

Pontifícia Universidade Católica de São Paulo
PUC-SP

Gustavo Santos

Lugares em perspectiva: um estudo sobre a mudança no uso do solo no bairro da
Vila Lório – Freguesia do Ó (São Paulo, SP)

Trabalho de Conclusão de Curso

São Paulo
2024

Gustavo Santos

Explorando lugares: um estudo de caso sobre a mudança no uso do solo no bairro
da Vila Lório – Freguesia do Ó (São Paulo, SP)

Trabalho de conclusão de curso
apresentado à banca examinadora da
Pontifícia Universidade Católica de São
Paulo, como exigência parcial para
obtenção do título de GRADUAÇÃO.
Bacharelado em Ciências Sociais, sob a
orientação da prof.(a), dr.(a) – **Mônica
Muniz Pinto de Carvalho**

São Paulo

2024

Sistemas de Bibliotecas da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo -
Ficha Catalográfica com dados fornecidos pelo autor

Santos, Gustavo
Lugares em perspectiva: Um estudo sobre o processo de
mudança no uso do solo no bairro da Vila Iório - Freguesia do
Ó (São Paulo, SP). / Gustavo Santos ; . -- São Paulo:
[s.n.], 2024.
63p. il. ; cm.

Orientador: Mônica Muniz de Carvalho.
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) -- Pontifícia
Universidade Católica de São Paulo, Graduação em Ciências
Sociais, 2024.

1. Uso do solo. 2. Desindustrialização. 3. Verticalização.
4. Espaço urbano. I. , . II. de Carvalho, Mônica Muniz . III.
Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Trabalho de
Conclusão de Curso para Graduação em Ciências Sociais. IV.
Título.

CDD

Banca Examinadora:

Profa. Dra. Mônica de Carvalho
Profa. Dra. Eliane Hojajiv Gouveia
Profa. Me. Viviane Andrade de Sá

AGRADECIMENTOS

Direciono meu agradecimento inicial ao meu pai, figura central na minha vida e que esteve durante essa ingrata jornada ao meu lado, me incentivando mesmo quando não sabia o que seria da minha vida diante uma carreira que ele nunca havia ouvido falar anteriormente. Agradeço a minha mãe, pessoa que me despertou a seiva da crítica e que sempre ouviu todas as minhas inquietudes relacionadas aos seres sociais que somos. Sem ambos, nada do que fiz aqui seria possível, juntamente a toda minha família, que sempre estiveram ao meu lado nos momentos em que pensei que nada disso seria possível. Minha tia, Soraia, que sempre esteve conosco, a minha avó, Maria, a base de tudo o que nós somos. Todos os esforços em agradecer aos membros da minha família seriam mínimos diante a compreensão que todos ofereceram a este pesquisador incompreendido.

Agradeço especialmente à minha companheira, Larissa, que me acompanhou em quase todas as entrevistas, idas a campo, auxiliou na documentação de todo esse esforço e também atuou diretamente na coleta de entrevistados diante da timidez deste que vos fala.

Meus agradecimentos à professora Mônica de Carvalho, minha orientadora, e excelente professora durante toda a graduação, sem ela, a minha percepção crítica do processo de sociabilidade jamais seria possível. Por sua culpa eu nunca mais ficarei em paz. Agradeço também a professora Lili – Eliane Gouveia – por todo incentivo e puxões de orelha durante esses anos, sua coorientação lúdica me trouxe muitos esclarecimentos durante essa pesquisa e a sua preocupação com os discentes ultrapassa os limites da graduação. Não posso deixar de citar o professor Guilherme Simões, que em um momento de tensão em relação aos trabalhos finais da turma na disciplina de Antropologia II nos solicitou por um momento que “Esqueçam o hip-hop, o punk, o Emicida” e “Voltem aos clássicos”. As suas palavras me perseguiram durante toda a minha jornada, na tentativa de entender as preocupações de um pesquisador sério e que os debates devem ser qualificados e não enquadrados em meras discussões superficiais baseadas no senso comum das Ciências Sociais.

Meus agradecimentos aos colegas de turma, por todas as discordâncias que me fizeram amadurecer, em especial Felipe, meu companheiro de todos os trabalhos acadêmicos.

Agradeço aos meus amigos, pessoas que amo, e que ouviram minhas pautas por muitos anos e tiveram a paciência de nestes últimos meses, ouvir atenciosamente sobre as diretrizes legais do espaço urbano e a mudança de paradigma na cidade de São Paulo, assunto sob o qual me debrucei neste trabalho. Ju, Vini, Christian, Vick, Camila, Math, Jorge, Miguel, Sid, Elton e a todos os meus irmãos do Grêmio Gaviões da Fiel Torcida, que não tenho como nomear, mas que estão lado a lado comigo no dia a dia acompanhando a razão de nossa existência, Sport Club Corinthians Paulista.

Por último, obrigado, Marina, minha terapeuta, acadêmica e excelente psicóloga, que me acompanha há mais de um ano, que sempre me incentivou e muitas vezes me desencontrou de pensamentos que pudessem que pudessem atrapalhar a jornada.

“A coruja de Minerva levanta voo ao cair do crepúsculo” – (Hegel, 1820)

Resumo

SANTOS, Gustavo. **Explorando lugares**: um estudo de caso sobre a mudança no uso do solo no bairro da Vila Lório – Freguesia do Ó (São Paulo, SP)

Este Trabalho de Conclusão de Curso apresenta um estudo referente ao processo de mudança no uso do solo no bairro Vila Lório, localizado no Distrito da Freguesia do Ó, da cidade de São Paulo através dos impactos produzidos pela desindustrialização na cidade e explora qual a percepção dos moradores diante o ocorrido. Com o avanço da queda dos terrenos fabris em São Paulo, a metrópole tem experenciado cada vez mais um avanço de uma nova centralidade econômica, representada então pelo capital imobiliário. Que é o que acontece hoje na Vila Lório, uma fábrica que ocupou o solo do bairro durante décadas consolida a venda de seu terreno, demolindo seus galpões e dando lugar a enormes placas do novo empreendimento imobiliário na região. O objetivo geral do trabalho é compreender como o avanço dessa hegemonia econômica nas fronteiras da cidade tem produzido uma cidade cada vez mais gentrificada e carente de sentido.

Palavras-chave: Vila Lório; Desindustrialização; Uso do solo; Urbano; Verticalização.

ABSTRACT

SANTOS, Gustavo. **Exploring places:** a case study on land use change in the Vila Lório neighborhood – Freguesia do Ó (São Paulo, SP)

This Course Completion Work presents a study regarding the process of change in land use in the Vila Lório neighborhood, located in the District of Freguesia do Ó, in the city of São Paulo through the impacts produced by deindustrialization in the city and explores the perception of residents in the face of what happened. With the decline of industrial land in São Paulo, the metropolis has increasingly experienced an advance in a new economic centrality, represented by real estate capital. Which is what is happening today in Vila Lório, a factory that occupied the neighborhood's land for decades consolidates the sale of its land, demolishing its warehouses and making way for huge signs of the new real estate development in the region. The general objective of the work is to understand how the advancement of this economic hegemony on the city's borders has produced a city that is increasingly gentrified and lacking meaning.

Keywords: Vila Lório; Desindustrialization; Land use; Urban. Verticalization.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 Aglomeração em frente à antiga fábrica Wolf Hacker na Vila Lório	7
Fonte: Autor desconhecido, retirado do Perfil André Miranda no Facebook	7
Figura 2 Localização geográfica da Vila Lório.....	8
Fonte: Google Maps, 2024.....	8
Figura 3 Fábrica Wolf Hacker LTDA.....	10
Fonte: Google Earth (2021).....	10
Figura 4 Antiga fábrica da Brahma.....	10
Figura 5 Predominância de usos não residenciais na macrorregião Freguesia do Ó/Brasilândia.	11
Fonte: Caderno das Subprefeituras, 2015	11
Figura 6 Entrada da antiga Wolf Hacker.	14
Fonte: Acervo Pessoal, 2023	14
Gráfico1 - Participação da Indústria no Total do Valor Adicionado (Em %) - 2002- 2018.....	21
Fonte: SEADE, 2018	21
Gráfico 2 - Participação dos Serviços no Total do Valor Adicionado (Em %) - 2002- 2018.....	21
Fonte: (SEADE, 2018).....	21
Figura 7 Área de apróx. 3,1 do antigo Colégio Campos Salles.....	24
Fonte: Google Earth (2022).....	24
Figura 8 Antigo Colégio demolido e lotes residenciais em fase de construção.....	25
Figura 9 Paisagem da Vila Lório.	26
Figura 10 Proximidade das áreas de influência ampliadas pela construção da Linha 6 do Metrô ao bairro Vila Lório.....	28
Figura 11 Mapa digital da cidade – Predominância no uso do solo	36
Fonte: Geo Sampa, (2021).....	36
Figura 12 Espaço da Fábrica visto da R. Aurora Paulista.....	40
Fonte: Google Maps, 2019.....	40
Figura 13 Bate Estaca visto da laje da Fátima	50
Figura 14 Viela - R. Praia do Tumiarú	52

Fonte: Júlio Nery, (2018).....	52
Figura 14 Oxxo na esquina da Rua Rio Verde, com a Rua Jaguarurama.....	59

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 - Participação da Indústria no Total do Valor Adicionado (Em %) - 2002-2018.....	34
GRÁFICO 2 - Participação dos Serviços no Total do Valor Adicionado (Em %) - 2002-2018.....	34

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

PDE	Plano Diretor Estratégico
EIV	Estudo do Impacto de Vizinhança
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
TCC	Trabalho de Conclusão de Curso
VAB	Valor Adicionado Bruto
PIB	Produto Interno Bruto

Sumário

INTRODUÇÃO	1
OBJETIVOS	5
METODOLOGIA	6
1. A virada, Ocupação e uso do solo na Vila Lório	7
1.2 O impacto da desindustrialização na Vila Lório	13
1.3 Uma leve mudança no percurso.	23
2. As ilusões do PDE	26
2.2 Especulação legal	34
3. O inevitável.	38
3.2 Explorando as percepções	41
3.3 Outsider	55
CONSIDERAÇÕES FINAIS	61

INTRODUÇÃO

Este Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) apresenta um estudo sobre o bairro da Vila Lório, localizado no distrito da Freguesia do Ó, na Zona Norte da cidade de São Paulo. Bairro que se desenvolveu em torno de sua vocação industrial e de uma vida comunitária marcada por relações de proximidade, passa hoje por um processo de transformação em sua estrutura urbana e na ocupação do solo. Tal processo é marcado pela substituição de antigos galpões industrial, que outrora abrigaram uma fábrica emblemática da região, pela construção de um novo condomínio residencial. Esse movimento evidencia uma transição não apenas física, mas social e cultural, refletindo tendências observadas em áreas urbanas de diversas cidades brasileiras onde o espaço industrial é reconfigurado para atender às pressões do mercado imobiliário e à demanda por habitação de padrão mais elevado.

O tema surge pelo debate estabelecido por Gagliardi e Carvalho (2020), em que o fenômeno da “gentrificação” ocorre quando a fábrica tem seu significado esvaziado no processo urbano, para dar lugar a uma série de outros empreendimentos, muitas vezes voltados a novos grupos sociais e padrões de consumo que impactam diretamente o tecido social preexistente. No caso da Vila Lório, a substituição da fábrica e de seus galpões não representa apenas uma renovação física do espaço, mas sinaliza uma transformação que afeta a identidade do bairro. A história de convivência, solidariedade e trabalho da comunidade local está ameaçada por um processo que impõe um novo padrão de ocupação, desarticulando redes sociais e laços comunitários que sempre foram marcas distintivas da região.

Assim, a análise desse processo de mudança no uso do solo na Vila Lório permite observar como o capitalismo na sua forma de aproveitamento intensivo do espaço urbano reconfigura paisagens tradicionais e altera o cotidiano dos moradores, que se veem diante de uma cidade cada vez mais dirigida por interesses imobiliários.

As grandes cidades sempre aparecem como palco das discussões sociológicas (MARTINS, 1994; HARVEY, 2014; ROLNIK, 2015; KOWARICK, 2009; KOWARICK, 1979; LEFEBVRE, 1999; MARICATO, 2002). A emergência da questão urbana fez com que o pensar do ser social estivesse alinhado às práticas cotidianas presentes

nas dinâmicas da cidade. No *flâneur* Baudelaireano (BAUDELAIR, 2014), por exemplo, uma simples caminhada na antiga Paris, conduz a complexa reflexão as imensidões contidas na vida da cidade. O solitário personagem reflete sobre as contradições que enxerga a seu caminhar.

O contexto em que surgem as grandes cidades de fato está representado pela incerteza da vida humana. Entretanto, qual o contexto atual?

Pensemos na cidade de São Paulo. Referências como Kowarick (1979), Rolnik (2015), Bonduki (2005), Souza (1989), a cidade não só se estabeleceu entre as grandes cidades e vida urbana, mas se tornou referência no assunto. As complexidades estabelecidas nas dinâmicas da metrópole elucidadas pelos estudiosos do tema, representam o mais puro grau da imensidão de relações que um espaço pode abrigar. São Paulo consolidou a sua existência através da produção do diverso, este que consolidou nas práticas urbanas um desdobramento repleto de contradições e espoliações na cidade (KOWARICK, 1979). Dessa forma, as observações sobre si sempre trouxeram a cena a capacidade de abrigar a empenhada intensidade oriunda da modernidade, seus prédios, bairros e vilas ocuparam durante muito tempo a percepção e o estabelecimento de uma dinâmica urbana diversificada – por mais que tal característica não seja essencialmente positiva.

Conforme o debate já estabelecido na sociologia urbana e afins, as mudanças na dinâmica do cotidiano (MARTINS, 2014) representam por muitas vezes a continuidade de um projeto econômico hegemônico que tem sido representado pelas formas degeneradas na construção do espaço da cidade. Essa posição simbólica (BOURDIEU, 1989), representada contemporaneamente pelo surgimento de cada vez mais e mais prédios residenciais no espaço da cidade tem feito com que o sentido e a percepção dos habitantes se igualem sob uma cidade que não concede os direitos de si mesma, trata-se de uma dominação silenciosa não só do espaço, mas também da vida.

Conforme possível observar historicamente, o processo de verticalização em São Paulo não é novidade. Músicas, como *Trem das Onze* (BARBOSA, 1964); *Sampa* (VELOSO, 1978); *Ronda* (VANZOLINI, 1953); e *São Paulo* (ZÉ, 1968); *Monstro Gigante* (OGI, 2009) e diversos outros tipos de documentação bradaram sobre a essência da *Selva de Pedra*.

Entretanto, o que um bom olhar crítico pode notar é que a intensificação do projeto financeiro de cunho imobiliário tem conduzido a perda da aura na cidade e

conduzindo uma reprodução sistemática de um modelo que pouco tem a acrescentar no cotidiano de seus ocupantes. Podemos nos utilizar da forma com que Walter Benjamin (2017) trata da arte se considerarmos a cidade como produto da criação da modernidade.

Esse processo de homogeneização urbana lembra a ideia de Walter Benjamin sobre a 'perda da aura,' originalmente pensada para a arte, mas também aplicável à cidade como criação humana singular. Para Benjamin, a reprodutibilidade em massa transforma o valor de uma obra, esvaziando-a de seu caráter único. Analogamente, a multiplicação de empreendimentos imobiliários padronizados em São Paulo dilui a autenticidade dos espaços urbanos, transformando a cidade em uma reprodução repetitiva que desconsidera as especificidades do contexto local, diz ele:

O que murcha na era da reprodutibilidade da obra de arte é a sua aura. O processo é sintomático, o seu significado ultrapassa o domínio da arte. Poderia caracterizar-se a técnica de reprodução dizendo que liberta o objeto reproduzido do domínio da tradição. Ao multiplicar o reproduzido, coloca no lugar de ocorrência única a ocorrência em massa. Na medida em que permite à reprodução ir ao encontro de quem apreende, atualiza o reproduzido em cada uma das suas situações. Ambos os processos provocam um profundo abalo do reproduzido, um abalo da tradição que é o reverso da crise atual e a renovação da humanidade. Estão na mais estreita relação com os movimentos de massas dos nossos dias. (BENJAMIN, 2017, p. 4)

A figura do *flâneur*, que nas andanças pela antiga Paris refletia sobre as múltiplas facetas da vida urbana, nos permite pensar como as transformações em São Paulo influenciam as experiências e interações de seus habitantes. Essas mudanças reconfiguram a cidade e a percepção de seus moradores, que, assim como o *flâneur* de Baudelaire, passam a caminhar em um espaço marcado por uma crescente padronização. Essa homogeneização do espaço urbano, mas, acaba por desarticular a diversidade e a identidade dos bairros paulistanos, como ocorre hoje na Vila Lório.

Eis a questão: em nome de um projeto econômico desigual, a cidade tem cada vez massificado a sua homogeneização através da reprodutibilidade de diversos prédios de forma inadequada nos seus espaços, passando de uma imensidão de

sentidos para conduzir exclusivamente a cidade do pensamento único (MARICATO, 2000).

Hoje, o *flâneur* caminha em São Paulo e deixa de ser um amante da vida cotidiana produzida pela vida urbana. Suas possibilidades intercalam entre fazer uma visita no estande de um novo condomínio nas movimentadas avenidas da cidade, ou tomar um café no Oxxo mais próximo. As incertezas da vida continuam.

Quanto a percepção de Baudelaire sobre a cidade e a vida moderna, nos coloca Ana Fani Alessandri Carlos:

O poema de Baudelaire nos coloca diante da ideia de continuidade/ruptura, diacrônicas e sincrônicas das formas da cidade definidas pelos ciclos e ritmos da reprodução do espaço. O que significa, que mais do que valorizar e centrar a discussão no processo de reprodução da cidade do ponto de vista da condição da reprodução do capital, privilegia o modo como os habitantes os “usadores” se apropriam da cidade em transformação, revelando um sentido novo do uso como imposição de uma modernidade excludente, segregadora que cria as “imagens das ruínas modernas”. A morfologia urbana revela um “movimento incessante”, que tende a aniquilar o que está produzido, criando sempre novas formas, base do processo do estranhamento na grande cidade. (CARLOS, 2017, p.49)

Essa ideia representada pela leitura do *flâneur* reflete no estudo da Vila Lório a análise das mudanças efetivadas pela cidade do capital (Lefebvre, 1999). Como a guerra dos lugares (Rolnik, 2016), reproduz um status de incerteza na vida dos habitantes, produzindo cada vez mais um espaço gentrificado e carente de significados.

Inicialmente, o trabalho discute como o processo de industrialização, que foi fundamental para o desenvolvimento urbano da metrópole paulistana, ao perder sua força, pode agora dar lugar a novas formas de urbanização e introduzir outras práticas no cotidiano da cidade. Em seguida, a segunda parte do trabalho examina as diretrizes jurídicas do Plano Diretor Estratégico (PDE) e suas influências sobre o processo de transformação urbana que se observa atualmente na capital paulista. Finalmente, por meio de entrevistas com moradores e ex-moradores da Vila Lório, o último capítulo explora a percepção da população local em relação ao caso e analisa como esses discursos refletem as dinâmicas observadas na cidade hoje.

OBJETIVOS

O objetivo geral deste TCC é compreender, a partir do cenário atual da Vila Lório, como o movimento incessante de alterações influencia as formas urbanas, identificar os atores envolvidos nesse processo e analisar a percepção dos habitantes locais sobre essas transformações.

METODOLOGIA

Para a metodologia qualitativa deste TCC, foram utilizadas diversas estratégias: pesquisa bibliográfica, referências informais obtidas por meio de observação participante, levantamento de dados em fontes da imprensa escrita e órgãos públicos oficiais, entrevistas semiestruturadas realizadas tanto presencialmente quanto virtualmente, coleta de dados pela internet, análise de fotos postadas em redes sociais ou enviadas pelos meus interlocutores, além de registros extraídos de plataformas de localização geográficas, como Google Earth e Google Maps.

1. A virada, Ocupação e uso do solo na Vila Lório



Figura 1 Aglomeração em frente à antiga fábrica Wolf Hacker na Vila Lório

Fonte: Autor desconhecido, retirado do Perfil André Miranda no Facebook

A Vila Lório é um bairro paulistano, localizado no distrito da Freguesia do Ó. Atualmente, o distrito possui 64 bairros – determinados como vilas -, com 59.769 domicílios e aproximadamente 137.247 habitantes (IBGE, 2022).

Os *microdados* do IBGE ainda não estão disponíveis para consulta, o que inviabiliza obter informações sobre os setores censitários respectivos à divisão administrativa da Vila Lório¹. Uma divisão simples entre bairros e a população residente chegaria a, em média, 2.144 habitantes por bairro².

¹ Foram feitas diversas tentativas de conseguir os índices do bairro sem sucesso. Os órgãos oficiais (IBGE, SEADE) alegam que este tipo de controle é feito diretamente pela subprefeitura, todavia, não existe nada disponível no site: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/freguesia_brasilandia/; e todas as tentativas de contato até o presente momento não foram correspondidas.

² A proporção foi de 137.247 habitantes dividida igualmente por 64 bairros



Figura 2 Localização geográfica da Vila Iório

Fonte: Google Maps, 2024

Hoje a Vila enfrenta um paradigma na sua existência, dois espaços que antes eram constituídos por um Colégio tradicional e uma empresa industrial de médio porte deixaram recentemente o bairro, causando estranheza na população local. Pouco tempo depois foi descoberto que o terreno que abrigava essas duas instituições fora comprado por duas construtoras que iriam construir ali, dois grandes novos condomínios e uma série de prédios alterando a Esse processo de transformação foi objeto de nossa pesquisa. Tratou-se interrogar qual o tipo de impacto essa mudança no uso do solo traz para a população moradora.

Observamos que a Freguesia do Ó reflete um processo em andamento na cidade de São Paulo, a saber, o processo de transformação urbana. Há um movimento em curso que questiona as dinâmicas estruturais do distrito da Freguesia do Ó, particularmente no bairro da Vila Iório. Toma-se como exemplo o avanço da desindustrialização (Abdal, 2015; Ribeiro, 2024; Gagliardi e Carvalho, 2021; Cano, 2012; Marconi e Rocha, 2011) e a falência da gestão política do espaço urbano (Maricato, 2002; Villaça, 2005), produzindo um espaço moldado ao adensamento homogêneo da especulação imobiliária. Na Vila Iório, essa dinâmica é evidente com o fechamento de uma antiga fábrica, que cederá lugar a um novo condomínio residencial, trazendo transformações que ressoam os debates mais amplos sobre a reestruturação urbana de São Paulo, configurando o que estou chamando de *a virada*.

Conforme mencionado nas diretrizes metodológicas deste Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), uma abordagem fundamental para identificar esse processo de perto foi a observação participante. Sendo residente do bairro há 24 anos, não posso dissociar minha posição de pesquisador da minha vivência como morador.

Embora essa dinâmica possa parecer contraditória, resulta em um aprofundamento produzido ao longo desse período. Ao adotar esta abordagem em primeira pessoa, meu objetivo não é apenas o de conhecimento, compreensão e verdade, mas também pretendo esclarecer todos os aspectos contraditórios das práticas urbanas da comunidade. Nesta seção, meu foco é avaliar a dinâmica do bairro sob as perspectivas da especulação imobiliária, buscando ampliar um olhar crítico sobre as influências dos atores sociais que moldam a vida no bairro.

Pelo que se ouve nas alamedas da Vila Lório, o bairro foi construído sobre um antigo rio que cercava a região, alguma instância um certo tipo de "brejo". Na medida em que o deslocamento populacional ocorria à região, as margens do rio iam sendo ocupadas.

Na Vila Lório, duas fábricas tiveram presença significativa ao longo de sua história. A Fábrica Wolf Hacker (Figura 3), especializada em produção de químicos para tintas, foi uma das primeiras a se estabelecer na região, com sua arquitetura marcada por estrutura industrial caracterizada por grandes janelas e tijolos expostos. Embora tenha sido um importante empregador local, a fábrica fechou suas portas há alguns anos, em 2021, segundo informação dos moradores (2021). A antiga Fábrica da Brahma (Figura 4) também contribuiu para a paisagem industrial do bairro, embora tenha deixado menos vestígios devido ao seu longo tempo de inatividade.

Hoje, o edifício em que esteve localizada está em grande parte abandonado³. Embora inativas, as fábricas marcaram o bairro e são parte de sua história.

³ Os moradores com os quais falei não sabem datar em qual período a fábrica se foi e a subprefeitura não respondeu nenhum de nossos contatos referente ao tema. Só é de conhecimento geral de que ali há algum dia já foi a "Fábrica da Brahma". O galpão hoje mantém-se como uso logístico, para depósito. Nele é possível observar placas de "Vende-se".



Figura 3 Fábrica Wolf Hacker LTDA.
Fonte: Google Earth (2021)

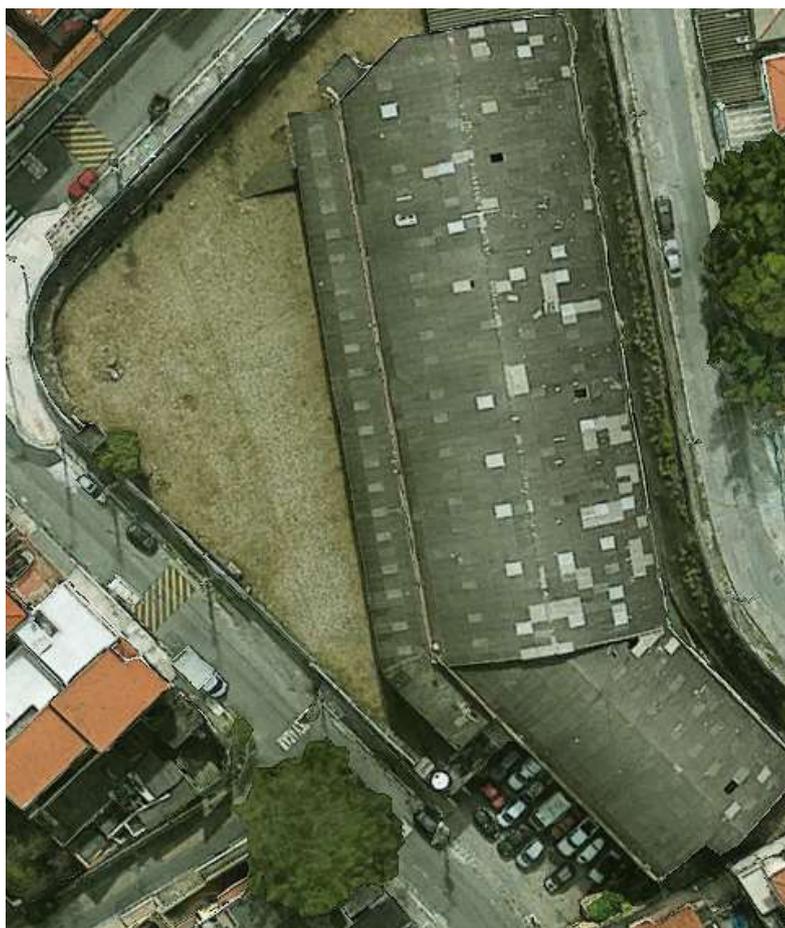


Figura 4 Antiga fábrica da Brahma
Fonte: Google Earth (2021)

Hoje, conforme pude observar, o bairro é predominantemente residencial, com presença significativa de comércios e serviços variados (cf. Figura 5).

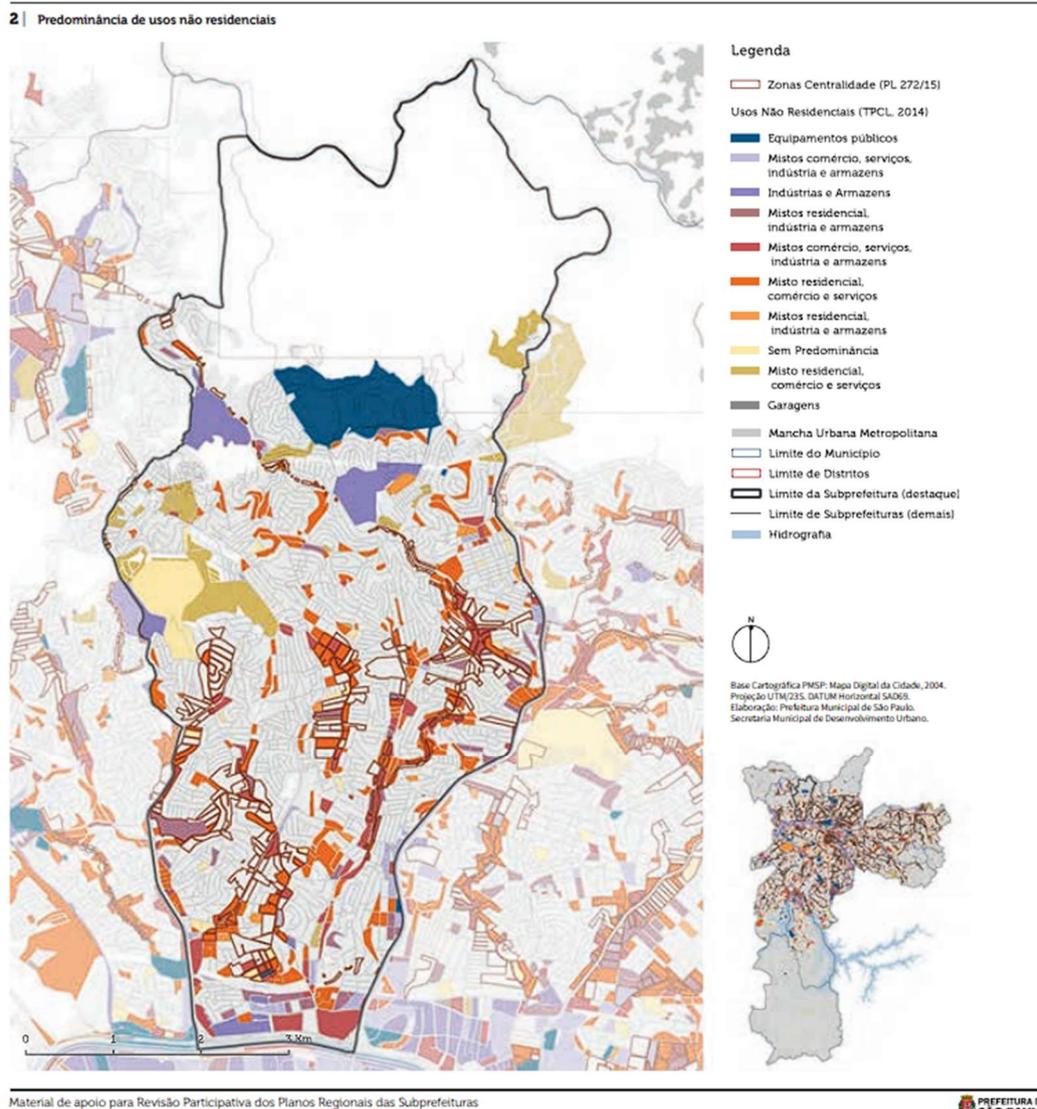


Figura 5 Predominância de usos não residenciais na macrorregião Freguesia do Ó/Brasilândia.

Fonte: Caderno das Subprefeituras, 2015

Observa-se pouca movimentação ao longo da semana, com os residentes mantendo suas práticas diárias em uma rotina que parece estar pré-estabelecida. A maior parte do movimento acontece fora do bairro: todas as manhãs, dentro do horário comercial, os pontos de ônibus estão cheios, as avenidas principais congestionadas, refletindo uma dinâmica de deslocamento em direção às atividades para além do bairro.

No entanto, essa dinâmica atual não parece ter se consolidado há tanto tempo. Historicamente, as cidades se desenvolveram em torno do mercado (Rolnik, 1991), criando uma dinâmica própria do capital (Lefebvre, 1999). Por outro lado, as dinâmicas cotidianas do território, embora influenciadas pelo capital, incorporam uma forte dimensão comunitária. As dinâmicas comunitárias locais possuem uma autonomia relativa, permitindo que criem formas de existência e solidariedade que moldam o espaço local. Isso destaca a capacidade de as comunidades moldarem suas próprias dinâmicas sociais, estabelecendo relações significativas.

A vivência que os moradores compartilham num mesmo espaço produz uma relação de comunidade, como afirma Norbert Elias:

As pessoas estabelecem relações quando negociam, trabalham, rezam ou se divertem juntas, e essas relações podem ou não ser altamente especializadas e organizadas. Mas elas também estabelecem relações quando “moram juntas num mesmo lugar”, quando constroem seus lares num mesmo local. As interdependências que se estabelecem entre elas como criadoras de lares, nos quais dormem, comem e criam suas famílias, são especificamente comunitárias. Em essência, as comunidades são organizações de criadores de lares, são unidades residenciais como os bairros urbanos, os vilarejos, as aldeias, os conjuntos habitacionais ou os grupos de barracas de acampamento. (ELIAS, 2000, p. 249)

Partindo da definição de comunidade de Elias, percebe-se que as contradições inerentes ao espaço urbano se refletem diretamente nas práticas cotidianas da vida. As condições impostas pelo ambiente externo criam um padrão que não só orienta, mas também reproduz as regras de convivência. Nesse sentido, a maneira como os moradores percebem e vivenciam a cidade acaba sendo replicada no microcosmo do bairro.

Um exemplo emblemático é a antiga fábrica, agora em ruínas, que permanece como um monumento à memória coletiva. Esse espaço carrega consigo marcas do passado, enquanto provoca reflexões sobre o presente e projeta incertezas sobre o futuro da comunidade. Ele é, ao mesmo tempo, um símbolo do que foi e um lembrete das transformações que moldam a identidade local.

A fábrica era uma forma tangível que refletia as relações sociais de produção da comunidade. As discussões sobre seu futuro — seja como patrimônio cultural,

espaço de uso comunitário ou alvo de gentrificação — continuam a revelar as tensões entre preservação histórica e desenvolvimento urbano contemporâneo e, apesar de sua atual inatividade, permanece um símbolo poderoso e multifacetado das complexas relações entre trabalho, identidade comunitária e transformação urbana. A fábrica encapsula a narrativa de um bairro em constante evolução, refletindo tanto os legados do passado quanto as esperanças e desafios do futuro.

A percepção do que ocorre neste momento é que a Vila Lório perde um de seus rastros. A mudança que caminha diante dos 2.144 habitantes, avança sobre um espaço que levou anos para se produzir e que, por décadas, desempenhou papel importante na vida das pessoas, significando a realidade do bairro.

Vale ressaltar que esse tipo de alteração não ocorre por acaso, mas está associada a uma agenda econômica que atende a grupos de interesse específicos, respaldada legalmente.

Dessa forma, o processo de transformação da antiga fábrica na Vila Lório não apenas ressignifica o uso do solo, mas também evidencia as dinâmicas de poder que moldam o território. Enquanto a comunidade se vê dividida entre memória e mudança, a fábrica, mesmo em sua ausência iminente, seguirá como um ponto de reflexão sobre as escolhas que determinam o futuro do bairro e a autonomia de seus moradores diante das forças que ditam o ritmo do desenvolvimento urbano.

1.2 O impacto da desindustrialização na Vila Lório

Conforme dito anteriormente, o bairro Vila Lório, localizado no distrito da Freguesia do Ó, Zona Norte da cidade de São Paulo, enfrenta uma situação que não lhe é particular. A demolição de um antigo galpão industrial que cede seu espaço a uma grande construtora imobiliária parece ter muito a ver com os debates sobre a produção do espaço urbana na cidade que tem passado por um processo de desindustrialização (CANO, 2012). A antiga Fábrica do grupo Wolf Hacker, que manteve suas instalações na Vila Lório por mais de quatro décadas, em 2021, vende seu terreno para o grupo Econ Construtora, grupo imobiliário que atua desde 2001 na

grande São Paulo e conta com cerca de 30 mil unidades – condomínios – edificadas na região da grande São Paulo" (ECON CONSTRUTORA, [s.d.]



Figura 6 Entrada da antiga Wolf Hacker.

Fonte: Acervo Pessoal, 2023

Atualmente, as configurações urbanas moldadas pelas plantas industriais em São Paulo têm perdido protagonismo nos espaços visíveis da cidade. Esse fenômeno reflete uma mudança no paradigma econômico, que impacta diretamente a produção e organização do espaço urbano.

Essa transformação, contudo, não ocorre de forma isolada. Pelo contrário, está profundamente enraizada nas dinâmicas sociais e econômicas que definem a reprodução da vida no contexto contemporâneo. Como destaca Bourdieu (2008, p. 321-328) em *A miséria do mundo*, as relações de produção não apenas estruturaram a economia, mas também consolidaram laços comunitários. No caso de São Paulo,

as organizações fabris não apenas alavancaram o setor produtivo, mas também influenciaram o desenvolvimento dos bairros e das relações sociais em seu entorno.

Historicamente, a expansão do setor produtivo no Brasil centralizou o desenvolvimento urbano na região metropolitana de São Paulo⁴, criando condições específicas para sua configuração (ABDAL, 2015). Esse modelo não apenas moldou a estrutura da cidade, mas também influenciou os modos de vida e as formas de convivência comunitária, demonstrando o entrelaçamento entre economia, espaço e sociedade.

Atualmente, as configurações urbanas moldadas pelas plantas industriais em São Paulo têm perdido protagonismo nos espaços visíveis da cidade. Esse fenômeno reflete uma mudança no paradigma econômico, que impacta diretamente a produção e organização do espaço urbano.

Essa transformação, contudo, não ocorre de forma isolada. Pelo contrário, está profundamente enraizada nas dinâmicas sociais e econômicas que definem a reprodução da vida no contexto contemporâneo. Como destaca Bourdieu (2008, p. 321-328) em *A miséria do mundo*, as relações de produção não apenas estruturaram a economia, mas também consolidaram laços comunitários. No caso de São Paulo, as organizações fabris não apenas alavancaram o setor produtivo, mas também influenciaram o desenvolvimento dos bairros e das relações sociais em seu entorno.

Historicamente, a expansão do setor produtivo no Brasil centralizou o desenvolvimento urbano na região metropolitana de São Paulo, criando condições específicas para sua configuração (ABDAL, 2015). Esse modelo não apenas moldou a estrutura da cidade, mas também influenciou os modos de vida e as formas de convivência comunitária, demonstrando o entrelaçamento entre economia, espaço e sociedade.

A interação do capital industrial com a cidade – e sua região metropolitana - foi fundamental na produção do espaço urbano e capaz de produzir por meio de si espaços que dialogavam na relação entre as fábricas e a sociedade civil. O desenvolvimento industrial reproduzido no período do nacional desenvolvimentismo condicionou a existência do espaço na cidade de São Paulo.

⁴ A Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) é a principal aglomeração urbana da América do Sul, ocupando a sexta posição entre as maiores do mundo, segundo relatório da Organização das Nações Unidas (ONU) de 2014. (Disponível em: https://rmsp.pdui.sp.gov.br/?page_id=127)

Como coloca Lefebvre (2006, p.149)⁵, tal processo pode ser considerado como uma constelação de símbolos, que foi então reunida na condição de lugar, ou seja, o espaço urbano, em particular, potencializa essas dinâmicas. O ambiente urbano é caracterizado pela reunião e centralização de multidões, bens, ações e símbolos. É nesse espaço que as relações sociais foram se tornando cada vez mais evidentes e intensas, revelando dinâmicas que permanecem difusas em contextos menos complexos. O conceito de centralidade, destacado pelo autor, é fundamental para compreender a lógica do espaço urbano: ele não apenas conecta, mas concentra e acumula. Essa centralidade, no entanto, é dialética, podendo ser tanto harmoniosa quanto conflituosa, refletindo as tensões e contradições inerentes à vida em sociedade.

Assim, o espaço urbano, ao centralizar e intensificar as relações sociais, revela seu caráter dinâmico e contraditório. No entanto, o processo de desindustrialização, que vem marcando a cidade de São Paulo, representa uma ruptura com essa centralidade produtiva que, em outros tempos, moldou a organização do espaço e a vida das comunidades. Ao deslocar atividades industriais para outras regiões ou substituí-las por usos voltados ao setor de serviço, especulação imobiliária, entre outros. A cidade começa a produzir o oposto do que um dia simbolizou: a dispersão social, a fragmentação econômica e a desconexão comunitária. O esvaziamento de antigas áreas industriais, antes centros pulsantes de trabalho e convivência, transforma esses espaços em territórios de incertezas, marcados por desigualdades e exclusões. A constelação de símbolos

Como nos mostra Maricato (1996), a industrialização brasileira foi força importante para realizar o preenchimento de uma nova centralidade do capitalismo brasileiro e o desenvolvimento das forças urbanas, sua fixação condicionou vastas mudanças no cenário das grandes cidades, em São Paulo por exemplo, foi registrado um significativo aumento da população urbana registrado desde a Revolução de 1930 – a qual pode se considerar o ponto de partida concentração industrial presente na cidade (ABDAL, 2019, p.147) - diz ela:

5 A referência foi extraída de uma tradução livre e colaborativa feita por DORALICE BARROS PEREIRA E SÉRGIO MARTINS, disponível em https://gpect.wordpress.com/wp-content/uploads/2014/06/henri_lefebvre-a-producao-de-espaco-urbano.pdf.

A industrialização brasileira, que se afirmou decisivamente a partir da chamada revolução de 1930, combinou um crescimento urbano industrial com regimes arcaicos de produção agrícola. O pacto estrutural entre antigos proprietários rurais e a burguesia urbana garantiram mudanças sem rupturas e a convivência de políticas contraditórias (...) de 1940 a 1980 a população urbana passa de 26,35% do total para 68,86%. No final desse período aproximadamente quarenta milhões de pessoas (33,6%) da população haviam migrado do lugar de origem. *Somente entre 1970 e 1980 se incorporarão a população urbana mais de trinta milhões de novos habitantes.* (MARICATO, 1996, p. 39 - grifo meu)

O aporte econômico entrelaçado à dinâmica urbana foi o fio condutor na produção dos contextos existentes na metrópole. Entretanto, é possível notar que a centralidade (Lefebvre, 1999, p.109-110) ocupada pela concentração industrial na metrópole aos poucos foi se alterando. Historicamente, pode-se observar que a queda Industrial no espaço econômico fez com que sua concentração existente na metrópole paulista fosse cada vez se deslocando para fora da cidade, ocasionando o abandono da vida urbana cotidiana que tinha as fábricas por centralidade.

Primeiramente, a ideia refere-se aos processos e agentes que influenciaram, e modificaram o espaço urbano. Na RMSP, a interiorização da indústria iniciada na década de 1970 atuou como um mediador importante. Este processo envolveu tanto empreendimento produtivos estatais quanto investimentos da iniciativa privada, que gradualmente deslocaram atividades industriais para fora dos centros urbanos densamente povoados (ABDAL, 2015, 108). Do ponto de vista da produção do espaço urbano, essa interiorização e a subsequente diversificação econômica afetaram profundamente a estrutura e a dinâmica da RMSP. A consequência direta desse movimento – de interiorização - foi a redistribuição espacial das atividades econômicas, onde novas áreas industriais emergiram no interior do estado, modificando o padrão tradicional de concentração industrial na capital. Esse percurso é conhecido como desconcentração industrial (ABDAL, 2015, RIBEIRO, 2024).

No entanto, é importante ressaltar que o movimento de desconcentração industrial não é o mesmo que desindustrialização. Enquanto a desconcentração industrial implica uma realocação das indústrias para novas áreas a desindustrialização refere-se à redução da atividade industrial e à perda de empregos

no setor, o que tem impactado as dinâmicas do mundo urbano (Gagliardi e Carvalho, 2021, p.145). Portanto, a desconcentração redistribuiu a atividade industrial sem necessariamente diminuir sua presença global, ao passo que a desindustrialização representa um declínio geral da produção industrial e de sua importância econômica.

Essas mudanças surgem em nome da alegação de um desenvolvimento regional igualitário para o país, entretanto, na prática pôde se observar que essa promoção fez com que as fontes industriais perdessem força no cenário nacional. E como coloca Alexandre Abdal:

Essa transferência de responsabilidades, ao mesmo tempo em que promoveu o deslocamento do lugar das políticas de desenvolvimento, foi acompanhada por uma mudança de foco: do combate às desigualdades regionais, passou-se à promoção da competitividade regional, mesmo que isso implicasse novos desequilíbrios e uma competição nada salutar por recursos e investimentos. (ABDAL, 2015, p. 110)

Na tentativa de reproduzir o “desenvolvimento” para outras regiões do país, a alteração representada por esse deslocamento levou à autonomia econômica concedida aos municípios pela Constituição Federal de 1988⁶. No entanto, essa autonomia acabou por inverter a lógica da competição típica do capitalismo, na qual, ao invés de as empresas competirem entre si, transferem essa dinâmica para o Estado. Representados pelas cidades, os municípios passaram a buscar meios fiscais para atrair grandes empresas, ocupando seu solo e angariando recursos para sua gestão. Esse processo resultou em uma guerra fiscal predatória⁷, onde os entes federativos competem, muitas vezes de forma desleal, pela atração de investimentos e pela manutenção de sua sustentabilidade financeira.

Essa concentração da atividade industrial que existiu nas metrópoles do Brasil do séc. XX, acabou por se deslocar às demais fronteiras do país, condicionando o

⁶ A autonomia econômica dos municípios no Brasil está estabelecida na Constituição Federal de 1988, principalmente no Título VI - Da Tributação e do Orçamento, e nos dispositivos que tratam da competência tributária e da repartição de receitas.

⁷ A autonomia fiscal dos municípios, instituída pela Constituição Federal de 1988, concedeu institucionalmente às cidades o poder de decisão sobre a política local. Com o processo de desconcentração industrial e diminuição da participação da indústria no cenário econômico nacional, os municípios entraram em disputa para atrair investimentos através das isenções fiscais, ocasionando um caráter de guerra fiscal predatória, pois a arrecadação fiscal não se traduz na produção do espaço urbano. Ver mais em: [ARBIX \(2001\)](#).

processo de desindustrialização brasileira refletindo diretamente no papel das metrópoles, quanto a isso Marcelo Ribeiro diz:

Até a década de 1970, inclusive, a atividade industrial manufatureira concentrava-se em algumas dessas regiões metropolitanas – São Paulo e Rio de Janeiro, particularmente –, e, mesmo com o processo de desconcentração industrial ocorrido nas últimas décadas do século XX, aquelas metrópoles e outras que desde então se constituíram continuaram relevantes como espaços de concentração industrial. Porém, como a desindustrialização continuou avançando no país, sobretudo depois da crise internacional de 2008, é necessário pôr em escrutínio esse processo nas principais regiões metropolitanas brasileiras. Por se configurarem como os mais importantes aglomerados populacionais, a desindustrialização nesses espaços empobrece a diversidade de atividades econômicas, reduz a articulação econômica territorial com o interior e com o resto do mundo e gera consequências sociais graves, na medida em que reduz as oportunidades de emprego e de acesso à renda. (RIBEIRO, 2024, p.4)

O trecho aponta para um processo de desindustrialização nas principais regiões metropolitanas do Brasil, que teve início com a desconcentração industrial nas últimas décadas do século XX, mas que se acentuou após a crise de 2008. A desindustrialização, especialmente nas grandes metrópoles como São Paulo e Rio de Janeiro, reflete um esvaziamento econômico dessas áreas, que historicamente foram centros de produção industrial. Com a diminuição da atividade, essas regiões enfrentam uma perda de diversidade econômica, o que afetou negativamente sua capacidade de integração econômica.

Além disso, o impacto social dessa transformação é significativo na gestão do espaço urbano, pois a redução das oportunidades de emprego e de geração de renda compromete a qualidade de vida e aprofunda as desigualdades nas cidades. Ao enfraquecer a base industrial dessas regiões, a desindustrialização também compromete a dinâmica do espaço urbano, transformando áreas que antes eram polos de desenvolvimento econômico em territórios de fragilidade socioeconômica, o que tem resultado em processos de gentrificação ou abandono de áreas, agravando o avanço de outras formas econômicas de cunho financeiro que não são capazes de promover o mesmo retorno à sociedade civil, que a importância da indústria ocasionou. É uma mudança marcada pela própria da cidade do capital (Lefebvre,

1999) que ocorre no espaço urbano que é marcado pelo controle da elite econômica, que conduz as formas de existência nos espaços.

Robson de Andrade (2021) nos aponta a intensificação da desindustrialização nos últimos anos, refletindo-se na drástica redução da participação da indústria de transformação no PIB nacional e na produção mundial. Diz ele:

Desde a década de 1990, o Brasil tem sofrido um preocupante processo de desindustrialização, que se agravou severamente nos últimos dez anos. A indústria de transformação, que em 1985 representava 36% do PIB, terminou o ano de 2021 com apenas 11% de participação na produção nacional.

Mais grave ainda foi a queda da participação da indústria brasileira na produção mundial. Em 1995, nossa indústria manufatureira representava 2,77% da produção mundial, percentual que hoje é de apenas 1,28% – ou seja, praticamente a metade –, como mostra recente estudo elaborado pela CNI. (ANDRADE, 2021)

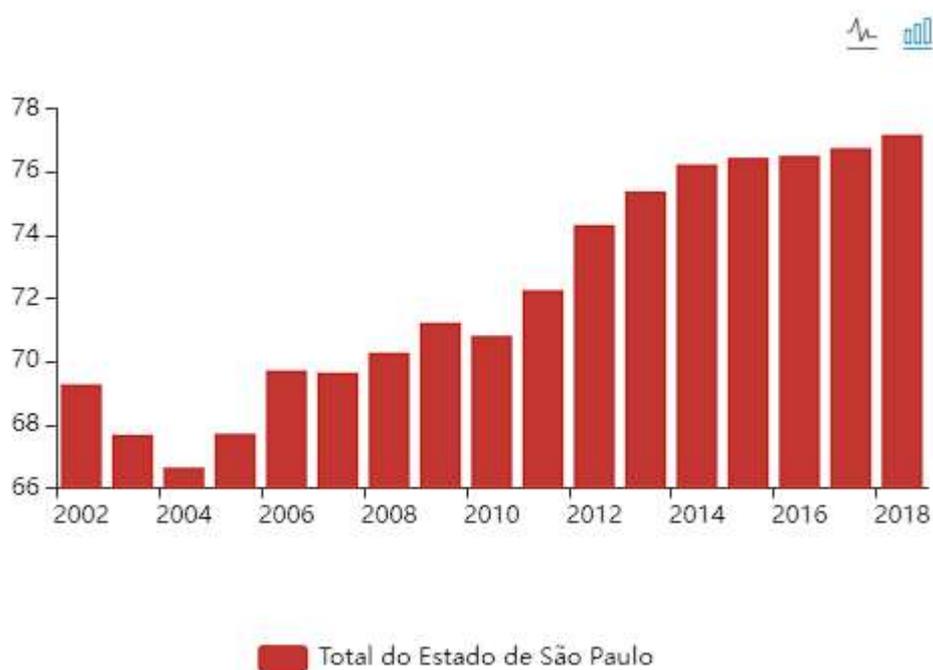
Conforme podemos observar no gráfico 1, no Estado de São Paulo a participação do setor industrial no total do Valor Adicionado ao Produto Interno Bruto (PIB) do país, entre 2002-2018, teve uma queda significativa, indo de 31,5%, em 2004, a 21,12%, em 2018 (SEADE, 2018). A título de comparação, na mesma série histórica o setor de serviços teve no Estado uma inversão proporcional em relação à Indústria, apresentando um crescimento de quase 10% no VAB ao PIB do país (Idem) – Gráfico 2.

Gráfico1 - Participação da Indústria no Total do Valor Adicionado (Em %) - 2002-2018



Fonte: SEADE, 2018

Gráfico 2 - Participação dos Serviços no Total do Valor Adicionado (Em %) - 2002-2018



Fonte: (SEADE, 2018)

A queda da participação da indústria no cenário nacional tem se refletido diretamente na vida nas cidades. Conforme nos coloca Ribeiro (2024, p.6), o fenômeno da desindustrialização é complexo e estabelecer relações causais, nesse momento, configuraria um equívoco. Mas não podemos deixar de observar que a perda da importância da indústria na cidade de São Paulo se reflete no caso da fábrica Wolf Hacker e Cia Ltda, que deixou o bairro da Vila Lório há cerca de três anos. Conforme informações disponíveis no site Solutudo.com.br, a empresa Wolf Hacker & Cia Ltda esteve localizada no bairro desde julho de 1966, encerrando suas atividades em junho de 2021⁸. Ou seja, foram pouco mais de cinco décadas presente no cotidiano do bairro.

Apesar de neste momento a pesquisa ainda não poder afirmar categoricamente que a saída da fábrica do bairro se deve exclusivamente ao processo de desindustrialização, é inegável que esse fenômeno está em curso e que a saída ocorre dentro desse contexto. A transformação econômica e urbana em São Paulo reflete uma mudança estrutural, em que áreas antes industriais são reconfiguradas para novos usos. A fábrica Wolf Hacker e Cia Ltda, ao deixar Vila Lório, exemplifica essa transição e indica uma adaptação ao cenário econômico em transformação.

O desenvolvimento do trabalho projeta que a efetivação de uma hegemonia econômica na cidade, de cunho financeiro, não foi e não tem sido capaz de produzir uma cidade que seja simbolicamente fortificada. Uma vez que o novo *ativo* econômico que domina as fronteiras da metrópole tem expropriado e gentrificado cada vez mais os espaços preenchidos pela história dos homens na cidade e essa mudança tem tido o respaldo institucional, visto que a fim de manter os recursos na cidade, os dispositivos legais têm sido reféns dos debates impostos na superestrutura e se afrouxado cada vez mais na tentativa de atender os desejos da hegemonia econômica.

Entretanto, Martins (2010), já havia alertado que o processo de industrialização não atua de forma passiva na cidade - aqui, também não faço a tentativa de defender essa ideia. Ele observa que a industrialização nem sempre representa um progresso estável ou seguro, especialmente para as classes trabalhadoras, que ficam sujeitas a

⁸ Hoje, o site da empresa - <https://wolfhacker.com.br/> - segue ativo com vendas de produtos de indústria química e tintas, com endereço registrado em Itupeva/SP, mas não foi possível verificar suas atividades, nenhum dos canais disponíveis no site oficial retornou o meu contato para elucidar o trabalho.

flutuações econômicas e às decisões dos donos do capital. Desse modo, podemos observar que esse funcionamento também representa uma ambiguidade na vida das populações locais que têm de se adaptar às incertezas das dinâmicas impostas pelo capitalismo.

Essa transição não se limita à queda material das empresas de cunho industrial. O terreno onde a empresa Wolf Hacker esteve por tanto tempo compartilhava o uso do solo com o Colégio Campos Salles – Campus Chácara, que também encerrou suas atividades em 2022. O antigo terreno do colégio foi adquirido pela construtora Vivaz Residencial, e agora dará lugar a enormes torres residenciais. Esse movimento de reconfiguração urbana ilustra as mudanças em curso no bairro, que refletem tanto na paisagem quanto nas dinâmicas sociais. A seguir, analisaremos mais detalhadamente essas transformações e suas consequências.

1.3 Uma leve mudança no percurso.

O tradicional grupo de ensino Campos Salles, da cidade de São Paulo, edificou a unidade Chácara sobre o terreno de uma antiga fazenda pertencente aos donos da escola. O ensino de alto padrão e a moderna estrutura do colégio consolidaram o uso centenário desse solo. Entretanto, através de alguns interlocutores da minha pesquisa, soube que, no período pós-pandêmico (COVID-19), os donos do colégio enfrentaram entraves financeiros, culminando na falência e no fechamento oficial do *campus* em 2021, efetivando a sua venda à construtora Vivaz Residencial, marca do Grupo Cyrela que atua na construção e incorporação de imóveis residenciais⁹.

Como discutido até aqui, é possível observar uma mudança estrutural no bairro da Vila Lório, em São Paulo. Tal alteração não se reflete apenas em processos materiais, como o fechamento da fábrica e do Colégio Campos Salles, mas também é uma representação de como o avanço econômico da indústria imobiliária tem impactado a dinâmica da cidade.

⁹ Informações disponíveis em: <https://www.meuvivaz.com.br/sobre-nos#sobre>. Acesso em: 05 set. 2024

O avanço da verticalização não é um fenômeno recente¹⁰, mas, atualmente, nas fronteiras da cidade, qualquer olhar desatento consegue perceber a apropriação do uso do solo para fins imobiliários.



Figura 7 Área de apróx. 3,1 do antigo Colégio Campos Salles.

Fonte: Google Earth (2022)

¹⁰ Ver mais em: SOUZA, 1989.

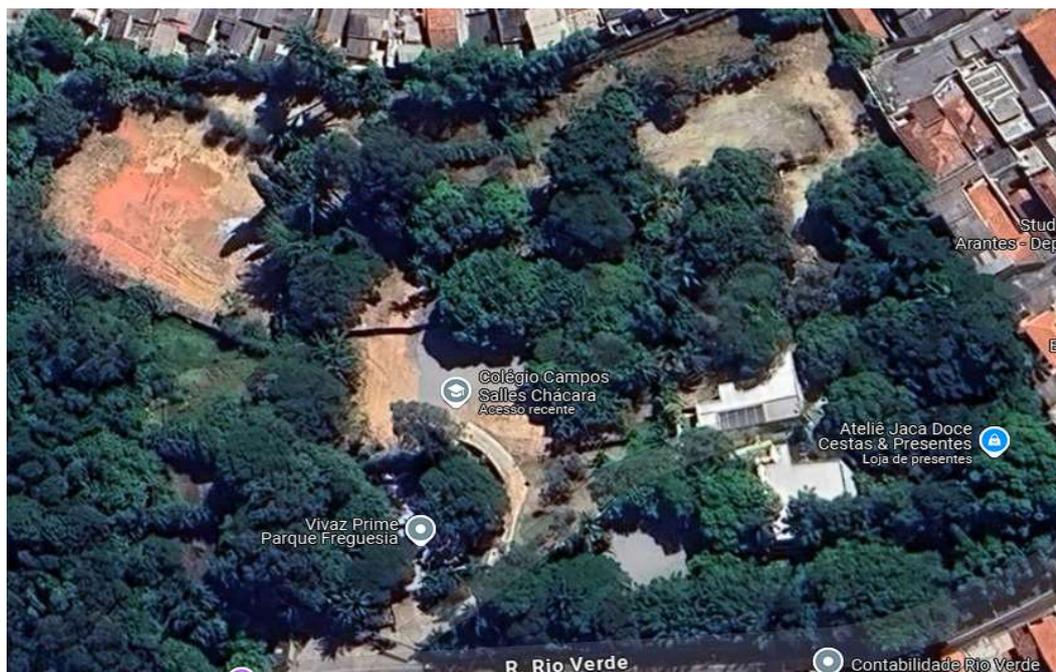


Figura 8 Antigo Colégio demolido e lotes residenciais em fase de construção

Fonte: Google Maps, (2024)

A priori, não pretendia me desdobrar, sob o processo de falência do colégio e suas consequências. Todavia, o desincentivo industrial que transformou a cidade de São Paulo tem se expandido para quase todas as esferas do espaço urbano e o Colégio que se foi, está inserido neste cenário.

Contudo, no andamento de minha pesquisa, diversas questões sobre este espaço foram aparecendo, pois o mesmo também carrega hoje, a mudança no uso do solo, dando preferência à verticalização do bairro. A medida em que ia sondando mais moradores, fui percebendo que tal fato não poderia ser isolado desse trabalho.

Dessa forma, é possível ver que a desindustrialização vai além da perda das fábricas; ela dá lugar a uma nova configuração econômica, com o capital imobiliário ocupando o espaço deixado pelas indústrias, como bem representa também essa mudança do antigo Colégio Campos Salles.

Essa transição tem transformado o uso do solo urbano, impulsionando projetos de gentrificação e criando novas dinâmicas sociais, onde o mercado imobiliário passa a ser o principal motor da cidade. O neoliberalismo, ao moldar o espaço, redefine quem tem acesso à cidade, privilegiando grupos que podem consumir o novo modelo urbano, enquanto exclui outros, aprofundando desigualdades e segregações. Assim,

a cidade deixa de ser um espaço de produção e se torna um espaço de especulação e consumo.

2. As ilusões do PDE.

Conforme o artigo 182 da Constituição Federal de 1988, o Plano Diretor Estratégico (PDE) tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. A sua elaboração passou a ser obrigatória para os municípios com mais de 20 mil habitantes, devendo ser realizada de forma participativa, envolvendo a sociedade civil na definição do uso e ocupação do solo urbano, assim como as suas limitações. De acordo com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), o PDE deve ser revisado a cada dez anos.

Em sua atuação contemporânea, um dos vetores que caracterizam o processo de fronteira (Martins, 2009) na Vila Lório são as influências contidas nas diretrizes da última revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE) – Lei Nº 17.975/2023. Essa revisão trouxe algumas alterações que resultaram na erosão imobiliária do bairro, anteriormente pouco verticalizado (Cf. figura 9)

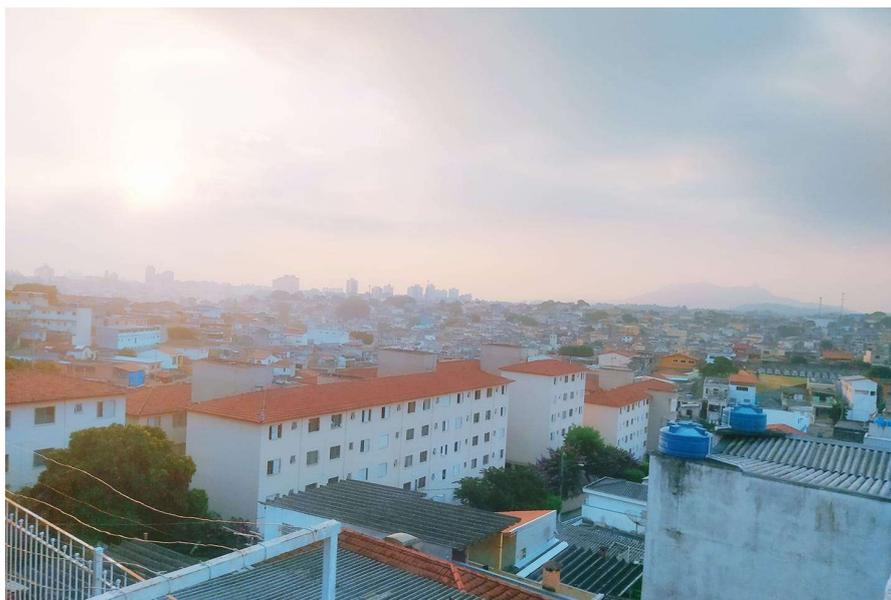


Figura 9 Paisagem da Vila Lório.

Fonte: Fotografia extraída da página do Facebook "Vila Lório", (2020)

Já se tornou evidente que a atuação do capital imobiliário em São Paulo não acompanha o mesmo ritmo do desenvolvimento institucional. Como um exemplo, a aquisição de terrenos pelas incorporadoras na Vila Lório¹¹ ocorreu antes da aprovação da última revisão do PDE e as mudanças nas Leis de Zoneamento da cidade. Esse intervalo entre a compra dos terrenos e as mudanças legais criou oportunidades para que as empresas explorassem lacunas no processo, ampliando seus lucros por meio da especulação imobiliária ou aproveitando a indefinição em torno da aprovação do plano.

Por exemplo, uma das principais mudanças no texto (Art. 25 Lei Nº 17.975/2023) é a redução do raio de construções de prédios de até quatro vezes o tamanho do terreno próximos às estações de metrô, de 600 metros para 700 metros, o que produz um adensamento maior ao redor das áreas próximas às estações de metrô na cidade. A distância de 700 metros é em relação às estações de metrô, que são os pontos de referência para a definição das áreas de adensamento. Conforme nos aponta a figura 10, hoje a Vila Lório ocupa uma proximidade das construções da Linha 6-Laranja do Metrô de São Paulo, o que faz com que ela esteja no radar do aporte econômico das construções imobiliárias, acelerando a verticalização e a densificação da área. Isso traz implicações diretas, como a valorização econômica do solo na região e o aumento da demanda pela compra de imóveis.

Entretanto, esse tipo de adensamento intensificado tende a gerar conflitos urbanísticos, devido ao impacto que essas mudanças no uso do solo podem causar no planejamento logístico do bairro. Além disso, há o risco de deslocamento de comunidades locais e o fenômeno da gentrificação – que, impulsionada pela pressão gerada pelas novas construções, já vem ocorrendo. Esse processo compromete a coesão social e a identidade cultural da área, além de gerar um adensamento populacional superior à capacidade de infraestrutura do local.

¹¹ Item discutido no Capítulo 1.

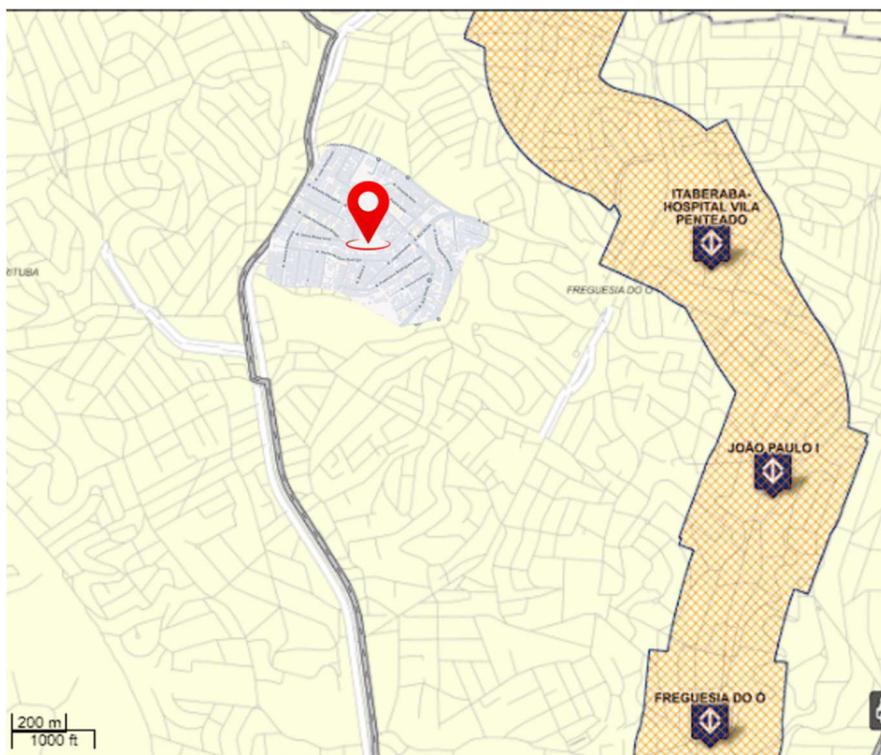


Figura 10 Proximidade das áreas de influência ampliadas pela construção da Linha 6 do Metrô ao bairro Vila Lório

Fonte: Elaboração própria com base em: Geo Sampa (2024) e Google Maps (2024)

Esse tipo de mudança em nome de uma projeção econômica promove um adensamento maior nos chamados “miolos de bairro”. Os “miolos de bairro” em São Paulo conforme estabelece a Lei nº 16.402/2016¹², referem-se a áreas residenciais internas de bairros, afastadas dos grandes corredores e eixos de transporte público de alta capacidade, como linhas de metrô e corredores de ônibus. Nessas áreas, as regras de zoneamento geralmente deveriam restringir o adensamento, limitando a altura das construções e preservando o caráter predominantemente residencial e de baixa densidade. Por exemplo, o potencial construtivo permitido nesses miolos é significativamente menor em comparação com os eixos, onde a legislação incentiva construções mais altas e adensadas, visando integrar melhor o uso residencial com a infraestrutura de transporte.

Contudo, o que promove as discussões contidas na última revisão do PDE é justamente a promoção deste adensamento, o que gerou diversas críticas por muitos

¹² Apesar do termo não estar contido no texto da lei, costumou-se utilizá-lo para caracterizar as áreas representadas pela definição citada.

setores da sociedade. A oposição na câmara legislativa da cidade de São Paulo alegou que a revisão incentivaria tal adensamento, perdendo as noções dos limites estabelecidos por lei. Referente a controversa aprovação das mudanças e as críticas promovidas pelos seus opositores, o então vereador Rubinho Nunes (União Brasil) disse o seguinte:

É uma crítica desarrazoada. Primeiro que não se consegue fazer um arranha-céu no centro expandido por conta de uma regra que impede a construção muito alta próxima a aeroportos como Campo de Marte e Congonhas. Onde poderia ser construído um prédio sem limitação seria em regiões fora do eixo, como no Tatuapé ou no extremo sul da cidade. O segundo ponto é que a ampliação dos eixos [de transporte público de massa] para um quilômetro é uma medida acertada porque incentiva que as pessoas passem a residir próximo de locais abastecidos por transporte público, incentivando o uso de transporte. Agora, se eu criar zonas de expansão fora de Metrô terei que levar rua, esgoto, energia elétrica. É muito melhor adensar e reduzir o custo da estrutura urbana. (NUNES, 2024)

Ao analisar a fala do vereador, é fundamental destacar como o influente Plano Diretor se tornou uma armadilha para a cidade. Suas definições estão hoje enfrentando suas próprias contradições, elevadas pelo espírito conquistador do grande capital que busca atender aos interesses mercadológicos, priorizando a redução de custos. Essa dinâmica resulta em um zoneamento cada vez mais desequilibrado aos arredores da cidade.

Conforme acusa Bonduki (2024), desde 2014 o capital imobiliário tem pressionado o setor público a fim de defender a flexibilização das leis que regulam o uso do solo, fato que desencadeou diversas mudanças no processo da revisão de 2023. Quanto ao adensamento, ele responde que não existem mais outras alternativas à cidade de São Paulo, a cidade atingiu um crescimento pelo qual não se faz mais a possibilidade de crescimento expandido:

A cidade precisa se adensar, abrigando mais gente e moradias no mesmo perímetro hoje ocupado ou até mesmo em um menor, considerando que áreas de risco, que deverão crescer nos próximos anos em decorrência dos eventos climáticos extremos, precisarão ser desocupadas. (BONDUKI, 2024)

Então, o autor argumenta que o adensamento populacional em São Paulo é, de fato, necessário, mas enfrenta desafios para garantir a qualidade ambiental, urbanística e arquitetônica, preservando as referências culturais e paisagísticas. Nesse contexto, o debate sobre cidades compactas (densas) e dispersas (horizontais) revela que, embora a verticalização seja vista como uma solução, ela não implica diretamente um aumento no adensamento populacional. Distritos centrais verticalizados, por exemplo, apresentam baixa densidade demográfica, enquanto as periferias, com ocupações irregulares e sem verticalização, sofrem com alta densidade e baixa qualidade urbanística. A situação da Vila Lório exemplifica esses desafios, pois, embora esteja situada próxima a eixos de transporte, ainda enfrenta pressões especulativas e intensiva verticalização, impulsionada por alterações na legislação municipal. A mais recente Lei de Zoneamento de São Paulo, sancionada em 19 de janeiro de 2024 (Lei nº 18.081/2024), trouxe várias readequações que favorecem diretamente o mercado imobiliário, ampliando as possibilidades de construção em áreas antes restritas.

No caso da Vila Lório, a proximidade com eixos de transporte faz com que ela seja afetada por políticas de zoneamento voltadas para o adensamento populacional – como mencionado na fala do vereador Rubinho Nunes. As chamadas Zonas Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (ZEUs). Esses eixos são definidos pelo Art. 81 do PDE para incentivar o desenvolvimento habitacional e comercial em áreas próximas ao transporte público, promovendo uma cidade mais compacta e acessível. Nas ZEUs, as regras de zoneamento permitem construções mais altas e densas, oferecendo potencial construtivo adicional para que o mercado imobiliário desenvolva edifícios residenciais e comerciais, com o objetivo de atender à demanda por moradia e promover o uso do transporte público, conforme estabelece o Art. 83.

Neste caso, o fato de a Vila Lório estar estrategicamente próxima a importantes corredores de transporte coletivo, como a futura Linha 6-Laranja do Metrô e do corredor exclusivo Pirituba / Lapa / Centro, faz com que essas proximidades sejam críticas para o conceito das ZEUs, conforme definido pelo Art. 82, que incentivam a construção de moradias e outras infraestruturas urbanas em áreas que possuem ou receberão investimentos em transporte público, como acontece hoje no bairro. A ideia é maximizar a eficiência do solo urbano.

No entanto, existem disputas na metrópole que condicionam as definições estabelecidas no Plano Diretor, pressionando a dinâmica legislativa a favorecer certos interesses econômicos. Então, o projeto legalista da cidade, ao inflacionar os termos e as diretrizes do espaço urbano acaba por inflar as nomenclaturas e esvaziar os seus efeitos.

Um exemplo dessa ambiguidade no texto da lei é a atuação simultânea das empresas Vivaz Residencial e Econ Construtora, que seguem cronologias distintas em suas atividades.

Essa diferença entre os cronogramas de atuação das empresas na Vila Lório evidencia uma prática comum do mercado imobiliário, em que o planejamento urbano muitas vezes corre atrás das dinâmicas já impostas pelo capital. O fato de as incorporadoras terem adquirido terrenos antes da aprovação da revisão do PDE revela as brechas que permitem a especulação imobiliária florescer, influenciando diretamente o valor da terra e a configuração urbana sem que o poder público tome ações concretas em relação ao planejamento das empresas. Assim, as mudanças no plano, em vez de frear essas práticas, acabam por consolidar o lucro das grandes construtoras, que atuam de forma estratégica para maximizar os ganhos, que nessa aquisição das terras pressiona ocasionalmente o poder público a adaptar-se aos seus interesses.

Nesse contexto, o PDE, se revela insuficiente para conter a especulação e garantir um desenvolvimento urbano que consolide a construção da cidade dotada de direitos.

Acontece então, que o PDE como regulador do espaço urbano na cidade de São Paulo, tem atuado em contraponto com a gestão da vida, e apesar de sua origem ter se consolidado no cenário da luta pela reforma urbana, as suas diretrizes jurídicas têm, ao longo do tempo, produzido justamente seu efeito contrário. É o que nos aponta Villaça (1999). A crítica do autor, insere no cenário da disputa política que o plano acabou por ser instrumentalizado pelas formas hegemônicas de poder e na intenção de propor o “intervir em tudo, reparar tudo, sem qualquer seletividade” (p. 23), acaba por produzir o seu efeito reverso, privilegia cenários e setores específicos de forma a desordenar o crescimento urbano, o qual até o olhar mais desatento pode perceber as formas degeneradas da gestão dos espaços na cidade.

Quanto a essa relação entre a ideologia econômica e a esfera civil, Ermínia Maricato (2002, p.124), respondendo à pergunta: “Escaparemos do nosso destino,

aparentemente inexorável, de produzir uma matriz postiça ou "fora do lugar", mais adequada, agora, aos princípios neoliberais?", nos coloca:

Estamos nos referindo a um processo político e econômico que, no caso do Brasil, construiu uma das sociedades mais desiguais do mundo, e que teve no planejamento urbano modernista funcionalista, importante instrumento de dominação ideológica: ele contribuiu para ocultar a cidade real e para a formação de um mercado imobiliário restrito e especulativo. Abundante aparato regulatório (leis de zoneamento, código de obras, código visual, leis de parcelamento do solo etc.) convive com a radical flexibilidade da cidade ilegal, fornecendo o caráter da institucionalização fraturada, mas dissimulada (Maricato, 1996). O aparato técnico corporativo, ou a burocracia ligada à aprovação de projetos e códigos de obras, não passa de um subproduto, nesse processo, alimentando-se da defesa de seu micropoder. (Idem)

Conforme discutido ao longo do capítulo 1, no caso da Vila Lório, o processo de reestruturação causado pela mudança nas formas econômicas hegemônicas, também está representado por este destino inexorável da metrópole contemporânea.

Seguindo as linhas teóricas, o avanço do capital imobiliário na construção da cidade não é um fenômeno recente, Kowarick (1979, 29-53), já havia sinalizado em seu texto "A lógica da desordem", como a hegemonia econômica foi capaz de homogeneizar o espaço urbano e aplicar as suas lógicas para comandar a desordem cotidiana da Grande São Paulo.

A falência do plano diretor reflete-se, portanto, não apenas na incapacidade de controlar o crescimento desordenado, mas também na permissividade com que o solo urbano é reconfigurado. No caso do bairro, essa mudança se manifesta com a construção iminente de dois novos condomínios, que não apenas contrastam com a paisagem anterior, mas também impõem uma nova dinâmica à região, tanto em termos de ocupação quanto de relações sociais.

Esse cenário revela a tensão entre o avanço do capital imobiliário e os dispositivos legais vigentes. Embora o PDE de São Paulo tenha sido projetado para orientar o desenvolvimento urbano de maneira equilibrada e inclusiva, ele se vê, muitas vezes, ultrapassado pelas dinâmicas do mercado e até submetido a elas. As diretrizes do PDE, que visam regulamentar o uso do solo e a ocupação, se tornam insuficientes frente à força das pressões econômicas que moldam o espaço urbano.

Dessa forma, as leis que compõem o PDE, tensionam os bairros em direção à mudança de uma forma antinatural.

O PDE tem suas raízes nas lutas pela reforma urbana no Brasil, especialmente ao longo do século XX (Kowarick, 1988). Sua criação representou um avanço na ideia de planejar as cidades de forma a atender as necessidades sociais e não apenas os interesses privados. No entanto, o que se observa na prática, como argumenta Villaça (2005), é que o planejamento urbano, embora tenha uma base legal, muitas vezes se torna um mecanismo superficial diante da resistência dos grupos que dominam o poder político e econômico nas cidades. Em São Paulo, por exemplo, o Plano Diretor, que deveria ser uma ferramenta para promover o desenvolvimento equilibrado e inclusivo da cidade, acaba por aprofundar as desigualdades existentes, pois sua implementação sofre hoje, os impactos das pressões do capital imobiliário, que prioriza certos setores da cidade em detrimento de outros.

Nesse sentido, o PDE, ao ser incorporado à dinâmica política e econômica da cidade, acaba sendo instrumentalizado por esses interesses hegemônicos, o que, segundo Villaça (1999), resulta em um processo de intervenção urbana sem seletividade. Ao invés de promover a equidade e o ordenamento do espaço urbano, o PDE acaba favorecendo determinados cenários e setores, desorganizando o crescimento urbano e exacerbando as disparidades no acesso à cidade.

De acordo com Ermínia Maricato (1996), a tentativa de adaptar o modelo modernista de planejamento urbano europeu ao contexto das cidades do "Terceiro Mundo" resultou em um processo que, ao invés de fortalecer o direito à cidade – como nos apontam as discussões de Harvey (2014 p. 27-67) e Lefebvre (2008) –, acabou por contribuir para o apagamento desse direito, criando uma legislação urbana que, apesar de bem regulamentada, tornou-se vulnerável à flexibilização das ilegalidades reproduzidas pelo capitalismo na metrópole. Como Maricato (1996) ainda aponta, essa flexibilidade abre espaço para a "institucionalização fraturada, mas dissimulada" (p.124), o que leva a uma reestruturação urbana que, em vez de promover a justiça social, acaba reforçando os interesses privados e a desigualdade no espaço urbano.

A Vila Lório, inserida em uma localização estratégica próxima a eixos de transporte, torna-se um alvo natural para o capital imobiliário, que vê na verticalização uma oportunidade de valorização econômica. Contudo, o modelo de adensamento proposto – baseado em uma verticalização intensa – levanta questões sobre os impactos sociais e urbanísticos para a comunidade local e o entorno. A introdução de

grandes empreendimentos residenciais tende a provocar a substituição do tecido social existente, deslocando moradores de longa data e desestruturando relações comunitárias estabelecidas ao longo das décadas.

Além disso, a verticalização não garante, por si só, uma infraestrutura adequada para suportar o aumento populacional, especialmente em áreas que historicamente carecem de investimentos públicos robustos em serviços essenciais, como saúde, educação, e espaços de convivência. O crescimento vertical, quando não acompanhado de um planejamento urbano cuidadoso, pode sobrecarregar os sistemas de transporte e saneamento, criando um ambiente de congestionamento e degradação.

No entanto, é importante ressaltar a diferença entre o Plano Diretor e o zoneamento. Segundo Wilhem e Vilaça (2018), enquanto o Plano Diretor oferece uma visão ampla e estratégica do desenvolvimento urbano, o zoneamento traduz essas diretrizes em normas específicas para o uso do solo, visando ordenar o espaço urbano de maneira mais detalhada. Essa distinção é crucial para entender como as políticas urbanas são formuladas e implementadas. A legislação pertinente, conhecida como Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, estabelece diretrizes para o uso do solo na cidade, definindo aspectos como tipos de atividades permitidas, altura máxima das edificações e áreas de proteção ambiental.

2.2 Especulação legal

No ano de 2018, em entrevista concedida ao portal Tutaméia, acerca do desmoronamento do antigo edifício Wilton Paes, a professora Ermínia Maricato trouxe a seguinte constatação:

“O incêndio e desmoronamento do edifício Wilton Paes de Almeida, no Centro de São Paulo, escancaram a realidade altamente desigual da metrópole. Na raiz da questão está o mercado imobiliário excludente e

altamente especulativo. As cidades brasileiras se transformaram em “paraíso da especulação imobiliária”. (MARICATO, 2020)¹³

Essa afirmação reflete o seguinte ponto, visto o instrumento poderoso que se tornou o Plano Diretor Estratégico no país (Villaça, 2005) – e contundentemente na cidade de São Paulo –, qual o grau de permissividade das formas legais em relação ao avanço especulativo cada vez mais desenfreado do capital imobiliário na cidade?

O fato é que a forma especulativa da renda da terra em São Paulo tornou-se regra. Conforme já apontado, a dinâmica vertical na cidade de São Paulo existe e já está consolidada há bastante tempo. No distrito da Freguesia do Ó, por exemplo, existe uma área consolidada já verticalizada, conforme possível identificar na tabela a seguir, categorizada no portal GeoSampa em 2021.

¹³ TUTAMÉIA. Maricato: Cidades são paraíso da especulação imobiliária. Entrevista concedida a Eleonora de Lucena e Rodolfo Lucena. 2020. Disponível em: <https://tutameia.jor.br/cidades-sao-paraíso-da-especulacao-imobiliaria-diz-maricato/>. Acesso em: 24 set. 2024.

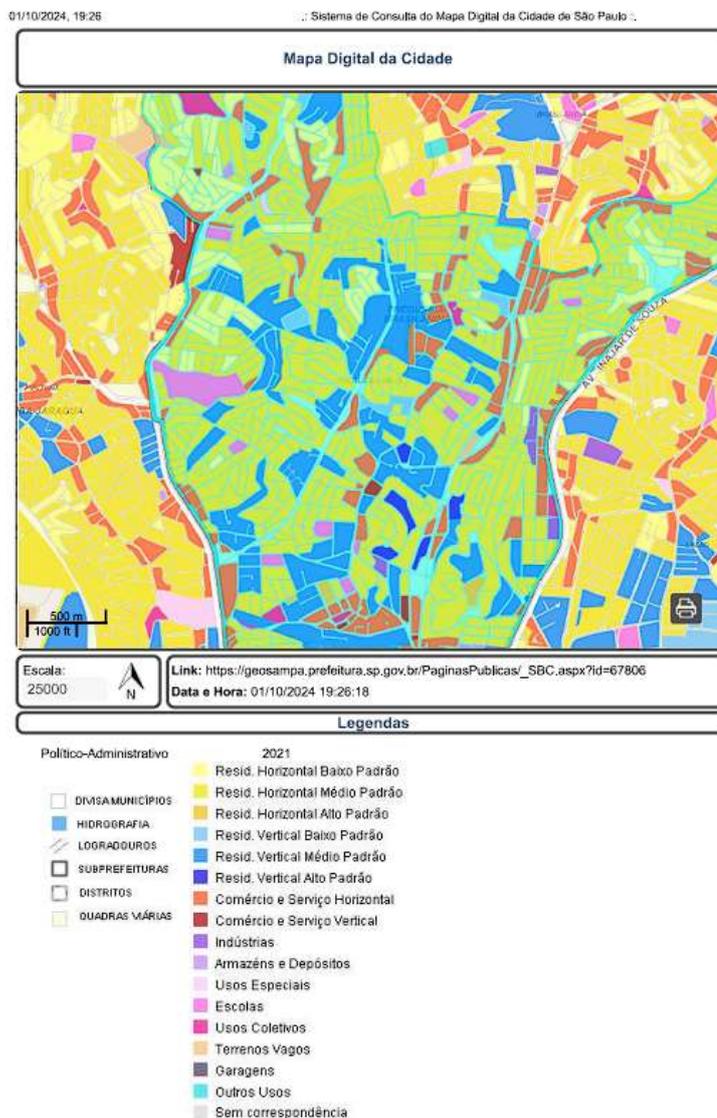


Figura 11 Mapa digital da cidade – Predominância no uso do solo

Fonte: Geo Sampa, (2021)

Todavia, o que destaca a peculiaridade no caso da Vila Lório, é a tendência econômica condicionada pelo avanço da desindustrialização – conforme debatido no subitem 1.2 – que tira do centro do bairro da Vila Lório e suas adjacentes duas instituições já estruturadas em nome de uma nova centralidade econômica que ganha cada vez mais o terreno do espaço da cidade.

Do ponto de vista jurídico, o processo especulativo é ilegal, já que toda propriedade deve cumprir sua função social, conforme previsto no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988. No entanto, historicamente, os limites da lei não parecem ter se consolidado na cidade de São Paulo. Apesar dos dispositivos constitucionais, como os artigos 5º e 182º, e do Estatuto da Cidade, que introduz

instrumentos como o IPTU progressivo para desestimular a especulação imobiliária, esses mecanismos muitas vezes não são implementados de forma eficaz. Burocracia, falta de fiscalização e demora na aplicação de sanções acabam permitindo que o capital imobiliário contorne essas normas, utilizando-as para valorizações especulativas em vez de limitar a concentração de terras ou a ociosidade de imóveis. Como apontam Carvalho, Junqueira, Magalhães e Gagliardi ao analisar a gestão fiscal no município de Cajamar:

A lei que deveria coibir a especulação imobiliária transforma-se em meio de estimulá-la. Ganham os proprietários de terras, com a valorização de suas propriedades, e os investidores, que as adquiriram, tudo mediado e garantido pelo poder executivo. Enfraquece-se o IPTU como instrumento fiscal e, sobretudo, urbanístico, descartada, portanto, a sua progressividade. (CARVALHO, JUNQUEIRA, MAGALHÃES e GAGLIARDI, 2022, p. 135)

Seguindo pelas definições acima, podemos observar dois tipos de especulação em relação ao caso da Vila Lório. Enquanto uma construtora aproveita a expansão das oportunidades criadas pela linha 6 do metrô para explorar o potencial de atratividade do solo com novos empreendimentos, outra construtora adota uma postura de espera estratégica.

Contatei a empresa *Econ* através do número disponível na placa de entrada (cf. figura nº6) para obter maiores informações sobre o processo de construção deste novo empreendimento. Em contato com a corretora, disse que “esse ainda não tem data de lançamento”, mas estima que as obras devam começar ano que vem. E que “muitas pessoas ligam perguntando desse lançamento”. Dessa forma, essas construtoras demonstram diferentes ritmos e abordagens na exploração imobiliária, onde uma age como catalisadora do processo de transformação urbana e a outra espera o amadurecimento do cenário para intervir com menor risco e maior previsibilidade de retorno, mas ambas garantindo as suas possibilidades diante da metrópole.

Conforme aponta Martins (1994), na sociedade moderna, a especulação sobre a terra e a renda da terra representam o modo mais típico de apropriação privada dos resultados da transformação do trabalho social em mercadoria. O solo urbano passa a ser tratado como um bem escasso, cujo valor é artificialmente inflacionado pela expectativa de futuras melhorias urbanas ou pela mera antecipação do futuro crescimento da demanda imobiliária. Esse ‘*futuro*’ mencionado por Martins, destaca

neste trabalho a mudança a qual promovem as obras de infraestrutura do Metrô, atraindo assim o capital imobiliário de modo a seguir o tempo de forma alinear. E é possível observar de forma empírica é o modo com a qual as empresas que adquiriram as antigas edificações atuaram – e ainda atuam - no período desde sua aquisição, permitindo assim explorar as possibilidades antes mesmo de existir.

Segundo a definição marxiana de renda da terra “A propriedade privada da terra permite ao proprietário da terra extrair um tributo dos capitais aplicados, uma parte do valor excedente criado, não porque ele tenha participado de sua criação, mas porque ele é o dono da condição objetiva do trabalho” (MARX, 2017, p. 807-815) e o valor da terra pode aumentar simplesmente porque há uma pressão especulativa, com investidores comprando e acumulando terrenos na expectativa de vendê-los por preços mais altos no futuro, sem necessariamente estar ligado à produção de valor ou à exploração do trabalho diretamente.

O que chama a atenção nesse processo então, é o alto grau de permissividade concedido ao longo dos anos, que, ao homogeneizar cada vez mais os espaços da cidade, acaba por criar uma igualdade profundamente desigual. No caso da Vila Lório, destaca-se a tendência econômica condicionada pelo avanço da desindustrialização — conforme discutido no subitem 1.2 — que retira do centro do bairro, e de suas áreas adjacentes, duas instituições já consolidadas, em favor de uma nova centralidade econômica que vem ganhando cada vez mais espaço na cidade. Em termos de consolidação do direito à cidade, essas mudanças têm contribuído muito pouco para o debate público visto que sua adesão diante a população local não tem sido uma unanimidade.

3. O inevitável

Dessa forma, procurei interlocutores que pudessem munir este trabalho com a percepção humana sobre o processo em andamento. A priori por ser morador do bairro há pelo menos 25 anos, antes mesmo de ter consolidado o tema dessa discussão, lidei com as fontes primárias, as discussões que iam aparecendo, as possibilidades desencadeadas, a insegurança, as possibilidades. E desde o primeiro

momento, tenho acompanhado junto com os moradores, as falas e as movimentações que têm se sucedido. E é um tema consolidado que praticamente todo movimento de mudança nas sociedades gera certo tipo de estranheza entre seus participantes, seja em grande ou pequena escala. No estudo referente a uma comunidade no interior da Inglaterra, Norbert Elias (1965) identificou como os residentes eram capazes de produzir todo um sistema de dominação com o objetivo de manter sua hegemonia e o *status quo*, reprovando e estigmatizando aquilo que lhes era estranho. Conforme observado até o momento - guardada as devidas proporções - aqui não se faz diferente. A alteração do uso do solo caracteriza um ator social presente hoje na Vila Lório.

Na tentativa de localizar informações sobre a empresa Wolf Hacker – empresa que deixou o bairro¹⁴ – e elucidar esse desenvolvimento, utilizei algumas ferramentas de busca na Internet, como a rede de pesquisas do Google, e me deparei com a seguinte discussão na rede social Facebook. Em 2019, uma moradora, que se intitula conselheira local e atende em seu perfil pela alcunha de “Jbaslório Margarete Santos Morena Raiz”, realizou a seguinte postagem: “Estamos muito contente¹⁵ de ver a Wolf Hacker encontrando novas parcerias e gerando + empregos. Vila Lório” (SANTOS, 2019). Fazendo referência a um anúncio de “*Contrata-se*” recém-divulgado pela empresa. Na mesma postagem, a autora recebeu a seguinte resposta¹⁶: “Sabe quais vagas estão em aberto?” E respondeu: “Ainda não sei!! Mas, estamos felizes e se sentindo livres de ver prédios naquele espaço maravilhoso... nós temos o dever de apoiar e ajudar o que é bom continuar. Posso ver se tem vagas e quais as vagas. Queremos montar banco de dados de currículo dos moradores e indicar os moradores para as empresas..., mas, para dar certo vamos precisar de voluntários pra isso acontecer.” (SANTOS, 2019). A tréplica veio da seguinte maneira: “Maravilhoso a fábrica ainda continuar aqui, desde que me entendo por gente ela existe nesse mesmo lugar, quanto à voluntária, se eu puder ajudar em algo.” Encerrando o diálogo, a dona da postagem diz: “Sim, será de grande importância. Precisamos melhorar muitas coisas e faremos reunião para encontrar um meio de recolocarmos muitos

¹⁴ Ver capítulo 1.

¹⁵ Optei por manter os erros de ortografia contidos na postagem, entendo que a documentação fiel do ocorrido pode contribuir de forma significativa na documentação dos fatos e entender quem são os atores sociais que atuam neste processo.

¹⁶ Aqui preferi manter apenas a identidade de Margarete referenciada devido ao tamanho da discussão ocorrida na postagem citada.

profissionais daqui que estão desempregados. Vamos te chamar para reunião que será por esses dias e vamos pegar seu contato e falar no privado. Estamos todos os dias em reunião pela internet encontrando meios de melhorar essa Vila. Vem com a gente que vai ser prazeroso e produtivo” (SANTOS, 2019).

Conforme possível identificar na figura 11, em 2019, o depoimento atesta o fato de que as estruturas da fábrica ainda estavam atuando de forma estratégica no bairro, e era possível ver suas edificações de forma efetiva¹⁷ e qual era a sensação de alguns moradores de ver a consolidada fábrica levantando novas possibilidades junto a população do bairro.



Figura 12 Espaço da Fábrica visto da R. Aurora Paulista

Fonte: Google Maps, 2019

No entanto, com o mesmo critério de busca, encontrei uma postagem da mesma autora em fevereiro de 2021 que dizia o seguinte: “Alguém já sabe o nome da Empreendedora que fará os inúmeros prédios aqui na Vila Lório na empresa Wolf

¹⁷ Segundo o post da autora, em 2019 a fábrica estava se mobilizando para atrair novos trabalhadores para exercer suas atividades, no entanto, não foi possível confirmar essa informação categoricamente. As tentativas de contato junto à empresa até o momento não tiveram retorno.

Hacker??! Venderam e dessa vez não sabemos pra quem! Estão tirando tudo já! (expressão de tristeza) Adeus nosso verde!! Beijos grandes” (SANTOS, 2021)¹⁸.

O incômodo relatado pela moradora e seus pares revela a inquietude gerada por essa mudança estrutural na região no curto período de dois anos. Fato que destaca a importância de evidenciar neste trabalho as percepções microsociais por meio das entrevistas.¹⁹

Diante disso, iniciei a procura por moradores que pudessem registrar oficialmente não apenas a percepção sobre essas mudanças, mas também compartilhar o histórico e as vivências no bairro.

Neste caso, mais do que só análise teórica que aproxima os meios institucionais das causas que levam a este tipo de produção do espaço urbano, entendo que tal espaço é construído principalmente por pessoas, e seus relatos podem nos conceder as razões para que esse tipo de cenário se torne cada vez mais comum na cidade.

Sendo assim, finalizo essa observação da seguinte maneira, qual o impacto desse tipo de alteração que avança nas fronteiras da cidade e como seus participantes podem expressar sua valoração sobre o ocorrido?

3.2 Explorando as percepções.

Dessa forma, procurei inicialmente figuras centrais, por meio das quais pudesse entender qual impacto do poder público em relação a essa mudança, lideranças territoriais que transmitissem assertividade na fala e elucidar este trabalho com a percepção de como isso pode impactar o espaço qual da comunidade. Foi nessa procura que encontrei *online* o Carlos Eduardo, ou melhor, o “Dudu” uma possível liderança do bairro e meu primeiro interlocutor oficial.

¹⁸ A postagem vai de encontro a afirmação debatida no capítulo 2 em que o terreno da empresa foi comprado antes da aprovação da última revisão do PDE e a erosão imobiliária na região.

¹⁹ Tentei contato com Margareth, que autorizou o uso de suas postagens para documentação, porém, até o desenvolvimento deste TCC, ela não me respondeu para uma entrevista.

Quando estava escrevendo o primeiro capítulo deste TCC, ainda nas fases de compreender o desmonte do processo industrial na cidade de São Paulo, Dudu estava atuando na organização de uma festa junina no bairro e foi num grupo de WhatsApp chamado de “Moradores – Vila Lório”, que consegui o seu contato. Marcamos o encontro e fui até a sua residência para ouvi-lo. Em nosso encontro, pergunto ao Dudu qual a sua história no bairro e sua perspectiva diante das mudanças.

Sou Carlos Eduardo, mas todos me conhecem como Dudu. Tenho 37 anos, sou formado em Administração e também cursei Serviço Social, mas não finalizei. Moro aqui desde que nasci, mas aos cinco anos fui morar na Zona Leste, na Cidade de Tiradentes, que é um território bem diferente da Zona Norte. Vivi lá até os 16 anos, depois retornei para cá para trabalhar. (Morador 1, Dudu)

Questiono então, quando começou a sua atuação como liderança comunitária no bairro.

"Minha atuação comunitária aqui começou quando fui para a subprefeitura, faz mais ou menos um ano e meio. Lá, percebi as necessidades dentro do território. Víamos demandas, mas elas não eram atendidas conforme a necessidade dos moradores locais. Falava-se muito, mas fazia-se pouco. Quando vieram as mudanças, com os empreendimentos chegando, acabei me envolvendo mais. Havia muita especulação; falavam que iam demolir as casas, vender, passar cano da Sabesp. Eu procurei saber o que realmente estava acontecendo na região." (Morador 1, Dudu)

Questiono então, quando começou a sua atuação como liderança comunitária no bairro.

Minha atuação comunitária aqui começou quando fui para a subprefeitura, faz mais ou menos um ano e meio. Lá, percebi as necessidades dentro do território. Víamos demandas, mas elas não eram atendidas conforme a necessidade dos moradores locais. Falava-se muito, mas fazia-se pouco. Quando vieram as mudanças, com os empreendimentos chegando, acabei me envolvendo mais. Havia muita especulação; falavam que iam demolir as casas, vender, passar cano da Sabesp. Eu procurei saber o que realmente estava acontecendo na região. (Morador 1, Dudu)

A palavra “especulação” aparece. Dudu diz que, assim que souberam da chegada das construtoras, os moradores passaram a “especular” o que poderia ocorrer e como aquilo poderia impactá-los. É interessante observar a capacidade da especulação imobiliária de reproduzir a especulação social e, da mesma forma que a especulação do solo ocorre de forma positiva ao capital (lucro), reflete na negatização comunitária em relação às possibilidades de impacto nas suas vidas. De acordo com Milton Santos (2008) a cidade é um produto social, onde as relações de poder se manifestam através da ocupação e uso do espaço. A especulação imobiliária transforma o espaço urbano em mercadoria, negando o direito à cidade. Como mencionado anteriormente, a incerteza surge do processo de mudança e, no caso da Vila Lório, os moradores, com receio, procuram figuras centrais para que possam ter seus pontos esclarecidos. Então, questiono a Dudu qual era o sentimento daqueles que o procuravam.

"Eu acho que muita gente não procurou se informar. Ficamos muito no disse-me-disse. Uma pessoa levantava alguns questionamentos, e acabávamos acreditando e deixando nos levar. Até que começaram a nos comunicar oficialmente, através de processos. Aí, fui atrás para entender o que estava acontecendo, quais eram esses comunicados. Descobrimos que a escola, que estava em situação de falência por questões familiares, iria ser vendida. Eu fui procurar saber o que era verdade e o que não era, porque isso estava gerando pânico nos moradores." (Morador 1, Dudu)

- Você mencionou que, no início, as informações chegavam de forma distorcida. Isso foi algo que surgiu entre os moradores do bairro ou veio de fora?

"Na verdade, foi um morador local que começou a espalhar algumas informações erradas. Em vez de tentar unir as pessoas, ele acabou desinformando, o que é ruim, porque, em vez de ajudar, desagrega. Não adianta sair falando sem saber o que realmente está acontecendo, espalhando boatos sem fundamentos." (Morador 1, Dudu)

- Isso criou um medo nas pessoas?

"Exatamente. Muita gente ficou com receio de se envolver, porque achava que era só mais alguém falando sem realmente fazer algo concreto.

Vi isso várias vezes. Algumas pessoas até trabalham em órgãos públicos, mas nunca buscaram realmente trazer benefícios para nossa região. Eu, enquanto estiver trabalhando e tiver acesso a essas informações, vou correr atrás dos benefícios que a nossa região merece. Não é fácil, porque às vezes dá trabalho tentar mostrar às pessoas que nossa região merece visibilidade, e há momentos em que você enfrenta ameaças por isso, mas é algo necessário." (Morador 1, Dudu)

Do ponto de vista de Dudu, o 'pânico' dos moradores se daria por conta de uma série de questionamentos levantados de uma forma desproporcional em relação aos fatos. Contudo, o movimento da mudança é brusco e a existência de um novo paradigma na região de fato colide com a vida cotidiana dos moradores do bairro – principalmente àqueles que mantêm a proximidade do solo dessa transição –, os quais têm vivido todos os impactos que um empreendimento dessa proporção pode causar; o avanço é impiedoso. Veja, o processo que constituiu as cidades urbanas sempre foi vertiginoso e o estabelecimento de uma nova ordem é recorrente. Como aponta Harvey (2013), as cidades são o reflexo do capitalismo de absorver o excedente da produção e essa forma característica na produção do espaço significa justamente o avanço das formas econômicas hegemônicas independente de que, qual e quem. E como coloca Maricato em entrevista à **RITTV**: "É uma guerra, apropriação da renda e das localizações na cidade. Envolve uma guerra surda. Para alguns, a cidade é um meio de vida, é um local de sobrevivência. Para outros, ela é o grande negócio" (2017)²⁰.

Tudo aconteceu no ano passado (ano de 2023), quando começaram esses boatos. Eu fui atrás das informações, porque sabia que a Vila é um lugar tranquilo, com muitos moradores idosos, e não fazia sentido eles viverem com essa incerteza sobre a demolição de suas casas. Precisávamos lidar com a verdade, para não gerar mais pânico. (Morador 1, Dudu)

- Então, você começou a atuar de forma mais ativa para esclarecer essas informações?

²⁰ **RITTV**. *A guerra de apropriação das localizações na cidade*. YouTube, 10 mar. 2021. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=85DwL_ZIEew. Acesso em: 10 out. 2024.

Exatamente. Minha função na subprefeitura é na área da cultura, mas como morador, eu senti a responsabilidade de informar corretamente as pessoas. Isso criou algumas rivalidades, porque enquanto eu levava informações corretas, outras pessoas queriam lutar por questões diferentes. Mas eu sou do tipo que prefere trabalhar em vez de só falar, então me envolvi diretamente com os moradores para tranquilizá-los. (Morador 1, Dudu)

- Qual foi a primeira informação concreta que vocês tiveram?

A primeira informação que tivemos foi essa: que as casas seriam demolidas, que iam passar uma rua por cima, que talvez quisessem comprar as casas. Isso gerou um desespero entre os moradores, especialmente entre os mais velhos. Minha tia, por exemplo, ficou desesperada, assim como a vizinhança. Eu falei: "Calma, vamos levar a informação correta para as pessoas". E foi aí que comecei a tranquilizar os moradores, explicando que, na verdade, eles precisavam regularizar a área. Houve um pedido para que acompanhássemos as medições para ver se nossas áreas estavam de acordo com o projeto. Isso trouxe um pouco mais de calma para todo mundo. (Morador 1, Dudu)

- E hoje, como está essa questão dos empreendimentos?

Hoje, os empreendimentos estão em andamento. Eu entrei em contato com a diretoria do empreendimento para saber mais sobre o projeto, e eles me explicaram que vão fazer o replantio de árvores, já que o sucesso de vendas se deve ao fato de o empreendimento se chamar "Parque Freguesia", por causa da arborização. Sei que estamos sofrendo com o desmatamento agora, mas no futuro, acredito que será algo positivo para o bairro, porque trará mais notoriedade e movimento. (Morador 1, Dudu)

- Na sua visão, apesar dos impactos, você acredita que os empreendimentos trarão benefícios para o bairro?

Sim, eu vejo que, com o crescimento da área e novos empreendimentos, vamos trazer mais atrativos, mais empregos, especialmente pelo comércio que vai acabar se expandindo. Isso pode gerar empregos para os moradores locais, que talvez não precisem mais trabalhar tão longe. Acredito que, do ponto de vista econômico, isso será mais benéfico do que prejudicial. (Morador 1, Dudu)

Dudu parece ter uma visão segundo a qual para haver as *melhorias* citadas acima, os moradores necessariamente precisariam realizar concessões ao capital imobiliário e aguardar os frutos do progresso. É o que nos aponta Kowarick (1975), ao discorrer sobre a lógica da desordem na cidade de São Paulo, e que pressupõe que para que haja crescimento econômico na cidade, seus habitantes necessariamente tem que pagar o preço do progresso, diz ele:

Estagnação ou sacrifício - Implícito nessa noção é em tudo consonante com a ideologia do desenvolvimento em voga: para que o país se desenvolva, assegurando a felicidade futura de seus habitantes, estes devem renunciar às satisfações presentes. Ao mesmo tempo, as dificuldades atuais são muitas vezes atribuídas à forma desordenada do crescimento metropolitano, à ausência ou ineficácia do planejamento anterior. São Paulo deveria não só pagar o preço de sua felicidade futura, mas também resgatar o prejuízo de sua imprevidência no passado. (KOWARICK, 1975, p. 21-22)

O que me chama atenção na fala é o fato de que Dudu considera que existe uma relação entre a chegada dos novos prédios e a notoriedade do bairro. Entretanto, se observarmos as demais fronteiras da cidade, qual o tipo de mercado as áreas de verticalização foram capazes de produzir até o momento? Como aponta Sassen (1991, 14-15), nas ditas *ciudades globais*²¹, a sobrepujança dos interesses privados na cidade não é necessariamente capaz de produzir um mercado de trabalho sólido e essa dualidade envolve, de um lado, uma elite altamente qualificada e, de outro, uma massa de trabalhadores em empregos precários e de baixa qualificação.

Entretanto, recorrentemente, o processo de verticalização é atrelado a esse desenvolvimento progressivo da cidade – como destaca a fala do morador. Os prédios parecem representar a inevitável modernidade e a única maneira de atribuir novas funções a um cenário que já estaria completamente fadado ao fracasso. Mas o surgimento desses empreendimentos num bairro tão *irrelevante* para a dinâmica da metrópole não parece ter as mesmas características do grande centro das finanças como o Itaim Bibi, ou o residencial de alto padrão em Perdizes e afins. Esse contraste evidencia que a verticalização, longe de ser uma panaceia para o desenvolvimento urbano, pode perpetuar desigualdades e gerar uma urbanização fragmentada, onde a

²¹ Ver mais em CARVALHO, 2000.

modernidade coexiste com a precariedade, revelando um tecido social complexo que desafia a narrativa de progresso incondicional que muitas vezes acompanha tais transformações.

Quanto ao acréscimo econômico citado, questiono como Dudu enxerga a descaracterização do bairro pelas saídas, tanto do Colégio Campos Salles quanto da Fábrica, e qual seu contato com o a construtora Econ, que gere hoje o espaço da antiga fábrica Wolf Hacker.

O contato que temos até agora é mais com o empreendimento "Parque Freguesia". Quanto ao outro, que envolve a antiga fábrica, o da "Econ", nós também procuramos saber, mas esse empreendimento ainda vai demorar mais para começar, por conta de uma questão relacionada ao solo, já que ali era uma fábrica de tintas. Acredito que eles vão demorar um pouco mais para lançar o empreendimento naquela área.²² (Morador 1, Dudu)

Neste caso, Dudu pouco tem a acrescentar em relação a fábrica, as perguntas que fiz direcionadas ao local tiveram pouco rendimento, visto que como mencionou no início, o mesmo foi para a Zona Leste na sua infância, voltando na adolescência, quando a presença da fábrica já havia atingido uma atuação mais simbólica do que empírica e ele confirma que a saída da escola tem impactado mais a sua vida e de seus demandantes.

Então, ao final de nosso encontro, pergunto se, para Dudu, esse processo tende a descaracterizar o bairro.

Acho que não vai descaracterizar. Pelo contrário, acredito que vai trazer mais benefícios para a população local. Como estou mais ativo junto aos moradores, tenho recebido um feedback positivo. Recentemente, organizamos a Festa Junina no bairro, e foi um grande desafio. Mas foi gratificante ver pessoas que estavam há anos sem sair de casa, idosos que não saíam há muito tempo, participando de um evento em família. Para mim, isso não tem preço. Várias pessoas vieram me dizer que em 51 anos de bairro nunca tinham visto algo assim. (Morador 1, Dudu)

²² A fala do entrevistado reflete o subitem 2.3 discutido no capítulo 2, o qual explora o debate a partir do processo de especulação efetivado no bairro.

Ao finalizar nossa conversa, entendo que a visão de Dudu foi um bom ponto de partida para nossa pesquisa, mas a sua percepção sobre o que ocorre não parece reconhecer as contradições produzidas por essa mudança. O *status quo* permeia sua fala. Não acredito que o interlocutor age de má-fé, contudo, o seu relato agora é de um *establishment*, integra a burocracia estatal e tenta conciliar os fatos

Então, para obter uma compreensão mais ampla e captar diferentes perspectivas, decidi buscar outros interlocutores, moradores "comuns" do bairro, cuja vivência cotidiana pudesse revelar como essa transição é percebida no nível mais local. Essas novas conversas trariam *insights* valiosos sobre como as mudanças que afetam o bairro de maneiras diversas e, muitas vezes, invisíveis a olhares mais distantes.

É nessa busca que encontro Fátima, moradora antiga da Rua Algarobeira - desde o tempo de "*mil novecentos e guaraná com rolha*" como diz ela. Conheci Fátima por meio de minha companheira, Larissa, que é sua vizinha e em meu nome, solicitou um encontro para falar sobre as mudanças ocorrentes no bairro. Imaginei que fosse encontrar uma pessoa receosa com a pesquisa, pois o primeiro retorno que tive quando solicitei uma conversa foi o seguinte trecho:

Assim, a gente vai conversar primeiro, e depois eu explico o porquê. Não quero que tire foto, porque eles conhecem tudo na minha casa: o sofá, a cozinha, como é. Eles sabem de tudo. Não quero prejudicar essa parte, entendeu? Na hora de reclamar, vão dizer que eu estava me envolvendo. Já está havendo alguns problemas com relação às pessoas que estão entrando para reclamar. Não quero isso. Quando for a hora certa, a gente vai sentar e conversar, tá bom? Aí eu te explico melhor o que está acontecendo.
(Moradora 2, Fátima)

O receio de Fátima se dava devido às visitas que recebera da construtora Vivaz Residencial, em nome do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)²³. Ela imaginara que expondo suas insatisfações à minha pesquisa, pudesse, de alguma forma, ter a sua imagem ligada às reclamações e não queria o conflito com a construtora, pois achou que poderia prejudicá-la. De antemão aceitei as condições e fui até sua casa para

²³ O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) que visa avaliar os impactos causados por grandes empreendimentos na qualidade de vida e na dinâmica urbana local. Ele é exigido para projetos que possam alterar significativamente o ambiente urbano, como edifícios, shoppings e empreendimentos industriais.

ouvi-la e, antes mesmo de ter a oportunidade de me apresentar adequadamente, ela começou a desfiar suas reclamações, revelando uma perspectiva distinta e carregada de insatisfações em relação às mudanças no bairro.

Essa recepção direta e sem filtros logo me fez perceber que, ao contrário do que Dudu expôs, há também outras vozes na comunidade que enxergam os impactos de maneira crítica e com maior apreensão. Fátima começa relatando como está o andamento da construção que fica em frente de sua casa (Cf. figura 13).

Inicialmente, Fátima me diz que se incomoda com a maneira como as coisas acontecem. Para ela, tudo se dá de forma muito rápida, fazendo com que os moradores tenham pouca probabilidade de ação em relação às mudanças e prefere procurar os responsáveis pela obra para se informar, ao invés de dar ouvidos às “fofocas”.

Todo mundo gastou, não foi de graça, e outra, é o solo que tá sendo prejudicado. Mas eu tenho medo. Estou apavorada, porque eu queria que você visse esse bate-estaca lá na Rio Verde²⁴, trepidava. Não adianta ficar só conversando; eu vou na fonte, quero engenheiro, porque já tá batendo e eu já tenho rachaduras(...) quando mexe com o solo, ofende muito. Está mexendo com uma estrutura que eu não estou entendendo. Para que fizeram esse aterro de quase 10 m? É aí que eles estão com a broca. Quando eu tenho tempo, eu fico filmando, mas é tudo muito estranho²⁵. (Moradora 2, Fátima)

²⁴ Rua Rio Verde – Distrito Freguesia do Ó.

²⁵ O aterro mencionado é o que fica ao lado da grade na Figura 13.



Figura 13 Bate Estaca visto da laje da Fátima

Fonte: Larissa Navarro, (2024)

Ela relatou que alguns moradores da Viela²⁶ expressaram receio de perder suas casas por não possuírem a escritura legal dos terrenos, temendo o avanço das construtoras. Esse medo aumentou quando representantes da Vivaz foram até sua casa para o reconhecimento – conforme o EIV –, mas não visitaram a Viela. A ausência de visita à Viela, localizada a menos de 100 metros, gerou especulações entre os moradores, intensificando a incerteza sobre o que poderia estar acontecendo. Preocupada, ela procurou a empresa para entender por que sua casa foi visitada e as demais não e ouviu que “as casas da Viela seriam visitadas pela Econ” empresa que substituirá a antiga Wolf Hacker LTDA

O nosso medo é a estrutura das casas. A Viela, por exemplo, está rachando, e isso não é de hoje. Já chamaram a prefeitura várias vezes, já falaram muito sobre isso, eles vêm, olham e não dizem nada. Tem uma escola pública aqui, e com ela é a mesma coisa. Todo mundo fica perguntando: 'Vão tirar a gente daqui?' É muito difícil, gente. Tem que ter um planejamento, não é simples assim. (Moradora 2, Fátima)

²⁶ A Viela mencionada trata-se de uma extensão da Rua Praia do Tumiaru. O loteamento foi feito há muito tempo sem o ordenamento jurídico adequado, e hoje as famílias resididas ali não possuem a escritura legal do terreno.

A situação descrita pela moradora da Viela evidencia a vulnerabilidade das famílias em áreas sem regularização fundiária e a desconfiança gerada pela falta de transparência nos processos de urbanização. A visita seletiva da Vivaz alimentou temores de desapropriação, destacando a fragilidade dos moradores diante do poder econômico das construtoras. Rolnik (2016), por exemplo, destaca como a especulação imobiliária promove a gentrificação, um processo de transformação urbana que exclui populações tradicionais de certas áreas para acomodar novas dinâmicas de mercado, geralmente associadas à classe média e alta. Rolnik defende que esse movimento é uma consequência direta da mercantilização do solo urbano, onde os interesses financeiros prevalecem sobre o direito à moradia e ao espaço urbano.

Durante a entrevista, tive poucas oportunidades para fazer perguntas concretas, ficou claro que o saber local da moradora estava implícito em suas preocupações e percepções e seria mais eficiente apenas ouvir aquilo que ela tinha a dizer. Transitando entre sua vida pessoal e como enxerga esse novo paradigma no bairro, ela informa que a empresa chegou a procurá-la para vender a casa:

Eles me ofereceram, se eu quisesse ver quando eu vendesse aqui, comprava dois. Eu não compro, eu não saio daqui, quer dizer, posso sair para outro lugar, mas aqui eu não compro. Primeiro: as entradas vai ser tudo para Rua Rio Verde. Aqui nós estamos tudo em linha reta, eu velha, vou lá para Rio Verde, tenho que descer, subir, tudo longe(...) eu tenho impressão, não vou estar viva, mas eu tenho impressão que esse bairro vai acabar logo.
(Moradora 2, Fátima)

O exagero de Fátima em relação ao bairro mostra a incerteza que este tipo de empreendimento pode ocasionar aos moradores já estabelecidos no bairro. É como se o cenário da verticalização avançasse para dentro da vida dos seus habitantes, e não há mais alternativas para adiar o inevitável. “Para vocês que são jovens, tudo isso é ótimo, é a coisa da tecnologia, o moderno. Mas pra gente que já tá mais velhinho não sei se é bom”.

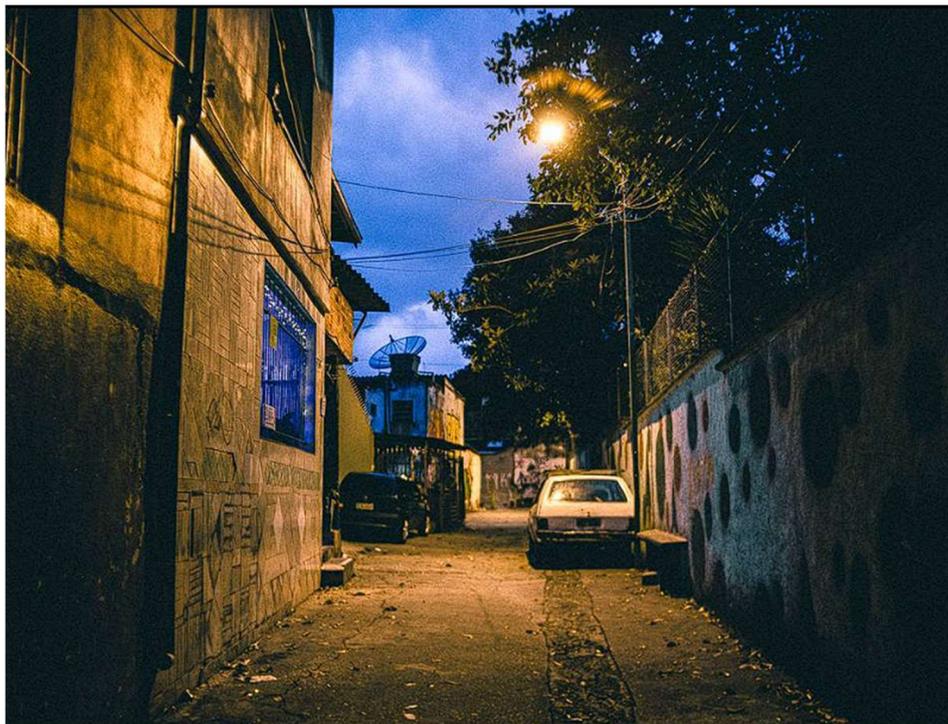


Figura 14 Viela - R. Praia do Tumiarú

Fonte: Júlio Nery, (2018)

Pergunto como era o cotidiano em relação às antigas instalações da Vila.

É uma mudança radical. Sempre teve a disputa entre os alemães da fábrica Wolf Hacker e o Colégio Campos Sales. A história envolve herdeiros dos alemães, que tinham uma fábrica de tintas e uma grande mansão, já demolida, que ficava na área. O lugar parecia uma chácara ou fazenda, e na época não havia escola. A disputa entre os herdeiros se intensificou porque alguns queriam vender. Essa é uma história antiga que ouvi de moradores mais velhos, muitos dos quais já faleceram(...)houve uma longa batalha para os alemães venderem esse lugar, uma disputa que já durava muito tempo desde que estou por aqui. Acredito que eram seis ou sete irmãos envolvidos. (Moradora 2, Fátima)

O tom na fala da interlocutora supõe que a fábrica nunca ocupou relevância no bairro, e desde que o seu fundador faleceu, existia uma disputa entre seus herdeiros para “se livrar” do terreno.

Não me lembro de haver muita movimentação na fábrica, em termos de empregos, parecia ser algo mínimo. Era uma fabriquinha. Seu Alcides se

aposentou lá²⁷! Era uma estrutura pequena, não para menosprezar, mas era uma fabriquinha. Ocupava só um pedaço lá embaixo que, pelo que ouvi dizer, que já foi até demolido. Não era uma grande empresa. Sei que pertencia aos alemães e a disputa entre os irmãos foi intensa, desde que moro aqui ouço sobre essa guerra: um queria herdar, o outro não queria vender, e assim seguiu por muito tempo. (Moradora 2, Fátima)

Mesmo que a versão se confirme, a afirmação de que 'a fábrica nunca teve importância no bairro' não altera o fato de que esse espaço simbolizava algo significativo no dia a dia dos moradores e oferecia diversas oportunidades de trabalho para eles, como já foi mencionado no início deste capítulo por outra moradora. Por outro lado, o relato de Fátima destaca o desinteresse dos proprietários da terra pela indústria, o que pode ser ligado ao deslocamento desse setor fora da cidade de São Paulo desde seus primórdios.

Esses relatos revelam como a transformação do bairro provoca incertezas entre os moradores. O tom da fala da entrevistada sugere que, embora a fábrica não tenha desempenhado um papel importante na economia local, sua presença era parte da memória coletiva do lugar. A disputa entre os herdeiros, marcada por interesses divergentes e um anseio por se desvincular do passado, ilustra a transição que a área está enfrentando. Assim, enquanto os antigos espaços de trabalho vão se esvaindo, os moradores lidam com a vertiginosa verticalização que promete redefinir o cotidiano do bairro, tornando a luta por identidade e significado cada vez mais urgente. A partir desses testemunhos, é evidente que o que pode parecer apenas um empreendimento imobiliário para alguns representa, na verdade, uma transformação profunda na vida da comunidade.

Comparando as duas entrevistas, percebo que não existe uma unidade na percepção dos moradores em relação a reconfiguração da paisagem da Vila Lório. Entretanto, observando o contraste na fala dos dois entrevistados, é possível atestar que de fato a percepção local é de incerteza. Existe uma movimentação que considera a chegada dos novos prédios uma incógnita em relação às suas vidas, muito disso, atrelado à falta de transparência na atividade imobiliária. Tanto a fábrica, quanto o Colégio, deixaram de ser um ativo no bairro e isso faz com que as relações entre os moradores e o espaço urbano se tornem mais voláteis e incertas. A fábrica e o colégio,

²⁷ Vizinho falecido de Fátima.

que antes funcionavam como pilares de identidade e de coesão comunitária, representavam pontos de referência tanto em termos sociais quanto econômicos. Com o desaparecimento desses espaços, uma sensação de vazio e desorientação parece tomar conta da comunidade, que agora se vê confrontada com uma nova realidade: a crescente especulação imobiliária e a transformação rápida do bairro em algo mais impessoal e desconhecido.

Esse sentimento de perda coletiva está diretamente ligado ao fato de que os novos empreendimentos imobiliários não contemplam as necessidades ou os desejos dos moradores antigos. A reconfiguração do uso do solo frequentemente atende mais aos interesses de investidores e incorporadoras do que aos da comunidade, gerando incertezas sobre os impactos dessas mudanças na vida cotidiana.

Para ilustrar, podemos comparar a situação do bairro com a dinâmica dos “*Estabelecidos e Outsiders*” (Elias, 2000). Quem está à frente dos mecanismos de poder usa o discurso para estigmatizar aqueles que resistem à mudança. Embora a situação na Vila Lório tenha suas particularidades, há uma tensão relacionada ao avanço do capital financeiro, representado pelos novos prédios. Como Elias argumenta (idem), a relação entre estabelecidos e outsiders não é fixa, mas muda com o tempo.

Entretanto, na Vila Lório, todos são outsiders. O capital imobiliário se estabelece e os moradores, antigos ou novos, perdem o controle sobre o bairro. O espaço passa a ser reorganizado conforme os interesses externos, alienando os residentes de suas raízes e práticas cotidianas, enquanto o bairro é transformado em mercadoria. Na Vila Lório, como em tantas outras áreas periféricas que enfrentam a gentrificação, essa reconfiguração do espaço urbano não é apenas uma questão econômica, mas também uma disputa simbólica sobre quem tem o direito de definir o futuro do bairro. Enquanto o capital imobiliário avança, transformando o bairro em um produto voltado para interesses externos, os moradores antigos, que construíram suas vidas e suas identidades ali, veem-se cada vez mais carentes de sentido, tanto das decisões que afetam seu cotidiano quanto da própria narrativa que configura o bairro.

3.3 Outsider

Meu primeiro interlocutor disse que “existe pouca atratividade no bairro; os jovens já não querem mais morar aqui” (Morador 1, Dudu). Ele observou que “durante a semana, a movimentação é baixa, e, nos finais de semana, os mais jovens vêm apenas para visitar seus parentes que ficaram na Vila”. Esse relato revelou um ponto central para o desenvolvimento da pesquisa. A fala de Dudu me remeteu a Júlio, um colega que conheci ao longo da minha trajetória no bairro. Júlio passou sua infância na Vila, mas, com o avanço de sua carreira profissional e mudanças em sua vida pessoal, acabou mudando do bairro.

Para Norbert Elias (2000), os *outsiders* são aqueles que se concentram na disputa — simbólica, política, entre outras — com os estabelecidos, membros do grupo dominante cuja hegemonia foi consolidada ao longo do tempo pela ocupação do mesmo espaço. Os *outsiders* não aderem às condutas impostas por quem dita as normas sociais da comunidade, tornando-se estigmatizados pelo grupo dominante. No entanto, o fenômeno contemporâneo observado na Vila Lório se diferencia do que Elias descreve em Winston Parva (Idem). Na disputa que se desenrola hoje no bairro, todos são *outsiders*: as construtoras se estabeleceram e estigmatizaram a população local. Além disso, Júlio, como muitos de sua geração, elevou esse nível de distanciamento; ao deixar o bairro, ele agora observa, de fora, a dinâmica que vem gentrificando cada vez mais o espaço onde sua família construiu sua história.

Diante das colocações do meu primeiro interlocutor, busquei contatar Júlio para tentar compreender sua perspectiva sobre esse processo de saída dos jovens e o impacto desse fenômeno na dinâmica atual da Vila²⁸.

Júlio tem 28 anos e morou no bairro até os 26. Inicialmente, a nossa conversa reflete a memória do entrevistado, aquilo que viveu, que viu e qual era a sua percepção sobre o bairro durante esse tempo.

Desde antes de eu ser fotógrafo, sempre gostei do visual da Vila, o contato com a natureza. A história da minha família na Vila começa há mais de 50 anos, meus avós moraram lá no Nordeste e depois vieram para a

²⁸ Dessa vez, como não foi possível realizar nossa conversa de forma presencial, devido às altas demandas de seu trabalho, conversei com Júlio via plataforma Discord

Freguesia. Meu pai sempre me falava que, antigamente, onde hoje é o Campos Salles, havia um campinho de futebol de terra. Era tudo muito diferente, tinha córregos e muito mato por lá. Eu, morei lá até os 26 e, depois, mudei para a Freguesia²⁹. Mas, mesmo assim, sempre estive conectado com a Vila. Sempre gostei muito do bairro, das ruas, do ambiente de lá. Era um lugar que proporcionava, até na minha infância, a possibilidade de brincar na rua e ter um contato muito próximo com a natureza. (Ex-morador – Júlio Nery)

- E sobre a história da sua família na Vila, como foi essa relação?

Minha família, tanto por parte de pai quanto de mãe, sempre esteve ligada à Vila. Meu avô, por exemplo, trabalhou em uma das fábricas da região³⁰, e sempre falava como era o bairro antigamente. Minha avó sempre lembra de como era diferente, tudo com muito mato e vegetação. É engraçado porque sempre que ela fala dessas coisas, me faz refletir sobre como a Vila mudou ao longo dos anos. (Ex-morador – Júlio Nery)

Mesmo que de certa forma distante, Júlio identifica que a mudança no bairro é notável.

- Você mencionou que a Vila está mudando bastante. Como você enxerga essas transformações?

Sim, as mudanças são visíveis. Acho que a Vila, com os novos empreendimentos, está se tornando cada vez mais movimentada. Eu sinto que o barulho e o trânsito aumentaram muito. Hoje em dia, o bairro já não é tão calmo como antes, e acredito que vai ficar ainda mais movimentado com o tempo. Por um lado, é legal ver que o bairro está crescendo, mas, por outro, sinto que a essência da Vila está mudando.

Antes, a Vila tinha essa *vibe* mais tranquila, um lugar onde você podia sair para passear, curtir a praça, era muito agradável. Agora, com mais trânsito e construções, você percebe que o bairro está ficando mais denso. Lembro que antigamente você conseguia se locomover mais facilmente, mas hoje em dia isso já não é tão simples. É um movimento que vem acontecendo muito por conta desse negócio de criação de prédios. Está cada vez mais forte, os condomínios. (Ex-morador – Júlio Nery)

²⁹ Aqui quando o interlocutor se refere à “Freguesia”, quer dizer a região central do bairro, ancorada pela Praça Matriz – Nossa Senhora do Ó.

³⁰ O avô de Júlio é o mesmo citado por Fátima. Ver nota 27.

A fala expressa uma dualidade nas emoções de Júlio em relação ao crescimento. Por um lado, ele vê aspectos positivos na movimentação e desenvolvimento da Vila, associando isso a novas oportunidades e uma sensação de vitalidade. Por outro, há uma preocupação com a mudança da essência da Vila, implicando características que tornavam o lugar especial e que, segundo ele, estão se perdendo.

Para mim, que tenho carro, eu estou praticamente na porta da entrada das marginais, então isso facilita muito. Agora, pensando de maneira geral, acho que sair da Vila e conseguir ir para uma região mais central é muito por uma questão de facilidade. Acho que a Vila já entregou muito mais no passado em termos de conforto, ela ainda entrega uma certa calma. Mas acho que não valha mais tanto a pena permanecer apenas por estes motivos(...) acho que é muito difícil as pessoas se manterem e quererem ficar, principalmente as novas gerações. Muito por conta dos empregos, que no final das contas estão todos nas regiões centrais. As pessoas, especialmente os mais jovens, não querem se submeter ao sofrimento que talvez nossos pais passaram, de pegar transporte todo dia e viver essas dificuldades. Eu acho que a Vila não está se modernizando tanto quanto a velocidade do mundo, sabe? (Ex-morador – Júlio Nery)

Júlio tem razão, hoje em São Paulo apenas 16% das famílias têm acesso a pelo menos 50% dos empregos disponíveis a 60 minutos de sua residência por transporte público. Dentre essas famílias, 44% possuem renda familiar acima de 10 salários mínimos, enquanto apenas 20% têm renda familiar abaixo de 3 salários mínimos (SANTOS e GIANNOTTI, 2021). Esses dados evidenciam como o paradigma do avanço de uma nova centralidade econômica nos bairros impacta a vida nos arredores paulistanos, fazendo com que os trabalhadores de baixa renda precisem se deslocar cada vez mais para alcançar seus destinos, mesmo que um dia tenham tido a oportunidade de trabalhar no quintal de sua casa.

Em relação à fábrica, questiono Júlio sobre sua convivência com a fábrica durante sua permanência no bairro. Júlio me conta que o pouco que sabia era por parte de seu avô – já falecido – que havia migrado da região nordeste do país para São Paulo e, assim que chegou, foi trabalhar na fábrica – Wolf Hacker.

Tenho algumas memórias vagas. Como meu avô trabalhou na fábrica, sempre me falava como era o bairro naquela época. Mas, para mim, a fábrica sempre foi um mistério, algo distante. Quando eu era criança, não entendia muito bem o que tinha lá, só sabia que era uma área fechada, e ninguém falava muito sobre isso. (Ex-morador – Júlio Nery)

Um aspecto relevante na fala de Júlio é a ausência de significado da antiga fábrica para os mais jovens. Embora, como neto, ele não tenha vivenciado diretamente a influência da fábrica, seu comentário evidencia como essa empresa desempenhou um papel de grande importância para o bairro. Sua presença ocupava uma posição estratégica para a população local. A observação de Júlio não implica uma defesa da indústria tradicional, mas destaca como as relações no capitalismo paulista têm se autodestruído em um ciclo contínuo de crises (Marx, 2013), sobrepondo a vida dos habitantes em favor de um novo senhor que emerge de tempos em tempos. Assim, com o enfraquecimento do cenário industrial na Vila Lório, a estrutura da comunidade também se alterou. Aqueles que consolidaram sua existência no bairro veem, agora, suas próximas gerações irem em busca de 'ares mais atrativos'.

Então, identifico na fala de Júlio que, por mais que exista a memória positiva de um passado idílico, o mesmo se evadiu por acreditar que não existia a possibilidade do bairro de adaptar-se às tendências urbanas que se proliferaram nos grandes centros da cidade. E quais são as tendências respaldadas por essa nova geração?

Júlio então me dá seu parecer sobre a mudança na comunidade que viveu por tanto tempo.

Eu acho que o bairro vai continuar mudando, cada vez mais rápido. Com a construção de mais prédios e a chegada de novos moradores, acho que a Vila vai se transformar em um bairro mais denso e movimentado. O que me preocupa é que essa mudança seja feita sem planejamento adequado, o que pode trazer problemas de trânsito, infraestrutura e qualidade de vida para quem ainda mora lá. Mas por exemplo, eu nunca achei que na quebrada pudesse ter um Oxxo³¹, tá ligado? E isso é foda – conforme identificado na figura 8. (Ex-morador – Júlio Nery)

³¹ OXXO é a conhecida rede mexicana de lojas de conveniência pertencente à FEMSA (Fomento Económico Mexicano, S.A.B. de C.V.) que nos últimos 4 anos dominou a cidade de São Paulo.

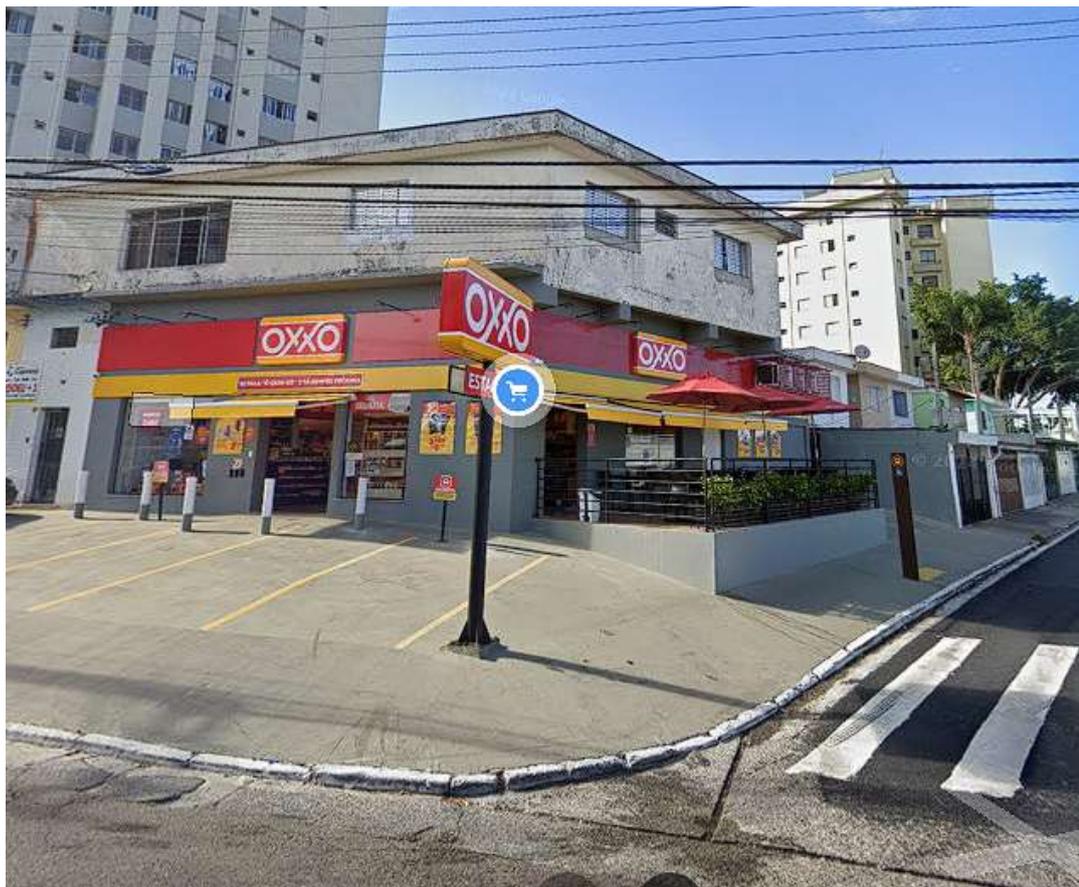


Figura 14 Oxxo na esquina da Rua Rio Verde, com a Rua Jaguarurama

Fonte: Google Maps (2024)

A rede OXXO, virou motivo de debate no último ano, quando o então professor da FAU/USP e candidato a vereador Nabil Bonduki lançou em suas redes um vídeo chamado “*Chega de OxxO! Se eleito vou lutar para contermos essa praga.*”. Nabil teceu uma série de críticas a rede, que definiu como *praga*, baseado na coluna de Marcos Nogueira, intitulada de “*Oxxo, praga urbana que desfigurou São Paulo*” publicada em agosto de 2024 pela Folha de São Paulo. Segundo Nabil, seria necessário ao legislativo da cidade, propor medidas para “evitar que essa praga urbana se prolifere ainda mais.” Pois segundo ele, a forma generalizada como a rede atua hoje na cidade, atua de forma predatória aos demais comerciantes, que ficam impossibilitados de competir, além de levar os recursos obtidos para fora do país, já que é uma rede internacional.

Então, o que destaca a fala de Júlio, é como representação da modernidade que ele menciona durante a nossa conversa, está diretamente ligada a proliferação de uma rede enlatada que, monopoliza cada vez mais o mercado de conveniência na cidade, desestruturando vários caminhos construídos ao longo do tempo na

metrópole. A visão sobre a cidade e seus espaços, um ponto de vista idealizado, na qual a aderência a essas novas demandas *modernas*, constitui o progresso e elimina a monotonia da comunidade.

Dessa forma, cabe à análise questionar: qual é a influência desse esvaziamento das relações de trabalho na percepção de mundo dos novos atores sociais que emergem? É evidente que o processo de desmonte industrial ocorrido no país consolidou uma visão de mundo cada vez mais fragmentada entre seus habitantes. A fábrica deixou de ser importante, as casas deixaram de ser importantes e as noções fictícias do grande capital financeiro vão ocupando cada vez mais as lacunas deixadas pelo processo de desindustrialização, além de material, este acaba por se tornar também um problema simbólico (Carvalho e Gagliardi, 2020), o qual os mais jovens não querem mais se adequar, tornando-os cada vez mais *outsiders*.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para concluir este estudo, é fundamental reconhecer que a análise das transformações urbanas da Vila Lório revela um complexo tecido social e espacial, onde a dinâmica entre os atores e suas ações configura o futuro do bairro. A partir da compreensão do cenário atual e da identificação dos agentes envolvidos, foi possível observar como o processo de substituição e requalificação do espaço urbano impacta a vida cotidiana e as formas de pertencimento da comunidade local. Esse estudo oferece, portanto, uma contribuição importante para o entendimento das percepções dos moradores sobre as mudanças em seu entorno, ressaltando as tensões entre preservação e inovação que permeiam o desenvolvimento urbano contemporâneo.

Ao longo da pesquisa, foi possível identificar como as mudanças nas formas de produção no bairro da Vila Lório alteraram a produção do espaço urbano, mas também sua compreensão simbólica (GAGLIARDI e CARVALHO, 2019, p.3)

Como revela a discussão do capítulo 1, em São Paulo, a observação histórica nos aponta que o desenvolvimento industrial foi força motriz para o processo de urbanização da cidade e vários bairros efetivaram sua dinâmica comunitária a partir do desenvolvimento da indústria. Relembrando Maricato (1996), o ápice do período industrial no país foi acompanhado pelo auge da incorporação urbana no país. Nesse molde, o presente trabalho nos coloca a seguinte questão, qual o tipo de cenário que o efeito reverso desse processo é capaz de produzir?

Na Vila Lório, esse processo está representado pela saída da empresa Wolf Hacker, que depois de décadas, além de encerrar as suas atividades, dá lugar a mais uma grande construtora de condomínios na cidade de São Paulo.

Conforme observado em minhas entrevistas e nas informações que coletei, a percepção local sobre a fábrica sempre foi uma incógnita, muitos não sabiam, ou não conheciam a sua atuação e outros até chegaram a questionar a sua relevância. Entretanto, quando o projeto dos novos prédios chega, todos se põem a pensar o que poderia ser do bairro com essa mudança.

Apesar dos meus interlocutores apontarem certo desconhecimento em relação ao espaço fabril que existiu no bairro, a sua significância existe e é um poderoso instrumento para analisar o que ocorre não só na Vila Lório, mas em diversos contextos da cidade de São Paulo.

Segundo Gagliardi e Carvalho (2019), o devir da fábrica não representa só o contexto da produção, a sua atuação simbólica também deve ser considerada na existência e produção do espaço urbano, dizem:

Em diferentes partes do mundo, o reconhecimento da importância da preservação dos vestígios materiais da industrialização – dos edifícios, processos e ferramentas às paisagens em que se inscrevem –, caminhou pari passu ao processo de desindustrialização e conseqüente obsolescência das estruturas que lhe deram suporte, gerando disputas patrimoniais e fortes discussões a respeito das demolições e descaracterizações oriundas de processos de reconversão desses imóveis no contexto urbano. (GAGLIARDI E CARVALHO, 2019, p. 9)

O fim da indústria e o legado deixado pelos galpões fabris poderia gerar ações estratégicas, garantindo a apropriação do espaço urbano em favor da população local.

Entretanto, parece que as formas econômicas do capital imobiliário que vão se expandindo pela cidade não permitem o avanço da discussão material de revitalização desses espaços, conduzindo cada vez mais o adensamento vertical nos bairros antes operários.

Na Vila Lório, a substituição dos galpões da fábrica por um condomínio exemplifica essa dinâmica de verticalização e adensamento em áreas tradicionalmente horizontais. Esse processo conduz a um afastamento das práticas comunitárias e dos vínculos que antes existiam. A expansão vertical afeta não só o perfil arquitetônico do bairro, mas impõe novas necessidades de infraestrutura, altera o fluxo urbano e redefine as relações entre os moradores.

Ao ignorar o potencial de revitalização de estruturas obsoletas e optar pela lógica do "novo a qualquer custo", o mercado imobiliário negligencia o impacto social e a perda de identidade desses espaços. Ao invés de preservar a herança industrial e transformá-la em um ativo de interesse comunitário – que poderia incluir centros culturais, espaços de trabalho compartilhados ou áreas de lazer –, privilegia-se a produção de unidades habitacionais voltadas ao consumo, reforçando a lógica do capital.

Por fim, a percepção geral observada entre os moradores da Vila Lório é de uma incerteza quanto ao futuro do bairro. A chegada dos dois novos condomínios gerou um sentimento de apreensão, pois há uma clara possibilidade de que o atrativo

do capital imobiliário se expanda progressivamente. A inserção desses empreendimentos pode marcar o início de um processo de gentrificação, em que a valorização do espaço levaria a uma gradativa substituição do perfil socioeconômico da população local, encarecendo a moradia e afastando moradores tradicionais.

Esse cenário de transformação não apenas coloca em risco as práticas comunitárias que caracterizam o bairro, mas também ameaça a continuidade das redes de solidariedade e convivência que formam sua identidade. A incerteza sobre a preservação do sentido de pertencimento gera um dilema: enquanto o capital promove o crescimento vertical, os moradores se preocupam com o que será do cotidiano e da dinâmica social da Vila Lório, temendo que ela se torne mais um enclave da especulação imobiliária. Assim, o que está em jogo é não apenas a aparência e a estrutura do bairro, mas também a permanência de sua cultura local e da diversidade de seus habitantes.

REFERÊNCIAS

ABDAL, Alexandre. **Desenvolvimento e espaço**: a formação da macrometrópole paulista. São Paulo: Editora Papagaio, 2009.

ARBIX, Glauco. **Desenvolvimento regional e guerra fiscal entre estados e municípios no Brasil**. In: GUIMARÃES, Nadya Araújo e SCOTT, Martin (orgs). Competitividade e desenvolvimento. Atores e instituições locais. São Paulo: Senac, 2001.

BONDUKI, Nabil. **O adensamento populacional é necessário, mas verticalização precisa ter limites e respeitar a memória e o ambiente de São Paulo**. Estudos Avançados, [S.L.], v. 38, n. 111, p. 135-163, 2024. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/s0103-4014.202438111.008>.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço-tempo da vida cotidiana na metrópole**. Universidade de São Paulo. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, 2017. DOI: Disponível em: www.livrosabertos.abcd.usp.br/portaldelivrosUSP/catalog/book/388. Acesso em: 18 nov. 2024.

CANO, Wilson. **A desindustrialização no Brasil**. Economia e Sociedade, Campinas, SP, v. 21, n. 4, p. 831–851, 2015. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/ecos/article/view/8642273>. Acesso em: 18 nov. 2024.

CARVALHO, Mônica de et al. **Gestão fiscal na RMSP: o caso de Cajamar-SP**. Reforma urbana e direito à cidade: São Paulo. Tradução. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2022. Disponível em: <https://www.eca.usp.br/acervo/producao-academica/003131508.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2024.

ELIAS, Norbert; SCOTSON, John L. **Os estabelecidos e os outsiders**: sociologia das relações de poder a partir de uma comunidade. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2000.

GAGLIARDI, Clarissa Maria; CARVALHO, Mônica de. **Devir da fábrica**: patrimônio industrial em disputa na zona leste de São Paulo. Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material, São Paulo, v. 28, p. 1–31, 2020. DOI: 10.1590/1982-02672020v28e17. Disponível em: <https://revistas.usp.br/anaismp/article/view/163090>. Acesso em: 18 nov. 2024.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes**: do direito à cidade à revolução urbana. Tradução Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna**: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. Tradução Adail Sobral e Maria Stela Gonçalves. 17. ed. São Paulo: Edições Loyola, [1989] 2008.

KOWARICK, Lúcio. **Viver em risco**: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil. São Paulo: Editora 34, 2009. Acesso em: 18 nov. 2024.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Trad. Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2006.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015. Acesso em: 18 nov. 2024.

MARICATO, Ermínia. **As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias**. In: A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2002. [citado 2024 nov. 18].

MARCONI, Nelson; ROCHA, Marcos. **Taxa de câmbio, comércio exterior e desindustrialização precoce** – o caso brasileiro. 2011. Disponível em: <https://eco.unicamp.br/images/arquivos/artigos/3236/08%20Economia%20e%20Sociidade%20Especial%20Artigo%206.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2024.

MARX, Karl. **O capital**: livro 3. São Paulo: Boitempo, 2017.

MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. **Manifesto Comunista**. São Paulo: Boitempo, 2017.

RIBEIRO, M. G. **Desindustrialização nas metrópoles brasileiras**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 26, n. 1, 2024. DOI: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202403pt>.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2019. Acesso em: 18 nov. 2024.

ROLNIK, Raquel. Editora Brasiliense – **O que é a cidade?** Série Primeiros Passos. São Paulo, 1988.

SANTOS, Beatriz Moura dos; GIANNOTTI, Mariana. **Acesso à habitação e transporte**: uma análise das condições de mobilidade e acesso no contexto urbano. Nota técnica, 2021. Acesso à cidade, transportes. Disponível em: https://centrodametropole.fflch.usp.br/sites/centrodametropole.fflch.usp.br/files/cem_na_midia_anexos/10-nota_tecnica_acesso_habitacao_transporte.pdf. Acesso em: 18 nov. 2024.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**: técnica e tempo. Razão e emoção. 1. ed. São Paulo: EDUSP, 2008.

SASSEN, Saskia. **The Global City**. Princeton: Princeton University Press, 2001.
SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **Identidade da metrópole**: a verticalização em São Paulo. 1989. Tese (Livre Docência) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1989. Acesso em: 18 nov. 2024.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **As ilusões do plano diretor**. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2005. Disponível em: http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ilusao_pd.pdf. Acesso em: 18 nov. 2024.

VILLACA, Flavio Jose Magalhaes. **Uma contribuição à história do planejamento urbano no Brasil**. Tradução. São Paulo: EDUSP, 1999. Acesso em: 18 nov. 2024.

Leis e Instrumentos Jurídicos

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 18 nov. 2024.

BRASIL. **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)**. Regula o uso e ocupação do solo urbano. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 18 nov. 2024.

SÃO PAULO. **Plano Diretor Estratégico (PDE) – Lei nº 17.975/2023**. Revisão das diretrizes para o ordenamento do uso do solo. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 2023.

SÃO PAULO. **Lei nº 16.402/2016 – Lei de Zoneamento**. Normas sobre parcelamento, uso e ocupação do solo no município de São Paulo. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2016.

SÃO PAULO. **Plano Diretor Estratégico (PDE) – Lei nº 17.975/2023**. Art. 81: Definição das Zonas Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (ZEUs). Art. 82: Proximidade com corredores de transporte público. Art. 83: Incentivos ao desenvolvimento habitacional e comercial. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 2023. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso em: 18 nov. 2024.

Dados Estatísticos

IBGE. **Censo Demográfico 2022**. Dados sobre população e domicílios da Vila Iório. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 18 nov. 2024.

SEADE. **Indicadores Econômicos – Participação dos Setores na Economia (2002-2018)**. São Paulo: Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados, 2018. Disponível em: <http://www.seade.gov.br>. Acesso em: 18 nov. 2024.

Fontes Jornalísticas e Redes Sociais

Página Vila Iório. Publicações sobre a fábrica Wolf Hacker e a transformação urbana no bairro. Disponível em: <https://www.facebook.com/search/top?q=vila%20i%C3%B3rio>. Acesso em: 18 nov. 2024.

SANTOS, Margarete. Margarete Santos. Disponível em: <https://www.facebook.com/margarete.santos.90.JBASlorio>. Acesso em: 18 nov. 2024.

MARICATO, Ermínia. **Melancolia na desigualdade urbana**. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=85DwL_ZIEew. Acesso em: 18 nov. 2024.

ANDRADE, Robson Braga de. **Reversão da desindustrialização é crucial para o Brasil crescer de forma sustentável**. Portal da Indústria, 2024. Disponível em: <https://noticias.portaldaindustria.com.br/artigos/robson-braga-de-andrade/reversao-da-desindustrializacao-e-crucial-para-o-brasil-crescer-de-forma-sustentavel/>. Acesso em: 18 nov. 2024.

Entrevistas e Fontes Orais

FÁTIMA. Entrevista concedida em 2024 sobre a percepção da comunidade acerca das mudanças no bairro da Vila Lório. São Paulo, 2024.

DUDU. Entrevista concedida em 2024 sobre a percepção da comunidade acerca das mudanças no bairro da Vila Lório. São Paulo, 2024.

JULIO. Entrevista concedida em 2024 sobre a percepção da comunidade acerca das mudanças no bairro da Vila Lório. São Paulo, 2024.

ECON. **Contato via telefone**. São Paulo, 2024.

VIVAZ RESIDENCIAL. **Contato por e-mail e telefone**. São Paulo, 2024

Registros Geográficos e Visuais

GEO SAMPA. **Mapeamento digital da cidade de São Paulo**. Dados sobre o uso do solo na Vila Lório e Freguesia do Ó. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, 2021. Disponível em: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso em: 18 nov. 2024.

GOOGLE EARTH. **Imagem do terreno da antiga fábrica Wolf Hacker**. Visualização das transformações na Vila Lório. Disponível em: <https://earth.google.com>. Acesso em: 18 nov. 2024.

GOOGLE MAPS. **Mapa e fotos da Vila Lório**. Transformações urbanas na região da Freguesia do Ó. Disponível em: <https://maps.google.com>. Acesso em: 18 nov. 2024.
BARBOSA, Adoniran. Trem das Onze. In: Adoniran Barbosa – Grandes Sucessos. São Paulo: RCA Victor, 1964. 1 CD.

VELOSO, Caetano. **Sampa**. In: Muito – Dentro da Estrela Azulada. Rio de Janeiro: Philips, 1978. 1 LP.

VANZOLINI, Paulo. **Ronda**. In: Paulo Vanzolini – Onze Sambas e uma Capoeira. São Paulo: Discos Marcus Pereira, 1953. 1 LP.

ZÉ, Tom. **São Paulo**. In: Grande Liquidação. São Paulo: RGE, 1968. 1 LP.

OGI, Rodrigo. **Monstro Gigante**. In: Crônicas da Cidade Cinza. São Paulo: Independente, 2009. Disponível em plataformas digitais.