

**MORADIA POPULAR, OCUPAÇÕES E PROPRIEDADE NO CENTRO DE SÃO PAULO: A  
TRAJETÓRIA DE UMA FAMÍLIA E DE UM EDIFÍCIO****LOW INCOME HOUSING, SQUATTING AND PROPERTY IN DOWNTOWN SÃO PAULO: THE  
TRAJECTORY OF A FAMILY AND A BUILDING****Renato Cymbalista<sup>1</sup>****RESUMO**

O artigo tem como objetivo problematizar a diversidade interna dentro da categoria “ocupação urbana”, apontando para um universo pouco explorado de ocupações não protagonizadas pelos movimentos organizados de luta por moradia. O trabalho levanta a literatura existente sobre as diferentes formas de ocupação e trata de um estudo de caso, a história de um edifício que em 2020 existe como uma ocupação, mas que não se encaixa na categoria de ocupação organizada. Recupera a história do edifício e das tensões em torno da propriedade e da gestão, mobilizando também a história de uma família migrante de baixa renda que optou por morar sempre no centro de São Paulo, e passou por diversas situações de moradia em sua trajetória, incluindo uma passagem por esse edifício. Dessa narrativa emergem sujeitos sociais com papéis mais fluidos e menos pré-definidos, edifícios que mudam de caráter conforme a micropolítica vai se transformando, apresentando desafios específicos para o Estado, as políticas públicas e os marcos interpretativos. Uma situação que exige olharmos para as franjas do mercado imobiliário e da propriedade urbana.

**Palavras-Chave:** Moradia, Habitação, São Paulo, Ocupações Urbanas, Cortiços.

**ABSTRACT**

The article aims to problematize internal diversity within the category "ocupação urbana" (urban squatting), pointing to a little explored universe of occupations not involved in organized

---

<sup>1</sup> Professor Livre Docente pelo Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP e professor do Programa de Mestrado em Cidades Inteligentes e Sustentáveis da UNINOVE. USP/UNINOVE – Brasil. ORCID Id: <https://orcid.org/0000-0002-8910-6914> Lattes: <http://lattes.cnpq.br/5044872646602103> E-mail: [rcymbalista@usp.br](mailto:rcymbalista@usp.br)

movements of struggle for housing. The work analyses the existing literature on the different forms of occupation and deals with a case study, the history of a building that in 2020 exists as a squatted house that does not fit into the category of organized occupation. It retrieves the history of the building and the tensions surrounding property and management, also mobilizing the story of a low-income migrant family who chose to live always in downtown São Paulo, and went through several housing situations along their trajectory, including a passage through that building. From this narrative, social subjects emerge with more fluid and less pre-defined roles, buildings that change their character as micropolitics changes, presenting specific challenges for the State, public policies and interpretative frameworks. A situation that requires looking at the fringes of the real estate market and urban property.

**Key words:** Housing, São Paulo, Urban squatting, Tenement Houses

## INTRODUÇÃO

O trágico incêndio e desabamento do edifício Wilton Paes de Almeida despertou um grande debate em torno dos significados das ocupações de edifícios em áreas centrais de São Paulo. As opiniões já polarizadas sobre esse tema agregaram-se ainda mais claramente em torno de duas posições antagônicas: por um lado setores progressistas denunciando a precariedade habitacional, a omissão do poder público e a falta de alternativas de moradia para a baixa renda nas regiões centrais (Bonduki, 2018; Carvalho, 2018; Caldana, 2018). Por outro lado, parte da opinião pública que se expressou na mídia impressa denunciando as ocupações e seus líderes como criminosos.<sup>2</sup> Após o desabamento, uma série de ações de repressão do Estado às ocupações reforçou a imagem de criminalização, e um dos pontos de escalada dessa atitude foi a perseguição às principais lideranças de um dos movimentos mais ativos na área central, o MSTC.<sup>3</sup>

Há material empírico que justifica as duas posições: não há alternativas decentes para a baixa renda nas áreas centrais das grandes cidades; as ocupações e movimentos organizados oferecem uma alternativa de moradia a quem não pode ou não quer se sujeitar às perversidades do mercado; muitas vezes as ocupações e movimentos oferecem serviços que vão além da moradia,

---

<sup>2</sup> Desabamento revela máfia do movimento sem-teto. Blog do VT, 2 de maio de 2018. <https://www.blogdovt.com/desabamento-revela-a-mafia-do-movimento-sem-teto/> . consultado em 15 de maio de 2020.

<sup>3</sup> Ver por exemplo Labcidade, 2019. <http://www.labcidade.fau.usp.br/pela-cidade-8-preta-ferreira-e-carmen-silva/>

atingindo a assistência social, o emprego, a construção de círculos de afeto e redes sociais. Por outro lado, é também verdade que alguns edifícios ocupados têm caráter espoliativo, exploram a precariedade e a informalidade e em alguns casos constituem atividades criminosas. As relações do crime organizado com a moradia e o mercado imobiliário estão crescendo.<sup>4</sup>

Ocupações organizadas por movimentos sociais progressistas e ocupações espoliativas produzem resultados diametralmente opostos. As primeiras afirmam direitos e garantem o bem-estar possível das famílias, as outras violam direitos e exploram uma população já muito precária. Mas para o Estado, mesmo quando há a intenção de reconhecer essas diferenças, é tecnicamente desafiador separar as ocupações progressistas das perversas. São arranjos espaciais com muitas similaridades na superfície: trata-se de ocupações de edifícios alheios públicos ou privados, que desafiam portanto os direitos à propriedade; são coordenados por lideranças cuja autoridade sobre o lugar é reconhecida pelos moradores.

A falta de clara diferenciação entre as ocupações positivas das negativas tem como principais vítimas os movimentos progressistas e suas lideranças, que estão permanentemente expostos ao arbítrio dos sistemas judiciário e policial. Muitas vezes sofrem perseguições explícitas, e defender suas práticas é algo sofrido e trabalhoso, requer teses jurídicas sofisticadas e mobilização da opinião pública ativista, exige um estado de vigília permanente. Assim, se não há claro engajamento dos órgãos do Estado e algum tipo de cumplicidade dos gestores públicos com as ocupações benéficas, todas caem na vala comum da suspeita, repressão e reintegrações de posse.

Desenvolver mecanismos de diferenciação institucional entre as práticas benignas e perversas de ocupações é uma atribuição do Estado, e existem caminhos para isso. Um deles são as vistorias dos imóveis ocupados, que constataam a segurança física dos edifícios (Terra et. al., 2019). As vistorias têm potencial de separar o joio do trigo: enquanto as ocupações organizadas progressistas são capazes de melhorar as condições dos edifícios e de responder a diretrizes de segurança, as espoliativas não têm interesse em realizar esse tipo de intervenção.

É certo que a maior responsabilidade é do Estado, mas há tarefas também a serem desempenhadas pela literatura acadêmica. Este artigo é um movimento nesse sentido, e

---

<sup>4</sup> “PCC cria núcleo para administrar imóveis e abrigar familiares de presos” UOL, 11/08/2019. <https://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2019/08/11/pcc-tem-setor-para-abrigar-familiares-em-cidades-de-presidios-federais.htm?cmpid=copiaecola> . Consultado em 21/5/2020.

problematiza a diversidade interna de arranjos sociais e econômicos dentro da categoria “ocupação”.

Inicialmente trazemos algumas formas como a literatura se relaciona com as ocupações. De uma forma geral, os estudos assumem uma posição empática em relação às ocupações, reafirmando os nexos entre a ocupação de espaços abandonados, o cumprimento da função social da propriedade e o direito à cidade. Concordamos que essa defesa deve ser feita, afinal muitas das recentes conquistas das ocupações envolvem interfaces profícuas entre movimentos organizados e a universidade. Isso esclarecido, problematizamos aqui o *como* a defesa das ocupações é feita pela literatura, adentrando pouco o universo de ocupações não protagonizadas pelos movimentos de afirmação de direitos.

Após a incursão pela literatura, tratamos de um estudo de caso, a história de um edifício que em 2020 existe como uma ocupação, mas que não se encaixa na categoria de ocupação organizada. Recuperamos a história do edifício e das tensões em torno de sua propriedade. Trazemos também a história de uma família migrante de baixa renda que optou por morar sempre no centro de São Paulo, e passou por diversas situações de moradia em sua trajetória, incluindo uma passagem por esse edifício. O depoimento oferece elementos sobre os desafios da vida cotidiana em ocupação, e não da luta política em torno da moradia. Buscamos com isso ajudar a preencher a falta de material empírico sobre esse tipo de situação, bastante recorrente no cenário urbano paulistano e brasileiro. Dessa narrativa emergem sujeitos sociais com papéis mais fluidos e menos pré-definidos, edifícios que mudam de caráter conforme a micropolítica vai se transformando, apresentando desafios específicos para o Estado, as políticas públicas e os marcos interpretativos. Uma situação que exige olharmos para as franjas do mercado imobiliário e da propriedade urbana.

Por fim, o texto problematiza a própria falta de conhecimento acadêmico produzido sobre as ocupações não politizadas, mobilizando as noções do pensamento marxista de Thompson, de *experiência* e *pensamento vivido*, aquelas que tanto aproximam os pesquisadores das ocupações politizadas como interpõem limites à pesquisa de outras formas de ocupações urbanas.

Do ponto de vista metodológico, a narrativa foi construída a partir de depoimentos da família, de pesquisa em processos judiciais, em entrevistas com uma advogada e uma assistente social de uma assessoria à população de baixa renda no centro de São Paulo. É um estudo de caso qualitativo, que propõe colocar em perspectiva o conhecimento existente sobre as ocupações urbanas, e oferece ferramentas de diversificação de aproximações.

## OCUPAÇÕES E LITERATURA ACADÊMICA

As primeiras ocupações organizadas de edifícios em áreas centrais no Brasil ocorreram em São Paulo em 1997, e até hoje é nessa cidade que elas acontecem em maior número e com maior repercussão na literatura acadêmica. Por isso, o foco maior aqui recai sobre a literatura sobre São Paulo.

As parcerias entre universidade e movimentos de ocupações apareceram quase simultaneamente ao próprio fenômeno, indicando uma duradoura parceria entre pesquisadores militantes e movimentos sociais de luta por moradia (Santos et. al, 2002). Nos anos seguintes as ocupações organizadas em São Paulo deixaram de ser episódios excepcionais e passaram a ser uma modalidade de ação: até 2007 já eram mais de setenta edifícios ocupados (Neuhold, 2009). Conforme o processo se tipificava, os estudos foram se adensando e se aproximando do universo e cotidiano das ocupações. Estudos como os de Bomfim (2004) e Teixeira et. al (2005) situaram o movimento das ocupações em análises mais gerais sobre São Paulo, sua área central e a falta de políticas de moradia. Posteriormente os trabalhos passaram a problematizar o sistema das ocupações como um universo em si, em sinal de maior conhecimento e intimidade com o objeto (Bloch, 2007; Filadelfo, 2008; Helene, 2009; Affonso, 2010; Tatagiba et. al. 2012; Hoffmann 2014; Trindade, 2014; Paterniani 2016).

A literatura vincula as ocupações à situação prévia dos edifícios, de abandono por intervalos diversos de tempo, apontando que a ocupação é uma forma de cumprimento da função social da propriedade. Relacionam a desocupação desses imóveis específicos e a desocupação geral de imóveis no Brasil e em São Paulo, mobilizando dados a esse respeito. Traz o papel estratégico da região central de São Paulo, onde existem empregos, infra-estrutura e um acesso mais favorável aos recursos que a cidade oferece (Neuhold, 2009; Trindade, 2014). Investiga as formas de ocupar e compartilhar o espaço (Hoffmann. 2014) e determina também regimes temporais específicos (Paterniani, 2016). Esses estudos sobre ocupações organizadas trouxeram um conjunto de ideias novas para o debate, reforçaram a potência das ocupações organizadas enquanto abrem espaços de possibilidades para pesquisadores-ativistas e foram, progressivamente, reconhecendo a potência dos movimentos organizados de criação de espaços e sociabilidades de resistência.

Em geral, os estudos mobilizam a categoria “ocupação” para designar as ocupações urbanas organizadas. O termo designa edifícios ocupados com algumas características comuns: *a.* são

planejadas e organizadas, *b.* apresentam discurso de questionamento da lógica capitalista da produção das cidades; *c.* fazem parte de movimentos mais amplos que trabalham em rede; *d.* possuem mecanismos de debate democrático, com reuniões, plenárias e assembleias; *e.* no nível executivo têm estruturas de poder interno bastante definida, com papéis claros para lideranças em diferentes níveis de hierarquia; *f.* exigem explicitamente políticas públicas de moradia, com ênfase nas áreas centrais.

Os estudos apresentam clara empatia com as ocupações organizadas. Mas não tem a mesma intimidade com as outras modalidades de ocupações, aquelas feitas sem relações com esses movimentos. Essas outras modalidades são reconhecidas de várias formas pelos autores. Trindade (2014) faz a distinção entre ocupações “organizadas” (ligadas aos movimentos de luta por moradia) e “espontâneas” (sem ligação). Helene (2009) traz uma divisão tripartite entre ocupações “marxistas” (as organizadas), “autonomistas” (não relacionadas a movimentos organizados) e “rentistas” (que exploram aluguel). Quando os autores tratam das ocupações não organizadas e mais pragmáticas, têm o cuidado de não difamá-las, reconhecendo-as como uma resposta menos politizada para a situação de emergência de moradia.

Quanto às ocupações de caráter mais espoliativo, os termos usados tanto por lideranças quanto por pesquisadores, apontam para um outro absoluto, ou para a tomada dos espaços por forças ligadas ao crime: “estelionatários” (Bonduki, 2018), “matou o porteiro, aí ninguém mais quis ficar na portaria e aí eles [traficantes] entraram” (Bloch, 2007); “o pavimento térreo foi tomado por pessoas sem vínculo [com o movimento organizado] e que instalaram ali comércios e oficinas irregulares [...] algumas unidades do edifício passaram a ser usadas por narcotraficantes” (Neuhold, 2009, p.87).

Tais menções definem também limites dos estudos de campo: enquanto as ocupações organizadas são lugares onde a universidade pode entrar e alianças são possíveis, as ocupações perversas são lugares onde não se adentra, politicamente e também cientificamente. O acesso aos envolvidos é difícil. As camadas de opressão sobre os moradores se sobrepõem, reinam pactos de silêncio, há medo de represálias, o discurso sobre direitos não é explícito. O resultado é um enorme desnível de conhecimento: abundância de material sobre as ocupações organizadas e escassez de material empírico sobre as outras maneiras de ocupar edifícios.

A trajetória de uma família que sempre morou no centro de São Paulo pode contribuir para conhecer melhor esse outro universo. Como é frequente, a família passou por vários endereços,

alguns cortiços, uma passagem por uma ocupação autônoma e uma passagem por uma ocupação que teve componentes de autonomia, de rentismo e de crime.

## **JULIANA E PEDRO**

Juliana (nomes fictícios) nasceu em Recife em 1987. Com 9 anos a família migrou para São Paulo com a mãe e três irmãos e mudou-se para uma pensão<sup>5</sup> pequena na Al. Gleite. Passou por vários outros endereços: uma pensão na rua Adolfo Gordo, uma ocupação na rua Paula Souza com Plínio Ramos, uma pensão na rua Barão de Piracicaba na Cracolândia. “o pior foi quando fomos morar na cracolândia e tivemos que lidar com coisas boas e ruins. Morei lá cinco anos”.

A passagem pela ocupação, entre 2003 e 2005, foi fundamental para os desdobramentos futuros desta história, pois permitiu que Juliana construísse uma relação com uma assessoria para a população vulnerável no centro. Tratava-se da ocupação Paula Souza, edifício de propriedade da empresa Transbrasil ocupado em novembro de 2003 por um conjunto de famílias. A ocupação não tinha relação com os movimentos organizados de moradia que faziam uma série de ocupações no Centro da cidade na época. A empresa pediu imediatamente a reintegração de posse do imóvel e a liminar foi concedida em janeiro de 2004. O despejo aconteceu em novembro de 2005 (Fórum Centro Vivo, 2006, p. 52-53). No percurso, os moradores foram assessorados pelo Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, que conseguiu retardar o despejo, deu suporte social às famílias e assessorou as famílias para a obtenção de auxílio aluguel emergencial. O auxílio aluguel permitiu que a família voltasse a alugar quartos em pensões. Como veremos adiante, a assessoria permaneceu como uma referência para Juliana, então adolescente.

Pedro nasceu no Ceará em 1984. Seus pais separaram-se, o pai seguiu vivendo no Ceará e a mãe foi morar em São Paulo. Com 25 anos decidiu migrar para São Paulo. “Saí do Ceará querendo mudanças, saí de lá para ter um algo a mais, não que lá fosse ruim. Daí liguei para a minha mãe e falei que viria morar com ela em São Paulo”. Chegou em 2009 foi morar com a sua mãe, em uma pensão na rua General Osório em Santa Ifigênia. Juliana era amiga da mãe de Pedro, que já imaginava que se dariam bem. De fato se apaixonaram.

Naquele momento Juliana e sua mãe moravam na mesma pensão em quartos separados na rua Barão de Piracicaba. Pedro e Juliana passaram a viver juntos. Em 2011 tiveram sua primeira

---

<sup>5</sup> Usamos aqui o termo pensão, usado por Juliana e Pedro para designar casas subdivididas de aluguel, também chamadas de pensionatos ou cortiços. “Pensão é um quatinho com banheiro fora, várias pessoas morando, todo tipo de pessoa, boa, ruim”.

filha. Em 2014 Juliana engravidou novamente, naquele mesmo ano, a família que crescia alugou um quarto um pouco maior, em um predinho na Alameda Eduardo Prado. O prédio era naquele momento uma ocupação “rentista” (Helene, 2009).

#### **ALAMEDA EDUARDO PRADO 274-276**

A alameda Eduardo Prado nos Campos Elísios foi urbanizada no final do século 19 pelo conselheiro Antonio Prado, que loteou terreno da família, uma das mais ricas do Estado. Antonio Prado manteve nessa rua uma das casas mais imponentes da cidade, a Chácara do Carvalho. A família Prado desejava para a região uma ocupação aristocrática, à sua imagem, mas a redistribuição das elites na cidade fez com que desde as primeiras edificações a ocupação fosse misturada, casa de diversos padrões, oficinas, cortiços e pensionatos (Borin, 2014). Essa mistura social perpassou as décadas, e caracteriza o bairro até os dias de hoje.

O edifício no número 274-276, antigo número 83, foi edificado como uma dessas casas térreas ou sobrados alinhados ao lote. Em 1954 o imóvel em terreno medindo 11m de frente e 36m de fundos foi adquirido por um militar aposentado como investimento.<sup>6</sup> Ferraz demoliu a casa antiga e reedificou o terreno como dois predinhos gêmeos de térreo mais três andares, aprovados em 1957. Já idoso e em boa situação financeira, Ferraz construiu os predinhos como investimento.

O investimento foi feito pensando na renda da família. O proprietário reservou cada predinho para um dos ramos de sua descendência, já que tinha dois filhos. Mas registrou o usufruto em nome de si mesmo e de Guiomar, que assim passaram a receber os aluguéis que eram significativos: duas lojas e 12 apartamentos, quitinetes grandes com cerca de 50m<sup>2</sup>. O número 274-276, uma loja e seis apartamentos em 620m<sup>2</sup> de área construída, foi registrado em nome de três netas menores de idade, com cláusulas que restringiam a venda até elas completarem 40 anos.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Matrícula nº 34.297, transcrita em 9 de fevereiro de 1955, no 2º Registro de Imóveis da Capital.

<sup>7</sup> Matrícula 142.557 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

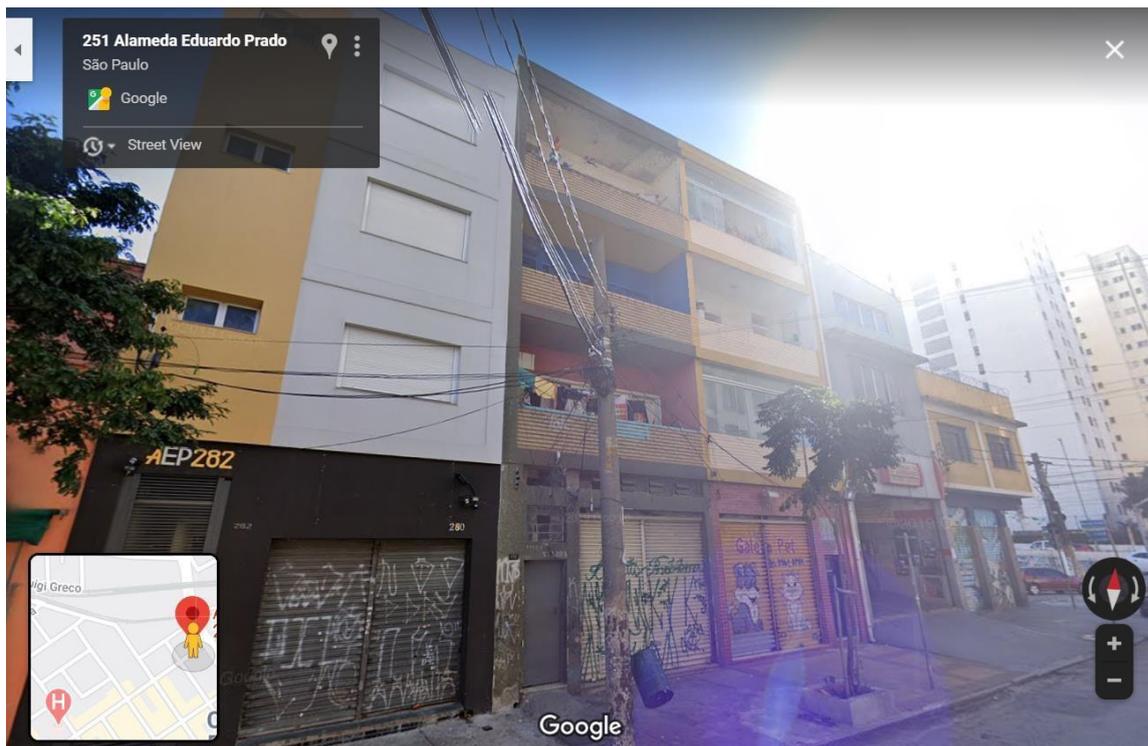


Figura 1: al. Eduardo Prado 274-276 (varandas azul e vermelha). Ao lado o prédio gêmeo, construído pelo mesmo proprietário como fonte de renda.

O proprietário morreu em 1963, e sua esposa em 1976, quando o prédio 274-276 passou para a propriedade das netas. Mesmo antes disso elas já dispunham de partes do imóvel: Maria Clara (nome também fictício) liderou em 1974 uma banda de rock psicodélico que fez algum sucesso, e ensaiava em um dos apartamentos.<sup>8</sup> A vida de suas irmãs parece ter decorrido tranquilamente, mas ela experimentou um grande declínio social. Pelo menos desde 2007 era usuária de serviço assistencial de apoio social e psicológico a mulheres em situação vulnerável.<sup>9</sup> Provavelmente pela sua situação precária, as irmãs permitiram que ela recebesse os aluguéis desde pelo menos 2003<sup>10</sup> e abdicaram dos direitos ao imóvel em seu nome em 2008. Maria Clara, então com 64 anos, seguiu alugando os apartamentos, e recebia os aluguéis pessoalmente. Pelo menos desde 2009 a situação do edifício era precária, causando atritos com os vizinhos.<sup>11</sup>

<sup>8</sup> : <https://grupoquinilharia.com.br/site/perfume-azul-do-sol/> Consultado em 15/5/2020.

<sup>9</sup> Processo 1020255-89.2019.8.26.0100, da vara cível do fórum central de São Paulo, p.

<sup>10</sup> Processo 1103969-15.2017.8.26.0100 , p.50 12ª vara da família e das sucessões do fórum central de são paulo./1

<sup>11</sup> Conforme ação movida pelo vizinho, o imóvel encontra-se desde 2009 “abandonado, invadido por moradores de rua, sem que sua proprietária exerça o direito de propriedade adequadamente”, Processo 1015038-41.2014.8.26.0100, fl. 2.

A cobrança era provavelmente desgastante, e após algum tempo um dos moradores ofereceu-se para cobrar os aluguéis. Ele ficou conhecido no prédio como “o velho”. O “velho” pertence a um grupo muito presente no aluguel informal de baixa renda, o intermediário. O aluguel popular constrói relações tensas, é muitas vezes informal, a precariedade de emprego e renda significa pagamentos irregulares, as mudanças de endereço são constantes, conforme mostram as trajetórias de Pedro e Juliana. Proprietários de imóveis muitas vezes não têm disposição ou habilidade para lidar com tais relações. Podem não querer ou não serem capazes de mobilizar ameaças ou violência, menos ainda se os proprietários são mulheres ou idosos. Dessa forma, o intermediário que se responsabiliza pela coleta dos aluguéis em troca de algum tipo de remuneração ou autorização para ficar de graça no imóvel, é um agente que desempenha uma função necessária.

O “velho” percebeu a vulnerabilidade da proprietária, mulher, sozinha, idosa e com dificuldades de relacionamento, e em determinado momento deixou de repassar os aluguéis a ela. Ao mesmo tempo que dificultava o recebimento dos aluguéis, pela proprietária o “velho” intensificava a ocupação do edifício na Eduardo Prado. Loteou a loja do prédio e alugou os cômodos para 8 famílias, em espaços bem mais precários do que os apartamentos. O predinho foi assim assumindo característica de cortiço, e o “velho” o seu explorador.

A proprietária por vezes ia ao edifício, exigindo o pagamento dos alugueis pelos inquilinos. Estes respondiam que pagavam o aluguel normalmente ao “velho”. Os inquilinos percebiam as dificuldades da proprietária, e chegaram até a pagar o táxi de volta da Eduardo Prado até a sua casa no Bixiga, onde vivia em condições miseráveis em outro imóvel que herdou da família. Ao voltar para casa, era também ameaçada por uma inquilina que vivia no mesmo edifício em outro apartamento e que ficou mais de 10 anos sem pagar aluguel.<sup>12</sup>

Pedro e Juliana, já com uma filha, alugaram do “velho” em 2014 uma das 8 subdivisões da loja. O quarto era um pouco maior do que os lugares onde a família tinha vivido antes, algo que era muito necessário, pois a família crescia: a segunda filha nasceu em 2015 e o terceiro em 2018 na nova casa. Pela primeira vez a família tinha um banheiro próprio. O aluguel era bastante alto, cerca de R\$ 700.

---

<sup>12</sup> Processo 1103969-15.2017.8.26.0100 da 12ª vara de família e sucessões do fórum central de São Paulo, fl.100.

[Juliana] Lá foi o lugar onde pudemos colocar a cabeça em ordem, lá ao mesmo tempo que era bom, não era bom. Era bom porque tinha o local onde colocar nossas filhas.

O maior espaço era uma vantagem da moradia na Eduardo Prado, mas havia desvantagens. O espaço era insalubre, e sem janelas. O filho mais novo teve problemas respiratórios desde o nascimento. A vizinhança da favela do Moinho era uma vivência crítica:

[Juliana]: Muitas vezes tinha gente que queria visitar a gente, mas tinha receio da comunidade do lado que era perigoso [a favela do Moinho]. A gente morava bem do lado da entrada [da favela]. Pra tudo era difícil.

Os depoimentos sobre a vida nas ocupações organizadas ressaltam a dimensão da luta e do direito, e a noção de comunidade. A vivência nessa ocupação rentista traz um cenário mais contraditório. Um dos pontos experienciado como crítico era a falta de portaria:

[Pedro]: portão sempre aberto, você não tinha confiança de sair, entrava quem queria ou não queria.[...] tinha gente que entrava e saía a hora que quiser, qualquer um podia entrar, era aberto, não me sentia confortável. [...] Eu saía cedo ficava ela e as crianças, não era nosso [...] lugar assim tem brigas um querendo ser maior que o outro.

A vizinhança no próprio prédio era vista com suspeição:

[Juliana]: Só tenho a agradecer o tempo que ficamos lá, mas nossos vizinhos não eram nossos amigos;

Quando se referem a cortiços, eles usam o termo mais afetivo “pensão”. Já ao se referirem à vida na ocupação, evocam a pecha social de “invasão”:

[Juliana]: para todo mundo é invasão. [Pedro:] morar assim, você e desvalorizado, você não tem valor de quem mora do lado e na frente. [para a sociedade] quem mora em invasão é vagabundo ou desempregado.

O casal relata um grande esforço para a delimitação de um status de decência e vulnerabilidade, inclusive sujeitos a ações policiais:

[Pedro]: Eu me comportava, não fazia o que os outros faziam. Mas os que fazem corriam pra dentro [do prédio] e você levava fama de vagabundo; [Juliana] Uma vez a polícia bateu na porta e pediu pra ele sair, ele tinha acabado de chegar do trabalho. [...] Eu tinha acabado de chegar da escola com as crianças, eu falei, calma ai que estou com as crianças aqui e ele perguntou se tinha algum homem lá dentro, tem meu marido, pediu pra sair eu e ele; [Pedro]: E quando o policial bate na porta já está com arma deste tamanho na mão [...] O policial veio e falei de onde era e que trabalhava no restaurante Sujinho, e a gente conhece muito policial civil que frequenta lá, que estava de folga e que não poderia informar do que aconteceu lá e no que puder ajudar estou aqui. Eu estava sem camisa e ela falou pra colocar [Pedro é tatuado], eu falei que não ia me esconder, eu não devo nada.

Um dos pontos de atrito era o esgoto. Uma das colunas de água servida do prédio convergia para um ralo na casa da família. Com a falta de manutenção e as ligações irregulares, o ralo periodicamente transbordava enchendo a casa de esgoto. O dano era coletivo, mas o prejuízo era arcado pelo casal, que precisava limpar a sujeira e, a cada seis meses, chamar assistência técnica especializada para sanar o problema. As contas eram altas, até cerca de R\$ 1200 por visita.

A vida no prédio era tensa, mas teve certo equilíbrio por alguns anos, entre a proximidade da favela, a gestão dos aluguéis pelo “velho”, as eventuais visitas enfurecidas da proprietária. Essa etapa rompeu-se em 2017, quando Maria Clara morreu aos 73 anos.

Maria CLara teve dois filhos, um deles está desaparecido desde ao menos 2007. O outro, herdeiro esforçou-se para tomar posse dos bens da mãe. Em fevereiro de 2018, iniciou um processo de reintegração de posse.<sup>13</sup> A energia foi desligada e religada informalmente pelos inquilinos.<sup>14</sup>

A mudança de geração e de atitude dos proprietários mudou também o comportamento do “velho”. Percebendo que sua fonte de renda mensal estava ameaçada, ele adotou uma estratégia nova e mais violenta. Aproveitando que os moradores não tinham conhecimento da reintegração de posse: propôs “vender” os apartamentos aos moradores. A proposta já chegou em formato de chantagem:

[Juliana] chegou um momento o dono do aluguel queria tomar de volta [...] deu a louca nele e resolveu pedir o quarto [...] pediu pra gente sair do quarto. Ele falou que queria vender e se vocês tiverem interesse em

---

<sup>13</sup> Processo 1103969-15.2017.8.26.0100 da 12ª vara de família e sucessões do fórum central de São Paulo.

<sup>14</sup> Processo 1103969-15.2017.8.26.0100 da 12ª vara de família e sucessões do fórum central de São Paulo, p. 67.

comprar. [...] Sendo que nem era dele, ele já tinha comprado de terceiros, porque era ocupação [...] Ele alugava uma coisa que não era dele [...] não deixava o Pedro em paz [...] daí ficamos desesperados.

[Pedro]: sem a gente saber ele já estava alugando [o quarto] pra outras pessoas [...] falou que queria de volta porque iria trazer um parente pra cá. Eu falei tudo bem, é seu, vou procurar um lugar pra minha mulher e meus filhos. No dia seguinte, ele apareceu e falou: “Você quer comprar? o valor é tal” [cerca de R\$ 15.000][...] Nossa mano, você quer isso tudo, aqui nem é teu, nem vou ter um documento pra mim dizer que é meu. “Se você não quiser tem outro pra comprar”.

O valor era extorsivo para uma moradia de baixa qualidade e sem segurança de posse. Mas não era algo fora da realidade do mercado informal. A prova disso é que a família conseguiu levantar o valor pedido, com o chefe de Pedro:

[Pedro] Infelizmente tive que encarar, falei com meu patrão, ele me explicou que eu estava comprando algo que já tinha dono, que não era seu, se você passar alguns anos lá já vale a pena, mas você vai entrar sabendo que um dia vai sair. A gente tava comprando uma coisa que já tinha dono, então não era nosso [...]. Para o que iríamos morar era muito caro [...] mas pô a gente tem filho, e o aluguel eu não posso pagar, fomos ver, um quartinho com banheiro fora está R\$ 800.

[Juliana] [...] o patrão ajudou e a gente foi lá e comprou [...] foi quando conseguimos um pouco de paz.

Os moradores não sabiam ainda que o prédio estava com pedido de reintegração de posse. Alguns moradores compraram suas casas e outros seguiram pagando aluguel. A paz durou bem pouco: em dezembro de 2018 os moradores receberam notificação extrajudicial para desocupar o imóvel. Uniram-se e revoltaram-se contra o “velho”, que em seguida desapareceu. Por um lado, libertaram-se do explorador, por outro passaram a viver em insegurança de despejo iminente.

Juliana recuperou uma relação que tinha com a assessoria desde a época que viveu na ocupação na Paula Souza e foi pedir ajuda. A assessoria orientou os moradores em sua relação com o “velho”, com o proprietário e com o Estado, e passou a defendê-los juridicamente. O predinho transitou então de categoria, de ocupação “rentista” a ocupação “autonomista” ou “espontânea”, desta vez assistida por técnicos éticos que buscam garantir o direito de permanência dos moradores.

Pedro e Juliana mudaram-se da Eduardo Prado em julho de 2019 para uma situação melhor de moradia. A mãe de Juliana seguiu morando no mesmo predinho. A mãe de Pedro passou a viver no quarto onde eles viviam. Até maio de 2020 a reintegração de posse não havia acontecido.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para a literatura acadêmica a categoria “ocupação” normalmente designa um espaço razoavelmente claro de afirmação de direitos. O predinho da Eduardo Prado mostra algumas complexidades. Se precisarmos encaixar em categorias conhecidas, o prédio percorreu em poucos anos o caminho: 1.imóvel de renda; 2.cortiço; 3.um tipo de favela vertical com partes vendidas e partes alugadas; 4.ocupação sem relação com os movimentos de luta por moradia.

O imóvel nunca ficou desocupado. Não se trata, portanto, do aproveitamento de imóveis abandonados ou subutilizados. Ao contrário, os proprietários lutaram como podiam para garantir o controle, o prédio foi e segue sendo objeto de disputa feroz. O que esteve em questão é quem tem o direito de explorar os moradores, antes da decisiva intervenção da assessoria técnica em prol dos moradores.

Os agentes da narrativa não se encaixam nos esquemas dualizantes que opõem o capital imobiliário ao uso social da cidade. Ao que parece, a *ausência* de capital por parte da proprietária produziu em parte a precarização das condições de vida dos moradores. Sua incapacidade de investir na manutenção e na garantia de condições mínimas de moradia no prédio foi produzindo uma lacuna entre a experiência e a expectativa dos moradores, esgarçando as relações. No limite, levou à necessidade de lançar mão de uma mediação informal entre proprietária e inquilinos (o “velho”), que acabou por selar a ruína definitiva da proprietária. Os moradores que tinham condições de arcar com o aluguel passaram a pagar para o “velho” que não tinha qualquer interesse em manter o imóvel em condições mínimas, resultando na espiral da deterioração. Não há aqui uma defesa do capital rentista – se a proprietária estivesse capitalizada a história poderia ter sido de despejos e gentrificação – mas a identificação de dinâmicas específicas nas margens do sistema.

Um outro desafio analítico são as mudanças de posições e papéis conforme passam os anos. Maria Clara passou de rentista (polo explorador) a vítima de um golpe, alvo de desrespeito e até de pena pelos próprios inquilinos (polo explorado); o “velho” passou sucessivamente de

inquilino a intermediário, a explorador de cortiço, a estelionatário e, por fim, a fugitivo. Os moradores passaram de inquilinos a vítimas de chantagem ou estelionato, a ocupantes que disputam na justiça o direito de ficar no local. Alguns dos moradores se sentem proprietários a partir de certo momento. Todas essas partes são pobres de capital líquido.

Proprietários urbanos tendem a ser a parte vencedora do mercado imobiliário, mas há mais complexidade nesse cenário. A propriedade de imóveis de aluguel no Brasil, principalmente os imóveis populares ou informais, requer um razoável dispêndio de energia, a capacidade de mobilizar-se em situações de micropolítica complexa, expor-se a (ou exercer) situações de ameaça ou violência. Tratar Maria Clara apenas como representante de uma classe dominante branca e rentista, que “mereceu” sua ruína, por ganância ou incompetência, é deixar de levar em conta interseccionalidades como gênero, idade, condição familiar, saúde mental.

Para o Estado e as políticas públicas trata-se também de um desafio específico. Como o edifício nunca ficou desocupado, não se trata de aplicar instrumentos de sanção ao descumprimento da função social da propriedade. Eram relações tradicionais de aluguel entre partes privadas até o momento do sequestro do edifício pelo “velho”, quanto tornou-se um caso criminal. Com a passagem de imóvel de renda a cortiço e ocupação, o imóvel passa a ser alvo da suspeita do Estado, com a presença frequente da polícia. Com a inadimplência de Maria Clara, o Estado entra como executor de dívida ativa, possivelmente se encaminhando ao leilão do imóvel. Com a morte e sucessão da proprietária, o Estado entra como garantidor da propriedade privada em reintegração de posse. Nenhuma dessas ações aponta para a efetivação de direitos de moradia ou o cumprimento da função social da propriedade. As ações do poder Executivo são menos relevantes do que o judiciário e a polícia.

Conhecer o discurso da família e a sua trajetória na cidade traz também novas perspectivas de problematização. A narrativa do conflito social, tão presente nas ocupações organizadas, aqui não aparece. Ao contrário, destacam-se as alianças que permitem a sobrevivência e as conquistas do núcleo familiar: a ajuda do chefe, o trabalho, a família, Deus. As diferentes formas precárias de existir no centro da cidade (pensão, ocupação) não são vividas como luta ou política, e tampouco como lesão de direitos. São experienciadas como diferentes *recursos*, que podem (ou precisam) ser mobilizados a cada momento.

O reconhecimento das diferentes soluções como recursos origina sentimentos de ponderação e de gratidão, e não de revolta, sobre cada espaço vivido – sentimentos expressos nas falas de Juliana como “só tenho a agradecer no tempo que fiquei lá”; “na cracolândia

tivemos que lidar com coisas boas e coisas ruins”; “lá ao mesmo tempo que era bom, não era bom”. A assessoria técnica é também reconhecida e mobilizada oportunamente como recurso, para defender-se de uma reintegração de posse. Não há expectativa ou demanda de atendimento à moradia pelo poder público.

Trata-se de um estudo de caso, mas que parece ser bastante recorrente como tipo. Desde 2019 estamos em contato com a temática dos cortiços em áreas centrais e vários elementos dessa história se repetem em cinco outros imóveis que nos foram apresentados de diferentes formas. Estão presentes dificuldades de proprietários em descenso social, instabilidade emocional, depressão, idade avançada, fragmentação da propriedade dos imóveis por sucessão. Via de regra esses elementos aparecem combinados. O Estado ou a sociedade civil poderiam desenvolver a capacidade de identificar imóveis nesta situação, construir conhecimento e estratégias preventivas, um tipo de clínica, que pudesse oferecer a proprietários em risco algum tipo de apoio em troca de um uso socialmente justo da propriedade. Caso contrário, esses imóveis serão sempre presas fáceis para o crime.

Essas transições trazem desafios para a própria teoria. Conforme apontado acima, a noção de ocupação mobilizada na maior parte dos estudos acadêmicos corresponde aos espaços que Helene (2009) intitula de “marxistas” e, de fato, acolhem com muita facilidade uma representação de cidade e sociedade dividida em classes sociais. São também validadores de explicações baseadas na incidência de atores coletivos. Ilustram empiricamente também o que Harvey (2015, p.32-33) chama de *espaços de esperança* os lugares onde “um otimismo do intelecto que, associado a um otimismo da vontade, [podem] engendrar um futuro melhor”. Aqui Harvey ecoa de forma menos partidária as teses de Gramsci (1975), que pregam uma amálgama profunda entre intelectualidade e disputa política, também presente nas ocupações organizadas, que disputam a agenda do Estado e das políticas públicas.

O casamento entre teoria e prática nas ocupações organizadas é benéfico para as duas pontas: no polo acadêmico, se o problema é concebido a partir de inquietações teóricas, as ocupações são a contrapartida prática da validade das teorias progressistas baseadas em diagnosticar explorações, identificar resistências, disputar políticas públicas redistributivas. Para os moradores e principalmente suas lideranças o casamento é igualmente oportuno, pois assim como outros movimentos sociais as ocupações politizadas são um exemplo de ‘pensamento vivido’ conforme nos apresenta Thompson (1981) em sua famosa querela com Althusser.

Tensionando o debate dentro do campo marxista, Thompson defende a primazia da *experiência* sobre as categorias teóricas autoreferentes do estruturalismo althusseriano.

O conceito de Thompson permite um olhar em retrovisor para a própria prática dos pesquisadores, que muitas vezes atuam no modo “pensamento vivido”, principalmente se possuem preocupações progressistas e ativistas. Vivenciando o mesmo pensamento, pesquisadores e lideranças de ocupações constroem alianças sólidas e legítimas. Os objetivos e crenças em comum podem relativizar as hierarquias de classe e raça tão presentes em relações entre desiguais. A aliança é inebriante, é extática, dá propósito aos longos anos de formação acadêmica e reitera o sentido das lutas políticas dos movimentos sociais.

A mesma aliança retroalimentadora entre prática e teoria que une ocupações progressistas a intelectuais progressistas traz armadilhas. Quando o pensamento vivido pelos ocupantes não é o mesmo vivido pelos intelectuais, a teoria corre o risco de “desencarnar” do sujeito pesquisado. Deixa de explicá-lo por dentro, de alimentá-lo, e passa a analisá-lo de fora, de cima. Passa a apontar limites, contradições. É bem o caso das ocupações não politizadas e das trajetórias de moradores aqui descritas, que aparecem como agentes “fracos” de potencialidades de transformação social se vistos em comparação com as ocupações mais politizadas e seus líderes. São outras as experiências, outros os pensamentos vividos pelos integrantes de ocupações não politizadas.

Giddens (1984) traz alguns referenciais que podem ser úteis nessa aproximação. Para os pobres que não querem ou não podem abrir mão de viver no centro da metrópole, mudanças de situação de moradia como aquelas experienciadas pelo casal são frequentes, percorrendo relações de aluguel em cortiço, ocupações mais e menos politizadas. Em cada uma delas o morador depara-se com uma estrutura de relações razoavelmente definida, que traz valores, relações de poder e regimes de funcionamento muito distintos. Para Giddens, inserindo-se nesses campos, os moradores não apenas sofrem a incidência dessas estruturas, mas as performam todos os dias, fazendo-as se reproduzirem no tempo e no espaço. Fazem isso com alguma capacidade de agência sobre essas estruturas. O momento em que Juliana mobiliza a assessoria técnica que conheceu quando morava em outro regime para resolver a emergência da reintegração de posse é um exemplo disso, que permitiu mudar o próprio caráter da ocupação e a correlação de forças com o proprietário. A estratégia do “velho” de oferecer ajuda para uma proprietária fragilizada é outro exemplo de agência que alterou a essência daquele espaço, de edifício rentista em ocupação também rentista, mas regida por outras regras.

Direito à cidade, luta de classes, função social da propriedade são conceitos altamente explicativos ao olharmos para situações e sujeitos que mobilizam também tais conceitos. As noções de experiência, pensamento vivido, agência, podem nos ajudar a aproximarmo-nos de outras situações, onde os sujeitos são menos explicitamente politizados, mais pragmáticos. Vale dizer que tais situações são mais regra do que exceção nas nossas cidades. Incursionar outras perspectivas analíticas não requer o abandono de posições ou de alianças estratégicas. Ao contrário, pode dar mais clareza sobre os pensamentos que escolhemos viver nas nossas vidas públicas e privadas.

### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AFFONSO, Elenira Arakilian. **Teia de relações da ocupação do edifício Prestes Maia**. Dissertação de mestrado, FAU-USP, 2010.

BLOCH, Janaina A. **O direito à moradia: um estudo dos movimentos de luta pela moradia no centro de São Paulo**. Dissertação de mestrado em sociologia, fflch usp, 2007.

BORIN, Monique. (2014). **A barra funda e o fazer da cidade: experiências da urbanização**. Dissertação (mestrado em História), FFLCH-USP.

BONDUKI, N.. **Desabamento em SP é resultado do desleixo do poder público**. Folha de S. Paulo, 02/05/2018.

CALDANA, Valter. **Solução precisa unir governos, movimentos e iniciativa privada**, o estado de s paulo 1/5/2018.

CARVALHO, Laura. **Ocupações de risco mostram drama do acesso à moradia nas metrópoles**, fsp 3/5/2018.

FILADELFO, Carlos (2008). **“A coletivização como processo de construção de um movimento de moradia: uma etnografia do Movimento Sem-Teto do Centro (MSTC)”**. Dissertação de mestrado (Antropologia Social), Universidade de São Paulo.

FORUM CENTRO VIVO (2006). Dossiê-denúncia. **Violações dos direitos humanos no Centro de São Paulo: propostas e reivindicações para políticas públicas**. São Paulo

GIDDENS, Anthony (1984). **The constitution of society**. Berkeley/Los Angeles: The University of California Press.

GRAMSCI, A. (1975). **Quaderni del carcere**. Turim: Einaudi.

HARVEY, David. (2015). **Espaços de esperança**. São Paulo: Boitempo.

HELENE (2009). **A guerra dos lugares nas ocupações de edifícios abandonados do centro de São Paulo**. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo), FAU-USP.

HOFFMANN, Kim. (2014). **Compartilhando espaços: ocupações no centro de São Paulo**. Trabalho Final de Graduação, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP.

NEUHOLD, Roberta R. (2009). **“Os movimentos de moradia e sem-teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo”**. Dissertação de mestrado (Sociologia), Universidade de São Paulo.

OLIVEIRA, Nathalia C. (2010). **“Os movimentos dos sem-teto da Grande São Paulo (1995-2009)”**. Dissertação de mestrado (Ciência Política), Universidade Estadual de Campinas.

PATERNIANI, Stella Z. (2016). **Quem não luta tá morto: política e vida no centro da cidade**. In: Frugoli H e Kowarick, L (orgs). *Pluralidade urbana em São Paulo: vulnerabilidade, marginalidade, ativismos sociais São Paulo*: Editora 34, pp. 321-349.

SANTOS, A. Ed. (2002). **Laboratório de projeto integrado e participativo para requalificação de cortiço**. Sao Paulo, FAU-USP.

TATAGIBA, Luciana; PATERNIANI, Stella; TRINDADE, Thiago (2012). **“Ocupar, reivindicar, participar: sobre o repertório de ação do movimento de moradia de São Paulo”**. Opinião Pública, vol. 2, nº 18, Campinas, CESOP/Unicamp, novembro, pp. 399-426.

TEIXEIRA, Ana C., Comaru, FRANCISCO A. Sutti, CYMBALISTA, R e SUTTI, W. (2005) **Conflitos em torno do direito à moradia na região central de São Paulo**. Projeto MAPAS – Mapeamento Ativo da Participação Social. Disponível em: [https://www.academia.edu/5755088/Conflitos em torno do direito %C3%A0 moradia na regi%C3%A3o central de S%C3%A3o Paulo](https://www.academia.edu/5755088/Conflitos_em_torno_do_direito_%C3%A0_moradia_na_regi%C3%A3o_central_de_S%C3%A3o_Paulo) . Consultado em 20/5/2020.

TERRA, Ulisses; MORETTI, Ricardo; GONSALES, Talita A. e COMARU, Francisco A. **“Ocupações em áreas centrais como potência para efetivação do direito à cidade: o território disputado palmo a palmo!”** In: Cymbalista, Renato e Silva, Glauco (orgs), *Seminário internacional Gentrificação: medir, prevenir, enfrentar* (anais). São Paulo: FAU-USP, 2019. Disponível em: <http://outrosurbanismos.fau.usp.br/seminario-internacional-gentrificacao-medir-prevenir-enfrentar-anais/> . Consultado em 20/5/2020.

THOMPSON, E. P. (1981). **A miséria da teoria, ou um planetário de erros: crítica ao pensamento de Althusser**. Rio de Janeiro: Zahar, 1981.

TRINDADE, Thiago (2014). **“Ampliando o debate sobre a participação política e a construção democrática: o movimento de moradia e as ocupações de imóveis ociosos no centro da cidade de São Paulo**. Tese (Doutorado em Ciências Sociais), IFCH-UNICAMP.

**Trabalho enviado em 04 de junho de 2020**

**Aceito em 02 de dezembro de 2020**