

O NÓ DA VEZ: ALUGUEL, EMPREENDEDORISMO E GESTÃO DOS ILEGALISMOS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO PERIFÉRICO (ST-1)

Gabrielle Gusmão

FAU-USP | gabriellegusmao@usp.br

Isadora Guerreiro

FAU-USP | isadora.guerreiro@usp.br

Sessão Temática 1: Produção do Espaço Urbano e Regional

Resumo: O artigo procura analisar a trama de agentes envolvidos na produção do espaço da São Remo, uma favela localizada na Zona Oeste da cidade de São Paulo. A hipótese aqui trabalhada é que a atuação de agentes, que variam conforme o momento histórico analisado, incide sobre e se utiliza do ambiente construído na medida em que a sua produção faz parte dos interesses e da correlação de forças presente produzindo espaços periféricos heterogêneos. Buscou-se analisar as camadas históricas de produção social da favela São Remo, objetivando identificar a relação entre novos agentes ali presentes e as transformações do espaço urbano, que se relacionam com um período neoliberal - no qual as relações de locação residencial e comercial, as práticas empreendedoras e a gestão dos ilegalismos ganham novos significados.

Palavras-chave: Territórios periféricos; produção do espaço; gestão de ilegalismos; aluguel; empreendedorismo.

THE KNOT OF THE MOMENT: RENT, ENTREPRENEURSHIP, AND MANAGEMENT OF ILLEGALITY IN THE PRODUCTION OF PERIPHERAL SPACE

Abstract: *The article aims to analyze the network of agents involved in the production of space in São Remo, a favela located in the Western Zone of São Paulo. The hypothesis explored here is that the actions of these agents, which vary according to the historical moment being analyzed, impact and make use of the built environment, since their production is part of the interests and power dynamics present, leading to the creation of heterogeneous peripheral spaces. The study sought to examine the historical layers of the social production of São Remo, aiming to identify the relationship between new agents in the area and the transformations of urban space, which are linked to a neoliberal period—where residential and commercial rental relations, entrepreneurial practices, and the management of informality take on new meanings.*

Keywords: *Peripheral territories; production of space; management of informality; renting; entrepreneurship.*

EL NUDO DEL MOMENTO: ALQUILER, EMPRENDIMIENTO Y GESTIÓN DE LA ILEGALIDAD EN LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO PERIFÉRICO

Resumen: *El artículo tiene como objetivo analizar la red de agentes involucrados en la producción del espacio en São Remo, una favela situada en la Zona Oeste de la ciudad de São Paulo. La hipótesis que se plantea es que la intervención de estos agentes, cuya actuación varía según el momento histórico analizado, influye sobre y se apropia del entorno construido, ya que la producción de este espacio forma parte de los intereses y la correlación de fuerzas presentes, lo que resulta en la generación de espacios periféricos heterogéneos. El estudio se enfoca en examinar las capas históricas de la producción social de la favela São Remo, con el objetivo de identificar la relación entre los nuevos actores presentes en el área y las transformaciones del espacio urbano, las cuales se vinculan a un periodo neoliberal, en el que las relaciones de alquiler residencial y comercial, las prácticas empresariales y la gestión de la ilegalidad adquieren nuevos significados.*

Palabras clave: *Territorios periféricos; producción del espacio; gestión de la ilegalidad; alquiler; emprendimiento.*

INTRODUÇÃO

Este artigo tem como objetivo contribuir, com alguma amplitude de análise, sobre a produção do espaço nas periferias paulistanas. A pesquisa aqui apresentada parte da experiência como membro do Coletivo de Extensão Popular Caetés¹, grupo cuja atuação em territórios vinculados à luta por moradia me possibilitou entrada em diferentes ocupações e favelas de São Paulo e da Região Metropolitana de São Paulo. Essa experiência como extensionista universitária mostrou que a materialidade urbana, observada nas visitas a campo, é específica nos vários territórios da cidade, pois varia conforme a inserção urbana, os agentes atuantes nos territórios, os acordos feitos com o Estado - especialmente na figura da polícia -, o planejamento do loteamento ou seu desenvolvimento junto ao crescimento do número de famílias, fazendo com que a forma urbana de cada um deles se distinga. Além disso, tal heterogeneidade também é vista dentro desses territórios, nos quais barracos de madeira avizinham-se a sobrados revestidos de cerâmica e prédios construídos para locação, evidenciando que tal distinção refere-se também à produção da arquitetura intra-lote na periferia da cidade.

Essa heterogeneidade do ambiente construído foi objeto de estudo da pesquisa desenvolvida para meu Trabalho Final de Graduação (TFG), na qual a produção da arquitetura em uma ocupação na Zona Sul de São Paulo, que teve início em 2016, foi analisada a partir da trama de agentes e estratégias utilizadas para viabilizar as construções do local. A análise dos imóveis dessa ocupação foi motivada pela compreensão de que a produção daquele território era distinta daquela que descrevia a periferia como “um bairro carente de qualquer serviço, com exceção de transporte coletivo relativamente próximo” (Rolnik; Bonduki, 1982, p.121), no qual residiam operários com rendimentos mais baixos, que empenhavam, nos dias de folga do trabalho assalariado (Maricato, 1982), sua força de trabalho na produção de um “abrigo” (Ferro, 2006) para sua família. Isso porque os moradores daquela ocupação não se assemelhavam pela forma do trabalho produtivo, os lotes não foram obtidos apenas pela “lógica da necessidade” (Abramo, 2009) e sequer a mão de obra empenhada no canteiro se resumia ao trabalho não pago do morador-autoconstrutor e seus amigos e familiares. Ademais, o material utilizado não se restringia aos tijolos cerâmicos e nem todas as construções começavam com a construção de um abrigo que se expandia de acordo com os recursos monetários que a família conseguia, ao longo dos meses do trabalho assalariado, reservar para a obra.

O que a pesquisa empírica mostrou foi que os moradores daquela ocupação trabalhavam em empregos informais que, em várias situações, eram combinados a *bicos* diversos que ocupavam aqueles que poderiam ser dias de folga. As formas de acesso à terra variavam - ocupação, compra e trocas não monetárias -, assim como eram distintos os arranjos nos canteiros de obra, nos quais via-se uma miríade de arranjos entre trabalho não pago e trabalho informalmente contratado a partir de trocas monetárias e não monetárias. No que tange à materialidade e função dos imóveis, a paisagem local evidenciava que os blocos de

alvenaria coexistiam com artigos em madeira de reuso, e as construções visavam a obtenção de moradia, mas também de pontos comerciais e imóveis para locação que compunham parte da renda necessária para a reprodução social daquelas famílias. Tinha-se, portanto, um cenário em que as edificações eram produto de interesses específicos e expressavam tanto as possibilidades de acesso a recursos financeiros, políticos e comunitários que viabilizaram, em diferentes arranjos, a produção arquitetônica, quanto os repertórios adquiridos por essas pessoas em ocupações anteriores, em aproximações com movimentos sociais de luta por moradia ou, ainda, junto aos vizinhos, que compartilhavam experiências frente à transitoriedade permanente (Rolnik, 2015) à qual estão sujeitos. Assim sendo, pôde-se compreender que a autoconstrução, enquanto processo caracterizado pelo emprego da própria força de trabalho - associada ou não à ajuda comunitária - em canteiros de obra que funcionavam nos dias de folga do trabalho assalariado e objetivavam a construção de moradias para as famílias (Maricato, 1982), já não figurava como a principal forma de produção do espaço periférico, que era agora guiado por objetivos diversos que se materializam no espaço de acordo com os recursos (não apenas financeiros) e repertórios mobilizados pelos moradores na conformação de estratégias que viabilizam a construção de imóveis que figuram como uma das estratégias de sobrevivência desenvolvidas pelos moradores, bem como com suas relações de poder.

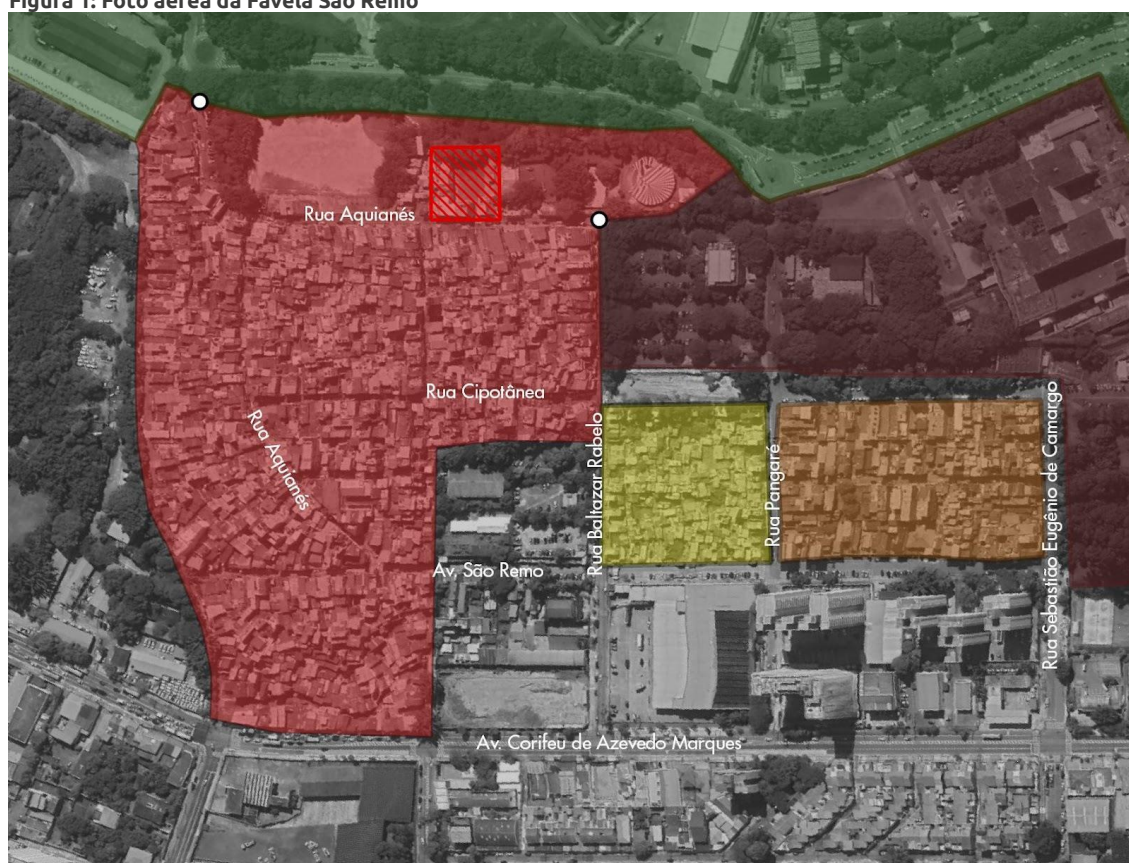
A análise da trama de agentes e estratégias reconhecidos no processo produtivo de edifícios nessa ocupação na Zona Sul de São Paulo trouxe elementos importantes para a compreensão da heterogeneidade construtiva daquele território. Entretanto, o estudo da produção do espaço periférico precisa atentar-se também para a disputa entre sujeitos que conformam o equilíbrio instável (Telles, 2007) que incide sobre as dinâmicas socioeconômicas, políticas e espaciais do território. Estas, vistas na concretude da cidade, evidenciam que os interesses de grupos distintos incitam formas específicas de crescimento imobiliário e de organização civil e espacial que estão diretamente associadas a tais narrativas. Além disso, a compreensão de que a produção do espaço é um processo histórico e social fez com que a escolha de um território com maior grau de consolidação tornou-se interessante por proporcionar que materialidades de espaço-tempos distintos fossem comparadas, possibilitando a análise das transformações do espaço engendradas pela atuação de novos agentes.

ESTUDO DE CASO: SÃO REMO

A fim de aprofundar a análise sobre a produção do espaço periférico, a favela São Remo, localizada na Zona Oeste da capital paulista, foi escolhida como o campo em que essa pesquisa seria continuada. Minha entrada nesse território está relacionada à atuação do Escritório de Extensão São Remo, organizado por professores da FAUUSP que, junto a uma equipe de estudantes da graduação e da pós-graduação, dedicaram-se à elaboração de um plano de intervenção urbanística na favela, em colaboração com a Prefeitura do Campus da USP Butantã. A área de pesquisa está situada entre os muros do Campus Capital-Butantã da Universidade de São Paulo e a Av. Corifeu de Azevedo Marques, onde estão três ocupações

de terra que tiveram início em momentos distintos: São Remo, Sem Terra e Buracanã. O início da São Remo remonta à década de 1960, quando trabalhadores envolvidos na construção dos primeiros edifícios da Cidade Universitária instalaram-se em uma área de cerca de 80mil m² em que coexistem lotes de propriedade do Estado e da USP². O Censo de Vizinhança elaborado pelo Instituto de Estudos Avançados (IEA) aponta que a ocupação da área valeu-se de vias largas dos antigos loteamentos da Vila Butantã, que, atualmente, figuram como as principais vias da favela: Avenida São Remo e ruas Aquianés, Baltazar Rabelo, Pangaré, Pires Brandão e Cipotânea. À elas, ligam-se diversas vielas e becos sem saída que, sob as projeções dos segundos e terceiros pavimentos de imóveis de alvenaria que avançaram sobre as áreas de circulação da favela, levam às moradias mais afastadas das vias asfaltadas. As redes de energia elétrica e água foram implantadas no local em 1979, como resultado da mobilização coletiva junto ao Movimento das Favelas Unidas do Butantã. Entretanto, a conquista dessas infraestruturas tratou-se de uma vitória parcial, posto que as reivindicações incluíam intervenções na estrutura viária, implantação de rede de esgotamento sanitário e coleta de lixo, bem como a construção de equipamentos de saúde e educação, além da canalização dos córregos (IEA, 2022).

Figura 1: Foto aérea da Favela São Remo



Legenda

- | | |
|--|--|
| São Remo | USP |
| Sem Terra (Vila Clô) | Hospital Universitário |
| Buracanã | Portaria de pedestre da USP |
| Quadrinha | |

0 50 100 m



Fonte: os autores.

Além de terem trabalhado na construção da Cidade Universitária, os moradores da São Remo tornaram-se também seguranças, copeiros, faxineiros da USP - atualmente, diversos moradores ainda são funcionários das empresas terceirizadas que operam essas atividades. Além da relação no âmbito do trabalho, Celso³, um homem de quarenta e quatro anos que mora na São Remo desde os três, conta que grande parte de sua infância foi passada no campus, que *parecia um parque público*⁴ cujas ruas eram tomadas por brincadeiras das crianças da São Remo, ali reunidas para empinar pipa e jogar bola. Ele se lembra que o cenário mudou nos anos 1990, quando a universidade tornou-se palco de diversos assaltos, dos quais *a culpa era sempre da São Remo*. A relação conflituosa entre a comunidade USP - que atribuía a ocorrência dos furtos e assaltos à presença regular dos moradores da São Remo no campus - e os moradores da favela - que relatavam constrangimentos diversos com a guarda universitária - foi usada como justificativa para a construção do muro, finalizado em 1997 (IEA, 2022, p.26-27) e que, ainda hoje, separa a favela do livre acesso à área pública da Universidade de São Paulo. Para Celso, a construção do muro passava uma mensagem clara:

apesar da quantidade de favelados empregados na USP, *a gente era animal que precisava ser barrado*. Apesar do muro não inibir o acesso de moradores da favela à USP, o trânsito de automóveis no portão mais próximo ao assentamento é restrito aos funcionários da universidade e a entrada de pedestres só é livre durante o dia, fazendo com que o muro figure como uma fronteira que, materialmente, pode ser (parcialmente) superada, mas crava-se no imaginário coletivo como uma separação simbólica entre a favela e a universidade.

Dois anos após a construção do muro, um terreno da USP nos arredores da São Remo foi ocupado, marcando o início do que se convencionou chamar Sem Terra - ou Vila Clô, para alguns moradores. Essa área do território é a mais próxima dos prédios habitacionais implantados próximos à Av. Corifeu, nos quais a presença de estudantes em estúdios e apartamentos com um quarto figura como parte expressiva dos moradores. Alguns barracos feitos de madeira de reuso, plástico e papelão, nos quais estão algumas pessoas em situação de rua, foram construídos em frente aos prédios residenciais - essa ocupação é alvo de duras críticas de parte dos moradores da São Remo, que se referem à pequena área como um tipo de *cracolândia* da favela. Ao caminhar pelas duas quadras dos Sem Terra, nota-se que a alvenaria é o principal material de construção utilizado e os usos predominantes variam conforme a via em que se transita: nos becos e vielas ortogonais dessa área, concentram-se as moradias, enquanto os imóveis de uso misto - com comércio no térreo e moradia no primeiro andar - são mais presentes ao longo dos logradouros públicos. Além disso, ao longo da rua Pangaré e da Av. Sebastião Eugênio de Camargo, que delimitam dois lados das quadras ocupadas e sobem o morro sentido USP, percebe-se a existência de pensões, nas quais estudantes universitários encontram os aluguéis mais baratos dentre as áreas próximas ao campus.

A Buracanã, por sua vez, é a ocupação de terra mais recente da área. No ano de 2021, cerca de 300 famílias (IEA, 2022, p.42) ocuparam um terreno vazio entre a São Remo e os Sem Terra. No muro que outrora cercava o terreno, foram feitas aberturas que passaram a dar acesso aos imóveis, o que possibilitou que a fachada frontal dos lotes que acessam os logradouros públicos fosse feita a partir das fiadas de blocos cimentícios que já estavam no local, enquanto as demais paredes foram erguidas com madeira de reuso e, em alguns casos, alvenaria. No interior do terreno, prevalecem os barracos com vedação em madeira, lona e telha, distribuídos ao longo de vielas estreitas que serpenteiam o loteamento. Entre 2021 e 2022, um grupo composto por moradores, militantes de partidos políticos e estudantes da USP, produziram o *gato* de esgotamento sanitário que possibilitou que os moradores da ocupação acessassem a rede pública - ação atravessada por negociações, conflitos e acordos com agentes ligados ao Primeiro Comando da Capital (PCC), bastante presente nesta área de nova ocupação da favela (Guerreiro, 2024). Atualmente, algumas vielas são cimentadas e há apenas um poste de iluminação no centro do terreno. A tipologia local evidencia a predominância de imóveis construídos com madeira de reuso - alguns deles com dois andares -, nos quais a moradia é o uso mais recorrente no interior do terreno, ao passo que aqueles

situados nas bordas do lote possuem uso misto, combinando a casa a botecos, mercearias e estabelecimentos alimentícios.

Mariana, que reside na Buracanã desde seu início, afirma que o cotidiano na ocupação se transformou desde o fim da pandemia. Isso porque, entre os anos de 2020 e 2022, os moradores contavam com a presença recorrente de agentes externos ligados a partidos políticos e à USP, que aparecia no território na figura de estudantes e militantes que os ajudaram na obra do esgotamento sanitário. O contato com esses agentes era um importante recurso político para os moradores, que conseguiram obter, através desses contatos, doações de dinheiro e de cestas básicas que foram importantes naquele período em que grande parte das pessoas teve a renda familiar prejudicada pela restrição à circulação na cidade, mas que também seriam significativos nos dias atuais, posto que a instabilidade financeira dos moradores, que se viram entre bicos e empregos informais (Tells, 2006), coloca em xeque a reprodução social da família à cada instabilidade no trabalho. Além disso, a presença de agentes ligados à universidade parecia caracterizar outra conjuntura de forças, pois a percepção da moradora é de que, após a saída *da USP*, os *grandões* passaram a controlar todo o território, fazendo com que pare um clima de tensão na Buracanã.

ESPAÇO E PODER, UMA DISPUTA

A visão de Mariana sobre sua vizinhança traz elementos importantes para a reflexão sobre os entrelaçamentos entre as relações de poder que influenciam o cotidiano na favela e a forma por elas materializadas no ambiente construído. A moradora aponta que, desde o início da ocupação, os *irmãos* já incidiram sobre a produção do espaço ao escolher as melhores áreas para si e, além disso, sabe-se que eles definiram as vielas em que as obras do esgotamento sanitário poderiam ser realizadas - a fim de não atrapalharem suas rotas e negócios. Atualmente, os imóveis dos *grandões* se distinguem dos demais por já terem sido reconstruídos em alvenaria. A reconstrução com blocos ainda não figura como uma estratégia amplamente difundida entre os demais moradores da Buracanã, apesar da pesquisa de campo evidenciar que o número de canteiros de obra abertos para esse fim é crescente. Na perspectiva de Mariana, a diferença construtiva vista entre os imóveis de pessoas ligadas ao crime e os demais moradores expressa a reduzida reserva monetária desses últimos, que não reconstróem os edifícios em alvenaria, mesmo que tenham *segurança para colocar dinheiro na casa*. Essa segurança se refere à percepção de que a presença de sujeitos ligados ao crime organizado, que agenciam as relações locais e gerem relações cotidianas que transpassam as redes de sociabilidade na fronteira entre o legal e o ilegal (Telles, 2007) compõem um equilíbrio que, apesar de instável, transmite a mensagem que, nesse momento, é *seguro* empenhar dinheiro na construção da casa - movimento no qual eles foram os pioneiros. Ademais, a reintegração de posse feita pela USP foi duramente criticada pela sociedade civil - ligada ou não à universidade - por conta da pandemia e acabou sendo suspensa pela própria

universidade. Sem retomar este processo após o fim da pandemia, esta atuação dúbia da USP acabou sendo um elemento que corroborou com a sensação de *segurança*.

No que tange à influência do crime organizado sobre a produção do espaço, César Simoni argumenta que as periferias - e poderíamos estender essa análise à São Remo - são marcadas pela atuação de grupos vinculados à atividades ilegais que associam-se ao Estado na gestão da população. Essa forma de análise parte da compreensão de que a definição do espectro do que é legal e do que é ilegal leva à caracterização das áreas em que a legalidade será a normativa vigente e aquelas em que a gestão dos ilegalismos irá operar (Simoni, 2020, p.282) - sem que constitua-se, nesses territórios, um poder paralelo, pois trata-se de uma gestão de fronteiras ligada à atuação do Estado. Nesse sentido, a tessitura social associada ao PCC é reconhecida nos territórios em que o grupo opera, incidindo sobre a normativa socioespacial. Esta se ancora na militarização do espaço e possibilita maior estabilidade para que o mercado imobiliário informal ali se desenvolva (*Ibid.*, p.298). Tal estabilidade está associada à operação de mercados ilegais, entre eles, o negócio da droga, atividade originária do grupo, que engendra relações sociais que não são diretamente ligadas a ele, mas se estruturam em seu equilíbrio instável, fazendo dele, portanto, um agenciador de relações sociais (Telles, 2007, p.183).

Assim sendo, tem-se que a presença de membros do chamado *Partido* no território incide sobre a produção do espaço na medida em que esses agentes gerem os ilegalismos que transpassam a vida dessa população - seja pelo acesso informal à terra ou aos circuitos informais e ilegais de emprego e comércio. No caso aqui apresentado, tem-se que mesmo que o acesso à terra não seja regularizado, há uma percepção, entre os moradores, de que é seguro reconstruir seus imóveis em alvenaria porque a normativa que organiza as dinâmicas sociopolíticas e espaciais que ali se desenvolvem não está relacionada à legalidade da lei - nesse caso, da legislação urbanística e da regularização fundiária -, mas aos ilegalismos que operam nesses territórios e gerem as dinâmicas socioespaciais que nele se desenvolvem e, dialeticamente, o produzem e garantem.

A análise de áreas *seguras* para investimentos imobiliários faz parte do cálculo feito por moradores e *investidores* presentes na São Remo. O início da Buracanã foi visto por vários moradores da favela como uma possibilidade de obter um lote e nele construir imóveis para locação que irão se tornar a *herança* dos filhos. É o caso de Camilo, que cresceu na São Remo e possui um sobrado que conjuga duas residências. No térreo, vive uma família locatária, enquanto o segundo pavimento é ocupado por ele, sua esposa e seus filhos. Quando a ocupação do terreno da Buracanã teve início, ele *conseguiu* um lote, onde construiu um barraco de madeira que *vai ficar* para seus filhos mas, hoje, é alugado.

Alex, que é morador de outra favela da Zona Oeste de São Paulo, mas possui negócios na São Remo desde 2010, é mais cauteloso quanto à possibilidade de *investir* nas frentes de expansão mais recentes da favela. Ele possui um prédio de cinco andares que foi construído no terreno em que outrora estava implantada uma casa por ele disponibilizada para locação.

O prédio está localizado na São Remo, em uma das áreas mais antigas da favela, e conta com quatro apartamentos de 38m², alugados por R\$600, e uma cobertura com banheira de hidromassagem que funciona como seu *spa* - essa é a única área não alugada do edifício, Alex apenas empresta o lugar para amigos e pessoas por ele consideradas como relevantes na favela, como MCs que usam o espaço para gravação de clipes. Atualmente, ele está atuando como incorporador imobiliário e fazendo a gestão da construção de um prédio de *kitnets* para locação - *investimento* de um comerciante local - na mesma área em que construiu seu edifício e afirma que não *colocaria dinheiro* em um empreendimento que corre o risco de ser removido, motivo pelo qual se mantém afastado das fronteiras da São Remo e de áreas com menores graus de consolidação. Para ele, a melhor área para *investir* em negócios imobiliários é dentro do miolo antigo da favela, pois a construção não precisa ter a documentação aprovada pela prefeitura, o que encarece a obra. Já dentro do território, ele considera que os melhores terrenos estão situados nas vias principais, especialmente aqueles que possuem casas antigas, que costumam ter apenas um andar a ser demolido para a construção do prédio.

Nota-se que Alex analisa diferentes fatores para decidir onde irá *investir* seu dinheiro. Essa análise o convenceu de que a atuação em territórios informais seria mais lucrativa por dispensar a regularização do empreendimento. Essa escolha relaciona-se com a argumentação de Simoni, para quem as áreas da cidade geridas pelos ilegalismos caracterizam-se como uma importante frente de negócios, posto que a lucratividade dos mercados que ali se desenvolvem decorre da informalidade e ilegalidade inerentes a eles (SIMONI, 2020, p. 282-283). Isto é, uma vez que um território é definido pela legislação urbanística como uma área alheia à formalidade - onde o mercado imobiliário formal não pode operar porque ela é definida como área de interesse ambiental ou social -, consequentemente, ela é definida como um espaço que irá se desenvolver sob gestão de grupos ligados aos ilegalismos. Tal característica é vantajosa para o desenvolvimento de "circuitos precários, informais e ilegais de emprego, produção e comércio" (*Ibid.*, 275) porque a livre concorrência é inibida nessas áreas, onde a flexibilização dos aparatos fiscais também faz parte das dinâmicas sociopolíticas e espaciais que ali se desenvolvem - e que impedem que qualquer agente de mercado entre no território.

Os negócios imobiliários de Alex também evidenciam que a atuação desses *investidores* estende os limites do mercado imobiliário na favela, já que a procura por áreas mais consolidadas os leva a fazer propostas de compra para moradores que não haviam disponibilizado seus imóveis para venda. Assim, entende-se que a produção de imóveis para aluguel não se restringe aos imóveis inseridos no "Mercado Informal do Solo" (Abramo, 2009), pois a localização desses edifícios, bem como o tamanho do terreno e as construções preexistentes, que serão demolidas, figuram como elementos que incidem sobre a lucratividade do negócio. Ou seja, existem imóveis para venda, dentro da São Remo, que não são lidos como bons terrenos para esse tipo de negócio, como a área próxima dos muros da USP, pois entende-se que o conflito com a universidade pode incitar uma remoção que faria com que os recursos monetários empenhados na produção do imóvel fossem perdidos. Para

Alex, aqueles que realizam investimentos imobiliários em áreas conflituosas como as novas frentes de expansão da São Remo não precisam apenas de dinheiro, mas também de *poder* para viabilizar o empreendimento.

A percepção de que é preciso ter poder, além de dinheiro, para construir em algumas áreas da São Remo reitera o argumento de que a produção imobiliária nesses espaços não está associada apenas aos recursos financeiros do responsável pela construção. Nessa perspectiva, chama atenção a frente de expansão imobiliária na rua Baltazar Rabelo, na qual foram construídos, nos dois últimos anos, diversos sobrados comerciais que foram alugados para instalação de salões de beleza, barbearias, lojas de roupa e acessórios para celular. Essa rua está localizada na fronteira com o estacionamento do Hospital Universitário e é uma das perpendiculares à Avenida Corifeu que delimita a Buracanã. Os imóveis citados foram implantados nas calçadas que levam à portaria de pedestres da USP e destacam-se do entorno por serem recém construídos e contarem com toda sorte de revestimentos vistos em pontos comerciais fora da favela: fachadas com cerâmica, pintura, logos artísticos e vitrines de vidro caracterizam a rua como importante polo de serviços da favela. Retomando o argumento de Alex: se essa área fronteira não é segura para *investimentos* imobiliários, por ser recente e estar inserida na área de interesse da USP, quem são as pessoas que possuem, além de *dinheiro*, também *poder* ou que se beneficiam de sua proximidade para produzir esses empreendimentos? Isso é, quais são os recursos políticos – acesso a agentes ligados ao crime, ao Estado – e financeiros mobilizados para viabilizar tais empreendimentos?

Ao chegar ao portão de pedestres e virar à esquerda, ladeando o muro com a USP, outros imóveis novos e canteiros de obra se apresentam ao pedestre. Mais pontos comerciais e prédios com mais de quatro pavimentos são vistos no trajeto até a quadra de esportes da São Remo, que agora se resume à área cercada pelas grades que impedem que as bolas de futebol saiam da área delimitada pelo piso colorido. No imediato da grade, vê-se prédios de até cinco pavimentos que contam com bares e camarotes voltados para a área esportiva. Tratam-se de imóveis que começaram a ser produzidos durante a pandemia, mas que ainda contam com construções em andamento que adensam o local. Estes estão associados ao *baile* que acontece na favela aos sábados e, às vezes, se encerram apenas nas manhãs de segunda-feira.

A festa é popular entre moradores jovens da São Remo, mas também atrai residentes de outras favelas de São Paulo, fazendo com que a quadra e a rua em que o baile originalmente acontecia sejam apropriadas por pessoas de diferentes lugares da cidade, que ali se encontram em um evento que exalta suas vivências e possibilita trocas entre agentes de territórios distintos. A circulação de sujeitos que vivem em diferentes territórios periféricos da capital paulista é um aspecto importante da identidade dessa população, da qual o funk, o rap e trap – gêneros musicais presentes nos *bailes* – são disparadores de reflexões sobre suas condições de vida, suas formas de divertimento e de elementos que expressam sua cultura. Apesar da popularidade do evento, que congrega pessoas na rua mesmo nos dias em que não

acontece, trata-se de uma forma de apropriação do espaço que disputa com outras formas de vida, motivo pelo qual o *baile* é frequentemente apresentado, especialmente por pessoas mais velhas ligadas a igrejas evangélicas, como um evento negativo para a São Remo, que o associam ao negócio da droga e ao crime organizado, cujo som alto atrapalha o sono de alguns moradores.

Algumas idosas que residem na São Remo há mais de dez anos contam que a *quadrinha* costumava ser a área em que elas se encontravam para tomar sol e fazer exercício físico na academia ao ar livre que a prefeitura instalou no local. A disposição dos equipamentos em uma das laterais da quadra permitia que as avós se reunissem na academia enquanto as crianças brincavam na quadra e nas áreas de seu entorno, mas o crescimento do *baile* foi acompanhado pela tomada desses espaços coletivos pela iniciativa privada de alguns moradores que viram no evento uma possibilidade de *investir* em negócios imobiliários. Quando a festa tornou-se um evento pago no interior da quadra poliesportiva, a entrada passou a ser fechada com gradis de evento, frente aos quais se postam homens armados que trabalham como seguranças do *baile*, garantindo que apenas o público pagante tenha acesso ao espaço.

A associação esportiva responsável pela *quadrinha* é histórica na favela e organizava eventos beneficentes e atividades esportivas para os moradores locais. Apesar da legitimidade da organização, sua atuação foi enfraquecida pela pandemia de Covid19, já que diversas de suas atividades não puderam acontecer. Nesse cenário, o espaço esportivo começou a ser usado para um fim divergente da atuação da organização, além de tornar-se alvo de disputa para a produção de imóveis comerciais. As idosas afirmam que os eventos que outrora reuniam os moradores em datas comemorativas e em atividades para as crianças já não acontecem com frequência, nem naquele local. Durante o dia, crianças e adolescentes são vistas brincando ou jogando futebol e vôlei, mas, ao adentrar o espaço no começo de uma noite sem *baile*, o que se vê são homens reunidos em alguns dos bares abertos cotidianamente, outros sentados em grupo na arquibancada que ocupa uma das laterais da quadra, alguns pavimentos em obras e apenas um dos equipamentos amarelos que remetem à apropriação que as idosas faziam daquele espaço.

O duplo conflito reconhecido na quadra poliesportiva evidencia duas dinâmicas que transcendem a *quadrinha*: a tendência de mercantilização do território, de suas formas de vida e de se apropriar de áreas coletivas – como se vê na disputa entre diferentes formas de uso da quadra e a apropriação do espaço por interesses mercantis privados, em detrimento de outros usos que ali apareciam – e as formas de controle presentes da gestão desses espaços (Telles, 2015). Isso porque:

Esta é a hipótese com a qual estamos trabalhando: se as lógicas de mercado engendram clivagens, desigualdades, segregações e exclusões, as formas de controle, nos contextos situados em que operam, terminam por se constituir em pólos de tensão e fricção, que não poucas vezes se desdobram em modalidades de conflito e enfrentamentos abertos – verdadeiros campos de gravitação da experiência urbana (Telles, 2015, p.24).

Esse conflito ganhou outros contornos após a atuação de um vereador que, no primeiro semestre de 2024, participou de uma operação policial que proibiu que o *baile* da São Remo continuasse acontecendo, embora não seja sua prerrogativa este tipo de ação - que deveria partir da Subprefeitura ou do judiciário, acionado pela proprietária da área, a USP. Em sua passagem midiática e ilegal pelo território, o vereador e os policiais ameaçaram demolir os imóveis construídos no local, mas Zézinho, interlocutor que acompanhou esse processo, afirma que foi acordado - entre agentes do Estado e do crime - que, se os camarotes e bares fossem fechados e a área fosse apropriada por uso residencial, não haveriam demolições. Por esse motivo, sua equipe de construção passou a se dedicar à reforma dos empreendimentos, cujas plantas foram adaptadas para a instalação de unidades habitacionais que serão destinadas para locação no mercado imobiliário informal. Essas moradias poderão ser alugadas a valores inferiores a R\$800, sob a justificativa dos *investidores* de que os trabalhadores da comunidade poderão arcar com esse custo, ao contrário do que ocorreria se os aluguéis fossem mais onerosos, situação em que momentos de instabilidade financeira poderiam inviabilizar os pagamentos. Nessa nova empreitada, a apropriação privada de uma área outrora utilizada para atividades coletivas foi transformada pela atuação do Estado - aqui representado pelo vereador e a polícia militar que o acompanhou nessa operação -, fazendo com que o comércio que existia no local fosse substituído por unidades habitacionais voltadas para famílias de menores rendimentos.

A participação de agentes do Estado na transformação dos imóveis construídos no entorno da quadra poliesportiva evidencia uma redefinição dos mercados informais - nesse caso, o imobiliário - que está centrada na delimitação das fronteiras entre o formal e o informal, entre o legal e o ilegal (Telles, 2015). Vera Telles aponta que as disputas pela delimitação dessas fronteiras têm o Estado como principal agente, pois ele detém o poder para definir ou suspender as regras que permitem ou impedem o exercício de determinadas atividades. No caso aqui apresentado, tem-se um embaralhamento dos sinais da lei e daquilo que está fora da legalidade, pois as construções feitas em uma área irregular - já que a associação esportiva não detém a propriedade fundiária do lote - só foram colocadas sob ameaça de demolição enquanto estavam associadas a uma forma de apropriação do espaço que foi caracterizada pelos agentes do Estado como um risco, vide a aproximação entre o *baile* e os mercados ilícitos que operam na favela. Telles argumenta que a mobilização da categoria risco - inclusive à ordem - aciona dispositivos de controle que incidem sobre as formas de vida, posto que trata-se de uma disputa pelos modos de apropriação do espaço urbano (*Ibid.*, p.30-36). Nesse sentido, entende-se que, ao vincular a demolição dos prédios ao uso do solo, tem-se uma disputa entre representantes do Estado e agentes locais sobre a produção e apropriação do ambiente construído da São Remo, uma forma de gestão do mercado imobiliário ilegal e da fronteira que o delimita e impede o funcionamento de bares e camarotes, mas aceita - a partir de uma negociação - a inclusão de moradias construídas em desacordo com as legislações urbanística e edilícia da cidade de São Paulo.

Além da disputa entre agentes que operam mercados informais e ilegais na São Remo e representantes do Estado, os edifícios construídos no entorno da quadra e a área poliesportiva materializam a disputa travada entre agentes legitimados, por diferentes meios, no território. Isso porque, mesmo que a associação esportiva comunitária tenha conquistado legitimidade frente aos moradores em virtude de sua atuação ao longo do tempo, seus representantes não tiveram poder para impedir que a área comunitária fosse apropriada por privados. A perda do espaço não é produto da redução da legitimidade da organização no território, mas está relacionada com seu enfraquecimento em uma nova conjuntura de forças que parece ter se transformado desde a pandemia, momento em que outros agentes valeram-se da própria influência para mobilizar a área esportiva em seus negócios imobiliários.

O ambiente construído da *quadrinha*, ao materializar o conflito entre agentes ligados direta e indiretamente à associação esportiva, ao crime e ao Estado, evidencia as camadas de produção histórica e social daquele espaço. Tais camadas podem ser observadas na concretude da favela, cuja produção se distingue conforme os agentes e objetivos que gerem esse processo. Nesse caso, tem-se a quadra como materialização da importância dada, pelos moradores, à existência de áreas de lazer no interior da favela, o que ajuda a compreender a conjuntura de forças que a manteve reservada para tal uso, mesmo com o crescimento da São Remo. A reivindicação por áreas de lazer ainda é expressa pela diversidade de usos presentes na antiga configuração da área: quadra poliesportiva, academia ao ar livre, arquibancada, brinquedos e espaços livres que poderiam ser apropriados de maneira diversa respondem às demandas de indivíduos que possuem necessidades e interesses específicos. Na segunda configuração, o que se tinha era um espaço onde ainda aconteciam atividades no interior da quadra, mas seu entorno foi ocupado por edifícios que estavam voltados exclusivamente para as necessidades do *baile* - característica que reduziu o número de frequentadores diários do local, pois vários dos estabelecimentos funcionavam apenas nos dias do evento, aos finais de semana. Atualmente, a observação da área evidencia as diferentes formas de produção do espaço que ali se desenvolveram: a quadra em que algumas crianças e adolescentes ainda se reúnem para jogar e brincar, um dos equipamentos que fazia parte da academia das idosas, vários portões de bar fechados - apenas um deles ainda está em funcionamento -, e algumas dezenas de janelas que se voltam para o interior do lote, cujos vãos estão sendo reduzidos para adequarem-se, agora, à caixilharia residencial.

TRANSFORMAÇÕES NO ESPAÇO E A CRISE DO MUNDO DO TRABALHO

A observação das camadas de produção histórica e social da São Remo ajuda a compreender processos que produzem transformações no espaço da favela, pois materializam a atuação de velhos e novos agentes que incidem sobre o espaço com suas próprias normativas, numa relação dialética. Isto pois, ao mesmo tempo que a produção do espaço é gerida pelos interesses desses agentes, o espaço produzido afirma o poder de um grupo atuante no território: seja a *quadrinha* utilizada nos eventos da associação de moradores, sejam os

camarotes associados ao *baile* e ao mundo do crime ou mesmo as unidades habitacionais que foram ali construídas após a intervenção de agentes do Estado. Assim, entende-se que a afirmação do poder de um grupo passa pela produção do espaço e a sucessão desses processos, materializada na cidade, permite vislumbrar as diferentes conjunturas associadas ao ambiente construído.

Nesse sentido, é preciso mudar de escala e voltar para a caracterização do território da São Remo. Como apresentado, a construção de imóveis para locação comercial e residencial tem se mostrado crescente na favela. Os canteiros de obras dessas iniciativas dividem-se em três frentes: prédios residenciais na São Remo, imóveis de serviços nas ruas Baltazar Rabelo e Aquianés e camarotes e residências junto à *quadrinha*. Atentando-nos às duas primeiras, foi apresentado que as *kitnets* produzidas para aluguel por *investidores* como Alex tendem a estar localizadas nas áreas mais antigas da favela, pois os *donos* dessas construções não podem correr o risco de que seus prédios sejam implantados em áreas com risco de remoção. Assim sendo, esses *investidores* se mantêm afastados das fronteiras com a universidade, como as ruas Baltazar Rabelo e Aquianés - nas quais é preciso *poder e dinheiro* para investimentos imobiliários.

A produção imobiliária nestas ruas chama atenção pela cronologia de transformações do espaço da São Remo nos últimos três anos. Em 2021, antes do terreno em que hoje está localizada a Buracanã ter sido ocupado, essas vias não apresentavam diferenças substanciais em relação aos outros logradouros principais da São Remo no que tange à forma de produção do espaço. Depois que a Buracanã foi formada, os imóveis que tinham fachada para as vias públicas avançaram sobre a calçada, onde os comércios foram construídos - processo semelhante àquele vivido por moradores antigos, nos quais primeiro viabiliza-se a casa e, posteriormente, um comércio ou cômodo para aluguel que possibilitasse o incremento da renda familiar. Ou seja, mesmo com os pontos comerciais que sempre fizeram-se presentes nas ruas da favela, não havia uma produção imobiliária voltada para a construção de edifícios comerciais para locação, mas sim pontos comerciais construídos junto a residências familiares - na escala de uma economia doméstica voltada para a reprodução social familiar, cujos rendimentos certamente permaneceriam majoritariamente no território. Depois que esses pequenos comércios foram abertos no entorno da Buracanã é que os sobrados nas calçadas junto ao muro do Hospital Universitário foram construídos, assim como os prédios próximos à portaria de pedestres. Tem-se, então, um mesmo período em que a construção de imóveis para locação comercial começou a transformar a paisagem das ruas próximas à portaria da USP, indicando que essas diferentes formas de produção do espaço estão relacionadas a um mesmo contexto de abertura de fronteiras sócio-espaciais e econômicas da favela.

Ao atentar para o fato de que esses imóveis construídos para locação são produzidos ao mesmo tempo em que a demanda por pontos comerciais e moradias de aluguel é alta, entende-se que a produção do ambiente construído relaciona-se com o crescimento do

número de *empreendedores* de pequenos negócios e também de novos moradores e comerciantes na favela. No que tange à popularização do empreendedorismo neste território, o diálogo com algumas locatárias dos pontos comerciais aqui citados atesta que há uma rede de mulheres *empreendedoras* na São Remo que compartilham dicas e organizam cursos de capacitação cujo objetivo é inserir outras mulheres no ramo da beleza - tentando, principalmente, fazer com que elas *percam o medo de empreender*. A principal motivação para esse movimento é a promessa de que iniciar um negócio próprio possibilita que a mulher concilie os cuidados com a casa e a família com a obtenção de sua renda, sem ter que trabalhar *pra alguém* ou vivenciar instabilidades financeiras como aquelas enfrentadas em trabalhos informais e temporários - nesse sentido, o empreendedorismo é reivindicado como solução de renda para a precarização do mundo do trabalho - e para o desemprego que, infelizmente, aumentou para o público feminino após a regulamentação do trabalho doméstico. Assim, as estratégias vinculadas ao empreendedorismo vão tomando o espaço político antes ocupado pelas lutas em torno de direitos sociais - da moradia ao trabalho. Parte majoritária das *empreendedoras* da beleza locam o espaço em que seus salões operam, pagando valores equivalentes ao de uma moradia na favela, e têm a perspectiva de expandir seus negócios, de modo que elas continuam à procura de espaços maiores - dentro e fora deste território - para locação. São poucos os pontos comerciais vazios nos imóveis abordados nesse texto, assim como são poucas as possibilidades para aquele que procura a locação como forma de acesso à moradia na São Remo, o que evidencia uma alta procura por aluguel, seja ele residencial ou comercial.

A relação entre os dois tipos de locação parece estar centrada no trabalho, já que a casa própria, mesmo a autoconstruída, parece ser uma opção distante para a maior parte dos jovens interlocutores estabelecidos no território, justamente porque a instabilidade no emprego limita a possibilidade de acúmulo monetário necessário para a construção - recurso esse que poderia ser mobilizado junto a materiais doados ou obtidos a partir de trocas não monetárias, mas, ainda assim, figura como uma das principais formas de viabilizar a construção da moradia. Como Mariana disse, *o dinheiro falta*. Além disso, a disponibilidade de terrenos em favelas bem localizadas - que têm influência positiva sobre a reprodução social por facilitar o acesso a bens de consumo coletivo e postos de trabalho - é decrescente, motivo pelo qual o aluguel nessas áreas tem se mostrado uma solução habitacional preferível à compra de terrenos em periferias distantes. Nesse sentido, é importante destacar que a busca por moradias ligadas aos ilegalismos relaciona-se com o crescimento do ônus do aluguel, principal componente, em 2019, do déficit habitacional da cidade de São Paulo, no qual as mulheres figuram como maioria dos afetados (Lacerda; Guerreiro; Santoro, 2021) - o que pode indicar que a transformação das dinâmicas da vida delas pode estar relacionada com o aumento da procura por locação residencial em territórios como a São Remo⁵.

A outra faceta da fragilização do mundo do trabalho é a difusão do empreendedorismo, apontado pelas mulheres do ramo da beleza como uma possibilidade de superação da instabilidade financeira de empregos precarizados, além de ser apresentado como uma forma

de aumentar seus rendimentos, já que elas são responsáveis por seus horários de trabalho e podem dedicar-se a mais clientes em períodos específicos - mesmo que, por vezes, a exceção torne-se regra. Isso posto, faz sentido que a racionalidade do empreendedor de si mesmo (Dardot; Laval, 2017), que *dá um passo maior do que a perna* para viabilizar seu negócio por ver nele a chance de estabilidade financeira - mais do que isso, de ascensão financeira -, ganhe espaço no território.

Entende-se, então, que a crise do mundo do trabalho faz parte do atual contexto da favela, no qual também está inserida a procura por residências de aluguel e a demanda por pontos comerciais que viabilizem os negócios dos novos *empreendedores* que, numa crescente, arriscam-se em ramos diversos para tentar outras alternativas para garantir a reprodução social da família frente à instabilidade vivida em empregos anteriores. Partindo da alta procura por imóveis para locação, a produção imobiliária voltada para esse fim parece ter fundamento no reconhecimento das atuais dinâmicas sociais e econômicas deste território, conformando-se como um negócio que, à primeira vista, parece ser lucrativo por desenvolver-se em um cenário em que os agentes envolvidos em tais processos produtivos possuem motivações diversas - captação de recursos financeiros importantes para a família, produção de acúmulo geracional, negócios imobiliários em escala.

É preciso olhar com atenção para esses agentes e interesses porque neste ponto residem as recentes transformações do espaço urbano da São Remo. A produção de edifícios para locação sempre fez parte do ambiente construído de territórios periféricos. Esses espaços são vistos no térreo de imóveis cujo primeiro andar é ocupado pela família que o construiu, em áreas adjacentes à casa do núcleo familiar, ou mesmo em imóveis verticalizados, nos quais é comum que um dos andares seja ocupado pela família proprietária e os demais sejam alugados. A semelhança entre esses casos é que neles há vínculo entre a família e a terra na qual o empreendimento imobiliário é produzido. Assim sendo, o espaço produzido nas primeiras décadas da São Remo traz consigo um entrelaçamento entre a produção para locação e as famílias que residem na favela - com maior presença da autoconstrução - e usaram parte de seu imóvel para obter incrementos de renda que são incorporados aos seus recursos financeiros. A diferença dessa forma de produção para aquela vista no presente é que os novos imóveis produzidos para esse fim possuem outra escala e outra forma de produção: mais unidades de pontos comerciais e unidades habitacionais são construídos e os lotes em que estão implantadas são destinados apenas ao empreendimento, além do tempo de construção se aproximar ao das construções externas à favela, sem a descontinuação do trabalho no canteiro de obras que permite acúmulo monetário. A construção de mais unidades com menor tempo de produção indica que o dinheiro empenhado nos negócios imobiliários vistos na contemporaneidade é maior e mais disponível - o que pode ser representado tanto por acúmulo nos negócios locais, patrimônio familiar intergeracional, ou maior disponibilidade de crédito nos mercados formais e informais - do que aquele utilizado pelos agentes que construíam pontos comerciais e cômodos para aluguel no lote ocupado pela família, como aqueles vistos nas áreas mais antigas da São Remo. As relações de

trabalho no canteiro são mais profissionalizadas, ainda que permaneçam à margem da legalidade trabalhista.

A atuação de agentes com mais dinheiro para investimentos imobiliários tem marcado o ambiente construído da São Remo, onde agora despontam prédios de até oito pavimentos em áreas nas quais, há alguns anos, viam-se apenas edificações de um a três andares. Essa é a área de atuação de Alex, que, assim como outros *investidores*, procura casas térreas e antigas nas ruas asfaltadas para viabilizar novos empreendimentos imobiliários para locação residencial. Já nas fronteiras com a USP, os imóveis térreos e assobradados construídos, que assemelham-se pela forma arquitetônica, pela área e pelos acabamentos utilizados, parecem indicar uma produção que, apesar de não ter se verticalizado, constitui-se como uma construção de unidades em série, que também se enquadram na lógica de que há mais dinheiro empenhado em um canteiro de obras cujo tempo de duração é reduzido. Assim como os prédios da rua Aquianés, os imóveis comerciais foram construídos sobre as calçadas, garantindo uma produção menos onerosa para o *investidor*, já que o preço da terra, assim como os parâmetros arquitetônicos e as despesas com a regularização do empreendimento, não são inseridos no custo de construção do imóvel.

As incursões em campo permitem vislumbrar a lucratividade do negócio, já que os pontos comerciais construídos nas calçadas são alugados por empreendedores de ramos diversos, o que possibilitou a transformação dessas vias em importantes polos de negócios da favela. A localização desses pontos comerciais também favoreceu o desenvolvimento dessa forma de apropriação do espaço, pois as ruas Baltazar Rabelo e Aquianés são acessadas pela USP e pela Av. Corifeu, o que possibilita fácil acesso para clientes que não residem na favela e *têm preconceito* de adentrar o território para chegar aos serviços localizados em ruas internas da São Remo. Nota-se, então, que aqueles que têm *poder e dinheiro* para *investir* em empreendimentos imobiliários nas áreas que fazem fronteira com a Universidade de São Paulo conseguiram reduzir os custos da produção do imóvel, já que a terra não é comprada como nos empreendimentos de Alex, e transformar o ambiente construído de vias que são importantes para o acesso à favela - de modo que a localização dos pontos comerciais ali construídos tornou-se um atrativo para os *empreendedores* locais. Com isso, tem-se a transformação de áreas de circulação em negócios imobiliários geridos por grupos que monopolizam essa produção e o fazem porque são poucos os terrenos disponíveis na favela e as áreas livres - muitas delas, áreas de calçada - ocupadas por esses empreendimentos são entendidas por *investidores* como Alex como um lugar em que a proximidade com a universidade levanta dúvidas sobre a lucratividade do negócio, posto que nelas o risco de remoção é maior do que em regiões mais consolidadas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As diferentes perspectivas aqui apresentadas sobre a segurança para empenho de recursos monetários na produção do imóvel, seja ela motivada pela necessidade de moradia ou por

interesses rentistas e de constituição de acúmulo geracional, evidenciam que não há, objetivamente, segurança plena para a produção imobiliária na favela, pois trata-se de um território alheio à seguridade jurídica da propriedade - mesmo que nem ela seja uma garantia plena, vide processos de regularização fundiária que precedem a expulsão de moradores, mesmo daqueles cuja titularidade do imóvel foi reconhecida. No entanto, no campo dos ilegalismos, a segurança depende de um arranjo entre as forças operantes no território, que constroem acordos com aquele que detém a hegemonia sobre a definição de áreas em que há, ou não, segurança para investimentos imobiliários: o Estado e sua relação com os proprietários.

No caso aqui apresentado, esses acordos são explicitamente expressos no caso da quadra poliesportiva, onde representantes do Estado incidiram sobre a produção do espaço e acordaram, com os agentes locais envolvidos na produção dos prédios, a fronteira entre legalidade e ilegalidade, definindo a categoria de uso do solo passível de gestão fora dos marcos regulatórios - sem que a proprietária da área, a USP, nem soubesse o que está se passando por ali. Ou seja, o espaço produzido ali é resultado concreto não da dualidade legal-ilegal, mas da atuação prática dos agentes envolvidos, no caso, o Estado agindo em suas margens, numa ação ilegal; uma proprietária que se ausenta e toma ações contraditórias ou frágeis; operadores de mercados ilegais cuja normatividade é legitimada de forma extra-territorial e cuja autoridade é garantida pelo controle do uso ou da ameaça de uso da violência armada; agentes políticos e sociedade civil organizada com interesses variados; e, por fim, moradores e comerciantes em meio a suas estratégias de sobrevivência variadas entre a reprodução social mais básica e possibilidades de rendimentos familiares ou locais.

Entende-se, portanto, que a gestão dos ilegalismos depende de uma confluência de forças que pode se transformar conforme mudam os interesses e os agentes envolvidos na disputa por essas fronteiras, conformando, portanto, equilíbrios instáveis (Telles, 2007), em que a segurança hoje garantida para a construção de unidades habitacionais na quadra poliesportiva pode ser colocada em risco caso outros agentes tentem transformar aquele espaço ou caso os acordos com o Estado deixem de ser mantidos. Nesse sentido, entende-se que a segurança vista por Mariana e Camilo na construção de imóveis na Buracanã diz respeito ao atual momento dessa correlação de forças, posto que o empenho de dinheiro, de agentes ligados ao crime organizado, na construção de imóveis, transmite a mensagem de que, nesse momento, é seguro investir no local - e há esperança de que o cenário mantenha-se dessa forma, para que haja *herança* para os filhos. Alex, ao procurar negócios imobiliários lucrativos a longo prazo, afasta-se da estabilidade momentânea e procura por áreas mais consolidadas por entender a São Remo como uma importante favela da Zona Oeste de São Paulo, cuja história remonta aos anos 1960 e conta com representantes políticos e culturais relevantes para a cidade, características que compõem um cenário em que haverá mobilização social frente a possíveis intervenções do Estado sobre a área. Nesse caso, parece haver uma diferença entre a força política existente junto aos moradores da São Remo e aquela passível de mobilização na proteção dos imóveis comerciais de locação construídos

nas calçadas junto às fronteiras com a USP, caracterizados como uma produção imobiliária que escapa às pautas de movimentos ligados à cultura e à luta por moradia em territórios periféricos.

Ao tencionar a fronteira entre o legal e o ilegal, a atuação desses agentes opera transformações no ambiente construído da São Remo, que parece acompanhar a emergência de novos negócios que têm transformado o cotidiano na favela. Essa associação é vista na produção de imóveis que são rapidamente alugados por novos empreendedores, que compõem um ramo diverso de comércios e serviços, e por novos moradores, que procuram no mercado informal de locação formas de acesso à moradia em territórios de caráter periférico, mas bem localizados e valorizados. Assim, a materialidade edilícia evidencia que a autoconstrução da casa própria já não figura como a principal forma de acesso à moradia nesses territórios e que o empreendedorismo é apropriado por uma parcela crescente da população, que busca nessa forma de negócio a estabilidade e a ascensão social outrora vistos no trabalho formal - especialmente o operário.

Nesse cenário, a lucratividade dos negócios imobiliários está associada às dificuldades - como a falta de recursos financeiros - de autoconstrução da casa e à instabilidade de um mundo do trabalho que, no Brasil, é cada vez mais marcado pela flexibilidade e pela exploração do trabalhador. Assim sendo, nota-se que o avanço do neoliberalismo no país está associado à transformação do espaço urbano periférico, pois relaciona-se com a popularização do empreendedorismo como resposta à precarização do trabalho e ao aumento da procura por imóveis de aluguel como solução habitacional para uma população que não vê formas de viabilizar o acúmulo monetário necessário para acessar a moradia no mercado formal ou para autoconstruir seus imóveis em áreas informais, cada vez mais dominadas por formas de controle territorial ligadas à mercantilização do espaço e, portanto, diversas daquelas promovidas por movimentos de moradia, ligadas ao mundo dos direitos sociais.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **Favela e Mercado Informal**. Porto Alegre: FINEP, Coleção Habitare, v 10, 2009.

BONDUKI, Nabil; ROLNIK, Raquel. Periferia da Grande São Paulo: reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. *In*: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) do Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, p. 117-154, 1982.

DARDOT, Pierre; LAVAL, Christian. **A nova razão do mundo**. Boitempo editorial, 2017.

FERRO, Sérgio. **Arquitetura e trabalho livre**. São Paulo: Cosac Naify Edições, 2006.

GUERREIRO, Isadora de Andrade. Produção imobiliária em periferias de São Paulo: ilegalismos sob lógica rentista. **Cadernos Metrôpole**, v. 26, n. 61, p. e6164768, 2024.

LACERDA, Larissa; GUERREIRO, Isadora; SANTORO, Paula Freire. **Por que o déficit habitacional brasileiro é feminino**. São Paulo: Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/por-que-o-deficit-habitacional-brasileiro-e-feminino/>

MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, a arquitetura possível. *In*: **A produção capitalista da casa (e da cidade) do Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, p. 71-93, 1982.

SANTOS, César Simoni. Espaços penhorados: expansão e captura da vida nas franjas da metrópole. **Revista do Departamento de Geografia**. São Paulo: GEOUSP, v. 43, 2023, p. 273-302.

TELLES, Vera da Silva et al. Cidade e práticas urbanas: nas fronteiras incertas entre o ilegal, o informal e o ilícito. **Estudos avançados**, v. 21, p. 173-191, 2007.

TELLES, Vera da Silva. Cidade: produção de espaços, formas de controle e conflitos. **Revista de Ciências Sociais: RCS**, v. 46, n. 1, p. 15-41, 2015.

¹ O Caetés é um coletivo autogerido de estudantes que está vinculado ao Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos (LabHab) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e de Design da USP.

² Fonte: SEHAB/HABITASAMPA. Favela Habitasampa. Geosampa, 2016. Disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>.

³ Todos os nomes dos interlocutores estabelecidos no território foram substituídos por nomes fictícios para preservar a identidade dos moradores da São Remo.

⁴ O uso de palavras em itálico visa marcar, ao longo do texto, falas e termos utilizados pelos moradores da São Remo em diálogos estabelecidos durante a pesquisa de campo realizada.

⁵ A relação entre a participação feminina no déficit habitacional e a procura por imóveis para locação residencial será analisada em fases subsequentes desta pesquisa, a fim de compreender essa associação junto às transformações no espaço da São Remo.