

**[RE]OCUPAÇÃO:
O RITORNELO NO EDIFÍCIO PRESTES MAIA, SÃO PAULO/SP**

JAQUELINE HARUMI DIAS TAKAHASHI¹; EDUARDO ROCHA²

¹Universidade Federal de Pelotas – jaqueline.harumi@yahoo.com.br

²Universidade Federal de Pelotas – eduardo.rocha@ufpel.edu.br

1. INTRODUÇÃO

A cidade, enquanto construção social, é marcada por permanentes disputas em torno do território, onde diferentes interesses (de cidadãos, do poder público e do mercado imobiliário), colidem e se sobrepõem. No contexto urbano brasileiro, essa dinâmica se acentua pela histórica desigualdade socioespacial, pelo déficit habitacional crônico e pelas políticas habitacionais excludentes, que têm deixado grande parte da população à margem do direito à moradia digna. O crescimento das cidades, muitas vezes desordenado, resulta em uma urbanização fragmentada: de um lado, a expansão periférica informal; de outro, a valorização e especulação de áreas centrais com infraestrutura consolidada (HARVEY, 1992; VILLAÇA, 2011).

A crise habitacional brasileira é reflexo direto dessas contradições. Em 2022, o país registrava um déficit habitacional de 6,2 milhões de moradias¹, com destaque para o número crescente de domicílios precários, famílias em coabitação e pessoas em situação de rua. Em São Paulo, segundo o Plano Municipal de Habitação (2016), mais de 800 mil domicílios encontram-se em favelas ou loteamentos irregulares, além de milhares de famílias vivendo em cortiços, sob o ônus excessivo do aluguel ou em ocupações ameaçadas de remoção.

Nesta conjuntura de desigualdade urbana, os movimentos sociais de luta por moradia emergem como protagonistas na resistência ao processo de exclusão territorial. Com base no princípio constitucional da Função Social da Propriedade e no direito à cidade, compreendido por autores como Henri Lefebvre (2001) e David Harvey (2012) como o direito coletivo de moldar o espaço urbano de forma mais justa e democrática, tais movimentos desafiam o modelo dominante de urbanização e propõem novas formas de apropriação e uso do solo urbano.

As ocupações de edifícios vazios, em especial na região central de São Paulo, tornaram-se estratégias fundamentais desses movimentos. Segundo a apresentação pública da Plataforma Observatório de Remoções, realizada em março de 2017 pelo Observatório de Remoções da FAU USP, o município de São Paulo possuía cerca de 720 ocupações irregulares sob constante ameaça de remoção ou reintegração de posse.

Mais do que abrigar famílias sem-teto, essas práticas expõem as contradições do modelo especulativo de produção do espaço urbano e operam como espaços de resistência e construção coletiva. Como aponta Ermínia Maricato (2001), as ocupações tornam-se lugares de produção social do espaço, de criação de vínculos comunitários e de atuação política.

¹ Sobre o déficit habitacional no Brasil, ver: <<https://g1.globo.com/mg/minas-gerais/noticia/2024/06/21/brasil-tem-deficit-habitacional-de-mais-de-seis-milhoes-de-domicilios-veja-ranking-de-estado.s.ghml>>. Acesso em: 14 jul 2024.

A partir disso, analisando as atuais possibilidades reais de habitação na área central de São Paulo, é possível destacar algumas iniciativas públicas de democratização do acesso a arquitetura e urbanismo que visam atender às demandas da população de maior vulnerabilidade social (até 3 salários-mínimos): a ATHIS, Lei de Assistência Técnica, o PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) - Entidades e o Programa Pode Entrar da SEHAB (Secretaria Municipal de Habitação). Tais programas possuem diversas frentes de trabalho, como projetos de reforma de pequeno e médio porte, construções de conjuntos habitacionais horizontais e verticais e elaboração/execução de projetos desenvolvidos junto a movimentos sociais de moradia.

Neste cenário, compreende-se que a Ocupação Prestes Maia é uma figura relevante na trajetória dos movimentos, sendo a segunda maior ocupação por movimento de moradia da América Latina e a maior do Brasil. Desde sua ocupação em 1999 até os dias de hoje, o edifício que antes abrigava uma fábrica têxtil nunca havia passado por reformas que o adaptassem adequadamente para o uso habitacional, e através do programa Pode Entrar, a mesma foi viabilizada em 2022 e finalizada em março de 2025, ocorrendo neste momento o retorno dos moradores (Fig. 1).

Com isso, o objetivo geral desta pesquisa é investigar o projeto e os processos da reocupação, em conjunto com as possibilidades de atuação da Arquitetura e Urbanismo neste segmento, a fim de descobrir pistas para futuras políticas públicas.

Tendo como objetivos específicos: (a) compreender o histórico dos movimentos de moradia nas disputas pelo território do centro de São Paulo e a ocupação Prestes Maia; (b) analisar as legislações e programas que abrangem o contexto das políticas habitacionais, com foco no programa Pode Entrar e nas reocupações; (c) mapear e registrar a partir de caminhografias urbanas a reocupação, seus moradores, técnicos e arquitetos, entorno e seus atravessamentos na contemporaneidade; (d) analisar e elencar pistas para políticas públicas de reocupação urbana.

Figura 1. Conjunto de fotos da reocupação após a reforma



Fonte: Acervo da autora, 2025.

2. METODOLOGIA

A condução metodológica desta pesquisa será qualitativa, seguindo o método de análise de conteúdo (BARDIN, 1997), onde a parte descritiva terá por finalidade: observar, registrar e determinar a frequência em que um mesmo fenômeno ocorre (MEIRELLES, 2019), estruturando-se nas seguintes etapas (Fig. 2):

Figura 2. Correlação dos objetivos específicos com a metodologia proposta

OBJETIVO ESPECÍFICO	METODOLOGIA	PROCEDIMENTO METODOLÓGICO (coleta e análise)
Compreender o histórico dos movimentos de moradia nas disputas pelo território do centro de São Paulo e a Ocupação Prestes Maia.	Revisão e fundamentação teórica	Coleta: Pesquisa referencial Análise: Agenciamento
Levantar dados, histórico e políticas públicas que fazem parte do processo de reocupação do edifício.	Revisão e levantamento de dados	Coleta: Pesquisa referencial Análise: Agenciamento
Mapear e registrar a reocupação, seus moradores, técnicos e arquitetos, entorno e seus atravessamentos na contemporaneidade.	Caminhografia urbana	Coleta: Caminhadas Coleta: Fotografias Coleta: Entrevistas Análise: Produção cartográfica
Analisar e elencar pistas para políticas públicas de reocupação urbana.	Caminhografia urbana	Coleta: Entrevistas Análise: Análise cartográfica

Fonte: Elaboração da autora, 2025.

A caminhografia urbana (ROCHA; SANTOS, 2024) se constitui aqui como uma metodologia potente para percorrer esse espaço, ultrapassando a representação de um objeto, sendo ferramenta para acompanhar os processos e não necessariamente buscar respostas pré-estabelecidas, onde o que importa não é apenas o que está dado, mas o que se move, se reconfigura, resiste e cria novos sentidos.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A pesquisa foi iniciada com o objetivo de analisar a efetividade das políticas habitacionais no cenário dos movimentos sociais de luta por moradia, em conjunto com as possibilidades de atuação da arquitetura e urbanismo no caso da ocupação Prestes Maia. Porém com o começo da realização de revisão e fundamentação teórica, houve o entendimento de que seria pertinente a mudança de foco, uma vez que o reocupar do edifício acontece neste momento e o recorte pode voltar-se para o “agora”.

Desde então, a mesma está sendo desenvolvida a partir de 3 pontos principais: i. O histórico de movimentos de moradia na região central da cidade de São Paulo e da ocupação; ii. Legislações e programas que abrangem o contexto, com foco no programa Pode Entrar; iii. Mapeamento e registro do processo de reocupar do edifício Prestes Maia através da caminhografia e cartografia.

Com o intuito de alcançar os objetivos delineados, foi estabelecido um conjunto de ações que constituem a próxima etapa do desenvolvimento do trabalho. Será dado prosseguimento à revisão bibliográfica e conceitual, etapa contínua que busca ampliar o repertório teórico do estudo, atualizando referências e aprofundando o entendimento sobre os temas centrais. Paralelamente, será realizada uma análise minuciosa de todo o material previamente reunido, incluindo documentos, registros visuais e fontes secundárias relacionadas ao projeto.

A próxima fase envolverá uma nova visita ao edifício em estudo, desta vez acompanhada pelos moradores. A presença dos residentes será fundamental para captar impressões diretas, observar aspectos cotidianos da ocupação e estabelecer uma escuta sensível às dinâmicas sociais presentes no espaço.

4. CONCLUSÕES

Diante do contexto, espera-se que a pesquisa possa contribuir fornecendo dados a respeito dos processos de reocupação do edifício Prestes Maia, assim como, sugerindo pistas para políticas públicas eficazes de reocupação urbana.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARDIN, L. **Análise de conteúdo**. Lisboa: Edições 70, 1977.

HARVEY, D. **A condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1992.

HARVEY, D. **O direito à cidade**. Revista Lutas Sociais, São Paulo, n. 29, p. 73-89, Acessado em 01 out. 2023. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/272071/mod_resource/content/1/david_harvey%20direito%20a%20cidade%20.pdf

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

MARICATO, Ermínia. **As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil**. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2001. p. 121–192.

MEIRELES, L. **Metodologia do estudo e pesquisa: facilitando a vida dos estudantes, professores e pesquisadores**. Petrópolis: Vozes, 2019.

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Plano Municipal de Habitação**. São Paulo, 2016. Disponível em: Acesso em: 29/02/2023.

ROCHA, Eduardo; SANTOS, Taís Beltrame. **Verbolário da caminhografia urbana**. Pelotas, RS: Editora Caseira, 2024. 396p.;il.; 13x18cm.

VILLAÇA, F. (2011). **São Paulo: segregação urbana e desigualdade**. Estudos Avançados, 25(71), 37-58. Acessado em 15 nov. 2023. Online. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/eav/article/view/10597>