



A MEMÓRIA COMO MARKETING: TRANSFORMAÇÃO URBANA EM ANTIGOS BAIROS INDUSTRIAIS DA CIDADE DE SÃO PAULO

REGINA SOARES DE OLIVEIRA*

As reflexões contidas nesse texto são parte da pesquisa desenvolvida ao longo do doutorado no IFCH/Unicamp¹, interessava-nos verificar a forma como a memória de bairros industriais na cidade de São Paulo estavam sendo apropriadas por grandes empreendimentos imobiliários que, naquele momento, estavam se instalando sobre antigos galpões industriais e terrenos de fábricas, além de conjuntos de casas construídas para operários.

No entanto, o discurso preconizado nos folders desses empreendimentos, apresentam esses marcos da memória – destruídos – como símbolos que contribuíam para os bairros serem aprazíveis e bucólicos para os novos moradores. Como era possível essa apropriação de um discurso sobre uma memória que se estava destruindo? O que estava por trás dessa estratégia? Seria somente o mercado que produzia esse tipo de discurso ou outros agentes também o utilizavam? Partindo dessas inquietações é que propomos uma reflexão sobre a forma como a memória tem sido vista e apropriada nos processos de renovação urbana que a partir dos anos 1990, tornaram-se comuns não somente no Brasil, mas pelo mundo afora.

Os bairros industriais Brás e Belém (ou Belenzinho), são bairros que fazem parte da história da industrialização na cidade de São Paulo, pois tornaram-se um grande parque industrial entre o final do século XIX e o início do XX (OLIVEIRA, 2014), principalmente, por congregaram em um mesmo espaço locais destinados à moradia e ao trabalho.

Localizados à leste do centro histórico da cidade – margem leste do Rio Tamandateí – esses bairros permitem um fácil acesso à diversas partes da cidade, em função das várias avenidas que os entrecruzam, além do deslocamento rápido por meio das estações de trem e metrô. Na década de 1970, com o processo de desconcentração industrial nessa parte da cidade, diversas fábricas se transferiram para outras localidades, “a partir de então, eles continuaram abrigando um importante patrimônio que nos remete a memória do trabalho e a história da industrialização da cidade de São Paulo” (OLIVEIRA, 2014:2).

* Docente da Universidade Federal do Sul da Bahia; Doutora em História.

¹ OLIVEIRA, Regina Soares de. Renovação urbana nos bairros operários da cidade de São Paulo: Brás e Belém (1992-2012). 2014. 302f. Tese (Doutorado em História), Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

Esses bairros industriais passaram a atrair a atenção da iniciativa privada, exatamente por seu potencial edilício, infraestrutura consolidada, baixa ocupação do território, fácil acesso ao eixo viário e de circulação. Além dessas características, o poder público desde o início da década de 1990 sistematicamente passou a anunciar ações e projetos voltados a alavancar o desenvolvimento dessa região, marcado pelo característico comércio popular e varejista e pela concentração de cortiços e habitações para a população de baixa renda. Ainda que esses anúncios, em sua maioria, não tenham se concretizado, eles chamaram a atenção para a região e colocaram-na como possibilidade para a iniciativa privada, que passou a enxergá-los como possibilidade para implantação de grandes empreendimentos imobiliários, preconizando a “renovação”, “recuperação”, “retomada”, “repovoamento”, “reestruturação”², entre outros “res”, contribuindo assim, para a paulatina transformação das paisagens desses bairros.

Algumas considerações sobre as transformações dos bairros industriais

Desde o seu surgimento em meados do século XIX, Brás e Belém foram bairros que se mostraram atrativos ao capital imobiliário, justamente por estarem localizados nas várzeas dos rios Tamandateí e Tietê (SEVCENKO, 1997), e como área fora do Triângulo Central da cidade, eram vistos como regiões onde qualquer tipo de atividade poderia ser instalada. Para Rolnik (1997 e 1999), já nesse momento, o poder público potencializou a lucratividade dos investidores imobiliários. E, apesar desses esforços, esses bairros consolidaram-se como locais de atração da mão-de-obra imigrante, fator que também contribuiu para que essa porção da cidade se constituísse como uma outra cidade (ANDRADE, 1991), que rapidamente cresceu e se desenvolveu³.

A partir da década de 1930, já era possível observar as constantes transformações ocorridas nesses bairros, com um constante processo de degradação urbana, perda

² Segundo Pasquotto (2010) os prefixos “res” tem sido utilizados a partir da 2ª guerra mundial para designar intervenções nos espaços urbanos. A que se destacar que utilizados indiscriminadamente, podem induzir ao erro, quando são tomados como terminologias sinônimas, pois não definem um mesmo tipo de intervenção (VASCONCELOS; MELLO, 2003).

³ São várias as menções encontradas quanto a uma intensa vida cultural desses bairros, com destaque aos bares, teatros, cinemas, sociedades recreativo-dançantes ali existentes conforme apontamentos de Martin (1984).

populacional (1940), saída das indústrias (1970) e obras viárias – Avenida Alcântara Machado (1960) e linha Leste-Oeste do Metrô (década de 1970 e 1980).

O impacto das obras do Metrô, consolidou o processo de bipartição desses bairros, iniciados pela construção da Avenida Alcântara Machado, mas segundo Martin (1982), as obras do Metrô, sinalizaram uma degradação compulsória, “os proprietários deixaram de investir em seus imóveis diante da incerteza da permanência no local; os locatários buscaram novos lugares para se instalar; e diversos postos de trabalhos foram transferidos para outras regiões” (OLIVEIRA, 2014: 31-32).

Juntamente com o bairro da Mooca, Brás e Belém, compõe o chamado Vetor Leste do Centro da cidade de São Paulo (MEYER; GRONSTEIN, 2010), e passaram a ser visto como locais propícios para o desenvolvimento de todos os tipos de intervenção urbana e projetos – quer do poder público, quer da iniciativa privada, “executados de acordo com o grau de resistência manifestado pela opinião pública e pelos atores ali existentes” (OLIVEIRA, 2014: 33). Esse olhar sobre essa região deu-se por alguns fatores, tais como: a pouco propositiva atuação do poder público, sua proximidade com a região central – onde as leis de zoneamento são mais restritivas – e a existência de grande quantidade de antigos espaços fabris ali existentes.

Algumas experiências que exemplificam o tipo de intervenção e projeto que se delineou nessa parte da cidade, ganharam destaques a partir da década de 1990. São exemplos desse movimento: a tentativa de edificação de um megaedifício no bairro do Brás, conhecido como São Paulo Maharishi Tower – que previa a desapropriação de 600 mil metros quadrados; a edificação de grandes templos de igrejas evangélicas, dentre elas o Templo de Salomão, da Igreja Universal do Reino de Deus (no Belém), e a demolição de dois edifícios na região do Parque D. Pedro II – os edifícios Mercúrio e São Vito, já nos anos 2010. Nesse último caso, os discursos pró e contra a demolição, propagandeados via imprensa, evocaram o cenário vivenciado com a discussão anterior sobre o megaedifício, além de vislumbrar o anúncio do que se tornou conhecido como Projeto Nova Luz, no bairro de mesmo nome.

Essas experiências surgiram na cidade de São Paulo, no bojo da discussão oriunda da experiência de intervenção em Barcelona (Espanha), quando a cidade sediou as Olimpíadas, em 1992, e tornou-se exemplo de intervenção em áreas degradadas. Essa experiência, fruto da parceria público-privada, tornou-se indutora da transformação positiva

de uma região, a partir da edificação de uma vila olímpica na região de Poble Nou, que abrigara a primeira fase da industrialização catalã. No caso paulistano, essa discussão remetia a tentativa de visualizar a cidade com os atributos que a levasse a ser classificada como “cidade global”, ideia assimilada pela mídia, universidade, mercado imobiliário e poder público⁴.

Também na década de 1990, o poder público tentou definir uma política para a região central pautado na atração de capitais privados que financiassem obras públicas, nascendo assim a Operação Urbana, instrumento urbanístico balizado em três princípios: flexibilização da legislação, venda de potencial construtivo de imóveis tombados e isenção ou redução de impostos (IPTU e ISS)⁵.

Embora essas operações urbanas não tenham obtido o resultado esperado pelo poder público, elas foram o embrião do que a partir de 2004 se intitulou o projeto Nova Luz. Esse projeto previa atrair, por meio de incentivos fiscais, novas empresas para a região da Luz e Santa Ifigênia. Reformulado em 2007, esse projeto tornou-se plataforma conjunta dos poderes municipais e estaduais, propondo a utilização de novo instrumento: a concessão urbanística⁶.

Ainda que até o atual momento (julho de 2017), não se encontrem resultados que confirmem o êxito desse tipo de intervenção, 50 imóveis foram demolidos e desapropriados, “além do fechamento de hotéis, bares e boates tidos como locais de prostituição, tráfico e consumo de drogas” (OLIVEIRA, 2014: 51). Outra consequência desencadeada por esse tipo de intervenção foi a migração dos dependentes químicos que perambulavam nessa região para

⁴ FERREIRA (2007) demonstrou que a ideia de São Paulo cidade global, não se confirmaria, apesar dos esforços dos diversos atores para dar essa roupagem à cidade.

⁵ A cidade de São Paulo contou com duas operações urbanas na região central: a Operação Urbana Anhangabaú (1991-1993) e a Operação Urbana Centro (a partir de 1997).

⁶ A concessão urbanística é um instrumento que permite o poder público conceder a iniciativa privada (pessoa jurídica ou consórcio de empresas) a execução de obras urbanísticas de interesse público, prevendo a eventual exploração dos imóveis privados resultantes desse processo. Esse instrumento estava previsto no Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo (Lei n° 13.430 de 13/09/2002) e na Lei n° 14.917, de 07/05/2009.

outras partes da cidade⁷. Souza (2011) demonstrou como esse tipo de ação do poder público foi, até certo ponto, saudada pela mídia, que viu com entusiasmo e otimismo o projeto.

Um dos argumentos utilizados para justificar que o pouco êxito do Projeto Nova Luz foi que a legislação vigente para essa região (bairros da Luz, Santa Efigênia) seria bastante restritiva. Esse argumento estaria na base dos entusiastas de intervenções nos bairros do Vetor Leste da cidade, bairros vistos como espaços propícios à renovação urbana, com destaques ao “seu potencial edilício, infraestrutura e proximidade com a área central” (OLIVEIRA, 2014: 55).

Transformações urbanas: parceria público-privado

A identidade urbana dos bairros industriais da cidade de São Paulo (MEYER; GRONSTEIN, 2010) assegurada pela mescla entre plantas habitacionais (vilas e cortiços) e plantas fabris (galpões e fábricas), passou a despertar o interesse do mercado imobiliário, a partir dos anos 2000.

Exatamente pelos elementos típicos de sua identidade urbana, Brás e Belém passaram a ser vistos pelo mercado imobiliário como espaços propícios para a edificação de conjuntos habitacionais de médio e grande porte, reproduzindo o modelo condomínio-clubes, já consolidado em outras partes da cidade (SILVA, 2006), assegurando em enclaves fortificados (CALDEIRA, 1997) grandes áreas de lazer e a sensação de segurança, além da proteção por forte aparato de segurança. Nesse sentido, foi possível compreender que a produção habitacional se tornou a indutora, nesses bairros, do processo de renovação urbana com diversas consequências à memória, ao patrimônio e à vida dos moradores ali instalados.

Assim, como já acontecera em outros bairros industriais da cidade⁸, no começo do século XXI diversos empreendimentos imobiliários foram lançados também nesses distritos. No Brás, a produção pública de moradias ocorreu, em maior escala, no final da década de 1980, porém houve uma retomada dessa produção em meados da década de 2000. Já no Belém, percebeu-se que a produção privada aumentou significativamente a partir de 2002.

⁷ Esse processo de expulsão dos dependentes químicos embora iniciado em 2007, persiste até os dias atuais e continua sendo alvo de ações bastante questionadas por parte do poder público municipal e estadual.

⁸ O processo de renovação urbana tem sido verificado em outros bairros da cidade, como Lapa e Barra Funda, na zona oeste e, na Mooca, na zona leste.

Com discursos próximos, preconizando a “revitalização” dos bairros, esses empreendimentos provocaram transformações no entorno, contribuíram a modificação da paisagem e apagaram elementos constitutivos da memória industrial e identidade desses bairros. Os antigos galpões fabris passaram a dar lugar para conjuntos de prédios para a classe média em condomínios-clubes que se instalaram na região e provocaram modificações no comércio local, gerando uma certa sofisticação dos espaços que se tornam incompatíveis para os antigos moradores com faixas de renda menores.

Quando analisamos os discursos produzidos para essa região, percebe-se que o lugar ocupado pelos sujeitos envolvidos nesse processo, são expressos a partir do lugar que esses atores ocupam no território e dos interesses que expressam (ORLANDI, 2013), enunciando interesses, a maior parte das vezes, não compatíveis entre os grupos.

Ao se construir um discurso que preconiza a renovação desses bairros, vistos como degradados, por meio de projetos grandiosos ou que propagandeiam uma completa transformação urbana, em nenhum momento se vislumbra o impacto que isso poderia causar aos residentes nessas localidades. Esses moradores, alguns residindo precariamente, ali permaneceram também em função dos baixos custos dos aluguéis e da possibilidade de ver reduzidos os custos com transporte e deslocamento. Na medida em que as moradias populares são substituídas por outras de maior renda, torna-se quase incompatível a convivência entre grupos sociais distintos.

Levantamento feitos em jornais como Folha de São Paulo e O Estado de São Paulo ao longo dos anos 2000, demonstrou a constância dos prefixos “res” encontrados na mídia, quando se aborda a temática da região central e seu entorno, principalmente a menção aos léxicos renovação e revitalização urbanas.

Várias matérias associavam a degradação física desses bairros ao perfil socioeconômico dos moradores da região, discurso que propagandeava a necessidade de atração de novo perfil de morador, capaz de reverter o processo de degradação. Outras matérias buscando respostas ao problema, procuraram apontar como fator determinante dessa condição: o abandono do poder público em relação a esses espaços da cidade e a incompatibilidade de propostas feitas para uma região com vocação habitacional.

É justamente nesse período que ocorre o aumento do número de lançamentos de empreendimentos residenciais nesses bairros, com a rápida transformação física da região e

sua conseqüente verticalização. Entre 2006 e 2012, foram lançadas 4.274 unidades habitacionais nos bairros Brás e Belém⁹.

Esse interesse do mercado imobiliário veio pautado no discurso do poder público de desenvolver nesses territórios, grandes projetos urbanos, além de sinalizar que faria investimentos na região. Esses discursos e ações, analisados conjuntamente, demonstram um tipo de parceria já vista em outros momentos e regiões da cidade, não sendo possível dissociar a relação entre o poder público e o setor privado, quando se trata da atuação para valorização de um mesmo território.

Memória como marketing

Conforme Águeda (2005:58) se o estigma “reforça e reproduz preconceitos e estereótipos discriminatórios, criando representações negativas sobre o espaço e sobre seus habitantes”, ao descrever os antigos bairros industriais da cidade de São Paulo como degradados, decadentes e violentos, a mídia contribuiu para que se marginalizasse esses espaços e portanto, as ações desenvolvidas pelo poder público e setor imobiliário, deveriam assegurar a superação dessas mazelas, além de proteger o investimento dos novos compradores.

Cabe ressaltar, nesse sentido, as chamadas das reportagens feitas sobre esses bairros: “Novos edifícios mudam a cara do Brás” (VASQUES, D., 2012), “Bairro aposta em projeto de revitalização” (idem); “Projetos apostam na revitalização do Brás” (BARONE, 2013); “Centro vive momento de revitalização” (FSP, 2013), “Novo eixo imobiliário inclui centro de SP” (FSP, 2013).

Também nos folhetos de divulgação dos lançamentos imobiliários se percebe a tentativa de demonstrar que a aquisição de imóveis na região seria um bom investimento (rentável e lucrativo), em função do processo de valorização em vigência nesses bairros.

Outro elemento de venda encontrado nesses folhetos se refere as vantagens de se morar na região, considerada tradicional: a rede de transportes, os equipamentos culturais, os serviços e proximidade com o centro histórico, ainda que em alguns folders seja possível perceber que há a clara intenção de vincular esses empreendimentos a outras regiões da cidade (como a Avenida Paulista), deslocando-os de sua real localização dentro da cidade. Essa

⁹ Dados fornecidos pela Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio).

estratégia de *marketing*, aponta no claro sentido de tornar o imóvel mais atrativo comercialmente, não se destacando o entorno real (OLIVEIRA, 2014).

Ao se estabelecer nesses bairros, o mercado imobiliário introduziu elementos incompatíveis com a paisagem urbana característica desses locais: mescla entre habitação e espaço fabril e bairros poucos verticalizados. No entanto, nas peças publicitárias dos empreendimentos exaltou-se essa memória industrial, cujos marcos físicos (galpões, fábricas e vilas) vem, paulatinamente, sendo demolidos para abrigar os edifícios construído sobre esses antigos espaços, o que demonstra que a memória não somente é desvalorizada, mas tomada como souvenir ou, como apontou Pereira (2002), como capital simbólico.

Caberia aqui ressaltar a necessidade de se criar para os novos moradores, a sensação de pertencimento àquela comunidade já existente, assim poderia ser a memória, ou a sua apropriação, esse elo de ligação entre o passado e o presente (HALBWACHS, 2004).

Algumas ponderações

Os antigos bairros industriais da cidade de São Paulo, apesar de congregarem importantes elementos da memória e história da industrialização da cidade, vem passando por um acelerado processo de transformação urbana, que tem alterado sua paisagem e substituídos seu patrimônio fabril por grandes conjuntos habitacionais.

O indutor desse processo, sem dúvida nenhuma, foi o poder público que anunciando investimentos e possíveis projetos para a região, fomentou junto a iniciativa privada, a ideia de que essas localidades seriam os novos eixos de expansão da cidade e que por serem áreas em processos de valorização, conseguiriam atrair novos moradores, ávidos por consumirem a história e a tradição dessa região, sem abrir mão das comodidades de se morar em condomínios-clubes, garantido o acesso ao lazer e a segurança que os mesmos preconizam.

A relação entre poder público e mercado imobiliário tem produzido discursos que justificariam a chegada desses empreendimentos nesses bairros, vistos como elementos de transformação positiva para a região, quer pela elevação do padrão habitacional, quer pela mudança do perfil da população moradora, não importando que para a existência desses empreendimentos ocorra a destruição dos elementos simbólicos da memória e do patrimônio dessa região.

Novamente a omissão do poder público, por meio de seus órgão de preservação, tem possibilitado não somente a destruição do patrimônio industrial, mas sua apropriação pelo mercado imobiliário seja por meio da incorporação de suas reminiscências aos projetos – conservam-se paredes, muros, chaminés dentro dos condmínios –, seja por meio da alusão a esse passado em peças e propagandas publicitárias. Assim, se sacrifica o patrimônio e a memória ainda existentes, transformando-os em meros *souvenirs* decorativos ou congelados, com acesso restritos a alguns.

Esse processo de renovação urbana nos bairros Brás e Belém, evidencia um microcosmos já experimentado em outras partes da cidade, por outros bairros industriais. O que se depreende desse processo é que ao transformar a memória em elemento de marketing, poder público e mercado imobiliário tendem a buscar dar uma nova roupagem a essa região, consideradas decadentes e degradadas, excluindo dessa análise, qualquer vivência, experiência e prática social dos grupos ali residentes, contribuindo a invisibilização dos sujeitos mais vulneráveis e vistos como indesejáveis no processo de valorização imobiliária.

Ainda que existam poucas resistências ao processo de destruição e apagamento da memória em curso nesses bairros, esse processo existe, exatamente, em função da reação da sociedade civil, consciente que esse apagamento físico se constitui também como um apagamento da identidade de um grupo, remetendo-nos aos apontamento de Halbwachs (2004) sobre o lugar ocupado por um grupo não ser como um quadro sobre o qual podemos escrever e depois apagar. Esse apagamento implica na perda da própria identidade do sujeitos.

Referências Bibliográficas

- ÁGUEDA, Abílio Afonso. Morro da Providência: estigma social e ações transformadoras. *In*: THIESEN, Icléia; BARROS, Luitgarde Oliveira Cavalcanti; SANTANA, Marco Aurélio (orgs). **Vozes do Porto: memória e história oral**. Rio de Janeiro: DP&A Editora; Uni-Rio, 2005, p. 55-67.
- ANDRADE, Maria Margarida de. **Bairros além-Tamanduateí: o imigrantes e a fábrica no Brás, Mooca e Belenzinho**. Tese (Doutorado), Departamento de Geografia, FFLCH/USP, São Paulo 1991.
- CALDEIRA, Teres Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana *In*: **Novos Estudos**, São Paulo: CEBRAP, nº 47, p. 155-176, mar. 1997.
- FERREIRA, João Sette Withaker. **O mito da cidade-global: o papel da ideologia na produção do espaço em São Paulo**. São Paulo: Contexto, 2010.
- HALBWACHS, Maurice. **A memória coletiva**, 2ª ed., São Paulo, Vértice, 2004.
- MARTIN, André Roberto. **O bairro do Brás e a deterioração urbana**. Dissertação (Mestrado), Departamento de Geografia, FFLCH/USP, São Paulo, 1984.
- MEYER, Regina Maria Prosperi; GROSTEIN, Marta Dora. **A leste do Centro: territórios do urbanismo**. São Paulo: Imesp, 2011.
- PASQUOTTO Geise B. Renovação, revitalização e reabilitação: reflexões sobre as terminologias nas intervenções urbanas. *In*: **Revista Complexus**, Salto:Ceunsp, ano 1, nº 2, p. 143-149, set. 2010. Disponível em: www.engenho.info
- OLIVEIRA, Regina Soares de. **Renovação urbana nos bairros operários da cidade de São Paulo: Brás e Belém (1992-2012)**. 2014. Tese (Doutorado em História), Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.
- ORLANDI, Eni Puccinelli. **Análise de discurso: princípios e procedimentos**. 11a. ed., Campinas: Pontes Editores, 2013.
- ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**. São Paulo: Editora Studio Nobel, 1997.
- SEVCENKO, Nicolau. **Orfeu extático na metrópole: São Paulo, sociedade e cultura nos frementes anos 20**. São Paulo, Companhia das Letras, 2003.
- SILVA, Helena Menna Barreto. **Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo**. São Paulo: LABHAB/LILP, 2006 (Relatório de pesquisa).
- SOUZA, Felipe Francisco de. **A Batalha pelo Centro de São Paulo: Santa Ifigênia, concessão urbanística e Projeto Nova Luz**. São Paulo: Paulo's Editora, 2011.
- VASCONCELLOS, Lélia Mendes de; MELLO, Maria Cristina Fernandes de. Terminologias em busca de uma identidade. *In*: **Revista Ruas**, vol. 6, nº 1, 2003. Disponível em: <http://www.portalseer.ufba.br/index.php/rua>>. Acesso em 25 out. 2013.

