

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

**Estudo de fragmento. A Chácara Klabin e seu entorno: Da chácara  
desocupada até o bairro de luxo.**

Rafael Augusto de Castro

São Paulo

2018

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

**Estudo de fragmento. A Chácara Klabin e seu entorno: Da chácara  
desocupada até o bairro de luxo.**

Trabalho de Graduação Individual pela  
Universidade de São Paulo, Faculdade  
de Filosofia, Letras e Ciências  
Humanas, Departamento de Geografia,  
para a obtenção do título de bacharel  
em Geografia.

Orientadora: Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Simone Scifoni

São Paulo

2018

## **Agradecimentos**

O primeiro parágrafo desse agradecimento só poderia ser destinado àquela pessoa que me possibilitou estar escrevendo essas linhas. Agradeço imensamente à minha mãe Cidinha Gabriel que além de me dar o sopro da vida também sempre me apoiou e tornou essa minha caminhada até a conclusão da universidade possível. Também agradeço ao meu irmão Henrique Castro que sempre me aconselhou e me incentivou a sair da minha zona de conforto, me ensinou a ser mais ambicioso e almejar coisas maiores; lembro de Alex Bilbao que trouxe para nossas vidas uma alegria contagiatante e bondade no coração.

Aos amigos de faculdade e companheiros de jornada. Em especial às minhas amigas Camila Paixão, Raquel Borges, Jéssica Costa e Luísa Santos por todos os momentos de alegria e descontração que tornaram esta jornada mais prazerosa e leve. Que por algumas vezes foram o motivo para continuar indo para a faculdade continuar estudando e não desistir.

À minha querida amiga Larissa Santos que ao longo desses 5 anos me ajudou em inúmeras situações e me possibilitou terminar esse Bacharel. Minha amiga, orientadora, conselheira e dona do mundo todo! Muito obrigado pelo tempo e seremos grandes juntos!

Agradeço também à minha orientadora Simone Scifoni que desde 2013, meu primeiro ano de faculdade, esteve presente nessa minha jornada acadêmica. Aquela que abriu meus olhos em um momento de indecisão e me ajudou a escolher ser um Geógrafo. Muito obrigado!!

Agradeço à todos com quem trabalhei na Companhia de Engenharia de Tráfego pela oportunidade de aprendizado. Em especial à Rosemeiry Leite e Denise Saliba que aceitaram participar desse momento especial como minha banca avaliadora.

À equipe de atletismo FFLCH - USP que ao longo de todos esses anos me serviu como uma válvula de escape, que me ajudou a desafogar as frustrações e o stress da vida universitária na pista de corrida. Agradeço a todas as pessoas que conheci, a todos que fizeram e fazer parte dessa família. A todos aqueles que ensinei algo e que me ensinaram algo tb. FÚRIA FFLCH.

Para finalizar, agradeço à Geografia que ao longo desses 5 anos me desafiou, me contestou, me criticou e me moldou, consequentemente me tornando a pessoa que sou hoje. O mundo seria um lugar melhor se todos fossem um pouquinho geógrafos.

## ÍNDICE

CAPÍTULO 1: O fragmento.....	8
1. Introdução.....	8
1.1. Geolocalização do fragmento em estudo e justificativa de pesquisa.....	8
1.2. Referencial teórico.....	12
CAPÍTULO 2: O desenvolvimento de São Paulo e a ocupação do fragmento.....	15
2. A urbanização de São Paulo e sua hierarquização urbana.....	15
2.1. Desenvolvimentos dos subúrbios.....	22
2.2. A favelização das cidades brasileiras.....	27
2.3. A hierarquização da Avenida Ricardo Jafet. O Incinerador Vergueiro.....	31
CAPÍTULO 3: O crescimento da Favela do Vergueiro.....	34
3. A favela que se fortalece.....	34
CAPÍTULO 4: A favela que chega ao fim.....	40
4. a remoção da favela.....	40
4.1. A rápida verticalização da chácara Klabin.....	44
4.2. O rio ainda como um obstáculo.....	49
4.3. O fechamento do incinerador. O transbordo ainda como um obstáculo ?	
.....	51
Considerações Finais.....	57
Bibliografia.....	56

## MAPAS E FOTOS.

<b>Mapa 1:</b> Delimitação da área do fragmento em estudo e suas estações de Metrô.....	9
<b>Foto 1:</b> Estação de Metrô Santos-Imigrantes e Usina de Transbordo Vergueiro/2017.....	10
<b>Mapa 2:</b> Mancha urbana da cidade de São Paulo no anos 30 e delimitação da macro área de estudo.....	17
<b>Foto 2:</b> Matadouro da Vila Mariana.....	20
<b>Mapa 3:</b> Local do antigo matadouro da Vila Mariana nos anos 30.....	20
<b>Mapa 4:</b> Área do antigo matadouro da Vila Mariana e atual Cinemateca Brasileira.....	21
<b>Foto 3:</b> Antigo Conjunto Habitacional dos Bancários.....	22
<b>Foto 4:</b> Plano de avenidas de Prestes Maia anos 30.....	25
<b>Foto 5:</b> Aerofotografia da Favela do Vergueiro 1962.....	37
<b>Foto 6:</b> Favela do Vergueiro 1965 - 1968.....	39
<b>Foto 7:</b> Matéria de Jornal Diário Oficial divulgando a desfavelização da Vergueiro em 1962.....	43
<b>Mapa 5:</b> Idade média das quadras em São Paulo.....	45
<b>Foto 8:</b> Aerofotografia da Chácara Klabin em 1972.....	46
<b>Foto 9:</b> Chácara Klabin nos anos 90. O inícios dos empreendimentos imobiliários.....	48
<b>Foto 10:</b> Avenida Prefeito Fábio Prado, Chácara Klabin.....	49
<b>Mapa 6:</b> Região da Usina de Transbordo Vergueiro e da futura Estação Santos - Imigrantes e seus empreendimentos imobiliários - 2004.....	53
<b>Mapa 7:</b> Região da Usina de Transbordo Vergueiro e da Estação Santos - Imigrantes e seus empreendimentos imobiliários - 2017.....	54
<b>Mapa 8:</b> Valor da terra.....	55

## Resumo

O bairro da Chácara Klabin e seu entorno passaram por diversas transformações ao longo do tempo, assim como toda a cidade de São Paulo em função da rapidez com que seu davam os processos de urbanização das cidades pós anos 30. A urbanização das cidades sempre trouxe muitas mazelas para os seus habitantes independente da sua condição social, mas principalmente àquela parcela mais pobre da população, que se torna refém dessa urbanização higienista e elitista praticada pelo nosso poder público. A cidade de São Paulo passou por um boom de crescimentos econômico muito grande na virada do século XX o que gerou um aumento demasiado na população da cidade e também nas desigualdades sociais que se expressam na ocupação do espaço. A atuação do Estado na remodelação das cidades foi intensa o que influenciou diretamente em nosso fragmento. Em 1930, o subúrbio de São Paulo começa a despertar a atenção do mercado imobiliário e essa interação centro-subúrbio se intensifica, pois ali foi percebido um estoque de terrenos baratos que poderiam ser loteado e incorporados à dinâmica da cidade. Por mais que seu entorno estava ocupado, a região onde hoje se encontra a Chácara Klabin só foi realmente urbanizada nos anos 50 com o surgimento da Favela do Vergueiro. Essa perdurou até seu loteamento e incorporação imobiliária quando foi completamente removida sem um projeto paralelo de habitação social e se iniciou um processo de produção dessa região. Após a remoção da favela, em poucos anos o fragmento passou por muitas modificações, as várzeas que no começo foram deixadas de lado por muitos anos se incorporaram à dinâmica sanitária da cidade com a inauguração do incinerador e da usina de transbordo Vergueiro. Mas mesmo com essas estruturas, essa área foi novamente fragmentada e hierarquizada agora dando lugar também à dinâmica dos transportes na cidade com a inauguração das estações de Metrô. O fragmento se tornou um local valorizado e desejado pelo mercado imobiliário, que continuou com o seu processo especulatório transformando mais uma vez a região.

**Palavras-chave:** urbanização desordenada; favelização; especulação imobiliária;

# **CAPÍTULO 1: O fragmento.**

## **1. Introdução**

Este trabalho tem por objetivo estudar e compreender as transformações e o processo de produção urbana realizados em um fragmento específico de São Paulo, sendo este analisado desde sua provável gênese até sua contemporaneidade.

Buscamos encontrar quais foram os agentes modificadores da região e os relacionando com as transformações no contexto histórico de cada época e com o momento histórico da produção do espaço na cidade de São Paulo. A análise vai desde o desinteresse das terras de várzea da cidade até sua incorporação à lógica mercantilista do capital e chegando na especulação imobiliária gerada pela super valorização acumulada pelos investimentos públicos em infraestrutura, como no caso das estações de Metrô da região.

A importância de estudar esse fragmento se dá no momento em que esse recorte nos permite compreender a cidade como um todo, uma vez que os processos de produção e reprodução do capital que aqui se efetivaram são reproduutíveis em praticamente todos os cantos da cidade.

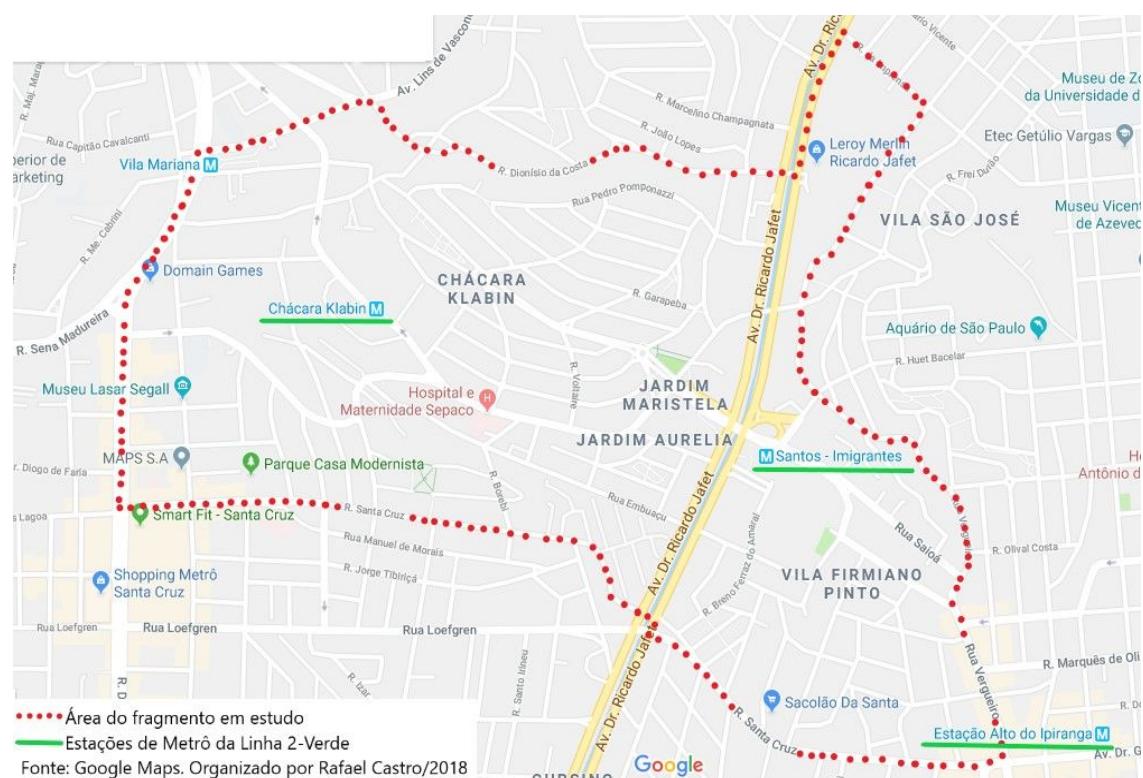
### **1.1. Geolocalização do fragmento em estudo e justificativa de pesquisa.**

A área de estudo desta pesquisa se trata do encontro de 4 bairros da cidade de São Paulo. São eles a Vila Gumercindo, a Vila Mariana, o Ipiranga e a Chácara Klabin. Encontro esse marcado pela Avenida Doutor Ricardo Jafet, que margeia o Riacho do Ipiranga no vale desse fragmento em questão.

Esse fragmento foi recortado segundo o critério de zona de influência direta das estações de Metrô e da Usina de Transbordo instalados na região. Ele tem como eixo central a Avenida Doutor Ricardo Jafet junto ao Córrego do Ipiranga, à oeste o fragmento é limitado pela Avenida Domingos de Moraes e à leste pela Rua Vergueiro.

Seguindo pela Av. Ricardo Jafet, temos como limitante sul a Rua Santa Cruz do lado direito da margem do córrego e sua continuação com o mesmo nome do lado esquerdo até a Av. Domingos de Moraes. Ao norte temos como eixo limitante a Rua da Imprensa na margem direita e a Rua Rodrigo Vieira ao lado esquerdo do córrego que segue como Rua Dionísio da Costa e como Lins de Vasconcelos até mais uma vez a Av. Domingos de Moraes, assim fechando nosso perímetro.

### Mapa 1: Delimitação da área do fragmento em estudo e suas estações de Metrô.



Fonte: Google Maps. Disponível em : <https://www.google.com.br/maps/@-23.5979568,-46.6178063,15.57z> Acessado em : 10 de Fevereiro de 2018. Organizado por Rafael Castro.

A seguir, segue uma foto da Avenida Ricardo Jafet e da estação Santos-Imigrantes da linha verde do Metrô.

**Foto 1: Estação de Metrô Santos-Imigrantes e Usina de Transbordo Vergueiro/2017<sup>1</sup>**



Fonte:EMPLASA, Mapeia São Paulo. Disponível: <<http://www.mapeiasp.sp.gov.br/Mapa>> acessado em: 22 de fevereiro de 2018.

O corredor de avenidas que corta este fragmento em estudo é formado por, começando no Complexo Maria Maluf na Rodovia dos Imigrantes, a Avenida Professor Abraão de Moraes que segue em direção ao nosso fragmento e se torna a Avenida Dr. Ricardo Jafet até o seu fim na Praça do Monumento, já no bairro do Ipiranga.

Por uma análise da região no Google Earth e em campo, num total de 6,5 quilômetros de extensão as avenidas são caracterizadas pelo seu uso comercial bem variado, tendo lojas de pequeno, médio e grande porte.

Por volta dos anos 70 e 80, o comércio de carros e auto peças informais era forte na região das avenidas mas com o passar dos anos esses estabelecimentos comerciais começaram a fechar, muitos por sua condição de comércio irregular ou pelo próprio desenvolvimento imobiliário da região. Hoje em dia, grandes

---

<sup>1</sup>Na imagem temo a Avenida Ricardo Jafet margeando o Córrego do Ipiranga. Em sua Margem direita temos a Usina de transbordo, o desativado incinerador Vergueiro e a Estação Santos-Imigrantes. No canto inferior direito podemos observar o terreno vazio da antiga fábrica da Bosch , desocupado no ano de 2011 e do outro lado o antigo Conjunto Habitacional dos Bancários e o início da Chácara Klabin.

estabelecimentos comerciais se instalaram nas avenidas, como um shopping e alguns hipermercados, grandes lojas de carros também marcam presença, além de algumas pequenas lojas de autopeças que sobreviveram com o passar dos anos.

Outro fator que chama muita atenção na região de estudo é a presença de grandes glebas totalmente desocupadas, terrenos que já serviram como, por exemplo, um grande shopping de carros e até a antiga fábrica da Bosch como citado anteriormente, localizada no terreno logo atrás da estação Santos-Imigrantes.

Hoje em dia, esses dois grandes terrenos se encontram completamente vazios ou com aquele uso corriqueiro como estacionamento de carros, a fim de apenas “proteger” o terreno da lei artigo 186 da Constituição Federal que dita a função social da propriedade.

O número de edificações demolidas só aumentou com o tempo e já podemos contar quatro grandes terrenos ao longo das duas avenidas, sendo que três se encontram nas imediações da estação de Metrô e da usina de transbordo. Os terrenos variam de vinte e um mil metros quadrados (antiga fábrica da Bosch) até três mil metros quadrados, sendo esse uma junção de pequenos lotes nas proximidades do fragmento também.

No mês de novembro de 2017, mais um edifício de 4 andares foi demolido na avenida, tendo este uma área de mais ou menos cinco mil metros quadrados assim se somando ao número de terrenos subutilizados da região

Um desses terrenos, no ano de 2017, deu lugar a uma nova unidade de tratamento do Hospital Israelita Albert Einstein; o terreno de três mil metros quadrados se localiza vizinho a uma unidade do Laboratório Delbony na Chácara Klabin e esse foi o único que passou por uma modificação nos últimos anos, todos os demais ainda permanecem vazios mas sempre num processo de valorização.

Nesse fragmento, temos alguns fatores muitos importantes para as dinâmicas de uma cidade do porte de São Paulo; as estações de Metrô Chácara

Klabin, Santos-Imigrantes e Alto do Ipiranga da linha verde e a Usina de transbordo Vergueiro, localizada junto ao desativado Incinerador Vergueiro.

Todas essas estruturas são fundamentais para o funcionamento da cidade, o Metrô sendo o responsável por transportar de maneira mais rápida da população até seus postos de trabalho, lazer, etc. e a Usina de Transbordo Vergueiro como parte da cadeia logística da recolha de resíduos sólidos na cidade. Ambos esses com um grande poder de transformação, seja essa agregadora ou desagregadora de valor.

Essa área foi escolhida para o estudo pois além de todo o histórico marcante de reestruturação urbana e valorização imobiliária das áreas de várzea do Córrego do Ipiranga, ela apresenta dois, como dito antes, atores fundamentais para a logística e funcionamento de uma cidade: estações de Metrô e uma usina de transbordo. Nada melhor do que dois elementos conflitantes no quesito de agregador/desagregador de valor à terra para entendermos como que se dá o processo produção e transformação da cidade.

## **1.2. Referencial teórico**

O fragmento do estudo será investigado segundo o modelo de interpretação de Carlos<sup>2</sup> (2011).

Com ele trabalharemos as ideias dos níveis e escalas e da fragmentação e hierarquização urbana. Esses dois últimos conceitos são fundamentais para a perpetuação das cidades capitalistas embutidas na lógica mercantil do espaço. Esses dois elementos configuradores da paisagem estarão presentes ao longo de toda a história do fragmento, uma vez que assim como em algumas partes da cidade, por várias vezes houve uma nova fragmentação da paisagem e

---

<sup>2</sup> Professora Doutora do Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo

consequentemente a sua nova hierarquização. Foi decidido olhar para o fragmento desde o Riacho Ipiranga até a sua retificação; passando também pela urbanização da Favela do Vergueiro e instalação do Incinerador Vergueiro e da desativação do mesmo e a manutenção da Usina de Transbordo Vergueiro e a construção da estação de Metrô Santos-Imigrantes no terreno vizinho.

A produção do espaço é imanente à produção social, diz Carlos (2011) ou seja, concorda Reis (2011) que o espaço é um produto das transformações pelas quais passa a sociedade, e neste caso de São Paulo, uma cidade que passava por um novo processo de modernização e expansão econômica, consequentemente se transformou às custas desse novo panorama social econômico.

A cidade de São Paulo se desenvolveu por meio de muitas ações de muitos atores diferentes. Carlos (*op. cit.*) argumenta que é na ação humana de produção capitalista que temos a fragmentação da cidade, uma decorrência da generalização do processo de mercantilização do espaço e segundo Reis (*op. cit.*), é no tempo moderno que o espaço se torna mercadoria e condição obrigatória para a reprodução desse capital.

De acordo com a primeira autora, os agentes imobiliários foram responsáveis pela especialização da cidade, ação essa fundamental para a perpetuação das cidades capitalistas, uma vez que gera uma hierarquização fundamental para os processos de produção e reprodução do capital no urbano. Cada canto qual com as suas funções na rotina da cidade, umas servem como dormitório, outras como local de trabalho e outras como acumuladoras de capital, só esperando a especulação chegar no seu limite para serem produzidas (CARLOS, 2011).

Ao trabalharmos com os conceito de níveis dessa autora e com a ajuda de Reis (*op. cit.*), podemos dizer que é no nível econômico que o espaço aparece como fomentador da reprodução do capital em seu processo de mundialização. No nível político temos o espaço como alvo das ações estratégicas de planejamento, o que é totalmente aparente no fragmento da Chácara Klabin, uma vez que foi uma região moldada diversas vezes pela ação do Estado por meio de

ações diretas e indiretas. Por último, no nível social é onde temos o conflito entre as ações influentes dos dois outros níveis, pois elas acabam conflitando com as necessidades da reprodução da vida social; essas tensões acabam por se mostrar como as lutas por controle do espaço urbano, cada agente tentando perpetuar as suas vontades e necessidades.

A autora, ao trabalhar os conceitos de escala em A condição Espacial, distingue-as em três diferentes mas ao mesmo tempo articuladas entre si. Dentre elas temos a escala do espaço mundial, a do lugar e entre essas duas existe a escala da metrópole.

A primeira que vamos trabalhar é a escala dos processos mundializados e essa, segundo a autora, é onde as redes e os fluxos se formam a fim de uma interligação mais profunda entre todo o espaço. Há uma ação de conexão deste local para com o espaço para além do plano nacional; Segundo Carlos [2011, p.82] “(...) a rede como trama vinculada à funcionalização dos espaços, enquanto explicitação da divisão internacional do trabalho (...)” ou seja, a constituição de um espaço mundial nada mais é do que a inclusão do espaço na divisão internacional do trabalho pois, como disse Reis (2011), é uma forma de dar continuidade ao processo de reprodução do capital.

A escala do lugar, como se refere Reis (op. cit.) é onde ocorre a materialização das contradições entre os dois movimentos e suas necessidades de reprodução, são as vontades do capital em contraposição às da existência humana. Já a escala intermediária, a escala da Metrópole, é aquela que integra o local ao global e responsável pela reprodução das condições globais do capitalismo no âmbito do local, do cotidiano.

## **CAPÍTULO 2: O desenvolvimento de São Paulo e a ocupação do fragmento.**

### **2. A urbanização de São Paulo e sua hierarquização urbana:**

Neste capítulo será mostrado como que os processos de produção da cidade de São Paulo influenciaram diretamente a produção do espaço urbano no fragmento de maneira perfeitamente articulada.

No do século XX, a cidade de São Paulo se desenvolvia muito rapidamente mas todo o capital era reinvestido nas terras centrais, assim fazendo com que a infraestrutura local se tornasse cada vez mais completa, eram constantes melhorias e investimentos no embelezamento da cidade, novas ruas, praças, pontes e monumentos, consequentemente os valores dos imóveis nessa região não paravam de subir.

Assim como naquela época e hoje também, são nas regiões mais afastadas do centro que se encontram as infra estruturas indesejadas pela população e é isso o que chamamos de hierarquização urbana anteriormente. (CARLOS, 2011). São essas infraestruturas aquelas que possuem alto teor de poluição ambiental, sonora, visual, etc. No caso do nosso fragmento, temos a usina de transbordo Vergueiro como principal exemplo dessa prática no planejamento urbano.

Sempre foi uma queixa muito corriqueira dos moradores da região os problemas com o cheiro muito forte de lixo que exala desse local, o chorume que é derramado pelos caminhões e a quantidade de pombos que o acúmulo de lixo atrai.

Essas partes da cidade apenas começaram a despertar o interesse da iniciativa privada depois que o poder público começou a investir nessa áreas mais afastadas, se iniciou um processo de retificação desses córregos e conexão dessas partes com o centro por meio de infraestruturas de transporte - bondes e ônibus.

Essas obras foram fundamentais para o aumento de valor da terra dessas regiões e isso fez com que os grandes proprietários começassem a lotear as suas propriedade e vender esses terrenos. Na verdade esse movimento de instalação de infraestruturas fundamentais para a dinâmica urbana e o loteamento das terras foi concomitante, sendo um influenciando outro. Assim se dava o processo de fragmentação da cidade. (CARLOS, 2011)

Segue uma imagem da São Paulo dos anos 1930. Nela o centro da cidade é completamente adensado, mostrando seu alto valor constitutivo em comparação ao seu entorno que ainda passava por um processo de produção.

A cidade iniciava um movimento de urbanização dessas novas áreas, lançando eixos de urbanização mas que deixavam certas áreas em branco, caso esse do fragmento mostrado em vermelho.

A medida em que se distancia do centro da cidade, a ocupação vai ficando mais rarefeita mas em alguns anos muito do que é mostrado ainda não ocupado é anexado à cidade e incorporado à suas dinâmicas.



As obras de retificação e canalização, como serão mostradas posteriormente no caso do Riacho do Anhangabaú, foram fundamentais para o despertar de interesse também sobre a área do nosso fragmento. A retificação do Córrego do Ipiranga por Prestes Maia em 1938 foi um dos pilares para a ocupação daquela região, mas não da ocupação por completo.

A região onde o córrego se encontra, fora por muitos anos deixada de lado pela urbanização da cidade; a inclusão das áreas de várzea ao tecido urbano se deu de forma muito inadequada. Os rios da cidade tiveram seu cursos canalizados de forma que não foram respeitados o seu traçado original, mudando completamente a geografia desses locais; muitos rios de São Paulo possuem um leito muito curvilíneo, meandrino e poderiam até possuir um leito menor mais estreito, mas nas épocas mais chuvosas, o leito maior desses rios poderia inundar grandes porções de terra.

Essas inundações naturais muitas vezes causavam uma proliferação de mosquitos e esses são vetores de muitas doenças, consequentemente essas áreas eram deixadas de lado por aquela parte da sociedade que tinha condições de morar em bairros melhores. A população mais pobre que acabava residindo próxima dessas áreas sofria muito com essas moléstias e esse é um dos motivos, dentre tantos outros, da cidade evitar a ocupação dessas regiões.

Segundo Giovanni (2013. s/página) “Entre os anos de 1875 e 1918, a cidade enfrentou surtos de varíola, morfeia, febre amarela, tifo, gripe espanhola e peste bubônica. A questão sanitária estava, portanto, no centro do debate público.”

Essas inundações também impediam a construção de edifícios e casas pois não era interessante para o setor imobiliário ocupar essa áreas que seriam difíceis de serem comercializadas pois a população não teria interesse em comprá-las.

Os instrumentos criados pelo poder público não foram suficientes para evitar o acirramento dos conflitos entre a urbanização dessas áreas e os corpos d’água superficiais, afirma Travassos (2010).

Como exemplo prático dessa questão de hierarquização da cidade e ocupação das várzeas pelo usos considerados incômodos por questões de

barulho, poluição, etc, temos a região da Vila Clementino/Ibirapuera onde se instalou o matadouro municipal que antes funcionava na região da Liberdade (hoje onde passa a Avenida 23 de Maio), zona central da cidade.

Segundo Tancler (s/data), o matadouro da Vila Clementino funcionou de 1887 até o ano de 1927 mais precisamente no local onde hoje está a Cinemateca Brasileira.

O primeiro matadouro já estava instalado numa área de várzea, a do rio Itororó, mostrando que essa hierarquização dessas áreas sempre foi presente desde muito antes do boom de urbanização e expansão da cidade de São Paulo.

O local do antigo matadouro na zona central da cidade acabou ficando pequeno para atender as demandas da cidade e também muito próximo da área urbana, assim, gerando muito incômodo para a população que residia ou trabalhava nas proximidades.

Por se tratar de um matadouro, primeiramente os animais precisavam chegar até o local e esses já causavam um transtorno demasiadamente grande no seu deslocamento até o matadouro, depois com o abate, os restos não utilizados dos animais precisam ser descartados e o sangue escorrido para algum lugar.

Esses dois fatos, o deslocamento dos animais e os restos jogados fora após o abate atraíam muitas moscas e outros animais, por isso o novo matadouro foi instalado numa região distante da cidade.

Relatos da época diziam que os despejos dos restos dos animais no Rio Itororó deixavam o aquele trecho do rio totalmente vermelho de tanto sangue e órgãos jogados fora.

**Foto 2: Matadouro da Vila Mariana**



Fonte: São Paulo in Foco. Disponível em: <http://www.saopauloinfoco.com.br/vila-mariana/>. Acessado em 05 de Janeiro de 2018.

**Mapa 3: Local do antigo matadouro da Vila Mariana nos anos 30.**



Fonte: Geosampa, Mapeamento Sara Brasil 1930. Disponível: [http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx#](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#) acessado em: 17 de fevereiro de 2018. Organizado por Rafael Castro.

**Mapa 4: Área do antigo matadouro da Vila Mariana e atual Cinemateca Brasileira.**



Fonte:EMPLASA, Mapeia São Paulo. Disponível: <<http://www.mapeiasp.sp.gov.br/Mapa>> acessado em: 20 de fevereiro de 2018. Organizado por Rafael Castro

As várzeas dos rios nessa época além de abrigarem esses usos “incômodos” também eram demasiadamente exploradas de diversas maneiras. Devemos destacar a recreação como uma delas; os clubes de regatas eram muito famosos e estes se utilizavam dos rios da cidade para prática esportiva.

Um outro exemplo de uso das várzeas é o econômico para extração de recursos naturais como areia, argila ou barro. Lara (2012) diz que um dos herdeiros da família Klabin, no ano de 1929, fundou a Cerâmica Klabin e em uma entrevista para a sua pesquisa, é comentado que a indústria ficava do outro lado da margem do córrego, onde hoje é o Extra da Ricardo Jafet, por esta razão ele foi incluído na área de pesquisa.

Um outro modo de ocupação das várzeas da cidade se deu como no de habitação popular e temos como exemplo o Conjunto Habitacional dos Bancários. Esse foi construído pelo IAPB: Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Bancários criado em 1934 para tomar conta das aposentadorias dessa categoria. Esse instituto foi responsável pela construção desse conjunto habitacional da foto localizado na esquina da Avenida Ricardo Jafet com a Rua Santa Cruz.

O conjunto habitacional é formado por diversos edifícios de 3 andares cada um com 6 habitações por bloco, totalizando assim 268 apartamentos. As obras se iniciaram no ano de 1944 e terminaram em 1952.

**Foto 3: Antigo Conjunto Habitacional dos Bancários.**



Fonte:EMPLASA, Mapeia São Paulo. Disponível: <<http://www.mapeiasp.sp.gov.br/Mapa>> acessado em: 12 de fevereiro de 2018.

Como último exemplo dessa hierarquização urbana, temos o processo de instalação do Incinerador e da Usina de transbordo Vergueiro. Ambas estruturas indesejadas nas proximidades do centro da cidade que acabaram sendo instaladas em uma região mais afastada, nas várzeas do córrego Ipiranga, mas isso em específico será trabalhado mais para frente.

## **2.1. Desenvolvimentos dos subúrbios**

No final do século XX, a cidade de São Paulo se organizava em uma pequena porção central, ainda movimentada por conta da influência do café, mas

com o fortalecimento do processo de industrialização da cidade, surge uma nova elite econômica e agora esses industriais começam a deslocar o centro econômico da cidade para a região do Vale do Anhangabaú.

No Brasil se iniciava uma política de substituição de importações, ou seja, o governo começa a incentivar um processo de industrialização a fim de equilibrar a balança comercial de forma favorável. O país gastava muito importando produtos com alto valor agregado e recebia pouco exportando em sua maioria commodities (café era a principal na época).

O centro da cidade, por influência desses novos atores passou por um processo de transformação urbana, que assim como no resto da cidade foi, demasiadamente violento e abrupto para a paisagem, mudando completamente a natureza e a dinâmica desses espaços. Como foi anteriormente citado, a cidade passava por um processo de embelezamento a fim de agradar aqueles que naquelas regiões viviam.

Como bem escreve Gomes (1996 *apud* SOUZA, 1989: 304):

“As cidades não crescem apenas porque são lugares centrais, lugares do emprego e da indústria ou do exército de reserva. As cidades crescem porque existe uma multiplicidade e complexidade de interesse nelas envolvidos. Interesses enormes e lucrativos na produção específica do espaço público e privado”.

O padrão de expansão urbana capitalista foi perfeitamente executado nessa região, assim como muitos corpos d’água que corriam na cidade de São Paulo, o Córrego do Anhangabaú, antigo Córrego das Almas, foi canalizado e coberto por uma laje para que sua cobertura fosse melhor explorada e produzida pela urbano.

O aprisionamento do curso do Córrego e a sua cobertura trouxeram para a cidade uma nova área para ser explorada nos moldes capitalistas, novas terras foram incorporadas à lógica de valorização mercantil.

O Theatro Municipal já existia e aquela região carecia de um novo olhar, uma nova aparência que desse para aquela região um ar mais sofisticado seguindo os padrões europeus.

O parque do Vale do Anhangabaú marcou o início de uma nova centralidade para uma nova cidade; depois de muitas polêmicas sobre como deveria ser o projeto paisagístico/urbano para aquela região, depois de muita disputa de interesses, prédios começaram a surgir como os Palacetes Prates, o Edifício Matarazzo, esse sede das industrias Matarazzo, e o Edifício Alexandre Mackenzie, sede da São Paulo Tramway, Light and Power Company, em 1930.

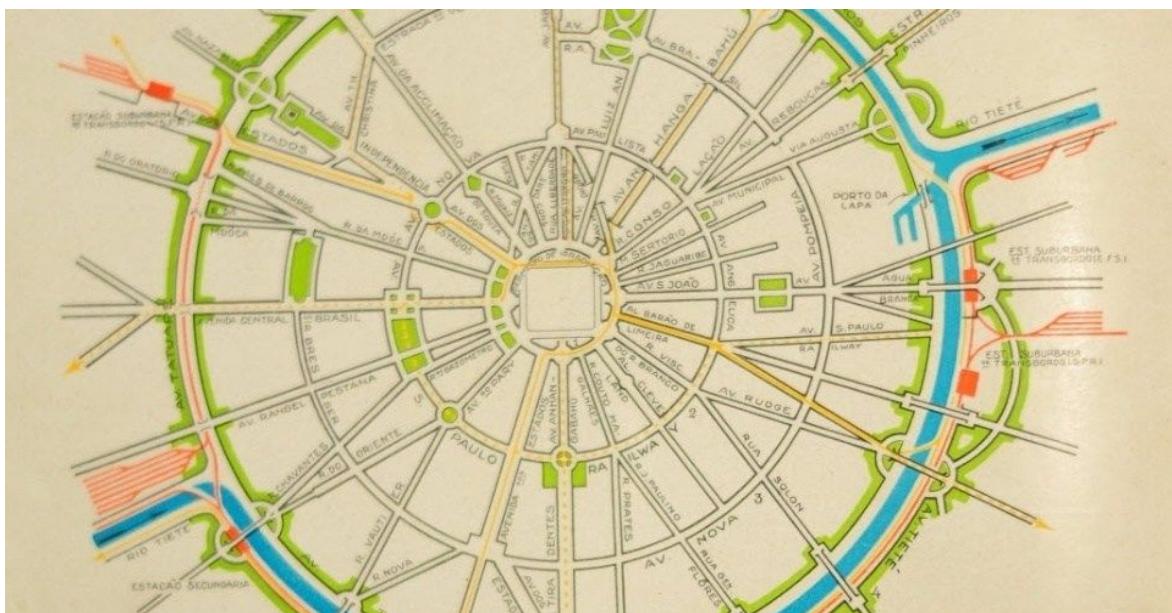
Além desse poderoso centro econômico e político da cidade, São Paulo era praticamente formada por enormes fazendas e outros pequenos núcleos urbanos em desenvolvimento. Grandes famílias eram detentoras de grandes porções de terra.

Em relação ao estudo, a Família Klabin serve como um exemplo prático: ela era dona de quase todas as terras que desciam desde crista da Vila Mariana até o vale do Córrego Ipiranga presentes em nosso fragmento. Duas grandes glebas foram adquiridas por Maurício Klabin em um leilão público no ano de 1904, e assim se formou a Chácara Klabin (LARA, 2012).

Desde os anos 30 já era possível observar dois traços característicos da urbanização brasileira se concretizando em São Paulo. Estava em execução um modelo de organização geográfica extensiva e um fenômeno de verticalização do nosso centro, exemplificado esse pela construção do Edifício Sampaio Moreira, primeiro arranha-céu da cidade e edifício mais alto entre os anos de 1924 e 1930 com 12 andares, e ultrapassado esse pelo Edifício Martinelli e seus 30 andares, que permaneceu o edifício mais alto até o ano de 1947 segundo dados da Revista Istoé (2016).

Neste contexto histórico, podemos destacar dois movimentos pungentes de expansão urbana, um totalmente conectado ao outro. Um primeiro vindo do centro de poder da cidade com o Plano de avenidas de Prestes Maia que tinha a intenção de criar uma malha de grandes e largas avenidas de forma radial perimetral, que tinham por finalidade tanto remodelar a cidade quanto por conectar o centro às novas áreas de expansão da Metrópole.

**Foto 4: Plano de avenidas de Prestes Maia anos 30**



Fonte: São Paulo in foco. Disponível em:  
<http://www.saopauloinfoco.com.br/plano-avenidas/> Acessado em: 17 de Dezembro de 2017

Segundo Lara (2012) o loteamento na cidade de São Paulo nessa época se dava “aos pulos”, ou seja, o desenvolvimento não se dava de forma progressiva partindo de um centro único para as suas bordas, ele se dava partindo de vários centros distintos e assim criando várias centralidades diferentes e longínquas, consequentemente áreas de vazios urbanos entre esses centros eram criadas, caso esse do nosso fragmento.

No começo, essas áreas em desenvolvimento eram conectadas ao centro da cidade de forma muito sensível, eram poucas as linhas de bonde que chegavam nesses destinos mais afastados, mas com o incentivo ao transporte público coletivo por ônibus, essas centralidades passaram a interagir melhor com o centro da cidade, novos fluxos se formaram e consequentemente uma nova hierarquização urbana.

Nos usando do exemplo de Gomes (1996) sobre como a construção do Theatro Municipal impactou diretamente aquela região do centro da cidade no quesito de atração de novos investimentos, podemos trazer isso para a realidade do nosso fragmento. O Estado por meio dessas obras de infra estrutura cria uma referência norteadora no sentido de atração de novos investimentos, ou seja, ele

acabou fomentando o desenvolvimento dessas regiões vizinhas ao nosso fragmento, fazendo com que o acúmulo de valor nessas regiões fosse maior e atraindo e ampliando as possibilidades de investimento nelas.

Esses espaços de centralidade começaram a adquirir mais valor e chamar a atenção dos modeladores da cidade, os agentes do capital imobiliário (BONDUKI, 1998). O desenvolvimento dessas centralidades se espalha e de diversos centros distintos, temos a formação de uma massa contínua - mas que não consegue penetrar a área do nosso fragmento.

Sobre o movimento de atração e desenvolvimento vindo dos próprios extremos da cidade, devemos destacar a centralidade impulsionadora do desenvolvimento dessa parte da cidade de forma mais geograficamente abrangente, o Bairro da Água Funda.

Foram dois os grandes atores que influenciaram o seu crescimento populacional, econômico e urbanístico. Mesmo não estando no fragmento deste estudo, foi muito importante para a conexão do fragmento com o restante da cidade.

A Siderúrgica Aliperti é um dos exemplos desses fatores que impulsionaram o crescimento dos subúrbios da cidade; fundada nos anos 30 por descendentes de italianos, a família Aliperti construiu um império do aço na região. Com o passar dos anos e o crescimento da empresa, o corpo de funcionários da siderurgia também aumentou consideravelmente e muitas pessoas de outros estados, principalmente Minas Gerais, vieram para trabalhar na indústria, assim, sendo necessário abrigo para essa nova população.

Concomitante a isso, a família Stefno começou um processo de loteamento e arruamento de suas grandes glebas de propriedade na região, incorporando à cidade novos lugares para ocupação e consequentemente aumentando a demanda do poder público por melhores infraestruturas urbanas. Como dito anteriormente, esses movimentos de fragmentação acabam por gerar esse movimento de atração de investimentos públicos e privados.

Em um bairro vizinho, o hoje em dia a Saúde, um movimento de desenvolvimento também se iniciava devido às intervenções da Companhia City.

Segundo o Departamento de Patrimônio Histórico em seu blog, a região começou seu povoamento por volta dos anos 20 em torno da Paróquia de Nossa Senhora da Saúde. Havia nele um bosque que tinha um poder de atração muito grande para as populações dos entornos e com isso, em 1930 a área foi loteada pela Companhia City assim formando o bairro Bosque da Saúde, mas a região só teve o seu “boom” de desenvolvimento com a chegada da linha azul do Metrô nos anos 70.

## **2.2. A favelização das cidades brasileiras**

O fragmento em estudo se encontrava bem no meio desses diversos pólos de crescimento dos subúrbios de São Paulo, dentre eles a Vila Clementino/Ibirapuera, a Agua Funda o Bosque e Jardim da Saúde, etc. ou seja, uma região que vinha se desenvolvendo e em consequência ganhando valor de mercado.

A Chácara Klabin, ainda nessa época não passava de uma chácara de propriedade da família Klabin, ela passava por um lento processo de loteamento comandado pelos seus próprios administradores. Segundo a revista CHK (2014), o arrendamento das terras da propriedade tinham um uso muito diverso: desde barracões alugados para famílias até chácaras de uso agrícola de pequeno e médio porte - essas localizadas nas várzeas do riacho que descia da colina da rua Domingos de Moraes até o córrego do Ipiranga.

Concomitante à esse processo de loteamento, nos tribunais da cidade, tramitavam algumas disputas judiciais por essas terras, movidas essas por arrendatários e uma disputa ainda mais acirrada por usucapião por parte da família Botecchia, que levou o caso para os tribunais alegando que fora colocada naquelas terras por Dom Pedro II por volta do anos 1870, segundo Lara (2012).

Com o passar dos anos o terreno da fazenda acabou sendo fragmentado cada vez mais em menores lotes e assim sendo ocupada por aquela parcela da população que carecia de moradia. Enquanto as ocupações aconteciam, os processos judiciais pela posse da terra não pararam.

Mas antes de falarmos como se deu a ocupação das terras da família Klabin, é muito importante entendermos o porquê da ocupação da propriedade.

Os motivos da crise habitacional paulista, se não brasileira, foram vários, mas podemos destacar a intervenção estatal como um dos principais.

A consequência direta da desapropriação de terrenos onde existiam moradias de baixa renda sem um trabalho de realocação digna dessa população carente ocasionou o surgimento de diversas comunidades faveladas pelas cidades brasileiras.

Essas desapropriações estatais ocorriam por consequência de uma política rodoviária que estava tomando forças no governo brasileiro em correlação com uma política urbana higienista.

Os exemplos que traremos a seguir representam muito bem como que se deu o surgimento da Favela do Vergueiro, mas além dessa comunidade, muitas outras menores acabaram se formando por esses mesmo fatores, reforça Lara (2012, p. 10) “A década de 1950 é também o momento da criação de inúmeras favelas(...”).

Primeiramente, com as intervenções executadas pelo Governo Municipal de Prestes Maia em seu Plano de Avenidas, muitos cortiços e pensões acabaram sendo demolidos, assim, deixando uma grande massa de pessoas mais pobres sem abrigo; ao mesmo tempo, uma grande massa de imigrantes chegava à São Paulo para trabalharem nas indústrias que se desenvolviam. Eram pessoas de fora do estado de São Paulo mas também uma grande quantidade de estrangeiros, em sua maioria europeus que acabavam ouvindo falar sobre o Brasil nas campanhas publicitárias que o governo federal divulgava na Europa.

As desapropriações se deram para a abertura de grandes avenidas em sua maioria, assim, dando mais importância para o veículo individual automotor na política de transportes urbanos e também para acabar com as moradias em forma de cortiço que eram consideradas impróprias pelo governo e pela elite da época que buscavam o sonho utópico de uma cidade completamente limpa e saudável.

Praticou-se uma tentativa de disciplinar os lugares e os corpos (SOBRINHO. 2013) - a limpeza nesse sentido seria da população mais pobre, expulsando essa

do centro da cidade e a alocando nas regiões mais afastadas (realocação essa que deveria ser por responsabilidade do próprio morador removido uma vez que o Estado carecia dessa políticas habitacionais.)

As retificações de alguns córregos pela cidade tinham a intenção, segundo o Plano de Avenidas de Prestes Maia, de abrigarem um “círculo de Parkways” que segundo Duarte, transformariam as áreas de várzea em parques lineares para usufruto da população de São Paulo. Na realidade essa áreas acabaram sendo ocupadas por avenidas.

Por um lado temos o Estado diminuindo a oportunidade de moradias populares e por outro a chegada de uma população de baixa renda que necessitava de uma moradia mais barata. Os cortiços que sobraram na cidade acabaram ficando muito sobrecarregados.

Essa disputa de interesses só poderia resultar em uma coisa: crise e é agora que vemos, como dito antes, a materialização dos conflitos na escala do local entre os interesses privados, atuando por meio do poder público, e os interesses de reprodução do social da população mais pobre. (CARLOS, 2011).

Outra iniciativa do Estado que acabou por acirrar mais ainda as disputas por terras na cidade foi o decreto-lei do inquilinato em 1942, lei essa de enorme alcance e que provocou grandes mudanças na forma como a cidade passou a lidar com a questão da moradia popular, diz Bonduki (1998).

A lei em questão tinha como propósito suspender o direito absoluto sobre a propriedade afirma BONDUKI (*op. cit.*) e colocar o Estado como intermediário entre a relação proprietário do imóvel - inquilino. BONDUKI (1998) afirma que a grande maioria dos trabalhadores e da classe média paulista era inquilina, ou seja pagava aluguel, e apenas 25% dos imóveis da cidade eram ocupados por seus verdadeiros proprietários em 1940.

Em uma sociedade na qual a maior parte de sua população de média/baixa renda paga aluguel, o congelamento dos mesmos representou um impacto econômico demasiadamente grande mas não se pode afirmar se essa medida tinha por intenção controlar a questão econômica e habitacional no país ou se foi mais uma medida do governo populista de Getúlio Vargas.

A lei tinha por intenção ajudar o trabalhador brasileiro, que pagando menos aluguel (o não aumento do mesmo durante os anos) teria mais dinheiro para poder gastá-lo com outras coisas; o que não era esperado pelo governo era a consequência que esse decreto-lei poderia ocasionar na sociedade e ocasionou.

Primeiramente a economia do país passou por um aumento inflacionário, uma vez que com o congelamento do preço dos aluguéis que representavam uma grande parcela do salário do trabalhador, a quantidade de dinheiro que sobrava das rendas familiares acabou sendo maior. Ao invés de proteger o inquilino dos aumentos dos aluguéis, a lei causou um desinteresse do mercado imobiliário na construção de novas moradias com a finalidade de locação e um aumento da inflação.

As casas que antes estavam em contratos de locação começaram a ser colocadas a venda e seus inquilinos, removidos pois não tinha dinheiros suficiente para comprar o imóvel. Mas como era de se esperar, a demanda por casas de aluguel não cessou com o tempo, apenas aumentou e assim instaurando a crise habitacional de 40.

Segundo Bonduki (1998), é muito difícil fazer os cálculos precisos do número de pessoas que foram despejadas por conta dessa crise, mas uma estimativa diz que pelo menos 10% da população paulista foi removida de suas casas no período que vai de 1945 até 1948 e para os números de São Paulo, 10% da população é um quantidade considerável.

A população mais pobre precisava de um local para residir e nas terras mais distantes do centro da cidade a oferta por moradia mais barata era maior.

Segundo Lara (2012 apud BONDUKI 1998)<sup>3</sup>, o advento de novas formas de transporte somadas a todos os outros fatores anteriormente citados foram fundamentais para a ocupação dessas novas áreas suburbanas.

Por volta dos anos 50 a Favela do Vergueiro começa a tomar a sua forma, e como diz Jacques (2008) que as favelas possuem uma singularidade própria, uma identidade pessoal, a favela do Vergueiro não fugiu dessa regra.

---

<sup>3</sup> FAVELA DA VERGUEIRO E MODERNIZAÇÃO À BRASILEIRA: APONTAMENTOS SOBRE INDUSTRIALIZAÇÃO E TRABALHO NA FORMAÇÃO DO CAPITALISMO NO BRASIL, Revista Geográfica da América Central (2012)

Sua singularidade era de ser ao mesmo tempo um ambiente desprezado pela sociedade por abrigar os pobres mas também como fornecedora de mão de obra para a economia paulista; era um lugar que a família Klabin sabia que um dia valeria muito dinheiro. Era um lugar dos “exilados” pela urbanização dos centros e dos “aventureiros” vindos de outras partes do país para tentar a sorte na cidade de São Paulo.

Em 1962 a Divisão de Serviço Social da Prefeitura de São Paulo divulgou um estudo analisando a situação dos favelados na cidade. O estudo apontava que existiam 141 favelas na capital, nessas 8.488 barracos estavam construídos abrigando uma população de aproximadamente 50 mil pessoas<sup>4</sup>(FRANÇA. 2009).

A favela do Vergueiro foi um lugar que em menos de 10 anos conseguiu acumular uma população maior que 10 mil pessoas e se comparados esses dados com os mostrados por Elisabete (2009), podemos perceber o tamanho e a influência dessa comunidade do Vergueiro. (LARA, 2011).

Essa informação populacional é um dos dados que fortalece a teoria de que grande parte da comunidade ali presente era proveniente de lugares de fora<sup>5</sup> de São Paulo e também proveniente da desfavelização de outras comunidades espalhadas pela cidade, como no caso da Favela do Canindé.

### **2.3. A hierarquização da Avenida Ricardo Jafet. O Incinerador Vergueiro**

Um importante agente dessa pesquisa é o antigo Incinerador Municipal Vergueiro e onde se localiza também a usina de transbordo com o mesmo nome. Esse foi o último incinerador municipal a ser desativado pelo poder público; seu

---

<sup>4</sup> Tese de Doutorado Favelas em São Paulo (1980-2008) Das propostas de desfavelamento aos projetos de urbanização. a Experiência do Programa Guarapiranga. Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2009.

<sup>5</sup> Lara sobre os moradores da Vergueiro se baseou em entrevistas feitas com antigos vizinhos e comerciantes que viveram no período da favela, tendo frequentado-a seja por relações de trabalho, amizade ou lazer (como nos bares, campos de futebol e bailes). Informações complementares foram encontradas nas sessões do Diário Oficial do Estado de São Paulo, em especial por ocasião da “Comissão de Desfavelamento”, cujas atividades ocorreram ao longo de 1967.

período de funcionamento se deu de 1968 até 2002 segundo<sup>6</sup> segundo Gouveia e Prado (2010). Apenas depois de muita pressão popular e algumas multas por poluição atmosférica que a então prefeita da cidade, Marta Suplicy, decidiu encerrar as atividades do incinerador mas deixando ainda em funcionamento a estação de transbordo no mesmo terreno.

O incinerador, que foi originalmente projetado para queimar lixo doméstico, passou a receber uma grande quantidade de lixo hospitalar, segundo reportagem na Folha de São Paulo, no ano de 1977 e depois da aprovação da lei n.º 997, de 31 de maio de 1976, que dispõe sobre a prevenção e o controle da poluição do meio ambiente ocasionada por queima de lixo por terceiros; consequentemente, todo o lixo hospitalar antes destruído por incineração nos próprios hospitais particulares e também dos públicos passaram a ser queimado no incinerador Vergueiro.

Agora temos um grande problema: o incinerador foi concebido e projetado para a queima de lixo doméstico, ou seja, suas especificações técnicas apenas davam conta da queima de um material que exigia menos poder de combustão do incinerador. O lixo hospitalar necessita ser queimado em temperaturas muito mais elevadas para garantir a sua total destruição, segundo Mariana Viveiros para a mesma reportagem da Folha de São Paulo.

O Incinerador Vergueiro não conseguia queimar completamente todo os resíduos ali depositados. Em sua fumaça e cinzas, foi constatado por um laudo emitido pela Secretaria Estadual do Meio Ambiente por meio de um estudo da CETESB (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo) do ano de 2000 que apontava como falha a queima do lixo hospitalar, assim, microrganismos vivos ainda resistiam às altas temperaturas e eram encontrados nos produtos da incineração. Lixo com restos de órgãos humanos, sangue e até material descartado do tratamentos de quimioterapia eram levados até o Vergueiro para seu descarte.

---

<sup>6</sup> Nelson Gouveia e Rogério Ruscitto do Prado em seu trabalho Análise espacial dos riscos à saúde associados à incineração de resíduos sólidos: avaliação preliminar para a Revista Brasileira Epidemiol.

Se mais uma vez voltarmos ao texto de Carlos (2011), o caso do Incinerador Vergueiro e da Usina de transbordo, é o principal exemplo da fragmentação e hierarquização da Cidade de São Paulo. A política higienista implementada na cidade teve grande influência na hierarquização da metrópole, tanto neste exemplo do Incinerador Vergueiro quanto no caso da instalação da Usina de transbordo Vergueiro. Como dito anteriormente, esses usos indesejados pela população eram instalados nas partes mais distantes da cidade e ainda naquela época, as várzeas tinham esse papel de abrigar esses usos ingratos.

O fragmento em estudo só foi realmente incorporado à dinâmica capitalista da cidade por volta dos anos 70 com a desapropriação da Favela do Vergueiro e a verticalização dessa parte do fragmento; mas as várzeas do outro lado do Riacho do Ipiranga demoraram um pouco mais para serem incorporados à essa dinâmica capitalista e o Incinerador e a usina de transbordo são exemplos disso.

Essa área, na sua hierarquização funcional da cidade como diz Carlos (*op.cit.*), foi designada para o descarte dos restos da cidade e assim ficou por muito tempo até a desativação da queima do lixo, mas ainda permaneceu alocada nessa função por conta da permanência da usina de transbordo.

Além dessa posição na hierarquização da dinâmica urbana, podemos destacar agora um caso de fragmentação da cidade: essa parte do fragmento (a área do incinerador e da usina de transbordo) tinham tal função na hierarquização da cidade mas com o passar dos anos, essa região foi mais uma vez fragmentada deixando uma outra parte para a manutenção da logística sanitária da metrópole (usina de transbordo) e a outra parte foi incorporada à dinâmica da especulação urbana com a construção da estação de Metrô Santos-Imigrantes da linha verde. Consequentemente, com a chegada do Metrô, o valor da terra na região aumentou e novos usos foram incorporados aquela área, novas possibilidades de investimento foram postas, atraindo mais os investidores do mercado imobiliário.

Nos próximos capítulos trabalharemos a questão da mudança de morfologia e uso da terra da dessa parte mais específica do fragmento.

## CAPÍTULO 3: O crescimento da Favela do Vergueiro

### 3. A favela que se fortalece

Depois de já mostrado todos os fatores que culminaram na favelização da cidade de São Paulo e no surgimento da Favela do Vergueiro, dentre eles um crescimento na desigualdade urbana da cidade e uma demanda não respondida por habitação popular, agora será mostrado como que era a dinâmica do fragmento com a comunidade crescendo cada vez mais. Como que se deram os processos de produção na comunidade, como a favela se desenvolveu e suas dinâmica internas.

Ao tratarmos da Favela do Vergueiro, como disse Lara (2012), não devemos caracterizar a sua formação como uma invasão da Chácara Klabin e sim uma ocupação da terra da chácara.

A diferença se dar por dois motivos: primeiramente porque o termo invasão é mais comumente usado de forma pejorativa a fim de criminalizar ou desvalorizar as ações de um grupo de pessoas sem terra, por exemplo e segundo porque as pessoas que foram residir na Favela do Vergueiro estavam indo de forma diferenciada se compararmos com a gênese de algumas outras comunidades faveladas pelo Brasil.

Para o autor, a organização da Favela do Vergueiro acabou por ter um diferencial que foi o de que quase nenhum morador ali era o “dono da terra”, ou seja, praticamente nenhum morador fora o primeiro a chegar naquele local e se instalar, eram quase todos locatários da terra.

Grande parte dos moradores pagavam o aluguel da terra que ocupavam à alguém; a favela teve como característica principal possuir uma grande quantidade de moradias alugadas.

Aqueles que tinham contratos de locação, sejam esses diretamente com os administradores da Chácara Klabin<sup>7</sup> sejam com outros locatários, acabavam

---

<sup>7</sup> A família Klabin sabia que aquelas terras algum dia poderiam valer muito dinheiro então se utilizaram da estratégia de ocupar os terrenos com produção agrícola, por exemplo, a fim de proteger a propriedade da expansão urbana. Esse foi um dos motivos que impediu a rápida

subdividindo seus terrenos e cobravam aluguel de seus novos inquilinos e esses por sua vez, quando em um terreno grande o bastante, mais uma vez dividiam o mesmo em menores partes e sub alugavam essas terras para outros e assim sucessivamente.

Para tornarmos o fato mais claro, imaginemos como se fosse uma pirâmide: no topo dessa pirâmide temos os administradores da Chácara Klabin - a própria família Klabin. Esses alugam partes da chácara à outras pessoas, na maioria das vezes produtores rurais e assim são criadas novas chácaras de tamanho menor dentro da própria Chácara Klabin. Alguns desses locatários começam a lotear as suas propriedades alugadas e sublocar esses novos terrenos e esse processo se estende até chegarmos na menor porção de terra que uma família poderia viver.

Isso ao longo dos anos fez com que o terreno da chácara fosse dividido muitas vezes, envolvendo muitas e muitas pessoas em contratos de aluguéis. Foi criado uma verdadeira confusão, ninguém mais sabia quem era o real dono dos terrenos.

Esse processo de sublocação foi tão forte que acabou saindo totalmente do controle dos administradores da Chácara Klabin e também daqueles primeiros locatários.

Surge então na favela, como comenta Lara (2012), um grupo de micro capitalistas; pessoas que não tinham condição de morar em bairros mais nobres e próximos ao centro da cidade mas que também tinham certa condição para comprarem, ou alugarem, porções de terras maiores e lucrar com o aluguel dessas, assim vivendo de renda.

Na Vergueiro “Todos os barracos tinham que pagar algum tributo para algum sublocador, arrendatário ou posseiro” (Lara, 2012. p.212) e talvez esse fora o motivo da favela ter crescido tão rapidamente em tão pouco tempo de existência. Em poucos anos ela já ocupava praticamente toda a propriedade, desde sua parte mais alta, próximo à Avenida Domingos de Moraes até as várzeas do Córrego do Ipiranga.

---

absorção da área do fragmento à lógica do capital imobiliário na região. A família Klabin estava esperando a serras atingirem sua valorização máxima antes de fragmentarem sua propriedade.

Mesmo quando pensamos em comunidade carentes, as desigualdades internas também são bem expressivas, não podemos cair na generalização quando pensamos na comunidade do Vergueiro ou qualquer outra comunidade favelada - por mais que possam aparentar semelhantes, cada favela tem as suas características próprias e na da vergueiro, foi possível constatar que havia ali um mercado informal de aluguel que barracos que gerava uma renda complementar para alguns moradores.

Aqueles barracos que se localizavam mais próximos das várzeas do córrego possivelmente tinham um valor menor do que aqueles melhores localizados e próximos das grandes vias de acesso da região, por exemplo.

Em paralelo, devemos trazer a tona uma outra família que participou ativamente da formação da Favela do Vergueiro: a Família Botecchia.

Não vamos entrar em muitos detalhes mas João Botecchia como dito anteriormente alegava que sua família seria a dona das terras da Chácara Klabin por meio do usucapião. Segundo ele, por um decreto de Dom Pedro II que entregava a imigrantes algumas porções de terra, sua família havia recebido essa área em disputa, mas segundo Lara (*op. cit.*), a família Klabin com o passar dos anos foi comprando aos poucos pequenas propriedades que pertenciam a família Botecchia, assim tirando toda a credibilidade da ação de João, uma vez que sua família fora possivelmente proprietária de alguma parte do terreno mas devido a essas investidas dos Klabin, eles não tinham mais terrenos em seu nome.

Por muitos anos João Botecchia levou em disputa judicial o processo de usucapião dos terrenos da Chácara Klabin mas acabou perdendo o processo e não levando as terras.

Já com a favela formada, muitos contratos de aluguel tinham João Botecchia como locatário e talvez essa mostrasse uma tentativa por parte dele de reaver as terras que um dia, segundo ele, foram de sua família. Da mesma maneira que fizeram os Kabin, João Botecchia foi comprando alguns imóveis.

**Foto 5: Aerofotografia da Favela do Vergueiro 1962**



Fonte: VASP 1962 . Laboratório de Cartografia e Geoprocessamento FFLCH USP.

Deixando de lado essas disputas judiciais - uma vez que independente de quem fosse o dono das terras, a favela estava formada; vamos tratar um pouco mais sobre a população que residia na Favela do Vergueiro.

Assim como em quase todas as comunidades que se formaram próximas à alguma várzea de rio, na Favela do Vergueiro o futebol de várzea era uma das principais atividades recreativas da população. Nesses campos, times dos bairros vizinhos, como da Vila Mariana e Saúde, vinham enfrentar o time “da casa”, o Vergueiro.

Na região é ainda possível identificar alguns campos de futebol bem próximos do Córrego Ipiranga, mas não se pode afirmar se esses são resquícios daquela época, uma vez que tudo ali foi modificado com a remoção da favela.

Além dos campos de futebol de várzea, ainda aconteciam diversos “bailinhos” na região e segundo Santoro (2011)<sup>8</sup>, dentro da Favela do Vergueiro

<sup>8</sup>Paula Freire Santoro professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP para o Instituto Pólis.

existiu um cinema chamado “Cine São Luiz” e que suas sessões eram muito procuradas pelo moradores da comunidade se tornando um ponto de referência na região.

Além de lucrar com a venda de ingressos, o cinema também lucrava com o aluguel de barracos (um exemplo da “pirâmide de locatários”), fornecimento de energia (illegal) e até um empório para fornecer produtos à população da comunidade. (Santoro apud Abujamra, 1967, p.31).

Como dito anteriormente, a favela do vergueiro era formada por aquela população expulsa do centro por conta das intervenções estatais de remodelação e paisagismo urbana da cidade, mas também pela desapropriação de outras comunidades como a Favela do Glicério e por uma massa de migrante recém chegada à São Paulo e ao nosso país.

Como moradores da favela, existia uma grande quantidade de trabalhadores industriais, pequenos agricultores, lavadeiras, mascates, motoristas, funcionários públicos, operários da construção civil, inválidos e aposentados, prostitutas e cafetões, entre outros profissionais.

Em seu trabalho, Lara (2012) comenta que no ano de 1968 foi publicado um levantamento sobre os moradores da Favela do Vergueiro e seus dados socioeconômicos - infelizmente esse estudo não é mais encontrado.

Existia na Vergueiro uma distinção entre “classe alta” e “classe baixa”, mostra o autor em sua pesquisa. Dentre os moradores da favela havia uma variação de acordo com a profissão exercida pela pessoa, aqueles que “chegaram primeiro” e alugaram os melhores terrenos, que lotearam suas terras e viviam de aluguel, que eram funcionários públicos, entre outras coisas. Mas para a grande mídia, interessada na desocupação da área, só existia um tipo de pessoa: o miserável.

Essa parcela mais pobre da população que não tinha como residir no centro da cidade de São Paulo ou que trabalhava por essas regiões mais afastadas, era basicamente formada por trabalhadores braçais dessa cidade que crescia a passos largos.

Uma das características mais marcantes da favela do Vergueiro era o de fornecedora de mão de obra braçal para a cidade, aquela formada por migrantes de fora do estado ou de fora do país. Aqueles que vieram para a cidade para trabalhar nas indústrias que cresciam tanto em número quanto em poder econômico.

Podemos dizer que a Favela teve grande papel no crescimento industrial do país. Sem a sua massa trabalhadora, a indústria paulista nada produziria, sem esse forte braço favelado; o capital industrial que ganhava cada vez mais força na cidade de São Paulo não teria conseguido se fortalecer e continuar a sua reprodução se não fosse a mão de obra barata que a Vergueiro conseguia suprir.

**Foto 6: Favela do Vergueiro 1965 - 1968**



Fonte: Revista CHK. Disponível em :<<http://chk.com.br/da-favela-ao-luxo/>> Acessado em 17 de Janeiro de 2018.

## **CAPÍTULO 4: A favela que chega ao fim.**

### **4. a remoção da Favela do Vergueiro**

Segundo França (2009), em 1953 foram iniciadas as primeiras ações de desfavelamento na cidade de São Paulo na gestão de Jânio Quadros. O então prefeito atribuiu à Comissão de Assistência Social Municipal (CASMU) a função de elaborar um plano para a remoção de 4 favelas localizadas em terrenos municipais - a Favela do Vergueiro ainda não existia nessa época - dentre elas estavam a da Barra Funda, Piqueri, Ibicaba e Canindé.

No primeiro ano de execução dos trabalhos da comissão, 57% dos barracos foram removidos. Com a mudança de governo municipal, os trabalhos da comissão foram interrompidos (FRANÇA, 2009).

A área da Chácara Klabin, agora como Favela do Vergueiro, estava em ação judicial para a retomada da terra pela Família Klabin, ação essa que começou nos anos 50 e só conseguiu chegar ao seu fim por volta dos anos 70.

A ocupação das terras do fragmento e consequentemente as da Família Klabin foi promovida por seus próprios administradores como dito anteriormente - por isso dissemos antes que não podemos usar o termo “invasão” para nos referirmos ao moradores da comunidade. Assim dessa maneira as terras ficaram em posse de terceiros controlados esses por contratos de aluguel, alguns com a finalidade de produção agrícola, outros de moradia ou atividade comercial.

Mas o problema se deu quando esses locatários começaram o processo de sublocação das suas propriedades como também foi dito anteriormente.

A família Klabin, com suas terras ocupadas nessa forma, só estava esperando o momento certo para pedir a posse total da propriedade, uma vez que as ações já estavam correndo nos juizados especializados. Segundo Lara (2012), seria mais caro manter as propriedades protegidas estando essas vazias do que com algum tipo de ocupação, uma vez que essa seria mantida sobre o controle dos Klabin; mas como estudado, não foi o que aconteceu.

Com o passar dos anos e a chegada da ditadura militar em 1964 - especialmente a criação do Ato Institucional número 5 em 1968 - o contexto urbano e político na cidade de São Paulo são alterados drasticamente.

Aqueles políticos que tinham uma visão mais humanista da questão de habitação social na cidade acabaram sendo afastados do poder o que fez com que as ações sobre a Favela do Vergueiro e sobre as outras comunidades faveladas fossem mais duras.

Para o governo municipal e para o mercado imobiliário já não havia mais espaço na cidade para uma favela daquele tamanho, especialmente naquela região onde os entornos estavam cada mais valorizados.

Foi no final da década de 60 que as estações da linha azul do metrô começaram a ser construídas e no início dos anos 70 elas foram inauguradas. Em especial devemos destacar a estação Vila Mariana, muito próxima de nosso fragmento. Mas não é apenas com a inauguração das estações que se gera um aumento no valor da terra, apenas a liberação de um projeto indicando a existência de uma futura estação de Metrô já é suficiente para criar um interesse no mercado imobiliário de uma cidade.

A pressão do mercado imobiliário sobre as terras da Chácara Klabin só aumentava, a região do entorno já acumulava valor suficiente; na região tínhamos a presença de hospitais, grandes avenidas e a chegada das estações da linha azul do Metrô.

O Desfavelamento da comunidade do Vergueiro não foi concretizado apenas pelo ganho de causa para a família Klabin, na verdade o que aconteceu ali foi uma mera repetição da fórmula de expansão urbana capitalista: o preço da terra sobe, se valoriza e a população pobre é expulsa para dar lugar à reprodução do capital imobiliário na cidade.

Lara (2012) destaca que a política de desfavelamento aplicada pelo governo acabou por criar mais e mais comunidade faveladas pela cidade. Assim como uma parte da população da Vergueiro acabou vindo de outras comunidades desfaveladas - caso da Favela do Canindé. As pessoas que perderam suas casas

na Vergueiro serão obrigadas a procurar alguma outra região para residir, se incorporando à alguma outra comunidade já existente ou criando uma nova.

Afirma Lara (2012) que ,ao tratar da Favela do Vergueiro, há um diálogo com as outras favelas daquela época e com a chamada “periferia” dos dias de hoje uma vez que a gênese de uma favela se dá em sua maioria por processos que podem ser reproduzidos em qualquer canto da cidade; por isso foi importante a análise desse fragmento, pois seus processos urbanos poderiam ser aplicados à diferentes locais de São Paulo.

No começo dos anos de 1970, os tratores já circulavam pela favela derrubando barracos. Muitas famílias foram removidas com a promessa de ajuda financeira ou novas moradias, outras foram colocadas pra fora pela polícia. Teria início o loteamento na Chácara Klabin que transformou a antiga favela em um bairro quase vazio, com poucas casas e muito mato.

A remoção da favela do Vergueiro é nada mais do que mais uma vez aquela velha prática executada pela iniciativa privada. O Estado foi o responsável pela remoção da favela e remodelação daquela região toda, para que a família Klabin pudesse lotear sua propriedade e a vender os terrenos. A iniciativa privada vem e produz uma nova região, incorporando assim nosso fragmento à dinâmica imobiliária da cidade.

Foto 7: Matéria de Jornal Diário Oficial divulgando a desfavelização da Vergueiro em 1962.



9

Fonte: Website Linha d'água. Disponível em:  
<<https://titochi.wordpress.com/tag/favela-do-vergueiro/>>. Acessado em 15 de Fevereiro de 2018.

A remoção da Favela do Vergueiro mudou completamente a morfologia daquela região; novas ruas e praças foram redesenhadas. Foi como se aquele período de existência de Favela não tivesse existido na Chácara Klabin e faz sentido se pensarmos no público que hoje em dia reside naquele lugar.

A forma como se deu a remodelação do bairro também foi divergente do resto da cidade. Os outros bairros da região passaram por uma “transformação morfológica” das construções, ou seja, nos outros bairros as obras foram “tocadas” pela empreitada individual que é feita quase que sua totalidade pelo

<sup>9</sup> “O Governador Carvalho Pinto, em memorando encaminhado ontem ao sr. Ruy Pinho, ora respondendo pela Pasta da Justiça, reitera as recomendações no sentido de serem envidados todos os esforços visando uma solução justa, pacífica e humana na questão da favela do Vergueiro. Afirma o Chefe do Executivo ter autorizado a liberação de verba de um milhão de cruzeiros para o Movimento Universitário de Desenvolvimento, a fim de permitir medidas urgentes de amparo aos favelados.” Matéria do jornal Diário Oficial de 19 de Abril de 1962.

mestre de obras e alguns ajudantes, segundo Reis (2011) aqueles que dominavam a técnica em sua totalidade mas no caso da Klabin, a atuação na remodelação e produção urbana do bairro foi praticamente toda por incorporadoras imobiliárias, ou seja, houve uma total fragmentação da construção civil, da obra.

A construção civil, considerada pela autora, “enquanto investimento capitalista” tem por característica própria a sua construção em massa e extremamente fragmentada, ou seja, cada etapa do processo da obra é executado por uma empresa especializada. Surgem os arquitetos, engenheiros, decoradores, marqueteiros e publicitários.

#### **4.1. A rápida verticalização da chácara Klabin.**

A transformação do que fora a Chácara Klabin, enquanto Favela do Vergueiro, para o que ela é hoje é contraditória e intensa. Em pouco tempo a favela foi completamente removida e os loteamentos se iniciaram, era a chegada da “urbanização”.

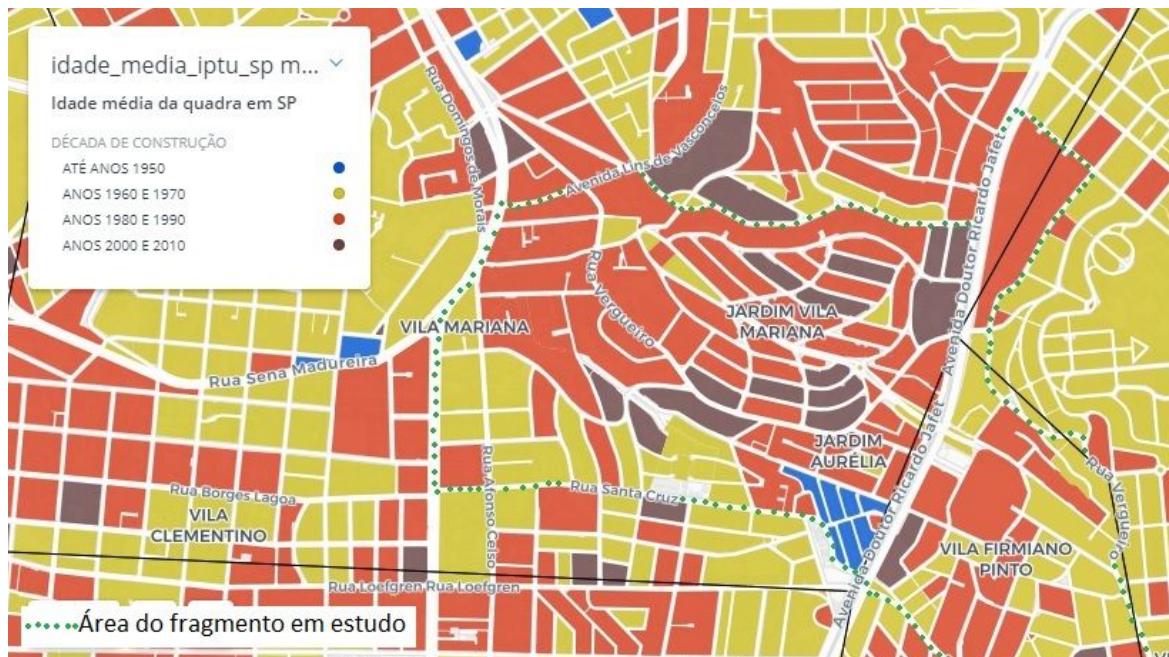
Segundo Bramatti apud (Veiga e Burgarelli) a nossa metrópole mesmo tendo seus 463 anos tem quase um quarto das suas quadras como sendo formadas por edificações dos anos 70, período esse do boom da verticalização na cidade. Segundo os autores isso mostra o quanto nossa cidade apresenta uma parte muito “jovem” no quesito arquitetônico, talvez isso por conta de o processo de produção e reprodução urbana realizado nos anos 70 na cidade foi demasiadamente voraz, demolindo tudo aquilo que era antigo e não atendia mais às demandas do capital imobiliário e assim verticalizando os bairros.

Essa característica da cidade é totalmente perceptível em nosso fragmento. Não só as quadras da Chácara Klabin, mas as outras que também fazem parte do fragmento também são muito atuais. Ao analisarmos a parte do fragmento que é mais próxima do bairro do Ipiranga, percebemos que aquelas quadras datam dos anos 60-70 mas ao nos aproximarmos do centro de nosso fragmento, percebemos que a grande maioria das quadras são datada de anos posteriores.

Temos apenas um resquício de outros tempos de urbanização que é o antigo conjunto residencial dos bancários, que teve a sua formação nos anos 50 e resistiu à pressão imobiliária da cidade.

Segue mapa em questão.

**Mapa 5: Idade média das quadras em São Paulo.**



Fonte: Blog do Estadão. Disponível em:  
<<http://blog.estadaodados.com/sao-paulo-uma-cidade-dos-anos-70/>> Acessado em 01 de Fevereiro de 2018. Organizado por Rafaek Castro

Uma outra forma de entendermos como nosso fragmento é muito contemporâneo, temos a Aerofoto do ano de 1972 mostrando como ficou a região após o processo de desfavelização. Segue a foto em anexo.

**Foto 8: Aerofotografia da Chácara Klabin em 1972.**



Fonte: VASP 1972 . Laboratório de Cartografia e Geoprocessamento FFLCH USP.

O termo urbanização que foi usado entre aspas pois a Favela do Vergueiro já era urbana, já fazia parte das dinâmicas da cidade, possuía suas ruas, calçadas, edificações, etc. e o mais importante, pessoas morando.

Ao analisarmos a foto do ano de 1972, podemos verificar que todos os bairros do entorno estavam ocupados e apenas a grande gleba da Chácara Klabin livre de ocupação.

A produção do espaço e a verticalização da Chácara Klabin se deu em duas etapas diferentes, uma por volta dos anos 80 e outra nos anos 90.

A favela não ocupava toda a área da propriedade dos Klabin então seu entorno que estava livre foi urbanizado e adicionado a dinâmica imobiliária da cidade antes daquela área que era ocupada pela Vergueiro.

Lara (2012) descreve que essa primeira área, mais externa da Chácara, foi ocupada por casas e pequenos edifícios mas todos esses de classe média/alta. A parte da propriedade que estava ocupada pela favela demorou um pouco mais

para ter seu espaço produzido e “urbanizado”, ou seja, arruado e loteado, consequentemente o aumento de valor da terra foi maior tornando esses terrenos extremamente desejados pela sociedade e ideais para a já construção de grandes empreendimentos imobiliários, seguindo a lógica do capital imobiliário.

De comunidade favela, para terreno arrasado e grandes torres de apartamentos de luxo: Essa foi a evolução arquitetônica daquela parte ocupada pela favela.

Smith (1988) analisa o processo e o padrão do desenvolvimento desigual especificamente capitalista. Diferente de antes que a produção industrial separava as pessoas na divisão mundial do trabalho, agora as cidades passam a fazer isso. O urbano é determinante para a estratificação das pessoas de onde decorre a necessidade de ancorar-se em uma base político-econômica precisamente definida - o Estado criando novas áreas para a expansão capitalista e produção das cidades, assim como foi a Chácara Klabin e as outras áreas do nosso fragmento, é o Estado sendo impulsionador da fragmentação urbana.

Na foto a seguir de 1992 é possível ver os primeiros empreendimentos surgindo na Chácara Klabin.

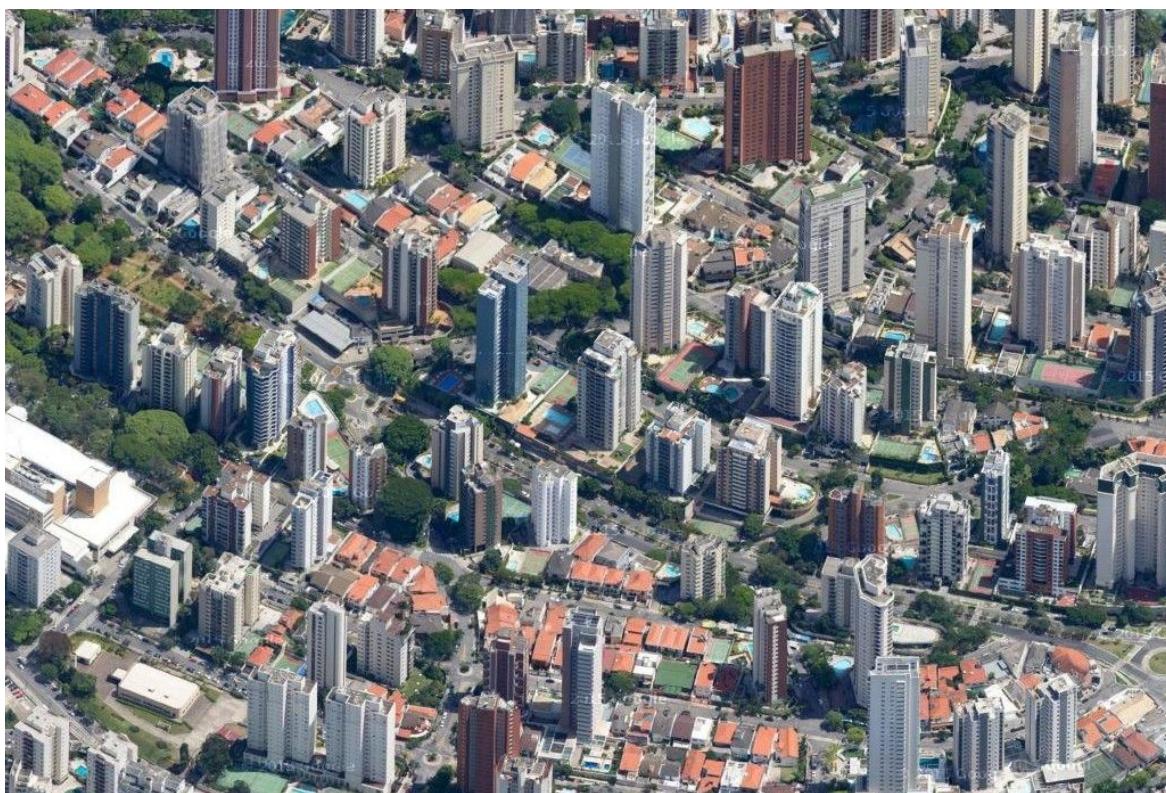
**Foto 9: Chácara Klabin nos anos 90. O inícios dos empreendimentos imobiliários.**



Fonte: VASP 1994 . Laboratório de Cartografia e Geoprocessamento FFLCH USP.

Ao analisarmos as fotos daquela área nos dias atuais, o coração da Chácara Klabin lindeiro à Avenida Prefeito Fábio Prado, é lá que encontramos a maior densidade construtiva do bairro. Lara (2012) comenta da existência de torres de mais de 20 andares de altura e alguns que até chegam aos 30 andares. Em uma outra análise básica, só seguindo o caminho dessa avenida foi possível contabilizar por volta de 8 condomínios residenciais que possuíam suas áreas de lazer completas e ainda possuindo quadras de tênis, esporte esse que é popularmente conhecido por ser praticado por aqueles de classes mais altas e mostrando como os terrenos são muito grandes.

**Foto 10: Avenida Prefeito Fábio Prado, Chácara Klabin.**



Fonte: EMPLASA, Mapeia São Paulo. Disponível: <<http://www.mapeiasp.sp.gov.br/Mapa>> acessado em: 22 de fevereiro de 2018.

#### **4.2. O rio ainda como um obstáculo.**

Como comentado anteriormente, os rios de São Paulo possuam essa característica de ter seus cursos bem curvilíneos mas praticamente todos foram ou retificados e alguns também lajeados.

Com as obras de retificação esse obstáculo dos cursos meândricos foi superado mas o problema com as inundações, em alguns casos, persistiu.

Os rios inundam as suas várzeas por conta de um aumento da chegada de água em seu leito, isso poderia ser proveniente de um aumento da precipitação a montante ou por aumento de vazão de algum de seus afluentes, a questão principal aqui é: o rio precisava de uma zona de amortecimento para aguentar esse aumento sazonal em seu volume e essa era o papel das várzeas.

Com a canalização dos mesmo, essa zona de amortecimento era removida e urbanizada, ou seja, ocorria uma impermeabilização do solo. Um cidade com o

solos menos permeáveis, acaba aumentando o fluxo e a velocidade de chegada da água lançada no canal principal de seus rios pois essa não consegue ser absorvida com mais facilidade pelo solo nem perder velocidade durante seu trajeto até o canal (ACHANSEN, 2013).

São Paulo também tem um outro grande problema que influencia diretamente na questão das enchentes que é como é o tratamento dado ao lixo produzido; o número de pontos de descarte irregular de lixo na cidade é muito grande.

Muitas vezes a própria população acaba descartando seu lixo dentro desses corpos d'água ou aqueles descartados na rua de forma irregular acabam indo parar nesses corpos levados pela chuva. Esse acúmulo de lixo nos rios faz com que os seus canais fiquem mais rasos, consequentemente o volume livre para o aumento da quantidade de água em certas épocas do ano é diminuído e o rio transborda com maior facilidade.

Três problemas foram mostrados: a ocupação das áreas de amortecimento dos rios (várzeas), a impermeabilização do solo pela produção urbana e o descarte irregular de lixo nos corpos d'água. Essa combinação só poderia ocasionar um problema e é o caso das enchentes.

A cidade foi e ainda é assolada por esse problema. Nas estações chuvosas é comum vermos nos jornais notícias sobre pontos de alagamento espalhados por toda São Paulo e acompanhadas desses prejuízos milionários e em alguns casos a proliferação de doenças.

A avenida Ricardo Jafet que corta o fragmento em análise era um desses pontos de alagamento da cidade e esse problema foi, por muitos anos, um entrave para incorporação real da região na dinâmica comercial da cidade. Uma região sujeita a alagamentos não era de interesse imobiliário pela iniciativa privada mais especificamente o mercado imobiliário pois não consegue ter um valor comercial agregado elevado, assim o espaço não desperta interesse para a sua produção.

Ficou a cargo do poder público de resolver essa problemática das enchentes. Muitas vezes os intensificadores desses processos são parte da

iniciativa privada mas é o Estado que precisa injetar dinheiro para solucionar esses problemas.

Assim como no caso anteriormente ilustrado do Estado “tendo” que investir em formas de transporte em regiões mais afastadas do centro que foram loteadas pela iniciativa privada ou no próprio caso das retificações dos rios e córregos, um outro exemplo de intervenção estatal com a iniciativa privada como beneficiária no caso dos tratamentos das enchentes.

O Vereador Aurélio Nomura (PSDB e Líder do partido na câmara), em uma audiência pública no bairro do Ipiranga para discutir sobre as obras de intervenção na Avenida Ricardo Jafet, lembrou que a primeira obra realizada no Córrego Ipiranga a fim de sanar o problema das enchentes foi no ano de 1986, durante o processo de verticalização do fragmento.

Essas obras, na maioria das vezes segundo o vereador, de caráter emergencial e sem planejamento já consumiram dos cofres públicos cerca de 170 milhões de reais num total de 12 obras.

Para o ano de 2020 existe o projeto de construir dois grandes reservatórios que comportariam o excesso de água do córrego em momentos de cheia. Mas a construção desses reservatórios levanta a seguinte questão: onde eles seriam construídos ?

A região é praticamente toda consolidada e para a efetivação dessas grandes obras seria necessário um processo de desapropriação de alguma área próxima à avenida que é densamente povoada. Pelo histórico de produção e reprodução da cidade podemos imaginar que para tal obra, alguma região mais pobre dentro desse fragmento seria desapropriada para a efetivação da obra.

#### **4.3. O fechamento do incinerador. O transbordo ainda como um obstáculo ?**

Depois do fechamento do Incinerador Vergueiro em 2000, a Usina de Transbordo Vergueiro continuou operando normalmente no edifício vizinho.

Nessa área, a sua colocação na dinâmica funcional da cidade continuou inalterada; servindo como posto de logística da coleta do lixo urbano.

Com o passar dos anos e o desenvolvimento da região, a demanda e necessidade por meios de transportes mais eficazes aumentou muito e as estações de Metrô da linha verde começaram a chegar na região.

A primeira estação a ser inaugurada foi a estação Santos Imigrantes em Março de 2006, seguida da Chácara Klabin em Maio do mesmo ano e localizada bem no centro de nosso fragmento. Por último, a estação Alto do Ipiranga em Junho.

A estação Santos-Imigrantes se localiza no terreno vizinho à usina de transbordo. Anteriormente, neste local existiam algumas quadras de tênis como se fossem de algum clube da região talvez por influência da fábrica da Bosch. Esse terreno foi desocupado e dividido, nele foi projetado um novo viário e a Estação Santos-Imigrantes.

Por mais que pensemos que a região ainda continuaria sendo evitada pela iniciativa privada por conta do funcionamento da usina de transbordo e todos os seus aspectos negativos como mau cheiro e poluição sonora, na verdade o oposto aconteceu.

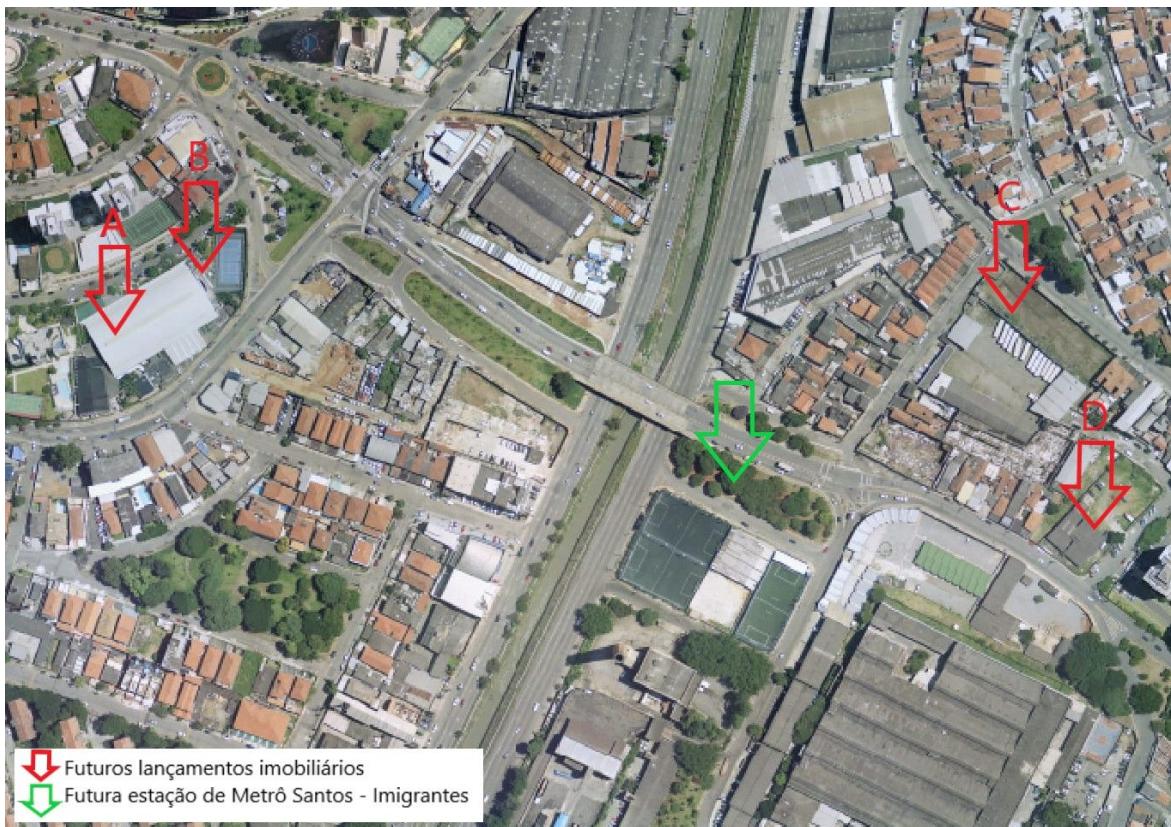
Gomes (1996) acrescenta para a discussão que agora um novo fator, a estação de Metrô Santos-Imigrantes, se torna uma possibilitadora da ampliação de investimentos na região e foi isso o que aconteceu.

Com as obras da estação, muitas pequenas casas foram desapropriadas e demolidas para a construção de uma alça de acesso até o Viaduto Saioá. Nesse mesmo terreno da desapropriação uma garagem de ônibus deu origem à duas torres residenciais de alto padrão e os terrenos vizinhos que antes tinham uso residencial com casa simples hoje são estacionamentos. Como a história da produção do espaço mostra, muito provavelmente esses estacionamentos se transformarão futuramente em novos condomínios e só estão com esse uso esperando uma maior valorização da área.

Do ano de inauguração das estações até os dias atuais, pelo menos 4 novos empreendimentos foram lançados, contando com as duas torres anteriormente

citadas. Antigas casas foram demolidas, lotes remembrados e então os empreendimentos surgiram. Seguem dois mapas, um do ano de 2004 e outro de 2017, que mostram o antes e depois dessa produção do espaço na região da Estação de Metrô e da Usina de Transbordo.

**Mapa 6: Região da Usina de Transbordo Vergueiro e da futura Estação Santos - Imigrantes e seus empreendimentos imobiliários - 2004**



Fonte: EMPLASA, Mapeia São Paulo. Disponível: <<http://www.mapeiasp.sp.gov.br/Mapa>> acessado em: 22 de fevereiro de 2018. Organizado por Rafael Castro.

**Mapa 7: Região da Usina de Transbordo Vergueiro e da Estação Santos - Imigrantes e seus empreendimentos imobiliários - 2017:**



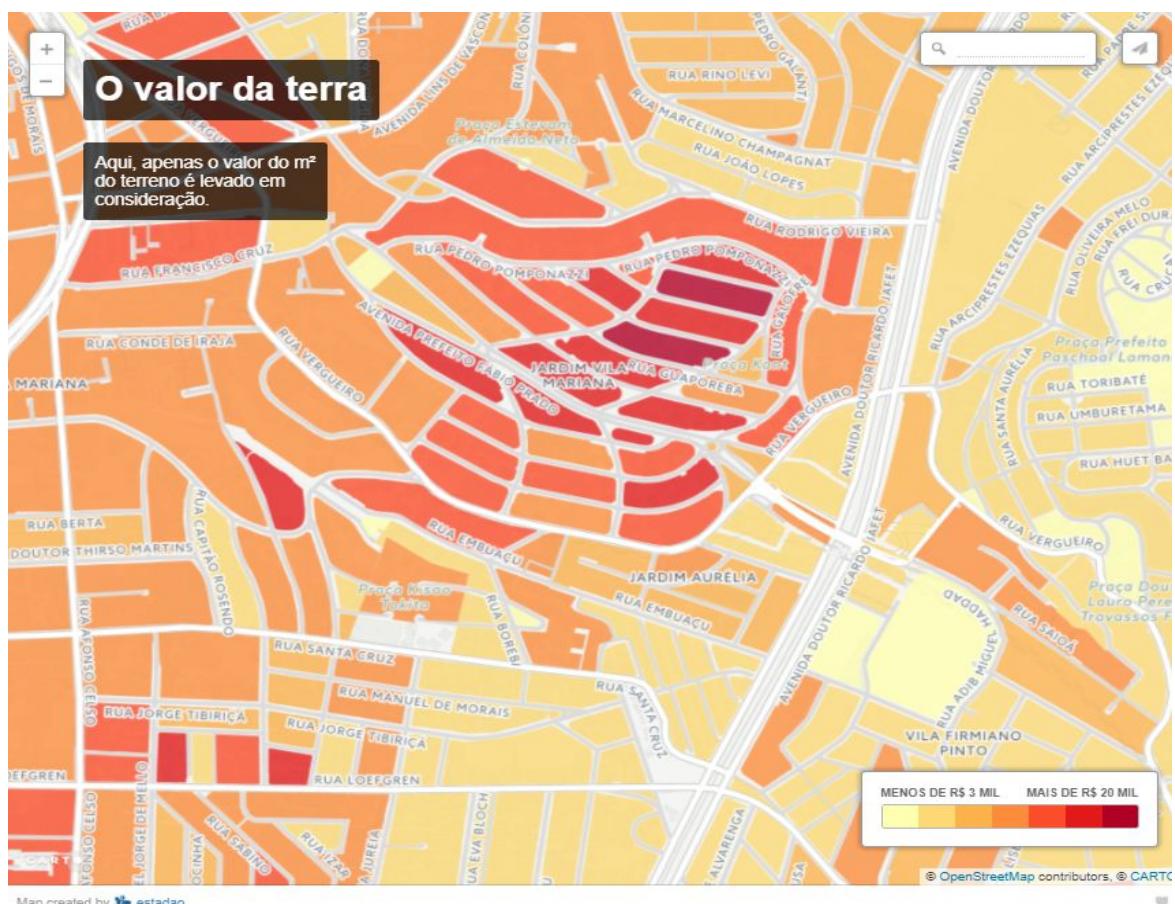
Fonte:EMPLASA, Mapeia São Paulo. Disponível: <<http://www.mapeiasp.sp.gov.br/Mapa>> acessado em: 22 de fevereiro de 2018. Organizado por Rafael Castro

Por meio dessa análise desses dois mapas e pensando no número de empreendimentos lançados nas proximidades da estação, devemos levantar o questionamento sobre se a usina de transbordo ainda é realmente um obstáculo para a produção dessa região.

O cheiro nas proximidades da usina é muito forte e contamina o ar de toda a região, constantemente os caminhos de lixo chegam à estação para descarregar e fazem muito barulho, esses também derramam chorume nas ruas por onde passam mas mesmo assim condomínios de alto padrão ainda surgiram nas suas proximidades.

Para tentarmos entender melhor esse fato, analisemos um mapa de valor da terra produzido pelo Blog do Estadão:

## Mapa 8: Valor da terra.



Fonte: Fonte: Blog do Estadão. Disponível em:  
<<http://blog.estadaodados.com/os-mais-completos-mapas-de-valor-de-imoveis-de-sao-paulo/>>  
Acessado em 01 de Fevereiro de 2018.

No mapa acima, temos uma análise do valor do metro quadrado da terra na região do fragmento. A chácara Klabin disparadamente é a parte que tem maior valor de terra agregado da região (valores próximos de 20 mil reais o metro quadrado de terreno) enquanto que os terrenos vizinhos ao transbordo e ao Metrô possuem um valor menos elevado se aproximando de 3 mil. Essa diferença é muito grande para regiões tão próximas.

A usina de transbordo possui um poder de desvalorização maior do que o poder de valorização da terra ocasionado pela estação de Metrô, mas são diversos os fatores que agregam valor à terra ou não. Segundo Wissenbach (2008) citando os economistas Herman e Haddad (2005) a valorização de terrenos é afetada positivamente por diversos fatores, dentre eles a presença de

áreas verdes, um zoneamento estritamente residencial ou a proximidade com estações de trem e metrô mas isso também vale para a desvalorização de um terreno.

De certo modo, ao olharmos para o mapa podemos afirmar que essa região é aquela que possui o menor valor agregado ao terreno mas que consegue vender apartamentos por valores muito altos e por isso que o mercado imobiliário se interessou pela região e empreendimentos foram lançados muito próximos dali.

Para os investidores, pagar barato por um terreno é muito interessante, mas quanto maior seu poder de acumulação de valor e valorização futura, mais interessante o terreno se torna. Os terrenos vazios da Avenida Ricardo Jafet estão se valorizando cada dia que passa, aumentando valor de venda. Os agentes imobiliários estão só esperando o momento correto para iniciarem a produção desses locais e adicioná-los à dinâmica imobiliária da cidade.

## Considerações Finais

A importância de estudarmos um fragmento da cidade de São Paulo se dá no quesito de que todos os processos aqui observado podem ser facilmente encontrados e correlacionados com os processos pelos quais a cidade passa como um todo, obviamente que cada um em sua escala.

Nosso método de análise do fragmento se deu por Carlos (2011) e os conceitos de fragmentação e hierarquização urbana, processos esses recorrentes na cidade de São Paulo e em praticamente todas as cidades capitalistas, que todos os dias acaba se especializando mais e re encaixando suas áreas numa nova categoria de divisão do trabalho urbano. Novas polaridades surgem, terrenos que antes eram galpões abandonados se tornam centros culturais, antigas casas são demolidas e se transformam em shoppings e assim a cidade vai se fragmento e hierarquizando outra vez.

Para Smith (1988) a cidade se produz seguindo um desenvolvimento desigual que é responsável por essa hierarquização urbana e consequentemente uma estratificação dos lugares na dinâmica da divisão do trabalho.

Nosso fragmento e seu importante eixo da região que margeia o Córrego do Ipiranga. Eixo esse que ao longo dos anos vivenciou diversas modificações em sua morfologia, desde a exploração de suas várzeas para o uso agrícola e fábricas de cerâmica, passando pela retificação do córrego e futura construção da avenida que o margeia até o surgimento da favela do vergueiro e a sua desfavelização nos anos 70. Mesmo nos momentos de agora, constantemente essa região é remodelada pelas forças públicas e privadas.

A cidade de São Paulo passava por um processo de desenvolvimento industrial intenso que ocasionou uma modificação não só estrutural na cidade mas social também. Constantemente seu centro passava por remodelações para agradar a nova elite industrial. O número de desapropriações aumentou e consequentemente a parcela mais pobre foi a principal batingida.

Foram muitos os processos de produção que moldaram nosso fragmento mas esses impactaram a região de maneira mais lenta quando comparado com

os seus entornos. Foi por opção da Família Klabin preservar sua propriedade do desenvolvimento urbano que chegava.

A família Aliperte e os Stefanos agiram de maneira um pouco diferente: suas indústrias acabaram por impulsionar o desenvolvimento dessa parte da cidade e assim criando novas polaridades.

Os cortiços da época não deram conta do aumento populacional paulista, então a única saída para esse déficit habitacional foi o de ocupar propriedade vazias pela cidade. Surgem as primeiras favelas.

No caso da Favela do Vergueiro, sua gênese se deu por uma somatória de fatores, mas todos eles tendo o Estado como ator fundamental. Desde o fomento para vinda de imigrantes, às desapropriações em massa, a lei do inquilinato e um processo desfavelização de outras comunidades sem uma política habitacional, todos esses fatores culminaram no surgimento da Favela do Vergueiro.

A comunidade perdurou por muitos anos e foram dois os motivos principais de sua remoção: primeiramente era incabível para a sociedade uma comunidade favelada daquele tamanho ainda existir e segundo que aquelas terras já tinham acumulado valor suficiente para a família Klabin desejar sua inserção no mercado imobiliário.

No começo dos anos 70, em pouco tempo a favela já havia sido toda removida e a reurbanização do bairro iniciada. Surgem as primeiras casas de luxo, os pequenos empreendimentos e nos anos 90 os condomínios de alto padrão. Surge em São Paulo um novo refúgio para as classes mais ricas.

O fragmento como um todo tem um boom de valorização. Surgem as novas estações da linha verde do Metrô para completar o processo especulatório. A região da Usina de Transbordo se fragmenta e novos empreendimentos de alto padrão são inaugurados. O mercado imobiliário se usa da estação de Metrô para produzir o espaço valorizado mesmo estando tão perto de um depósito temporário de lixo.

É nítido em nosso fragmento as forças do capital privado atuando sobre o poder público. O governo é responsável pela urbanização da cidade, pela instalação da infraestrutura necessária mas é o setor privado que sai como

vitorioso nessa relação onde apenas um é o ganhador. Ao analisarmos nossa amostra de micro espaço podemos projetar esse processo de exploração privada do poder público para a estrutura macro.

Por todas as partes da cidade o mercado imobiliário atua de forma a sempre cobrar sobre a terra um valor que é além daquele acumulado pela atuação do Estado e é o município o responsável por arcar com esses custos.

Foi percebido com esse estudo que o Estado desde o começo da expansão urbana da cidade sempre foi como um braço direito da iniciativa privada, ou seja, ele foi e ainda é o principal alicerce do capital privado sendo responsável por garantir a sua produção e reprodução e a cidade como se fosse um tabuleiro onde os grandes poderosos decidem os movimentos das peças desse jogo. É na cidade onde as vontades desses poderosos são concretizadas, é um jogo de interesses onde aqueles de maior influência conseguem os melhores movimentos.

## **Bibliografia:**

ACHANSEN. **Geomorfologia Fluvial.** -: Slide Share, 2013. 26 slides, color. Disponível em: <<https://pt.slideshare.net/Achansen/geomorfologia-fluvial-18694759>>. Acesso em: 17 jul. 2017.

**BONDUKI, N.G. Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura Moderna, lei do Inquilinato e difusão da casa própria.** São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998. 342p.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial.** São Paulo: Contexto, 2011.

CHK, Revista. **Os precursores da Chácara Klabin.** 2014. Disponível em: <<http://chk.com.br/os-precursores-da-chacara-klabin/>>. Acesso em: 07 jan. 2018.

**CÓRREGO IPIRANGA TERÁ OBRAS RETOMADAS.** São Paulo, 18 ago. 2017. Disponível em: <<http://jornalzonasul.com.br/corrego-ipiranga-obras-serao-retomadas/>>. Acesso em: 14 nov. 2017.

DUARTE, Vanessa Domingos. **O RIACHO DO IPIRANGA EM DIÁLOGO COM A HISTORIOGRAFIA CIENTÍFICA.** In: FONSECA, Ana Carolina Rezende; FIGUEIREDO, Betânia Gonçalves; SILVA, Paloma Porto. Anais Eletrônicos do 14º Seminário Nacional de História da Ciência e da Tecnologia – 14º SNHCT. Belo Horizonte: Ufmg, 2014. p. 1-16.

**DPH. A MODERNIDADE ARQUITETÔNICA QUE FLORESCEU E SE CONSOLIDOU NA VILA MARIANA, MOEMA E SAÚDE.** 2017. Disponível em: <<http://patrimoniohistorico.prefeitura.sp.gov.br/a-modernidade-arquitetonica-que>>

floresceu-e-se-consolidou-na-vila-mariana-moema-e-saude/>. Acesso em: 23 out. 2017.

FRANÇA, Elisabete. **Favelas em São Paulo (1980-2008). Das propostas de desfavelamento aos projetos de urbanização: A experiência do programa Guarapiranga.** 2009. 260 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2009.

FOLHA DE SÃO PAULO. São Paulo: Grupo Folha, [2001]-. Cotidiano. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u31603.shtml>>. Acesso em: 5 jun. 2017.

GOUVEIA, Nelson; PRADO, Rogério Ruscitto do. **Análise espacial dos riscos à saúde associados à incineração de resíduos sólidos: avaliação preliminar.** Revista Brasileira Epidemiol, São Paulo, v. 1, n. 13, p.3-10, jan. 2010. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/rbepid/v13n1/01.pdf>>. Acesso em: 29 jan. 2018.

HERMAN, Bruno M; HADDAD, Eduardo A. **Mercado imobiliário e amenidades urbanas: a view through the window.** Estudos Econômicos, São Paulo, 237-269. Abr-Jun, 2005.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento Desigual: Natureza, Capital e a Produção de Espaço.** Ed. Bertrand Brasil. 1988. Cap. 4. P. 149 – 219

JACQUES, Paola Berenstein. **Corpografias urbanas.** 2008. Arquitextos 093.07. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.093/165>>. Acesso em: 12 ago. 2017.

LARA, Fernão Lopes Ginez de. **Modernização e desenvolvimentismo: formação das primeiras favelas de São Paulo e a favela do Vergueiro.** 2012. 361 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, São Paulo, 2012.

LIMA, Jaqueline Rodrigues de. **Jardim da Saúde, Vila Santo Estéfano, Água Funda... Muitos Bairros, Uma História.** Disciplina USP: Disciplina USP: FLH0425 – Uma História para a Cidade de São Paulo: Um desafio Pedagógico. Docente responsável: Antonia Terra Calazans Fernandes. Disponível em: <<http://lemad.fflch.usp.br/node/366>>. Acesso em: 10 nov. 2017.

MORE: Mecanismo online para referências, versão 2.0. Florianópolis: UFSC Rexlab, 2013. Disponível em: <<http://www.more.ufsc.br/>> . Acesso em: 27 fev. 2018

OLIVEIRA SOBRINHO, Afonso Soares de. **São Paulo e a Ideologia Higienista entre os séculos XIX e XX: a utopia da civilidade.** Sociologias, Porto Alegre, v. 32, n. 15, p.210-235, 01 jan. 2013. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/soc/v15n32/09.pdf>>. Acesso em: 10 dez. 2017.

REIS, Cristiane Marques Alves dos. **O IMPACTO DO METRO DO PORTO NA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.** 2011. 151 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Economia, Universidade do Porto, Porto, 2011.

ROSA, Giovanni Santa. **Do outro lado do rio: retificações, canalizações e projetos abandonados dos rios de São Paulo.** 2013. Disponível em: <<http://gizmodo.uol.com.br/do-outro-lado-do-rio-segunda-part/>>. Acesso em: 15 fev. 2018.

SANTORO, Paula Freire. **Cinema de rua deve ser protegido: o caso do Belas Artes em São Paulo.** 2011. Elaborado para o Instituto Pólis. Disponível

em:

<<http://polis.org.br/noticias/cinema-de-rua-deve-ser-protégido-o-caso-do-belas-artes-em-sao-paulo/>>. Acesso em: 26 nov. 2017.

TÁNCER, Marcia. **São Paulo – Matadouro de Vila Mariana**. Disponível em:

<<http://www.infopatrimonio.org/?p=169#!/map=38329&loc=-23.566898020383267,-46.55387878417968,13>>. Acesso em: 10 nov. 2017.

TRAVASSOS, Luciana Rodrigues Fagnoni Costa. **Revelando os rios: novos paradígm as para a intervenção em fundos de vale urbanos na Cidade de São Paulo**. 2010. 243 f. Tese (Doutorado) - Curso de Ciência Ambiental, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em: <[http://www.fau.usp.br/cultura/residencia/modulo1/Processos\\_e\\_Metodos\\_de\\_Planejamento\\_e\\_Gest\\_o\\_Urbana/Bibliografia/Bibliografia\\_Especificada/Revelando\\_os\\_Rios\\_-\\_Luciana\\_Travassos.pdf](http://www.fau.usp.br/cultura/residencia/modulo1/Processos_e_Metodos_de_Planejamento_e_Gest_o_Urbana/Bibliografia/Bibliografia_Especificada/Revelando_os_Rios_-_Luciana_Travassos.pdf)>. Acesso em: 20 dez. 2017.

VEIGA, Edison; BURGARELLI, Rodrigo. **São Paulo, uma cidade dos anos 70**. O Estadão: Blog do Estadão. São Paulo, p. 1-2. 16 abr. 2017. Disponível em: <<http://blog.estadaodados.com/sao-paulo-uma-cidade-dos-anos-70/>>. Acesso em: 25 jun. 2017.

WISSENBACH, Tomás Cortez. **A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007**. 2008. 142 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, São Paulo, 2008.