

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

Ana Carolina Estrenguete da Silva

Mooca: a especulação imobiliária e os processos de verticalização

Trabalho de Graduação Individual

São Paulo 2020

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

Ana Carolina Estrenguete da Silva

Mooca: a especulação imobiliária e os processos de verticalização

Trabalho de Graduação Individual em Geografia
apresentado ao Departamento de Geografia da
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências
Humanas da Universidade de São Paulo para
obtenção do título de Bacharela em Geografia.

Orientadora: Prof^a. Dr^a Glória da Anunciação Alves.

São Paulo 2020

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Da Silva, Ana Carolina Estrenguete

Título: -Mooca: a especulação imobiliária e os processos de verticalização

Ana Carolina Estrenguete da Silva, São Paulo, 2020.

Trabalho de Graduação Individual (Monografia) - Universidade de São Paulo, Departamento de Geografia, 2020, 41 pg.

Orientadora: Prof^a. Dr^a Gloria da Anunciação Alves.

1. Mooca baixa, 2. Especulação imobiliária, 3. Verticalização.

I. Orientadora: Prof^a Dr^a Glória da Anunciação Alves. II. Universidade de São Paulo – Departamento de Geografia. III. Bacharel

SILVA, A.C.E. Mooca: a especulação imobiliária e os processos de verticalização. Ana Carolina Estrengue da Silva. São Paulo, 2020. Trabalho de Graduação Individual apresentado ao Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo para a obtenção do título de Bacharela em Geografia.

Aprovado em:

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Glória da Anunciação Alves.

Prof.(a): _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof.(a): _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof.(a): _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

A Deus, por ter me trazido até aqui, apesar de todos os percalços.

AGRADECIMENTOS

Agradeço sempre primeiramente a Deus, aos meus pais, Sonia Maria e José Rubison, por terem me dado a vida. Aos professores do departamento de geografia, especialmente a minha orientadora, professora Glória da Anunciação Alves pela atenção, disponibilidade e acolhimento em um momento tão crucial da minha vida. Agradeço aos poucos, mas melhores amigos que pude ter, Nathalia, Bruno, Rafael e Adriana, pelo carinho, confiança e respeito, além daquele apoio moral tão necessário em momentos em que me vi em dúvida.

RESUMO

O estudo em questão tem por finalidade demonstrar como a desindustrialização e, em segundo plano, algumas intervenções do governo (como as retificações do Rio Tamanduateí) e o processo de especulação imobiliária, podem mudar completamente a paisagem de um bairro. No caso da Mooca, com a verificação das imagens de satélite do GoogleEarth, essa percepção fica muito nítida, além disso outras modificações que não são possíveis de serem vistas em imagens de satélite, como o aumento na segurança do bairro e a oferta de serviços que antes não existiam.

Palavras Chave: Reestruturação urbana, especulação imobiliária, mudança na paisagem, Mooca.

Abstract

The study in question aims to demonstrate how deindustrialization and, in the background, some government interventions (such as the rectification of the Tamanduateí River) and the process of real estate speculation, can completely change the landscape of a neighborhood. In the case of Mooca, with the verification of satellite images from GoogleEarth, this perception is very clear, furthermore, other changes that are not possible to be seen in satellite images, such as increased security in the neighborhood and the offer of services that before they did not exist.

Keywords: Urban restructuring, real estate speculation, landscape change, Mooca.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Divisão Político Administrativa

Fonte: Geosampa

Figura 2: Casas na área estudada em 2002

Fonte: Google Earth

Figura 3: Início da demolição das 78 casas

Fonte: Google Earth

Figura 4: Demolição total das casas da area estudada

Fonte: Google Earth

Figura 5: Stand de vendas do futuro empreendimento

Fonte: Google Earth

Figura 6: Início da construção do empreendimento

Fonte: Google Earth

Figura 7: Fundação do “Atua Mooca”

Fonte: Google Earth

Figura 8: Algumas torres do empreendimento semi prontas

Fonte: Google Earth

Figura 9: Empreendimento em fase de finalização

Fonte: Google Earth

Figura 10: Edifícios finalizados

Fonte: Google Earth

LISTA DE SIGLAS

ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

HIS – Habitação de Interesse Social

HMP – Habitação para o Mercado Popular

PDE – Plano Estratégico Diretor

LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo

SUMÁRIO

Introdução.....	11
Capítulo 1. Histórico da Mooca Baixa, como se deu o início de sua urbanização	16
1.2. A Mooca Baixa e o processo de derrocada das casas dos operários.....	17
Capítulo 2. As modificações na paisagem das ruas em análise.....	18
2.1. Forma de ocorrência da derrocada da Mooca Baixa conforme os moradores.....	25
Capítulo 3. O processo de verticalização na Mooca Baixa.....	26
Capítulo 4. O processo de gentrificação na Mooca Baixa.....	28
Considerações Finais.....	33
ANEXOS.....	34

Introdução

O estudo realizado é motivado pela crescente transformação do espaço em que vivemos. Em poucos anos foi possível verificar grandes obras sendo construídas em prol da “urbanização”, e com um enorme desprezo às necessidades dos que antes viviam ali.

Objetiva-se com isso analisar o processo de crescimento da estrutura residencial mais comum nos dias de hoje, que são os grandes condomínios. Essa estrutura, embora pareça provocar somente um aumento na população local, aumenta também a infraestrutura urbana, com o surgimento inclusive de pequenos comércios.

Entre as ruas estudadas, além das obras em si, houve modificação na sinalização e no sentido de ruas. Essa estrutura complementar causa uma estranheza para os moradores mais antigos, que às vezes acabam demorando pra se adaptar com a nova rotina.

Sobremaneira, não temos como contar o quanto essa mudança modificou a vida de tantas pessoas que tiveram seus imóveis comprados por grandes construtoras e tiveram que ir morar, em grande parte, em locais antes inimagináveis para elas.

Este trabalho objetiva, portanto, analisar as razões para, o bairro da Mooca Baixa, originalmente operário, sofrer na atualidade um “boom” imobiliário que modificou a paisagem do bairro e, conseqüentemente, a sua forma de ocupação. O espaço, agora mais verticalizado, tem como ocupantes pessoas que trabalham na cidade de São Paulo, mas não; necessariamente, como nos tempos antigos, no próprio bairro.

Um dos motivos para a ocorrência dessa mudança é a saída de muitas indústrias dessas localidades para locais mais distantes ou mesmo fora da cidade de São Paulo, onde se encontram terrenos maiores e com menores custos para suas produções. Conforme Rigol, (2005, pg 106):

A partir da virada do século deu-se uma suburbanização da indústria, favorecida pela maior disponibilidade de espaço e pelos preços da terra mais baixos na periferia. Essa suburbanização foi seguida pela migração de capitais para a construção residencial.

Esse efeito citado por Rigol ocorreu também no bairro da Mooca Baixa. Uma região que contava com muitas indústrias como o cotonifício Crespi, a fábrica de açúcar União, a Alpargatas, entre outros, agora dá espaço para residências ou estruturas que cooperam para a propagação desses locais como bons lugares para se viver, tendo nas proximidades mercados, padarias, universidades, shoppings, áreas verdes.

Com a ocorrência da desindustrialização temos, momentaneamente, uma desvalorização da terra nas áreas centrais. Neil Smith (2007) afirma que: “A desvalorização da área central cria a oportunidade para a revalorização desta parte “subdesenvolvida” do espaço urbano”. Sendo assim esses terrenos, que por falta de investimento para sua reestruturação passam a ter um valor mais baixo para o mercado, se tornam grandes atrativos para as incorporadoras que investem nessas áreas e, revalorizando esses espaços, tornam-os atrativos novamente. No caso da Mooca Baixa, na área de estudo propriamente dita não houve mudança na sua forma de uso, as casas dos antigos operários industriais deram lugar a edifícios de apartamentos, ou seja, permaneceu com sua função residencial.

Portanto, temos como motivo principal para o interesse dessas incorporadoras no bairro a desindustrialização, ou seja, a saída das antigas indústrias/fábricas, que ocorreu a partir da década de 1960, (Fortunato, 2011) para lugares mais espaçosos e de custo mais acessível. Sendo assim, há uma desvalorização dos terrenos onde ocorre essa desindustrialização, e essa desvalorização motiva as incorporadoras a investirem nessas regiões. Assim se deu também com a Mooca Baixa.

A saída das indústrias incentivou o mercado imobiliário, criando a oportunidade de lançamento de grandes condomínios verticais fechados, reproduzindo o modelo de cidade voltada para o enclausuramento e segregação, além de demolir antigos galpões fabris que possuem indiscutível valor histórico. (Sartori & Zuquim, 2012).

Outro fator relevante é que o bairro, antigamente assolado pelas muitas enchentes causadas pelas cheias do Rio Tamanduateí, não sofre mais com as

mesmas, devido às diversas retificações pelas quais o leito do Rio passou. Com as constantes cheias o bairro era muito desvalorizado. Após as retificações e a saída das indústrias uma revalorização do bairro, fazendo com que muitas incorporadoras procurassem essa região para a construção de edifícios de classe média. Desse modo o bairro que até então era caracteristicamente industrial, sofreu uma mudança significativa em suas atividades passando a ter um perfil mais residencial. No bairro existia muitos estabelecimentos industriais e comerciais, voltados principalmente para o ramo de reciclagem, fábricas de tecelagem, pequenas confecções clandestinas de roupas e casas de operários que antes ocupavam essa paisagem e que deram lugar, principalmente a partir dos anos 2000, a condomínios de apartamentos.

Ivan Fortunato (2011), cita que só nos 4 últimos anos de sua pesquisa, o bairro da Mooca em si, recebeu 38 empreendimentos imobiliários, totalizando 3510 apartamentos. O mesmo autor cita também que o número de lançamentos deve se estabilizar nos anos seguintes, mas que isso não indica que haverá uma diminuição nos lançamentos, mas sim que haverá uma estagnação em quantidades elevadas, ou seja, de aproximadamente 25 mil apartamentos na cidade de São Paulo por ano. Para que haja mais precisão na apresentação dos dados coletados, esse estudo sobre o processo de verticalização se dará a partir do ano de 2004 a 2019, anos estes que temos ortofotos e imagens do Google Earth em que é possível verificar cada passo da derrocada de 78 casas, para dar espaço para a nova construção civil.

Para evidenciar essa mudança estudada aqui, utilizaremos bibliografia específica sobre o bairro e também sobre a cidade de São Paulo, que vem ganhando ao longo dos anos diversos empreendimentos localizados mais ao centro e lugares mais nobres da cidade.

A verticalização vem ocorrendo, além do fato da desindustrialização, pelo desejo de parte da população (a que pode pagar por isso), que perde muito tempo em transporte público, optar por morar mais próximo de seus locais de trabalho, em geral em centralidades da cidade. No caso da Mooca Baixa, que está a mais ou menos 3 km do marco zero da cidade de São Paulo, essa localização é muito privilegiada. Fortunato (2011) cita:

“Em uma cidade como São Paulo, ir e vir de casa para o trabalho pode significar algumas horas dentro do ônibus ou de um carro”.

Esse processo de verticalização vem causando não somente uma mudança na paisagem como no modo de vivência dos moradores. Um dos processos causados é a gentrificação, conceito este muito abordado por Alves (2011), processo que marcou a vida de dezenas de famílias que viviam nesse espaço e, agora, tiveram que mudar e dar lugar a condomínios de apartamentos que devido aos seus elevados preços não comportaram essas mesmas famílias, dando então espaço para uma mudança na vizinhança do bairro. A forma de vivenciar o bairro não mudou somente para os que tiveram que se mudar de suas casas, os moradores que ficaram, que ainda não foram atingidos por essa onda de verticalização também passaram a vivenciar uma nova realidade, a realidade dos que não conhecem mais os seus vizinhos.

Com o atrativo de estar próximo a linha de metrô e a um terminal de ônibus, bem como ao centro velho da cidade de São Paulo, a Mooca Baixa passou a ser atrativa, após a saída das indústrias, para novos moradores. Devemos dizer que não mudaram só os moradores como também a classe social dos que ocupam o bairro. Antes, formada por trabalhadores assalariados de classe de baixo poder aquisitivo, passou a ser ocupada por moradores de classe média. A renda necessária para se morar nesses novos empreendimentos era de três salários mínimos e meio, aproximadamente R\$3.600,00 à época do lançamento desses edifícios.

No capítulo 1, Área de Pesquisa, apresentarei a área delimitada do estudo para que possamos discutir posteriormente as mudanças ocorridas nessa localidade, que hoje, é conhecida como Cambuci e pertencente a Subprefeitura da Sé. Apesar de ser considerado Cambuci, os moradores mais antigos ainda consideram a região como Mooca Baixa, nome que vem quando do fechamento da porteira que fazia a passagem do Alto da Mooca para essa parte do bairro. Antes do fechamento da porteira, o bairro era dividido entre Alto da Mooca e Mooca Baixa, sendo esta a que ficava mais próxima do centro velho da cidade de São Paulo. Após o fechamento da porteira que fazia essa divisão, agora substituída pelo viaduto Alcântara Machado, a mesma passou a

ser considerada Cambuci, mas ainda conhecida por seus moradores como Mooca Baixa.

Ainda nesse capítulo, o sub-item *Histórico do Bairro da Mooca Baixa*, analisaremos *como se deu o início de sua urbanização* e, apresentaremos um breve histórico para demonstrar como a região passou a ser habitada e por quem. Neste capítulo também verificaremos a respeito da saída de algumas indústrias do bairro, bem como de algumas retificações realizadas no leito do Rio Tamanduateí, e como isso influenciou na posterior ocupação da Mooca Baixa.

Haverá a apresentação de ortofotos adquiridas no portal Geosampa, site de mapas digitais da Cidade de São Paulo, para demonstrar as mudanças ocorridas na ocupação da localidade estudada, conforme apresentação do site da prefeitura já mencionado. Através destas fotos será possível perceber a rapidez com que as casas deram lugar aos condomínios que hoje tomam conta da região. Verificaremos também como foram adquiridas as informações sobre o objeto de estudo, sendo através deles que pudemos compreender com clareza as mudanças no espaço.

No capítulo 2, *As Modificações ocorridas na localização estudada – Mooca Baixa* verificaremos as mudanças ocorridas no bairro através de fotos do Google Earth, que apresenta o passo a passo da demolição das casas de operários, dando espaço para novos tipos de construção. Insere-se nesse capítulo o depoimento de três antigos moradores da região que também foram essenciais nas informações aqui apresentadas. Destes três moradores, dois deles eram residentes da Rua Andrade Reis, uma das ruas que tiveram suas casas demolidas para a construção dos edifícios, e explica o processo de retomada das casas pelo herdeiro do senhor Andrade Reis que, até onde consta, era o proprietário das residências em questão.

No capítulo 3, *O processo de verticalização na Mooca Baixa*, embasado em dados adquiridos por meio bibliografia estudada, verificaremos quais as razões para que a área estudada tenha sido considerada uma localização interessante para a especulação imobiliária.

No capítulo 4, O processo de gentrificação na Mooca Baixa, apresentarei como a verticalização do espaço estudado deu origem a esse processo que atingiu praticamente todas as famílias que moravam nas casas que se situavam entre as ruas Dom Bosco e Odorico Mendes. Perceberemos aqui o quanto a construção desses condomínios impactou a vida das pessoas, e como o processo de gentrificação causa a segregação socioespacial.

Em Considerações Finais explicarei qual as implicações dessas modificações no bairro da Mooca Baixa e como isso afetou a estrutura do bairro.

1. Histórico da Mooca Baixa, como se deu o início de sua urbanização

O Bairro, como o adensamento urbano conhecido atualmente, começou a surgir entre as décadas de XIX e XX, quando duas grandes ferrovias foram construídas para o transporte de matérias primas, ligando as cidades de São Paulo ao porto de Santos, e São Paulo ao Rio de Janeiro. Essas ferrovias, conhecidas respectivamente como São Paulo Railway, construída em 1867, e Estrada de Ferro do Norte, em 1875; esta sendo o trecho de São Paulo da conhecida ferrovia Central do Brasil, proporcionaram um desenvolvimento econômico e social das localidades próximas. (Oliveira, 2014).

Foi nessa época que começaram a surgir bairros no entorno dessas ferrovias, visto a facilidade de escoamento de produtos que elas permitiam. Com a construção da São Paulo Railway há essa expansão da cidade de São Paulo para além-Tamanduateí, originando bairros como Mooca, Brás, Pari e Belenzinho (Andrade, 1991). Esses bairros não surgiram aleatoriamente, vieram junto com um processo econômico de surgimento de fábricas na região. Além do escoamento dos produtos, essas ferrovias trouxeram também a mão de obra necessária para as indústrias da época. Foi pela São Paulo Railway que os imigrantes que vieram trabalhar em São Paulo chegaram para povoar esses bairros que estavam sendo iniciados.(Oliveira, 2014).

O bairro da Mooca passou de subúrbio de chácaras para bairro industrial e operário, com grande quantidade de imigrantes, entre 1870 e 1940 (Andrade, pg 97, 1991).

A Mooca era um dos bairros que nascia em São Paulo pela crescente quantidade de imigrantes que chegava a cidade após iniciada a Grande Imigração (Andrade, 1991, pg 97). Andrade ainda explica:

...Grande Imigração, promovida pelo governo brasileiro, no quadro de substituição do trabalho escravo pelo trabalho livre, visando “introduzir” em proporção muito elevada imigrantes para a lavoura...

Não é coincidência que o bairro da Mooca é conhecido como bairro Italiano. Muitos dos imigrantes que aqui ficaram haviam vindo da Itália, em busca de uma vida melhor. Com incentivos financeiros do governo brasileiro, foram

atraídos para trabalhar, inicialmente, nas lavouras de café do interior do Estado, que necessitava de mão de obra barata. (Oliveira, 2014).

Essa quantidade era tão grande que a Mooca, dentre outros bairros, era chamada de “outra cidade” (Andrade, 1991, pg 97)

1.2. A Mooca Baixa e o processo de derrocada das casas dos operários

A área a ser estudada está compreendida entre as Ruas Oscar Horta, Coronel Cintra, Odorico Mendes e Dom Bosco. A Rua Odorico Mendes é paralela a Avenida do Estado, terminando exatamente nela. Entre as Ruas mencionadas está a Rua Andrade Reis, que teve esse nome devido ao proprietário de uma fábrica que havia na região. Essa área de estudo é um fragmento do bairro da Mooca, considerado Mooca Baixa, que se encontra entre o leito do Rio Tamanduateí e a Rua dos Trilhos.

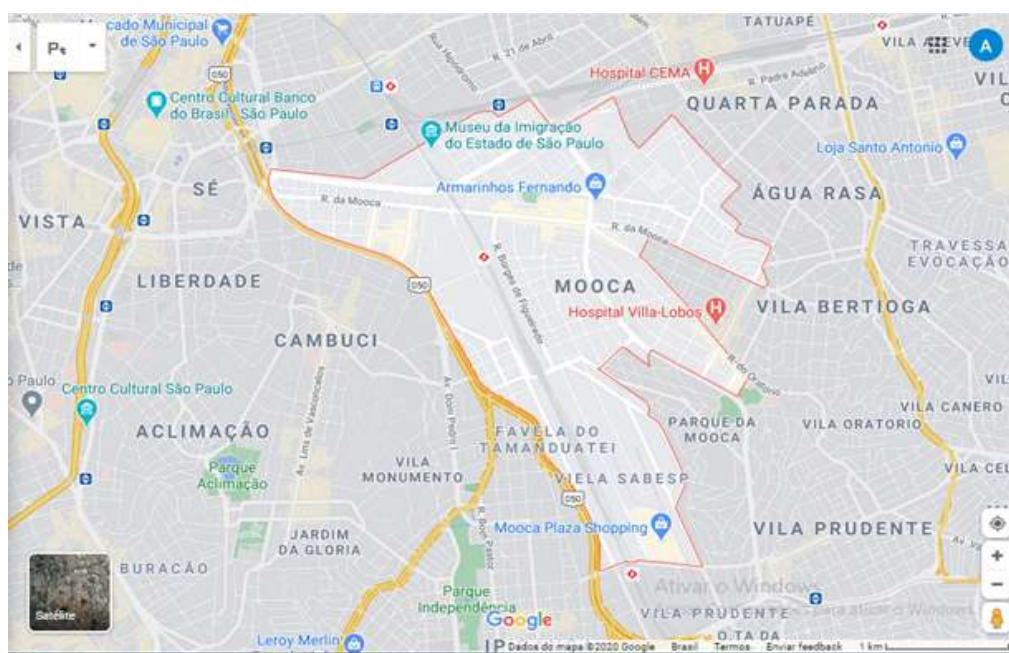


Figura 1. Fonte Geosampa – Localização do Bairro da Mooca em São Paulo

Na figura acima é possível verificar onde está localizado o recorte feito para este estudo, e a qual distrito o mesmo pertence, sendo esta a subprefeitura da Sé.

A área, antes de ser utilizada para fins de moradia, tinha como imóveis grandes indústrias, pois no entorno da várzea do Rio Tamanduateí os terrenos tinham preços bem atrativos por serem alagadiços, Oliveira (2014), próximos a

ferrovia, o que facilitava o escoamento da produção e a abundância de água do Rio.

Após a saída dessas indústrias, os terrenos, ainda sofrendo com constantes cheias do Rio Tamanduateí, não era atrativo o suficiente para as grandes empresas, porém, desta forma, o preço do solo urbano decrescia, atraindo assim o interesse das incorporadoras com o intuito de revalorizar a área e torná-la então “boa para se morar”.

2. As modificações na paisagem das ruas em análise

A escolha dessa área se deu devido a grandes mudanças na forma da utilização do espaço, que antes era utilizado por diversas fábricas e galpões, bem como moradias, e agora tem sofrido um boom imobiliário, a ponto de modificar não somente a vista do lugar, mas também o sentido de ruas, o trânsito de carros de polícia para fazer a segurança, etc. Com a especulação imobiliária, muitos edifícios tomaram o lugar das casinhas que até então eram comumente vistas nessa região, já que, com as fábricas anteriormente citadas, era comum que as pessoas se alojassem próximo aos seus serviços.

A Mooca Baixa é um desses bairros chamados por Alves (2011) de subcentros, que outrora foram industriais. Com a expansão do Centro de São Paulo para os bairros contíguos a ele, o bairro da Mooca passou a ser um deles. Com infraestrutura como comércio, bancos, lazer, dentre outros serviços existentes necessários para ser considerado um centro “expandido”, o bairro da Mooca conta com todos eles.

A Mooca Baixa conta também com, além da proximidade com o Centro, uma ampla estrutura de transporte público urbano. Muito próximo dali têm-se estação de metrô, trem e terminal de ônibus. Conforme Alves (2011, pg. 110), verificamos:

Ocorre no centro da cidade de São Paulo o que Lefebvre (1986b) chama de processo de implosão/explosão do centro, promovendo uma saturação do processo. Com a crise, associada às estratégias dos agentes imobiliários, a centralidade se expande. Ao se expandir, a área que antes tudo concentrava e que por isso mesmo tinha os preços do solo urbano muito altos passa, com a saída de algumas empresas, a ter uma modificação do uso: muitos prédios têm uma mudança da população que passa a usá-los, outros se esvaziou têm mudança de função, e muitos ficam fechados. Além disso, há uma redução dos preços do solo urbano”.

No excerto acima podemos verificar também o que já foi dito anteriormente, com a desindustrialização o preço do solo urbano diminui, causando um interesse maior do mercado imobiliário por esses terrenos. Isso ocorreu na Mooca Baixa, com tantos terrenos e galpões vazios, sem perspectiva de nova

utilização, foram comprados por preços mais baixos e, após a verticalização, vendidos com margem de lucro. Alves (2011, pg. 109) comenta esse processo:

“..., o espaço tornado um produto imobiliário é uma mercadoria”.

Conforme Milton Santos em “A Natureza do Espaço”, “paisagem é a estrutura física que nós, seres animados, habitamos, e, ao habitá-lo, tornamo-o, espaço”. Foi a partir de Milton Santos que toda a estrutura da pesquisa se delimitou. Até então, usando espaço e paisagem de forma aleatória, estava confuso descrever quais foram as reais mudanças no bairro, já que não só o tipo de moradia se modificou, como a forma de vivenciar esse espaço. Ruas do entorno próximo foram modificadas para atender as necessidades dessa nova população de moradores. Essa mudança, com edifícios de atendimento a Habitação de Interesse Social (HIS), e Habitação para o Mercado Popular (HMP), respeitando o Plano Diretor Estratégico de 2002 (Lei 13.430/2002) que configura a área como Zonas Especiais de Interesse Social, se deu em um momento em que as construtoras estavam no auge da construção imobiliária. Dessa forma, o tema foi modificado do então inicial, que abordava a mudança na paisagem do bairro da Mooca Baixa, para o atual, visto que, ao compreender essa diferença que parece tão pequena e simples é enorme para a Geografia, foi possível perceber que espaço e paisagem sofreram modificações. Analisando então a localidade pautada nessa diferença entre os termos, foi possível verificar que a saída das indústrias e a retificação do Rio Tamanduateí modificou não só a paisagem, estrutura física do bairro, mas também a forma como esse bairro passou a ser vivenciado pelos seus moradores, tanto os novos, quanto os antigos. Rosana Helena Miranda (2002) cita em seu livro “Renovação urbana em São Paulo, Mooca: lugar de fazer casa”, que o bairro da Mooca, na região estudada, possuía em 2002 vinte vilas, e que 14 delas já constavam no mapa de 1930. Como naquela época carro não era um bem acessível a todos os cidadãos, as construções típicas não possuíam garagem, suas portas davam direto para a calçada. Também em seu livro, Miranda (2002) conclui que as retificações não resolveram os problemas das enchentes. Talvez tenham minimizado, mas ao alto preço de descaracterizar a paisagem. Com isso é possível perceber que há uma grande

quantidade de vilas na região estudada, a Mooca Baixa. Nem todos os conjuntos de casas tinham o nome de uma vila específica, no caso do conjunto do qual eu trato aqui, não havia um nome, mas era conhecido por seus moradores como Mooca Baixa, conforme citado anteriormente.

Abaixo podemos verificar, com fotos retiradas do Google Earth, as modificações realizadas em um espaço de tempo que podemos considerar curto, entre os anos de 2004 e 2019, se levarmos em consideração somente o processo de demolição e construção das novas tipologias de moradias. Isso posto que o processo mesmo de desalojamento dos iniciais moradores perdurou por alguns anos na justiça até que os mesmos fossem, digamos, “legalmente” expulsos de suas casas.

Abaixo apresento imagens do Google Earth demonstrando etapas da construção civil dos condomínios de apartamentos citados nesse estudo.

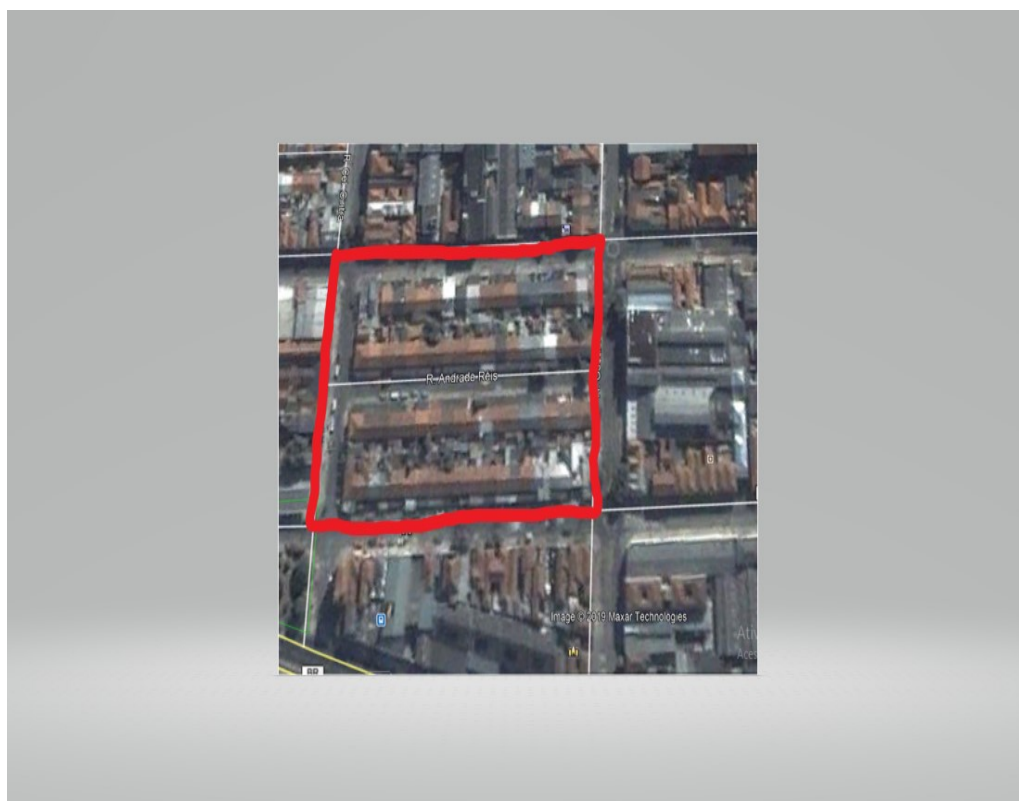


Figura 2. Imagem Google Earth 6/9/2002

Imagem que demonstra as casas da área estudada no ano de 2002.



Figura 3. Imagem Google Earth de 6/11/2005

Na imagem acima já é possível perceber a demolição de muitas das 78 casas que constavam na área estudada.

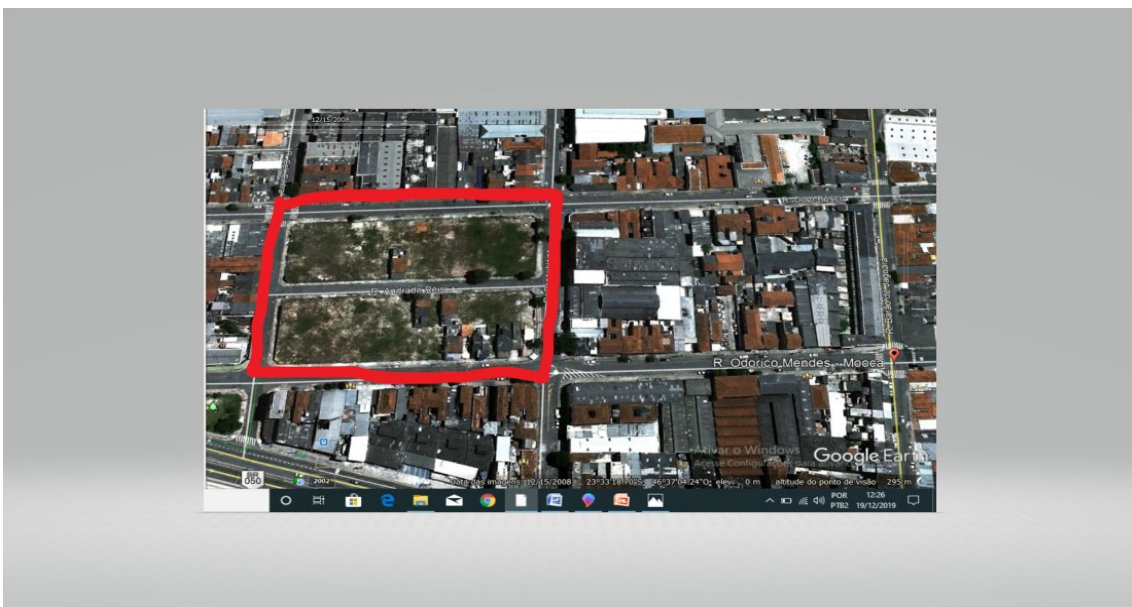


Figura 4. Imagem Google Earth 12/15/2008

Nesta, possível perceber que as casas de quase toda a área estudada já foram demolidas.

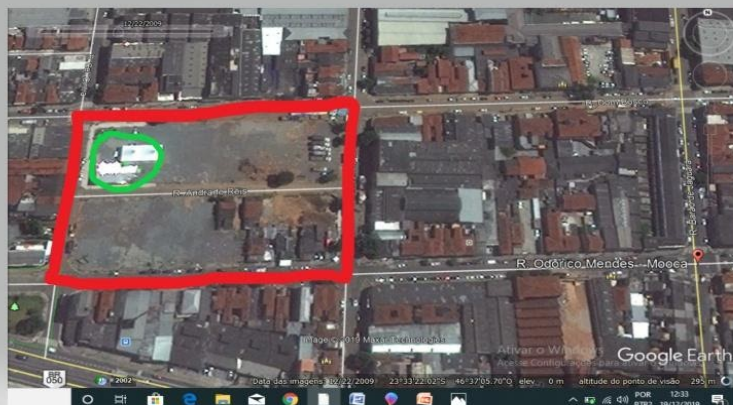


Figura 5. Imagem Google Earth de 12/22/2009

Já em 2009, na área estudada, é possível perceber um stand de vendas do futuro empreendimento, “Atua Mooca”, e percebe-se também que há algumas casas que ainda resistem ao processo de verticalização adotado para a região.

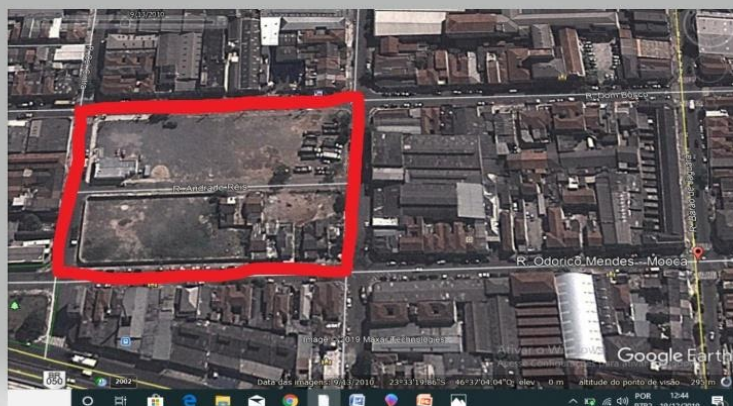


Figura 6. Imagem Google Earth de 9/13/2010

Nesta imagem já há os primeiros sinais de construção do empreendimento.

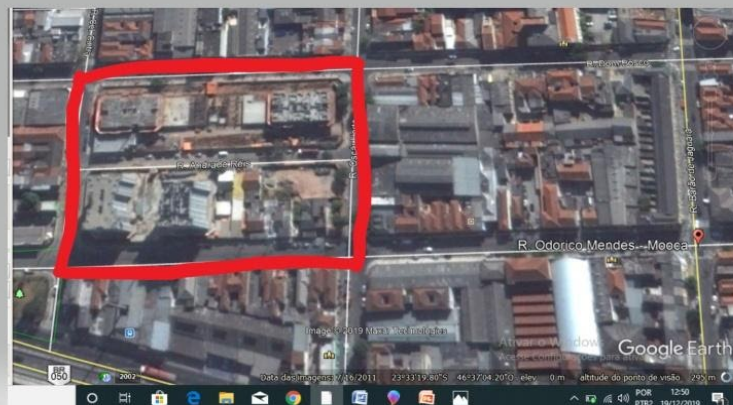


Figura 7. Imagem Google Earth de 7/16/2011

Nesta imagem é possível perceber a fundação do Atua Mooca (imagem acima da Rua Andrade Reis) e a edificação quase pronta do Atua Mooca II (Imagem diretamente abaixo da Rua citada).



Figura 8. Imagem Google Earth de 9/27/2011

A imagem acima demonstra duas das três torres do Atua Mooca, que se encontra acima da Rua Andrade Reis, quase prontas, e as duas torres do Atua

Mooca II já levantados. É possível perceber também que ao lado destas duas torres, há algumas casas remanescentes.

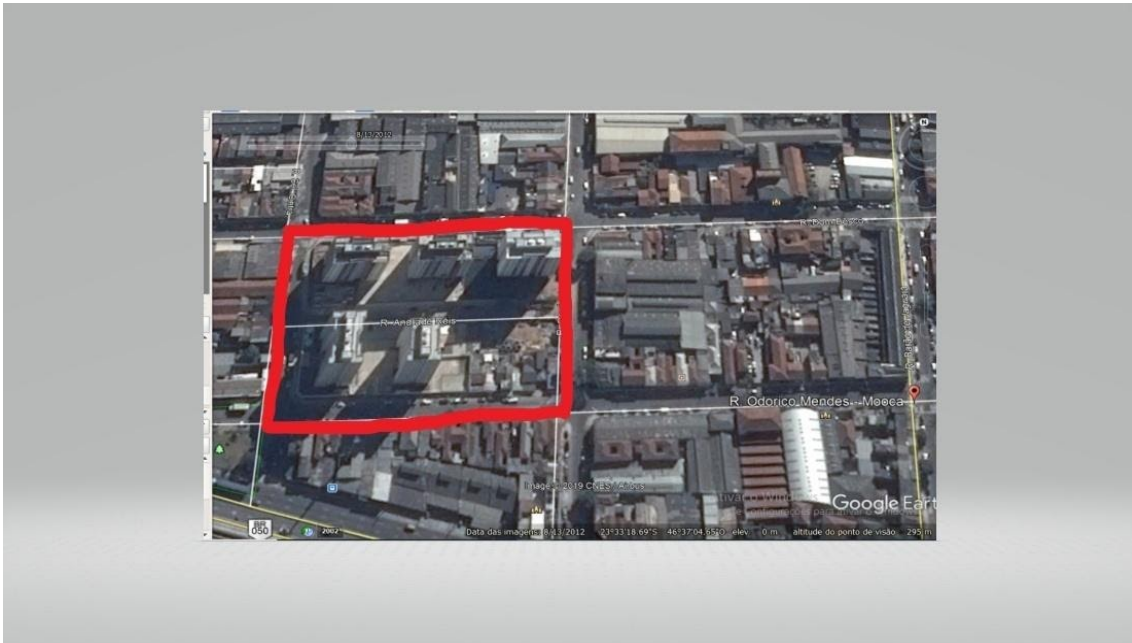


Figura 9. Imagem Google Earth de 8/13/2012

Aqui as cinco torres dos dois empreendimentos primeiros que foram construídos na região estudada, já estavam em fase de finalização.



Figura 10. Imagem Google Earth de 3/10/2013

Aqui já é possível verificar as torres dos dois condomínios, Atua Mooca e Atua Mooca II, prontas. Ao lado, vemos ainda algumas casas remanescentes.

2.1. Forma de ocorrência da derrocada da Mooca Baixa conforme os moradores

Apesar de muitos moradores terem sido quase expulsos do lugar onde viveram por uma vida inteira, ainda é possível encontrar, nos arredores, alguns que conseguiram permanecer no bairro que consideram a sua vida. Esse é o caso do senhor Ubirajara, que residia na Rua Andrade Reis, nº26 (veja entrevista do mesmo no ANEXO 1). Conforme o mesmo, após anos de luta na justiça, os moradores, acabaram por desistir do direito de permanecer no bairro em que viveram por uma vida inteira. Também em entrevista fornecida pela Senhora Jaci (ver ANEXO 2), muita coisa mudou na Mooca Baixa como um todo.

Os moradores da Rua Andrade Reis, principalmente, com a chegada dos herdeiros do Senhor Andrade Reis, se viram em meio à uma incógnita, visto que esses moradores moravam na região já há muitos anos, não sabiam como proceder para permanecer em suas casas. A associação de moradores do bairro, representada por sua presidente, Dona Ieda, passou a tomar a frente das negociações com os herdeiros, fazendo assim com que os moradores, ou melhor, uma parte deles, aceitasse a oferta dos herdeiros. Com o passar do tempo, a presidente se corrompeu, e passou a ser a testemunha dos herdeiros contra os moradores, visto que estes, após o contato de um advogado chamado Marcos Zerbini, entraram com processo de usucapião contra àqueles.

Com a chegada da construtora, portanto, a Mooca Baixa começou uma luta na justiça para garantir o direito de permanecer em suas casas. Esses conflitos também são abarcados no artigo de Alves, (2011,37):

“A partir do momento em que determinado espaço (periférico ou central, mas tido como degradado e desvalorizado) passa a ser incorporado pelas estratégias do mercado imobiliário, em geral articuladas com as do Estado, temos como tendência uma imanente possibilidade de conflito”

Essa luta foi perdida, posto que, os moradores que não negociaram diretamente com os advogados dos herdeiros, aceitaram receber uma indenização por parte da construtora para deixar suas casas, deste modo a paisagem mudou completamente em poucos anos, dando lugar aos condomínios de apartamentos que serão citados posteriormente. A paisagem

mudou, conforme podemos verificar nas ortofotos que foram apresentadas, mas não a função, que continua sendo residencial, mas há uma reprodução espacial, conforme Alves, (2011, 37):

A reprodução espacial na metrópole paulista vem ocorrendo também por meio da reincorporação de áreas desvalorizadas ao mercado imobiliário a partir de uma revalorização da mesma com uma mudança de função.

3. O processo de verticalização na Mooca Baixa

Conforme Milton Santos (1990) em seu livro “Metrópole Corporativa Fragmentada, o Caso de São Paulo”, há uma expansão da cidade vertical comparada a horizontal. No caso da Mooca Baixa, não se trata de vazios demográficos que passaram a ser urbanizados, e sim de vilas que foram banidas para dar lugar aos condomínios de apartamentos de classe média baixa que tomaram conta dessa região sem o menor respeito à história contida ali. Também em seu livro *Metrópole Corporativa Fragmentada*, Milton Santos, (1990, 14), comenta: “... metrópole que não se detém para olhar o passado... ainda que isso empobreça a herança cultural do espaço construído.”

Em detrimento da história, a especulação imobiliária destitui qualquer lembrança do passado de famílias inteiras, nesse caso específico, 78 famílias que em muitos casos nasceram e cresceram ali. Para ser ter uma idéia de como isso afeta as populações, cito Alves, (2011, 37):

Essas mudanças produtivas do espaço, necessárias à reprodução do capital, trazem transformações profundas aos que vivem na região. Em nome, ao menos no discurso, da modernização do espaço, da inserção e articulação à escala global, moradores antigos, numa analogia à obra de Berman, são deslocados de seus antigos lugares de moradia para dar lugar aos chamados espaços modernos..

Para corroborar essa ideia de que a história se perde em meio às constantes modificações na paisagem, cito Benedito Lima de Toledo (1980, introdução, apud SANTOS 1990, pág. 14), que escreveu:

“As cidades brasileiras crescem muito rapidamente, entre elas, São Paulo, mais que qualquer outra. A velocidade é tão grande, a ponto de apagar, no espaço de uma vida humana, o ambiente de uma geração anterior: os jovens não conhecem a cidade onde, jovens como eles, viveram os adultos”.

A escolha das localizações para essas construções não é à toa, elas levam em consideração infra-estrutura, o que no caso da Mooca Baixa, relativo a transporte e proximidade com o centro da cidade; o que possibilita acesso à cultura, serviços e lazer; é muito vantajoso. Santos, (1990, pág.16) comenta também, no mesmo livro:

...localização seletiva das infra-estruturas, valorização diferencial dos terrenos, a expansão da especulação, com todas as conseqüências derivadas da superposição de medidas elaboradas para atender a preocupações particulares e interesses individualistas, agravando, desse modo, a crise urbana e as dificuldades em que vive a maioria da população.

Analisando o trecho citado podemos verificar um outro processo, decorrente da especulação imobiliária, que no caso é muito perceptível, a gentrificação. SANTOS (1990, pág.28) transcreve alguns dados que torna mais claro o porquê da vulnerabilidade dos espaços urbanos à especulação imobiliária: cerca de 42,8% de 225,5 milhões de metros quadrados estão nas mãos de pouco mais de 950 donos, o que torna essa vulnerabilidade muito grande. Embora esses dados sejam referentes a cidade de São Paulo, podemos perceber que isso se reflete no caso da Mooca Baixa. Exatamente pelo fato de boa parte dos terrenos da metrópole pertencerem a poucos, a gentrificação é muito comum. Por exemplo, no caso da Mooca Baixa, as pessoas não eram proprietárias dos imóveis, como destacamos acima, apesar de morarem a tantos anos lá. Essa falta da propriedade privada ajudou na compra dos terrenos pela construtora, dando espaço para os novos empreendimentos imobiliários. Podemos perceber essa especulação no trecho também de Milton Santos, (1990, pág. 63):

O valor relativo da terra sobe mais (no centro), dando assim um novo impulso ao fenômeno da especulação imobiliária em toda a cidade. A diversificação de funções e a sua expansão acarretam, com a diferenciação consecutiva de usos da terra, uma valorização diferencial e uma competição pelo uso dos lugares. É uma nova razão para o agravamento da especulação. A pressão das classes médias por serviços cada vez mais diferenciados, especializados e numerosos, é um dado suplementar para uma nova diferenciação de valores, causa também de especulação fundiária”.

Temos também um outro processo ocorrendo na Mooca Baixa, que é citado por Aves (2011, pg 110):

Ocorre no centro da cidade de São Paulo o que LeFebvre (1986b) chama de processo de implosão/explosão do centro, promovendo uma saturação do processo. Com a crise, associada às estratégias dos agentes imobiliários, a centralidade se expande. Ao se expandir, a área que antes tudo concentrava e que por isso mesmo tinha os preços do

solo urbano muito altos passa, com a saída de algumas empresas, a ter uma modificação do uso: muitos prédios têm uma mudança da população que passa a usá-los, outros se esvaziam ou têm mudança de função, e muitos ficam fechados. Além disso, há uma redução dos preços do solo urbano.

Essa expansão do centro colabora para que as pessoas vivam mais a cidade, ou seja, para que os moradores tenham a oportunidade de aproveitar melhor as possibilidades de lazer e cultura que geralmente seguem esse processo de expansão.

4. O processo de gentrificação na Mooca Baixa

O conceito de gentrificação fica muito bem estabelecido no descrito adiante:

...o conceito de *gentrification* expressa um conflito de classes, isto é, a nova classe média como aquela que substitui e expulsa a classe trabalhadora residente nos bairros 'gentrificados'.

(RIGOL, 2005, pg 100)

A gentrificação é o processo pelo qual os moradores de uma localidade são “expulsos” para a alocação de novos moradores de uma classe mais alta. Esse processo causa segregação social, conforme RIGOL (2005, pág.100):

Portanto, esse conceito incorpora essa visão crítica do processo de mudança nas áreas urbanas, não se tratando apenas de uma melhora social e física desses bairros, mas também de um processo de segregação social que leva à expulsão daquelas pessoas incapazes de suportar o processo de revalorização do lugar...

Existem muitos fatores para a ocorrência da gentrificação, mas o principal está abarcado pelo excerto de RIGOL (2005, pág. 105), a gentrificação seria explicada pelo:

...aumento do número de habitações devido à redução do número médio de membros que formavam famílias e o aumento nos custos da suburbanização, sobretudo motivados pelo aumento do preço da gasolina e do tempo gasto no transporte, seriam as explicações mais comuns para a gentrificação...

Outra motivação para a gentrificação seria a desvalorização e revalorização de uma área urbana, geralmente central, devido a melhoria na estrutura urbana que agrega valor ao espaço melhorado, causando, conforme citado anteriormente, uma segregação social, também visto em RIGOL (2005, pg 101) como um processo de gentrificação que:

“é definitivamente uma expressão de um processo de transformação social urbana na qual uma parte dos implicados é segregada”

Com o processo de gentrificação, a maioria das pessoas que ocupava as casas do trecho estudado, que não eram proprietários pois aguardavam uma decisão da justiça a respeito do processo de usucapião, se viram obrigados a ir morar

mais pra periferia da cidade, visto que aceitaram as ofertas dos herdeiros do Senhor Andrade Reis, valores esses considerados irrisórios se comparados ao mercado imobiliário. Conforme alguns moradores entrevistados, algumas famílias receberam até R\$5.000,00 reais por suas moradias. Houve então, após a compra em massa dessas residências operárias, uma valorização do espaço. Essa valorização é perceptível no excerto de Alves, (2011, pág. 36);

Vemos hoje o espaço urbano da metrópole paulista se reproduzir a partir de transformações em espaços já construídos, a partir do processo de desvalorização/valorização e de produção de espaços....

Às vezes há uma mudança no tipo de uso devido a perda de sua função inicial, como falência, fechamento de empresas e indústrias, há uma articulação entre Estado e iniciativa privada em tornar esses espaços produtivamente. Isso ocorreu por exemplo no bairro da Mooca, conforme cita Alves (2011, pág. 37) :

...os espaços onde antes se encontravam indústrias e áreas com residências operárias temos, depois do processo de desvalorização pela saída, fechamento, falência das empresas, uma mudança populacional a partir da reprodução espacial: muitas vezes há, e daí a importância do Estado nesse processo de valorização, mudanças na lei de zoneamento local, transformando as áreas em uso misto (habitacional e serviços), voltados, pelo tipo de empreendimentos criados, a uma população de média ou alta renda que passa a se apropriar, a partir da propriedade privada, da área.

Com a construção de novas moradias, o custo de vida da região aumentou, não possibilitando a permanência da maioria das famílias no bairro. De acordo com Regina Célia Braga dos Santos, (1986, p. 72 *apud* Santos, 1990, p. 31):

qualquer investimento realizado implica maior valorização do espaço, em geral muito acima do que a parcela mais explorada da classe trabalhadora pode pagar. Ela é então expulsa para as áreas menos valorizadas, as quais mais cedo ou mais tarde, também serão alcançadas pelas inversões capitalistas e daí nova expulsão...Assim a cidade vai sempre expandindo, incorporando novas áreas e sempre segregando os seus moradores de acordo com a extratificação social.

Esse investimento gera aumento no custo de vida, o que leva esses moradores a procurarem locais mais baratos para se viver. Com a saída desses antigos moradores e a chegada dos novos, que nesse processo são de uma classe

social com maior poder aquisitivo, percebemos uma mudança na paisagem, já que, independente de permanecerem as estruturas ou, no caso da Mooca Baixa haver uma troca delas, há sempre uma modificação nas antigas moradias para que comportem seus novos proprietários. A gentrificação pode gerar então grandes mudanças na paisagem, conforme Rigol (2005, pág. 98):

A *gentrification* se apresenta como um desses processos de transformação: alguns espaços construídos da cidade, geralmente os 'centrais ocupados' pela classe trabalhadora, vêm mudando radicalmente sua fisionomia e significado.

Alves (2011) também cita que as transformações capitalistas no espaço geográfico causadas pela reprodução capitalista são produto das relações sociais. Essas relações são diretamente afetadas pelo processo de gentrificação, afinal, pessoas que estavam “acostumadas” a viver com aquele grupo social, vizinhos de tantos anos, tiveram que se privar dessa convivência com as mudanças de endereços de cada um deles. Esse processo colabora para a criação de espaços segregados na cidade.

Milton Santos em seu livro *Metrópole Fragmentada Corporativa* cita Nabil Georges Bonduki (1982, p.111) que escreve a respeito de São Paulo no início do século:

...pode-se dizer que não existia, até 1918, uma clara e definida segregação espacial na cidade de São Paulo. Estava ocorrendo, no entanto, o início de um processo segregatório, que já levava setores da classe dominante a procurarem bairros exclusivos da elite e a transformar o centro numa zona nobre...

O processo de gentrificação causa também uma elevação no valor dos terrenos desocupados, já que as populações de menor renda são expulsas de suas casas dando espaço para construções de mais alto padrão. Isso acaba valorizando os terrenos e a especulação imobiliária se aproveita desse processo para encarecer os empreendimentos. Milton Santos (1990, pág. 51) cita:

O afluxo de populações de baixa renda, expulsas das áreas centrais, e de imigrantes para os bairros periféricos teve, entre outros, o efeito de elevar os preços dos terrenos e

propriedades imobiliárias, afastando ainda mais para a periferia os economicamente menos aptos.

Podemos verificar que a gentrificação não muda somente os espaços como também as relações sociais não só daqueles que precisaram se mudar, mas também dos que ficaram nos arredores.

Com o processo de gentrificação fica claro que há uma tentativa de revalorização dos bairros mais centrais. Esse processo de revalorização, que causa a segregação social de muitas famílias, é exemplificado em RIGOL (2005, pág.99):

... a população com poucos recursos econômicos e culturais é expulsa e substituída por uma nova população com maiores recursos econômicos e culturais; as velhas residências degradadas são reabilitadas ou renovadas; novos empreendimentos comerciais, restaurantes, galerias de arte e bares se estabelecem nos espaços antes ocupados pelo comércio tradicional que permitia a subsistência dos antigos moradores; o espaço público é renovado e protegido daquelas atividades indesejáveis; antigos armazéns situados em áreas industriais são reconvertidos em instalações esportivas, servindo as áreas residenciais de luxo; antigas fábricas abandonadas são reabilitadas e convertidas em luxuosos *lofts*, e outros.

Portanto, resumindo, gentrificação é o processo de “mudança social urbana”, conforme Rigol (2005, pág. 99).

De tudo podemos destacar então que a gentrificação é um processo de expulsão dos moradores de uma determinada localidade, no caso o bairro da Mooca Baixa, para alocar novos moradores com uma condição econômica mais privilegiada. Esse processo causa uma segregação social e por que não dizer espacial também, já que no geral, essas pessoas que foram “expulsas” de suas casas, passam a ir morar em locais mais distantes do centro, as chamadas periferias, ficando distantes de seus trabalhos e de toda a infraestrutura que os centros podem oferecer. Alves (2011) cita que com a mudança que se faz no uso social nas áreas centrais existe uma repulsão das camadas populacionais de mais baixo poder aquisitivo, ou seja, nada mais é do que o processo de gentrificação, que é abordado também por Ruth Glass (apud Alves, 2011, pg 111).

...no bairro dito decadente, as casas dos antigos operários são transformadas e uma população com melhor poder aquisitivo se muda para o local, promovendo um “aburguesamento” da área em questão, ou seja, alguns bairros operários são ocupados por parte das classes médias.

Com o processo de gentrificação, podemos perceber esse aburguesamento citado por Glass. Esse processo causa não só uma segregação social mas cultural também. Com a saída dessas pessoas do seu local de moradia, distante do centro, elas ficam distantes também de toda a estrutura cultural oferecida, geralmente, nos centros das grandes cidades.

Assim, podemos perceber a mudança de classe estabelecida pelo processo de gentrificação e as mudanças nas tipologias de moradia que se sucederam com o processo de verticalização estabelecido.

Considerações Finais

O bairro da Mooca Baixa, com a estrutura urbana conhecida atualmente, passou por transformações após as muitas intervenções urbanísticas tendo na última década sido impactada diretamente pela ação da promoção imobiliária e verticalização do espaço promovida por algumas construtoras. Esse processo promoveu o aumento da população local, com a modificação no perfil populacional. Junto com a construção de prédios verticais, outras estruturas surgiram como comércio voltado a uma população de maior poder aquisitivo, indicando uma mudança populacional e o que muitos autores chamam de “gentrificação”, como foi discutido no trabalho. Esse processo ocasionou uma mudança tanto na população que passou a habitar esse local como nos tipos de residências, que passa de casa de operários para condomínios verticais voltados às camadas da população com maior poder aquisitivo.

Nesse sentido nosso trabalho deu ênfase nos processos de gentrificação e verticalização que modificaram o bairro da Mooca Baixa.

Bibliografia:

ALVES, Glória da Anunciação. A segregação sócio espacial na metrópole paulista. GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, N°29 – Especial, pp. 33 – 42, 2011

ALVES, Glória da Anunciação. A requalificação do centro de São Paulo. Estudos Avançados, N° 71, pp. 109 – 118, São Paulo, 2011.

ANDRADE, Maria Margarida. Industrialização, urbanização e vida de bairro na São Paulo Além – Tamanduateí. In: Geografias de São Paulo: representação e crise da metrópole, 2004

ANDRADE, Maria Margarida. Brás, Mooca e Belenzinho “bairros italianos” na São Paulo Além Tamanduateí. Revista do Departamento de Geografia, v. 8, p. 97 – 102, 2011.

ANDRADE, Margardia Maria de. Brás, Mooca e Belenzinho: formação e dissolução dos antigos “bairros italianos” Além Tamanduateí. Travessia, São Paulo, v. 13, n. 38, p. 5 -10, 2000.

FORTUNATO, Ivan. Mooca, ou como a verticalização devora a paisagem e a memória de um bairro. *Arquitextos*, São Paulo, ano 12, n. 140.05, Vitruvius, jan. 2012 <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.140/4189>>.

SANTOS, Milton. A natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão e emoção. São Paulo, EDUSP, 2006.

SANTOS, Milton. Metrópole Corporativa Fragmentada-o caso de São Paulo. São Paulo, Nobel, 1990.

SARTORI, Alex de Oliveira. ZUQUIM, Maria de Lourdes. Mooca, entre passado e futuro, São Paulo, 2012.

<https://journals.openedition.org/confins/10884?lang=pt>

ANEXOS

ANEXO 1

Entrevista realizada na data de 07/08/2019

O senhor Ubirajara me contou que entre as ruas Dom Bosco e Odorico Mendes, limitadas em seus extremos pelas ruas Coronel Cintra e Oscar Horta, era uma antiga vila de operários, constituída por 78 casas. Essa vila havia sido construída pelo senhor Andrade Reis, que possuía, no entorno, uma indústria, que ele disse não saber qual o ramo. Após a morte do senhor Andrade Reis, um dos herdeiros, o senhor Fernando Andrade Reis, quis reivindicar a posse da vila. Ele possuía o título de propriedade, mas não a posse. Para resolver essa demanda, os moradores formaram a Associação de Moradores do bairro, isso há mais de 20 anos. Porém a Associação se corrompeu, e foi na justiça em favor do solicitante. Muitos moradores, ao acreditarem que poderiam perder a ação, aceitaram indenizações irrisórias para deixar suas casas e ir embora. O senhor Ubirajara disse que alguns vizinhos chegaram a receber R\$5.000,00 (cinco mil) reais, e até menos, pela desocupação do local onde, muitos, nasceram e foram criados. Com essa evasão em massa, restaram somente seis casas, e seus moradores, que resistiam ao processo, não puderam resistir ao fato de que começaram a ser encurralados pelas novas construções que cercavam suas residências. Com isso, esses moradores venderam suas casa, por valores estipulados por eles mesmos, a uma imobiliária chamada SIAR. Daí em diante, o local deu origem a três condomínios residenciais, sendo eles o Atua Mooca, o Atua Mooca II e o último a surgir, o Multy Home Mooca. São construções de interesse social, como é o caso do Atua Mooca II, e outros de Classe média.

ANEXO 2

ENTREVISTA COM DONA JACI, MORADORA DA RUA CORONEL CINTRA HÁ 70 ANOS

Ao entrevistar Dona Jaci, uma grata surpresa. Ela e a irmã, Zenaide, moram na mesma casa desde que nasceram, aproximadamente 73 anos. Acompanharam de perto diversas modificações no bairro e, conseqüentemente, na vizinhança. Com uma memória histórica excelente, Dona Jaci me contou que conhecia, criança, diversas pessoas que moravam no adensamento que hoje eu estudo e que não se parece nem um pouco com o que ela conheceu. Disse que a vila era de casinhas todas iguais, e que, na frente de todas elas havia um belo jardim. Era uma vila de pessoas muito boas, e que com o passar das décadas o bairro foi passando por constantes transformações, não só na paisagem, mas também no espaço. Contou que o bairro, que ela e a irmã conhecem por Mooca, já teve tempos áureos. Havia de tudo naquele trecho da Mooca. Vários armazinhos, uma leiteria, tecelagem, três boas padarias. Mas, com o fechar das porteirolas da Mooca, que ligava o lado de cima com o de baixo, através da passagem pelo trilho do trem, e movimentava diariamente moradores de um lado para o outro, passou a ser feita somente pelo viaduto da Avenida Alcântara Machado. Isso dificultou o acesso e fez com que o comércio amargasse um grande prejuízo. Juntamente a isso, as constantes enchentes que já assolavam a região fizeram com que muitos moradores deixassem suas casas praticamente abandonadas e fossem embora dali. Quando Paulo Maluf se tornou então prefeito de São Paulo, decidiu por realizar mais uma, entre tantas que já haviam ocorrido, retificação do Rio Tamanduateí. Com essa retificação, o leito do Rio foi assoreado, e por cima dele o prefeito construiu uma extensão da Avenida do Estado. Hoje, se não houver um olhar atento ao local, mal se pode perceber que embaixo daquela via, passa um Rio. Mas, em detrimento do curso do Rio, as enchentes passaram a ser menos constantes. Mas já era tarde. Muitas famílias já haviam ido embora, e as casas passaram então a ser invadidas. Nessas invasões que hoje são a moradia real de muitas pessoas, há bolivianos e nigerianos, que são maioria no bairro. Os herdeiros dessas casas, que por anos ficaram sem pagar os impostos, não se preocuparam em recuperar as mesmas, dando origem assim a muitas

moradias irregulares na região. Não só essas invasões foram de forma irregular. Uma das vilas fechadas que havia na Rua Coronel Cintra foi demolida e no local foi construído um imenso galpão. Como isso se deu, já que é ilegal, não se sabe, mas o galpão está lá. Com a diminuição das enchentes, grandes construtoras começaram a se interessar pela área. Porém, esse interesse ocorreu justamente sobre a Mooca Baixa, que mantinha seus antigos moradores. Após mais de vinte anos de briga na justiça, os moradores perderam para a associação de advogados SIAR e tiveram que sair para a construção de três condomínios de apartamentos.

ANEXO 3

Entrevista realizada na data de 16/06/2020

Em entrevista realizada com Dona Nildes, ex-moradora da Rua Andrade Reis, a mesma me contou que o adensamento residencial estudado não era considerado uma vila, apenas uma rua que era fechada em datas festivas a pedido dos moradores para a prefeitura para a realização das comemorações de cada época. Disse que a rua levava o nome do proprietário das casas, que “doou” as mesmas para operários da região. Dona Nildes disse que os terrenos com suas casas foram vendidos após longo processo na justiça, em que foram negados os pedidos de usucapião pelos então moradores da localidade.

Disse que não se recorda se o senhor Andrade Reis era proprietário de alguma fábrica nos arredores, visto que a “doação” das casas da rua em questão foi realizada muito antes de ela mesma vir a morar ali. Que não teria sido o filho que pleiteou a posse, e sim um bisneto ou tataraneto, ela não saberia dizer ao certo, já que a rua existia já há mais de cem anos.

ANEXO 4

Entrevista realizada em 25/08/2020

Em nova entrevista realizada na data em questão com Dona Nildes, a mesma informou que as casas das ruas em estudo possuíam uma Associação de Moradores. Que a presidente da Associação, Dona Ieda, após perceber que poderia obter vantagens ao negociar com os herdeiros do Senhor Andrade Reis, Senhores Ricardo e Fernando, a presidente se voltou contra os moradores e começou a negociar diretamente com os herdeiros. Disse que muitos moradores dessas casas, orientados pela Senhora Ieda, acabaram por negociar diretamente com os advogados dos Senhores Ricardo e Fernando, uma empresa de Advogados Associados chamada SIAR. Que um deputado e também advogado, chamado Marcos Zerbini, ao ter conhecimento do que ocorria com os moradores em questão, decidiu por intervir e prestar assessoria aos mesmos. Sendo assim, o Senhor Zerbini entrou com processo de usucapião para os moradores. Alguns, temendo não ganhar a causa na justiça decidiram por negociar diretamente com os advogados dos herdeiros. Os terrenos conseguidos através de negociações diretas foram vendidos para a Construtora Atua, que, tendo terreno suficiente para a construção de dois condomínios, começou a construção dos mesmos, deixando deste modo “encurraladas”, aproximadamente seis casas que ainda estavam aguardando o resultado do processo judicial de usucapião. Porém, como a construtora tinha pressa na resolução do caso, a mesma chamou os moradores e negociou diretamente com eles, pagando a estes os valores estabelecidos entre eles.