

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS

DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

TRABALHO DE GRADUAÇÃO INDIVIDUAL

**VILAS OPERÁRIAS PAULISTANAS: Mudanças e Permanências na Vila
Economizadora e Vila Maria Zélia**

Aluno: Leandro Ornellas Barbosa

Orientador: Prof. Dr. Fabio Betioli Contel

São Paulo, setembro de 2015

LEANDRO ORNELLAS BARBOSA

**VILAS OPERÁRIAS PAULISTANAS: Mudanças e Permanências na Vila
Economizadora e Vila Maria Zélia**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado a Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas como exigência parcial para obtenção do título de Bacharel em Geografia. Sob orientação do Prof. Dr. Fabio Betioli Contel.

São Paulo, setembro de 2015

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer a todos que colaboraram direta ou indiretamente para a elaboração deste trabalho.

A meus pais por terem me proporcionado as condições de ingresso na Universidade de São Paulo.

A meus amigos e colegas que colaboraram de forma essencial para que a graduação transcorresse de forma amigável e permeada de momentos descontraídos em meio ao rigor dos estudos. Certamente a amizade de muitos transcenderá a graduação.

Em especial, agradeço imensamente ao meu professor e orientador Fabio Betioli Contel pela orientação cuidadosa deste trabalho. Seu profissionalismo, rigor técnico e generosa transmissão de conhecimentos contribuíram de maneira fundamental para a realização desta monografia.

Às professoras Isabel Aparecida Pinto Alvarez e Simone Scifoni pela participação na banca examinadora e pelos conhecimentos transmitidos em sala de aula e trabalhos de campo. Os últimos foram essenciais para a escolha do tema a ser desenvolvido no presente trabalho.

Aos moradores das Vilas Economizadora e Maria Zélia pela disponibilidade e simpatia para relatar fatos históricos e atuais que se revelaram de suma importância para o desenvolvimento do trabalho.

A Gabriela Cambiagli.

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo realizar uma reflexão a respeito das vilas operárias da cidade de São Paulo. Por meio de dois estudos de casos, procuramos problematizar as mudanças e permanências no seio e no entorno das vilas operárias da metrópole paulista em mais de um século de existência. Em busca de tal objetivo, partimos de temas e conceitos fundamentais para a compreensão da espacialidade urbana atual. Também realizamos, além das pesquisas bibliográfica e documental, pesquisas de campo nas quais coletamos material iconográfico e relatos de moradores. Tanto a parte conceitual como a pesquisa de campo mostraram-se bastante operacionais para a nossa reflexão.

Palavras-chave: vila operária, patrimônio cultural, gentrificação, descontração industrial

ABSTRACT

SÃO PAULO MODEL VILLAGES: Changes and Permanences in Vila Economizadora and Vila Maria Zélia

This work aims to carry out a reflection about the model villages in the city of São Paulo. Through two case studies, we try to discuss changes and permanences within and around São Paulo's model villages in more than a century of existence. In pursuit of this objective, we left themes and fundamental concepts for understanding the current urban spatiality. We also perform, in addition to bibliographical and documentary research, field research in which we collected iconographic material and reports of its inhabitants. Both the conceptual part as the field research were enough for operating our reflection.

Key-words: model village, cultural heritage, gentrification, industrial deconcentration

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Ilustração da Vila Economizadora na época de sua inauguração (1915).....	26
Figura 2 - Garagem improvisada.....	29
Figura 3 - Alisamento da fachada e substituição de janela na casa à direita.....	30
Figura 4 - Lixo acumulado em via interna.....	35
Figura 5 - Vila Economizadora e Avenida do Estado.....	36
Figura 6 - Varal improvisado em residência.....	37
Figura 7 - Vila Maria Zélia em 1917.....	40
Figura 8 - Controle de entrada e saída na Vila Maria Zélia.....	43
Figura 9 - “Set” de filmagem instalado no antigo armazém.....	44
Figura 10 - Sobrados na Vila Maria Zélia.....	45
Figura 11 - Casas reformadas.....	46
Figura 12 - Detalhe de casa reformada.....	50

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Pirâmide etária e imagem de satélite da Vila Economizadora.....	32
Gráfico 2 - Pirâmide etária e imagem de satélite da Vila Maria Zélia.....	47

LISTA DE IMAGENS

Imagem 1 - Velhos galpões industriais entre Mooca e Belém em 2002.....	23
Imagem 2 - Imagem mais recente (2009) do exato local da Imagem 1.....	23
Imagem 3 - Vila Economizadora.....	28
Imagem 4 - Vila Maria Zélia.....	42

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Expansão Urbana da cidade de São Paulo entre 1882 e 1914.....	11
Mapa 2 - Expansão Urbana da cidade de São Paulo entre 1929 e 1949.....	16

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
2 FORMAÇÃO ECONÔMICA E SOCIAL DAS VILAS OPERÁRIAS EM SÃO PAULO.....	10
2.1 Origem das Vilas Operárias na Capital Paulista (final do século XIX –1930)	10
2.2 Crise das Vilas Operárias (1930 ao final da década de 1970).....	15
2.3 Vilas Operárias e a Metrópole Contemporânea (final da década de 1970 à atualidade)	21
3 VILA ECONOMIZADORA.....	26
3.1 Breve Histórico	26
3.2 A Vila Economizadora no Contexto Atual	27
3.3 Análise de Algumas Variáveis Empíricas.....	37
4 VILA MARIA ZÉLIA	40
4.1 Breve Histórico	40
4.2 A Vila Maria Zélia na Atualidade.....	41
4.3 Análise de Algumas Variáveis Empíricas.....	50
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	53
REFERÊNCIAS.....	54

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho encontra sua base teórica nos temas e conceitos apresentados e debatidos nas disciplinas Planejamento, Geografia da Metrópole e Geografia Urbana II, ministradas respectivamente pelas Professoras Doutoradas Isabel Aparecida Pinto Alvarez e Simone Scifoni e pelo Professor Doutor Fabio Betioli Contel, orientador desta monografia. Além das discussões em sala de aula, os trabalhos de campo realizados no bairro da Luz e nos antigos bairros industriais de São Paulo despertaram particular interesse para a escolha do tema abordado.

Nossa pesquisa pretende servir como uma síntese de parte dos conhecimentos adquiridos no período da graduação, problematizando algumas questões pertinentes ao debate da ciência geográfica contemporânea. A eleição das vilas operárias como tema principal deste documento coroa a inserção de conceitos e processos fundamentais para a compreensão da espacialidade urbana atual, tais como gentrificação, preservação do patrimônio cultural, regime de acumulação flexível, capitalismo financeiro, reestruturação urbana, desconcentração industrial, migrações e degradação ambiental.

A seleção das duas vilas operárias – Economizadora e Maria Zélia – para esta investigação deve-se ao fato de que ambas possuem significativas semelhanças em suas origens: são as duas maiores vilas operárias da cidade de São Paulo, foram construídas no mesmo período histórico, possuem número compatível de moradores e tamanhos muito próximos de residências, além de terem abrigado originalmente populações semelhantes sob os aspectos sócio-econômico e de origem étnica. Porém, foram sujeitas a variáveis díspares durante suas trajetórias, o que resultou em evidente diferenciação, cujos contrastes serão analisados com maior profundidade ao longo dos capítulos seguintes. O objetivo do presente trabalho, portanto, será o de compreender, à luz dos conceitos e processos introduzidos no Capítulo 2, como as circunstâncias testemunhadas por cada vila operária resultaram em notáveis divergências a partir da territorialização desigual das variáveis analisadas. Isto posto, no Capítulo 2 propusemos uma periodização da história das vilas operárias na cidade de São Paulo. Como sugere Contel (2007, p. 09):

Ela (a periodização) nos permite ainda identificar com mais facilidade a dialética do “novo” e do “velho”, das “mudanças” e das “permanências” em cada parcela do espaço geográfico. Uma novidade histórica introduzida num contexto espacial, caso tenha força suficiente para interferir no equilíbrio da combinação espaço-temporal vigente, pode mesmo gerar uma ruptura desta combinação. Esta ruptura, por sua vez, instala um novo período histórico.

Assim, analisaremos as variáveis predominantes em cada período para constataremos possíveis correlações entre as fases do capitalismo mundial – na escala global; mas também a partir dos sucessivos períodos históricos da economia e política brasileiras, na escala nacional; as etapas do crescimento urbano e metropolitano de São Paulo – escala regional; e como a introdução de novas variáveis exógenas afetou a dinâmica das vilas operárias (escala local).

Dando continuidade ao trabalho, os Capítulos 3 e 4 tratarão das particularidades das vilas operárias em estudo. Após uma breve apresentação do histórico das vilas, trataremos com maior profundidade dos aspectos demográficos, econômicos, espaciais, políticos e ambientais observados em campo. Para melhor apreensão das dinâmicas cotidianas inerentes às vilas operárias, tomamos a precaução de realizar visitas de campo em diferentes períodos do dia e da semana. Também analisamos os respectivos entornos de nossos objetos de estudo e como eles afetam os aspectos internos dos mesmos. Em campo foi produzido farto material iconográfico e foram também realizadas entrevistas com moradores, dos quais incorporamos ao texto final somente os trechos de depoimentos mais significativos para a compreensão de nosso universo social de análise. Ao final de cada um dos estudos de caso, retomaremos o fio condutor para a análise das variáveis diagnosticadas em campo. Junto à apreciação de informações advindas tanto de fontes históricas quanto colhidas em depoimentos, sempre que julgamos conveniente ao entendimento do argumento, foram disponibilizados dados estatísticos de fontes confiáveis e recentes, relativos às variáveis analisadas.

2 FORMAÇÃO ECONÔMICA E SOCIAL DAS VILAS OPERÁRIAS EM SÃO PAULO

2.1 Origem das Vilas Operárias na Capital Paulista (final do século XIX –1930)

O surgimento das vilas operárias na cidade de São Paulo deve-se sobretudo à crise habitacional da virada dos séculos XIX ao XX. A cidade experimentou um forte incremento demográfico desde o final do período imperial. Tal acréscimo populacional teve sua gênese na expressiva política imigrantista adotada pela província de São Paulo, política seguida pelo estado de São Paulo (já no período da República Velha) até o final da década de 1920 (CAMPOS, 2008, p. 11).

Com o declínio do trabalho escravo e a demanda por mão-de-obra para a lavoura cafeeira, além da visão racista de que o *branqueamento* da população brasileira colaboraria para o desenvolvimento do país, o trabalho do imigrante foi uma das principais soluções encontradas para preencher tais interesses econômicos e ideológicos. Muitos dos trabalhadores que iriam para as lavouras de café, entretanto, acabaram se instalando na cidade de São Paulo, onde uma indústria nascente (sobretudo têxtil e alimentícia) aproveitava-se da existência de uma infraestrutura ferroviária e da disponibilidade de terrenos baratos e mão-de-obra abundante (BLAY, 1985, p. 31)

A magnitude da imigração a São Paulo é traduzida nos números que seguem: para uma população de apenas 827.354 habitantes, segundo o censo de 1872 (IBGE), entre 1870 e 1930 o estado de São Paulo recebeu cerca de 2,5 milhões de imigrantes estrangeiros e 270 mil migrantes nacionais de outros Estados, sendo entre os primeiros cerca de 1,02 milhão de italianos, 511 mil portugueses e 490 mil espanhóis. Desse modo, apenas italianos (41%) e ibéricos (40%) contribuíram com 81% do total de imigrantes estrangeiros para o estado (OLIVEIRA, 2006, p. 44). Já a respeito da expansão demográfica da cidade de São Paulo, consta que entre 1880 e 1933 sua população cresceu de 40.000 habitantes para um milhão, e a mancha urbana (observar mapa 1) se expandiu de 3,5 km² para cerca de 130 km² entre 1880 e 1929 (SANTOS, 2012, p. 03). Eram os trabalhadores imigrantes e seus descendentes que formariam a maior parte da classe operária da cidade de São Paulo. Em 50 anos, a pequena capital de província passa a ser um grande centro

relativamente barata para os inquilinos e bastante rentável aos seus proprietários (MORANGUEIRA, 2006, p. 33)

As condições inadequadas de higiene dos cortiços já chamavam a atenção do poder público municipal. O desenvolvimento científico (destaque à recém-elaborada teoria microbiana) e as ideias sanitaristas e higienistas importadas da Europa deram impulso à elaboração de Códigos Municipais de Postura que tinham por objetivo disciplinar o uso do espaço urbano (CAMPOS, 2008, p. 14). O código de 1875 – e sua reedição de 1886 – ordenavam dimensões mínimas para os quartos, presença de janelas e melhorias de condições sanitárias. A presença de guardas municipais e fiscais sanitários conferia poder de polícia ao município para o cumprimento efetivo da legislação. No entanto, posto que muitos proprietários exerciam influência política considerável junto à Câmara Municipal, na prática a legislação era aplicada tão-somente aos casos mais extremos de insalubridade (MORANGUEIRA, 2006, p. 60).

Habitações coletivas insalubres eram comuns a outras cidades do “Novo Mundo”, que recebiam enormes quantidades de imigrantes europeus na passagem do século XIX ao XX. Os cortiços de São Paulo e do Rio de Janeiro eram a versão brasileira dos *tenements* de Nova York ou dos *conventillos* de Buenos Aires (BLAY, 1985, p. 61).

Sobre a questão habitacional paulistana, temos que no início do século XX o operariado encontrava-se pressionado em duas frentes: de um lado, os proprietários de cortiços não queriam perder rentabilidade; de outro, a municipalidade, em que pese pressão contrária dos proprietários, insistia para que as condições de habitação tivessem o mínimo de higiene e salubridade. Desse modo, como medida para abrigar um operariado cada vez mais numeroso (alimentado por contínua corrente migratória), as vilas operárias foram encaradas como solução para a crise habitacional.

Na cidade de São Paulo, as vilas operárias localizavam-se quase em sua totalidade nos bairros industriais próximos à ferrovia, em terrenos baratos e inundáveis das várzeas dos rios Tietê e Tamanduateí. Enquanto a população das classes média e alta desloca-se para bairros mais altos em loteamentos planejados – como Campos Elíseos, Higienópolis e a área próxima à Avenida Paulista –, em zonas não inundáveis e que dispunham de vistas, o operariado distribuía-se por bairros próximos aos ruídos e poluição das fábricas e áreas sujeitas a alagamentos. Entre os principais bairros operários ao longo da ferrovia Santos-Jundiaí estão Lapa,

Água Branca, Barra Funda e Bom Retiro, todos próximos ao Rio Tietê. Já às margens do Tamanduateí localizam-se Pari, Brás, Glicério, Mooca, Ipiranga e a região do Grande ABC (esta última foi testemunha de uma industrialização mais intensa a partir dos anos 1930). Por fim, contíguos à Ferrovia Central do Brasil, que partia em direção ao Rio de Janeiro, dispõem-se em sequência novamente o bairro do Brás, além de Belém, Belenzinho, Parque São Jorge e a parte baixa do Tatuapé. Resumidamente, era esse o panorama da segregação espacial na São Paulo da República Velha, uma cidade em expansão acelerada e cindida entre a cidade alta e burguesa e a cidade baixa operária e industrial (SEVCENKO, 1992, p. 48)

As vilas operárias já existiam em países que experimentaram precoce desenvolvimento industrial. O exemplo da Vila de Salford (1854), nos arredores de Manchester (Inglaterra), é pioneiro nesse sentido (MORANGUEIRA, 2006, p. 41). No que concerne à tipificação das vilas operárias, estas eram basicamente de dois tipos, conforme elucida Moranguera (*op.cit.*, p. 40):

Existiam duas modalidades distintas de vilas operárias: a primeira, como assentamento habitacional, patrocinado por empresas e voltado a seus funcionários – a vila operária de fábrica – e a habitação promovida por investidores privados e voltada ao mercado de locação – a vila operária particular.

Entre as vilas operárias de fábrica de São Paulo construídas no início do século XX, destacam-se a Vila Crespi (Cotonifício Crespi, Mooca - 1919), a Vila Boyes (Fábrica São Simeão, Belém – 1922), a Vila Cerealina (Indústrias Matarazzo, Água Branca – 1924) e a Vila Maria Zélia (Companhia Nacional dos Tecidos de Juta, Belém – 1917), que analisaremos posteriormente no capítulo 4. Já entre as vilas operárias particulares, temos, além da Vila Economizadora (Luz, 1915) que será analisada no capítulo 3, as Vilas Sá Barbosa (Bom Retiro, 1918), Conde de Sarzedas (Glicério, 1919), Suíça (Glicério, 1922), e Carolina Augusta (Brás, 1927) (CORREIA, 2011, p. 44).

Arquiteticamente, a fim de atender às exigências de salubridade, moralidade, higiene e decência, as casas das vilas operárias tinham em geral um padrão de qualidade até então desconhecido pelo operariado. Fachadas em estilo europeu, com frisos e ornamentos em alto e baixo relevo, arquitetura eclética e harmonia de linhas, ainda que muito menos elaborados que os palacetes da burguesia, constituíam um avanço significativo das condições gerais de habitação.

Inclusive arquitetos renomados, como Ramos de Azevedo, elaboraram projetos para a construção de vilas operárias (o projeto de Azevedo, entretanto, jamais foi construído) (SANTOS, 2012, p. 8).

Outrossim, conforme ensina Blay (1985, p. 29), a presença de banheiro e cozinha internos às casas unifamiliares conferia às famílias uma nova sociabilidade, na qual noções de privacidade e intimidade, que até então eram exclusivas da burguesia, disseminam-se ao operariado, bem como novas formas de lazer, como jogos (ex.: futebol, dança de salão, jogos de tabuleiro) para os trabalhadores e brincadeiras infantis (a ressignificação da infância que iria repercutir mais tarde na ideia de que a escola – e não a fábrica ou a rua – era o lugar da criança). As vilas operárias de fábrica, inclusive, contavam com modestas áreas de lazer e convivência como praças, igreja, armazém, escola e até creche.

Com tais melhoramentos e comodidades, muitos empresários eram vistos como benfeitores sociais em seu tempo, a exemplo de Jorge Street, idealizador e proprietário da Vila Maria Zélia. No entanto, tais benfeitorias não eram desinteressadas, mas antes um investimento por parte do patrão e proprietário. Alerta Blay (1985, p. 15) que a existência de um operário/inquilino configurava um duplo mecanismo de extração da mais-valia. Como o aluguel da moradia era descontado do salário, a sujeição do operário/inquilino ao patrão/proprietário era dupla, na medida em que a perda do emprego estava vinculada à perda da moradia. Desse modo, o operário/inquilino se encontrava em situação ainda mais vulnerável que um operário comum, e tanto o patrão/proprietário como a comunidade de vizinhos da vila impunham sobre o operário/inquilino um domínio moral e psicológico, em clima de permanente vigilância no trabalho e no descanso. Portanto, o investimento em vilas operárias se justificava tanto sob o aspecto econômico quanto pelo moral. Sujeito a essas condições, o operário tornava-se alheio a qualquer tipo de reivindicação de cunho político (como as greves), além de ser dotado de disciplina e comportamentos moralmente aceitáveis para poder permanecer empregado e residente na vila.

A estratégia do proprietário era manter cativa sob sua vigilância uma mão-de-obra dócil. A cidade, em seus aspectos mais gerais, era vista como o lugar da boemia, do desregramento, dos vícios, por isso ter maior controle da mão-de-obra era estratégico para o patrão. Para completar o cenário, convém lembrar que o movimento de reivindicações operárias passava por um período de efervescência. A

chegada de milhares de imigrantes espanhóis e italianos às fábricas de São Paulo mostrou-se fundamental para a disseminação do ideário anarquista e socialista aos trabalhadores, uma vez que um número expressivo deles já possuía experiência de fábrica em sua terra natal. Além das greves mais conhecidas dos anos de 1917 a 1919 (em que se registram 30 greves ocorridas), devemos ter em conta que já no período de 1890 a 1893 ocorreu um total de sete episódios de greve (BLAY, 1985, p. 65), o que atesta a precocidade e a vitalidade do movimento operário em São Paulo. A partir de 1930, porém, o panorama político e institucional do Estado brasileiro é substancialmente alterado e isso desencadeará uma série de mudanças nas vilas operárias.

2.2 Crise das Vilas Operárias (1930 ao final da década de 1970)

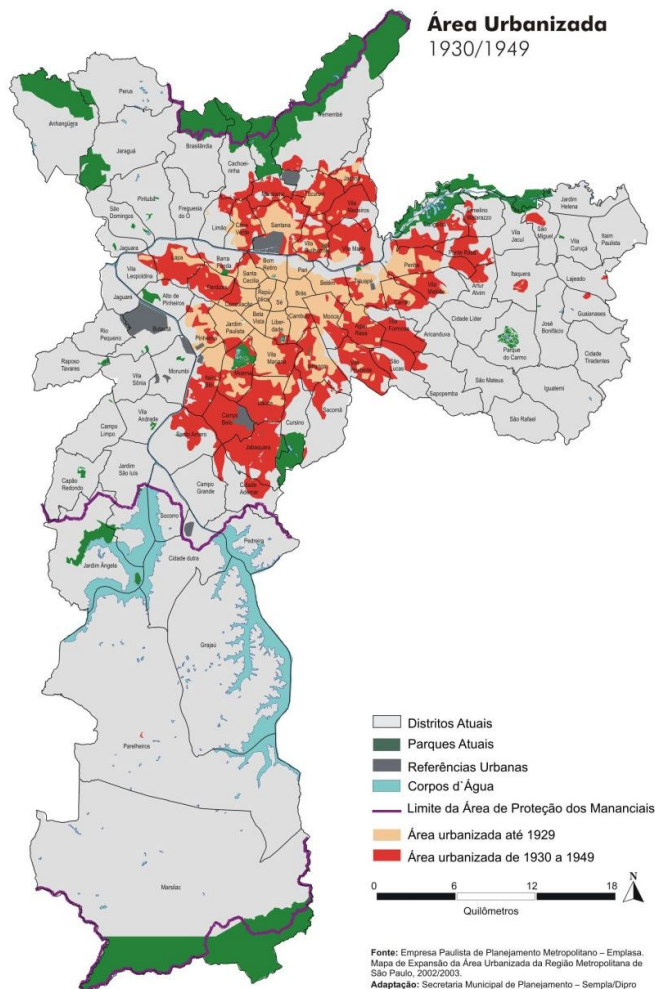
O ano de 1930 representa um momento de ruptura da ordem política e econômica então vigente no Brasil. O fim da chamada República Velha e a ascensão de Getúlio Vargas ao poder trazem consigo a emergência de uma nova política econômica para o país. O antigo liberalismo da República Velha, pautado na produção agro-exportadora (notadamente o café) a partir de infraestrutura financiada pelo capital privado internacional (principalmente de origem inglesa, caso dos suportes telegráfico, portuário e ferroviário) cede lugar a um agressivo projeto modernizador comandado pelo Estado brasileiro (OLIVEIRA, 1973, p. 09).

Mais do que um conjunto de medidas elaboradas a partir das particularidades político-econômicas nacionais, a tendência ao intervencionismo e ao planejamento econômico pelo Estado ocorre em um contexto de reestruturação econômica em escala global. À crise de superprodução no centro do sistema capitalista deflagrada em 1929, sucede-se a adoção de medidas de matriz keynesiana pelo governo dos Estados Unidos, que dão origem ao regime de acumulação intensiva, baseado no consumo de massa e apoiado num modo de regulação monopolista, conforme ensina Lipietz (1988, p. 136). Esse regime de acumulação é o fordismo, que ganha força na Europa do pós-guerra e se sustenta em uma política de bem-estar social, monopólios e planejamento estatal (LIPIETZ, *op.cit.*, p. 65).

No Brasil, Getúlio Vargas buscou legitimidade para além das elites regionais descontentes com a hegemonia das elites do Sudeste. Aproveitando-se de novidades tecnológicas como o rádio, Vargas inovou ao criar o Departamento de

Imprensa e Propaganda (DIP) buscando respaldo junto a um novo ator político que assumia protagonismo em um país que se urbanizava aceleradamente: as massas urbanas (BONDUKI, 1994, p. 711). Para tanto, medidas como a efetivação de direitos sociais e trabalhistas – posteriormente consagrados na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) –, a criação de Institutos de Aposentadorias e Pensões por categoria profissional, o estímulo ao desenvolvimento da indústria nacional com ênfase na indústria de base, centralização política e enfraquecimento da federação, e a unificação do mercado nacional (com criação e unificação do salário mínimo) foram adotadas e sustentadas por meio de intensa propaganda de forte teor nacionalista e autoritário, principalmente a partir da ditadura do Estado Novo entre 1937 e 1945 (OLIVEIRA, 1973, p. 38). Nesse contexto, a cidade de São Paulo continuava sua expansão física e demográfica (observar mapa 2).

Mapa 2 - Expansão Urbana da cidade de São Paulo entre 1929 e 1949.



Fonte: Prefeitura de São Paulo.

A intensa urbanização a partir de 1930 passa a ser alimentada por fortes correntes migratórias internas, principalmente de origem mineira e nordestina, uma vez que o discurso nacionalista desencorajava a imigração estrangeira e a unificação do mercado nacional atraía migrantes de regiões mais deprimidas economicamente para os centros mais dinâmicos. Se no período anterior, de 1870 a 1930, São Paulo recebera quase 10 imigrantes estrangeiros para cada migrante nacional, entre 1930 a 1980 a proporção mais que se inverte em favor do migrante nacional (MARTIN, 1984, p. 107), período em que a Região Metropolitana de São Paulo recebeu “apenas” 208 mil estrangeiros para cerca de 4,5 milhões de migrantes nacionais. Incrementada por fluxos de tamanha magnitude, em seu processo de metropolização a população paulistana aumentou de um milhão de habitantes em 1933 para quase 8,5 milhões em 1980, e cerca de 12,5 milhões se considerarmos toda a Região Metropolitana (MARTIN, *op.cit.*, p. 108). Essa nova corrente migratória de origem nacional instalou-se predominantemente nas periferias em expansão do município de São Paulo e nos municípios limítrofes da Região Metropolitana, a qual só teve sua existência juridicamente reconhecida pela Lei Complementar 14/1973.

Diante do quadro acima exposto, quais foram os efeitos da metropolização e das políticas públicas nas vilas operárias paulistanas?

Ainda que não se possa creditar ao governo Vargas a elaboração de uma política habitacional coerente, algumas ações nesse sentido foram postas em prática, embora também tenham decorrido consequências indesejadas. Convém ressaltarmos uma importante novidade surgida a partir das medidas que analisaremos em seguida: a partir da participação direta do Estado brasileiro no fomento à moradia popular, a questão habitacional no Brasil passa a ser encarada pela sociedade como dever e responsabilidade do Estado (BONDUKI, 1994, p. 719).

Dentre as medidas adotadas nesse período, as principais foram a já mencionada criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões e a sanção do Decreto-lei 4.598/1942, a chamada Lei do Inquilinato, que “congelou” os valores nominais dos aluguéis entre 1942 e 1964 (BONDUKI, 1994, p. 720). Os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), entre os quais o mais relevante era o Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários (IAPI), eram autarquias do governo federal que tinham por escopo garantir pensões e aposentadorias aos trabalhadores de diferentes categorias profissionais através de contribuições compulsórias de

patrões e empregados. A fim de não perderem valor, os recursos dos IAPs eram frequentemente fixados sob a forma de moradia para os próprios trabalhadores, que as financiavam por meio de carteiras prediais (BONDUKI, *op.cit.*, p. 725). As vilas dos IAPs, muitas das quais também foram posteriormente chamadas de vilas operárias, eram geralmente construídas na forma de pequenos prédios de apartamentos, em arquitetura modernista de linhas racionalistas e sobre *pilotis*. A qualidade arquitetônica de tais conjuntos era considerada bastante elevada, e um número considerável de vilas dos IAPs fora projetado por arquitetos de renome no cenário nacional (BONDUKI, *op.cit.*, p. 727).

Também no quadro de fortalecimento institucional do Estado Novo perante os trabalhadores, fora sancionada a Lei do Inquilinato, que congelava o preço dos aluguéis e não permitia reajustes por parte dos proprietários. Tal medida era estratégica, uma vez que, além de buscar maior respaldo diante das massas urbanas, também visava estimular o empreendedorismo industrial. Esperava-se que, desestimulando a rentabilidade do capital investido na construção de moradias populares para aluguel, os recursos liberados seriam aplicados na indústria (BONDUKI, 1994, p. 721).

Entretanto, essas ações se mostraram ineficazes e, algumas vezes, até contraproducentes para mitigar a questão da falta de moradia. As vilas dos IAPs, embora com resultados notáveis sob o aspecto arquitetônico, foram construídas em quantidade muito inferior à requerida pela demanda. Já no que concerne à Lei do Inquilinato, o problema habitacional se agravou devido a um aumento inédito no número de despejos. Com o preço congelado, o aluguel deixava de ser rentável. Assim, para não perder o investimento, o proprietário ou vendia o imóvel ou usava de expedientes ardilosos e brechas jurídicas a fim de conseguir o despejo do inquilino. Os despejos tornaram-se então um modo eficaz para os proprietários encontrarem novos inquilinos dispostos a pagar valores mais elevados, assim reavendo o valor defasado pelo congelamento. Embora a legislação restringisse a possibilidade de despejos a casos excepcionais, o maior poder aquisitivo e a influência política dos proprietários pesavam nas decisões das ações de despejo em favor dos proprietários (BONDUKI, 1994, p. 723).

Estimativas a respeito da população paulistana despejada no período de 1945 a 1948 variam entre 10% (BONDUKI, 1994, p. 723), de 10% a 15% (SCIFONI, 2011) e de 10% a 20% (BLAY, 1985, p. 123). Considerando que a maioria dos despejos

era realizada nos bairros operários já consolidados, Blay (*op.cit.*, p. 125) estima que até um terço das famílias que residiam nas vilas operárias foram despejadas no período crítico de 1945 a 1948. Os despejos significaram uma mudança no perfil sócio-econômico das famílias. Vizinhos pior remunerados eram despejados e tinham de se realocar para os terrenos ainda mais baratos da periferia enquanto novos moradores financeiramente mais acomodados podiam se comprometer com os aluguéis reajustados e encontravam moradia disponível mais próxima ao centro.

Outra mudança que aumentou a pressão sobre as vilas operárias insere-se na própria expansão urbana e na adoção do transporte rodoviário como principal modal de transporte. Até a década de 1940, a cidade de São Paulo encontrava nas estradas de ferro seus principais eixos estruturantes (MARTIN, 1984, p. 163). A matriz rodoviária, estimulada pelo crescimento da indústria automobilística no país e beneficiária da maior capilaridade e flexibilidade que representa para o usuário do transporte público, impõe-se como meio predominante de deslocamento urbano. A gestão municipal sob o prefeito Prestes Maia, mandatário entre 1938 e 1945, elaborou um Plano de Avenidas a fim de facilitar a fluidez do trânsito na cidade. Diversas vias radiais e perimetrais foram abertas e antigas ruas alargadas. O alargamento das avenidas Rangel Pestana e Celso Garcia (1945) e a construção das Avenidas do Estado (1939) e Radial Leste (1957), embora objetivassem facilitar o fluxo entre o centro de São Paulo e a periferia da Zona Leste (e o Grande ABC, no caso da Avenida do Estado) tiveram efeito deletério sobre os bairros operários tradicionais (MARTIN, *op.cit.*, p. 165). As obras levaram à demolição de construções antigas e expulsão de centenas de famílias ao mesmo tempo em que significavam a fragmentação de antigos bairros consolidados, que perdiam conectividade interna devido à presença de novas vias expressas. No período entre 1940 e 1960, alguns distritos centrais diretamente atingidos pelas intervenções urbanas do poder público chegaram a perder população, a exemplo do Brás (MARTIN, *op.cit.*, p. 166). Ademais, a diminuição do número de habitações disponíveis devido às demolições exerceu pressão ainda maior sobre os preços dos aluguéis das moradias já existentes.

Nesse contexto crítico, as vilas operárias viam-se em fase de esgotamento como modelo para dirimir a problemática habitacional. As poucas vilas operárias construídas no período analisado (1930 ao final dos anos 1970) encontravam-se predominantemente em ambiente rural, a exemplo da vila das Indústrias Votorantim

(Votorantim-SP, 1943) e de vilas operárias para trabalhadores da construção de hidrelétricas (BLAY, 1985, p. 131), estabelecidas próximas a fábricas e construções isoladas a fim de fixar a rarefeita mão-de-obra disponível nesses locais.

Na metrópole de São Paulo, por outro lado, sem o estímulo ao investidor privado para produzir moradias para locação e com a quantidade de moradias construídas com o auxílio do Estado sendo em número bastante inferior ao necessário, o poder público passou a facilitar o acesso do particular ao lote e à autoconstrução de residências na periferia. A casa autoconstruída em pequenos lotes periféricos, mantendo-se vazios ainda não urbanizados para especulação e com a disponibilidade de serviços de ônibus aos moradores, passou a ser o padrão habitacional predominante a partir dos anos 1950 para absorver as famílias da mão-de-obra migrante (BONDUKI, 1994, p. 712). O estabelecimento da ditadura militar em 1964 estimulou esse padrão com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH, 1964). Em um mundo que vivia o ápice ideológico da bipolaridade entre Estados Unidos e União Soviética, uma frase atribuída à primeira presidente do BNH, Sandra Cavalcante, é sintomática da visão do regime militar sobre a questão da moradia: “a casa própria faz do trabalhador um conservador que defende o direito de propriedade” (BONDUKI, 2008, p. 72).

O BNH, além de financiar a disponibilidade de lotes e materiais de construção para o trabalhador/construtor, também financiava companhias estaduais e municipais de habitação durante o regime militar. A COHAB (Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, criada em 1965 pela Prefeitura de São Paulo) e a CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, criada em 1949 pelo governo estadual) produziram a partir dos anos 1960 enormes conjuntos habitacionais, os quais, no entanto, careciam da qualidade dos projetos dos IAPs devido à pior qualidade dos materiais, menor tamanho dos apartamentos e aridez construtiva. A qualidade das habitações foi posta em cheque, visto que o regime militar pretendia aumentar sua legitimidade atingindo o maior número possível de famílias beneficiadas (BONDUKI, 2008, p. 74).

A partir da década de 1970, mudanças estruturais na economia mundial condicionaram a reestruturação urbana que deu origem à chamada *metrópole contemporânea*. A fim de compreendermos as dinâmicas e processos ocorridos a partir desse período que mais afetam as vilas operárias de São Paulo, como a

gentrificação e a preservação do patrimônio histórico, analisaremos em seguida como tais transformações se inserem no contexto metropolitano atual.

2.3 Vilas Operárias e a Metrópole Contemporânea (final da década de 1970 à atualidade)

A partir do início dos anos 1970, o sistema econômico mundial enfrenta forte crise cujos primeiros sintomas tornam-se explícitos com os choques dos preços do petróleo (1973, 1977-1979), que causaram fortes desequilíbrios na cadeia produtiva. Como resposta à crise, o regime de acumulação fordista perde seus pressupostos e inicia-se a transição do fordismo ao pós-fordismo ou regime de acumulação flexível (HARVEY, 2001, p. 135). Esse novo sistema de regulamentação política e social caracteriza-se como uma contraposição ao paradigma fordista. Entre seus efeitos, podemos lembrar aqueles acentuados pela introdução de novas técnicas científicas e informacionais, conjugados com uma maior automação da indústria. Desde então passa a ser comum o aumento das demissões em massa, a flexibilização da legislação trabalhista, o enfraquecimento deliberado dos sindicatos, o consequente aumento do trabalho informal e a precarização do trabalho. Tais efeitos não se esgotam após a transição ao regime de acumulação flexível, sendo, ao contrário, continuamente reproduzidos para que o novo sistema de regulamentação possa manter a reprodução econômica e social (HARVEY, *op.cit*, p. 137).

Relacionada à precarização do trabalho, o regime de acumulação flexível caracteriza-se também pela expansão do comércio global, as privatizações de empresas estatais, a interdependência e internacionalização das cadeias produtivas, a adoção de normas financeiras internacionais e a hegemonia do capital financeiro (CONTEL, 2007, p. 154). À maior racionalização da logística, da produção e da indústria, se contrapõe a irracionalidade, imprevisibilidade e volatilidade do mercado financeiro (HARVEY, 2001, p. 138).

No Brasil, as transformações desencadeadas com a emergência do regime de acumulação flexível se manifestam primeiramente com a abertura política e distensão da ditadura militar a partir do final da década de 1970 (Lei de Anistia - 1979), mas ganham maior evidência somente no início da década de 1990 a partir da consolidação da redemocratização e maior abertura econômica ao capital

financeiro internacional nos mandatos dos presidentes Fernando Collor (1990-1992), Itamar Franco (1992-1993) e Fernando Henrique Cardoso (1994-2002).

A reestruturação do sistema produtivo mundial suscitou uma série de transformações em escala regional. A cada reestruturação da economia mundial, tem-se uma correspondente reestruturação urbana (SOJA, 2002, p. 44). A primazia do sistema de acumulação flexível ensejou transformações na estrutura urbana que culminaram na metrópole contemporânea. A nova forma urbana caracteriza-se simultaneamente pela reafirmação da metrópole como centro de comando e gestão de territórios mais amplos e pela relativa diminuição de sua função industrial (ALVAREZ, 2008, p. 5). A indústria se dispersa em um raio mais amplo de até 150 km do centro urbano paulistano, em busca de maiores vantagens comparativas (mão-de-obra menos sindicalizada, proximidade estratégica e logística a corredores de distribuição, economias de escala, plantas industriais mais funcionais), enquanto as regiões industriais tradicionais adquirem novas funcionalidades.

A dispersão industrial, exigência da nova forma do capital, levou a uma intensificação de relações entre a grande metrópole conurbada e cidades menores próximas, originando novas formas urbanas, interpretadas como “cidade-região” (SOJA, 2002, p. 57), “metápole” (ASCHER, 1995, p. 82), “cidade global” (SASSEN, 1991 p. 20), e especificamente no caso da metrópole paulista, “macrometrópole” (LENCIONI, 2003 p. 38) e “Complexo Metropolitano Expandido” (EMPLASA, 2011, p. 18). Em comum, as diferentes interpretações reafirmam a metrópole como centro de comando e gestão do sistema produtivo sob a hegemonia do capital financeiro, e a relativa desindustrialização do centro urbano e de suas áreas industriais tradicionais. No caso paulista, Cano (1997, p. 113) assim aponta:

A redução da participação de São Paulo na indústria nacional, quando observadas as principais regiões produtoras (Região Metropolitana de São Paulo e interior), foi espacialmente limitada à primeira, que teve redução de sua participação na indústria geral (26,8% para 19,6% do VTI do Brasil) e na de transformação (29,2% para 20,7%).

A indústria paulista, portanto, tem se interiorizado ao mesmo tempo em que a indústria nacional se expande para outras regiões que oferecem vantagens comparativas, inclusive de ordem política, como isenções fiscais (CANO, 1997, p. 115). A reestruturação econômica tem forte impacto na paisagem urbana. As

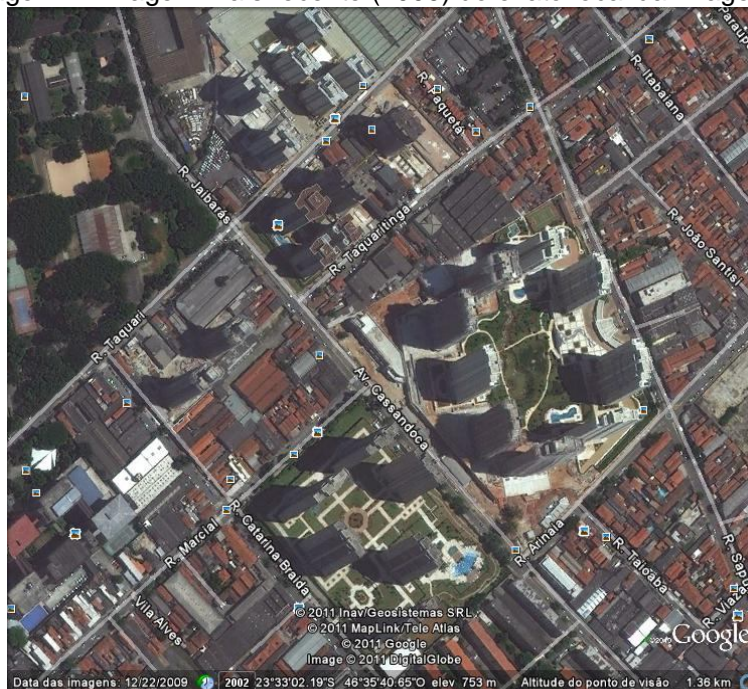
imagens a seguir retratam a mesma área entre os distritos da Mooca e Belém, área industrial tradicional da cidade de São Paulo que abriga a maior parte das antigas vilas operárias ainda existentes.

Imagem 1 - Velhos galpões industriais entre Mooca e Belém em 2002.



Fonte: googleearth.com.

Imagem 2- Imagem mais recente (2009) do exato local da Imagem 1.



Fonte: googleearth.com.

Em apenas sete anos, as imagens acima mostram profundas transformações na paisagem urbana: antigos galpões industriais dão lugar a novos condomínios verticais (no mínimo quatro grandes empreendimentos visualizados na segunda imagem) para as classes média e média alta.

A construção de grandes empreendimentos residenciais situa-se na lógica do sistema capitalista que aponta para a financeirização por meio de Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs), modalidade de investimento que combina a solidez do mercado imobiliário com a agilidade e liquidez do mercado financeiro (ALVAREZ, 2008, p. 189).

Nas grandes metrópoles do centro capitalista, fenômenos análogos vêm ocorrendo desde o início da transição do fordismo ao pós-fordismo. A gentrificação é um processo que ocorre a partir da valorização imobiliária de áreas centrais consideradas “deterioradas”. A oferta de imóveis a preços acessíveis nas áreas industriais e portuárias menos valorizadas favorece sua ocupação por setores criativos como artistas e jovens liberais (SMITH, 2007, p. 58). Em um momento posterior, o local passa a ser visado e explorado comercialmente – muitas vezes auxiliado por ações de *marketing* urbano – com a construção de novos empreendimentos, e a conseqüente subida dos preços acaba expulsando a população antiga menos favorecida economicamente, que não pode mais cobrir os aluguéis reajustados. A gentrificação representa uma reação pós-fordista à suburbanização do fordismo (SMITH, 2007, p. 39). O Estado passa a atuar como parceiro de empreendimentos privados (parcerias público-privadas) e fomenta a gentrificação ao promover grandes eventos e ações que “revitalizam” áreas consideradas degradadas. Smith (*op.cit.*, p. 48) salienta o aspecto pontual, hierárquico e desigual da gentrificação, ao diferenciar zonas originalmente semelhantes e se expandir em ritmo diverso de acordo com as variáveis originais do território, o que converte zonas consideradas degradadas em locais desejáveis enquanto outras áreas urbanas permanecem relegadas pelo Estado e pelo mercado como “reserva” para futuras ações que possibilitem a repetição do processo nesses locais, expandindo continuamente a “fronteira” da lógica capitalista. O resultado desse “urbanismo de mercado” é a expulsão da população que possui identidade com o lugar e a expansão da lógica financeira sobre o território (FERREIRA, 2010, p. 198).

Além do incentivo do Estado e de fatores de ordem econômica, duas variáveis de ordem cultural convergem para estimular o processo de gentrificação. Em primeiro lugar, a presença cada vez maior de pessoas morando sozinhas e a maior aceitação social de casais homossexuais ou heterossexuais sem filhos nos grandes centros do mundo ocidental, que favorecem a ocupação de áreas degradadas por moradores com este perfil. Zukin (1982, p. 79) demonstra que uma casa operária de 80 m² na Londres vitoriana (final do século XIX) costumava ser claustrofóbica devido à grande quantidade de filhos que as famílias da época possuíam. Porém essa mesma área útil constitui uma espaçosa habitação para alguém que vive sozinho. A outra variável que favorece a gentrificação das áreas centrais da cidade é a presença de um considerável acervo de construções históricas. Segundo Choay (2001, p. 237), o tombamento e a preservação do patrimônio cultural dirigiam-se originalmente apenas a monumentos grandiosos dotados de interesse histórico e simbolismo coletivo. A partir da década de 1970, a arquitetura vernacular passa a ser valorizada como importante herança cultural e as resoluções de tombamento e trabalhos de restauração e preservação de imóveis antigos são fundamentais para a revalorização de centros urbanos. Toda uma burocracia estatal é alimentada no sentido de preservar e restaurar antigas construções. No entanto, na maior parte das vezes o aspecto social tem sido relegado em relação ao apelo estético da “revitalização”, na medida em que as populações locais que possuem identidade com o lugar muitas vezes sequer são consultadas no processo de tombamento das próprias edificações que habitam e, em ação coordenada, terminam deslocadas a algum empreendimento habitacional distante (CHOAY, 2001, p. 242). Choay (*op.cit.*, p. 239) exemplifica que esse processo tem ocorrido também em metrópoles da periferia do sistema capitalista, com a “revitalização” de bairros coloniais na América Latina e *medinas* e *casbahs* no mundo árabe.

Em que medida essas dinâmicas urbanas contemporâneas têm afetado as vilas operárias? Conforme veremos nos estudos de caso, a presença de variáveis particulares aponta para configurações locais bastante diferenciadas. A combinação de variáveis de ordem sócio-econômica, ambiental e espacial insere cada vila operária em um contexto próprio de mudanças e permanências que serão analisadas nos capítulos seguintes.

3 VILA ECONOMIZADORA

3.1 Breve Histórico

Figura 1 - Ilustração da Vila Economizadora na época de sua inauguração (1915).



Fonte: Arquivo Público do Estado de São Paulo.

A Vila Economizadora foi construída entre 1908 e 1915 pelo empreiteiro italiano Antonio Bocchini a serviço da Sociedade Mútua Economizadora Paulista (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2013, p. 08). Localizada no bairro da Luz, Distrito do Bom Retiro, o empreendimento contava originalmente com 147 edificações, sendo 127 residenciais e 20 comerciais (as últimas adjacentes à Rua da Cantareira, atualmente totalmente descaracterizadas), divididas em cinco ruas com os nomes dos sócios da companhia financeira de empréstimos, e apresentava oito tipos de construções residenciais, com área útil interna entre 84m² e 98m² para as unidades habitacionais.

O empreendimento era uma típica vila operária particular, não sendo relacionada a nenhuma fábrica específica, e seus inquilinos eram famílias operárias que se beneficiavam da proximidade à Estação da Luz para deslocamento em direção aos distritos fabris da Mooca, Ipiranga, Brás, Belém, Barra Funda, Água Branca e Lapa. Em 1935, João Ugliengo, presidente do Moinho Santista, compra a

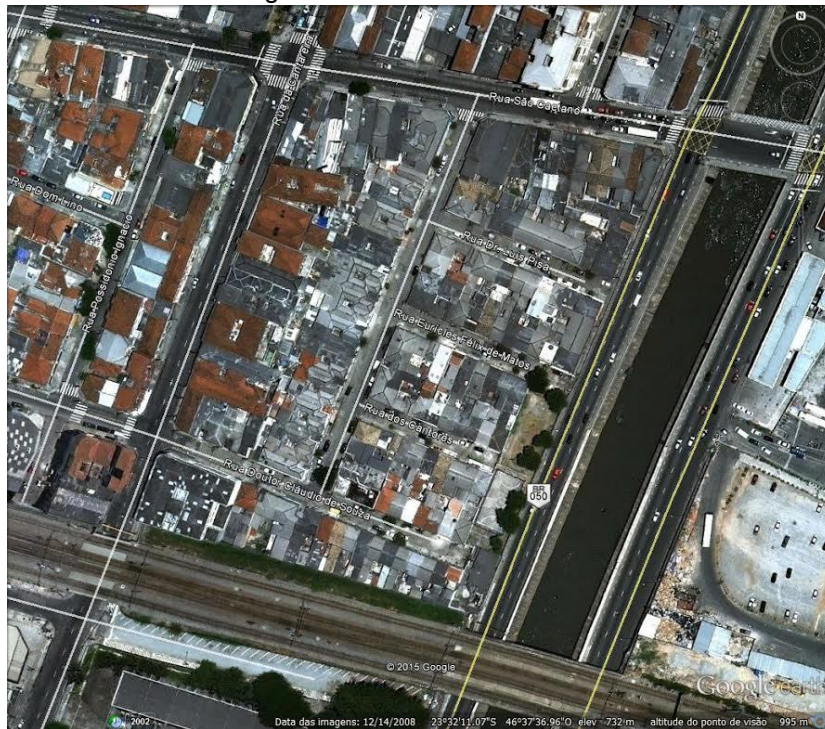
vila da Sociedade Mútua Economizadora. Atualmente um busto de Ugliengo – ladeado por uma placa comemorativa do tombamento – constitui o único monumento da vila. O novo proprietário continuou alugando as propriedades a famílias imigrantes, principalmente italianas (SECRETARIA DA CULTURA, GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 2014). No período vigente da Lei do Inquilinato, a Vila Economizadora foi testemunha de lutas, tensões e ações de despejos, principalmente durante o final da década de 1940 (BLAY, 1985, p. 111). Com a morte de Ugliengo, a propriedade das casas foi dividida entre seus herdeiros e, atualmente, moradores estimam que as 115 casas restantes (12 casas foram desapropriadas e demolidas pela Prefeitura de São Paulo em 1969 para obras de ampliação da Avenida do Estado) estejam em nome de mais de 30 proprietários diferentes.

Visando institucionalizar a preservação do patrimônio cultural que representa a Vila Economizadora, seu tombamento foi juridicamente reconhecido pelo Governo do Estado de São Paulo por meio da Resolução CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo) nº 36, de 27/09/1980. Em 1991, também a Prefeitura de São Paulo decidiu pelo tombamento da Vila Economizadora em resolução do CONPRESP (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo) nº 5/91.

3.2 A Vila Economizadora no Contexto Atual

A Vila Economizadora localiza-se no Distrito do Bom Retiro, em área limítrofe aos distritos da Sé, Pari e Brás, a 1,5 km da Praça da Sé (“Marco Zero” de São Paulo). Seu centro dista 600 metros da Estação da Luz, cuja ligação se dá por meio da Rua São Caetano (imagem 3).

Imagem 3 - Vila Economizadora.



Fonte: googleearth.com.

Conhecida como “rua das noivas”, a Rua São Caetano possui em suas primeiras quadras lojas especializadas em vestidos e acessórios para noivas. Já no trecho adjacente à Vila Economizadora, a via adquire caráter comercial menos especializado, com farmácias, agências bancárias, padarias e lojas de comércio popular. As outras vias que delimitam a Vila Economizadora são a Rua da Cantareira (a oeste), os trilhos da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) ao sul, que cruzam o Rio Tamandateí por uma via férrea elevada, e a Avenida do Estado (limite leste). Pelo lado oeste, a Rua da Cantareira exibe intenso tráfego de caminhões rumo à Zona Cerealista e é principalmente ocupada por vendas de hortifrutigranjeiros e oficinas mecânicas para caminhões, além de alguns estacionamentos. A leste, o limite da Vila Economizadora com a Avenida do Estado (sentido Grande ABC) apresenta intenso fluxo de caminhões que se dirigem da Marginal Tietê rumo ao Mercado Municipal, à região do Grande ABC e à Baixada Santista seguindo pela Via Anchieta. A Avenida do Estado margeia o leito canalizado do rio Tamandateí, cujas águas apresentam-se visivelmente contaminadas e exalam um forte odor.

Ao entrarmos na Vila Economizadora, encontramos um cenário relativamente homogêneo de casas baixas, típico das vilas operárias do início do século XX. O espaço é inteiramente ocupado por ruas e casas, sem locais para convivência entre os vizinhos, à exceção de uma pequena quadra contígua à Avenida do Estado e que se encontra em estado de abandono. Notamos mudanças relevantes na arquitetura original, principalmente devido à presença de garagens improvisadas adaptadas no lugar de antigos porões (figura 2) e à substituição das janelas originais por janelas de alumínio pintado (figura 3). As antigas janelas retangulares de madeira foram em sua grande maioria substituídas por modelos menores de padrão quadrado. A deterioração natural das antigas janelas de madeira, aliada à falta de manutenção e à escassez de oferta de janelas com padrões antigos no mercado (ao mesmo tempo em que as janelas industriais de alumínio possuem oferta abundante e menor preço) concorreram para que a maioria dos moradores efetuasse a substituição e preenchessem o espaço remanescente das antigas janelas com improvisos que descaracterizam o padrão arquitetônico original. Ademais, verificamos também um “alisamento” das fachadas em que detalhes ornamentais em alto e baixo relevo foram suprimidos por um padrão liso de fachada (figura 3). Tal perda estética encontra justificativa após vazamentos e rachaduras que obrigaram a troca do material original. Devido à escassez de mão-de-obra especializada e financeiramente acessível aos moradores locais, as reformas são feitas, de maneira geral, sem considerar as formas estéticas originais.

Figura 2 - Garagem improvisada.



Fonte: Leandro Ornellas Barbosa, 2015.

Figura 3 - Alisamento da fachada e substituição de janela na casa à direita.



Fonte: Leandro Ornellas Barbosa, 2015.

O acesso à Vila Economizadora pode ser efetuado por pedestres por meio de três entradas: Rua dos Cantores, Avenida do Estado e Rua São Caetano. Apenas a entrada da Rua São Caetano é acessível por veículos automotores. Nesse mesmo acesso, há uma pequena guarita de vigilância desativada ao lado da placa comemorativa relatando a origem e construção da vila. Não há qualquer controle de acesso ao interior da Vila Economizadora, e pouco se nota fluxo interno de veículos, apesar da já mencionada existência de garagens particulares. A maioria dos veículos estacionados no interior da Vila Economizadora pertence a usuários dos serviços comerciais da Rua São Caetano, visto que em períodos noturnos e aos domingos, a presença de veículos é bastante reduzida. Tal impressão apriorística foi confirmada em entrevistas com os moradores. Os recursos financeiros escassos da maioria dos moradores explica apenas em parte o pequeno número de automóveis. A privilegiada acessibilidade ao transporte público é outro fator que colabora para a pequena quantidade de veículos estacionados. Cabe destacar a proximidade à Estação da Luz, um fixo geográfico que constitui um importante nó viário da região metropolitana, para onde confluem duas linhas de metrô, três da CPTM, constituindo principal ponto de chegada e partida via trilhos às Zonas Leste e Oeste (inclusive municípios limítrofes nessas direções) e ao Grande ABC. Além disso, a Estação da Luz é origem e destino de dezessete linhas de ônibus municipais (São Paulo

Transporte – SPTRANS, 2015) e de oito linhas de ônibus intermunicipais (Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos – EMTU, 2015).

Uma vez nas ruas internas da Vila Economizadora, o ruído dos trens e dos caminhões que percorrem a Avenida do Estado e a Rua da Cantareira ainda é facilmente perceptível, mesmo em dias de menor movimento (como domingos e feriados). Além da poluição sonora, é evidente o alto grau de poluição atmosférica causado pelos veículos pesados e agravado pelo fétido odor exalado pelos compostos químicos presentes nas águas turvas do Rio Tamanduateí. Do interior da vila são visíveis colunas de fumaça preta subindo aos céus. A escassa arborização das vias internas contribui para que o problema da poluição sonora e atmosférica não seja atenuado. Indagados sobre as condições ambientais do local, os moradores reclamam ao mesmo tempo em que demonstram resignação. O eletricitista Álvaro¹ afirma que o ruído e a poluição eram grandes incômodos quando ele deixou a tranquilidade de Parahyba, no extremo sul de São Paulo, para se estabelecer na Vila Economizadora há quatro anos. Porém, atualmente Álvaro se diz “acostumado” às condições ambientais adversas.

Outra condição adversa relevante que contribui para perturbar o sossego dos moradores é a chamada “Feirinha da Madrugada”, que ocorre na margem oposta do Tamanduateí, logo diante da Vila Economizadora. Os moradores se queixam por não terem sido consultados pelas autoridades públicas. Os ruídos provocados por caminhões, montagem de barracas e gritos de feirantes iniciam-se diariamente (exceto aos domingos, quando a feira não funciona) por volta das duas horas da madrugada. Quem mais sente o incômodo são os moradores das casas adjacentes à Avenida do Estado. A manicure Clara², por exemplo, queixa-se de que o barulho causado com a presença da feira é ainda pior que o dos caminhões, principalmente quando os preparativos da feira são embalados por música alta.

Sob o aspecto sócio-econômico, segundo dados do Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2010, o Distrito do Bom Retiro, onde a Vila Economizadora está localizada, possuía um indicador de rendimento nominal médio mensal por habitante de mais de R\$ 1.642,71, valor abaixo da média do município de São Paulo (R\$ 1.999,11) e que coloca o Bom Retiro no 43º lugar entre

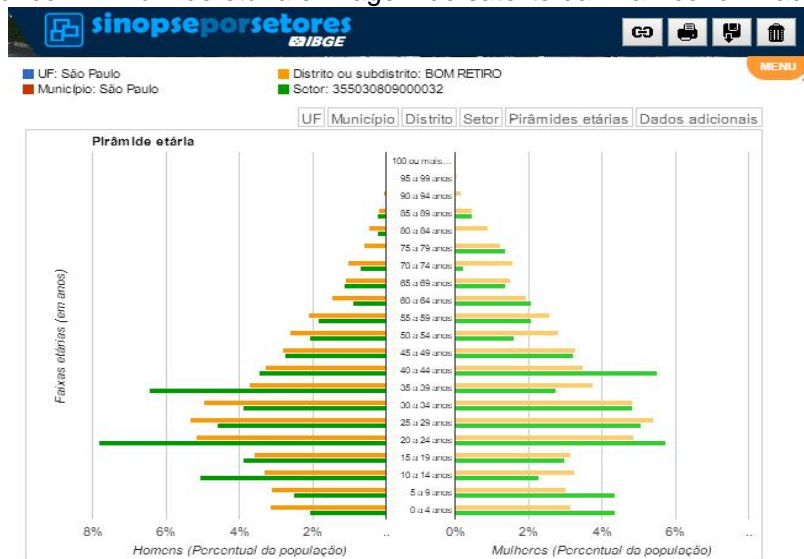
¹ A fim de preservar o anonimato dos entrevistados, seus nomes reais foram alterados para nomes fictícios. Entrevista concedida em 04/04/2015 às 16h.

² Entrevista concedida em 04/04/2015 às 17h.

os 96 distritos da capital paulista em rendimento médio mensal. Para um quadro mais preciso, aproximamos a análise para uma escala maior, além do distrito, e ao considerarmos dados do Censo do IBGE referentes ao setor censitário em que se encontra a Vila Economizadora (setor 355030809000032), obtemos para o mesmo indicador o valor de R\$ 1.277,41, que colocaria o setor, caso fosse um distrito, próximo do 68º lugar, ocupado por Cangaíba (R\$ 1.264,97), distrito da periferia leste da capital.

O perfil demográfico da Vila Economizadora também se diferencia da média do município. Embora o IBGE não disponibilize dados para a cor dos habitantes a nível setorial, constatamos em campo que existe uma proporção relativamente alta de moradores pardos e negros na Vila Economizadora, além da presença de um pequeno grupo de bolivianos que habita duas casas. Já sob o aspecto etário, a presença de crianças e idosos mal foi detectada em campo. Tal percepção é corroborada pelo gráfico a seguir, que ilustra a composição etária da população do setor (gráfico 1).

Gráfico 1 - Pirâmide etária e imagem de satélite da Vila Economizadora.



Fonte: IBGE.

Podemos observar uma maior representatividade das populações em idade economicamente ativa, em contraposição a uma população relativamente reduzida de crianças e idosos. Pirâmides etárias com essas características são típicas de populações migrantes. Conforme observaremos a partir dos relatos de moradores a seguir, o perfil do migrante em busca de trabalho no centro da metrópole paulista é majoritário atualmente entre os habitantes da Vila Economizadora.

A trajetória do porteiro Walter³ é bastante representativa desta característica da geografia social local. Natural de Guararapes (SP), município situado a 25 km de Araçatuba, no Oeste Paulista, Walter vive há dezesseis anos em São Paulo, dos quais os últimos seis residindo na Vila Economizadora. Ao chegar a São Paulo com sua esposa e duas filhas pequenas, a família de Walter se estabeleceu primeiramente em Guaianases, no extremo leste da capital. A seguir, Walter nos relata o início de sua trajetória em São Paulo:

Em Guaianases morávamos em dois cômodos de alvenaria nos fundos de uma casa. Eu já trabalhava no prédio do Sindicato (dos Comerciantes de São Paulo) no Anhangabaú, onde trabalho até hoje. Minha senhora era faxineira em Pinheiros. A gente pegava condução e trem e demorava duas horas o trecho pra chegar e voltar do trabalho, tudo naquele aperto.

A virada aconteceu quando sua família voltou para a região de origem:

Há sete anos minha mulher foi convidada para trabalhar em casa de família em Araçatuba e voltou com minhas filhas pra lá. Nessa época eu também pensava em voltar mas não achei nada melhor por lá e nem gostaria de voltar pra lavoura. O trabalho na portaria é bom e tranquilo, sou feliz lá. Mas não aguentava morar tão longe do trabalho. Até que um dia encontrei um primo que alugava um cômodo na Economizadora e queria dividir os custos. Moramos em um cômodo da casa eu e ele e, em outro cômodo, mora um casal sem filhos. Apesar da saudade da família, vou e volto a pé do trabalho e ainda consegui tempo pra estudar em curso supletivo. Quero fazer faculdade depois.

Questionado sobre os aspectos negativos de viver na Vila Economizadora, Walter é enfático:

³ Relato concedido em 05/04/2015 entre 11h e 13h.

O entorno devia melhorar, aqui está cheio de “nóia” (designação popular para dependentes químicos) e tem bastante poluição. A gente não se sente muito seguro saindo por aí de noite. Aqui poderia ser um lugar muito melhor. Tem potencial. Se isso (a vila) ficasse em um bairro melhor, só “bacana” ia querer morar aqui.

Sobre as características habitacionais da vila, Walter relata que a maioria das casas são coabitadas por pessoas sem laços de parentesco e que os proprietários dos imóveis, em geral idosos, não se preocupam em vistoriar suas propriedades desde que o pagamento dos aluguéis seja feito em dia e que não existam intermediários ganhando com sublocações. Ironicamente, a vila operária que fora concebida como uma opção de moradia familiar em contraposição a cortiços e pensões, após pouco mais de um século não encontra na forma familiar a sua típica unidade habitacional. Ainda em relação aos vizinhos, Walter afirma que a maioria dos residentes não é nascida em São Paulo e que a rotatividade entre moradores é alta, sendo minoritários os residentes na vila há mais de dez anos.

O caso do cabeleireiro João Paulo⁴ é emblemático e corrobora as constatações de Walter. Ele nasceu em Pernambuco e reside na Vila Economizadora há quatro anos, embora tenha morado em Carapicuíba a maior parte de sua vida. O cabeleireiro trabalha em quatro salões entre o centro, a Consolação e o Largo do Arouche, sem vínculo empregatício formalizado, e recebe por serviço realizado. Sua mudança para a Vila Economizadora se deu com o intuito de otimizar seus ganhos. Josué mora com duas amigas manicures e diz que a proximidade com a área em que trabalha o faz ganhar tempo e dinheiro. Questionado sobre o relacionamento com os vizinhos, João Paulo afirma não ter do que reclamar: “o povo daqui é muito trabalhador, chega em casa só pensando em descansar para o trabalho do dia seguinte”. Continua:

Tem muita gente ambiciosa aqui, as pessoas vêm e vão, dizem que antigamente as pessoas passavam a vida inteira aqui na vila. Mas eu não. Estou juntando meu dinheiro para abrir meu salão em Carapicuíba e ficar perto da minha mãe que está doente.

O cabeleireiro afirma que, embora a maioria de seus vizinhos tenha origem fora do Estado de São Paulo, a maior parte deles já vivia na periferia da Região Metropolitana de São Paulo antes de se estabelecer na Vila Economizadora. Por

⁴ Relato concedido em 12/04/2015 entre 15h e 17h.

conta da distância ao local de trabalho, a maioria optou por se estabelecer em um lugar central que oferecesse preços acessíveis sem os transtornos diários do deslocamento em transporte público.

Se a vizinhança agrada João Paulo, as reclamações se dão na relação dos moradores da antiga vila operária com o poder público. Há ocorrência de enchentes todo verão, quando transborda o leito do Rio Tamandateí, e o lixo sempre acumula (independentemente mesmo da ocorrência de enchentes). Em nossa pesquisa de campo, em todas as visitas presenciamos problemas de falta de limpeza das vias da Vila Economizadora (figura 4).

Figura 4 - Lixo acumulado em via interna.



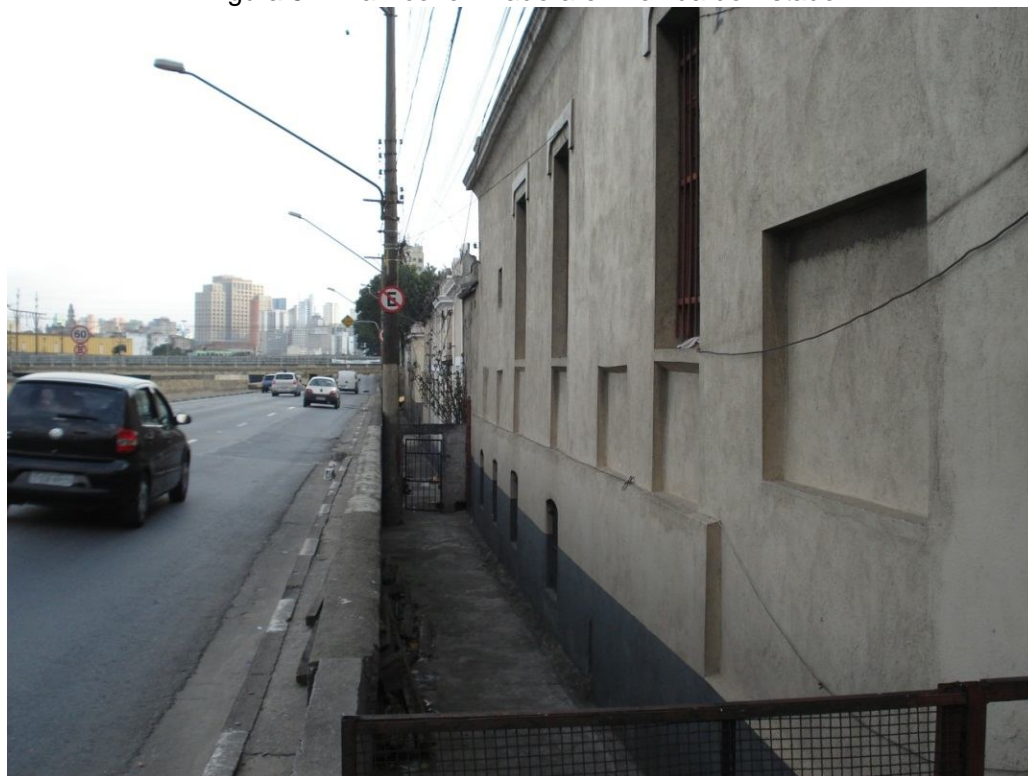
Fonte: Leandro Ornellas Barbosa, 2015.

As dificuldades de gestão da Prefeitura em relação aos transtornos causados pela Feirinha da Madrugada, às enchentes e ao acúmulo de lixo são os principais motivos da indignação de João Paulo e seus vizinhos. Apesar da insatisfação, os moradores não estão organizados em nenhuma associação de bairro para reivindicar solução para suas queixas. João Paulo afirma que a relação com o poder público fica restrita à presença de funcionários da Secretaria de Cultura da

Prefeitura, preocupados com o estado de conservação das casas, sendo que a Prefeitura de São Paulo – em parceria com o governo estadual – lançou uma cartilha instruindo os moradores a restaurarem e preservarem as fachadas de suas casas, em junho de 2013. Porém, para João Paulo, a preocupação por parte das autoridades com as queixas dos moradores não é significativa:

A gente achou que com a chegada do novo prefeito (Fernando Haddad) a coisa ia mudar. Mas muda prefeito, muda partido, e o descaso continua. Mandam até cartilha pra gente restaurar as casas, mas nossas reclamações ninguém quer ouvir.

Figura 5 - Vila Economizadora e Avenida do Estado



Fonte: Leandro Ornellas Barbosa, 2015.

Figura 6 - Varal improvisado em residência.



Fonte: Leandro Ornellas Barbosa, 2015.

3.3 Análise de Algumas Variáveis Empíricas

Diante dos resultados obtidos a partir das explorações em campo, constatamos que a presença de significativas externalidades negativas⁵ de ordem ambiental, tanto no entorno quanto no interior da Vila Economizadora, contribuem significativamente em nosso entendimento para que a realidade econômica e social analisada permaneça estagnada. Reiteramos em todas as visitas (realizadas em diferentes horários e dias da semana) a presença constante de poluição sonora e ambiental, escassez de arborização e acúmulo de lixo. Essas externalidades

⁵ Externalidades são efeitos, sobretudo de ordem econômica, de uma atividade em outra, num mesmo contexto geográfico. Podem ser classificadas em negativas ou positivas de acordo com seus efeitos. Entre as negativas se inserem a poluição ambiental, gargalos logísticos, infraestrutura obsoleta. Já entre as positivas temos melhorias urbanas promovidas pelo poder público, arborização, ausência de poluição e proximidade a centros de pesquisa e universidades (GARCIA, 2006, p. 315).

negativas mantêm o valor dos aluguéis acessível à população trabalhadora e constituem uma barreira para despertar o interesse de potenciais moradores advindos de estratos sócio-econômicos mais elevados.

Outro aspecto relevante para a aparência de deterioração da Vila Economizadora reside na relativa indiferença dos proprietários e inquilinos das casas à história da vila e na quase destituição de vínculo afetivo com o lugar. O fato de que a enorme maioria das residências é alugada parece conferir aos seus proprietários desinteresse em relação aos aspectos de ordem afetiva e identitária. O resgate da memória e luta pela preservação do patrimônio construído se dão por agentes exógenos, sobretudo entes públicos (governo do Estado e Prefeitura de São Paulo, como demonstra a já mencionada cartilha conjunta de orientação aos moradores elaborada em 2013). Em diversos relatos de moradores, ouvimos que contanto que os aluguéis continuem sendo pagos em dia, não há outra questão que desperte nos proprietários maior interesse (sequer pelas suas propriedades, quanto mais pelo conjunto da vila). Os moradores, por seu turno, em grande parte estabeleceram-se na vila operária em busca de maior proximidade com o lugar de trabalho e não pretendem criar raízes ou vínculos permanentes na Vila Economizadora. A transitoriedade parece ser a marca de seus moradores, em boa parte migrante, e que não vive junto a seu núcleo familiar. Acompanhada por essa transitoriedade, está a aparente indiferença que os moradores possuem com a Vila Economizadora. Os trabalhos de campo realizados permitem inferir que tanto o vínculo afetivo dos moradores com o espaço habitado, como a relação entre vizinhos que não habitam a mesma casa, se dão de maneira precária e superficial.

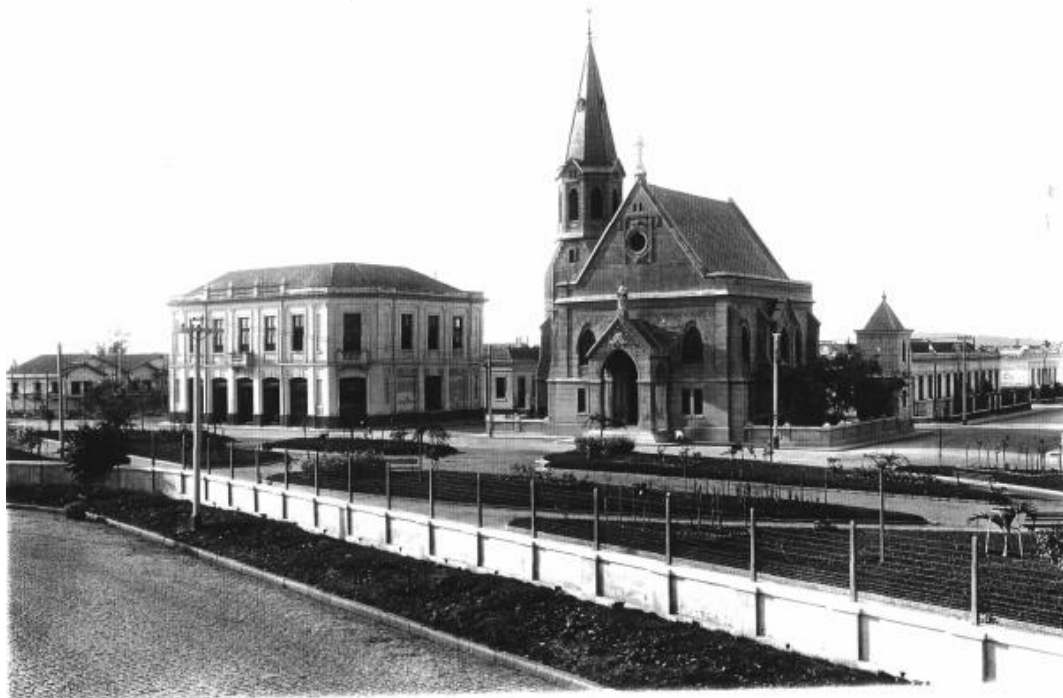
Diante de tal cenário, tratativas mal sucedidas com o poder público e as externalidades negativas são encaradas com resignação. Esse conformismo acaba resultando em inércia e desmotivação para a constituição de associações perenes entre os moradores, como uma potencial associação que defenda coletivamente os interesses comuns dos residentes. Porém, se esse vínculo com o lugar é bastante tênue, a afeição parece ser direcionada a familiares financeiramente dependentes que não possuem contato diário com os trabalhadores residentes. Ouvimos mais de uma vez o uso da expressão “sacrifício”, que interpretamos como o esforço do trabalho visando a obtenção de recursos para o sustento de parentes próximos afetivamente, mas geograficamente distantes, situação tipicamente enfrentada por trabalhadores migrantes em todo o mundo.

A chegada relativamente recente de parte significativa da população à Vila Economizadora e o perfil predominante de migrante nacional com baixa escolaridade conferem aos trabalhadores uma inserção precária no mercado de trabalho, na maioria das vezes realizada sem vínculo empregatício formalizado. Desse modo, é comum que a inserção no mundo do trabalho se realize no circuito inferior da economia urbana (SANTOS, 2008, p. 47) isto é, a partir de realização de atividades que envolvem pouca organização com baixa remuneração (comércio ambulante, serviços pessoais, trabalhos temporários, “bicos”, etc.). Entre as atividades remuneradas efetuadas pelos moradores encontramos relatos de habitantes do bairro que exercem as seguintes ocupações: porteiro, faxineira, manicure, cabeleireiro, eletricista, feirante, manobrista, vendedora ambulante, entregador, auxiliar de serviços gerais, motoboy e babá. Assim, a antiga vila construída para o abrigo de famílias operárias atualmente é ocupada de forma predominante por trabalhadores daquilo que na década de 1970 se chamava de “setor terciário-refúgio”, composto basicamente por trabalhadores que hoje sequer coabitam junto a suas respectivas famílias.

4 VILA MARIA ZÉLIA

4.1 Breve Histórico

Figura 7 - Vila Maria Zélia em 1917



Fonte: Arquivo Público do Estado de São Paulo.

A Vila Maria Zélia foi construída em 1917 pelo industrial Jorge Street para servir de moradia aos empregados da Companhia Nacional de Tecidos de Juta (doravante CNTJ), que produzia sacas de juta para embalar o café, principal produto de exportação da economia brasileira à época. Foi concebida como uma típica vila operária de fábrica. Possuía 198 casas de seis tamanhos diferentes, com áreas úteis variando entre 75 m² e 110 m². Logo após a inauguração da fábrica e da vila, foram inaugurados inúmeros equipamentos entre 1917 e 1922, tais como escolas, armazém, farmácia, igreja, creche e jardim da infância, considerados necessários ao bem-estar dos trabalhadores e suas famílias. Os itens adquiridos na farmácia e armazém, bem como os aluguéis, eram descontados dos salários dos trabalhadores (MORANGUEIRA, 2006, p. 88).

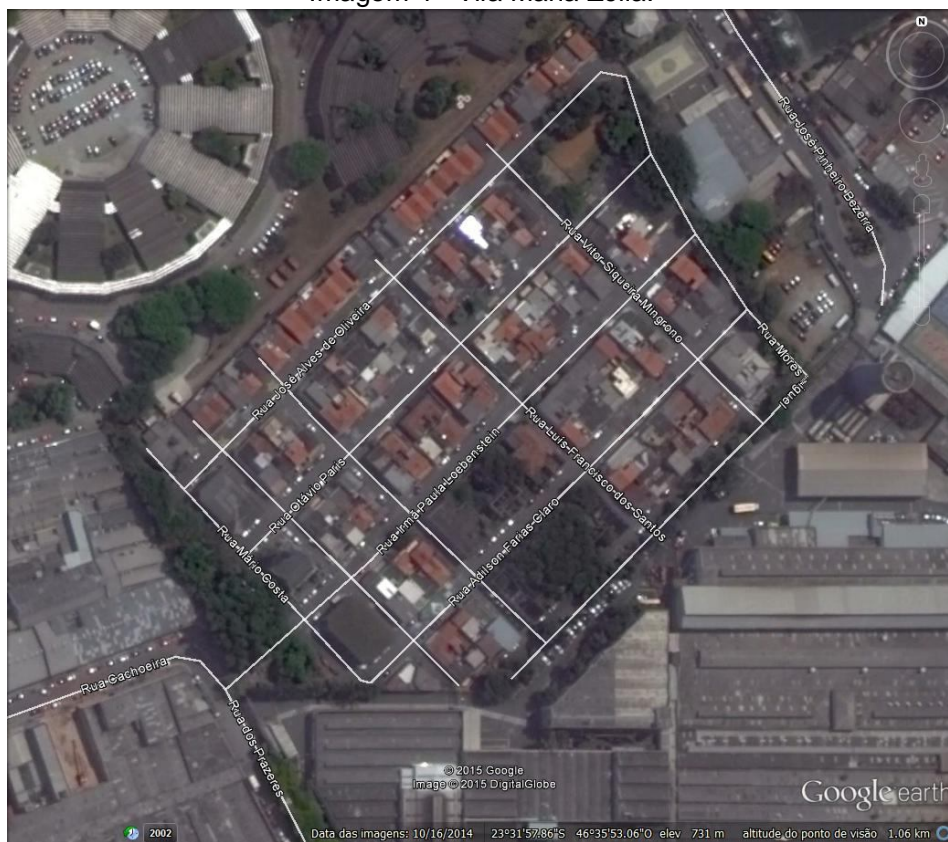
A partir de 1919, o empresário e idealizador Jorge Street passou por problemas financeiros advindos da contração de empréstimos junto a banqueiros ingleses e colocou a vila e a fábrica à venda. Em 1923, a Vila Maria Zélia e a CNTJ

foram adquiridas pelo grupo Scarpa e a vila operária foi rebatizada Vila Scarpa. Em 1929, o conjunto mudou novamente de mãos ao ser adquirido pelo grupo Guinle e a vila retomou seu nome original. O Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários (IAPI) passou a administrar a vila operária em meados de 1931 e parte do complexo chegou a servir de prisão política durante o período do Estado Novo (1937-1945). Em 1939, a fábrica de tecidos, a creche, o jardim de infância e mais 18 casas foram adquiridas pela empresa norte-americana Goodyear, fabricante de pneus. A fábrica foi adaptada às necessidades da nova compradora enquanto os outros imóveis adquiridos foram demolidos para a ampliação da nova fábrica. A partir desse momento, a fábrica e vila perderam sua vinculação e as casas restantes continuaram sendo administradas pelo IAPI. A Vila Maria Zélia, na prática, deixou de ser uma vila operária de fábrica para ser uma vila operária do IAPI (MORANGUEIRA, 2006, p. 90). Em 1969, as casas foram vendidas pelo Sistema Financeiro de Habitação (vinculado ao Banco Nacional de Habitação – BNH) a seus inquilinos e em 1970 a vila deixou de ser particular para constituir logradouro público, o que permanece até a atualidade (SECRETARIA DA CULTURA, 2015).

4.2 A Vila Maria Zélia na Atualidade

A Vila Maria Zélia localiza-se na confluência da Rua Cachoeira com a Rua dos Prazeres, no centro-norte do Distrito do Belém, a meio caminho entre a Avenida Celso Garcia e a Marginal do Rio Tietê, a 4,3 km de distância a leste da Praça da Sé (imagem 4).

Imagem 4 - Vila Maria Zélia.



Fonte: googleearth.com.

As ruas que dão acesso à vila apresentam fluxo rarefeito e congestionamentos no acesso são bastante raros. A Vila Maria Zélia limita-se a norte e leste por um amplo terreno arborizado onde se localiza o Ambulatório Médico de Especialidades Maria Zélia (vinculado à Secretaria da Saúde do governo do estado), que separa a vila operária da Marginal Tietê. Ao sul, a Maria Zélia limita-se com a antiga fábrica da CNTJ, adquirida em 1938 pela Cia. Goodyear de Pneus (conforme frisado). A fábrica de pneus permanece ativa até a atualidade, embora grande parte da produção tenha sido transferida para uma planta mais moderna na cidade de Americana, inaugurada em 1973 e ampliada em 2010, conforme nos informou o gerente de manutenção Hamilton⁶.

Apesar de localizada entre uma fábrica e uma via expressa, o silêncio e a tranquilidade imperam no interior da Vila Maria Zélia, mesmo durante os dias de semana, quando há expediente na fábrica e o tráfego na Marginal é mais intenso. As paredes internas da fábrica são revestidas por material isolante acústico e o ruído

⁶ Entrevista concedida em 17/04/2015 às 14h.

dos veículos que trafegam pela Marginal é abafado pelos altos eucaliptos que acompanham o muro que separa a vila operária do Ambulatório de Especialidades Médicas. A própria configuração espacial da Vila Maria Zélia contribui para essa sensação de tranquilidade. A vila integra-se ao tecido urbano circunvizinho por somente uma entrada de veículos e pedestres. Embora o interior da vila operária seja legalmente reconhecido como logradouro público, observa-se um espaço privatizado com a presença de câmeras, guarita, porteiro uniformizado e uma cancela que segrega ainda mais a vila de seu entorno (figura 8).

Figura 8 - Controle de entrada e saída na Vila Maria Zélia.



Fonte: Leandro Ornellas Barbosa, 2015.

Uma placa informando que o período de visitas é de apenas 5 minutos parecia inviabilizar a pesquisa de campo. Porém, conversando com a equipe de porteiros e apresentando documentos e intenções meramente acadêmicas, recebemos acolhimento para a pesquisa. A pesquisa acadêmica é comum no interior da vila, principalmente entre estudiosos da arquitetura e história da cidade de São Paulo. Outra atividade que ocorre com frequência são manifestações artísticas. Peças publicitárias e filmes aproveitam o ambiente bucólico da Maria Zélia como pano de fundo para compor o cenário (figura 9).

Figura 9 - “Set” de filmagem instalado no antigo armazém.



Fonte: Leandro Ornellas Barbosa, 2015.

O interior da Vila Maria Zélia conta com uma ampla praça dotada de equipamentos de ginástica logo após a entrada e de frente à igreja. A sensação é de estar em uma cidade cenográfica. Além da ampla praça arborizada da entrada, há outra praça nos fundos da vila dotada de uma quadra e um parquinho infantil. Se a integração com o tecido urbano é dificultada pela restrição de acesso, os moradores possuem ao menos duas praças internas para convivência e lazer. Além disso, o silêncio e a arborização intensa (pelo menos nas praças e nas ruínas das escolas) atestam a qualidade ambiental encontrada no interior da vila, que desconhece os passivos ambientais enfrentados pelos moradores da Vila Economizadora.

A maioria das casas no interior da Vila Maria Zélia apresenta-se bastante modificada. Apesar de tombadas como patrimônio público pelo governo estadual e pela Prefeitura de São Paulo, muitas modificações estruturais foram realizadas nas edificações, a ponto de certas casas apresentarem-se irreconhecíveis em relação ao aspecto original. O aposentado Rubens⁷, morador da vila há mais de 40 anos, estima que mais de 80% das casas sejam habitadas pelos proprietários e suas famílias, o que demonstra forte contraste com a situação das casas da Vila Economizadora, onde a maioria dos moradores paga aluguel. O aspecto físico atual

⁷ Entrevista concedida em 17/04/2015 às 13h.

das casas da Vila Maria Zélia constitui outra diferença marcante. Enquanto a maior parte das casas da Vila Economizadora se deteriorou principalmente devido à falta de manutenção, a maioria das residências da Vila Maria Zélia foi deliberadamente modificada e ampliada para satisfazer os interesses de seus moradores, na maioria das vezes descaracterizando completamente as feições originais do patrimônio construído. Há inúmeros casos de construções de sobrados (figura 10), em que até um terceiro pavimento chegou a ser erguido, triplicando a área útil original. O que também ocorre com frequência são reformas que tentam manter o aspecto original das casas, porém com tintura, portas e janelas modernas cujo aspecto destoa bastante das características originais do mobiliário (figura 11). Embora não se note trânsito intenso de veículos nas vias internas da vila, a quantidade de veículos particulares estacionados é considerável. Quase toda a frota é particular e pertence aos moradores da vila. A Sociedade Amigos de Vila Maria Zélia possui registro com dados dos veículos dos moradores para controle de acesso e segurança.

Figura 10 - Sobrados na Vila Maria Zélia.



Fonte: Leandro Ornellas Barbosa, 2015.

Figura 11 - Casas reformadas



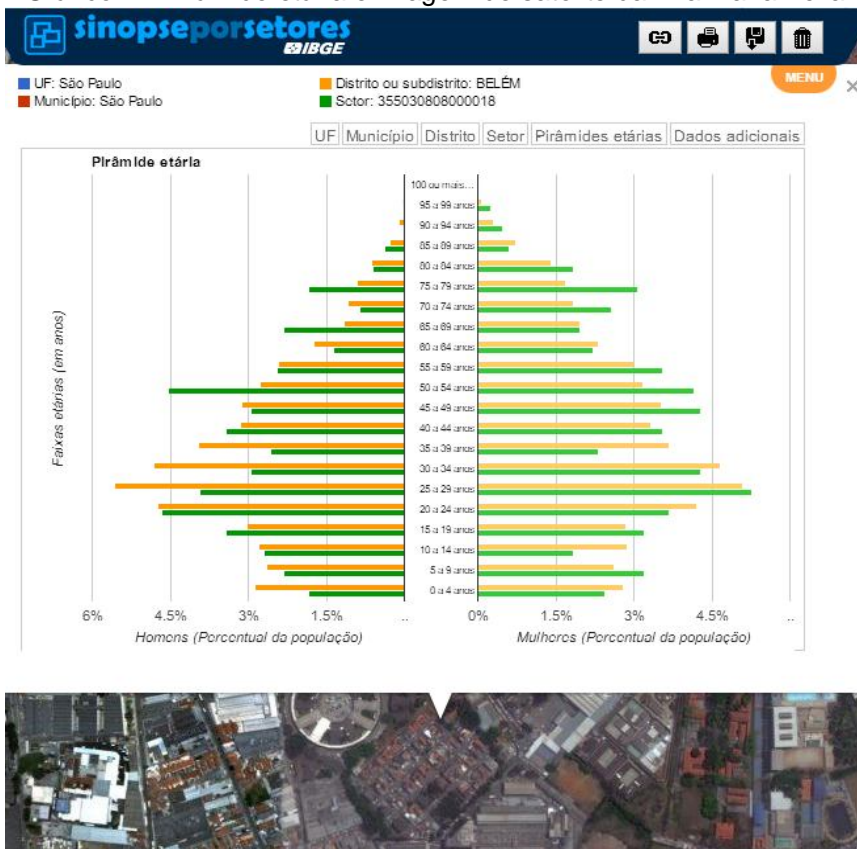
Fonte: Leandro Ornellas Barbosa, 2015.

Sob o aspecto socioeconômico, segundo dados do Censo do IBGE de 2010, o Distrito do Belém, onde a Vila Maria Zélia está localizada, possuía um indicador de rendimento nominal médio mensal por habitante de mais de R\$ 2.107,39, valor acima da média do município de São Paulo mencionada no capítulo anterior (R\$ 1.999,11) e que coloca o Belém no 31º lugar entre os 96 distritos da capital paulista em rendimento médio mensal. Para um quadro mais preciso, ao pesquisarmos dados do Censo do IBGE referentes ao setor censitário em que se encontra a Vila Maria Zélia (setor 355030808000018), obtivemos para o mesmo indicador o valor de R\$ 3.078,14, sensivelmente superior à média distrital e que colocaria o setor, caso fosse um distrito, no 19º lugar, muito próximo do valor alcançado por distritos tradicionais da classe média como Tatuapé (R\$ 3.313,50 - 17º) e Santana (R\$ 3.159,52 - 18º). Esse valor é quase duas vezes e meia superior ao encontrado na Vila Economizadora.

O perfil demográfico da Vila Maria Zélia também se diferencia da média do município. Embora o IBGE não disponibilize dados para a cor dos habitantes a nível setorial (conforme mencionamos no capítulo anterior), constatamos em campo que pardos e negros são praticamente inexistentes entre os residentes, sendo a

população quase inteiramente branca. Em relação ao critério etário, a presença de crianças e idosos foi bastante notada. Nas diversas visitas a campo, a praça e o parquinho estavam constantemente animados por grupos de idosos e crianças. Tal percepção é corroborada pelo gráfico a seguir, que ilustra a composição etária da população do setor (gráfico 2).

Gráfico 2 - Pirâmide etária e imagem de satélite da Vila Maria Zélia



Podemos observar uma maior representatividade da população idosa, principalmente feminina. Pirâmides etárias com essas características são típicas de populações maduras e já há muito estabelecidas no local. Conforme observaremos a partir dos relatos de moradores a seguir, o perfil familiar e de classe média é preponderante na Vila Maria Zélia.

Em nossa pesquisa, a Vila Maria Zélia sempre se apresentou muito bem cuidada, com destaque à limpeza das ruas internas e do bom estado dos equipamentos de uso comum dos moradores. Além do cuidado que os moradores possuem com o bem comum, a atuação da Sociedade Amigos de Vila Maria Zélia

contribui para o asseio da vila. Atuando como associação de moradores e condomínio, esta Sociedade destaca-se pela atuação e diálogo junto aos entes públicos. Foi do esforço dos moradores em torno da associação que resultou o tombamento da vila pelas entidades municipal e estadual. Entretanto, conflitos de interesses opostos – tanto no seio da associação, como nas tratativas desta com o poder público –, resultam que os prédios públicos interiores à vila, como as escolas, o armazém, o refeitório, o restaurante e, em menor medida, a igreja, encontrem-se em estado de abandono. Moradores alegam que a Prefeitura vem há anos fazendo o levantamento para a reforma dos imóveis, ao mesmo tempo em que reclamam da demora no início das obras e de que a morosidade seria intencional por parte do poder municipal para que os próprios moradores arcassem com as despesas das obras.

A Sociedade de Amigos possui participação ativa na vida dos moradores, com promoção de festas e eventos, cuidado com o patrimônio comum e atuando no resgate e preservação da história e memória do local. Os moradores são bastante cientes e orgulhosos da história da vila, e mesmo quem se mudou recentemente para o local parece demonstrar bastante interesse pela história e tradição da Vila Maria Zélia.

É o caso da engenheira Carla⁸, que vive na Vila Maria Zélia há cinco anos com o marido, também engenheiro, e uma filha pequena. Carla relata que antes de se casar, ela e o futuro marido, ambos nascidos e criados no Tatuapé, procuraram imóveis no bairro de origem pela proximidade ao trabalho e pela comodidade de estarem próximos às famílias. A oportunidade de adquirir um imóvel na Vila Maria Zélia surgiu quando uma amiga colocou uma casa reformada à venda após o falecimento de uma tia, antiga moradora da vila. Sem revelar valores, Carla afirma que adquiriu uma espaçosa casa reformada de 100 m² pelo mesmo valor que compraria um apartamento de apenas 50 m² no Tatuapé. A engenheira e seu marido não pensam em se mudar tão cedo da Maria Zélia:

Aqui encontro paz, tranquilidade, segurança, estrutura e proximidade aos locais que frequento. É como se fosse um condomínio fechado, lugar ideal para criar os filhos, com a vantagem de que esse é um lugar histórico, no meio da cidade, mas com ar interiorano,

⁸ Relato concedido em 18/04/2015 entre 15h e 16h.

silencioso, tem identidade e é único em São Paulo, acho que não tem vila igual.

Como a grande maioria dos imóveis da Vila Maria Zélia é particular e existe grande quantidade de idosos, o mercado imobiliário é movimentado na medida em que os herdeiros possuem interesse na venda ou aluguel dos imóveis pertencentes a parentes falecidos.

A aposentada Elvira⁹, moradora do local há mais de 50 anos, vê como positiva a chegada dos novos moradores:

É bom que essa moçada venha e se mude pra cá. A Vila Maria Zélia é um lugar que precisa de muita vida. Nós, mais velhos, não somos eternos, um dia irei embora e quero que a vila continue animada como sempre foi. De uns 20 anos pra cá a vila deu uma rejuvenescida graças à Sociedade de Amigos e aos novos moradores.

Questionada a respeito da existência de conflitos entre novos e antigos moradores, Elvira afirma que a relação é muito boa, que os mais novos se interessam pela história e pelo resgate da memória do local, e que são muito educados. Os conflitos, segundo a aposentada, ocorrem com mais frequência entre os moradores mais antigos:

Como em todo lugar, aqui tem gente que nunca se deu bem. É como uma grande família que tem gente que há quase 50 anos fica de picuinha um com o outro. Por isso gosto dessa gente nova, renova as energias pra melhor.

A Vila Maria Zélia tem despertado cada vez mais interesse imobiliário. Alguns dos porteiros que entrevistamos relatam que interessados aparecem com frequência deixando contato caso apareça imóvel à venda. A poucos metros da Vila Maria Zélia, no lado oposto à Avenida Celso Garcia, notamos forte presença de novos empreendimentos imobiliários, conforme já observamos nas imagens 1 e 2. Na rua Dr. Clementino, à altura do número 400 – a menos de duas quadras e meia da Vila Maria Zélia –, ergue-se um grande e moderno condomínio de prédios de alto padrão, com forte esquema de segurança na portaria. Perguntamos sobre a presença de imóveis para venda e um corretor de plantão nos informou que as unidades

⁹ Relato concedido em 19/04/2015 entre 13h e 14h.

possuíam entre 100 m² e 180 m², com preços de venda de até R\$ 1.600.000,00. Conforme analisaremos a seguir, a presença de imóveis próximos destinados à classe média/alta contribui em nosso entendimento para a valorização das casas da Vila Maria Zélia.

Figura 12 - Detalhe de casa reformada.



Fonte: Leandro Ornellas Barbosa, 2015.

4.3 Análise de Algumas Variáveis Empíricas

Caracterizando o quadro atual em que se encontra a Vila Maria Zélia – e em contraste ao verificado na Vila Economizadora –, é possível constatar que a primeira se apresenta dotada de um conjunto de externalidades positivas (baixos níveis de poluição sonora e atmosférica e presença de duas grandes praças arborizadas). Outros pontos de divergência em relação à Vila Economizadora claramente identificados inserem-se nas características demográficas e sociais bastante contrastantes, em vínculos afetivos e identitários muito mais fortes com o lugar e em um grau de segregação espacial nitidamente excludente em relação ao entorno.

Quanto às características de sua geografia social, não acreditamos que a gênese da divergência seja a origem da Maria Zélia, como típica vila operária de fábrica. Já em 1939, com a aquisição da fábrica pela *Goodyear*, a vila e a fábrica perderam o vínculo e grades e muros as dividem desde então. Em nosso entendimento, o ponto de inflexão ocorreu em 1969, quando as casas deixaram de ser alugadas e foram adquiridas por seus moradores por meio de financiamentos junto ao Sistema Nacional de Habitação. A aquisição das propriedades possibilitou o desenvolvimento de um vínculo identitário ainda maior entre os moradores da vila com o lugar. Com o morador podendo escolher o seu destino (não estando mais submetido a vicissitudes que escapem ao seu controle) e com a transferência da propriedade das casas do governo federal (inicialmente Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários – IAPI, e a partir de 1966, Instituto Nacional de Previdência Social – INPS) para o particular, o interesse maior pelo bem comum motivou o fortalecimento de entidades como a Sociedade de Amigos Vila Maria Zélia. Em outro evidente contraste com a Vila Economizadora, o resgate histórico e a preservação da memória da Maria Zélia são zelosamente trabalhados a partir de iniciativas de seus moradores. A propriedade adquirida também pareceu conferir uma maior estabilidade demográfica ao local. Até hoje existem descendentes dos primeiros moradores (a população atual ainda é em sua grande maioria descendente da onda imigratória originária das penínsulas ibérica e itálica ocorrida na passagem do século XIX ao XX) e a família nuclear se apresenta como padrão básico de unidade residencial. Em relação à estratificação econômica, verificamos a existência de um processo inicial de gentrificação na vila, com a chegada de jovens famílias com alto grau de escolaridade e interessada em criar seus filhos em um ambiente apreciado como seguro e tranquilo. Esse processo não parece ser motivado pela interferência do Estado – já que os projetos de restauração dos bens comuns ainda não se efetivaram – mas antes resultado do forte dinamismo do mercado imobiliário que vem ocorrendo nos distritos vizinhos da Mooca e Tatuapé, e mais recentemente, no próprio Belém. No entorno da Vila Economizadora não encontramos a presença de novos empreendimentos imobiliários voltados às classes média e média/alta, como os encontramos a poucas quadras da Maria Zélia.

Porém, essas características aparentemente positivas da Vila Maria Zélia (qualidade ambiental, forte vínculo identitário, sentido comunitário, presença de indivíduos com alto nível de escolaridade) não a tornam imune aos problemas

urbanos contemporâneos. Enquanto a Vila Economizadora apresenta alto grau de porosidade e total integração espacial ao tecido urbano circunvizinho, a Vila Maria Zélia apresenta alto grau de segregação voluntária em relação ao entorno. Configura um verdadeiro enclave no bairro do Belém. Conforme Caldeira (2000, p. 238):

Os enclaves são propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito, ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente.

Esse padrão de auto-segregação, pautado no discurso do medo da criminalidade e da violência, e que busca isolar os “iguais” do diferente, é típico do cotidiano das classes média e alta das metrópoles brasileiras. O que agrava essa auto-segregação efetivada pelos moradores da Vila Maria Zélia é o fato de que, embora as casas tenham sido adquiridas pelos moradores em 1969, em 1970, conforme já mencionado, os espaços internos de uso comum – como as praças, ruas e edifícios – foram consagrados como logradouro público. Esse caso parece ser análogo ao fechamento de ruas sem saída, promovido por associações de moradores nos bairros de classe média e alta da capital paulista. A presença de câmeras, cancelas, grades e portarias inibem tanto física quanto psicologicamente a entrada de outros cidadãos não moradores na vila. A necessidade de ter que justificar a entrada ao interior do conjunto residencial causa constrangimento ao cidadão que possui o direito de apreciar o patrimônio cultural de sua cidade.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer deste trabalho procuramos investigar a importância histórica e atual das vilas operárias para o entendimento dos diferentes períodos transcorridos na história da cidade de São Paulo. Nossa investigação buscou ainda, na medida do possível, relacionar o espaço das vilas operárias com a compreensão da dinâmica do espaço geográfico em suas diferentes escalas. A análise de variáveis internas e externas a cada lugar contribuiu para compreendermos em maior profundidade os processos que concorreram para as mudanças e permanências, convergências e divergências destas duas vilas, que foram nosso objeto de pesquisa.

Cabe destacar que nosso estudo procurou ter como pressuposto epistemológico algumas das categorias, conceitos e fenômenos recentemente problematizados em geografia, e que se mostraram bastante operacionais para o entendimento da realidade empírica analisada. Também ressaltamos que as vilas operárias compõem objetos de estudo que ainda não dispõem de muitas bases estatísticas e documentais, para a obtenção de uma interpretação mais aprofundada de seu funcionamento. Em nossa pesquisa, à notável exceção da Vila Maria Zélia, o material encontrado sobre as especificidades das demais vilas operárias da cidade de São Paulo mostrou-se insuficiente e desatualizado no processo de busca. Essa relativa escassez de pesquisas nesse campo também é reveladora de potencialidades de crescimento nessa direção, visto que, além do interesse patrimonial e cultural, as vilas operárias oferecem elementos essenciais para a melhor compreensão da história e da geografia das cidades brasileiras e de São Paulo em particular.

REFERÊNCIAS

ALVAREZ, I. A. P. *A reprodução da metrópole: o projeto Eixo Tamanduatehy*. São Paulo, 2008. Tese de Doutorado em Geografia. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

ASCHER, F. *Metapolis ou l'avenir des villes*. Paris: Odile Jacob, 1995.

BLAY, E. A. *Eu não tenho onde morar: vilas operárias na cidade de São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1985.

BONDUKI, N. G. Origem da habitação social no Brasil. *Análise Social*, São Paulo, vol. 29 (127), p.711-732, 1994.

_____. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. *Revista de arquitetura e urbanismo*, São Paulo, n.1, p.70-104, 2008.

CALDEIRA, T. P. R. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp, 2000.

CAMPOS, E. Casas e vilas operárias paulistanas. *Informativo Arquivo Histórico Municipal*, São Paulo, n. 4(19), p.11-17 jul/ago. 2008

CANO, W. Concentração e desconcentração econômica regional no Brasil: 1970/95. *Economia e Sociedade*, Campinas, n.8, p.101-141, jun. 1997.

CHOAY, F. *A Alegoria do Patrimônio*. São Paulo: Estação Liberdade, 2001.

CONTEL, F. B. *Território e Finanças: técnicas, normas e topologias bancárias no Brasil*. São Paulo, 2007. Tese de Doutorado em Geografia. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

CORREIA, T. B. *Forma Urbana e Arquitetura de vilas operárias e núcleos residenciais de empresa no Brasil*. São Paulo: Annablume, 2011.

FERREIRA, J. S. W. Cidades para poucos ou para todos? Impasses da democratização das cidades no Brasil e os riscos de um "urbanismo às avessas" in OLIVEIRA, F. BRAGA, R. e RIZEK, C. (org.) *Hegemonia às avessas: economia, política e cultura na era da servidão financeira*. São Paulo: Boitempo, 2010.

GARCIA, R. Economias externas e vantagens competitivas dos produtores em sistemas locais de produção: as visões de Marshall, Krugman e Porter. *Ensaio FEE* 27(2): 301-324, 2006.

HARVEY, D. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2001.

LENCIONI, S. *Uma nova determinação do urbano: o desenvolvimento do processo de metropolização do espaço*. In: CARLOS, A.F.A.; LEMOS, A.I.G. (orgs.). *Dilemas urbanos*. São Paulo: Contexto, p. 35-44, 2003.

LIPIETZ, A. *Miragens e milagres: problemas da industrialização do terceiro mundo*. São Paulo: Nobel, 1988.

MARTIN, A. R. *O Bairro do Brás: a deterioração urbana*. São Paulo, 1984. Dissertação (Mestrado em Geografia). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1984.

MORANGUEIRA, V. S. *Vila Maria Zélia: visões de uma vila operária em São Paulo (1917-1940)*. Dissertação (Mestrado em História). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

OLIVEIRA, F. *A Economia Brasileira: Crítica à Razão Dualista*. Petrópolis: Vozes, 1973.

OLIVEIRA, L. L. *Nós e Eles: relações culturais entre brasileiros e imigrantes*. Rio de Janeiro: FGV, 2006.

SANTOS, M. *Os Dois Circuitos da Economia Urbana e suas Implicações Espaciais*. São Paulo: Edusp, 2008.

SASSEN, S. *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press, 1991.

SEVCENKO, N. *Orfeu Extático na Metrópole*. São Paulo: Companhia das Letras, 1992.

SMITH, N. *Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano*. In: *GEOUSP*, São Paulo, n. 21, p.35-67, 2007.

SOJA, E. W. *Postmetropolis: critical studies of cities and regions*. Oxford: Blackwell Pub., 2002.

ZUKIN, S. *Loft living: culture and capital in urban change*. Baltimore: Johns Hopkins University Press, 1982.

Sítios eletrônicos consultados:

EMPLASA. **Estudo da Morfologia e da Hierarquia Funcional da Rede Urbana Paulista e Regionalização do Estado de São Paulo**. 2011. Disponível em: <http://www.emplasa.sp.gov.br/emplasa/ProjetosEstudos/Relatorios/Novosrelatorios_8-8/Relat%C3%B3rio%209%20-%20Semin%C3%A1rio_%20EDI%C3%87%C3%83OFINAL.pdf>. Acessado em: 12 jun 2015.

EMTU. **Itinerários e Tarifas**. Disponível em:
<<http://www.emtu.sp.gov.br/emtu/itinerarios-e-tarifas/encontre-uma-linha/consulta-por-nome-de-rua.fss>>. Acessado em: 07 jul 2015.

GOOGLE EARTH. Disponível em: googleearth.com>. Acesso em: 11 mar 2015.

IBGE. **Sinopse por Setores**. Disponível em:
<<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/>>. Acessado em: 14 mar 2015.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Informações Socioambientais e Geoprocessamento**. Disponível em:
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/saude/epidemiologia_e_informacao/informacoes_socioambientais/index.php?p=8452#03>. Acessado em: 11 jul 2015.

SCIFONI, S. 2011. Disponível em:
<http://www.geografia.fflch.usp.br/graduacao/apoio/Apoio/Apoio_Simone/flg-0560/2s_2013/Aula_5_Periferia_e_Habitacao.pdf>. Acessado em: 09 jul 2015.

SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA. **Vila Economizadora**. Disponível em
<http://www.cultura.sp.gov.br/portal/site/SEC/menuitem.bb3205c597b9e36c3664eb10e2308ca0/?vgnnextoid=91b6ffbae7ac1210VgnVCM1000002e03c80aRCRD&Id=c980c73fb46cc010VgnVCM2000000301a8c0_____>. Acessado em: 04 jul 2015.

_____. **Vila Economizadora**. Cartilha de orientação aos moradores para reforma, restauro e conservação. Disponível em:
<http://www.cultura.sp.gov.br/SEC/Condephaat/Bens%20Tombados/vila%20economizadora_cartilha_ultima%202013%2005%2029.pdf>. Acessado em: 04 jul 2015.

_____. **Vila Maria Zélia**. Disponível em:
<http://www.cultura.sp.gov.br/portal/site/SEC/menuitem.bb3205c597b9e36c3664eb10e2308ca0/?vgnnextoid=91b6ffbae7ac1210VgnVCM1000002e03c80aRCRD&Id=fc481e82cdb0f010VgnVCM1000004c03c80a_____>. Acessado em: 04 jul 2015.

SPTRANS. Disponível em: <<http://www.sptrans.com.br/itinerarios/>>. Acessado em: 02 jul 2015.