

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
NOME DO DEPARTAMENTO

JOSIANE GOMES DE LIMA

**Gentrificação e Educação no Grajaú: Transformações Urbanas e
Exclusão Escolar**

São Paulo

2025

JOSIANE GOMES DE LIMA

**Gentrificação e Educação no Grajaú: Transformações
Urbanas e Exclusão Escolar**

Trabalho de Graduação Individual (TGI) apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, da Universidade de São Paulo, como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Orientador: Professor Dr. Cesar Simoni Santos

São Paulo

2025

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação
Serviço de Biblioteca e Documentação
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

Lg Lima, Josiane
 Gentrificação e Educação no Grajaú: Transformações
Urbanas e Exclusão Escolar / Josiane Lima;
orientador Cesar Santos - São Paulo, 2025.
71 f.

 TGI (Trabalho de Graduação Individual)- Faculdade
de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da
Universidade de São Paulo. Departamento de Geografia.

 1. Gentrificação. 2. Educação. 3. Grajaú. 4.
Expansão Urbana. I. Santos, Cesar, orient. II.
Título.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, ao meu orientador do Trabalho de Graduação Individual, Dr. Cesar Simoni Santos, pela escuta atenta, pelas contribuições críticas e pelo acompanhamento ao longo deste processo. Estendo meus agradecimentos a todo o corpo docente do curso de Geografia da USP, em especial ao professor Giroto, cuja orientação em projetos como o PIBID foi fundamental para minha aproximação com o campo da educação.

De maneira muito especial, agradeço ao professor Valdir (in memoriam), responsável por despertar em mim, ainda na escola, o encantamento pela Geografia. Foi com ele que compreendi que essa ciência vai além dos mapas e conteúdos: ela é ferramenta de leitura e transformação do mundo. Suas aulas, sua escuta e, sobretudo, sua frase “Isso é Geografia” ecoam até hoje em mim, como lembrete do poder e do sentido que existe em observar, questionar e compreender o espaço vivido. Sua partida, em 2021, deixou saudades, mas sua presença permanece viva em cada passo desta caminhada.

À minha mãe, Josinete Gomes, e à minha avó, Miriam do Nascimento Lima, mulher que foi uma das maiores apoiadoras nesta jornada, expresso minha mais profunda gratidão e amor. Ao meu avô, José Gomes de Lima (in memoriam), deixo minha homenagem e reconhecimento por tudo o que representou em minha trajetória. Às minhas irmãs, Yane Lima e Poliana Suyane, minha eterna gratidão. Vocês foram mais do que apoio, foram estrutura, força e inspiração em todos os momentos. Às minhas tias Neide e Regina, aos meus tios Hilton e Gerson, e ao meu primo Kayo, agradeço pelo carinho, incentivo e presença constante.

Ao meu namorado, Tiago Carvalho, agradeço pelo amor, paciência e apoio incondicional em todos os momentos. Você foi base e força durante essa caminhada. Estendo esse agradecimento à sua família, que também me acolheu e esteve ao meu lado de maneira generosa.

Aos muitos amigos e amigas que trilharam essa jornada comigo, meu mais sincero agradecimento. Aos companheiros e companheiras do cursinho popular, que foram fundamentais na minha trajetória até a universidade, como Gabriela Correia, Thais Rodrigues, João Carvalho, Bruna Lee, Edine Matos, Caroline Correa, Larissa Xavier, Pablo Escobar, Vinicius Amorim e Natália Souto, obrigada por sonharem comigo e me fortaleceram ao longo dessa caminhada.

Aos meus amigos do Grajaú, minha segunda família e base de apoio, especialmente Rebeca Visgueira, minha irmã de outra mãe, Matheus Toscano, Mathyelle Toscano, Vincent, Vitrox, Fernanda, Ruan, Henrique, Bruno Medeiro e Keyle, agradeço por estarem sempre presentes. Aos amigos do ensino médio, como Carlos Bessa, Vinicius Vieira, Elaine, Caíque Alves e Matheus Siepalski, guardo com carinho a lembrança das partilhas dessa fase da vida.

Aos meus companheiros e companheiras de luta e resistência na USP, incluindo Wigor, Larissa, Snipes, Chavoso da USP, Gabriela Gomes, Camila e Marinho, vocês foram força nos momentos mais difíceis. Àqueles que compartilharam comigo os desafios e dores da moradia no CRUSP, mas também as

alegrias e a dignidade de resistir, como Marcelino, Débora, Adler, Jaqueline, Alexandre, Danrley, Glaydson, Nancy e Nádia, deixo meu afeto, respeito e um muito obrigado.

Aos amigos e amigas da Geografia, que me acolheram com amor e companheirismo, deixo minha gratidão. Ao grupo das meninas, que me proporcionou vivências potentes entre mulheres negras, incluindo Kamyille Gomes, Anna Melo, Nicolly Pinheiros, Shirley Ramos e Helena Antunes. Aos meus grandes amigos Eduardo Celestino e Kaique Menezes, e também à Cati, Fúria, Maglione, Zezo, Manoela, Bia Del e Vitinho, obrigada por serem presença em tantos momentos.

Agradeço ainda às pessoas com quem tive a alegria de trabalhar e que foram fundamentais no meu amadurecimento profissional e pessoal ao longo da graduação. Maria, Flavia, Caterina, Dennys, Adriana e Renato, obrigada pela escuta, incentivo, companheirismo e pelo aprendizado construído em conjunto. Carrego comigo muito do que vivemos e construímos.

Por fim, deixo um agradecimento emocionado ao querido Daniel Barbosa, cuja trajetória e paixão pela Geografia continuam presentes entre nós. Que sua memória transborde sempre nas lutas e nos saberes que partilhamos.

*“The Grajauex
Duas laje é triplex
No morro os moleques, o vapor
Pros irmão que tão com fome desce três marmitex
Sabão de côco não é bom quanto Protex
No almoço o Sodex, meu advogado é o Alex
E se jogo do bicho é contravenção, Mega Sena é
ilusão pra colar com durex
A resposta de chegar garante o seu retorneX
The IporanguiX a connect co ex
Atrás de um verdiX pra mandar por sedeX
Zona sul é o universo e os vagabundo é belezex
Aqui eu não tô de tricoteX
E eu também não tô com meia de lãzeX
A zona sul é um universo, filho...”*

Criolo- Música “The GrajauEx”

RESUMO

JOSIANE GOMES, **Gentrificação e Educação no Grajaú: Transformações Urbanas e Exclusão Escolar**. 2025. 98 f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2025.

Este Trabalho de Graduação Individual tem como objetivo analisar a presença de processos de gentrificação no distrito do Grajaú, localizado na zona sul de São Paulo, com ênfase em suas implicações na educação pública local. O estudo parte de uma abordagem qualitativa, sustentada em revisão bibliográfica, análise espacial de dados secundários e observações de campo, incluindo a percepção de moradores coletada por meio de formulário aplicado com 104 participantes. A pesquisa identifica transformações urbanas significativas no território, como o crescimento de empreendimentos imobiliários, mudanças na paisagem e aumento do custo de vida, indicando sinais de revalorização territorial. No campo educacional, o estudo de caso da Escola Estadual José Vieira revela os impactos da implementação do Programa de Ensino Integral (PEI), que reduziu o número de matrículas, especialmente no período noturno, e alterou o perfil socioeconômico dos estudantes, evidenciando um processo de exclusão educacional articulado à reestruturação urbana. A análise sustenta que essas mudanças não ocorrem de forma homogênea e exigem compreensão das dinâmicas territoriais locais, conforme propõe Neil Smith. Conclui-se que, embora o fenômeno da gentrificação ainda esteja em curso no Grajaú, seus indícios já afetam diretamente as condições de moradia, mobilidade e acesso à educação, revelando um cenário de disputa territorial impulsionado por interesses do mercado e do Estado. A escola pública, nesse contexto, deixa de ser vetor de equidade para se tornar instrumento de valorização urbana, o que reforça desigualdades históricas nas periferias.

Palavras-Chave: Gentrificação. Grajaú. Educação pública. Periferia urbana. Planejamento urbano.

ABSTRACT

JOSIANE GOMES, **Gentrificação e Educação no Grajaú: Transformações Urbanas e Exclusão Escolar** . 2025. 98 f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2025.

This undergraduate thesis aims to analyze the presence of gentrification processes in the Grajaú district, located in the southern zone of São Paulo, with an emphasis on their implications for public education. The research adopts a qualitative approach, based on a literature review, spatial analysis of secondary data, and field observations, including the perceptions of local residents collected through a questionnaire applied to 104 participants. The study identifies significant urban transformations in the area, such as the growth of real estate developments, changes in the landscape, and increased living costs, indicating signs of territorial revaluation. In the educational field, the case study of José Vieira State School reveals the impacts of the implementation of the Full-Time Education Program (PEI), which reduced enrollment numbers—especially at night—and changed the students' socioeconomic profile, evidencing a process of educational exclusion intertwined with urban restructuring. The analysis supports the understanding that these changes do not occur homogeneously and require a localized comprehension of territorial dynamics, as proposed by Neil Smith. The research concludes that, although gentrification in Grajaú is still unfolding, its effects are already influencing housing conditions, mobility, and access to education, revealing a scenario of territorial dispute driven by market and state interests. In this context, the public school ceases to be a tool of equity and becomes an instrument of urban valorization, reinforcing historical inequalities in peripheral areas.

Keywords:

Gentrification. Grajaú. Public education. Urban periphery. Urban planning

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| INTRODUÇÃO..... | 11 |
| 1. SURGIMENTO DAS PERIFERIAS DE SÃO PAULO..... | 14 |
| 1.2 A Construção da Zona Sul no espaço Metropolitano..... | 16 |
| 3. HISTÓRIA DO GRAJAÚ..... | 18 |
| 4. A VALORIZAÇÃO NOS EXTREMOS : AS MUDANÇAS AO REDOR DO TERMINAL GRAJAÚ COMO EVIDÊNCIA..... | 22 |
| 5. GENTRIFICAÇÃO E SUA FORMAÇÃO IDEOLÓGICA..... | 26 |
| 6. GENTRIFICAÇÃO E SUAS IMPLICAÇÕES NO GRAJAÚ..... | 28 |
| 6.1 Transformações urbanas no entorno do CEU Três Lagos..... | 34 |
| 6.2 Antes e depois do bairro: Fotografias..... | 38 |
| 7. EDUCAÇÃO NO GRAJAÚ..... | 41 |
| 7.1 Questões estruturais da educação no Grajaú..... | 41 |
| 7.2 Estudo de caso: A escola na periferia e as divergências..... | 44 |
| 8. PERCEPÇÕES DOS MORADORES SOBRE O GRAJAÚ: RESULTADOS DO FORMULÁRIO SOBRE MORADIA E EDUCAÇÃO..... | 50 |
| 9. EDUCAÇÃO E GENTRIFICAÇÃO. | 54 |
| 10. CONCLUSÃO | 59 |
| REFERÊNCIAS..... | 62 |

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

| | |
|---|----|
| Figura 1 – Mapa do Distrito de Santo Amaro..... | 17 |
| Figura 2 – Mapa da Subprefeitura Capela do Socorro..... | 18 |
| Figura 3 – Mapa do Distrito do Grajaú..... | 19 |
| Figura 4 – Terminal Grajaú..... | 20 |
| Figura 5 – Terminal Varginha..... | 20 |
| Figura 6 – Grajaú em 1988..... | 21 |
| Figura 7 – Av. Belmira Marim..... | 23 |
| Figura 8 – Bancos da Av. Belmira..... | 23 |
| Figura 9 – McDonald’s na Av. Belmira..... | 24 |
| Figura 10 – Farmácia na Av. Belmira..... | 24 |
| Figura 11 – Parque América - 2000..... | 25 |
| Figura 12 – Calçada Cultural do CCG – 2025..... | 25 |
| Figura 13 – Mapa do preço médio do m ² de SP - 2025..... | 30 |
| Figura 14 – Mapa do preço médio do m ² de SP - 2019..... | 30 |
| Figura 15 – Obra da Estação Varginha..... | 31 |
| Figura 16 – Alargamento de vias próximo à estação Varginha..... | 32 |
| Figura 17 – Estação Varginha em 2017..... | 32 |
| Figura 18 – Entorno da Estação Varginha..... | 32 |
| Figura 19 – CDHU Cocaia..... | 33 |
| Figura 20 – CDHU Chácara do Conde..... | 33 |
| Figura 21 – Córrego com entulhos ao lado da obra..... | 33 |
| Figura 22 – Campo do Corinthians – 2014..... | 35 |
| Figura 23 – Paisagem dos CDHU – 2025..... | 35 |
| Figura 24 – Condomínio Valparaíso..... | 35 |
| Figura 25 – CEU Três Lagos e Condomínio Córdoba..... | 36 |
| Figura 26 – Av. Carlos Barbosa Santos – 2010..... | 37 |
| Figura 27 – Av. Carlos Barbosa Santos – 2025..... | 37 |
| Figura 28 – Meu Vô e minha Tia – 1979..... | 38 |
| Figura 29 – Casa dos meus Avós – 2025..... | 38 |
| Figura 30 – Esquina da R. Carlos de Paula Chaves – 1986..... | 38 |
| Figura 31 – Mesma esquina – 2025..... | 38 |
| Figura 32 – Casa da minha família paterna– 1984..... | 39 |
| Figura 33 – Casa da minha família paterna - 2025..... | 39 |
| Figura 34– Praça do Noronha – 1984..... | 39 |
| Figura 35 – Praça do Noronha – 2025..... | 39 |
| Figura 36 – Lago Azulzinha..... | 40 |
| Figura 37 – Invasão Porto Velho – 2022..... | 40 |
| Figura 38 – Bairro Jardim 3 Corações – 1980..... | 40 |
| Figura 39 – Bairro Jardim 3 Corações – 2025..... | 40 |
| Figura 40 – Mapa da infraestrutura educacional no Grajaú..... | 42 |
| Figura 41 – Setor educacional da Zona Sul..... | 43 |
| Figura 42 – Localização das escolas do estudo..... | 45 |
| Figura 43 – Escola Carlos Ayres..... | 46 |
| Figura 44 – Mapa de renda média das escolas do estudo..... | 48 |
| Figura 45 – Grau de escolaridade dos respondentes..... | 50 |
| Figura 46 – Situação de moradia..... | 51 |
| Figura 47 – Mudanças nos últimos anos..... | 51 |
| Figura 48– Tabela de Matrícula..... | 56 |

INTRODUÇÃO

Este Trabalho de Graduação Individual (TGI), intitulado Gentrificação e Educação no Grajaú: Transformações Urbanas e Exclusão Escolar, propõe analisar as consequências das transformações urbanas recentes no distrito do Grajaú, localizado na zona sul da cidade de São Paulo, e suas implicações no acesso, permanência e qualidade da educação pública oferecida à população local. A motivação para desenvolver este estudo nasce de uma confluência entre experiência pessoal e formação acadêmica: sou moradora do território e estudante do curso de Geografia da Universidade de São Paulo (USP), o que me permite unir vivência concreta e reflexão crítica sobre as dinâmicas socioespaciais que moldam o cotidiano da periferia paulistana.

Durante a graduação, especialmente por meio dos debates da Geografia Urbana e da Geografia da Educação, aproximei-me de um campo teórico que problematiza a cidade enquanto produto histórico das relações capitalistas, estruturada por lógicas de segregação, exclusão e desigualdades de acesso a direitos básicos, como moradia e educação. Essa formação teórica encontrou eco na minha vivência cotidiana no Grajaú, onde as transformações na paisagem, o crescimento da presença de empreendimentos imobiliários, a expansão de infraestrutura viária e a valorização do solo urbano vêm alterando, de maneira profunda, a dinâmica social do território e os modos de vida de sua população.

Nos últimos anos, o distrito do Grajaú tem sido palco de significativas intervenções urbanas promovidas tanto pelo Estado quanto pelo mercado imobiliário. A inauguração da Estação Varginha da Linha 9-Esmeralda, o alargamento de avenidas como a Paulo Guilguer Reimberg, a requalificação de praças e a construção de conjuntos habitacionais como o Vila Natal e o Chácara do Conde expressam uma nova fase de urbanização da região, caracterizada por um processo de revalorização territorial e mudanças no uso do solo. Estas transformações vêm acompanhadas por uma reconfiguração do perfil socioeconômico dos moradores, realocação de famílias, elevação dos custos de vida e expansão de redes de comércio e serviços anteriormente restritas a regiões

centrais da cidade.

Esse conjunto de fenômenos têm levantado a hipótese, desenvolvida ao longo deste trabalho, de que o Grajaú pode estar passando por um processo de gentrificação periférica. Embora o conceito de gentrificação tenha surgido a partir da observação de processos de revalorização de bairros centrais, como nos estudos de Ruth Glass (1964) e Neil Smith (1979; 1996), é possível pensar em uma gentrificação “descentralizada”, adaptada às realidades periféricas da metrópole, como um movimento de expulsão silenciosa e gradual das populações mais pobres e racializadas, substituídas por novos grupos sociais com maior capacidade de consumo, favorecidos pelas melhorias urbanas e pelo novo valor simbólico do território.

Neste contexto, a educação pública é abordada não apenas como uma variável afetada por este processo, mas como um campo estratégico de análise. A partir da minha própria experiência como aluna da rede pública no CEU Três Lagos e em outras escolas da região, e por meio da coleta de dados empíricos, entrevistas com moradores e análise comparativa de escolas com diferentes localizações dentro e fora do Grajaú, procuro compreender como os processos de transformação urbana impactam a estrutura e a função das instituições educacionais. A hipótese é que, assim como ocorre no mercado imobiliário, também se desenha uma espécie de “gentrificação escolar”, que tende a excluir — direta ou indiretamente — estudantes de camadas populares de determinados espaços escolares, seja pela distância, pelas mudanças no perfil das escolas (como a adesão ao modelo PEI) ou pela reconfiguração do acesso a equipamentos públicos.

Assim, este trabalho busca articular três dimensões centrais: (1) a análise das transformações urbanas em curso no Grajaú, com base em dados sobre infraestrutura, habitação, mobilidade e valorização imobiliária; (2) a investigação sobre os impactos dessas transformações na rede de educação pública, com foco em trajetórias escolares e desigualdades territoriais no acesso ao ensino; e (3) a escuta dos moradores, por meio de formulário aplicado a residentes e ex-residentes da região, com o objetivo de compreender como percebem as mudanças em sua vivência cotidiana, especialmente no que tange à moradia e à educação.

A estrutura do trabalho está organizada em capítulos que abordam, inicialmente, a construção histórica das periferias de São Paulo e, em seguida, o processo de produção desigual do território da Zona Sul e do distrito do Grajaú. Posteriormente, são discutidas as bases teóricas da gentrificação e sua aplicação ao caso estudado, com foco nas dinâmicas urbanas e educacionais. O estudo de caso com escolas da região, comparado a outras escolas da cidade, permite evidenciar as desigualdades educacionais presentes no espaço urbano. Por fim, as percepções dos moradores revelam como essas mudanças são vividas no cotidiano, oferecendo uma leitura sensível e situada do território.

Ao propor essa análise integrada entre urbanização e educação, o presente trabalho contribui para um debate ainda pouco explorado na literatura acadêmica brasileira: os efeitos da gentrificação nas bordas da metrópole e suas implicações sobre o direito à cidade e à educação pública de qualidade. Mais do que um diagnóstico técnico, trata-se de uma tentativa de construir uma narrativa comprometida com as vozes da periferia, com suas lutas, resistências e pertencimentos, reconhecendo que as transformações do espaço urbano não são apenas materiais, mas também simbólicas, afetivas e profundamente desiguais.

1. SURGIMENTO DAS PERIFERIAS DE SÃO PAULO

Durante o século XX, a sociedade brasileira passou por três acelerados processos de transformação que produziram as cidades atuais: a industrialização da economia; a explosão demográfica decorrente da queda das taxas de mortalidade; e a urbanização da população, que migrou em massa do campo para as cidades em busca de melhores oportunidades de vida.

Esses movimentos ocorreram com grande força entre as décadas de 1940 e 1980, pouco escolarizados e muito desigual. Neste período, a população do país aumentou de 40 para 120 milhões e o percentual vivendo em cidades foi de 31% para 67%, de acordo com o IBGE. O resultado foi um enorme contingente de brasileiros pobres e sem direito a acessos básicos de vida (introduzidos apenas com a Constituição de 1988) vivendo de forma precária nas cidades. Além do mais, no Brasil, as origens das favelas remetem também ao período da abolição da escravidão, quando muitos ex-escravos, então libertos, passaram a ocupar as áreas mais afastadas das cidades, fruto da discriminação racial e também da realidade econômica em que viviam. No Rio de Janeiro e São Paulo, as primeiras favelas surgiram de contextos mais específicos, como a Guerra de Canudos e outros eventos históricos. Tendo em vista isso, as favelas são resultado das desigualdades sociais e do grande número de pessoas que vivem em condições precárias de vida nas cidades, pois com o período industrial e o êxodo rural, a transferência da população do campo para cidade, causou grandes problemas, afinal, as cidades de polos industriais não estavam preparadas para receberem tantas pessoas, além do mais, os serviços prestados nas fabricas e industrias eram mal remunerados, o que impedia das famílias alugarem uma residência perto de seu serviços. Com base nesses fatores, muitas pessoas construíram suas casas em loteamentos irregulares, comprando lotes sem registro de grileiros, ou ocupando terrenos inadequados como planícies alagáveis e encostas íngremes, principalmente nas periferias da cidade formal, em regiões desprovidas da infraestrutura e dos serviços necessários para caracterizar uma cidade. Neil Smith em seu texto “Desastres Naturais não existem”, preconiza que :

...Vulnerabilidade, por sua vez, é altamente diferenciada. Algumas pessoas são muito mais vulneráveis que outras. Grosso modo, em muitos climas, pessoas ricas tendem a ocupar os terrenos mais elevados, deixando aos pobres e à classe trabalhadora os terrenos mais vulneráveis a enchentes e pestes ambientais.

Ou seja, mesmo que o texto tenha como principal contexto o furacão Katrina que atingiu Nova Orleans em 2005 , a ideia central faz uma perfeita relação com a formação das periferias nas cidades, já que a população mais rica permanece em locais economicamente melhores, enquanto a população pobre fica com os terrenos menos favoráveis e afastados.

Em síntese, o processo de favelização é ocasionado pelo inchaço das cidades, quando elas não são suficientes para absorver toda a população ou quando a disponibilidade de renda e dinheiro não se efetua para todos os seus habitantes, o que é comumente chamado de macrocefalia urbana. A urbanização acelerada, típica dos países subdesenvolvidos , foi responsável por intensificar esse processo, além de outros fatores que vão ser discutidos ao longo do trabalho.

1.2. A Construção da Zona Sul no espaço Metropolitano da cidade de São Paulo

Compreender a construção da Zona Sul é inevitavelmente retornar à urbanização diferenciada que definiu as funções de cada parte do território metropolitano em São Paulo. O extremo sul da cidade, tomando como ponto de partida a centralidade de Santo Amaro, como mostra PEREIRA (2018, pp. 12 - 13) advém desse processo de produção capitalista do espaço, que em São Paulo, *“internamente reproduziu contradições fundamentais do capital, produzindo seus centros e suas próprias periferias”* (PEREIRA, 2018, p.12). A metropolização da cidade tem grande impulso com o fim da escravidão e o início do trabalho assalariado, portanto a partir da acumulação da produção do café convertida em desenvolvimento industrial.

Como demonstra PEREIRA (2018, pp.13 - 17), a região de Santo Amaro é fruto de colonização do antigo aldeamento de Ibirapuera, foi palco do recebimento de imigrantes e por muito tempo ocupou o papel de *“Celeiro da Capital”* (OLIVEIRA, 1996 Apud. PEREIRA, 2018, p.13), com suas vastas chácaras e o cinturão caipira. Cenário este que foi se modificando através da integração à metrópole em ascensão, devido à intervenção das novas engenharias, como a abertura da via férrea que ligava Santo Amaro à São Paulo, o represamento dos Rios criando as duas represas da região (Guarapiranga e Billings) e a alteração do regime e inversão do Rio Pinheiros. Em 1913, a Companhia *Light* modernizou a linha de bonde, o que fez avançar a ação da urbanização crescente na região, promovendo nas proximidades da linha férrea um novo reduto de pequenas propriedades das classes médias, fugindo do centro já poluído e industrial para uma região mais “rural” e “verde” da cidade.

Nas décadas que se seguiram, a região continuou recebendo novas infra estruturas que alteram sua função de *“celeiro da capital”* para uma nova frente de expansão do mercado imobiliário. No início da década de 40, foi construído um sistema de vias na região chegando até Interlagos, além da reforma de pontes e do aeroporto de Congonhas, assim passando a se ter uma série de vias e infraestruturas de mobilidade para carros e ônibus.

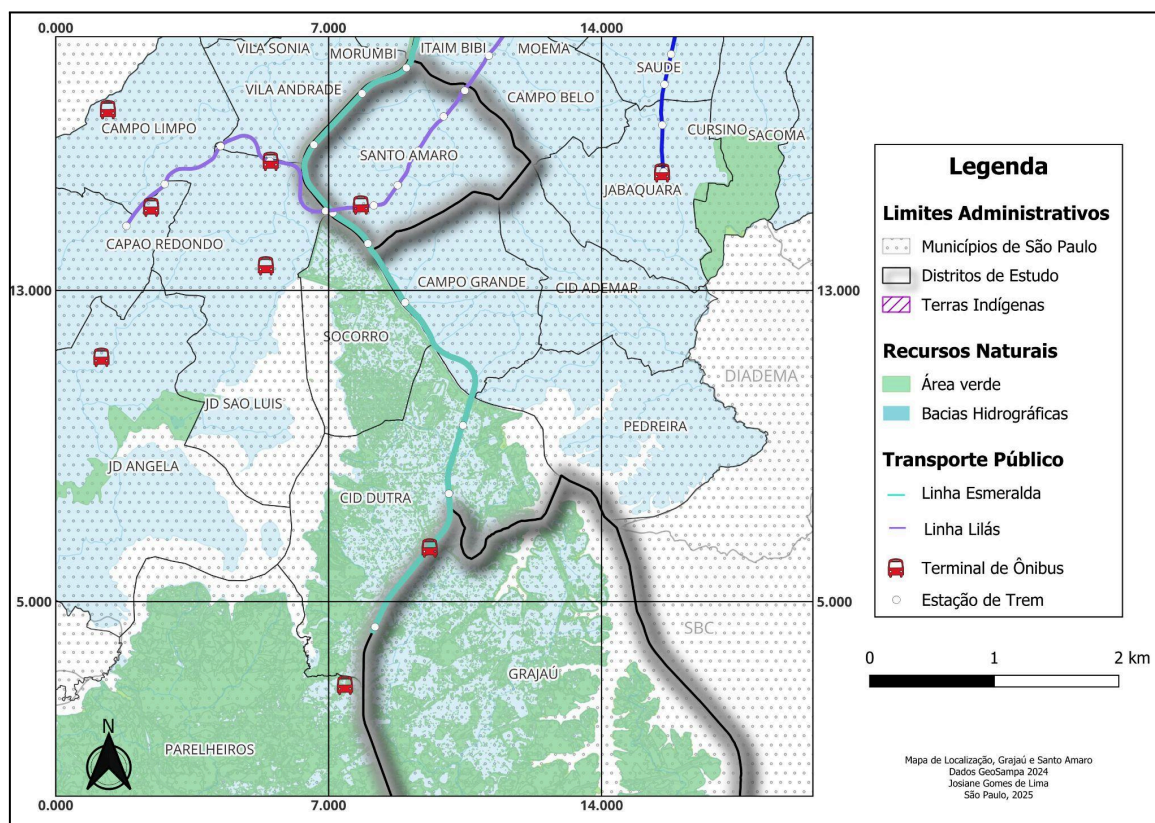
Como demonstra (BERTOLOTTI, 2010, p.13) *“A metrópole de São Paulo possui uma longa e emblemática história com os processos da industrialização e*

modernização”, de modo que a cidade passou a alterar sua divisão interna para capitanear o processo de industrialização nacional. Com essas alterações na industrialização a urbanização também sofre vultosas alterações, promovendo um intenso adensamento com a cidade como centro da força de trabalho do país, “[...]criando as condições para uma verdadeira “revolução urbana”. (BERTOLOTTI, 2010, p.13).

Desta forma, a construção da Zona Sul está intrinsecamente ligada ao processo histórico de expansão da cidade com o avanço das forças produtivas. Em primeiro momento, servindo como espaço rural, de plantação de alimentos, mas que a partir dos novos meios de transporte (Trem e vias para carros e ônibus) se estabelece como entreposto comercial e meio de expansão do mercado imobiliário, variando de intensidade de acordo com a proximidade do centro.

Em especial, a região de Santo Amaro e as posteriores a ela, com a consolidação e as grandes intervenções urbanísticas, começa a ser integrada à lógica metropolitana, o que se concretiza com a chegada das indústrias, e com ela uma densidade populacional para servir de mão de obra e a intensificação do comércio para atender essa população.

Figura 1- Mapa do Distrito de Santo amaro

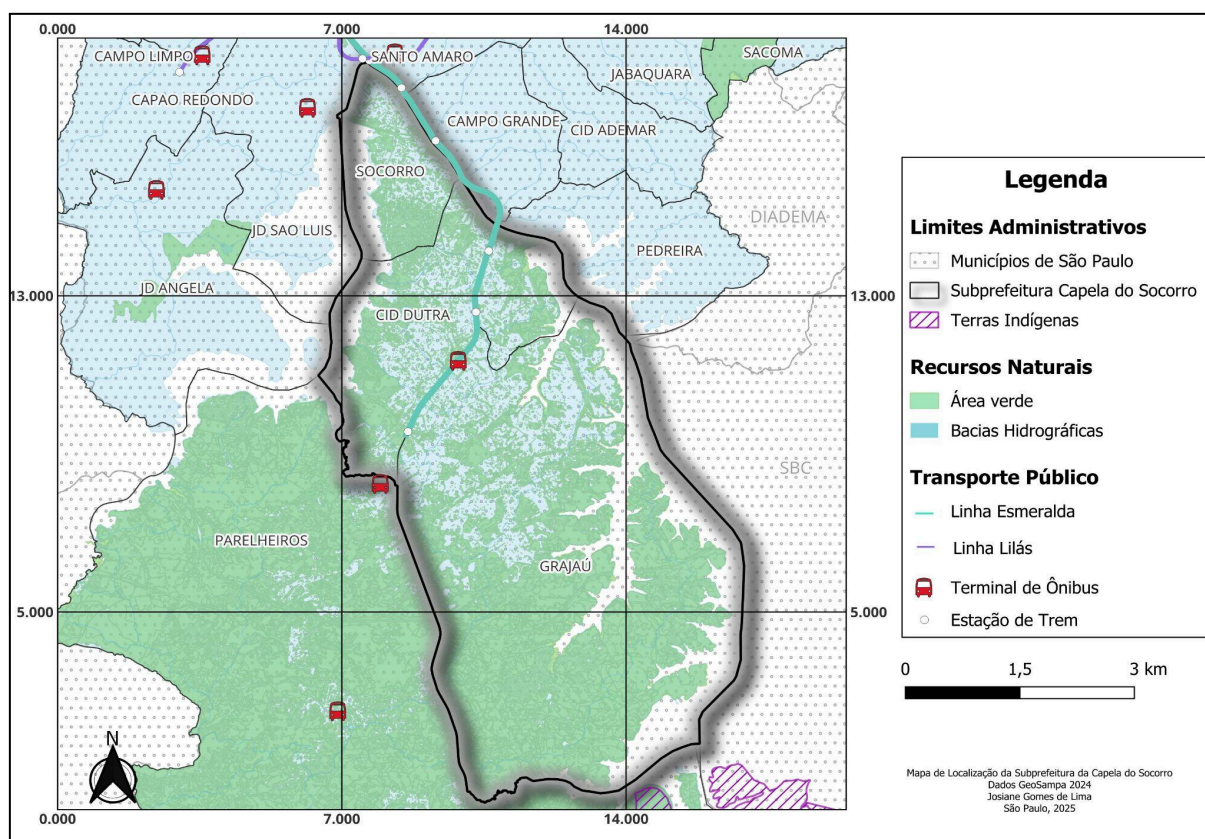


Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

2. HISTÓRIA DO GRAJAU

O Grajaú é um distrito regido pela Subprefeitura do Socorro, Zona Sul da cidade de São Paulo. Esse é repleto de histórias, sobreviventes e culturas que mostram claramente o processo da colonização brasileira, tendo em vista que há informações de que essa região já foi ocupada por Índios Tupis, isso explica o significado do nome Grajaú, "rio dos carajás", um nome de origem indígena. Ademais, sua definição clássica no dicionário Aurélio é "uma espécie de Cesto fechado" no qual os roceiros transportavam galinhas e outras aves ao mercado.

Figura 2- Mapa da subprefeitura capela do socorro



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

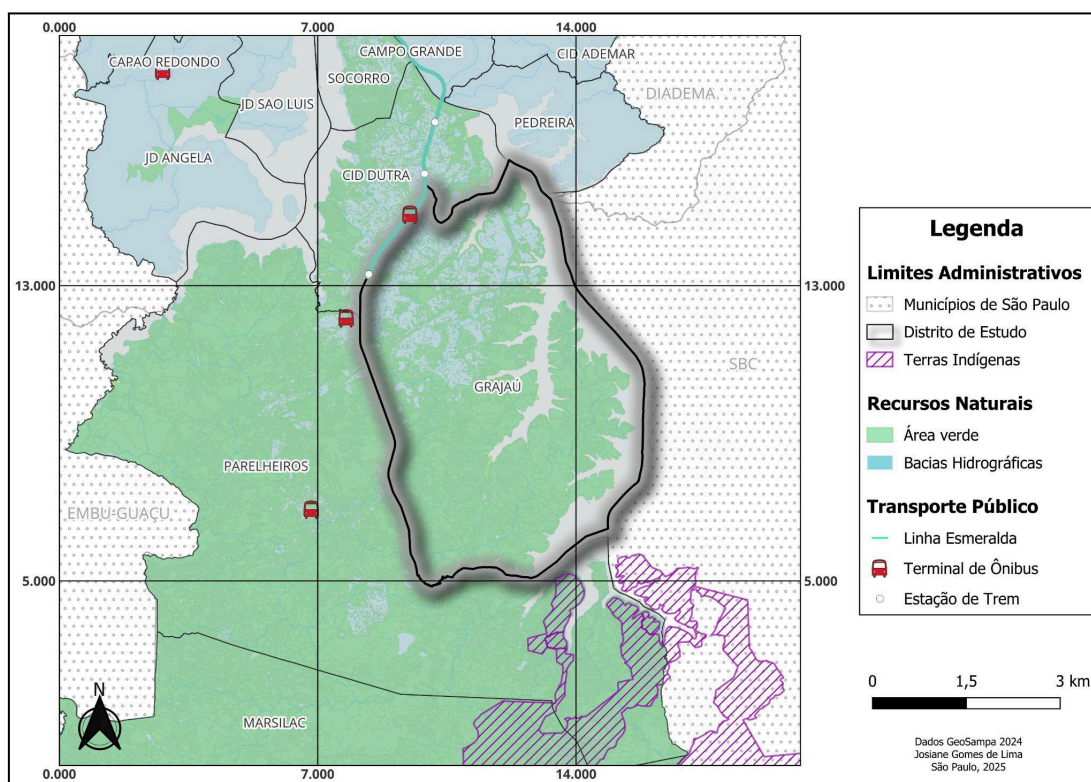
Ele nasceu em meados das décadas de 1950 e 1960, com o período de industrialização e gentrificação do centro de São Paulo, e até hoje vive esperando promessas feitas de melhorias e avanço. O segundo maior distrito com população preta e parda (56,8%) segue sendo o distrito com maior população e quantidade de domicílios da cidade, de acordo com o Censo do IBGE de 2022, abriga cerca de 384.873 pessoas em 154.205 domicílios. Além do mais, dos dez bairros mais populosos da cidade de São Paulo, oito estão localizados na Zona Sul, sendo as

suas exceções Sapopemba e Brasilândia, o que traz à tona as graves consequências das mudanças da cidade para os mais pobres:

“[...] a falta de habitação é uma manifestação da questão social, pois ela é uma mercadoria, inserida no capital imobiliário, vista como um bem durável, caro. Por consequência, nem todos os cidadãos têm acesso à moradia e, para acessá-la, será necessário vender a força de trabalho para o capital (estar empregado e ter um salário condizente com o mercado imobiliário), ou ser o detentor dos meios de produção capitalista (burguesia).” (BALTAZAR, p. 53, 2021)

Existem cerca de 176 favelas na região da Subprefeitura de Socorro, grande parte delas localizadas no distrito. São mais de 50 mil pessoas vivendo em barracos e pequenas casas de alvenaria. Além do que, é um dos poucos distritos de São Paulo que combinam áreas semelhantes de zonas rurais e urbanas, sendo cercado pela Represa Billings e estando subordinado à Lei de Proteção de Mananciais.

Figura 3 - Mapa do distrito Grajaú



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

O distrito e seus bairros são cortados pela Av. Belmira Marim, o grande polo comercial da região, pois concentra grandes aglomerados de comércios, bancos e o

seu maior meio de transporte o Terminal Grajaú. Foi inaugurado em 1992, ainda como Estação de Grajaú, pela antiga Fepasa, o terminal intermodal servia apenas como parte da extensão da linha Sul que operava o trecho Jurubatuba – Varginha. Após diversas mudanças de gestão e em sua infraestrutura, segue sendo um terminal de ônibus que conecta seus passageiros a outros terminais próximos, como o Varginha, Parelheiros, Santo Amaro, Jabaquara, além das linhas avulsas e a estação de Trem, conhecida por Linha 9-Esmeralda, atualmente gerida pela ViaMobilidade.

Figura 4- Terminal Grajaú



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Figura 5- Terminal Varginha



Fonte: Prefeitura de São Paulo. Disponível em:

<https://capital.sp.gov.br/w/noticia/terminal-grajaú-e-entregue-apos-requalificacao-para-garantir-melhor-atendimento-aos-mais-de-70-mil-passageiros-que-passam-diariamente-pelo-local>. Acesso em: 1 jun. 2025

“*GrajaúEx*”, uma nomenclatura usada por um dos grandes artistas do Grajaú, Criolo, é usada para se referir a essa imensa região, que apesar de sua grande população, ainda é uma região muito marginalizada, repleta de dificuldades, favelas, além de ser marcada pela falta investimento na área da saúde e em específico da educação, porém mesmo com todas essas adversidades ele segue crescendo e

mostrando o seu potencial para a sociedade, já que atualmente há uma ascendência em potencial do setor imobiliário e logístico na região. Contudo, sua população segue enfrentando as diversidades existentes nessa região, por uma questão de sobrevivência.

Figura 6 : Grajaú em 1988



Fonte: Facebook - Grajau Tem

3. A VALORIZAÇÃO NOS EXTREMOS : AS MUDANÇAS AO REDOR DO TERMINAL GRAJAÚ COMO EVIDÊNCIA

Reconstituído sinteticamente o histórico do processo de urbanização da Cidade de São Paulo com destaque para a Região de Santo Amaro, que polariza como centro de fluxo de capital, de pessoas, empregos e comércio os bairros do extremo sul da Zona Sul, se pode melhor compreender o contexto em que se encontram as observações feitas no local objeto deste trabalho, além de mostrar a história dessa região:

"[...] O bairro de Santo Amaro, que já foi habitado por uma maioria de pessoas germânicas, agora tem mais moradores pernambucanos do que a maior parte das cidades do estado de Pernambuco." (ROLNIK , Pág. 56 , 2022)

O ponto de interesse é o Terminal Intermodal do Grajaú, que existe como tal desde sua inauguração da linha de trem em 2008, administrado pela Companhia de Transportes Metropolitanos (CPTM) e atualmente sob concessão privada, liga o terminal de ônibus municipais e intermunicipais com a estação de trem da linha 9 - esmeralda. A estação é margeada pela Avenida Belmira Marim, que se inicia no encontro com a Avenida Senador Teotônio Vilela e se liga com a Avenida Interlagos, que dá acesso a Avenida Santo Amaro, uma das principais vias da Cidade, pela qual, passando pela Berrini, pode-se chegar até o centro da Cidade na Sé.

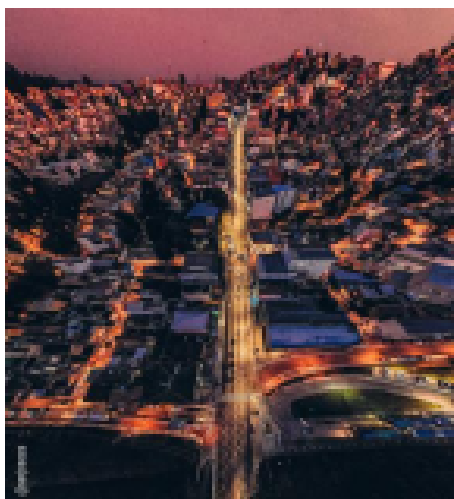
Partindo do histórico construtivo, há na região do Grajaú um padrão de urbanização iniciado pelo loteamento privado de casas "domingueiras" da segunda parte do século XX, que se intensifica com a consolidação de Santo Amaro como Polo Industrial. Rapidamente o distrito foi povoado, contando com pouca infraestrutura pública apesar de ser o mais populoso da cidade (SÃO PAULO, 2022).

Dentre todos os problemas existentes , a deficiência na área da mobilidade urbana configura como um problema histórico da região, com poucos e precários ônibus, gerando em superlotação e um gasto grande de energia, tempo e dinheiro da população, sendo o terminal de trem do Grajaú um dos principais meios de transporte.

Ocorre que nos últimos anos, foi impossível não observar a ocorrência de determinadas mudanças na paisagem da região. No trecho principal da Avenida

Belmira Marim, onde acontece o maior fluxo de ônibus sentido bairro e centro, já vinha se intensificando a atividade comercial, com redes de lojas populares comuns durante o “boom” do consumo da primeira década dos ano 2000, contando com o aparecimento de lojas como *Casas Bahia*, *loja de roupa e farmácias*, onde antes havia casas com estrutura residencial de autoconstrução que datam da construção histórica da região, começaram a surgir reformas que deram luz à uma série de pequenos entrepostos comerciais, alguns em formas de mercearia ou pequenas lojas locais.

Figura 7 : Av. Belmira Marim



Fonte: Fotógrafo Sérgio Souza
(fotógrafo do Grajaú)
Instagram: @serjosoza

Figura 8 : Bancos da Av. Belmira



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Mas, rapidamente essa morfologia da paisagem passou por vultosas mudanças, com uma série de reformas maiores, surgindo prédios comerciais com uma nova arquitetura e, em especial, a presença de algumas empresas que até pouco tempo eram exclusividade das centralidades da cidade, que eram motivos das idas ao shopping ou ao centro comercial de Santo Amaro, começaram a se instalar na região.

As empresas e filiais de grandes redes de lojas da cidade, estado, nacionais

ou internacionais, de diversos segmentos, que em grande parte chegaram à região nos últimos 10 anos e através de vultosas reformas substituíram pequenas lojas ou residências. Pode-se citar como exemplo: as farmácias (*Farma Conde, Eurofarma, Droga Raia, Drogaria São Paulo*); Ensino e ensino de Inglês (*CNA, WIZARD, Microlins*); Roupas e departamento pessoal (*O boticário, Empório Alex, Di Gaspi, Lojas Paulistas, Viva Modas, Havaianas, Thalya Cosméticos*); Casa (*MadeiraMadeira*); Alimentos (*Ricoy Supermercados, Subway fast food, Texas Carnes*); Crédito (*Agribank, Help! Crédito BMG*) e Saúde (*Sorridents Odontologia, Odontocompany, Labi Clínica*).

Figura 9 : McDonald 's na Av. Belmira



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Figura 10: Farmácia na Av. Belmira



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Ainda, é importante notar que não se trata somente de intervenções privadas neste espaço, uma vez que ao se aumentar ligeiramente a escala de tempo e espaço do ponto de interesse, se pode observar algumas ações do poder público na região. Para além da instalação da estação em 2008, há um processo significativo de requalificação urbanística nas praças ao redor, como o caso da Praça Waldemar Frasseto, da Praça Yvonne dos Santos Rattis cujo projeto envolveu a canalização de um córrego e a criação de uma ponte, como observou CAMELO (2019, p.21-43),

assim como a Praça Ananias Francisco Alves e as grandes mudanças que culminaram no Centro de Cultura do Grajaú em 2009, e que hoje é um importante ponto de cultura da Região, mas antes dava lugar para o Parque América, como mostra as imagens a seguir .

Figura 11 : Parque América - 2000



Fonte: foto de morador do Grajaú (2000)

Figura 12 :Calçada Cultural do CCG - 2025



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Desta forma, através da observação da metamorfose da paisagem nos arredores do terminal Grajaú, se pode observar uma valorização das empresas do terceiro setor que obedecem uma racionalidade da produção do espaço alinhada com as tendências da nova urbanização neoliberal que irradia desde os centros próximos. Assim, a partir dessas percepções se pode coletar algumas evidências importantes para uma compreensão dos processos e sujeitos atuantes, como afirma Glória :

*"[...] Especialmente a partir dos anos 1980, temos, em São Paulo, a (re)produção do espaço urbano com base nas transformações radicais centrais consolidadas, assim como em novos espaços criados como novas centralidades ou para reprodução da força de trabalho nas periferias."
(ANUNCIAÇÃO, Pág. 111 , 2018)*

5. GENTRIFICAÇÃO E SUA FORMAÇÃO IDEOLÓGICA

No processo de construção e elaboração do tema aqui proposto, algumas indagações foram levantadas, como a de que “ Posso falar que há Gentrificação na periferia?” , com a leitura de inúmeros textos e pesquisas ,o trabalho teve um novo destino . É incontestável a forma que o capitalismo desenha a desigualdade dentro das periferias, porém usar esse termo para explicar um processo de urbanização dentro da periferia requer uma discussão teórica que talvez não consiga ser contemplada em sua totalidade aqui, mas futuramente em um mestrado.

No entanto, para compreender a correlação entre Gentrificação e o cotidiano do distrito é necessário antes de tudo, compreender o que é, sua origem e como acontece esse fenômeno, diante disto, é necessário entender mais sobre os dois grandes teóricos Ruth Glass e Neil Smith e suas teorias sobre esse processo urbano.

O termo "gentrificação" foi cunhado pela socióloga britânica Ruth Glass em 1964, em seu estudo sobre a transformação de áreas de classe trabalhadora em Londres. Ela usou o termo para descrever o processo pelo qual bairros operários estavam sendo invadidos por membros da classe média alta ("*gentry*" em inglês, referindo-se à pequena nobreza ou à elite). Glass observou que os novos moradores renovaram as casas antigas, aumentando o valor dos imóveis, mas o resultado era o deslocamento dos antigos residentes, que não conseguiam mais arcar com o custo de vida elevado da região. Assim, Glass percebeu que esse processo alterava profundamente o perfil social e econômico do bairro, e alertou para os impactos negativos sobre as comunidades mais pobres.

Segundo Glass, a gentrificação não era apenas um movimento de melhoria física, mas também de transformação social, uma mudança estrutural das cidades que reforçava desigualdades. Esse processo, identificado por ela em Londres, logo foi observado em várias outras cidades do mundo ocidental.

Já Neil Smith, um geógrafo marxista, ampliou a compreensão do processo de gentrificação nas décadas de 1970 e 1980. Ele argumentou que a gentrificação não era um fenômeno natural ou apenas uma questão de gosto ou estilo de vida, mas sim um processo econômico estruturado pelo capitalismo. Smith desenvolveu o conceito de *Rent Gap*, também conhecido como "*margem de valorização*" ou "Diferencial de Renda" que ajuda a explicar as razões econômicas por trás da gentrificação.

A teoria da margem de valorização sugere que a gentrificação ocorre quando

há uma grande diferença entre o valor atual de uma propriedade ou terra (valor de uso) e o valor potencial que ela poderia alcançar após investimentos e renovações (valor de troca). Em áreas urbanas que passaram por um longo período de desvalorização, o valor de uso da terra é baixo, mas o valor de troca potencial pode ser muito mais alto. Esse "gap" atrai investidores, incorporadores imobiliários e novos moradores de classes sociais mais altas, que buscam lucrar com a diferença.

Em um nível mais básico, é o deslocamento do capital para a construção de paisagens suburbanas e o consequente surgimento de um rent gap, o que cria a oportunidade econômica para a reestruturação das áreas urbanas centrais. A desvalorização da área central cria a oportunidade para a revalorização desta parte "subdesenvolvida" do espaço urbano. A realização efetiva do processo e a determinação de sua forma específica incluem os outros itens listados acima.
(Smith, p.22 , 2007)

Sob a ótica de Smith, o processo de gentrificação não é apenas um reflexo de escolhas individuais de estilo de vida ou gosto estético, mas está profundamente enraizado nas dinâmicas capitalistas. Ele ocorre quando o mercado imobiliário e as políticas urbanas criam as condições para a reinserção de áreas desvalorizadas na lógica de acumulação de capital.

Tanto Glass quanto Smith alertaram sobre os efeitos sociais e econômicos da gentrificação, especialmente o deslocamento forçado das populações mais vulneráveis. Smith enfatizou que a gentrificação reforça as divisões de classe e aprofunda as desigualdades urbanas, enquanto Glass chamava atenção para a perda de comunidades coesas e da cultura local. Ou seja, ambos teóricos contribuíram para a teorização do conceito e para a nossa atual interpretação de Gentrificação.

6. GENTRIFICAÇÃO E SUAS IMPLICAÇÕES NO GRAJAÚ

Compreender o processo de Gentrificação em regiões de São Paulo como a Lapa, Nova Luz, Água Branca, Butantã e outros é fácil, pois a alteração da paisagem é extremamente visível, além desses bairros estarem próximos da centralidade da cidade. Prédios surgindo todos os dias; uma nova população local, que na grande maioria das vezes, possui uma aquisição econômica maior; aparecimento de grandes marcos da expansão capitalista como McDonald's, Pão de Açúcar, Carrefour Express, Oxxo e muitos outros. A professora da FAU, Raquel Rolnik, nos dá uma definição de centro e periferia que contribui para a atual situação aqui colocada, mas que hoje em dia pode ser combatida:

“ O centro era local de moradia e trabalho, inclusive de escravizados, negros libertos e brancos pobres. A periferia era o cinturão caipira abrigando também chacaras ricas.”

(ROLNIK, Pág. 31, 2022)

No entanto, entender esse processo urbano em regiões como o distrito do Grajaú, se faz cada vez mais difícil, devido ao fato de que cada região possui suas especificidades, como menciona Smith (2007, p.19) *“Antes de examinar as tendências exatas que estão conduzindo a um processo de reestruturação, é importante observar que a questão da escala espacial é fundamental em qualquer explicação relevante”*, ou seja, a Gentrificação acontece em cada lugar de forma única e exclusiva. Tendo isso em vista, é necessário entender a história do Grajaú, como fizemos anteriormente, para dizer se o mesmo está passando por tal transformação imobiliária. Porém, é importante ter em mente o que a Professora Glória preconiza em seu texto:

“ ...a Periferia é provisória. Assim também, nelas a urbanização apresenta-se como um negócio. A partir do momento em que determinado espaço (periférico ou central, mas classificado como degradado e desvalorizado) passa a ser incorporado pelas estratégias do mercado imobiliário, em geral articuladas com as do Estado, temos como tendência uma imanente possibilidade de conflito”.

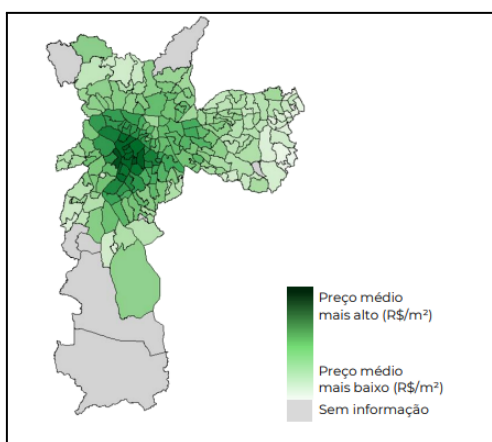
(ANUNCIAÇÃO, Pág. 116, 2018)

Compreendendo o que foi colocado pela Professora, fica evidente que os espaços e regiões estão sujeitos a alterações, ainda mais no sistema capitalista, onde a lógica do mercado é pautada pelo poder aquisitivo, os interesses são direcionados principalmente para a acumulação de capital e a valorização econômica. Isso implica diretamente nas periferias, que a partir do momento que viram objeto de desejo do Mercado Imobiliário, devido a inúmeros fatores, estão sujeitas a passar por tal urbanização, muitas das vezes de forma forçada. Anunciação também afirma que (2018, p. 166), "Ao mesmo tempo que essas periferias se transformam, novas periferias surgem". Isso porque o processo é cíclico, enquanto houver disponibilidade de terras e áreas para que o capitalismo e mercado imobiliário avance, isso se fará.

Durante esse processo de investigação, algumas indagações surgem, como a de que "esse processo que aqui dou o nome de Gentrificação, não poderia ser apenas uma consequência da Globalização e da constante atuação do Capitalismo na periferia?". De fato, esse questionamento pode estar correto, porém aqui os levantamentos e indagações partem das articulações e especulações do setor imobiliário, como mencionado anteriormente, e comercial sobre a região, além da ideia de que esse fenômeno não ataca apenas as regiões centrais, mas também atua nas periferias nos dias atuais, já que não há uma barreira física para a expansão imobiliária, pois ela tem se instalado conforme a progressão das linhas de trem e metrô, que atualmente tem chegado cada vez mais nas periferias da cidade de São Paulo,

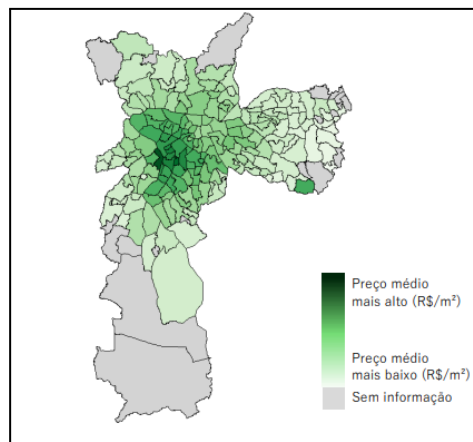
Ao conversar com alguns moradores do distrito e colocando as minhas experiências empíricas ao longo dos anos morando no Grajaú, é nítido o aumento do custo de vida do lugar, o que implica diretamente na expulsão da população. Devido ao seu tamanho, as disparidades do território são nítidas, pois são em torno de 52 bairros, e apenas aqueles mais perto do Terminal Grajaú possuem acesso rápido a uma linha de trem, bancos, lojas maiores, boas farmácias, acesso a cultura, fast foods famosos e também é onde está localizada as "melhores" escolas, no entanto, as coisas são mais caras, o aluguel mais alto, porém o sonho de estar em uma região economicamente ascendida, faz com que esse em torno do terminal seja desejado e almejado por muitas famílias, como uma forma de crescimento econômico e mesmo que não seja a mesma coisa de morar no centro ou em algum bairro de classe média, já traz a sensação de status que boa parte da população busca.

Figura 13 : Mapa do preço médio do m² da cidade de SP de 2025



Fonte: FIPE (*Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário*).<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/indicador-antecedente-do-mercado-imobiliario/>. Acesso em: 23 mar. 2025.

Figura 14 : Mapa do preço médio do m² da cidade de SP de 2019



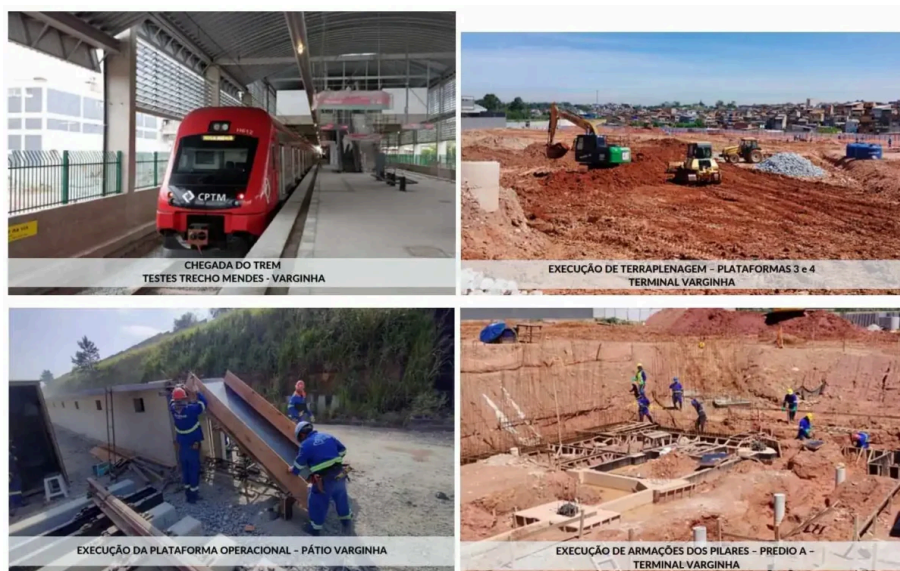
Fonte: FIPE (*Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário*).<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/indicador-antecedente-do-mercado-imobiliario/>. Acesso em: 23 mar. 2025

Os mapas dos relatórios de Mercado Imobiliário da *FipeZap* – uma parceria entre a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) e o Zap Imóveis, que juntos criaram um índice para monitorar a variação de preços no mercado imobiliário brasileiro. O índice FipeZap acompanha os preços de imóveis à venda e para locação em diversas cidades, incluindo São Paulo, de forma mensal, oferecendo uma visão detalhada das flutuações do mercado imobiliário ao longo do tempo, mostrando a evolução do valor do metro quadrado residencial na cidade. Ao olharmos para ambos e entender a faixa de tempo e seus acontecimentos da época, podemos analisar o aumento do preço médio em São Paulo, inclusive no Grajaú. Isso está ligado com o grande avanço do setor imobiliário, o qual tem procurado cada vez mais regiões para atuar e que tem por consequência o aumento do metro quadrado dessas regiões. Esse encarecimento da região, e de seu valor, leva a um aumento do custo de vida local, deixando a população local atual em situações de vulnerabilidade cada vez mais.

Segundo Barbosa (2006, p. 179), "*as favelas são, sem nenhuma dúvida, expressões estruturais do processo discriminatório que caracteriza a urbanização do território brasileiro*", ou seja, as favelas e todo processo de descaso que existe no Grajaú, não surgiu do nada, há um descaso de fato com a população mais paupérrima.

Para além das informações citadas, é fundamental compreender as transformações recentes na paisagem urbana do conjunto de bairros da região sul de São Paulo, especialmente diante da entrega da Estação Varginha da Linha 9-Esmeralda da CPTM, inaugurada em janeiro de 2025 após mais de uma década de atraso. A implantação dessa infraestrutura tem provocado mudanças significativas no território, com o alargamento de avenidas, a construção de pontes e a realização de obras viárias de grande porte. Essas intervenções resultaram em diversas desapropriações e vêm impulsionando a valorização imobiliária e o surgimento de novos empreendimentos na região.

Figura 15: Imagem da obra da estação de trem varginha



Fonte:

<https://mobilidade.estadao.com.br/mobilidade-para-que/estacao-varginha-da-linha-9-esmeralda-e-inaugurada-apos-10-anos-de-atraso/> . Acesso em : 01. Jul. 2025

A estação, localizada no extremo sul da cidade, deve beneficiar milhares de moradores dos bairros de Varginha, Vila Natal e adjacências, promovendo maior integração com o sistema ferroviário metropolitano. Apesar de estar em operação assistida, funcionando gratuitamente das 10h às 14h em dias úteis, sua inauguração já vem alterando o cotidiano local. A expectativa é que, assim como ocorreu nas imediações da Estação Bruno Covas/Mendes-Vila Natal, inaugurada em

setembro de 2023, o entorno da Estação Varginha também passe a concentrar um novo polo comercial, com a instalação de lojas, mercados, serviços e a reconfiguração do uso do solo.

Figura 16 : Alargamento das vias próximo a nova estação Varginha



Fonte: <https://www.youtube.com/watch?v=y5ibfFEHAt0> .
Acessado em : 01. Jun. 2025

Figura 17: Abandono da Obra e estação Varginha 2017



Fonte:
<https://www.metrocptm.com.br/ainda-em-obras-estacao-varginha-esta-pronta-segundo-cptm/> .
Acesso em : 01. Jun. 2025

Figura 18 : Entorno da Obra

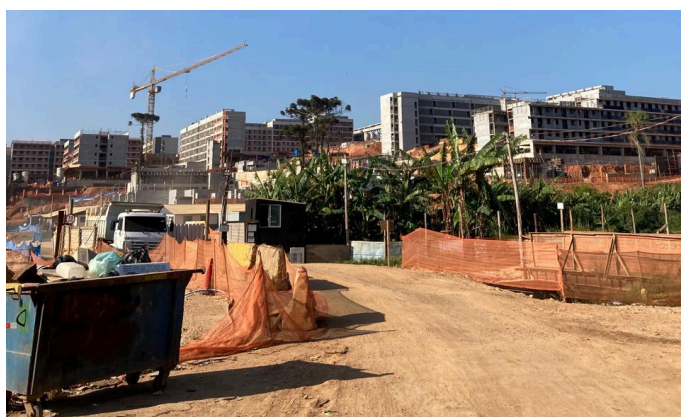


Fonte:
<https://www.metrocptm.com.br/visitamos-o-entorno-das-obras-na-estacao-varginha-da-linha-9-esmeralda/>. Acesso 01. Jun. 2025

A expansão da Linha 9-Esmeralda da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM), na Zona Sul de São Paulo, tem promovido profundas transformações na configuração urbana da região do Grajaú. Inserem-se nesse

contexto a construção de grandes empreendimentos habitacionais, como o *Conjunto Habitacional Cocaia*, o *Conjunto Habitacional Vila Natal* e o *Conjunto Habitacional Chácara do Conde*, que substituem gradativamente a ocupação informal por edificações verticalizadas e de traçado padronizado.

Figura 19 : Construção do CDHU Cocaia



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Figura 20 : CDHU Chácara do Conde



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Figura 21 : Córrego cheio de entulhos ao lado da obra



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

O Conjunto Habitacional Cocaia, atualmente o maior em execução na cidade, prevê a entrega de 2.765 unidades habitacionais, além de áreas de lazer,

espaços comerciais e equipamentos públicos, como uma Unidade Básica de Saúde (UBS), dois Centros de Educação Infantil (CEIs) e um Centro Educacional Unificado (CEU). Esses projetos alteram não apenas o perfil de ocupação, mas também a paisagem urbana local, marcada pela substituição de moradias autoconstruídas por conjuntos de maior densidade construtiva.

Ao mesmo tempo, a realização de obras de infraestrutura viária, como o alargamento da Avenida Paulo Guilguer Reimberg, impacta diretamente a mobilidade urbana e a organização espacial da região. A ampliação das vias, associada à implantação dos novos empreendimentos, redefine o uso e a ocupação do solo, além de gerar intervenções que exigem processos de desapropriação. Nesse sentido, o Decreto nº 63.557, publicado em julho de 2024 pela Prefeitura de São Paulo, declarou de utilidade pública uma área de 185.840 m² no distrito do Grajaú para viabilizar o Projeto Viário Cocaia.

Essas transformações, pautadas na expansão da malha ferroviária, na implantação de habitação de interesse social e na reestruturação viária, expressam uma mudança significativa na paisagem e na dinâmica urbana do território, evidenciando um processo de reconfiguração espacial que altera profundamente as características do bairro.

Olhar todos esses acontecimentos no distrito, é como ver os dedos do capitalismo e da reforma urbana desenhando os processos de Gentrificação e por mais que o fenômeno esteja em construção, é nítido seu tracejado e suas implicações na população do Grajaú.

6.1 Transformações urbanas no entorno do CEU Três Lagos

A região onde atualmente se encontram os empreendimentos habitacionais Valparaíso, América do Sul, Córdoba, Santiago, entre outros, localizados na Rua Maria Moura da Conceição, passou por significativas transformações urbanas nas últimas décadas. Até meados dos anos 2010, o espaço era caracterizado por uma paisagem marcada pela ausência de infraestrutura urbana, com ruas de terra, terrenos vazios, barrancos e atividades rurais. Inclusive, havia no local uma granja,

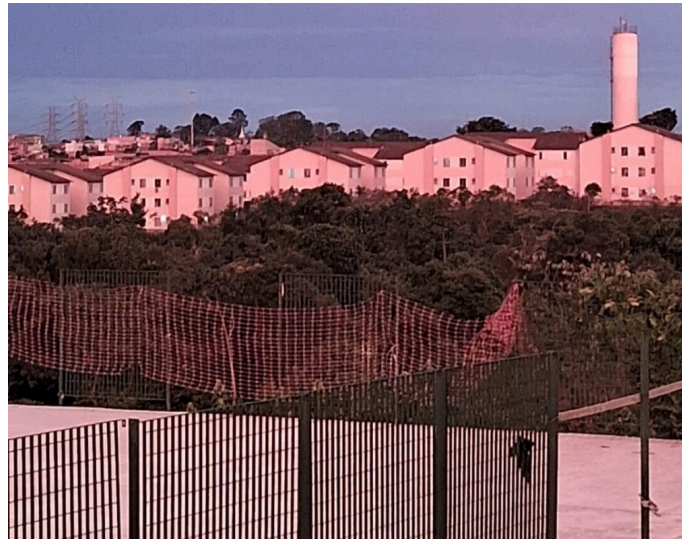
espaço que fez parte da minha própria infância e da vida de muitos moradores da região.

Figura 22: Foto do antigo campo do Corinthians ,próximo ao CEU Três Lagos-



Fonte: Elaborado pela Autora (2014)

Figura 23 : Foto da paisagem dos CDHU próximo ao CEU Três Lagos- 2025



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Figura 24 : Condominio Valparaíso



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Além disso, o terreno situado em frente ao atual CEU Três Lagos era ocupado irregularmente por diversas famílias. A desocupação desse espaço foi

marcada por um processo tenso, com forte presença policial, que impôs pressão sobre os ocupantes para que deixassem a área. Esse episódio, que ocorreu entre os anos de 2014 e 2015, faz parte da memória coletiva local e ilustra como os processos de urbanização nas periferias, embora tragam melhorias em infraestrutura, também geram deslocamentos forçados e conflitos sociais.

Figura 25 : CEU Três Lagos e Condomínio Córdoba



Fonte:Elaborado pela Autora (2025)

As imagens a seguir são fundamentais para compreender visualmente essa transformação. A primeira fotografia, registrada durante minha infância, mostra claramente o antigo barranco localizado exatamente em frente ao local onde hoje está implantado o Condomínio Valparaíso. O cenário revela uma via de terra, sem calçamento, além de uma encosta de terra batida, que era utilizada como passagem improvisada pelos moradores.

Figura 26 : Av. Carlos Barbosa Santos antes da construção do condomínio Valparaíso- 2010



Fonte: Elaborado pela Autora (2010)

Figura 27 : Av. Carlos Barbosa Santos ,depois da construção do condomínio Valparaíso - 2025



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Na imagem atual, observa-se o mesmo espaço, porém completamente modificado: o barranco não existe mais, deu lugar a calçadas pavimentadas, ruas asfaltadas e à fachada do Condomínio Valparaíso, representando de forma concreta as mudanças físicas e urbanas que ocorreram na região. Ao fundo, é possível perceber que os postes e parte da configuração da rede elétrica permanecem como referências visuais, reforçando que se trata do mesmo local, agora completamente reconfigurado pela urbanização.

Essas imagens não apenas ilustram a transformação da paisagem urbana, mas também simbolizam as dinâmicas territoriais impostas por processos de urbanização acelerada, que, ao mesmo tempo que promovem melhorias na infraestrutura e nas condições habitacionais, também impactam diretamente os modos de vida, as relações comunitárias e a memória dos antigos moradores.

6.2 Antes de Depois do bairro : Fotografias

Figura 28 : Meu Vô e minha Tia no Terreno que hoje é a casa dos meus Avós- 1979



Fonte: Foto achada na casa da minha Vó

Figura 29 : Casa de meus Avós , R.General Carlos de Paula Chaves,39 - 2025



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Figura 30 : Esquina da R. General Carlos de Paula Chaves , ano de 1986



Fonte: Foto achada na casa da minha Vó

Figura 31 : Esquina da R. General Carlos de Paula Chaves , ano de 2025



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Figura 32 : Casa da minha família paterna ,
R. Nereu Bertine Magalhães,94 - 1984



Fonte: Foto achada na casa da minha Vó

Figura 33 : Casa da minha família paterna ,
R. Nereu Bertini Magalhães, 94 - 2025



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Figura 34 : Praça do Noronha - 1984



Fonte: Foto achada na casa da minha Vó

Figura 35 : Praça do Noronha - 2025



Fonte:Elaborado pela Autora (2025)

Figura 36: Lago Azulzinha, localizado no bairro Porto Velho, o qual no passado já foi um porto de areia



Fonte: Foto achada na casa da minha Vó

Figura 37 : Invasão Porto Velho, antigo lago Azulzinha - 2022



Fonte: Google Street View-2022

Figura 38: Bairro Jardim 3 Corações - 1980



Fonte: Foto achada na casa da minha Vó

Figura 39 : Bairro Jardim 3 Corações



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

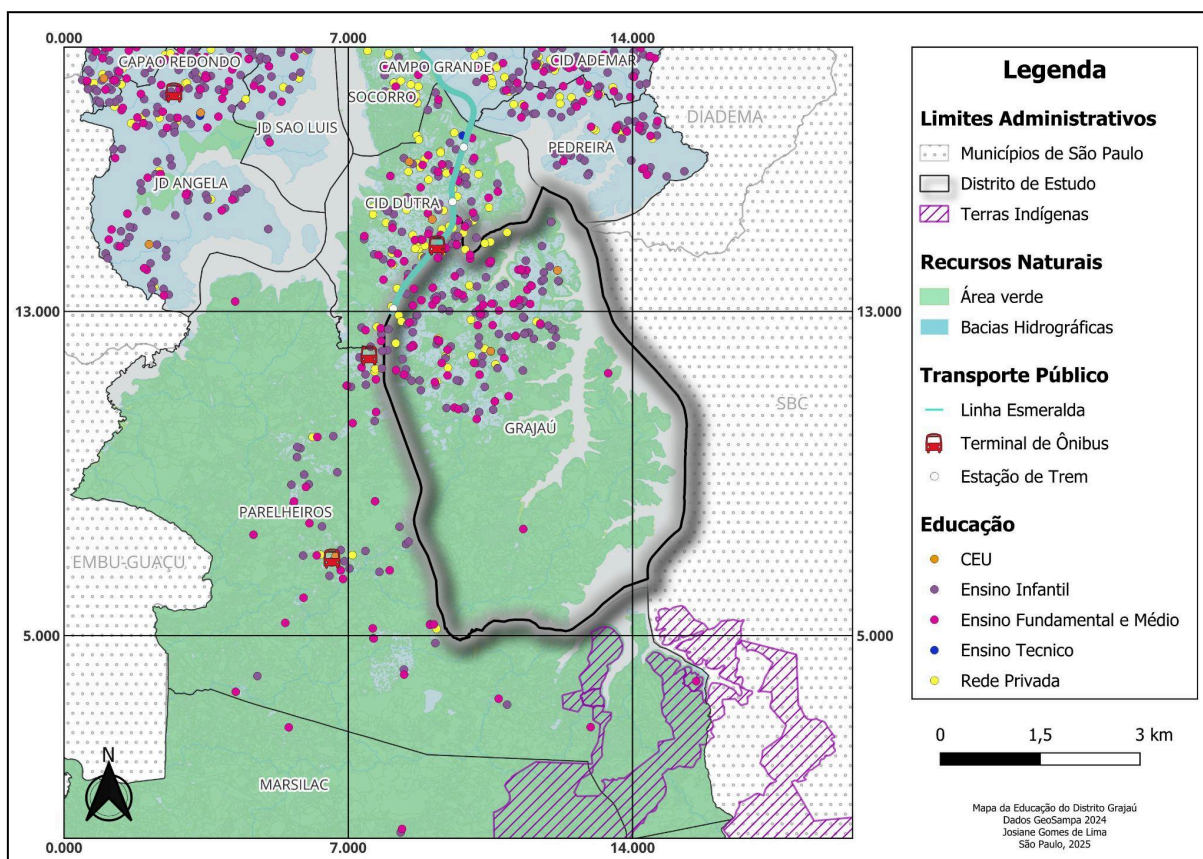
7. EDUCAÇÃO NO GRAJAÚ

7.1 Questões estruturais da educação no Grajaú

A educação nas periferias da cidade de São Paulo enfrenta desafios históricos relacionados à desigualdade social e à precarização do ensino público. As escolas dessas regiões, muitas vezes superlotadas e com infraestrutura insuficiente, lidam com a falta de recursos básicos, como materiais didáticos, professores em número adequado e segurança para alunos e educadores. A evasão escolar é um problema recorrente, impulsionado pela necessidade de muitos jovens trabalharem para complementar a renda familiar. Além disso, a qualidade do ensino é impactada por políticas educacionais inconsistentes, que raramente consideram as especificidades das periferias. O resultado é um sistema que perpetua desigualdades, dificultando o acesso dos alunos periféricos ao ensino superior e a melhores oportunidades no mercado de trabalho.

Apesar do problema educacional atravessar todas as periferias da cidade, aqui falaremos sobre esse acontecimento no distrito do Grajaú, o qual mencionado ao longo do trabalho, possui suas especificidades, sendo extremamente populoso e que está passando por transformações imobiliárias. As escolas dessa região são regidas pela Diretoria de Ensino SUL 3, que em 2012 concentrava 15 das 20 piores escolas públicas da capital com o pior desempenho no Ideb (Índice de Desenvolvimento da Educação Básica), de acordo com uma pesquisa realizada pelo UOL.

Figura 40 : Análise Espacial da Infraestrutura Educacional no Distrito do Grajaú



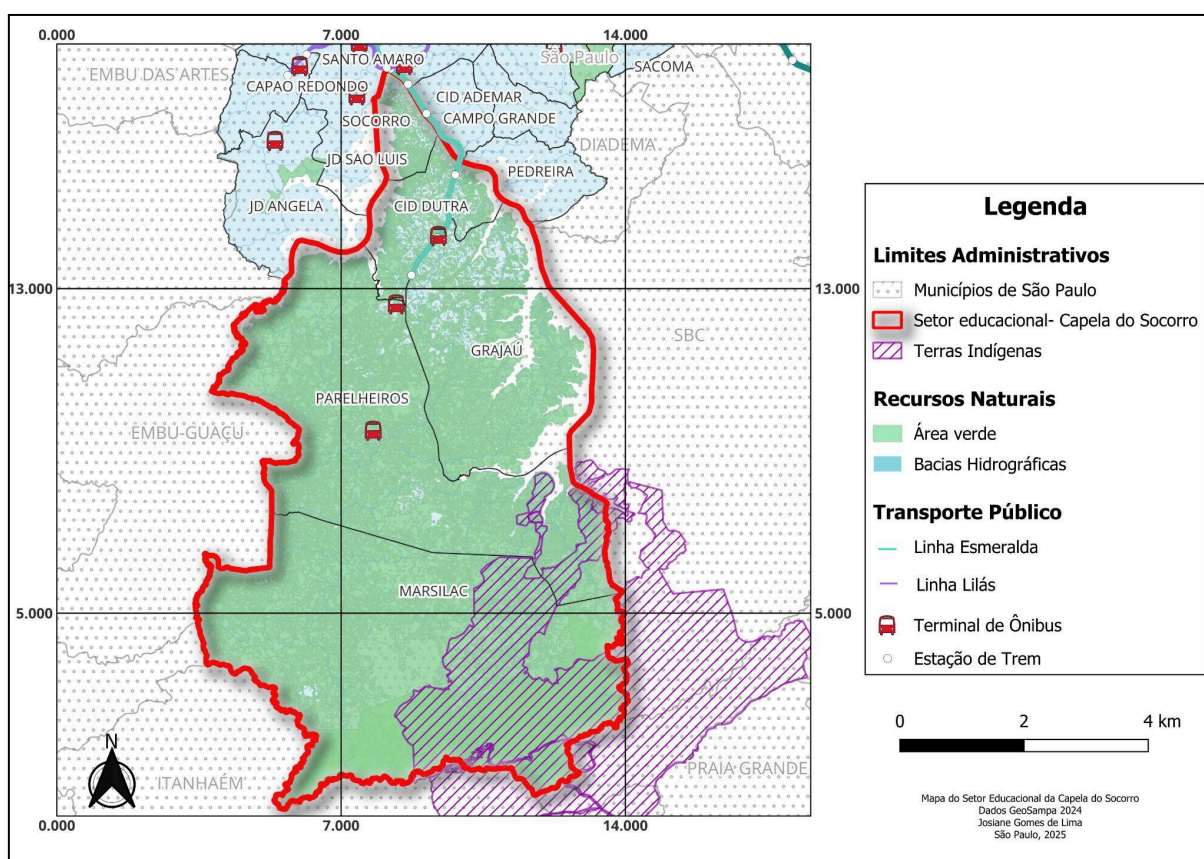
Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

O mapa apresentado evidencia a distribuição espacial dos equipamentos educacionais no distrito do Grajaú e arredores, localizado na zona sul do município de São Paulo. A delimitação do distrito de estudo está destacada em contorno escuro, revelando uma área marcada por significativa presença de cobertura vegetal e bacias hidrográficas, o que denota a importância ambiental da região.

A concentração de unidades educacionais, especialmente de ensino fundamental, médio e CÉUS, se dá majoritariamente na porção norte do distrito, em áreas mais densamente urbanizadas e próximas à infraestrutura de transporte público, como a Linha Esmeralda da CPTM e os terminais de ônibus. Essa distribuição reforça a relação entre centralidade urbana e maior oferta de serviços públicos.

Em contraste, as porções mais ao sul, como Parelheiros e Marsilac, apresentam baixa densidade de equipamentos educacionais, o que pode indicar desigualdades territoriais no acesso à educação. Também se destaca a presença de terras indígenas na extremidade sul do mapa, o que reforça a necessidade de considerar as especificidades socioterritoriais desses grupos no planejamento educacional da região.

Figura 41: Mapa do Setor educacional da Zona Sul



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Antes de darmos sequência sobre a atual situação da educação no distrito, é necessário compreender o momento político que a educação paulistana vive no momento. A gestão de Ricardo Nunes em São Paulo tem priorizado a privatização da educação pública, comprometendo a qualidade e a equidade do ensino. A entrega da administração de escolas e CEUs para organizações sociais reduz a transparência e

a participação comunitária, enquanto a terceirização das creches precariza as condições de trabalho e enfraquece a educação infantil. Além disso, Nunes propôs privatizar a gestão das 50 escolas com pior IDEB, ignorando que os baixos índices refletem desigualdades estruturais e a falta de investimentos adequados.

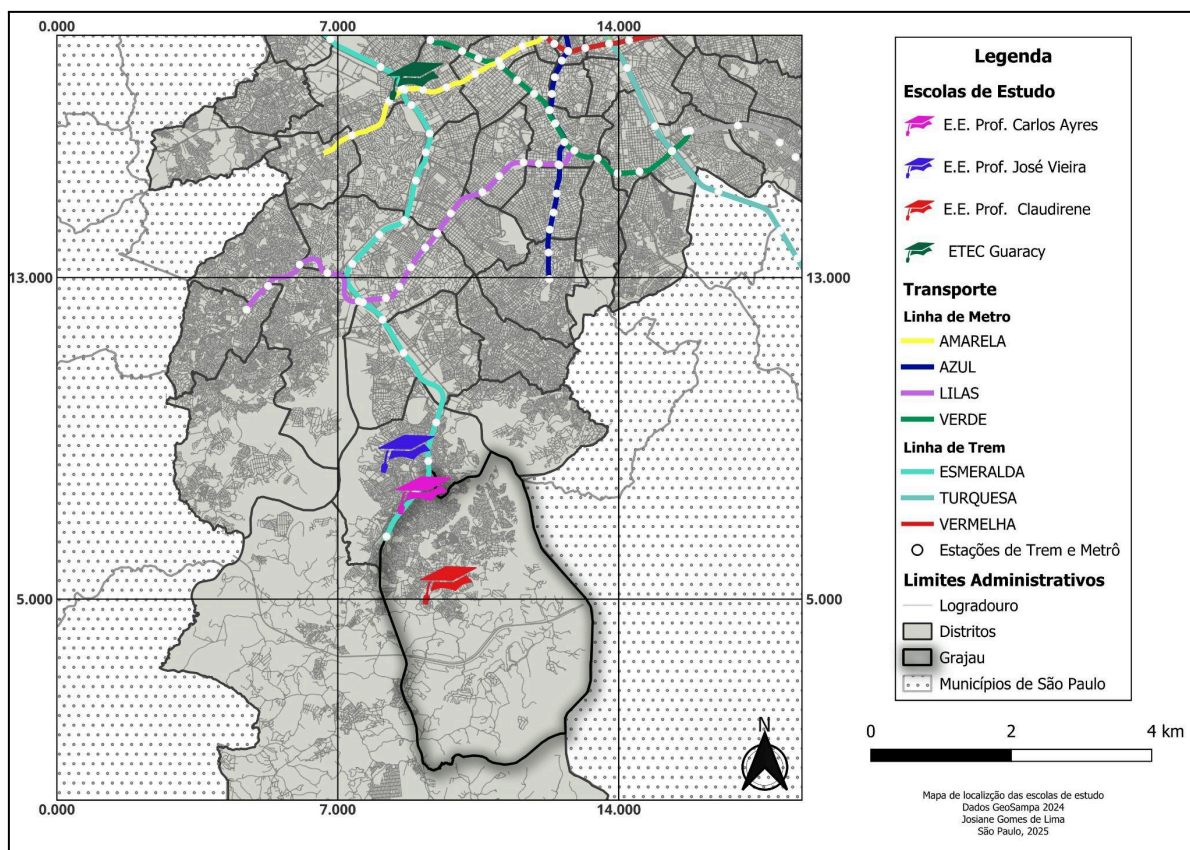
Os professores enfrentam sobrecarga, baixos salários e falta de estrutura, além de conviverem com contratos precários e a crescente pressão gerada pelas políticas de terceirização. Ao mesmo tempo, a prefeitura é investigada por manter R\$668 milhões do Fundeb sem aplicação, enquanto escolas carecem de reformas e valorização profissional. Essas medidas aprofundam a desigualdade e colocam a educação pública à mercê de interesses privados.

Todos estes acontecimentos, além da reforma do ensino médio, desvalorização da profissão dos professores e outros acontecimentos, colocam a educação em um estado de calamidade. No entanto, o sucateamento da educação é um projeto antigo, o qual tem como finalidade fortalecer empresas privadas e outros.

7.2 Estudo de Caso : A escola na periferia e as divergências socioespacial

Para entender a situação das escolas no Grajaú e conseguirmos realizar um estudo de caso, selecionamos quatro escolas localizadas em bairros diferentes. Três delas estão situadas no distrito mencionado, com a finalidade de mostrar as divergências nas notas do IDEB dentro de um mesmo território, e uma está localizada em Pinheiros, a qual possui a maior nota no IDEB da cidade de São Paulo para o ensino médio. Essa escolha visa evidenciar como a distribuição e localização das escolas fazem toda a diferença no aprendizado. Afinal, ao compreender o entorno dessas instituições, entendemos também a realidade dos alunos e outros acontecimentos que os cercam. O mapa a seguir mostra onde está localizada às escolas :

Figura 42 : Mapa de localização das escolas de estudo



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Daremos início pela Escola Estadual “Claudirene Aparecida José da Silva”, anteriormente conhecida como “Jardim Morais Prado”. A escola está localizada no extremo do Grajaú, dentro da favela do Morais Prado. Trata-se de uma escola que as suas paredes são de lata que, de acordo com o QEDu e levantamento de dados, não possui biblioteca, laboratórios ou acessibilidade para pessoas com deficiência. Segundo dados do INEP de 2019, a nota média dos alunos que prestaram o ENEM nessa escola foi de 471,40 pontos, com uma taxa de participação de 24%. Além disso, de acordo com o Indicador de Nível Socioeconômico (INSE) de 2021 e com o site do QEDu, essa escola está no nível baixo-médio. Os estudantes estão até meio desvio-padrão abaixo da média nacional do INSE. Considerando a maioria dos estudantes, a mãe/responsável e o pai/responsável têm o ensino fundamental incompleto ou completo e/ou ensino médio completo, totalizando apenas 8% das

mães com ensino superior. Complementando essas informações, a nota do IDEB de 2023 para o ensino médio foi de 3,2, sendo a nota máxima 10.

A segunda escola estadual do estudo é a “Professor Carlos Ayres”, localizada na Avenida Belmira Marin, próxima ao Terminal Grajaú, que, como mencionado anteriormente, é uma região de comércio e maior poder aquisitivo dentro do distrito. A escola possui um amplo espaço, duas quadras, sala de leitura, acessibilidade para pessoas com deficiência, mas ainda não conta com laboratório. De acordo com os dados do INEP de 2019, a nota média dos alunos que prestaram o ENEM foi de 504,80, com taxa de participação de 32%, superior à da escola anterior. O IDEB de 2023 para o ensino médio é de 3,9. O nível socioeconômico (NSE) é classificado como médio-alto, o que significa que, para a maioria dos estudantes, a mãe/responsável tem o ensino médio completo ou ensino superior completo; o pai/responsável tem do ensino fundamental completo ao ensino superior completo. De acordo com o SAEB de 2019, 11% das mães dos alunos possuem ensino superior.

Figura 43 : Escola Carlos Ayres



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

A terceira escola estadual objeto de estudo é a “Professor José de Vieira Moraes”, localizada próxima à Avenida Rio Bonito, que liga o Grajaú à Cidade Dutra, uma região com maior poder aquisitivo. A escola em questão, virou PEI (Programa de Ensino Integral) em 2022, o que alterou o processo de ensino e aprendizagem , além das questões sociais e econômicas e mudança do seu público alvo . A mesma

46

oferece apenas o ensino médio e, de acordo com os dados do IDEB de 2023, sua nota é 5, sendo destaque na região. A nota média dos alunos que prestaram o ENEM, com base nos dados do INEP de 2019, é de 505,42, com taxa de participação de 51%. A escola, além de ser referência no distrito, possui boa estrutura e uma direção focada em inserir os alunos em universidades públicas, o que facilita o aprendizado e fomenta discussões sobre o ensino superior no ambiente escolar. O NSE é de nível médio-alto; considerando a maioria dos estudantes, a mãe/responsável tem o ensino médio completo ou ensino superior completo, e o pai/responsável tem do ensino fundamental completo ao ensino superior completo. Ademais, de acordo com o INEP de 2019, 19% das mães dos alunos possuem ensino superior.

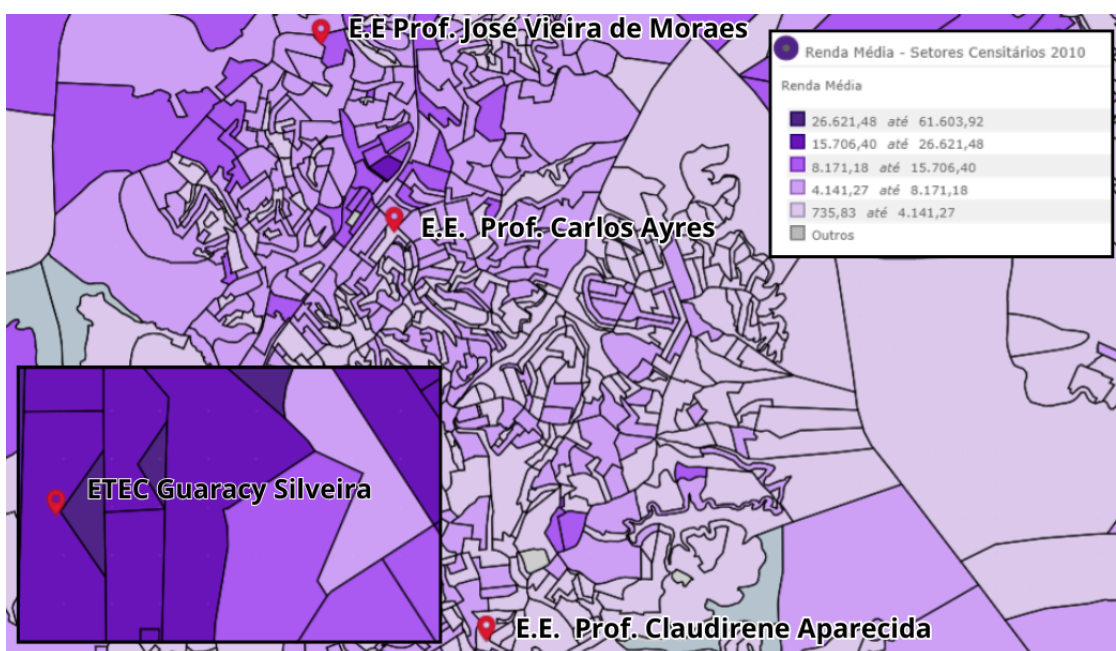
A última escola pública escolhida para este estudo é a “ETEC Guaracy Silveira”, localizada em Pinheiros, um dos bairros nobres da cidade de São Paulo, com alto poder aquisitivo. De acordo com os dados do IDEB de 2023, a escola possui nota 6,2, sendo uma das maiores da cidade. A nota média dos alunos que prestaram o ENEM é de 605,13, com taxa de participação de 100%, conforme o INEP. Apesar da escola não possuir dados do SAEB, é possível inferir o nível econômico dos pais dos alunos, além da estrutura da escola e preparo dos professores – afinal, estamos falando de uma ETEC.

Compreender essas estruturas escolares e observar a nota de cada escola com base no IDEB e na sua localização evidencia a precariedade da educação nas periferias e como isso se reflete nos números. Quanto mais afastada a escola está da favela, mais recursos ela possui, mais estímulos, maior presença dos pais, pais com maior formação e, sobretudo, alunos mais interessados em buscar uma graduação e prestar o ENEM. Isso, obviamente, não significa que os alunos do Morais sejam menos interessados do que os alunos do Guaracy, mas sim que as oportunidades são diferentes. Muitos alunos das periferias precisam estudar à noite porque trabalham o dia todo – assim como eu fiz no terceiro ano do ensino médio. Além de contribuírem financeiramente em casa, muitos nem sequer têm acesso à informação sobre o que é uma universidade, tampouco sabem que existem instituições públicas e gratuitas.

Alguns podem contestar essa ideia e dizer que basta os alunos terem interesse e “correrem atrás”, mas como participar de uma corrida que você nem sabe que existe? A luta é tão desigual que muitos alunos do Moraes e de outras escolas com vivências semelhantes foram predestinados à precariedade na educação, moradia e outras áreas, sem nem ao menos saber disso.

O Mapa a seguir, feito no Onmaps - uma base de análise de mercado . Mostra a renda média de acordo com o censo de 2010 das regiões onde as escolas de estudos estão localizadas. Através do mapa é possível ver a discrepância de renda conforme muda a região do mapa, tendo em vista que quanto mais ao sul do mapa, no qual está localizado a periferia do Grajaú , a renda média é menor . Já ao redor da ETEC Guaracy, que está localizada no distrito de Pinheiros ,bairro nobre localizado na zona oeste de São Paulo, reconhecido por sua infraestrutura desenvolvida e alta valorização imobiliária. Em 2021, o preço médio do metro quadrado atingiu R\$14.216, posicionando-o como o bairro com o metro quadrado mais caro da cidade na época . Além disso, o valor médio do aluguel por metro quadrado em Pinheiros foi estimado em R\$87,50, o que significa que um apartamento de 80 m² teria um custo aproximado de R\$7.000 mensais .

Figura 44 : Mapa de renda média das escolas de estudo



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Observa-se que grande parte da área é composta por setores com renda média entre R\$4.141,27 e R\$15.706,40, conforme indicado pelos tons intermediários de roxo. Apenas alguns poucos setores concentram rendas superiores a R\$26.621,48, revelando uma desigualdade espacial significativa na distribuição da renda.

A presença de escolas estaduais em setores de baixa e média renda aponta para a função social desses equipamentos, servindo majoritariamente populações em situação de vulnerabilidade econômica. Destaca-se, por exemplo, a localização da E.E. Prof. Claudirene Aparecida em regiões com renda predominantemente abaixo de R\$8.171,18, o que pode refletir tanto a demanda local por educação pública quanto os desafios estruturais enfrentados por essas comunidades.

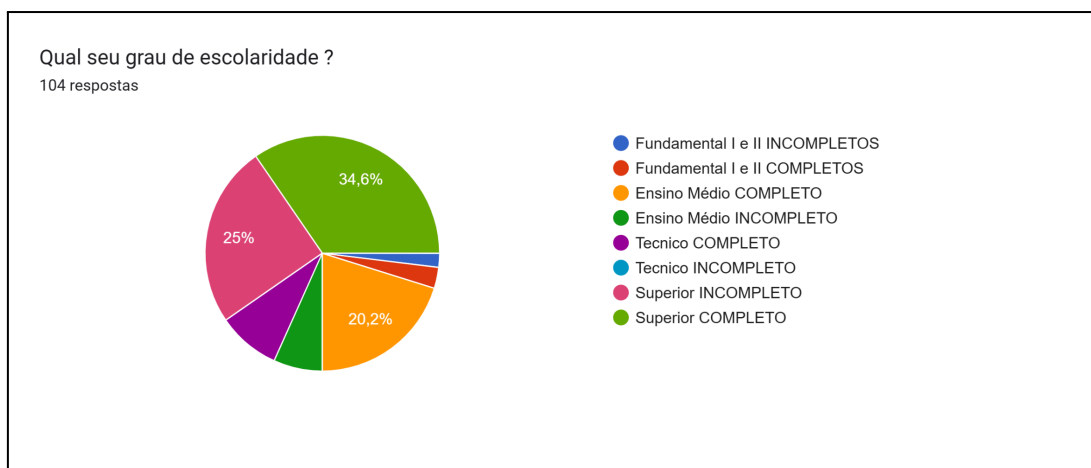
8. PERCEPÇÕES DOS MORADORES SOBRE O GRAJAÚ : RESULTADOS DO FORMULÁRIO SOBRE MORADIA E EDUCAÇÃO

Foi feito um formulário com 12 questões, entre elas perguntas dissertativas e de alternativas, o mesmo obteve 104 respostas de moradores ou ex-moradores recentes, do distrito do Grajaú. O objetivo foi compreender a percepção da população sobre as condições de moradia, mobilidade urbana, educação e qualidade de vida no território. A seguir, são apresentados os principais resultados por pergunta, seguidos de uma análise crítica.

A primeira pergunta buscava saber se os respondentes moram no Grajaú. 49 afirmaram morar lá desde que nasceram ou desde a infância, 26 vivem no bairro há mais de 10 anos, 18 não moram mais, mas viveram lá por mais de 10 anos, e 10 pessoas afirmaram ter chegado recentemente ou nunca terem morado no local.

Sobre a escolaridade, 36 pessoas têm ensino superior completo, 25 têm superior incompleto, 21 completaram o ensino médio, 9 têm curso técnico, enquanto 12 possuem apenas o ensino fundamental (completo ou incompleto).

Figura 45 : Grau de escolaridade

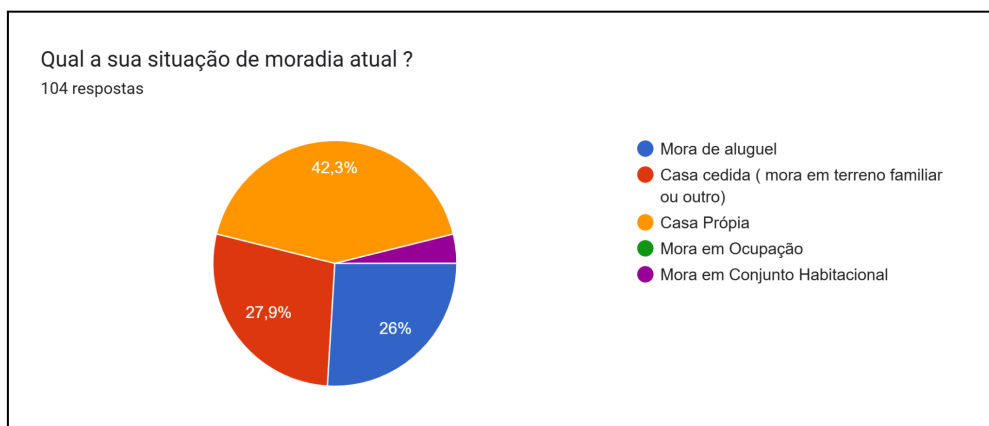


Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Em relação à idade, a maioria (55 pessoas) tem mais de 25 anos, 37 estão entre 18 e 25 anos, e 10 têm entre 15 e 18 anos.

Quanto à situação de moradia, 44 possuem casa própria, 28 moram em imóveis cedidos, 27 pagam aluguel e 4 vivem em conjuntos habitacionais.

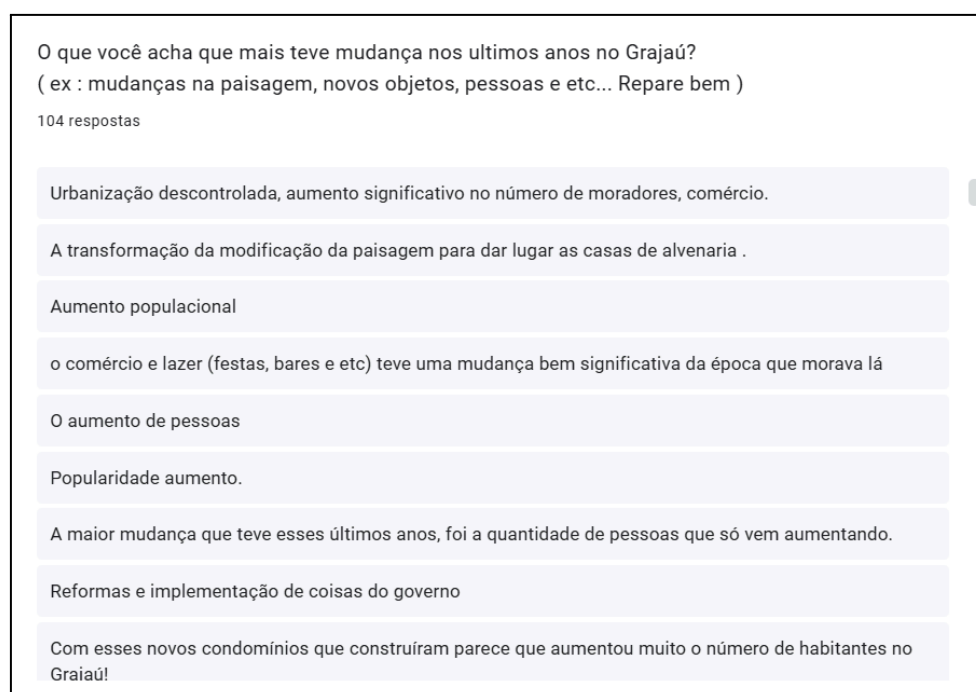
Figura 46 : Situação de Moradia



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Quando questionados sobre as mudanças observadas no bairro nos últimos anos, as respostas foram variadas, mas muitos mencionaram mudanças na paisagem, crescimento populacional, novos empreendimentos, aumento do trânsito e da urbanização. Também surgiram comentários sobre gentrificação, como a chegada de novos moradores e mudanças visuais na região.

Figura 47 : Mudanças nos últimos anos



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Ao serem perguntados sobre o que mudariam no bairro, os principais temas foram a mobilidade urbana, segurança, saúde pública, infraestrutura e limpeza urbana. Muitos sugeriram a construção de metrô, mais postos de saúde, coleta de lixo eficiente e ações contra enchentes.

Sobre o deslocamento até o trabalho, 45 afirmaram gastar entre 1 e 2 horas, 14 levam entre 30 minutos e 1 hora, e 13 trabalham no próprio bairro. Outros 18 não trabalham fora de casa e 3 relataram trajetos superiores a 3 horas.

A respeito da educação pública no Grajaú, 88 acham que ela 'poderia ser melhor', 7 a consideram 'péssima', 5 não souberam opinar e apenas 2 a avaliam como ótima.

Se fossem prefeitos, os respondentes investiram principalmente em infraestrutura escolar, projetos culturais, valorização de professores, reforço escolar e facilitação do acesso ao ensino superior.

Em uma das perguntas mais sensíveis, 85 pessoas disseram que sairiam do Grajaú se pudessem, enquanto apenas 18 optaram por permanecer. Os destinos mais mencionados para mudança foram o interior de São Paulo, outros estados e bairros com melhor estrutura.

Por fim, sobre o custo de vida, 47 acham que 'as coisas estão extremamente caras', 26 percebem aumento moderado, 24 acham que ainda está mais barato que outras regiões e 6 disseram que já esteve pior.

A análise dos dados revela um retrato complexo e contraditório do Grajaú. A maioria dos respondentes possui vínculos duradouros com o território, o que mostra um forte enraizamento comunitário. No entanto, muitos também demonstram insatisfação com as condições de vida, a ponto de desejarem se mudar.

Os dados evidenciam problemas estruturais como mobilidade deficiente, tempo de deslocamento elevado, precariedade na saúde e na educação, e aumento do custo de vida. A percepção negativa sobre a educação pública indica que, mesmo entre pessoas com alta escolaridade, há baixa confiança na qualidade das escolas da região.

O desejo de sair do bairro, expresso por 85 dos 103 respondentes, sugere que Grajaú enfrenta um processo de exclusão urbana, no qual melhorias pontuais não

têm sido suficientes para garantir bem-estar. Esse movimento pode estar relacionado a processos de gentrificação ou desvalorização de áreas periféricas diante da ausência de políticas públicas estruturantes.

A pesquisa demonstra a urgência de políticas públicas integradas que envolvam transporte, habitação, educação e saneamento básico, além de reforçar os debates feitos até o momento sobre moradia e educação no distrito, afinal , os próprios moradores relatam sobre a mudança da paisagem urbana e sentem o quanto isso afeta suas vidas cotidianamente. Seja pelo aumento do preço custo de vida , o aumento populacional na região, novos condomínios sendo construídos, a mudança da paisagem que antes era majoritariamente rural, dando espaço para o urbano, grandes polos comerciais e novos empreendimentos. Além disso, a pesquisa reflete também na educação, já que a grande maioria relata que a educação poderia ser melhor .

9. EDUCAÇÃO E GENTRIFICAÇÃO

A gentrificação, enquanto processo urbano associado à revalorização econômica e simbólica de territórios outrora estigmatizados, não se limita às dinâmicas habitacionais. Em consonância com as transformações estruturais do espaço urbano, emerge um fenômeno correlato: a *gentrificação da educação* (OLIVEIRA, 2020 pag. 65) , compreendida como a apropriação e transformação seletiva dos espaços escolares em determinados territórios, visando atender a públicos específicos, geralmente pertencentes às classes médias e altas, em detrimento das populações historicamente marginalizadas.

Este processo manifesta-se de diversas formas. Em áreas em vias de valorização, observa-se a reformulação de unidades escolares, não apenas em sua infraestrutura física, mas também na oferta pedagógica, com a implantação de modelos considerados de "excelência", como escolas de tempo integral, escolas técnicas, bilíngues ou com enfoque em competências digitais. Embora revestidos de uma retórica meritocrática e de modernização, tais programas tendem a favorecer a permanência de um perfil estudantil mais homogêneo, academicamente promissor e socialmente mais favorecido.

Ao mesmo tempo, há uma gradativa expulsão simbólica e material de estudantes oriundos das camadas populares, seja pela seleção indireta (como processos de escolha por parte das famílias), pela dificuldade de permanência em modelos escolares mais exigentes ou ainda pelo deslocamento compulsório provocado pelas dinâmicas de gentrificação residencial. Assim, o espaço educacional deixa de ser um vetor de equidade para tornar-se um elemento reforçador das desigualdades socioespaciais.

Como apontam autores como Novaes (2018) e Gewehr & Berti (2017), a gentrificação opera em múltiplas escalas e dimensões , inclusive a educacional , como parte de um projeto de cidade voltado à atração de investimentos, à lógica de mercado e ao embelezamento urbano. A escola, nesse contexto, passa a ser pensada como equipamento de valor agregado, e não mais como direito universal.

É fundamental, portanto, pensar a gentrificação da educação não apenas como reflexo das transformações urbanas, mas como engrenagem ativa dessas reconfigurações. A espacialização das políticas educacionais, sobretudo em grandes centros urbanos como São Paulo, evidencia que o acesso à educação de qualidade está cada vez mais mediado por processos de seletividade territorial, social e econômica.

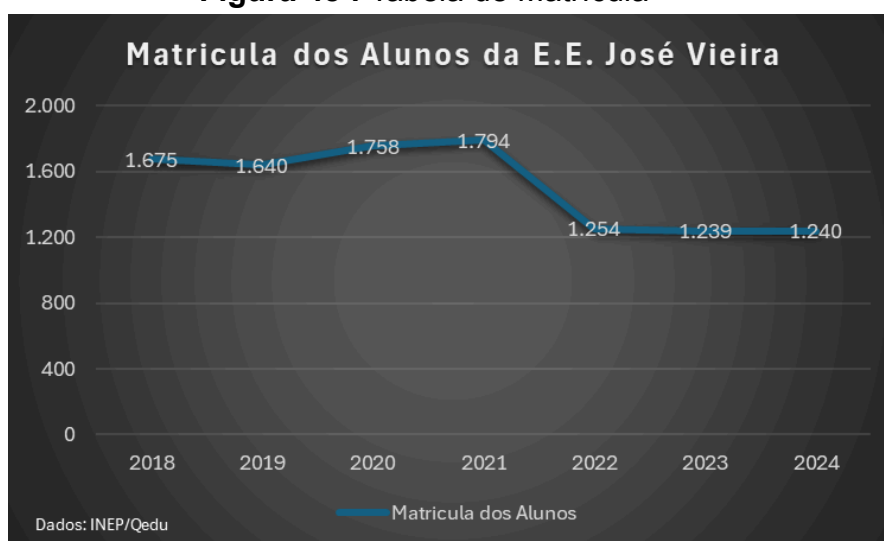
Oliveira, em seu trabalho intitulado "*A hipótese da gentrificação escolar*", utiliza como objeto de análise as escolas organizadas no modelo de Programa de Ensino Integral (PEI). A escolha por essas instituições se justifica pelo fato de que as escolas PEI, ao promoverem uma reorganização pedagógica, estrutural e administrativa, como a ampliação da carga horária e a adoção de processos seletivos internos, acabam por modificar o perfil socioeconômico de seus estudantes. Dessa forma, tornam-se espaços privilegiados para observar processos de elitização e exclusão dentro da rede pública de ensino, configurando o que o autor define como uma dinâmica de gentrificação no ambiente escolar. As mudanças associadas ao modelo PEI, segundo Oliveira (2022), impactam diretamente a democratização do acesso à educação pública, ao favorecerem a permanência de estudantes de classes sociais mais elevadas e, simultaneamente, dificultarem a inserção de populações tradicionalmente atendidas por essas instituições.

Os estudos realizados por Oliveira (2020) sobre a gentrificação escolar têm como foco as escolas de Ensino Integral (PEI) da cidade de São Paulo, com o objetivo de explicar o fenômeno da gentrificação. No entanto, neste trabalho, o foco não é a gentrificação escolar em si, mas sim a presença desse processo na periferia, sendo a educação apenas um estudo de caso. Para sustentar essa argumentação e validar tal indicativo, é necessário levantar algumas questões, sendo a primeira delas a apresentação de informações sobre a Escola Estadual José Vieira, única escola PEI da região e uma das unidades escolhidas como estudo de caso. Ainda que essa escola já tenha sido mencionada anteriormente, optou-se por retomar sua discussão neste momento, pois alguns elementos do debate, como a definição do termo "gentrificação escolar", exigiam uma introdução teórica prévia para que a análise ganhasse maior profundidade.

Dando continuidade na apresentação de informações e fundamentação teórica sobre a ideia de que devido aos processos de gentrificação, a grande maioria dos setores ao redor da região, vão sofrer com as consequências desse fenômeno, afinal as mudanças são drásticas, inclusive para a educação. A escola Vieira, acaba sendo um ótimo exemplo para indicar tais mudanças, primeiramente pelo fato de ter se tornado uma escola PEI em 2022, e é importante apontar as mudanças que aconteceram na região como um todo nesse período. De acordo com dados do Mercado Imobiliário, o número de empreendimentos aumentou desenfreadamente, nos últimos três anos até 2022, a Zona Sul recebeu 328 novos empreendimentos residenciais verticais, totalizando 43.892 unidades e um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 21,1 bilhões. Importante salientar o quão grande é a faixa sul do mapa da cidade de São Paulo, no entanto, apesar das divergências, essa expansão imobiliária para o sul da capital, tem sido cada vez mais recorrente, pois até o edital do CCA para CDHU foi lançado no ano mencionado.

Compreender o fato de que todos esses acontecimentos estão interligados é de extrema importância para o debate, afinal, na teia do capitalismo os ramos estão todos interligados. Dando sequência às discussões sobre a educação no distrito e na escola de estudo, ao observar dados do INEP disponível no site do Qedu, foi encontrado a variação de alunos matriculados ao longo dos anos na escola Vieira, como mostra o gráfico a seguir:

Figura 48 : Tabela de Matrícula



Fonte: Elaborado pela Autora (2025)

Entre os anos de 2018 e 2021, a E.E. José Vieira apresentou um número relativamente estável de matrículas, variando entre 1.640 e 1.794 alunos, com pico em 2021. Contudo, em 2022, observa-se uma queda brusca no total de estudantes, com redução para 1.254 matrículas, uma diminuição de aproximadamente 30% em relação ao ano anterior. Essa mudança coincide com a adesão da escola ao Programa de Ensino Integral (PEI), que resultou na extinção de algumas salas do período noturno, anteriormente responsável por atender um número expressivo de estudantes, especialmente jovens e adultos trabalhadores. Nos anos seguintes, os dados apontam para uma estabilização das matrículas em torno de 1.240 alunos. A alteração no modelo de funcionamento impactou diretamente a acessibilidade à educação pública na região, podendo ser interpretada como parte de um processo mais amplo de reconfiguração do território e da exclusão educacional em áreas periféricas.

Diante do que foi exposto, torna-se evidente que os efeitos da gentrificação no Grajaú não se restringem à transformação física e econômica do território, eles também alcançam a esfera educacional, moldando o acesso, a permanência e a qualidade da educação pública. A implementação de modelos escolares seletivos, como o PEI, associada à valorização imobiliária e à reconfiguração socioespacial, revela uma tendência preocupante: a transformação da escola pública em um equipamento de valor agregado, voltado a atender preferencialmente os setores sociais que melhor se adaptam a essa nova lógica urbana.

A redução no número de matrículas na E.E. José Vieira após sua adesão ao modelo PEI não representa um fato isolado, mas integra um processo mais amplo de exclusão silenciosa, no qual populações historicamente marginalizadas são deslocadas, tanto simbolicamente quanto materialmente, sob a justificativa de uma suposta modernização. Durante visita à escola, foi observado que a maioria dos alunos não reside nas proximidades; muitos vêm de bairros periféricos do Grajaú e até de Parelheiros, enfrentando deslocamentos de até uma hora em busca de uma educação de melhor qualidade, frequentemente indisponível em suas comunidades de origem. Como observado por Oliveira (2020), ao citar os estudos de DeSena e Ansalone (2009), o deslocamento de estudantes para escolas distantes de suas

residências em busca de uma educação de melhor qualidade é um indício de que o território escolar está se tornando seletivo, operando sob lógicas próximas à da gentrificação urbana , em que certos perfis sociais passam a ser vistos como mais adequados ao espaço, enquanto outros são deslocados. A implementação do modelo PEI, ao extinguir turmas noturnas, agravou essa situação, dificultando ainda mais o acesso à educação para aqueles que conciliam trabalho e estudo. Assim, a escola, que deveria ser um espaço de democratização, passa a integrar a lógica neoliberal de cidade , um projeto que organiza o território conforme os interesses do mercado, criando novas centralidades e aprofundando as desigualdades.

Portanto, a gentrificação educacional no Grajaú deve ser compreendida como um reflexo e, ao mesmo tempo, um instrumento da gentrificação urbana. É nesse entrelaçamento entre território, educação e mercado que se desenha um cenário onde o direito à cidade e à educação de qualidade se torna cada vez mais condicionado à renda, ao CEP e à adequação a um novo perfil desejável de morador. A escola, nesse contexto, é território em disputa , e seu futuro está diretamente ligado às escolhas políticas e urbanas que fazemos hoje.

10. CONCLUSÃO

Olhar para o Grajaú, sua trajetória de crescimento e urbanização, partindo da ideia da construção das periferias da zona sul, é, de fato, testemunhar uma mudança em curso. Como evidenciado nas análises do formulário de pesquisa, até mesmo os moradores do bairro têm percebido o aumento dos preços, o surgimento de novos conjuntos habitacionais, a transformação da paisagem, o alargamento de ruas e avenidas, a chegada de novas estações de trem, como a prometida Estação Varginha e a Vila Mendes-Natal e, sobretudo, a valorização dos imóveis.

Meus avós sempre contaram como era o Grajaú quando chegaram aqui, em 1974. Falavam da Avenida Belmira Marim que ainda era uma estrada de terra, com mato dos dois lados e lotes sendo ocupados pouco a pouco. Essa transformação da paisagem é nítida, não apenas na periferia do Grajaú, mas em toda a cidade de São Paulo, como consequência do avanço do capitalismo sobre o espaço urbano.

A tese defendida neste trabalho, ainda que necessite de aprofundamento e consolidação teórica em pesquisas futuras, é a de que o Grajaú pode estar passando por um processo de gentrificação. Como já mencionado ao longo do TGI e conforme afirma Smith (1996, p. 159), “as explicações oferecidas só poderão ter êxito na medida em que comecem a esclarecer a diversidade das formas urbanas que resultam do processo, assim como totais exceções à regra aparente”. O autor reforça que a gentrificação não ocorre de forma homogênea, mas assume diferentes configurações, conforme o território, o tempo e os agentes envolvidos.

Ao olhar para o território do Grajaú, nota-se uma disparidade acentuada: enquanto a região próxima ao terminal é cercada por lojas, bancos, imóveis com valores que se aproximam de um milhão de reais e equipamentos culturais, de lazer e transporte além de estar próxima à Cidade Dutra, área com maior poder econômico, as zonas mais afastadas, próximas à represa Billings, a favelas ou à região de Parelheiros, sofrem com a escassez de infraestrutura e acesso. Para

muitos moradores dessas regiões, o sonho é viver próximo ao terminal, pois isso representa uma ascensão no status social.

Essa desigualdade territorial, comum em grandes cidades, motivou a indagação central deste trabalho: estaria o Grajaú passando por um processo de gentrificação periférica? Afinal, a paisagem mudou, os custos de vida aumentaram, e muitas pessoas têm sido “empurradas” para o extremo sul da cidade. A expansão do mercado imobiliário ultrapassa fronteiras, e regiões com acesso facilitado, sobretudo com linhas de trem ou metrô, ganham visibilidade e valorização.

No entanto, o trabalho não trata apenas da gentrificação na periferia. Ele também discute como esse fenômeno atinge diversas dimensões da vida social: aspectos econômicos, habitacionais, transformações na paisagem, mudanças no perfil socioeconômico dos moradores, impactos afetivos e, sobretudo, educacionais, foco central desta pesquisa. Embora a tentativa inicial fosse evitar tratar a educação como um indicador direto desse processo urbano, não foi possível desvinculá-la, pois ela também expressa a situação social de uma comunidade. Em especial, as escolas públicas revelam muito da estrutura social, já que a educação básica é a base da formação do indivíduo e, por consequência, de toda a sociedade.

Dessa forma, compreender que o local em que a escola está inserida afeta diretamente sua qualidade é fundamental. Professores que se recusam a lecionar em áreas que consideram perigosas, somado à dificuldade de acesso e à falta de infraestrutura, são apenas algumas das consequências dessa lógica desigual. O governo até criou políticas como o "abono de difícil acesso", uma gratificação adicional para profissionais que atuam em regiões periféricas, rurais ou vulneráveis, mas, infelizmente, essa medida ainda não é suficiente para garantir qualidade e permanência desses profissionais.

Além disso, é comum que famílias busquem vagas em escolas mais centrais e com melhor reputação, em busca de uma educação mais qualificada. No entanto, isso frequentemente representa um deslocamento longo e cansativo para os estudantes, especialmente para aqueles que, como muitos alunos da E.E. José Vieira, também precisam trabalhar. A situação se agrava quando essas mesmas

escolas que atendem à população mais vulnerável passam por reestruturações, como a implementação do modelo PEI (Programa de Ensino Integral), que, no caso da escola Vieira, resultou no fechamento de algumas turmas noturnas, só não houve o fechamento total do período noturno devido a pressão dos próprios professores.

Esses relatos evidenciam como as transformações urbanas estão profundamente conectadas à exclusão escolar. A escola é o reflexo da sociedade, e suas condições de funcionamento impactam diretamente a vida dos estudantes e suas famílias. Eu mesma precisei deixar uma escola localizada no centro do Grajaú para retornar à escola do meu bairro, pois era muito distante e eu precisava conciliar os estudos com o trabalho. Essa é a realidade de muitos moradores da periferia. Compreender esse processo, dar-lhe um nome e aprofundar sua análise teórica é um passo essencial para, no futuro, também nomear possíveis caminhos e soluções.

Talvez o nome mais adequado para esse fenômeno ainda não seja inteiramente definido, pode ser que não seja, de fato, gentrificação nos moldes tradicionais. No entanto, acredito que, com mais embasamento teórico e discussão crítica, será possível encontrar respostas. E, mais do que isso, será possível propor caminhos para transformar a realidade vivida no Grajaú.

REFERÊNCIAS

ANDERE ADVOGADOS. Desapropriação no Grajaú: tudo o que você precisa saber sobre o Decreto nº 63.557/2024. 2024. Disponível em: <https://andere.adv.br/desapropriacao-no-grajau-tudo-o-que-voce-precisa-saber-sobre-o-decreto-no-63-557-2024/>. Acesso em: 6 jun. 2025.

ANDRADE, Bruno. Pinheiros é o bairro com o metro quadrado mais caro de São Paulo. *Money Times*, São Paulo, 12 maio 2021. Disponível em: <https://www.moneytimes.com.br/pinheiros-e-o-bairro-com-o-metro-quadrado-mais-caro-de-sao-paulo/>. Acesso em: 29 maio 2025.

ALVES, Glória da Anunciação. As centralidades periféricas: da segregação socioespacial ao direito à cidade. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SANTOS, César Simoni; ALVAREZ, Isabel Pinto (org.). *Geografia urbana crítica: teoria e método*. São Paulo: Editora Contexto, 2018. p. 109-123.

BALTAZAR, João. *Urbanização e desigualdades no Brasil*. São Paulo: Editora X, 2021.

BARBOSA, Jorge Luiz. Da habitação como direito de moradia: um debate propositivo sobre a regularização fundiária das favelas do Rio de Janeiro. In: BARBOSA, Jorge Luiz; BONDUKI, N. *Origens da habitação social no Brasil. Capítulo 7: habitação por conta do trabalhador*. São Paulo/SP: Estação Liberdade, 1998.

BERTOLOTTI, Victor José. *Expansão urbana e centralidades na metrópole de São Paulo: Interlagos como nova centralidade regional*. 2010. 189 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

CAMELO, C. *Requalificação dos espaços livres públicos do entorno do terminal Grajaú*. São Paulo/SP: Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) SENAC Largo 13, 2019. Disponível em: https://issuu.com/senacbau_2015/docs/caderno_issu. Acesso em 26 de dezembro de 2022.

FIPE. Indicador Antecedente do Mercado Imobiliário. Disponível em: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/indicador-antecedente-do-mercado-imobiliario/>. Acesso em: 23 mar. 2025.

FOLHA DE S.PAULO. Desigualdade social em SP: Pinheiros tem 25 vezes mais árvores que Grajaú. *Agora São Paulo*, 24 out. 2011. Disponível em: <https://agora.folha.uol.com.br/saopaulo/ult10103u1150721.shtml>. Acesso em: 30 maio. 2025.

FOLHA DE S.PAULO. Zona sul lidera ranking de escolas públicas com pior

desempenho no Ideb. *Agora São Paulo*, São Paulo, 9 set. 2012. Disponível em: <https://agora.folha.uol.com.br/saopaulo/ult10103u1150721.shtml>. Acesso em: 29 maio 2025.

GLASS, Ruth. *London: aspects of change*. London: MacGibbon & Kee, 1964.

IBGE. *Censo Demográfico de 2022: características da população e dos domicílios*. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

INSTITUTO NOSSA SÃO PAULO. *Mapa da Desigualdade 2022 – Tabelas*. São Paulo: INSP, 2022. Disponível em: https://www.nossasaopaulo.org.br/wp-content/uploads/2022/11/Mapa-da-Desigualdade-2022_Tabelas.pdf. Acesso em: 6 jun. 2025.

METRO CPTM. Visitamos o entorno das obras na Estação Varginha da Linha 9-Esmeralda. 2025. Disponível em: <https://www.metrocptm.com.br/visitamos-o-entorno-das-obras-na-estacao-varginha-da-linha-9-esmeralda/>. Acesso em: 6 jun. 2025.

MONEY TIMES. Pinheiros é o bairro com o metro quadrado mais caro de São Paulo. *Money Times*, 18 nov. 2021. Disponível em: <https://www.moneytimes.com.br/pinheiros-e-o-bairro-com-o-metro-quadrado-mais-caro-de-sao-paulo/>. Acesso em: 6 jun. 2025.

OLIVEIRA, Daniel dos Santos. *A hipótese da gentrificação escolar*. 2022. 251 f. Tese (Doutorado em Educação) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2022.

OLIVEIRA, João Victor Pavesi. *Geografia, escola e política educacional: um estudo do Programa Ensino Integral (PEI) (2011-2019) na cidade de São Paulo*. 2020. 107 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

PEREIRA, G. *A formação da periferia sul: um ensaio sobre a produção do espaço*. São Paulo/SP: Trabalho Final de Graduação (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) - FAU USP, 2018.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Capela do Socorro: reurbanização e novos investimentos. *Capela do Socorro*, 2025. Disponível em: https://capital.sp.gov.br/web/capela_do_socorro/w/noticias/2667. Acesso em: 6 jun. 2025.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Prefeitura declara de utilidade pública área no Grajaú para viabilizar projeto viário. *Secretaria Municipal da Habitação*, 2024. Disponível em: <https://capital.sp.gov.br/web/habitacao/w/noticias/365569>. Acesso em: 6 jun. 2025.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Terminal Grajaú é entregue após requalificação para garantir melhor atendimento aos mais de 70 mil passageiros que passam diariamente pelo local. *Capela do Socorro*, 2025. Disponível em:

https://capital.sp.gov.br/web/capela_do_socorro/w/noticias/142194. Acesso em: 6 jun. 2025.

REDE NOSSA SÃO PAULO. *Mapa da Desigualdade 2022: tabelas por distritos e subprefeituras.* São Paulo: Rede Nossa São Paulo, 2022. Disponível em: https://www.nossasaopaulo.org.br/wp-content/uploads/2022/11/Mapa-da-Desigualdade-2022_Tabelas.pdf. Acesso em: 29 maio 2025.

ROLNIK, Raquel. *São Paulo: o planejamento da desigualdade.* São Paulo: Fósforo, 2022.

SÃO PAULO. Calçadão Cultural no Grajaú é inaugurado. São Paulo/SP: PMSP Notícias, 2009. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/noticias/?p=13613>. Acesso em 26 de dezembro de 2022.

SÃO PAULO (Município). Secretaria Municipal de Urbanismo. *Centro de Cultura do Grajaú e Ginásio Multiuso Tancredo Neves.* São Paulo, 2009.

SMITH, Neil. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city.* London: Routledge, 2007.

SMITH, Neil. There's no such thing as a natural disaster. *Understanding Katrina: perspectives from the social sciences*, New York, 11 jun. 2006. Disponível em: <https://understandingkatrina.ssrc.org/Smith/>. Acesso em: 29 maio 2025.

VASCONCELLOS, Maria Drosila. A escola da periferia: escolaridade e segregação nos subúrbios. *Educação & Sociedade*, Campinas, v. 25, n. 86, p. 273-278, abr. 2004.