

UMA CASA NO BIXIGA, SÃO PAULO: um século de rentismo

EIXO TEMÁTICO 02 – Processos de Produção do Espaço Urbano

LUI, Marcos Venancio Cavalcanti de Albuquerque

Doutorando em Arquitetura e Urbanismo na FAUD USP
marcoslui@gmail.com

CYMBALISTA, Renato

Professor Livre Docente na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e de Design da USP
rcymbalista@usp.br

RESUMO

O artigo estuda a história de uma casa na rua Conselheiro Ramalho, no bairro do Bexiga, região central de São Paulo, construída na virada do século XX e utilizada como cortiço há mais de 120 anos. O objetivo é superar a divisão binária entre arquitetura erudita (assinada) e popular (anônima), individualizando a trajetória de um edifício típico e de suas camadas médias. A metodologia combinou fontes cartoriais, plantas, processos jurídicos, levantamento de campo e maquete 3D. A análise permitiu compreender processos como encortiçamento e degradação urbana não como categorias abstratas, mas como relações concretas entre pessoas, edifícios e dinheiro. A pesquisa revelou a crise do modelo tradicional de cortiço e o surgimento de ocupações autonomistas, mostrando que diferentes cômodos de uma mesma casa podem abrigar histórias e relações econômicas distintas. O texto contribui para entender a performatividade dos sujeitos que habitam a cidade, seus limites e resistências à exploração imobiliária.

Palavras-chave: Cortiço; Bexiga; História da arquitetura; edifícios anônimos.

PENSAR FORA DO EIXO

ABSTRACT

This article studies the history of a house on Conselheiro Ramalho Street, in the Bexiga neighborhood, in the central region of São Paulo, built at the turn of the 20th century and used as a tenement for over 120 years. The objective is to overcome the binary division between erudite (signed) and popular (anonymous) architecture, individualizing the trajectory of a typical building and its middle layers. The methodology combined notarial sources, blueprints, legal proceedings, field surveys, and a 3D model. The analysis allowed for an understanding of processes such as tenement enslavement and urban degradation not as abstract categories, but as concrete relationships between people, buildings, and money. The research revealed the crisis of the traditional tenement model and the emergence of autonomous occupations, showing that different rooms in the same house can house distinct histories and economic relationships. The text contributes to understanding the performativity of the subjects who inhabit the city, their limits, and resistance to real estate exploitation.

Keywords: Tenement; Bexiga; History of architecture; anonymous buildings.

RESUMEN

Este artículo estudia la historia de una casa en la calle Conselheiro Ramalho, en el barrio Bexiga, en la región central de São Paulo, construida a principios del siglo XX y utilizada como vivienda social durante más de 120 años. El objetivo es superar la división binaria entre arquitectura erudita (firmada) y popular (anónima), individualizando la trayectoria de un edificio típico y sus capas intermedias. La metodología combinó fuentes notariales, planos, procedimientos legales, estudios de campo y un modelo 3D. El análisis permitió comprender procesos como la esclavitud en las viviendas sociales y la degradación urbana no como categorías abstractas, sino como relaciones concretas entre personas, edificios y dinero. La investigación reveló la crisis del modelo tradicional de vivienda social y el surgimiento de ocupaciones autónomas, mostrando que diferentes habitaciones en una misma casa pueden albergar historias y relaciones económicas distintas. El texto contribuye a comprender la performatividad de los sujetos que habitan la ciudad, sus límites y su resistencia a la explotación inmobiliaria.

Palabras clave: Vivienda de vecindad; Bexiga; Historia de la arquitectura; Edificios anónimos.

PENSAR FORA DO EIXO

1. INTRODUÇÃO

Uma das dificuldades na história da arquitetura e da cidade é a superação das barreiras entre os objetos ditos “eruditos” e “populares” ou “vernaculares”. Edifícios assinados merecem biografias e histórias sociais que os individualizam, incluindo as transformações históricas e as histórias de seus ocupantes. Enquanto isso, edifícios típicos e anônimos são tratados no coletivo. Estudos como os de Gennari (2005), Schneck (2016), Reis (2017), Borin (2014) mostram que é possível, para a cidade de São Paulo, individualizar as histórias de edifícios típicos e das camadas médias e, assim, construir alternativas à divisão binária que divide a cidade entre a arquitetura rica assinada e a arquitetura pobre anônima.

Este artigo situa-se dentro desse campo de estudos, radicalizando e verticalizando a escolha: estuda a história de um único edifício médio da cidade, uma casa na rua Conselheiro Ramalho na Bela Vista, desde o loteamento do bairro até os dias atuais. Construída na virada do século 20, a casa é utilizada como cortiço há mais de 100 anos.

O texto foi tecido com a reunião das fontes que permitem narrar a história construtiva e social do imóvel: uma planta da prefeitura, fontes cartoriais, levantamento in loco, busca em processos jurídicos, reconstituição histórica em maquete 3d. Em alguns momentos a narrativa ancora-se em fontes específicas, em outros momentos ela é dedutiva, por similaridade em relação a outros imóveis das redondezas.

A metodologia permite enxergarmos um pouco mais sobre os processos de construção e transformação da cidade em seus bairros médios. Permite também entendermos com mais intimidade noções genéricas como “encortiçamento”, “degradação urbana”, percebendo esses processos não como categorias abstratas e sociais que incidem sobre o território e a população, mas como algo produzido pelas pessoas em suas relações com os edifícios, a cidade e o dinheiro - e como tal, podem no futuro ser transformadas e repostas por outras relações.

2. A TERRA

O terreno sobre o qual estamos falando situava-se a 700 metros do Peabiru¹ no ramal Ibirapuera², caminho indígena que integrava toda a América do Sul. Situava-se entre dois cursos de água potável. É, portanto, integrado ao território, à população e à economia regional há muitos séculos. Com a ocupação portuguesa, a região torna-se retaguarda do núcleo urbano de São Paulo, situado a 1200 metros do local onde em 1819 Antonio Calheiros, conhecido como “o Bexiga”, construiu sua

¹ O Peabiru foi uma rede de trilhas indígenas que cortam a região sul da América do Sul, permitindo a conexão terrestre entre os oceanos Pacífico e Atlântico e, assim, viabilizando o contato e a interação entre distintos grupos tupi guarani do litoral e do interior (Holanda, 2000)

² O caminho do Ibirapuera nascia no fim da Ladeira do Ouvidor, subia pela atual rua Santo Antônio e Almirante Marques Lobo, passava o espigão da Avenida Paulista no cruzamento desta com a Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, descendo pela rua Manoel da Nóbrega até o vale do Rio Pinheiros. uma trilha indígena cruzando São Paulo (Gonçalves, 2018)

PENSAR FORA DO EIXO

estalagem que servia aos viajantes a caminho de São Paulo na beira do Largo dos Piques³ no atual Anhangabaú. Em meados do século 19 esta terra fazia parte dos chamados “pastos do Thomas Álvares”, chácara de propriedade de Thomas Luiz Álvares, também conhecido como Thomas Cruz (Marzola, 1979).

Em 1878 Antônio José Leite Braga compra a terra de Thomas Álvares. Leite Braga era um próspero negociante de origem portuguesa que possuía uma serraria na rua de Santo Amaro e percebeu a oportunidade de fracionamento da chácara para fins urbanos na cidade que crescia rapidamente. Em 1878 Leite Braga envia à Câmara uma proposta de arruamento. Leite Braga começa a vender os lotes na “maior barateza de terrenos” (imagem 1), mas não conseguiu aproveitar das receitas, pois morreu dali a um ano.

Imagem 1. Anúncio de terrenos no bairro do Bixiga de propriedade de Antonio Leite Braga. *A província de São Paulo*, 20/02/1879.



Fonte: <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/18790220-1201-nac-0003-999-3-not/busca/10+bra%C3%A7as+mais>

³ O Largo dos Piques era um local de acesso à cidade ao Sertão, Local de entrada e saída da cidade (Bruno, 1954)

PENSAR FORA DO EIXO

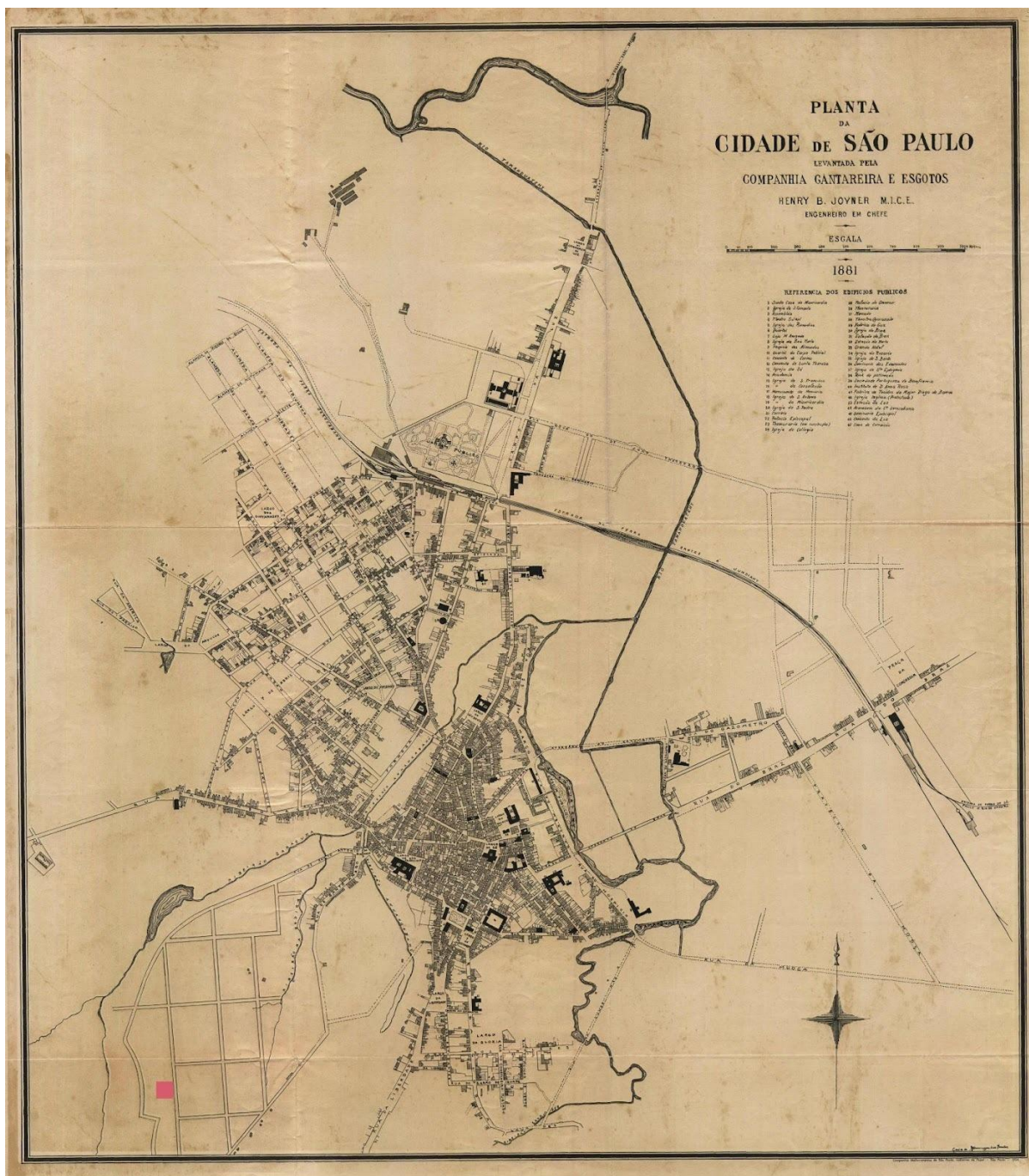


Imagem 2. Em vermelho, o local do lote, na *Planta da Cidade de São Paulo* (1881), Levantada pela Cia. Cantareira e Esgotos. A planta mostra o arruamento do Bexiga feito por Leite Braga, quase do mesmo tamanho de toda a colina histórica, expandindo significativamente a área urbanizada. Fonte: <https://www.arquiamigos.org.br/info/info20/i-1881.htm>

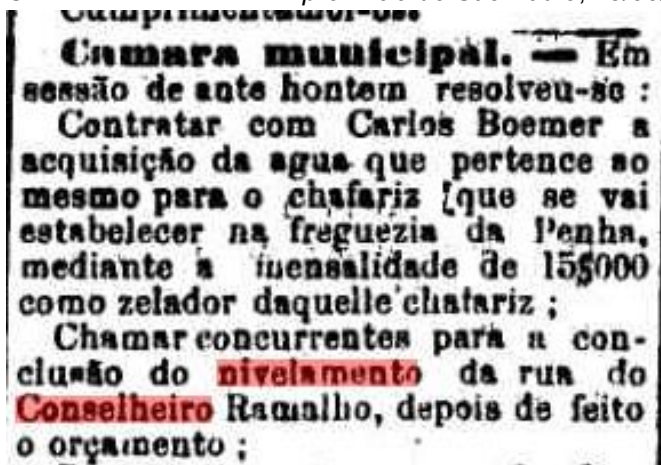
Eugênia, a viúva de Leite Braga, com tanto cabedal em terras, tornou-se um dos bons partidos da cidade. Casou-se em segundas núpcias com o promissor engenheiro Fernando de Albuquerque

PENSAR FORA DO EIXO

(Marzola, 1979). Albuquerque uniu o patrimônio fundiário de Eugênia com sua capacidade técnica e redes de contatos. Provavelmente parte dos lotes já se encontrava vendida, mas muitos outros lotes foram vendidos por Albuquerque.

Os lotes foram vendidos, mas a infra-estrutura não foi feita pelo loteador. A rua que passava por aqui foi chamada inicialmente de rua dos Horizontes (imagem 4), a partir de 1890 ficou conhecida como rua Conselheiro Ramalho⁴. As terras foram divididas em lotes de cerca de 200 m², com frente de 6 metros e fundos de 34 metros. Essa metragem era a média padrão do bairro (Pierson, 1942).

Imagem 3. Contratação pela Câmara Municipal de empresa para término do nivelamento da rua Conselheiro Ramalho. *A província de São Paulo*, 13/06/1889.

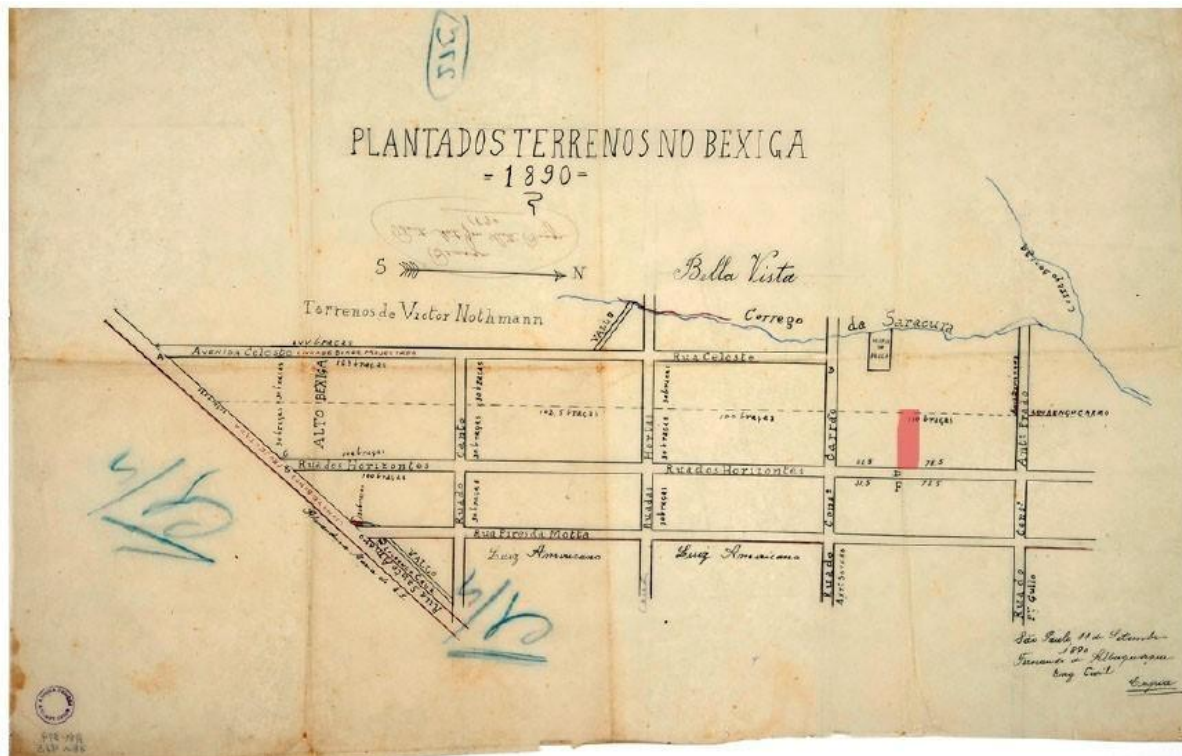


Fonte: OESP <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/18890613-4258-nac-0001-999-1-not/busca/nivelamento+Conselheiro>

⁴ Fonte: <https://dicionarioderuas.prefeitura.sp.gov.br/historia-da-rua/rua-conselheiro-ramalho>

PENSAR FORA DO EIXO

Imagem 4: Em vermelho o lote 12 (atual 569) da rua dos Horizontes, depois rua Conselheiro Ramalho, na *Planta dos terrenos no Bixiga de 1890*. A planta é a área loteada por Antonio Braga, herdada por sua viúva Eugênia e negociada pelo seu segundo marido Fernando Albuquerque.



Fonte: Museu Paulista, Coleção Aguirra.

A rua Conselheiro Ramalho foi uma das primeiras a serem arruadas no bairro. Era uma rua importante, onde em 1899 já passava uma linha de bonde de tração animal conectando o Bixiga com o centro histórico da capital (Schneck, 2010). Posteriormente foi substituído pelo bonde elétrico, que ligava o bairro do Paraíso ao Centro⁵.

O arruamento permaneceu incompleto por algum tempo, até que o poder público passou a investir. Em 1889 a Câmara Municipal anuncia a contratação de empresa para o término do nivelamento da rua (imagem 3). A rua era de terra batida, os moradores e comerciantes reclamavam da falta de guias e de pavimentação. Em 1902, 1905 e 1908 foram autorizados empenhos públicos para o calçamento da rua. Finalmente em 1910, 21 anos após o nivelamento da rua, é finalizado o calçamento e a ligação dos esgotos das casas com os da cidade⁶.

⁵ Itinerário da linha Centro- Paraíso via Bixiga e rua Conselheiro Ramalho, constante no periódico O Estado de São Paulo, em 21/03/1910.Fonte: OESP

6 Reclamação dos moradores e comerciantes da infra estrutura na rua Conselheiro Ramalho. A província de São Paulo, em 20/01/1901 .Fonte: OESP <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19010120-8092-nac-0002-999-2-not/busca/Conselheiro+Ramalho>; Reclamação dos moradores e comerciantes da falta de guias na rua Conselheiro Ramalho. O Estado de São Paulo, em 17/05/1901 .Fonte: OESP <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19010517-8208-nac-0002-999-2-not/busca/Conselheiro+Ramalho>; Autorização do prefeito para execução dos calçamentos da rua Conselheiro Ramalho. O Estado de São Paulo, em 23/03/1902 .Fonte: OESP <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19020323-8517-nac-0001-999-1-not/busca/Conselheiro+Ramalho>; Autorização do prefeito para execução dos calçamentos da rua

PENSAR FORA DO EIXO

A rua era uma das principais do bairro. O transporte público dos bondes trouxe farmácia, agência postal, posto policial⁷, uma série de estabelecimentos comerciais. Schnek (2010) localiza plantas de 615 imóveis construídos oficialmente no Bixiga entre 1881 e 1930, 55 deles na Conselheiro Ramalho.

O Bixiga foi ocupado com casas unifamiliares e coletivas, por pequenos comerciantes, artesãos, imigrantes do sul da Itália, com presença de negros e imigrantes de outras nacionalidades (DPH, 2013). Os lotes tinham frentes estreitas, normalmente com 5 metros, e fundos longos, totalizando 220 a 250 m². O piso era elevado, com porões visando proteger o assoalho de madeira de inundações e também para dar espaço para futuros negócios (Paes, 1999).

3. A CASA

Este pedaço de terra foi delimitado e recebeu a numeração de 115 (posteriormente renumerado como 125, 137 e finalmente 569). Possuía 5,94 m² de frente por 34m² de fundo. Os terrenos haviam sido anunciados em 1879 por 30r\$ por braça, medida linear (1 braça = 2,2m²). O terreno, com 41,7 braças, valia, portanto, 1:251\$000, ou seja, 1 conto duzentos e cinquenta e 1 mil reis

O primeiro proprietário localizado é o italiano Luiz Ruggieri, que provavelmente comprou o terreno de Fernando de Albuquerque. Em 1897 Ruggieri vendeu o lote para o italiano Alfonso Rori por 3:200\$000, três contos e duzentos mil reis⁸. A valorização foi fenomenal no período, cerca de 2,5 vezes a mais.

Entre 1897 e 1903 Affonso Rori construiu⁹ uma casa no terreno, certamente para renda. Era uma casa típica da Bela Vista, fachada de 5,6 metros de altura, com uma porta e duas janelas, com ornatos simples. A casa tinha dois quartos e sala na parte social, um deles uma alcova sem janela. Atendia provavelmente a uma família. Da sala saía um pequeno corredor e por esse corredor acessavam-se três cômodos de serviço. Ao fundo a cozinha, de onde saía uma escada de poucos degraus que dava acesso ao quintal. A latrina era provavelmente uma casinha nos fundos (imagem 6).

Conselheiro Ramalho. O Estado de São Paulo, em 17/03/1905 .Fonte: OESP <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19050317-9601-nac-0002-999-2-not/busca/Conselheiro+Ramalho> ; Aceite pela prefeitura da empresa para calçamento da rua Conselheiro Ramalho. O Estado de São Paulo, em 25/04/1908 .Fonte: OESP <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19080425-10729-nac-0004-999-4-not/busca/Conselheiro+Ramalho>; Aceite pela prefeitura da empresa para calçamento da rua Conselheiro Ramalho. O Estado de São Paulo, em 25/06/1910/ .Fonte: OESP <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19100625-11517-nac-0008-999-8-not/busca/Conselheiro+Ramalho>

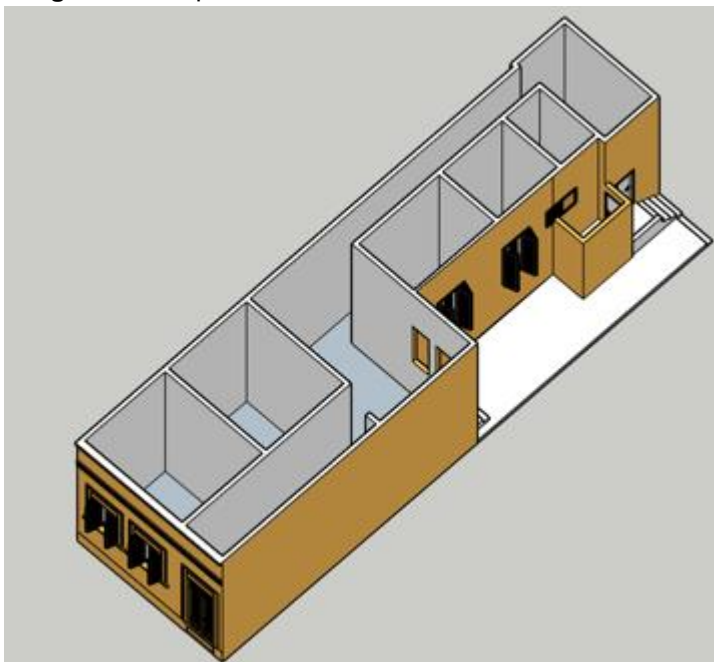
⁷ Repasse do ponto da Pharmacia Italiana da rua Conselheiro Ramalho, constante no periódico O Estado de São Paulo, em 04/07/1898 .Fonte: OESP <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/18980704-7167-nac-0002-999-2-not/busca/Conselheiro+Ramalho>; Descrição da briga entre pessoas no Bixiga que foram levados para o posto policial do bairro na rua Conselheiro Ramalho, constante no periódico O Estado de São Paulo, em 11/04/1899 .Fonte: OESP <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/18990411-7446-nac-0002-999-2-not/busca/Conselheiro+Ramalho>

⁸ 1º Oficial de registro de imóveis da Sé de São Paulo - transcrição 18293

⁹ A escritura de compra do Affonso Rori 26.8.1897 foi de um terreno e a de venda a escritura 24.10.1903 constava a venda de uma casa e consequentemente foi construído o imóvel sob posse de Affonso Rori entre 1897 e 1903

PENSAR FORA DO EIXO

Imagem 6. Perspectiva em 3D do imóvel na rua Conselheiro Ramalho 115 na época da construção em 1903.



Fonte: Equipe AEX “Quebrando o código do cortiço” FAUD USP, 2025.

Em 1903 Rori vendeu¹⁰ o lote para o alemão Jacob Kuhn pelo valor declarado de 4:000\$000, talvez subnotificado, pois a construção da casa deve ter gerado uma grande valorização no imóvel. Kuhn era dono de diversos imóveis na cidade, apresentou várias solicitações de alterações e construções de imóveis para o departamento de obras municipal entre 1903 até 1918. Era também proprietário da padaria Suíça¹¹, além disso atuava como comissário de concordatas de empresas em recuperação judicial¹². Era o que podemos chamar de capitalista.

Em 1911 concluíam-se a pavimentação, a construção de sarjetas e a ligação de esgotos na rua. Jacob Kuhn vendeu a casa para Luiz Gonzaga do Nascimento por 4:000\$000, mesmo valor que pagou, o que indica que não obteve os lucros que esperava alcançar, ou sonegação de valores. Luiz Gonzaga registra o imóvel em nome de sua filha Antonietta Nascimento Barreto¹³. Luiz Gonzaga era um influente comerciante de porcos no mercado municipal¹⁴, fez várias solicitações

¹⁰ 1º Oficial de registro de imóveis da Sé de São Paulo - transcrição 28970

¹¹ Fontes de propriedades e de negócios: Informação que Jacob Kuhn era dono da padaria Suíça em São Paulo, constante no periódico O Estado de São Paulo, em 19/12/1901/. Fonte: OESP - <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19011219-8423-nac-0002-999-2-not/busca/Jacob+Kuhn>; Aprovação de plantas de imóveis pelo departamento de Obras ao Jacob Kuhn, constante no periódico Correio Paulistano, em 19/11/1903. Fonte: Biblioteca Nacional - https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=090972_06&pesq=%22Jacob%20Kuhn%22&hf=memoria.bn.gov.br&pagfis=3727

¹² Fonte: <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19090715-11174-nac-0009-999-9-not/busca/Jacob+Kuhn>

¹³ 1º Oficial de registro de imóveis da Sé de São Paulo -transcrição 59709

¹⁴ Diário de São Paulo, 06/03/1873. Fonte: <https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=709557&pesq=%22luiz%20gonzaga%20do%20nascimento%22&hf=memoria.bn.gov.br&pagfis=9034>

PENSAR FORA DO EIXO

de obras à prefeitura entre 1908 e 1923, ou seja, um de seus negócios era explorar o mercado imobiliário da cidade que crescia¹⁵.

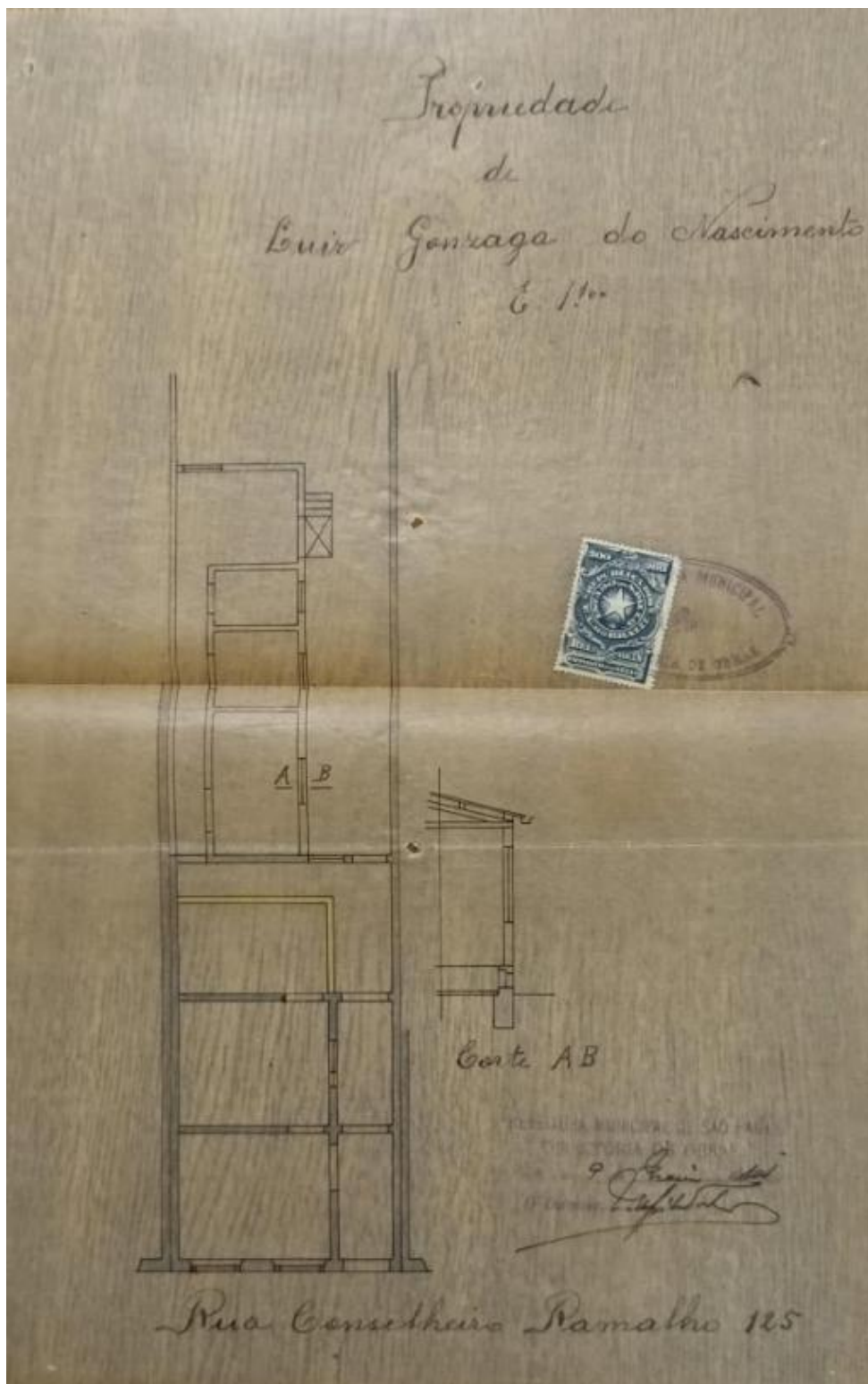
4. O CORTIÇO

Assim que Luiz Gonzaga do Nascimento compra a casa, entra com pedido ao Departamento de Obras da prefeitura solicitando a divisão da sala em mais um quarto, outra alcova sem janelas (imagem 7). Nascimento solicitava a divisão de uma sala para a criação de mais um ambiente de dormir. Isso marca provavelmente a passagem do imóvel de casa unifamiliar para a situação de cortiço.

Imagem 7. Rua Conselheiro Ramalho 125 (atual 569). Planta de 1911 apresentada ao departamento de obras da Prefeitura de São Paulo, solicitando a construção de uma parede (em amarelo), subdividindo a sala em um cômodo e um corredor de acesso aos fundos. Isso indica a utilização do imóvel como cortiço já desde aquela época.

¹⁵ O Estado de São Paulo, 19/06/1909/. Fonte: <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19090619-11148-nac-0005-999-5-not/busca/Luis+Gonzaga+Nascimento>

PENSAR FORA DO EIXO



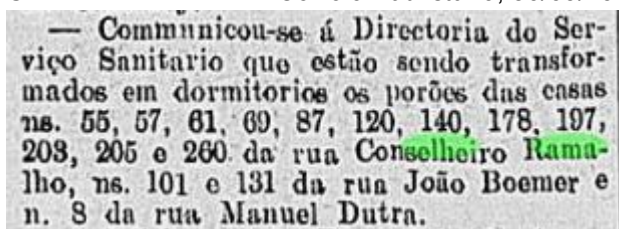
Fonte: Projeto SIRCA, Arquivo Histórico Municipal

<https://projetosirca.com.br/sistema/verDtSite.php?coddesenho=21776>

PENSAR FORA DO EIXO

As casas estavam se adensando e subdividindo em cortiços em outros imóveis na rua. Naquele mesmo ano de 1911, 12 casas informavam à prefeitura da mudança de utilização dos porões, para quartos de locação (imagem 5). O uso de cortiços persiste nos anos seguintes.

Imagem 5. Solicitação de mudança de uso de porões de 12 casas para quartos de locação da rua Conselheiro Ramalho. *Correio Paulistano*, 30/09/1911.



Fonte:

Biblioteca

Nacional

https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=090972_06&pesq=%22conselheiro%20ramalho%22%20,%22125%22&hf=memoria.bn.gov.br&pagfis=22584

Em 1920 Júlio Neves adquire¹⁶ por 11:000\$000 a propriedade da filha de Luiz Gonzaga, Antonietta Nascimento Barreto. Neves era um dos maiores exploradores de cortiços da cidade. Era filho de Possidônio Ignácio das Neves, que possuía mais de 120 imóveis na região do Glicério (Borin, 2020). O cortiço talvez não fosse muito rentável comparado com a exploração em escala industrial dos Neves no Glicério, e apenas sete meses depois Neves revende¹⁷ o imóvel por Rs 21:000\$000, um lucro absurdo de 90% em poucos meses a casa para Germano Neumann¹⁸. Neumann tinha uma mecânica de automóveis¹⁹ e possuía imóveis no Bom Retiro e Consolação²⁰.

A exploração da casa talvez não tenha sido rentável, ou foi muito trabalhosa. A partir de 1923 Neumann tenta vender²¹ o imóvel. Só consegue realizar o negócio em 1925, quando vende²² o

¹⁶ 1º Oficial de registro de imóveis da Sé de São Paulo - transcrição 17771 e comprovação de aquisição do imóvel da Rua Conselheiro Ramalho 137 (atual 569) pelo grande rentista Julio Neves, constante no periódico *Correio Paulistano*, em 17/11/1920 .Fonte: Biblioteca Nacional - https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=090972_07&pesq=%22Julio%20Neves%22&hf=memoria.bn.gov.br&pagfis=3351

¹⁷ 1º Oficial de registro de imóveis da Sé de São Paulo - transcrição 20459

¹⁸ Aquisição do imóvel por Germano Neumann, constante no periódico *Correio Paulistano*, em 14/08/1921/ .Fonte: Biblioteca Nacional - https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=090972_07&Pesq=%22conselheiro%20ramalho%22&pagfis=5954

¹⁹ Demonstração da oficina mecânica do Germano Neumann, constante no periódico *O Estado de São Paulo*, em 07/03/1913/ .Fonte: OESP - <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19130307-12497-nac-0010-999-10-not/busca/Germano+Neumann>

²⁰ Aprovação de plantas para alteração ou construção de imóvel pela prefeitura de São Paulo à Germano Neumann no bairro do Bom Retiro, constante no periódico *O Estado de São Paulo*, em 06/09/1916/ .Fonte: OESP - <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19160906-13770-nac-0006-999-6-not/busca/Germano+N%C3%A8umann>

²¹ Anúncio de venda do imóvel da Rua Conselheiro Ramalho 137 (atual 569). Anúncio constante no periódico *Correio Paulistano*, em 15/04/1923 .Fonte: Biblioteca Nacional - https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=090972_07&pesq=%22conselheiro%20ramalho%20n.%20137%22&hf=memoria.bn.gov.br&pagfis=11560

²² 1º Oficial de registro de imóveis da Sé de São Paulo - transcrição 42617

PENSAR FORA DO EIXO

cortiço para André Ladogana, declarando a venda pelo mesmo valor que pagou, R\$ 21:000\$000. Ladogana possuía um automóvel²³ em 1929, ou seja, possuía condição financeira privilegiada, muito improvável que vivesse no imóvel. O bairro seguia popular e denso, nas décadas de 1930 e em 1940 encontramos anúncios de venda e locações²⁴ de pensões na mesma rua, e fotografias da época (imagem 6).

Imagem 6. Pátio de cortiço na rua Conselheiro Ramalho 247 A. Foto: Geraldo Horácio de Paula Souza, c. 1919-1925.



Fonte: Centro de Memória da Saúde Pública/Faculdade de Saúde Pública/USP.

²³ Correio Paulistano, 18/02/1929. Fonte: Biblioteca Nacional -

https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=090972_07&pesq=%22andre%20ladogana%22&pasta=ano%20192&hf=memoria.bn.gov.br&pagfis=34404

²⁴ Venda de pensão rua Conselheiro Ramalho, Correio Paulistano, 06/09/1930 .Fonte: Biblioteca Nacional

https://memoria.bn.gov.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=090972_08&pesq=%22imposto%20predial%20e%20taxas%20de%20exgottos%22&pasta=ano%20193&hf=memoria.bn.gov.br&pagfis=3695

O Estado de São Paulo, em 12/07/1940 .Fonte: OESP <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19400712-21732-nac-0009-999-9-not/busca/Conselheiro+Ramalho>

PENSAR FORA DO EIXO

Em 1941 Ladogana vende²⁵ o cortiço por Rs 30:000\$000, para João Donato, que era industrial, comerciante e importador importante na cidade²⁶. Donato morreu em 1956²⁷. Seus sucessores herdaram o imóvel, provavelmente seguem alugando-o.

Em 1979 o cortiço é vendido²⁸ por Cr\$ 10.067, dez mil e sessenta e sete cruzeiros, para a família que detém a maior parte da propriedade até os dias de hoje. O imóvel é registrado em nome de um casal rico, que tinha vários imóveis, o grupo familiar era empreendedor de diversas áreas como uma rede de assistência técnica autorizada de uma fábrica de eletrodomésticos, uma empresa de pré-moldados²⁹, concessionárias de carros e venda de autopeças. A família do marido da filha do casal era dona do imóvel vizinho desde 1933³⁰, também usado como cortiço, com 19 quartos. Foi provavelmente uma compra estratégica visando a unificação dos lotes para uma posterior construção maior (imagem 8).

Imagem 8. Imóveis na Rua Conselheiro Ramalho, 559 e 569. A mesma família proprietária da casa da esquerda desde 1933 era de propriedade de um mesmo grupo familiar a partir da década de 1980.

²⁵ 4º Oficial de registro de imóveis da Vila Olímpia de São Paulo - Transcrição 23309

²⁶ O Estado de São Paulo, 10/05/1912. Fonte: <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19120510-12198-nac-0010-999-10-not/busca/Jo%C3%A3o+Donato>

²⁷ O Estado de São Paulo, 28/02/1956. Fonte: <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19560228-24791-nac-0023-999-23-not/busca/JOAO+DONATO>

²⁸ 4º Oficial de registro de imóveis da Vila Olímpia de São Paulo - matrícula 42259

²⁹ O Estado de São Paulo, 15/03/1995. Fonte: <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19950515-37098-nac-0036-eco-b6-not/busca/Jo%C3%A3o+Cucharuk>

Matéria comprovando a posse do dono do imóvel como proprietário também da Oxford Pré- moldados, do grupo Serv Center, em 15/03/1987, no O Estado de São Paulo, .Fonte: OESP-

<https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19870315-34369-nac-0053-999-53-not/busca/Pedro+Antonio+Mollo+J%C3%BAnior>

³⁰ 4º Oficial de registro de imóveis da Vila Olímpia de São Paulo - Transcrição 8637 e escritura de 17 de agosto de 1933.

PENSAR FORA DO EIXO



Fonte: autores.

Dois cortiços vizinhos provavelmente não produziam uma renda significativa para a família, comparando com seus demais negócios. A maior probabilidade era a de que estavam comprando terrenos de tamanho suficiente para a demolição das construções antigas para uma incorporação imobiliária. A família tinha outros imóveis no Bixiga. Enquanto o negócio maior não se efetivava, os imóveis seguiam sendo explorados, com o apoio de intermediários. No levantamento para o IGEPAC³¹ em 1991 os dois imóveis foram analisados pelos fiscais, mas não foram considerados históricos o suficiente para tombamento (imagem 9).

Na década de 1980, um dos intermediários realizou uma expansão no cortiço de número 569, com a construção de 4 novos cômodos. O cortiço passou a ter 10 quartos³² (imagem 10).

³¹ O Inventário Geral do Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano de São Paulo - IGEPAC-SP teve a sua metodologia estabelecida entre 1982 e 1983 e, na sequência, os inventários começaram a ser feitos, obedecendo a uma base geográfica, tendo como unidades os bairros e pretendendo caracterizar-se como um trabalho sistemático, de modo a cobrir a cidade partindo do centro e encaminhando-se para as periferias. O objetivo do IGEPAC-SP é o reconhecimento do que constitui o repertório básico do patrimônio cultural e ambiental de cada bairro (configurações urbanas, espaços públicos, agenciamentos particulares, edifícios, vegetação expressiva), a documentação desse patrimônio, a elaboração de propostas de preservação e a disponibilização das informações coletadas através de sua sistematização. Fonte: Prefeitura de São Paulo. <https://prefeitura.sp.gov.br/web/cultura/w/igepac>

³² Estes novos quartos receberam janelas venezianas de ferro da marca Sasazaki, que começaram a ser produzidas em 1975. Fonte: <https://www.sasazaki.com.br/historia>

PENSAR FORA DO EIXO

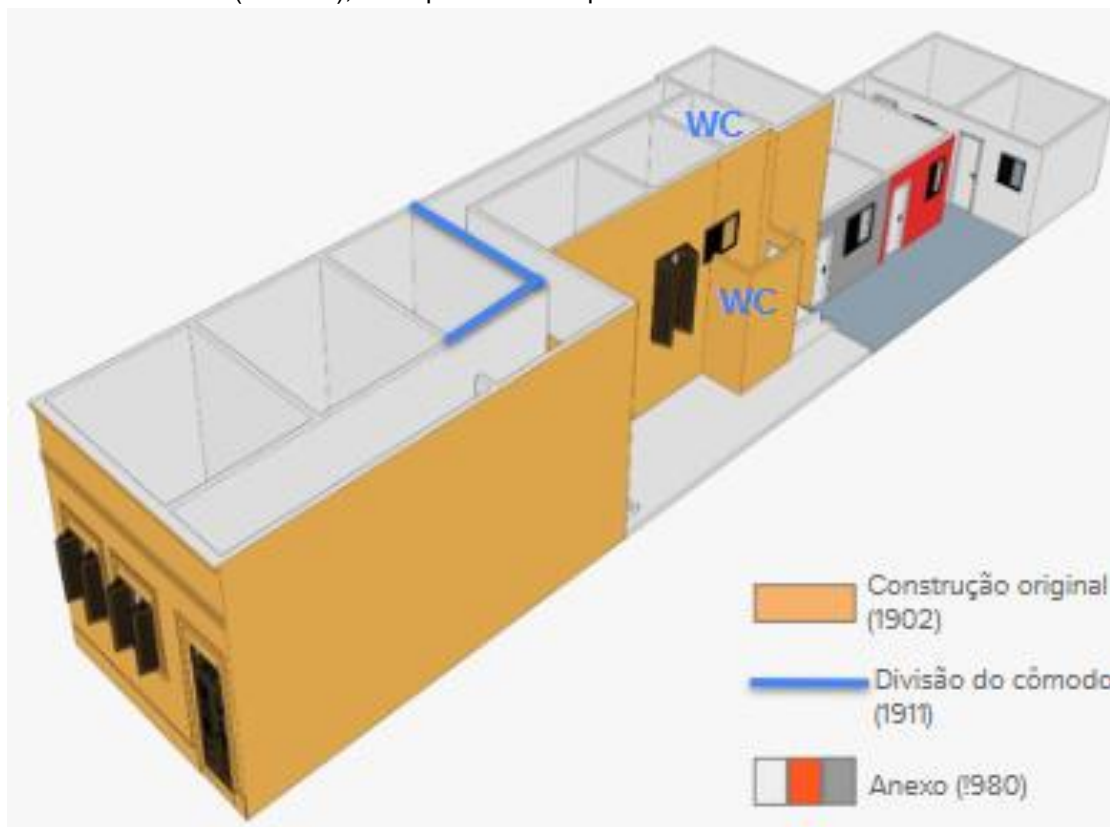
Imagem 9. Ficha adaptada da fiscalização no imóvel da rua Conselheiro Ramalho 69 no inventário do IGEPAC pela prefeitura de São Paulo, 1991. O levantamento buscava identificar imóveis para tombamento. A casa foi considerada “Construção residencial inserida em ambiente urbano compatível, tanto pelo gabarito quando pela implantação das condições existentes”, mas não foi tombada.

ALTERAÇÃO			
☒ INALTERADO	☐ ALTERAÇÃO REGULAR	☐ GRANDE ALTERAÇÃO	☐ DESCARACTERIZADO
CONSERVAÇÃO			
☐ BOM	☒ REGULAR	☐ PRECÁRIO	☐ IRRECUPERÁVEL
PROTEÇÃO EXISTENTE <i>Imóvel na área em processo de tombamento da Bela</i>			
DADO DE AMBIÊNCIA <i>Construção residencial inserida em ambiente urbano compatível, tanto pelo gabarito como pela implantação das condições existentes.</i>			
DADO ARQUITETÔNICO <i>Edifício residencial solitário, de ruído unilateral. Intacto. Ao lado, imóvel reformado, cujos limites mantêm compatíveis (569).</i>			
DATA <i>XII, 71</i>	REALIZADO POR <i>Xampos</i>		VERIFICADO POR

Fonte: Prefeitura de São Paulo.

PENSAR FORA DO EIXO

Imagem 10. Rua Conselheiro Ramalho 569. Em amarelo a construção original, com a subdivisão da sala realizada em 1911 (em azul), e os quatro novos quartos construídos na década de 1980.



Fonte: Equipe AEX: Quebrando o código do cortiço, FAUD USP.

5. A FRAGMENTAÇÃO

A perspectiva de formação de um terreno maior para a construção de um galpão ou a incorporação de um prédio não se efetivou. O imóvel, assim como o imóvel vizinho, seguiu sendo explorado por um intermediário no decorrer dos anos. Em 2019 o valor cobrado por quarto era R\$ 650. O intermediário tinha contratos de locação com os proprietários, com permissão de sublocação. Essa situação perdurou por quatro décadas, em que os intermediários faziam os investimentos mínimos necessários para manter os cortiços ativos.

Essa situação perdurou até 2019, quando o intermediário deixou de pagar o aluguel para a família proprietária, mas seguiu cobrando o aluguel dos inquilinos. A proprietária entrou com ação de despejo³³. Ao tomar conhecimento da ação de despejo, os moradores foram tirar satisfações com o intermediário, afinal estavam pagando o aluguel para ele. Sem saída, o intermediário abandonou o imóvel, que na prática virou uma ocupação. Trata-se do que Ramos (2009) denomina de *ocupação autonomista*, aquela não organizada por movimentos sociais. Com a saída do intermediário a ação de despejo perdeu o sentido, e a proprietária precisou entrar com uma segunda ação, de

³³ Número de processo: 0069455-82.2019.8.26.0100

PENSAR FORA DO EIXO

reintegração de posse, desta vez contra os moradores. O andamento do processo de reintegração de posse é interrompido pela pandemia do Covid 19 através da ADPF 828 no STF³⁴. O processo ainda estava em curso em março de 2026.

Durante mais de 100 anos de vigência do cortiço (1911 a 2019) a operação foi centralizada e a autoridade era bem definida. A saída do intermediário em 2019 configurou uma situação ainda mais complexa, em que os moradores de cada um dos 10 quartos possuíram a posse do seu espaço. Eles dispuseram dessa posse de formas diferentes, ora preservando seu valor de uso, ora o valor de troca. O imóvel se tornou autogerido pelos moradores, administrando manutenções, pagamento de contas de consumo como água, esgotos e energia elétrica, além de impostos e taxas como o IPTU.

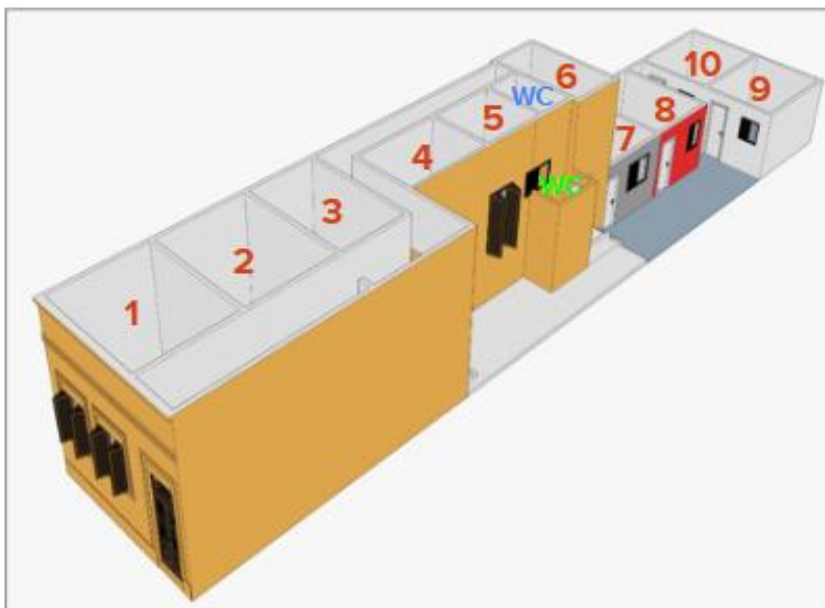
Em março de 2026 os 10 cômodos tinham 18 moradores (tabela 2). Os cômodos 1 a 6 pertencem à casa original, o cômodo 3 é fruto da subdivisão da sala em 2011. Os cômodos 7 a 10 pertencem à expansão da década de 1980 (imagem 11).

Tabela 2 Quadro resumo dos moradores em março de 2026 por quartos com detalhe da idade entre parênteses.

Quarto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total:
Qtd. Moradores	3	1	3 (4)	1	2	1	1	2	2	1	17 (18)
Morador 1	Dirceu (43)	Lucas (22)	Gleicione (40)	Roberto (65)	Domingos (47)	Henrique (52)	Vanderlei (51)	Jose (50)	Jose (73)	Lucinete (67)	
Morador 2	Maria (40)		Paulo (16)		Mateus (6)			Karla (50)	Antonio (64)		
Morador 3	Danilo (16)		Ana (48)								
Morador 4	Filha (12)		Maranhão (42)								

Fonte autores.

Imagem 11. Rua Conselheiro Ramalho 569, planta atual do imóvel em 3D, com a numeração dos 10 quartos.



³⁴ A Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 828/DF foi uma medida cautelar para impedir remoções e desocupações coletivas durante a pandemia da Covid-19 e se estendeu de junho 2021 até outubro de 2022 fonte: <https://www.stf.jus.br/arquivo/cms/noticiaNoticiaStf/anexo/ADPF828liminar.pdf>

PENSAR FORA DO EIXO

Fonte: Equipe AEX: Quebrando o código do cortiço.

De 2019 a 2026, sete quartos permaneceram *estáveis*, que permaneceram com os mesmos moradores, garantindo a posição conquistada como valor de uso (quartos 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10); e três os quartos *instáveis*, que trocaram de moradores em transações econômicas (quartos 2,7,9).

Em relação aos *Quartos estáveis* a ocupação é a que segue:

O morador do quarto 1 tem 43 anos, é natural de Januária, interior de Minas Gerais, onde possui casa da família e pretende voltar após se aposentar. Trabalha em um restaurante no bairro vizinho da Consolação há 8 anos, é casado. A esposa tem 40 anos e trabalha na limpeza de um escritório no período noturno. O casal possui dois filhos, uma menina de 9 e um menino de 17 anos. A menina só estuda e o menino estuda e trabalha como estoquista de um mercado próximo. A família mantém o quarto como um ponto de apoio para escola dos filhos, mas mora a maior parte do tempo em uma ocupação de um movimento de moradia na Rua Sete de Abril no Centro.

No quarto 3 a moradora de 40 anos trabalha em um restaurante no bairro, vive com seu filho de 15 anos e sua tia que tem problemas de saúde mental e recebe o benefício da LOAS pelo INSS, fica quase todo o tempo no quarto, saindo somente para realizar suas necessidades. O ex-marido, nascido do Maranhão, morava no quarto ao lado, mas vendeu a sua posse como relatado adiante, e passou a dividir espaço com ela, com muitos conflitos.

No quarto 4, um senhor solteiro de 65 anos, nascido em São Paulo, mora há mais de 10 anos no imóvel e recebe o auxílio da LOAS pelo INSS. Ele assumiu a responsabilidade pela conta de água, que é registrada em seu nome, e divide o valor entre os moradores.

No quarto 5, um senhor com 47 anos, natural do Maranhão, é trabalhador informal sem emprego fixo, tem trabalhado como ajudante em uma loja de móveis usados no bairro. Mora com filho pequeno de 10 anos. Vivem há mais de 9 anos no imóvel.

No quarto 6, um senhor, natural de Curitiba, Paraná, mas que viveu desde criança em São Paulo, possui 52 anos e é ator, com contratos alternados em teatros da região, vive há mais de 10 anos no imóvel.

No quarto 8 um casal de cerca de 50 anos de idade, ela nascida do interior do Maranhão e ele do interior do Ceará. Estão há mais de 10 anos no imóvel.

No quarto 10, uma senhora com 68 anos, natural do interior do Ceará, aposentada pelo INSS, complementa a renda cuidando de crianças e idosos pelo bairro, está no imóvel há 11 anos.

A trajetória da ocupação dos *Quartos instáveis* é bem mais complexa:

O quarto 2 era ocupado pelo companheiro da moradora do quarto 3. Como os demais moradores, ele conquistou a posse do espaço com a expulsão do intermediário. Em 2025 ele vendeu o quarto por R\$8.000,00 a um comerciante do bairro. O comerciante cedeu o quarto para um funcionário, seu sobrinho de 22 anos. Esse rapaz possui uma casa na zona leste da cidade e fica no imóvel ocasionalmente, para evitar grandes deslocamentos.

O quarto 7 era ocupado por um homem de 35 anos, que trabalhava com limpeza em escritório e morava com a esposa de 40 anos e a filha de 15 anos. Em 2024 foram para a Praia Grande, e deixaram seu pai tomando conta do quarto. Voltaram em 2025, e no meio do ano venderam a posse do quarto por R\$7.000 para uma pessoa do bairro e se mudaram para o interior da Bahia, local de origem. O novo dono da posse alugou o quarto para um senhor de 51 anos. O morador trabalha

PENSAR FORA DO EIXO

como bolsista do programa municipal de frentes de trabalho (POT)³⁵ da prefeitura, além de receber o bolsa família³⁶ do governo federal. A prefeitura da capital cobre os R\$ 600 de custos aluguel para o morador, através do programa Auxílio Reencontro Moradia³⁷, em um contrato de 2 anos. O comprador recebe todos os meses R\$600,00 com um contrato fixo pago diretamente pelo programa da prefeitura de São Paulo. Ao final dos 2 anos de contrato, ele terá recebido R\$14.400,00, tendo retorno do investimento, sem atualizar os valores pela inflação, em 12 meses. Um negócio bastante lucrativo.

O quarto 9 era ocupado por um homem que vendeu essa posse a um terceiro. Em agosto de 2025 ele alugou o quarto para dois senhores, que dividem os custos de aluguel (R\$ 600). Um deles tem 73 anos, nascido no interior de São Paulo, aposentado pelo INSS, o outro tem 53 anos e também possui auxílio do programa municipal POT de frentes de trabalho. Os dois moravam antes no Centro Temporário de Acolhimento³⁸ no Brás.

Podemos identificar assim a complexidade das relações dos moradores com o imóvel. Após a saída do intermediário, para entendermos as dinâmicas do cortiço, a escala de análise correta não é a casa, mas o *cômodo*. Dependendo do cômodo, o imóvel é uma locação informal ou uma ocupação. Existe compra e venda da posse de quartos através de contratos de gaveta ou contratos orais³⁹.

Nenhum morador deseja permanecer por muito tempo morando no imóvel, ainda que alguns deles já vivam lá há mais de uma década. Apesar desta falta de identificação, cada morador cuida do seu quarto da melhor maneira possível. Os espaços externos são uma certa extensão dos quartos, alguns deixam seus pertences pessoais como caixas, varais de roupas, carrinhos de venda de milho, bicicleta e até plantas como decoração (imagem 27 e 28). Esses elementos no espaço externo não são coletivos, ao contrário, são marcadores de posse dos espaços por cada morador.

³⁵ O Programa Operação Trabalho (POT) tem como objetivo conceder atenção especial ao trabalhador desempregado, residente no município de São Paulo, pertencente a família de baixa renda, visando estimulá-lo à busca de ocupação, bem como à sua reinserção no mercado de trabalho. requisitos legais para participar do POT: ter mais de 18 anos; morar na cidade de São Paulo, estar desempregado há mais de seis meses e não receber benefícios como seguro-desemprego, FGTS, entre outros, renda familiar igual ou inferior a 1 (um) salário mínimo por pessoa da família Valor do auxílio pecuniário mensal: R\$ 1.593,90 - 30 horas semanais (6 horas diárias) Valor do auxílio pecuniário mensal: R\$ 1.062,54 - 20 horas semanais (4 horas diárias). fonte: https://prefeitura.sp.gov.br/web/desenvolvimento/w/cursos/operacao_trabalho/610

³⁶ Para ter direito ao Bolsa Família, a principal regra é que a renda de cada pessoa da família seja de, no máximo, R\$ 218 por mês. Por exemplo, se apenas um integrante da família tem renda e recebe um salário mínimo (R\$ 1.518), e nessa família há sete pessoas, a renda de cada um é de R\$ 216,85. Como está abaixo do limite de R\$ 218 por pessoa, essa família tem o direito de receber o benefício. fonte: <https://www.gov.br/mds/pt-br/acoes-e-programas/bolsa-familia>

³⁷ No Auxílio Reencontro Moradia, a Prefeitura viabiliza alternativa de moradia no mercado privado por meio de unidade habitacional ou hospedagem individual ou compartilhada. Nessa modalidade, a pessoa em situação de rua seleciona uma residência e a Prefeitura paga o valor de R\$ 600 (pessoa sozinha) ou R\$ 1.200 (família) diretamente ao proprietário ou administrador do imóvel. fonte: <https://prefeitura.sp.gov.br/web/popruasp/w/benef%C3%ADcios-assistenciais-e-de-moradia-1>

³⁸ Os CTA's (Centros Temporários de Acolhimento), criados em 2017, são serviços destinados para pessoas que precisam de rápido acolhimento, eles servem de apoio aos demais centros de acolhida do município de São Paulo. Foram criadas mais de quatro mil vagas de acolhimento, divididos pelos principais bairros que mais demandam o serviço. fonte: https://prefeitura.sp.gov.br/web/assistencia_social/w/cta/247879

³⁹ Contrato de boca ou no fio do bigode é um contrato verbal, também chamado "contrato de boca" ou "no fio do bigode", tenha validade, deve obedecer a certos requisitos: que possua agente capaz; objeto lícito e possível, determinado ou determinável. fonte: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/nao-fiz-contrato-e-agora-contrato-de-boca-tem-validade/1165655605>

PENSAR FORA DO EIXO

Imagem 27. Frente dos quartos 2, 8 e 10 em janeiro de 2026. As áreas de passagem são ocupadas com pertences pessoais, delimitando territórios.



Fonte: Autores

Imagem 28. Mudanças na ocupação da frente do quarto 3, março de 2025 à esquerda e fevereiro de 2026 à direita.



Fonte: Autores.

A fragmentação dos poderes e da jurisdição sobre o imóvel é acompanhada por uma fragmentação da propriedade. A família que adquiriu a casa na década de 1980 era de quatro pessoas (pai, mãe,

PENSAR FORA DO EIXO

filha e genro). Os pais morreram em 1962 e 1977, mas seus inventários não foram finalizados. A filha detém 25% do imóvel, e controla os outros 50% como inventariante. O genro morreu em 2023, e igualmente seu inventário não foi finalizado.

No século 21, os negócios da família entraram em dificuldades. Os imóveis da família foram sendo penhorados e colocados em leilão. Em 2022, parte da propriedade pertencente ao genro (25% do imóvel) foi a leilão público. Uma Organização da Sociedade Civil sem fins lucrativos adquiriu esse quinhão. Foi o que viabilizou a realização desta pesquisa.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Construir a biografia de uma casa média é algo trabalhoso e desafiador, que exige lançarmos mão de uma diversidade de fontes e métodos. É um esforço que compensa, permite conhecer novas dimensões da vida urbana, tanto no passado quanto no presente. Isso é possível quando concentramos nosso foco na escala do lote, e quando articulamos fontes administrativas, cartoriais, notícias da imprensa, a investigação das biografias dos donos da cidade, os levantamentos de campo, a história oral.

Do ponto de vista das fontes históricas, temos condições de qualificar o rentismo no bairro por mais de um século, assim como a crise do modelo tradicional do cortiço nos anos recentes, e o surgimento do modo ocupação, em sua vertente autonomista (Ramos, 2009; Cymbalista, 2020). Na história recente, temos condições de narrar trajetórias de vida, transações imobiliárias informais, relações com políticas públicas, que explicam dinâmicas ainda pouco conhecidas dos imóveis ocupados ou semi-ocupados nos bairros centrais da cidade.

Em determinados momentos a lente precisa ser ainda mais aumentada para captar os processos em jogo, requerendo uma análise no nível de cada cômodo. Por contraintuitivo que possa parecer, quartos diferentes de uma mesma casa podem contar histórias distintas e divergentes, podem acomodar relações econômicas e sociais bastante distintas entre si.

Os estudos do urbanismo e da cidade explicam com muita ênfase os processos de urbanização, especulação imobiliária promovidos pelo grande capital. Uma vez construída a cidade, é bem menos conhecida a performatividade dos sujeitos que povoam a cidade, explorando-a ou sendo explorados, mas também oferecendo limites e resistências aos processos de exploração. Este texto é uma contribuição nesse sentido.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBUQUERQUE, Fernando. Planta dos terrenos do Bexiga (1890). 1940. 1 negativo fotográfico: p&b; 105,5 cm x 32,6 cm. Acervo do Museu Paulista da USP, São Paulo. Número de acesso: 1-06447-0000-0000. Disponível em: http://acervo.mp.usp.br/Storage/EspacoDomestico/MPACERVO_ICONO//1-06447-0000-0000-01_880x0.jpg. Acesso em: 05/08/2025.

PENSAR FORA DO EIXO

- BORIN, Monique Félix. A Barra Funda e o fazer da cidade: experiências da urbanização em São Paulo (1890-1920). 2014. Dissertação (Mestrado em História Social) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014. doi:10.11606/D.8.2014.tde-17102014-185047. Acesso em: 2026-04-03.
- BRUNO. Emani da Silva - Histórias e Traduções de São Paulo. Editora José Olympia. Rio de Janeiro, 1954.
- CYMBALISTA, Renato. Moradia popular, ocupações e propriedade no centro de São Paulo: a trajetória de uma família e de um edifício / Low income housing, squatting and property in downtown São Paulo: the trajectory of a family and a building. Revista de Direito da Cidade, [S.l.], v. 12, n. 4, p. 2685-2703, dez. 2020. ISSN 2317-7721. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/51511/36081>>. Acesso em: 26 jul. 2021. doi:<https://doi.org/10.12957/rdc.2020.51511>.
- GENNARI, Luciana Alem. As casas em série do Brás e da Mooca: um aspecto da constituição da cidade de São Paulo. 2005. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005. doi:10.11606/D.16.2005.tde-09022024-164857. Acesso em: 2026-04-03.
- GONÇALVES, Daniel Issa. O Peabirú: uma trilha indígena cruzando São Paulo. In: Cadernos de pesquisa do LAP, São Paulo, 1998. Disponível em: https://www.academia.edu/41746011/O_Peabir%C3%BA_
- HOLANDA, Sérgio Buarque de. Visão do Paraíso: os motivos edênicos no descobrimento e colonização do Brasil. São Paulo: Grandes nomes do pensamento brasileiro – Folha de São Paulo, 2000. 240 p.
- IBGE, Panorama da cidade de São Paulo. Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-paulo/panorama>. Acesso em 09/09/2020.
- MARZOLA, Nádia. Bela Vista: história dos bairros de São Paulo. São Paulo: Prefeitura Municipal, 1979.
- PAES, Célia da Rocha. Bexiga e seus territórios. 1999. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999. doi:10.11606/D.16.1999.tde-25102022-102600. Acesso em: 2026-04-03.
- PIERSON, Donald, Habitações de São Paulo: estudo comparativo, Revista do Arquivo, ano VII, v. LXXXI, Departamento de Cultura, São Paulo, 1942, pp. 199-238.
- RAMOS, Diana Helene. A guerra dos lugares nas ocupações de edifícios abandonados do centro de São Paulo. 2009. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. doi:10.11606/D.16.2009.tde-12082010-131844. Acesso em: 2026-04-04.
- REIS, Philippe Arthur dos. Construir, morar e viver para além do centro de São Paulo: os setores médios entre a urbanização e as relações sociais do Brás (1870-1915). 2017. Dissertação (Mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017. doi:10.11606/D.16.2018.tde-26062017-114209. Acesso em: 2026-04-03.
- SCHNECK, Sheila. Formação do bairro do Bexiga em São Paulo: loteadores, proprietários, construtores, tipologias edilícias e usuários (1881-1913). 2010. 283 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.



PENSAR FORA DO EIXO

SCHNECK, Sheila. Bexiga: cotidiano e trabalho em suas interfaces com a cidade (1906-1931) . 2016. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016. doi:10.11606/T.16.2016.tde-01092016-155844. Acesso em: 2026-04-03.

AGRADECIMENTOS

"O presente trabalho foi realizado com apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) – Processo nº 2025/21322-3"