

Vitor Mendes Monteiro

Geógrafo da Prefeitura Municipal de Mauá, SP, Brasil.

Mestre em História pela Universidade Federal de São Paulo (Unifesp). Guarulhos, SP, Brasil.

vmendesmonteiro@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0009-0006-346X>

Os embates pela propriedade imobiliária na construção da metrópole: fontes e ferramentas na pesquisa sobre imóveis ocupados no centro de São Paulo

Battles For Real Estate Property in the Construction of the Metropolis: Sources and Tools in the Research on Occupied Buildings in Downtown São Paulo

Resumo: Este artigo expõe reflexões teóricas e metodológicas surgidas no processo de pesquisa sobre a história de imóveis verticais ocupados por movimentos de moradia no Centro de São Paulo. Admitindo que os momentos de construção, abandono e ocupação são marcadores extremamente significativos dessa história, diversas fontes e ferramentas foram mobilizadas no estudo. Geoprocessamento, cartografia histórica e fontes primárias foram utilizadas para compreender a construção dos prédios. Os usos dos edifícios, antes de seu esvaziamento, foram conhecidos relacionando as fontes primárias com registros de hemerotecas, sobretudo com anúncios comerciais nos jornais. O fenômeno do abandono foi o mais difícil de documentar, pois a retirada das atividades de um edifício e seu fechamento não costumam ser noticiados na mídia e não estão registradas em processos encontrados nos arquivos municipais. Informações de bibliografias e de mídias digitais foram utilizadas para compreender as datas, o contexto e as organizações populares envolvidas na ocupação dos edifícios pelos movimentos de

moradia. Neste artigo, o foco está no debate acerca das continuidades e rupturas no uso do solo da cidade como ferramenta de acumulação capitalista e das dinâmicas urbanas no centro de São Paulo no início do século XX e da periferização na segunda metade daquele século.

Palavras-chave: cartografia histórica; centro de São Paulo; edifícios ocupados.

Abstract: This article presents theoretical and methodological reflections that emerged from the research on the history of vertical buildings occupied by housing movements in downtown São Paulo. Assuming that the moments of construction, abandonment, and occupation are extremely significant markers of this history, various sources and tools were mobilized in the study. Geoprocessing, historical cartography, and primary sources were used to understand the construction of the buildings. The uses of the buildings, before their emptying, were known by relating the primary sources to newspaper records, especially commercial advertisements. The phenomenon of abandonment was the most difficult to document, as the removal of activities from a building and its closure are not usually reported in the media and are not recorded in processes found in municipal archives. Information from bibliographies and digital media was used to understand the dates, context, and popular organizations involved in the occupation of the buildings by housing movements. This article focuses on the debate about continuities and ruptures in the use of urban land as a tool for capitalist accumulation and urban dynamics in downtown São Paulo at the beginning of the 20th century and peripheralization in the second half of that century.

Keywords: downtown São Paulo; historical cartography; occupied buildings.

Para a escrita deste artigo selecionamos os debates teórico-metodológicos que surgiram no processo de pesquisa sobre edifícios ocupados por movimentos de moradia no centro de São Paulo que mais dialogam com o escopo deste número da Revista Fontes¹. Pretendemos explorar, ainda que brevemente, a relação entre o estudo de caso dos edifícios ocupados por movimentos de moradia no centro da capital na atualidade com as significativas mudanças na estrutura urbana ocorridas em São Paulo na virada dos séculos XIX para o XX. O que inclui os despejos e as legislações surgidas na esteira das reformas promovidas pelo Plano de Avenidas de Prestes Maia, o papel do constante encarecimento da propriedade imobiliária na periferização da classe trabalhadora e o uso da terra, e a verticalização como forma de sua multiplicação, na composição da riqueza da burguesia paulistana.

¹ O presente artigo foi escrito a partir da dissertação de mestrado "Construção, abandono e ocupação: A história de imóveis ocupados por movimentos de moradia no Centro de São Paulo". A dissertação foi defendida no primeiro semestre de 2024 no programa de Pós-Graduação em História da Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade Federal de São Paulo. Link da dissertação no repositório da universidade: <https://repositorio.unifesp.br/items/11050138-f4ca-449c-8352-8721ca4dc314>

Para tanto, exporemos alguns debates bibliográficos sobre tais temas no início do texto, para então adentrar na parte metodológica na qual as fontes e ferramentas utilizadas no estudo de caso tornam-se o assunto principal do artigo. O objetivo, ao cabo, é levantar possibilidades de pesquisa para compor um quadro geral da história de imóveis em disputa no centro da metrópole urbana e fazer reflexões sobre quais elementos da história destes edifícios e da cidade ajudam a explicar as ocupações por movimentos de moradia no século XXI.

A cidade como negócio capitalista

A atividade imobiliária como tática de acumulação capitalista, que inclui diferentes formas de ação de proprietários e empresários para cada parte de São Paulo e que acaba por redundar na segregação socioespacial das classes sociais, tem seu germe ainda no século XIX.

Raquel Rolnik aponta os códigos de posturas de 1886, o sanitário de 1894 e a lei 498 de 1900 como marcadores importantes para o início da periferação dos mais pobres, pois proibiam a instalação de cortiços na área central e incentivam a criação de vilas operários fora do perímetro urbano².

Beatriz P. C. Bueno faz uma crítica à leitura de Raquel Rolnik, pois considera que já no início do século XIX, e não apenas no último quarto do século, existia um considerável investimento em imóveis para aluguel. Analisando a espacialização da Décima Urbana de 1809³ a autora afirma que 50% das casas do perímetro urbano eram de aluguel, portanto, apesar de ser uma sociedade escravista, existia um setor médio que sustentava o mercado de locações⁴.

Bueno faz uma importante descrição dos objetivos da Lei de Terras, que foi levada à frente pelo Partido Conservador em 1850, sete anos depois de sua propositura inicial: criar um mecanismo que garantisse, de um lado, dinheiro para importar mão de obra europeia, e por outro, que essa mão de obra trabalhasse em terras de fazendas dos grandes proprietários e não conseguissem posses de terras para si mesmos.

A autora, no entanto, persiste no detalhamento da aplicação da lei, que não acontecia para áreas urbanas: "Foram (...) objeto da atenção da Lei de Terras apenas as terras devolutas, sesmarias e posses circunscritas em áreas exclusivamente rurais, não incidindo nas terras concedidas no perímetro urbano e na área correspondente ao 'rossio' – 'campos de uso

² Raquel Rolnik. *A cidade e a lei. Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

³ Primeiro imposto predial estabelecido para cidades brasileiras.

⁴ Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno, *Aspectos do Mercado Imobiliário em Perspectiva Histórica: São Paulo (1809-1950)*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2016 (2ª ed.).

comum' das cidades"⁵. Para as áreas já urbanas e seus "rossios" eram as câmaras municipais que mantinham o controle de terras, por isso as áreas do "rossio" deveriam ser apenas concedidas e não vendidas. Bueno utiliza-se dos estudos de Elisângela Maria Silva sobre as "cartas de datas" para afirmar que, entre 1850 e 1890, não houve benefícios indevidos de particulares na concessão de terras nos arredores do "rossio".

Ao longo do século XIX, a compreensão de perímetro urbano pela municipalidade foi ampliada. Além da Sé e de Santa Ifigênia foram incluídas paulatinamente áreas até então consideradas como "rossio". Foi em 1881, com a Resolução Provincial 23, que a venda de terrenos no "rossio" foi autorizada. Na Primeira República esse comércio fundiário é intensificado, pois os novos compradores passam a ter propriedade absoluta, e não apenas o direito de uso, de terras antes pertencente ao patrimônio público.

Bueno faz um arremate dessa discussão demonstrando o encontro profícuo entre as mudanças sociais e econômicas no final do século XIX e a propriedade de terras de famílias proprietárias antes mesmo da Lei de Terras de 1850. Deste modo, afirma que:

Após a década de 1880, com o incremento da economia cafeeira, liberação do capital, outrora imobilizado na compra de escravos, imigração progressiva de estrangeiros para a cidade demandando novos imóveis, tornou-se um grande negócio a transformação material e de uso do espaço urbano, disso decorrendo a valorização do capital investido, jamais equivalente ao período precedente (...) boa parte das chácaras loteadas no período já estavam apropriadas em tempos anteriores, não resultando de concessões pós Lei de Terras, mas de transmissão por herança ou compra⁶.

As divergências apontadas por Bueno em relação à interpretação de Rolnik quanto a importância da propriedade fundiária urbana na composição da riqueza dos setores dominantes na São Paulo no período de transição da colônia para o Brasil Império não são nem de longe desimportantes para a historiografia. No entanto, parece-nos forçoso apontar, apesar da carga de divergência exposta na escrita de Bueno quando cita Rolnik, que, no longo período, as observações das autoras não são necessariamente divergentes. Ainda que o "rossio" da cidade não tenha sido impactado pela Lei de Terras logo de saída, é a lógica da mercantilização fundiária que será dominante também nessa parte da cidade trinta anos depois da promulgação da lei e assim permanecerá até os dias atuais.

Mesmo quando analisamos o fulcro central da divergência, o quanto a comercialização de imóveis e os aluguéis já eram negócios de vulto na São

⁵ Idem.

⁶ Idem, p. 128.

Paulo do século XIX, encontramos algumas convergências. Os números apresentados por Bueno sem dúvida colocam em xeque a afirmação de Rolnik de que no início daquele século a maioria dos moradores da colina histórica⁷ viviam em imóveis cedidos, contudo, a própria autora traz indícios de que os grupos e famílias que se tornariam a oligarquia paulista pujante no restante do século não são os mesmos, em sua maioria, que já estavam estabelecidos como negociantes urbanos em 1809.

A já citada mercantilização do 'rossio', apenas em 1881, reforça a tese de que o final do século XIX é um período de enorme aceleração e complexificação dos negócios imobiliários. Outras frações de proprietários de origem rural e estrangeiros passam a inverter para o urbano seu capital como tática de acumulação financeira e de fixação de renda que estava saindo de outros negócios, como o comércio escravocrata, das ferrovias, portanto, criando novas configurações geográficas e sociais.

Preço da terra, Centro e Periferia

Ainda que os investimentos em negócios imobiliários já existissem pelo menos desde o século XIX, é a partir dos anos 1930 que se impõe uma dinâmica centrífuga no centro da cidade em relação aos mais pobres. Com despejos, reformas urbanas e regras mais rígidas de ocupação do centro a segregação passou a ser cada vez mais marcada socialmente e espaçada geometricamente. Os bairros dos mais pobres distanciando-se do centro da cidade e dos bairros mais ricos, ampliando a urbanização para o que até então eram zonas rurais, de chácaras, de recreação, serras e mananciais.

Para Raquel Rolnik a cidade não apenas se ampliou por conta da chegada de imigrantes, mas se redefiniu territorialmente. A segregação torna-se estruturante da sociabilidade e da disputa política na cidade, e fator determinante para consolidação do mercado imobiliário em diversos níveis de renda⁸.

Beatriz P. S. Bueno defende que, guardadas as devidas proporções e levando em consideração as diferentes dinâmicas urbanas de cada momento, a cidade colonial e a atual tem como continuidade a segregação social e espacial dos mais pobres⁹.

Consideramos que a expansão territorial urbana constitui não apenas o sintoma dessas transições, como também compõe uma mudança qualitativa da segregação espacial. A expansão periférica monumental que construiu a metrópole atual ancorou-se no germe da segregação que existia

⁷ A colina histórica faz referência ao relevo elevado, entre os rios Tamanduateí e Anhangabaú, onde viviam indígenas Tupi e no qual os jesuítas se fixaram em 1554 para implantar um colégio de catequização, o que é considerado o marco da fundação da Vila de São Paulo de Piratininga. Foi a partir desse ponto que a cidade de São Paulo se expandiu.

⁸ Raquel Rolnik. *A cidade e a lei, op. cit.*.

⁹ Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno. *Aspectos do Mercado Imobiliário, op. cit.*.

na cidade colonial, mas a levou para novos patamares quantitativos e qualitativos com a criação de enormes distâncias entre local de moradia, trabalho e a acesso a serviços. Assim como o encarecimento das terras e imóveis também fora do que era considerado zona urbana e o arrocho salarial, no último quarto do século XX, freou a conquista da casa própria mesmo nas novas periferias criadas com os loteamentos do cinturão de zona rural/recreação/mata.

Para além da distância dos bairros ricos, vale destacar a distância para os locais de trabalho, o que passou a significar horas de deslocamento no transporte público precário. Os bairros de periferia eram a esperança para a classe trabalhadora de uma moradia nuclear, na qual não fosse necessário dividir banheiros e corredores comuns como nos cortiços. Essa foi a promessa feita pela tecnocracia que elaborou os argumentos para as reformas que expulsaram os mais pobres do Centro da capital paulista. Essa empreitada, segundo Holston¹⁰, tinha como

organizações mais importantes (...) Instituto de Organização Racional do Trabalho, fundado em 1931 sob a liderança do empreendedor Roberto Simonsen, e o Instituto de Engenharia. Ativos durante os anos 1930 e 1940, os dois institutos identificaram a moradia das classes trabalhadoras como a chave na intersecção de suas principais preocupações: expandir a produção industrial criando um mercado de consumo de massa, disciplinar as “classes perigosas” para produzir trabalhadores mais qualificados e “ajustados”, e reformular São Paulo para que se tornasse local de uma sociedade moderna e sadia.

As propostas colocam-se como progressistas nas concepções de que as famílias dos trabalhadores deveriam ter um local de moradia com cômodos e residências mais adequadas para a higiene, asseio e desenvolvimento da educação e da “moral”, conforme aparecem nos artigos do Instituto de Organização Racional do Trabalho (IDORT)¹¹.

Esse processo criou bairros proletários e ampliou o número de proprietários individuais, mas não de forma a acabar com o comprometimento de parte considerável dos salários dos trabalhadores com um lugar para morar. Muito menos foi capaz de democratizar o acesso à terra e à casa própria para a maioria da população, já que não houve políticas de fôlego para impedir que o encarecimento imobiliário e a concentração fundiária se expandissem para as periferias.

¹⁰ James Holston. *Cidadania Insurgente: Disjunções da democracia e da modernidade no Brasil*. São Paulo: Companhia das Letras, 2013, p. 212.

¹¹ O Instituto de Organização Racional do Trabalho (IDORT), criado por empresários brasileiros, pretendia disseminar o modelo taylorista no país. Não se limitando às atividades industriais, o IDORT participou da “racionalização do trabalho” de atividades da administração pública em alguns estados da federação.

O preço da terra permaneceu em elevação, impulsionado pelo aumento da demanda devido ao incremento populacional via grandes contingentes de imigrantes e pela aceleração da inflação, como mostra o gráfico a seguir:

Valorização média da propriedade por metro quadrado em cruzeiros por data

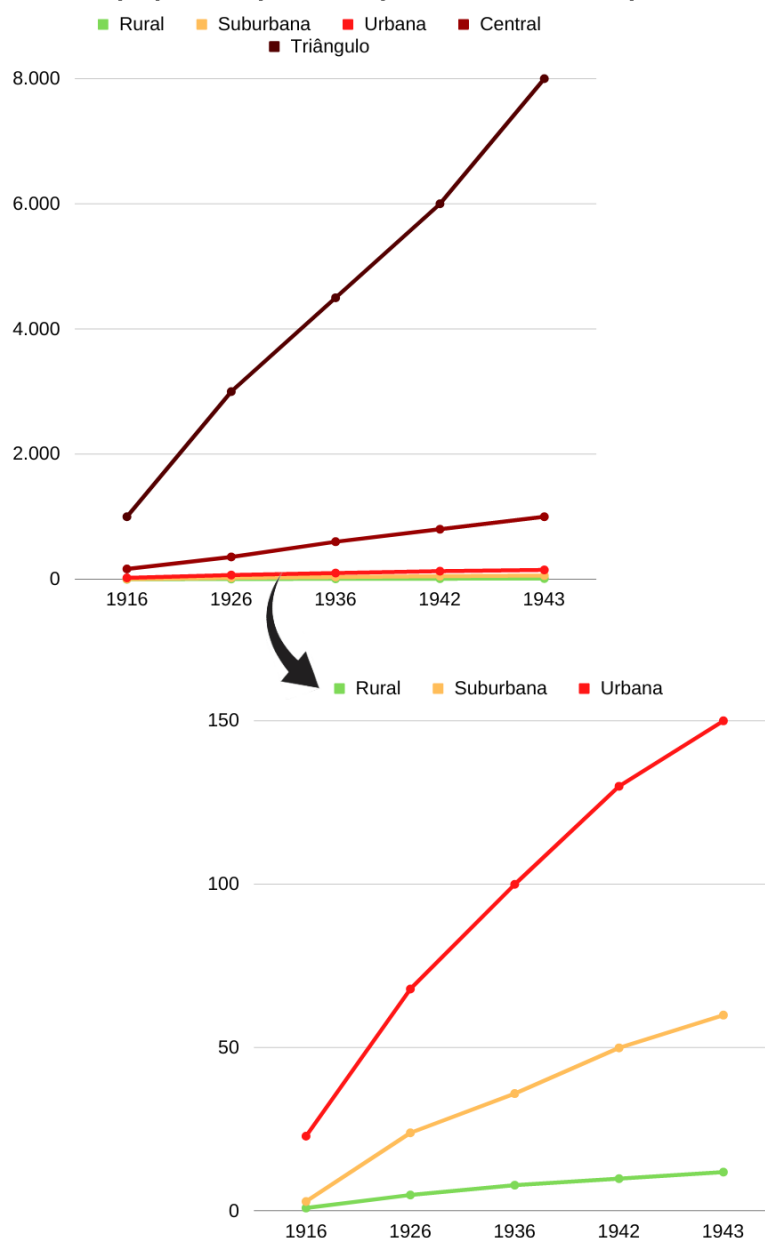


Gráfico 1 - Valorização imobiliária nas diferentes zonas da capital de 1916 a 1943.
 Fonte: Elaborado pelo autor com dados de Mario Lopes Leão, *O Metropolitano em São Paulo*. São Paulo. Monografia, 1945, *apud* Nadia Somekh, *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

As zonas rural, suburbana e urbana foram destacadas no detalhe, pois por conta da diferença de escala nos preços da terra para as zonas

central e do Triângulo Histórico ficou prejudicada a visualização do aumento dos preços da terra também nas zonas fora do “eixo central”. É importante realçar que as representações mantêm o mesmo período de anos no eixo x, mas possuem escalas diferentes na variável de preços por metro quadrado no eixo y. O primeiro foi de 0 a 8000 cruzeiros e o segundo de 0 a 150 cruzeiros, contudo, essas diferentes zonas mantiveram o sentido positivo e ascendente do preço da propriedade por metro quadrado.

Valorização média da propriedade por metro quadrado em cruzeiros por data

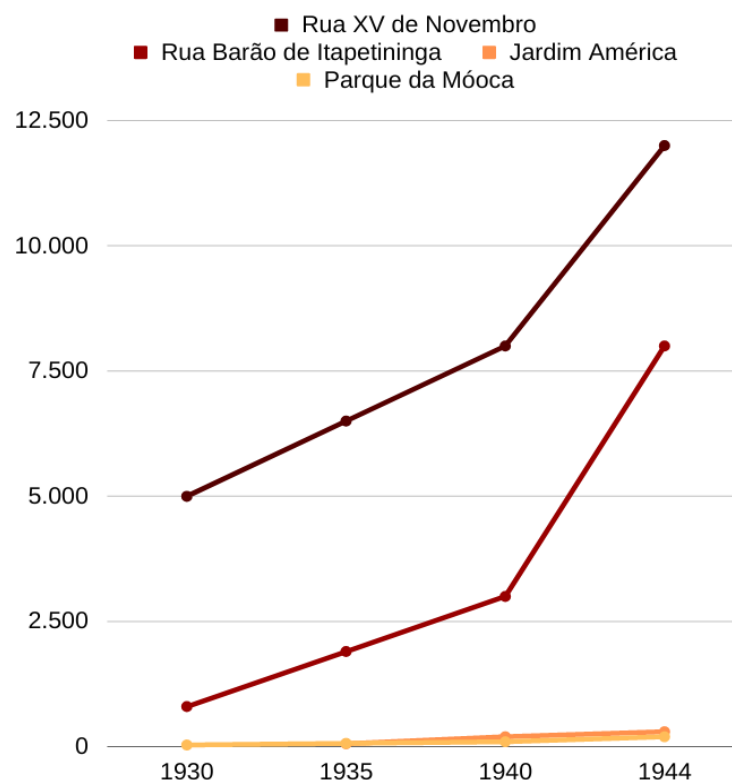


Gráfico 2 - Valorização imobiliária em logradouros da capital de 1930 a 1944. Fonte: Elaborado pelo autor com dados de Mario Lopes Leão, *O Metropolitano em São Paulo*. São Paulo. Monografia, 1945, apud Nadia Somekh: *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

A Rua XV de Novembro fazia parte do Triângulo Histórico. A Rua Barão de Itapetininga estava no subdistrito da República, na área do centro que se desenvolveu após a inauguração do viaduto do Chá, enquanto o Jardim América e o Parque da Moóca estavam dentro do perímetro suburbano, por isso foram utilizados dois tons da cor laranja para estes últimos. Assim é possível verificar que a supervalorização do eixo sudoeste ainda não estava ocorrendo em 1929, já que Jardim América e o Parque da

Moóca estavam com valores próximos, bastante aquém dos perímetros urbano e central.

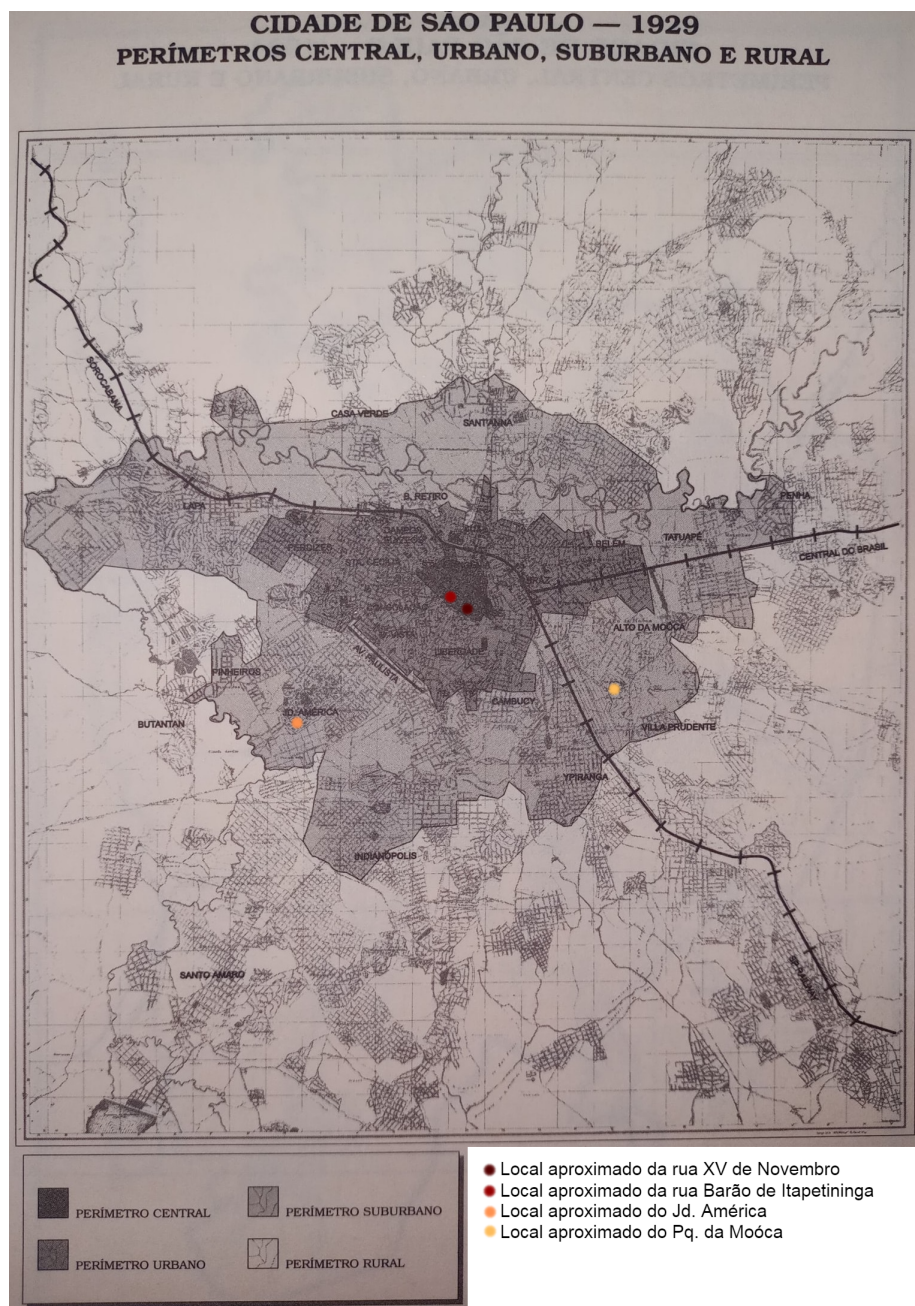


Figura 1 - Localização das referências dos dados de valorização imobiliária dos gráficos 1 e 2. Fonte: Elaborado pelo autor com base de Raquel Rolnik: *A cidade e a lei. Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel, 1997; marcação dos locais com dados de Mario Lopes Leão. *O Metropolitano em São Paulo*. São Paulo. Monografia, 1945. *apud* Nadia Somekh: *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

Somekh não aponta se a inflação foi considerada nos dados retirados de Leão, tampouco foi possível encontrar o estudo original e a maioria das estatísticas disponíveis que compilam dados de inflação partem da década de 60.

Em 1960, contudo, foi publicado um denso estudo de Oliver Ónody sobre a inflação brasileira de 1820 a 1958. O autor não traz estatísticas fechadas da inflação por ano, pois trata o fenômeno inflacionário como imbuído de grande complexidade e em disputa interpretativa, além de o período analisado ser amplo e o estudo estar focado numa leitura das tendências de médio e longo prazo da inflação no Brasil. Mas é possível, a partir da interpretação de um “diagrama cronográfico” presente no estudo, traçar paralelos entre inflação e a valorização média da propriedade por metro quadrado no período de 1916 a 1943.

O diagrama é apresentado com os seguintes intervalos:

- Inflação aberta: acima de 10%;
- Inflação crônica: de 0% a 10%;
- Inflação com afrouxamento e estagnação: de - 10% a - 0,1%;
- Inflação com deflação e depressão: abaixo de - 10%.

Selecionamos, dentre as variáveis apresentadas no diagrama, a inflação relacionada ao custo de vida, tanto no seu aspecto dinâmico quanto estático, ou seja, o aumento e decréscimo anual do custo de vida e o movimento do ponto de vista a longo prazo.

Comparando a tabela (a seguir) com os gráficos 1 e 2, de valorização média das propriedades por metro quadrado, percebemos que mesmo no intervalo de tendência de afrouxamento e estagnação da inflação, entre 1925 e 1938, a valorização imobiliária continua crescendo nas diferentes zonas de São Paulo, com destaque para a zona central:

Ano	Dinâmico	Estático
1916	Aberta	Aberta
1917	Aberta	Aberta
1918	Deflação	Aberta
1919	Aberta	Aberta
1920	Aberta	Aberta
1921	Crônica	Aberta
1922	Crônica	Aberta
1923	Aberta	Aberta
1924	Aberta	Aberta
1925	Crônica	Afrouxamento e estagnação
1926	Crônica	Afrouxamento e estagnação
1927	Crônica	Afrouxamento e estagnação
1928	Afrouxamento e estagnação	Afrouxamento e estagnação
1929	Afrouxamento e estagnação	Afrouxamento e estagnação
1930	Afrouxamento e estagnação	Afrouxamento e estagnação
1931	Afrouxamento e estagnação	Afrouxamento e estagnação
1932	Sem dados ou permanência	Afrouxamento e estagnação
1933	Sem dados ou permanência	Afrouxamento e estagnação
1934	Crônica	Afrouxamento e estagnação
1935	Crônica	Afrouxamento e estagnação
1936	Aberta	Afrouxamento e estagnação
1937	Crônica	Afrouxamento e estagnação
1938	Crônica	Afrouxamento e estagnação
1939	Crônica	Afrouxamento e estagnação
1940	Crônica	Afrouxamento e estagnação
1941	Aberta	Aberta
1942	Aberta	Aberta
1943	Aberta	Aberta

Período de inflação
acentuada

Período de inflação
declarada

Tabela 1 - Tendências da inflação brasileira de 1916 a 1943.

Fonte: Elaborado pelo autor com dados de Oliver Ónody, *A Inflação Brasileira (1820-1958)*. Rio de Janeiro: 1960, p. 38. Disponível em:

<http://memoria.org.br/pub/meb000000204/inflabras1960oliv/inflabras1960oliv.pdf>

De 1937 a 1946, transformações urbanas foram impulsionadas pela aplicação de capitais do agro, da indústria e do comércio no ramo imobiliário. A inflação foi, segundo Monbeig, um dos motivadores para que as camadas mais abastadas da sociedade paulista investissem em imóveis, contribuindo com a expansão vertical e horizontal da cidade¹². A tendência inflacionária que se acelerou nos anos 40 valorizou os terrenos incentivando a especulação urbana. A inflação desvalorizava a moeda e valorizava os imóveis, tornando os negócios com a terra urbana cada vez mais sugestivos para a pequena, média e grande burguesia.

¹² Pierre Monbeig. "O Crescimento da Cidade de São Paulo", in: Tamás Szmrecsányi. *História Econômica da Cidade de São Paulo*. São Paulo: Editora Globo, 2004.

Feldman afirma que especificamente na primeira metade da década de 40 a atividade imobiliária foi elevada a área prioritária de investimentos por conta da dificuldade de importação de equipamentos industriais durante a Segunda Guerra Mundial, mas principalmente pela novidade que representaram os fundos previdenciários, caixas, companhias de capitalização e seguro¹³. A renda proveniente desse novo segmento do sistema financeiro era investida na construção de imóveis para diferentes níveis de renda e de uso, e se ampliam as possibilidades de aquisição de crédito imobiliário.

Monbeig complementa que a este fator econômico da inflação somou-se o aspecto social do aumento do déficit habitacional pela chegada dos refugiados da guerra e dos imigrantes atraídos pela propaganda da vida urbana e da industrialização¹⁴. Consideremos o quanto a Consolidação das Leis do Trabalho, instituída em 1934, era um chamariz imponente para as massas rurais de um país de passado colonial e de relações de trabalho de exploração profunda, quase servil, no campo. Lotear terrenos e construir imóveis tornou-se um grande negócio, pois a demanda era crescente e as legislações depositárias da Lei de Terras de 1850 mantinham a concentração fundiária também nas áreas urbanas. Todos esses fatores se interrelacionando concorreram para o aumento do preço dos imóveis. A cidade expandia-se para os lados e para cima, mas a casa própria não foi democratizada num nível que atendesse toda população que chegava à cidade.

Na segunda metade do século XX a tendência de encarecimento dos imóveis, mesmo na periferia, aprofundou-se e construir um imóvel novo passou a significar a compra de um terreno também caro e a autoconstrução por anos. Soma-se a isso a piora na remuneração dos trabalhadores por conta do arrocho salarial promovido pela ditadura civil-militar, a desindustrialização parcial de São Paulo a partir da década de 1980, a continuidade do crescimento populacional via imigração e a concentração fundiária por famílias e pequenos grupos empresariais imobiliários locais. A periferização foi levada às últimas consequências com ocupação de áreas de risco, morros e várzeas de rios muito distantes do Centro, a periferia da periferia.

O estudo de caso

Uma parcela, minoritária é verdade, da classe trabalhadora mais empobrecida responde ao movimento centrífugo da expulsão, voltando, a partir da década de 1990, ao coração da metrópole urbana e ocupando seus

¹³ Sarah Feldman. *Planejamento e Zoneamento. São Paulo: 1947-1972*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo/Fapesp, 2005, p. 16.

¹⁴ Pierre Monbeig. "O Crescimento da Cidade de São Paulo", *op. cit.*.

espaços desprovidos de função social¹⁵: edifícios e imóveis deixados como marcadores da intocável propriedade privada e como engrenagens fundamentais da especulação imobiliária à espera de valorização.

Frutuoso e Kato¹⁶ consideram que a tomada, em 1997, de um conjunto de casas pertencentes à USP nos Campos Elíseos pela União das Lutas dos Cortiços (ULC) como um marco de estabelecimento da ocupação como tática de luta política de movimentos populares que reivindicam o direito à moradia, o uso do centro da cidade e a participação nos rumos das políticas urbanas.

As ocupações adentraram os anos 2000, variando em quantidade em cada ano, como nos mostra o gráfico a seguir:

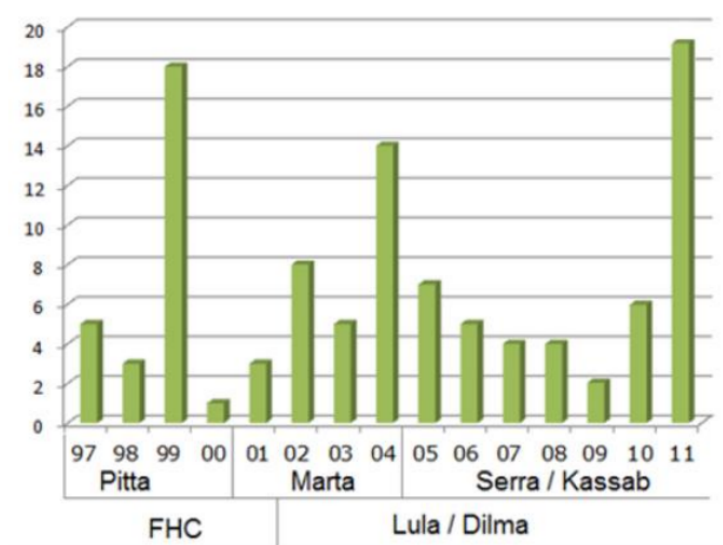


Gráfico 3: Número de ocupações por ano / gestões municipal e federal de 1997 a 2011. Fonte: Olivia de Campos Maia Pereira. *Lutas urbanas por moradia: O Centro de São Paulo*. Tese de doutorado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos 2012, p. 140.

O ano de 2012 foi marcado por ocupações coordenadas e simultâneas de edifícios no Centro de São Paulo. Parte considerável das ocupações que continuam ativas no centro, inclusive as deste estudo, começaram nessas ações. Contudo, isso só ficou nítido após a realização da dissertação, que teve seu início com um mapeamento das ocupações organizadas por movimentos de moradia em imóveis verticais no município.

¹⁵ Função social entendida como uso racional da propriedade imobiliária, que preserve a qualidade ambiental da cidade e que seja benéfico para o conjunto da sociedade, e não apenas ao proprietário, conforme conceituado no inciso XXIII do artigo 5º da Constituição Federal de 1988.

¹⁶ Barbara Frutuoso e Volia Regina Costa Kato. "Ocupações no Centro de São Paulo: desejos de fixação no território", in: *Anais XVIII ENANPUR 2019*, p. 2. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais>

O uso de Sistema de Informações Geográficas

A pesquisa inicial sobre os edifícios ocupados por movimentos de moradia foi um garimpo na internet em buscadores populares de sites em geral. As informações mais significativas foram encontradas em sites de movimentos de moradia e em notícias, tanto da mídia empresarial quanto independente. Com essa pesquisa foi feito um primeiro mapeamento das ocupações por movimentos de moradia no município de São Paulo.

Como resposta ao desabamento do edifício Wilton Paes de Almeida em 2018, a prefeitura instituiu, por meio da portaria 353, um Grupo de Trabalho Intersecretarial (GTI)¹⁷ com representantes das várias secretarias do executivo municipal. O foco dos jornais da mídia empresarial foi a promessa da gestão de que o grupo de trabalho faria vistorias nos edifícios ocupados no centro.

A frequência das matérias sobre as ocupações diminuiu nos últimos seis anos (de 2019 a 2024). Contudo, foi possível encontrar alguns retornos ao tema por conta das vistorias, fechamentos de imóveis, apontamentos de despejos e denúncias contra os coordenadores das ocupações por parte do poder público. Endereços de locais vistoriados e relatórios do GTI não foram abertos ao público, apenas resumos simplificados foram divulgados.

Apesar desta dificuldade em conseguir as informações mais atualizadas sobre as ocupações, os mapeamentos resultantes do relatório do grupo de trabalho foram encontrados na página do projeto “Perfil Ocupas” da UFABC¹⁸. Esse mapeamento estava no site em formato de lista de endereços e sua localização automática foi feita pelo sistema de endereçamento do Google. Foi necessário baixar o arquivo KML, que continha os pontos de endereços encontrados pelo google, e utilizar ferramentas de geocodificação num software de geoprocessamento para gerar um arquivo de coordenadas geográficas das ocupações. O resultado desse processo foi aglutinado e comparado à base de informações que foi construída na primeira fase da pesquisa. A maior parte dos endereços foram correspondentes, ou seja, o mapeamento apresentado no Perfil Ocupas estava em consonância com a pesquisa em sites noticiosos dos últimos dez

¹⁷ De acordo com a portaria 353/18 as secretarias que compõe o GTI são: Secretaria Municipal de Habitação; Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento; Secretaria Municipal das Prefeituras Regionais; Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social; Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania; Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras e a articulação é feita pela Coordenação Municipal de Defesa Civil que é parte da Secretaria Municipal de Segurança Urbana. O GTI também deve contar com representantes de movimentos de moradia.

¹⁸ O “perfil ocupas” é um mapeamento das características da população residente em prédios ocupados na cidade de São Paulo, semelhante a um recenseamento incluindo dados sociais, pessoais dos moradores e as condições da habitação, produzido no ano de 2011 por equipe da Universidade Federal do ABC. Disponível em: <https://perfil-ocupas.proec.ufabc.edu.br>

anos (2014 a 2024). Os poucos casos que apresentavam divergências foram pesquisados individualmente e eram ocupações que deixaram de existir ou casos de dubiedade nos nomes das ruas ou numeração.

Os pontos criados na base cartográfica pelo processo de geocodificação não estão isentos de erros, pois esse processo encontra o número predial de forma aproximada de acordo com uma métrica ou com uma base de números prediais preexistentes. Por isso, os pontos que representam as ocupações nos subdistritos da Sé e República passaram por uma etapa de correção final. Utilizando o Street View para visualização das fachadas dos imóveis, as projeções dos edifícios em 3D no Google Earth e fotos aéreas, os locais exatos dos edifícios ocupados foram confirmados e quando necessário os pontos foram arrastados manualmente para dentro dos lotes fiscais corretos.

Os edifícios ocupados que estão nos distritos da Sé e República foram foco de datação dos anos de construção. Com os pontos na exata localização dos prédios no mapeamento desenvolvido em software de geoprocessamento, os edifícios foram encontrados também no portal Geosampa¹⁹ por meio da comparação visual de fotos aéreas nos dois sistemas. No Geosampa, ficam expostos publicamente dados cadastrais fiscais dos imóveis, uma numeração referente ao setor, quadra e lote, obtida ali é a chave para a pesquisa no Cadastro de Edificação do Município²⁰. O CEDI é um banco de dados da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) com registros das construções de São Paulo. Além da regularidade do imóvel, o CEDI apresenta, em tese, o ano de construção.

Esse processo de apuração levou à percepção de uma concentração de imóveis que acreditávamos terem sido construídos todos na década de 40 do século XX no subdistrito da Sé, a Noroeste da catedral. E estes passaram a ser o objeto mais definido da pesquisa. Mais especificamente: A ocupação São Francisco na rua São Francisco, 81; a ocupação do edifício Santa Therezinha na rua José Bonifácio, 237; a ocupação do edifício Gonçalves na rua José Bonifácio, 137; a ocupação do edifício Andrade na rua Benjamin Constant, 170; e a ocupação do Casarão na rua Quintino Bocaiuva, 242. A figura 2 apresenta localização e fachadas dos edifícios.

A fim de entender no detalhe a história desses edifícios e sua simbiose com a microrregião que vai da catedral da Sé até o limite do subdistrito que é o Vale do Anhangabaú passou-se à pesquisa de documentos que referendassem as datas apresentadas no CEDI.

¹⁹ Geosampa é a plataforma oficial de prefeitura para acesso público de camadas de informações mapeadas de diversos temas da cidade de São Paulo. Disponível em: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

²⁰ <https://cediconshistorico.prefeitura.sp.gov.br/forms/consultarhistorico.aspx>

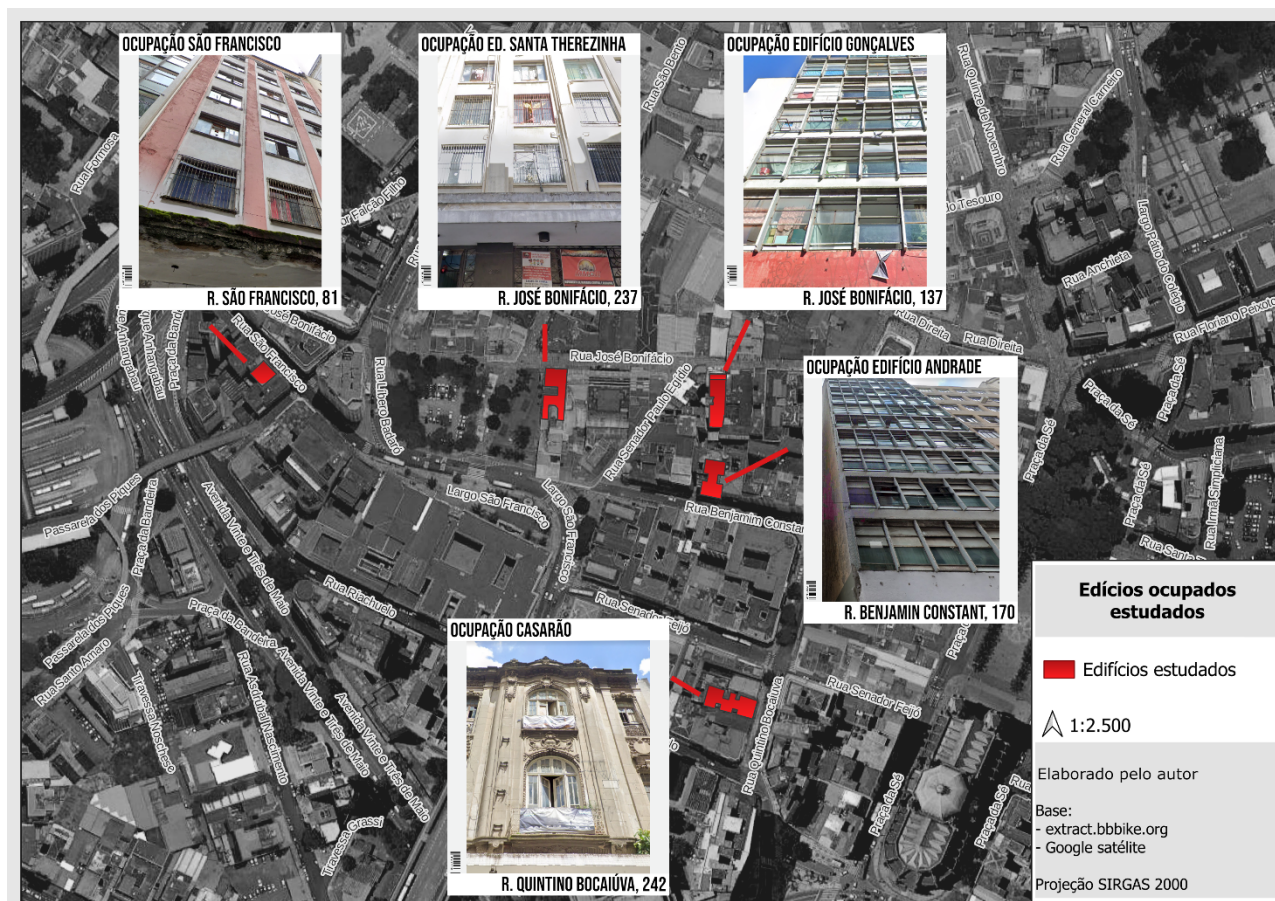


Figura 2 – Localização e fachadas dos edifícios estudados. Fonte: elaborado pelo autor, bases citadas na legenda.

Imprecisão de fontes oficiais secundárias

A busca por fontes primárias, que ratificassem as informações encontradas no CEDI e oferecessem novas pistas substanciais para o estudo, revelou uma contradição fundamental sobre a informação de ano de construção dos imóveis. O atual número 237 da rua José Bonifácio, por exemplo, aparece no CEDI como construído em 1949, mas o mesmo edifício foi capa do jornal O Estado de São Paulo de 03 de setembro de 1939 com a mesma numeração predial atual, com nome de Santa Therezinha, uma “construção de Martins, Dobereiner & cia.”. Além disso, anúncios no jornal O Estado de São Paulo na década de 40 oferecem salas do mesmo edifício. A existência do edifício desde o fim dos anos 30 também aparece na ficha dos imóveis do “Manual Centro Histórico - Manutenção, Conservação, Reforma e Restauro”²¹.

A contradição sobre a data de construção do imóvel também acontece na ocupação Casarão localizada na Rua Quintino Bocaiuva no número 242.

21

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamento/Web_Cartilha_REV2022_compressed.pdf

No Cadastro de Edificações do município, o Casarão está como construído em 1944, o que causa estranhamento considerando a fachada em estilo neoclássico num sobrado com área comercial no térreo, manifestações mais comuns em imóveis no início do século XX. Fontes bibliográficas apontaram para construção em 1913, o que veio a ser confirmada pelas fontes primárias²².

Não foi possível identificar no processo de pesquisa os motivos dos erros na coluna de ano de construção do Cadastro de Edificações do município. As fontes primárias, processos administrativos arquivados no Arquivo Público Municipal Jornalista Paulo Roberto Dutra, demonstram que os documentos expedidos pelo poder municipal para autorizar uso e ocupação de edifício recém-concluído ou reformado, habite-se, são datados dos mesmos anos de construção e de inauguração dos prédios. Portanto, não existe um hiato entre o alvará de construção e o habite-se, o que poderia explicar a defasagem dos dados no Cadastro de Edificações do município²³.

Anúncios de jornais e as lacunas de informações sobre o abandono dos edifícios

Assim como as fontes de documentações estatais foram fundamentais para pontuar as datas e os envolvidos nas construções dos edifícios, os jornais, sobretudo os classificados, foram vitais para conhecer o uso dos edifícios. As propagandas de serviços que funcionavam nos prédios estudados foram acessadas no acervo online dos anúncios do jornal *O Estado de São Paulo*.

Os anúncios de jornal foram utilizados para confirmar o caráter de salas de escritórios dos edifícios, o que já era previsto nos processos administrativos de construção na municipalidade, e para indicar o possível declínio do uso comercial nessas construções. Com a diminuição ou desaparecimento dos anúncios para o endereço do edifício, considerou-se a possibilidade de abandono. A seguir, apresentamos uma montagem com recortes de anúncios no jornal *O Estado de São Paulo* nos anos 1960 e 1970

²² A documentação é composta por processos administrativos de alvará de construção, arquivados pela municipalidade, com planta e projeto do imóvel, detalhando medidas e materiais que seriam utilizados na construção. Os documentos estão sob a guarda dos arquivos municipais Jornalista Paulo Roberto Dutra e Washington Luís, e podem ser acessados pelo público mediante agendamento para pesquisa.

²³ O alvará de construção é um documento emitido pela prefeitura que autoriza a execução de obras, reformas e demolições e o habite-se é um documento que atesta que um imóvel está apto para ser habitado, portanto, é emitido pela prefeitura após a conclusão de uma obra ou reforma. Caso existisse um grande intervalo entre a emissão dos dois documentos para os edifícios estudados isso poderia explicar as inconsistências no Cadastro de Edificações do município, mas não foi o caso.

de atividades que ocorriam no edifício Andrade, um dos edifícios estudados. Nos anos 80, os anúncios tornam-se raros, até sumir.

Conjuntos no Centro - Alugam-se
Ideais para: ADVOGADOS — ENGENHEIROS e ESCRITÓRIOS COMERCIAIS EM GERAL

EDIFÍCIO ANDRADE RUA BENJAMIN CONSTANT, 170
EDIFÍCIO GONÇALVES RUA JOSÉ BONIFÁCIO, 135

TEMOS MARAVILHOSOS CONJUNTOS COM AS ÁREAS DE 48, 51, 95, 102, 114 e 126 METROS QUADRADOS, PRÓPRIOS PARA DIVISÕES FUNCIONAIS E CONFORTÁVEIS, COM ENTRADAS E INSTALAÇÕES SANITÁRIAS INDEPENDENTES. VER DIARIAMENTE NO LOCAL E TRATAR NO HORÁRIO COMERCIAL, COM O SR. PIERI AMÉLIO, à rua José Bonifácio, 135 — 2.º and. Conj. 22. Fone: 33-2146. (Do Sindicato dos Corretores de Imóveis)

O Estado de S. Paulo
P. 23 - Edição de 17 de Fevereiro de 1960

Vendemos Terreno Brooklyn
Área de 9.000 m² ou parte. Preço ocasião, grandes facilidades. — "Rudykarter" Imóveis Ltda. — Rua Benjamin Constant, 170 — 7.º — Conj. 73. — Tel.: 37-9686. (Sindicalizado CRECI, 971).

ALUGA-SE TERRENO BROOKLYN
Área de 9.000 m² ou parte, precisando algum preparo, para: Clube - Bolíche, Depósito etc. — "Rudykarter" - Imóveis Ltda. — Rua Benjamin Constant, 170, 7.º, conj. 73. - Tel.: 37-9686. (Sindicalizado CRECI, 971).

O Estado de S. Paulo
P. 27 - Edição de 09 de Junho de 1965

AÇÕES DOMINIUM
Temos p/ venda diversos lotes dessas ações, que têm sido as mais procuradas pelos "experts" do Mercado de Capitais. CAUTELAS JA CONFERIDAS NOS ESCRITÓRIOS DA DOMINIUM.
Também temos subscrição da Companhia Industrial Metalúrgica da Bahia — CIMBA e da Mineração Afonso R. Lima — "FERGUSA" e outras.
Rua Benjamin Constant, 170 — 8.º — cj. 81/83 — Tel.: 34-7785 c/ Sr. Sampaio. (Info. p/ tel. das 9 às 14 horas e pessoalmente o dia todo até 19 horas). Só atendemos investidores.

O Estado de S. Paulo
P. 36 - Edição de 28 de Setembro de 1971

ASSOCIAÇÃO DOS PROCURADORES DO ESTADO DE SÃO PAULO
ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA
EDITAL DE CONVOCAÇÃO
Ficam convocados os associados da APESP para a Assembléia Geral Ordinária de eleição do terço renovável do Conselho Diretor, a ser realizada no dia 15 (quinze) de Dezembro, das 10 às 18 horas, na sede social, à rua Benjamin Constant, 170, 3.º andar, conjunto 54.
O voto dos associados do interior será computado desde que recebido pela Associação até o encerramento da Assembléia Geral Ordinária, conforme instruções enviadas a esses eleitores.
Na forma do § 1.º do art. 31 dos Estatutos Sociais, os candidatos ao Conselho Diretor deverão inscrever-se na sede da Associação, até o dia 25 de novembro.
São Paulo, 30 de outubro de 1972
Carlos Muniz Ventura Jr.
Presidente

O Estado de S. Paulo
P. 4 - Edição de 14 de Novembro de 1972

Figura 3 - Registros de atividades no edifício na rua Benjamin Constant, 170 nos anos 60 e 70. Fonte: <https://www.estadao.com.br/acervo/>

Os edifícios Casarão, Gonçalves e São Francisco estão ocupados atualmente (2025) pelo Movimento Sem Teto do Centro. O MSTC expõe os anos de abandono dos edifícios em suas redes sociais e num quadro informativo na entrada da Ocupação 9 de Julho. Para os edifícios Andrade e Santa Therezinha, as datas de abandono foram referenciadas pelos últimos registros de atividades comerciais encontrados nos jornais e por denúncias em sites sobre os imóveis vazios, por isso, são menos precisos. Apesar de algumas imprecisões, é possível afirmar que, dos edifícios estudados, um foi abandonado nos anos 80; nos anos 90 temos um abandono cravado, e outro provável e um abandono já nos anos 2000. Portanto, nosso estudo de caso tem os abandonos concentrados no final do século XX, início do século XXI, compondo o quadro de abandonos como um fenômeno que passa a ocorrer a partir dos anos 1960.

Deve-se considerar também que são apenas cinco casos num universo muito maior, mas, ainda assim, apresentam alguma concentração de abandonos no fim do século XX, nesse trecho do subdistrito da Sé. O fato de serem edifícios, quatro deles, de uso estritamente comercial corrobora o que é apontando pelas obras de referência: a saída do centro se

dá majoritariamente por parte de empresas que buscam novos locais para instalarem seus negócios²⁴.

Não obstante, devemos considerar a possibilidade de fechamento desses comércios e escritórios paulatinamente até o esvaziamento do prédio, já que, das atividades registradas nos anúncios de jornal para os edifícios pesquisados, nenhuma era de uma grande empresa bancária ou oligopolista que tomava todo edifício e cuja decisão da diretoria de uma empresa explicaria todo o edifício vazio. A maioria das atividades registradas nos anúncios era de escritórios de imobiliárias, papelaria, institutos de aposentados e pensionistas e leiloeiros, com destaque para leilões de animais e produtos do campo no edifício São Francisco. Ou seja, para compreender de fato o detalhamento do abandono de cada edifício seria necessário conhecer se as atividades comerciais e de escritórios que lá existiam foram fechadas ou movidas para outros lugares, deixando os edifícios vazios gradualmente ou se houve uma decisão do proprietário/gestor do edifício que impediu a continuidade das atividades econômicas de se manterem ativas naqueles endereços.

A questão da propriedade

A análise das matrículas de imóveis combinada com a documentação de tramitação municipal para as construções dos edifícios revelou que todos foram construídos pela iniciativa privada, tendo com proprietários um indivíduo ou uma família, o que é consonante com o período das construções. Para Bueno nesse período houve a

emergência do mercado urbano [que] separou definitivamente a propriedade fundiária e o capital imobiliário. Bancos financiam a abertura de ruas; os proprietários de antigas chácaras abriram ruas para vender lotes em suas propriedades e depois emprestaram seus nomes a alguns logradouros; empresas comerciais foram responsáveis pela abertura de ruas e loteamentos. Da mesma forma, no Centro, famílias ou personalidades proeminentes edificam prédios cada vez mais altos com fins rentistas. Não se trata dos modernos condomínios atuais, mas imóveis onde salas, lojas e apartamentos estão concentrados nas mãos de uma única família ou proprietário – em geral eternizados no nome do empreendimento – e alugados a terceiros²⁵.

²⁴ Flávio Villaça. *Espaço Intra-Urbano no Brasil*. São Paulo: Estudio Nobel/ Fapesp/ Lincoln Institute, 2017.

²⁵ Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno. *Aspectos do Mercado Imobiliário*, op. cit..

Dois edifícios não apresentaram, até o ano de 2023, registro de desapropriação nas matrículas²⁶ levantadas junto aos cartórios, conclui-se que continuam particulares. Os outros três passaram ao poder público.

Existe, então, uma amostra de anexação de edifícios privados pelo poder público via desapropriação, ainda que por trajetórias e motivações diferentes: o Ed. Santa Therezinha teve a predominância de uso por institutos de aposentadorias que redundou na passagem do edifício todo para o INSS e depois para o IPREM; o Ed. São Francisco foi entregue à COHAB após ser ocupado; ficando para a passagem do Ed. Andrade para USP um cenário mais difícil de intuir as motivações.

Cartografia histórica e geoprocessamento

Buscando compreender se a elevação da propriedade da terra como algo ainda mais importante na composição da riqueza das classes dominantes teve impactos diretos na conformação física da cidade, mais especificamente na organização do uso do solo na virada do século XIX para o XX, com foco na área envoltória dos edifícios estudados na pesquisa, foram analisadas cartografias do período. Utilizando-se da plataforma Pauliceia 2.0²⁷, foi possível verificar a posição dos atuais edifícios estudados em contextos urbanos anteriores à existência dos prédios e durante suas construções. O exercício foi realizado sobrepondo os vetores com pontos das coordenadas dos edifícios às imagens de tipo raster²⁸ de mapas da segunda metade do século XIX, início do XX.

Sem perder de vista que os vetores representam edifícios que só foram construídos no século XX, sendo quatro dos cinco prédios estudados só após a década de 30, a sequência de mapas permite-nos visualizar algumas continuidades e algumas rupturas na área envoltória dos edifícios. Os mapas originais, rasters, foram produzidos em contextos e com objetivos diferentes, por isso destacam, e deixam de representar, variados entes do urbano. Em comum a todos eles estão os logradouros como elementos

²⁶ A matrícula de imóvel é um documento que fica sob a responsabilidade dos cartórios. Nela estão contidas informações de localização e perímetro da propriedade, além de um histórico dos proprietários e das transações comerciais e administrativas, como compra ou desapropriações, envolvendo o imóvel.

²⁷ Pauliceia 2.0 é uma plataforma colaborativa de mapeamento histórico (1870 a 1940) de São Paulo. A plataforma reúne mapas históricos produzidos no período citado e permite a sobreposição de informações vetoriais criadas por pesquisadores sobre diversas temáticas estudadas. A plataforma é gerida pelo grupo História, Mapas e Computadores da Universidade Federal de São Paulo. Disponível em: <https://pauliceia.unifesp.br/portal/home>

²⁸ Os "rasters", podem também ser chamadas de "matriciais" ou "bitmap", são formados por pixels, onde que cada píxel possui um valor representando uma parte de uma imagem. No caso deste artigo, os rasters citados são mapas de papel fotografados e tratados digitalmente.

organizadores da cidade. O principal objetivo da sequência de mapas foi verificar a alteração da malha viária no período de grandes mudanças da cidade de São Paulo, bem como o quanto essas mudanças poderiam ser um dos fatores de impulsionamento da verticalização do Centro.

Na pesquisa da qual partiu este artigo, a sequência de mapas é composta por sete cartografias e por maiores detalhamentos sobre os contextos em que foram criadas as cartografias originais e observações concernentes ao tema. Aqui, por uma questão de foco do artigo, reproduziremos dois dos mapas, sem todas as observações.



Figura 4 - Recorte da carta de 1881 com localização de edifícios ocupados na atualidade.
Fonte: Elaborado pelo autor, bases citadas na legenda.



Figura 5 - Recorte de foto aérea de 1940 com localização de edifícios ocupados na atualidade. Fonte: Elaborado pelo autor, bases citadas na legenda.

O recorte foi feito considerando uma área envoltória delimitada pelas atuais Praça da Bandeira, a noroeste, e a Praça da Sé, a sudeste. As praças são testemunhos e exemplares das rupturas e permanências no tecido urbano. Títulos e afirmações que se tornaram clássicos da historiografia como “São Paulo: Três cidades em um Século” (Benedito Lima de Toledo) ajudam a produzir no inconsciente coletivo que a cidade de São Paulo passa por obras de engenharia civil e mudanças na estrutura física constantemente. Acreditávamos que o período de verticalização do Centro teria sido precedido e acompanhado de mudanças bruscas no sistema viário. No entanto, os logradouros da área sofreram poucas modificações, do século XIX até a atualidade, de traçado na porção mais central, onde estão os edifícios estudados.

As principais modificações estão nas bordas da área, no que viriam a ser as praças, e nos seus arredores, com a criação de pistas largas que visavam justamente ampliar a circulação ao redor do centro e garantir a conexão dele com novas áreas da cidade, como pode ser observado no mapa de desapropriações para o Plano de Avenidas de Prestes Maia:

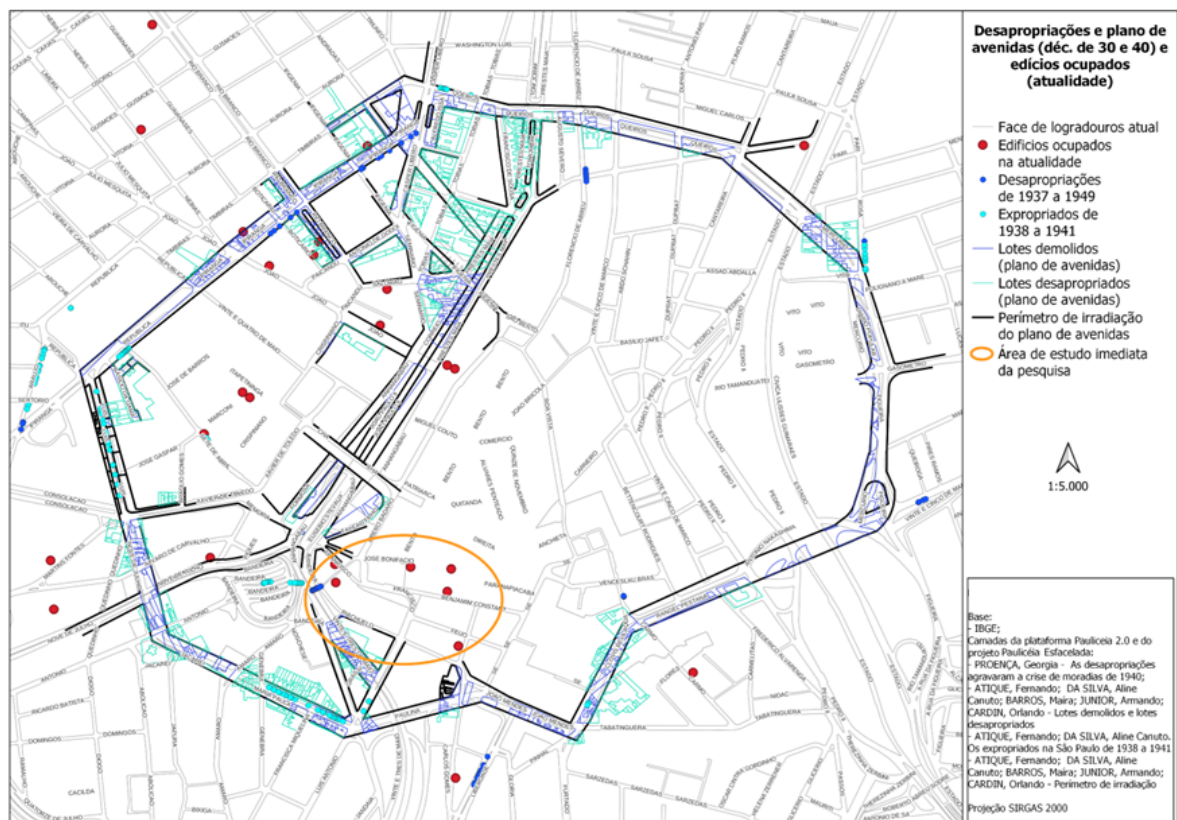


Figura 6 - Desapropriações e plano de avenidas (déc. de 30 e 40) e edifícios ocupados (atualidade). Fonte: Elaborado pelo autor, bases na legenda.

Apesar das poucas modificações de traçado, é importante destacar que alguns leitos carroçáveis foram alargados, o que tem íntima relação

com o processo de verticalização, já que as legislações²⁹ que regulamentaram a multiplicação do solo urbano utilizaram a largura da via como um dos principais fatores na equação que impunha os limites de altura dos prédios e as regras de recuos.

Considerações finais

A verticalização foi uma novidade que ganhou força na paisagem central paulistana a partir da década de 1940. Ao mesmo tempo foi um mecanismo de continuidade no uso da terra para acumulação capitalista e como parte da diversificação de investimentos da burguesia, iniciada no século XIX.

Os cinco edifícios do estudo de caso são imóveis típicos dos seus períodos de construção: um imóvel de 1913, o Casarão na Quintino Bocaiuva é um sobrado típico do início do século XX. Os outros quatro prédios foram construídos entre 1939 e 1959 com características arquiteturais típicas da verticalização do período. Todos eles projetados e efetivados para uso comercial e de escritórios.

Não foram encontradas correlações diretas entre as localizações dos edifícios estudados e os registros de despejos e demolições ocasionados pela abertura, a partir do final dos anos 1930, do perímetro de irradiação do Plano de Avenidas. No entanto, ainda que não tenham afetado diretamente os lotes estudados, as reformas urbanas impuseram novas dinâmicas imobiliárias para toda região central.

As legislações que regulavam a verticalização impunham uma proporção entre a largura da via e a altura permitida do edifício, o que acabou por incentivar o alargamento dos leitos carroçáveis de diversos logradouros do centro para permitir a construção de prédios cada vez mais altos. Consequentemente, as fachadas dos lotes foram recuadas para permitir o alargamento das ruas e os sobrados de uso misto foram substituídos por prédios de escritórios. No entanto, os parcelamentos das quadras, ou seja, os limites laterais dos lotes, pouco foram modificados. Dessa forma, o momento marcava um misto de mudanças e continuidades na estrutura urbana do centro. As ruas estavam mais largas, mas mantinham o traçado; os imóveis estavam bem mais altos, com outras

²⁹ Tais Okano em "Verticalização e Modernidade: São Paulo 1940-1957" cita algumas destas legislações: "Para transformar em realidade a continuidade volumétrica dos edifícios (...) o Plano de Avenidas foi acompanhado de muitas Leis, Decretos e Atos. Como o Ato nº663 (do Código Arthur Saboya) e o Decreto-Lei nº92 de 1941(...). Essas legislações podem ser notadas nos estudos das seções transversais de vias - edifícios com 11 andares no alinhamento da calçada e possíveis escalonamentos de corpos elevados". *Verticalização e Modernidade: São Paulo 1940-1957*. Dissertação de mestrado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie: São Paulo, 2007, p. 31. Sobre a largura de vias destaca-se a lei 2.332/1920.

características arquitetônicas, técnicas construtivas e de uso, mas foram adaptados a uma divisão de lotes herdada do período colonial.

Os cinco prédios estudados foram esvaziados na segunda metade do século XX, início do XXI, após a criação de novas centralidades no município, como a av. Paulista, e, posteriormente, chamado eixo sudoeste (entorno da av. Berrini, no bairro de Itaim Bibi). Centralidades com características que respondem ao seu tempo e que arrastam as camadas mais abastadas, seus negócios e lucros, deixando um rastro de possibilidades de ocupações populares nos imóveis e a áreas que se desvalorizaram.

Para dialogar com a temática desta edição da Revista Fontes selecionamos e discutimos o que parecia mais relevante: demonstrar alguns aspectos metodológicos de uma pesquisa que possuía um recorte temporal longo, um recorte geográfico pequeno, mas que não se furtou a tentar manter constantemente uma visão dialógica entre Centro-periferia; a conexão entre dinâmicas econômicas e sociais mais gerais e constituição de um mercado imobiliário que moldou características do Centro de São Paulo que ajudam a compreender as disputas de classes pelos imóveis que o compõe; a busca por fontes que possibilitassem a datação e a contextualização da construção e do abandono dos imóveis e o uso de ferramentas de geoprocessamento em pesquisas históricas.

Dos três marcadores temporais fundamentais no estudo que deu origem a este artigo: construção, abandono e ocupação dos edifícios, o último não foi aqui debatido por uma questão de escopo. Fica, no entanto, indicada que as cinco ocupações estudadas ocorreram num curtíssimo intervalo de três anos, entre 2012 e 2015. Os movimentos de moradia organizaram um novo ciclo de ocupações coordenadas e concentradas numa resposta ao aumento dos preços de imóveis e dos aluguéis e do número de despejos que vieram na preparação para grandes eventos esportivos no país. Uma continuidade direta do uso do solo urbano como ferramenta de acumulação capitalista.

Apesar de algumas produções acadêmicas e políticas sobre aquele início de anos 2010, o período ainda está parcialmente nublado pelos eventos nacionais que se desenrolaram a partir de 2016, como a derrubada da presidente Dilma Rousseff e a ascensão da extrema direita. Um processo de escalada política que costuma poluir debates mais sóbrios e profundos sobre a luta de classes nas cidades.

Referências

BUENO, Beatriz Piccolotto Siqueira. *Aspectos do Mercado Imobiliário em Perspectiva Histórica: São Paulo (1809 – 1950)*, São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2016 (2ª ed.).

- FRUTUOSO, Barbara; KATO, Volia Regina Costa. "Ocupações no Centro de São Paulo: desejos de fixação no território", in: *Anais XVIII ENANPUR 2019*. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais>
- HOLSTON, James. *Cidadania Insurgente: Disjunções da democracia e da modernidade no Brasil*, São Paulo: Companhia das Letras, 2013.
- MONBEIG, Pierre. "O Crescimento da Cidade de São Paulo", in: SZMRECSÁNYI, Tamás. *História Econômica da Cidade de São Paulo*, Editora Globo: São Paulo, 2004.
- OKANO, Tais. *Verticalização e Modernidade: São Paulo 1940-1957*. Dissertação de mestrado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo: 2007.
- ÓNODY, Oliver. *A Inflação Brasileira (1820-1958)*. Rio de Janeiro: 1960. Disponível em: <http://memoria.org.br/pub/meb000000204/inflabras1960oliv/inflabras1960oliv.pdf>
- PEREIRA, Olivia de Campos Maia. *Lutas urbanas por moradia. O Centro de São Paulo*. Tese de doutorado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2012.
- ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei. Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*, São Paulo: Studio Nobel, 1997
- SOMEKH, Nadia. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*, São Paulo: Studio Nobel, 1997.
- VILLAÇA, Flávio. *Espaço Intra-Urbano no Brasil*, São Paulo: Estudio Nobel/ Fapesp/ Lincoln Institute, 2017.

Recebido em: 29 de agosto de 2024.

Aprovado em: 14 de novembro de 2024.