

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

SIMONY FLORENCIO GARCIA

**A verticalização do Jardim Iris - Pirituba
(1980-2019)**

Versão original

**São Paulo
2020**

SIMONY FLORENCIO GARCIA

**A verticalização do Jardim Iris - Pirituba
(1980-2019)**

Versão Original

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

Área de Concentração: Geografia Humana
Orientadora: Profa. Dra. Simone Scifoni

São Paulo
2020

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

Catalogação na Publicação

Serviço de Biblioteca e Documentação

Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

G216v Garcia, Simony Florencio
 A verticalização do Jardim Iris - Pirituba (1980-
 2019) / Simony Florencio Garcia ; orientadora Simone
 Scifoni. - São Paulo, 2020.
 56 f.

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

1. Urbanização. 2. Planejamento Territorial. 3.
Legislação Urbana. 4. Pirituba. 5. Jardim Iris. I.
Scifoni, Simone, orient. II. Título.|

GARCIA, S. F. A verticalização do Jardim Iris - Pirituba (1980 - 2019). Trabalho de Graduação Individual (TGI) apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, da Universidade de São Paulo, como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Aprovado em:

Banca Examinadora:

Profa. Dra. Simone Scifoni

Instituição: Universidade de São Paulo

Julgamento: _____

Assinatura: _____

Profa. Dra. Glória da Anunciação Alves

Instituição: Universidade de São Paulo

Julgamento: _____

Assinatura: _____

Prof. Dr. _____

Instituição: Universidade de São Paulo

Julgamento: _____

Assinatura: _____

AGRADECIMENTOS

Esta pesquisa representa a conclusão de uma fase de grande importância na minha vida. Nela, simbolicamente se resume todos os anos que me dediquei à graduação, todo o amor e apoio que recebi dos meus pais, meus familiares, amigos de longa data, amigos que fiz na faculdade e permanecerão e professores que encontrei durante essa jornada, a essas pessoas dedico este trabalho.

Agradeço e dedico especialmente aos meus pais, Marli e José por toda dedicação, paciência, força e amor, vocês são o alicerce que me estrutura e me possibilita crescer a cada nova fase. Não há nada mais bonito e gratificante nessa vida que ter a certeza que há pessoas que, em qualquer situação, estarão esperando por você, de braços abertos oferecendo apoio e afeto, essas pessoas nomeamos como família.

Sou grata aos meus familiares por todo o apoio recebido em todas as situações, pelo carinho, interesse e atenção na minha jornada. Agradeço aos meus amigos de longa data - que são uma extensão da minha família - pela paciência e motivação e também aos amigos que fiz durante a graduação e quero levar para toda a vida, amigos que me ajudaram durante todo esse processo que caminhamos e vencemos juntos.

Dedico e agradeço a todos os professores que pude conhecer e aprender a cada matéria concluída, todos ajudaram a montar um pouco desse quebra cabeça que se completa agora. Desde os professores da escola pública em que estudei durante o ensino fundamental e médio e que ficaram felizes com meu ingresso na Universidade, igualmente aos professores que conheci durante a graduação, nas diversas unidades que cursei FFLCH, IGC, FE e CEPEUSP, agradeço pela dedicação ao ensino, amizade e inspiração. Especialmente à minha orientadora Profa. Dra Simone Scifoni, a quem sou imensamente grata pela paciência, pelo apoio na construção deste projeto, orientação e amabilidade durante o processo.

De alguma forma todas essas pessoas com quem pude contar são especiais para mim, não cito nomes para não injustiçar ninguém, mas sou extremamente grata por conhecê-los, de forma direta ou indireta, sem elas a conclusão desse trabalho não seria possível, muito Obrigada! Este trabalho representa a porta de entrada para novas oportunidades, assim, desejo que outras pessoas que vieram de onde eu vim também tenham essa oportunidade, que a periferia ocupe as universidades públicas.

RESUMO

GARCIA, S. F. A verticalização do Jardim Iris - Pirituba (1980 - 2019). Trabalho de Graduação Individual (TGI), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2020.

Por meio da análise temporal de imagens é possível perceber o aumento no número de habitações, edifícios residenciais. O bairro Jardim Iris pertence ao distrito de Pirituba, cidade de São Paulo, e sua localização é de fácil acesso à importantes rodovias do estado (Rodovia Anhanguera, Rodovia Bandeirantes e Marginal Tietê). O crescente processo de verticalização do bairro é bastante nítido, a quantidade de torres residenciais aumenta anualmente. A localização do bairro seria um fator importante para o processo de verticalização? Seria o Plano Diretor um dos principais fatores que possibilitou a verticalização no bairro? A proximidade com o Tietê Plaza Shopping seria um influente fator no processo de verticalização? Posto os edifícios que já estão construídos e somados àqueles que ainda estão em fase de construção, qual será a principal causa influenciadora desse crescimento no número de edifícios ao longo dos anos? São questões que buscarei responder no decorrer da pesquisa. Assim, o objetivo desta pesquisa, devido a atual conjuntura que o bairro Jardim Íris apresenta, é compreender o processo de verticalização no bairro e entender quais os principais fatores que contribuíram para esse processo. A análise das questões motivadas anteriormente pode auxiliar na compreensão desse processo.

Palavras-chave: Urbanização. Planejamento Territorial. Legislação Urbana. Pirituba. Jardim Iris.

ABSTRACT

GARCIA, S. F. The verticalization of Jardim Iris - Pirituba (1980- 2019). Trabalho de Graduação Individual (TGI), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2020.

Through a time series of pictures, it's possible to notice the growth of the number of houses and residential buildings. The neighborhood of Jardim Iris belongs to the district of Pirituba and its location is of easy access to important state highways (Anhanguera Highway, Bandeirantes Highway and Marginal Tietê). The expanding process of verticalization in the neighborhood is quite noticeable as the quantity of residential towers also grows yearly. Would the location of the neighborhood be an important factor for the verticalization process? Would the Master Plan of the city be one of the main factors that made the verticalization in the neighborhood possible? Would the proximity with Tietê Plaza Shopping Mall, in the last years, be an influential factor in the verticalization process? Taking in consideration the fact that the buildings that are already built and adding those to the ones that are in process of construction, what would be the main influencing cause of the growth in the number of buildings as years pass? These are questions that we seek to answer in this research. Thus, the objective of this research, and based on the current circumstances under which the neighborhood of Jardim Iris presents itself, is to comprehend the process of verticalization of the neighborhood and understand what are the factors that add to this process. The analysis of the questions posed previously could help to comprehend this process.

Keywords: Urbanization. Territorial Planning. Urban Legislation. Pirituba. Jardim Iris.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Ilustração do Projeto Grand Reserva Paulista e Condomínio Spazio San Valentin.....	1
9	
Figura 2 - Condomínio Via Bandeirantes. Trecho de anúncio do Jornal O Estado de São Paulo.....	23
Figura 3 - Magic Place, Portal dos Bandeirantes. Trecho de anúncio do Jornal O Estado de São Paulo.....	24
Figura 4 - Condomínio San Valentin Spazio. Trecho de anúncio do Jornal Folha de S. Paulo.....	25
Figura 5 - Grand Reserva Paulista. Anúncio Folha de São Paulo.....	26

LISTA DE FOTOS

Foto 1 - Condomínio Projeto Portal dos Bandeirantes.....	20
Foto 2 - Obras em andamento do projeto Grand Reserva Paulista.....	49
Foto 3 - Obras do projeto Grand Reserva Paulista.....	49

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Mapa de Localização do Distrito de Pirituba.....	17
Mapa 2 - Mapa de Localização do Jardim Iris, área de estudo.....	18
Mapa 3 - Mapa de Zoneamento do bairro Jardim Iris.....	38
Mapa 4 - Mapa de verticalização do Jardim Iris 1980 com atualizações de (1981).....	41
Mapa 5 - Mapa de verticalização do Jardim Iris 2002.....	44
Mapa 6 - Mapa de verticalização do Jardim Iris 2007.....	45
Mapa 7 - Mapa de verticalização do Jardim Iris 2010.....	47
Mapa 8 - Mapa de verticalização do Jardim Iris 2017.....	48
Mapa 9 - Mapa de verticalização do Jardim Iris 2019.....	50

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH	Banco Nacional de Habitação
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CETESB	Companhia Ambiental do Estado de São Paulo
CMPU	Conselho Municipal de Política Urbana
COE	Código de obras e edificações
CPTM	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
DEINFO	Departamento de Produção de Análise de Informações
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
GIS	Geographic Information System
HIS	Habitações de Interesse Social
HMP	Habitação de Mercado Popular
IGC-SP	Instituto Geográfico e Cartográfico
LPUOS	Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo
NASBE	Núcleo de Administração e Serviços do Banespa
PDE	Plano Diretor Estratégico
Qgis	Quantum GIS
RGB	Red, Green, Blue
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SIG	Sistema de Informação Geográfica
SMDU	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

SMUL	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
ZC	Zona de Centralidade
ZCOR	Zona Corredor
ZDE	Zona de Desenvolvimento Econômico
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZEM	Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana
ZEMP	Zona de Estruturação da Transformação Metropolitana Prevista
ZEP	Zona Especial de Preservação
ZEPAM	Zona Especial de Proteção Ambiental
ZEPEC	Zona Especial de Preservação Cultural
ZER	Zona Exclusivamente Residencial
ZEU	Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
ZEUP	Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto
ZM	Zona Mista
ZMa	Zona Mista Ambiental
ZMIS	Zona Mista de Interesse Social
ZMISa	Zona Mista de Interesse Social Ambiental
ZOE	Zona de Ocupação Especial
ZPDS	Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável
ZPI	Zona Predominantemente Industrial
ZPR	Zona Predominantemente Residencial

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	12
2. AQUISIÇÃO E ANÁLISE DE DADOS	13
3. LOCALIZAÇÃO	16
4. VALORIZAÇÃO DA VÁRZEA PARA USO URBANO	21
4.1 As propagandas imobiliárias e os atrativos locais	22
5. VERTICALIZAÇÃO	28
5.1 O processo de verticalização em São Paulo	29
6. LEGISLAÇÃO URBANA	31
6.1 Marco Regulatório	32
6.2 O novo Zoneamento	33
6.2.1 O Zoneamento do bairro Jardim Iris	34
7. ANÁLISE TEMPORAL DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DO BAIRRO JARDIM IRIS 1980 - 2019	39
7.1 A verticalização do Jardim Iris, 1980 (1981)	40
7.2 A verticalização do Jardim Iris, 2002	42
7.3 A verticalização do Jardim Iris, 2007	42
7.4 A verticalização do Jardim Iris, 2010	46
7.5 A verticalização do Jardim Iris, 2017	46
7.6 A verticalização do Jardim Iris, 2019	49
8. RESULTADOS OBSERVADOS	51
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	54
SITES	54

1. INTRODUÇÃO

Segundo estudos realizados pela Embraesp e através da elaboração dos dados realizada pela SMUL/DEINFO, Pirituba possui a maior quantidade de empreendimentos residenciais verticais dentre os distritos próximos (São Domingos e Jaraguá)¹. Entre os anos de 2013 e 2017 foram lançadas 5.189 unidades imobiliárias, apenas em um ano (2017) foram lançadas 3.128 unidades². Partindo dos dados expostos e por meio de análise e observação de imagens de satélite e fotos aéreas esta pesquisa pretende analisar o processo de verticalização que ocorre desde a década de 1980, a escala selecionada para análise é especificamente o bairro Jardim Iris porque além da grande quantidade de prédios residenciais já existentes houve o lançamento de um bairro planejado e um condomínio, ambos totalizando 7296³ apartamentos residenciais. Portanto, essa pesquisa é composta por 7 capítulos que auxiliarão no entendimento da problemática apresentada.

No capítulo 2 é apresentado informações sobre a metodologia utilizada para aquisição e análise dos dados. Para realização do mapeamento foram utilizadas fotografias aéreas (ortofotos) e imagens orbitais ortorretificadas, no decorrer da pesquisa, panfletos de jornais e fotografias também foram utilizados. Além da análise realizada por meio da pesquisa bibliográfica, foi realizada uma análise temporal do mapeamento mediante fotointerpretação. De forma geral, todos os procedimentos utilizados são apresentados no decorrer do capítulo.

O capítulo 3 apresenta informações sobre a área de estudo (distrito e bairro), localização e também sobre os empreendimentos residenciais existentes no bairro.

O capítulo 4 traz informações sobre o processo de valorização da várzea para uso urbano, que está relacionado ao processo de retificação dos rios, que traz consigo a implantação das marginais e rodovias. Após apresentação desse processo, ainda neste

¹ Disponível em:

<[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/urbanismo/infocidade/htmls/15_numero_de_lancamentos_residenciais_verti_1992_10903%20\(1\).oi.html](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/urbanismo/infocidade/htmls/15_numero_de_lancamentos_residenciais_verti_1992_10903%20(1).oi.html)>. Acesso em: 08 jun. 2019.

² FRANÇA, Valéria. Pirituba concentra um quarto dos novos empreendimentos da zona norte. Folha de S. Paulo, São Paulo, 22 abr. 2018. Disponível em:

<<https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2018/04/1965782-pirituba-concentra-um-quarto-dos-novos-empreendimentos-da-zona-norte.shtml>>. Acesso em: 8 jun. 2019.

³MRV vende mais de 60% das unidades do Grand Reserva Paulista. Revista Qual Imóvel. São Paulo, 17 ago.

2017. Disponível em:

<<http://www.revistaqualimovel.com.br/noticias/mrv-vende-mais-de-60-das-unidades-do-grand-reserva-paulista>>. Acesso em: 01 mar. 2020.

capítulo desenvolvo uma análise que pretende demonstrar alguns anúncios imobiliários lançados em diferentes períodos, que abordam a localização e infra estrutura local como atrativos influentes na aquisição de imóveis na região. Dentre os atrativos apresentados está o shopping center, elemento presente e de grande influencia no bairro e que atua como atrativo comercial e de lazer.

Após apresentar informações e análises sobre localização e outros componentes do bairro, no capítulo 5 apresento o histórico do processo de verticalização da Cidade de São Paulo. No capítulo 6 atento-me a questões relacionadas ao planejamento urbano. Inicio o capítulo apresentando informações sobre legislação e zoneamento urbano, na sequência apresento as zonas de uso, seus significados e influênci na composição do bairro Jardim Iris.

O capítulo 7 é uma análise temporal do processo de verticalização do bairro Jardim Iris. A análise temporal é realizada através de mapas e contempla o período de 1980 -2019, respectivamente os anos: 1980 (81), 2002, 2007, 2010, 2017 e 2019. No decorrer do capítulo é apontado os diversos usos do solo urbano, dentre eles é observado um ponto de tensão entre a população local e o surgimento de um empreendimento, um cemitério que teve seu funcionamento barrado juridicamente devido possíveis irregularidades.

No capítulo 8 apresento algumas considerações e resultados observados através das análises realizadas. Os resultados apresentados discutem as questões norteadoras que inicialmente foram abordadas: A influênci do shopping center na região, o fácil acesso à Marginal e as Rodovias e o zoneamento do bairro.

Nas considerações finais apresento algumas observações sobre questões que não fazem parte do tema proposto mas que se mostram complementares, são elas: a utilização do FGTS e do Programa Minha casa Minha Vida; fatores influentes e “facilitadores” para aquisição de imóveis.

2. AQUISIÇÃO E ANÁLISE DE DADOS

Para compor essa pesquisa foram coletados alguns anúncios publicitários utilizados para a divulgação e venda dos empreendimentos, anúncios disponíveis nos acervos on line do Jornal Folha de São Paulo e Estadão. A coleta foi realizada considerando o recorte temporal de 1980 até 2019.

A elaboração dos mapas foi realizada por meio de diferentes bases cartográficas digitais:

- EMPLASA - Folhas Planialtimétricas da Região Metropolitana de São Paulo - 1980/1981 (com atualizações), em escala 1:10.000 , disponíveis no site DATAGEO⁴,
- Imagens Orbitais Ortorretificadas do sensor IKONOS 2002 - RMSP, elaboradas pela EMPLASA, adquiridas pelo Instituto Geológico (IG) da Secretaria de Meio Ambiente do Estado de São Paulo, disponíveis no site DATAGEO,
- EMPLASA - Ortofotos da Região Metropolitana de São Paulo, 2007, composição colorida (RGB), escala 1:5000, disponíveis no site DATAGEO,
- IGC - Ortofotos Leste SP 2010, ortofotos produzidas a partir de levantamento aerofotogramétrico dos anos de 2010/2011, escala 1:25.000, disponíveis no site DATAGEO,
- EMPLASA - Ortofotos da Região Metropolitana de São Paulo, 2017. Apresentam composição colorida (RGB), escala não definida, disponíveis no site GEOSAMPA⁵.
- Google Satellite, imagens orbitais correspondentes ao ano de 2019.
- Dados geoespaciais (Shapefile⁶) da Legislação Urbana, Zoneamento – Lei 16.402/16, disponíveis no site GEOSAMPA.

Visto que as alterações na paisagem urbana ocorrem de forma dinâmica, o uso de técnicas de sensoriamento remoto e SIG possibilitam a obtenção de dados espaciais atualizados, detalhados e também séries históricas. O uso desses dados possibilita a visão espacial e temporal do processo de crescimento urbano (ALVES; FLORENZANO; PEREIRA, 2011). Portanto, o uso de imagens de satélite e fotos aéreas, bem como de um software de geoprocessamento foi essencial para a análise temporal do processo de verticalização. A base cartográfica digital contribuiu para o estudo do processo de verticalização na identificação dos pontos verticalizados ou em processo de verticalização. Para elaboração do mapeamento foi utilizado o Software de geoprocessamento Quantum GIS (Qgis).

⁴ Trata-se de um catálogo de informações ambientais, cartográficos e socioeconômicos provenientes de diversas instituições públicas. Disponível em:<<http://datageo.ambiente.sp.gov.br/sobre/>>. Acesso em: 7 Jun. 2019.

⁵ Portal de mapas e dados da cidade de São Paulo disponibilizado pela Prefeitura de São Paulo. Disponível em:<<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>>. Acesso em: 7 Jun. 2019.

⁶ Arquivos vetoriais espacializados com extensão Shapefile (.shp). Disponível em:<<http://www.inteliagro.com.br/o-que-e-um-shapefile/>>. Acesso em: 7 fev. 2019.

Por meio de dados e informações coletadas foi realizada uma análise evolutiva do processo de verticalização do bairro. Conforme FLORENZANO (2013), a utilização de imagens de diferentes períodos auxiliam na compreensão do processo de transformação e organização do espaço, desse modo é possível reconstituir o processo de ocupação e desenvolvimento de uma região utilizando imagens de uma mesma região, porém, de diferentes datas. Nessa pesquisa foram utilizadas imagens de diferentes datas e fontes para realização da análise temporal correspondente ao recorte 1980-2019.

As imagens obtidas por sensores remotos são consideradas dados e para se transformarem em informação é necessário inicialmente serem analisadas e interpretadas (FLORENZANO, 2013). A interpretação visual das imagens é realizada a partir de elementos que apareçam de forma constante, ainda que, por vezes, de forma diferenciada (LUCHIARI; KAWAKUBO; MORATO, 2011). A partir desses elementos é realizado o trabalho de interpretação, composto por três fases: fotoleitura, fotoanálise e classificação. Fotoleitura baseia-se no reconhecimento e estudo das características dos objetos visíveis da imagem; fotoanálise refere-se as principais características que serão analisadas sobre o tema e, por fim, a classificação é realizada a partir da descrição das imagens, através do raciocínio lógico e de um cuidadoso exame dos elementos a fim de identificar e delimitar os objetos (LUCHIARI; KAWAKUBO; MORATO, 2011). Portanto, as imagens foram analisadas por meio de fotointerpretação⁷ e foram considerados os seguinte critérios:

- Para observação foram considerados alguns elementos básicos de análise e interpretação: tamanho, forma, padrão e localização geográfica: O tamanho refere-se a escala, através de sua análise é possível distinguir por exemplo, uma área industrial de uma área residencial. A forma é um elemento de grande importância na observação, alguns objetos, feições e superfícies podem ser inicialmente identificados através da observação de suas formas. As formas dos objetos podem ser classificadas como irregulares - indicadores de objetos naturais e regulares - que indicam objetos construídos pelo homem. O padrão refere-se ao arranjo espacial ou organização do objeto e possibilita identificar, diferentes classes residenciais, a medida em que esse

⁷ Método de pesquisa e estudos de assuntos ou temas relativos à crosta terrestre, em seus aspectos físicos ou culturais, mediante análise e interpretação de fotografias aéreas, como um resultado da combinação do raciocínio dedutivo e indutivo. OLIVEIRA, Cêurio de. Dicionário cartográfico Cêurio de Oliveira •. 4. ed. - Rio de Janeiro : IBGE , 1993. 645 p. p.227. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv66318.pdf>>. Acesso em: 11 Jun. 2019.

padrão difere entre áreas residenciais de alto padrão e áreas ocupadas por favelas, por exemplo. A localização geográfica também constitui um elemento importante na identificação de objetos, por exemplo, áreas urbanas podem ser identificadas devido sua proximidade de litorais, rodovias e rios. Em resumo, quanto maior for o conhecimento sobre a área estudada maior será a quantidade de informações obtidas através da interpretação (FLORENZANO, 2013).

- Utilizando os elementos básicos de análise citados anteriormente, foram identificados especialmente comércios, prédios habitacionais e casas (habitações de maneira geral) a fim de descrever as alterações ocorridas na paisagem ao passar do tempo.

3. LOCALIZAÇÃO

O Jardim Íris é um bairro que pertence ao distrito de Pirituba, por isso, é essencial a contextualização do distrito ao qual está inserido. O distrito de Pirituba juntamente com Jaraguá e São Domingos pertence a região Norte do Município de São Paulo. O nome do distrito tem origem na palavra tupi guarani tupi piri ("tábuia") + tuba ("muito"), porque na região havia uma lagoa, denominada "Pirituba" que significa "vegetação de brejo". A região localiza-se próxima ao rio Tietê, conforme dados históricos era uma região de brejo resultante de um dos braços do rio, fato que explica a origem do nome⁸. Pirituba possui uma área total de 54,70 (km²), população total de 437.592 (2010) e densidade demográfica de 8.000 (Hab/km²)⁹.

Atualmente a região é composta por várias indústrias e residências tornando-se um dos polos industriais da cidade de São Paulo. Conforme a Secretaria Municipal de Cultura 'SMC' (2008), é notável o aumento na quantidade de torres residenciais, esse processo leva à retirada de favelas na região e o remanejamento das famílias para CDHUs de outros bairros. A região também é composta por duas aldeias indígenas, Tekoa Ytu e Tekoa Pyau.

Em 2017 Pirituba obteve o maior número de novos imóveis em toda a cidade de São Paulo e nos últimos cinco anos concentrou ¼ de todos os lançamentos imobiliários realizados

⁸ Secretaria Municipal de Cultura - SMC. Bairro de Pirituba. São Paulo, 03 dez. 2008.

Disponível em:

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/bibliotecas/bibliotecas_bairro/bibliotecas_a_l/britobroca/index.php?p=5697> Acesso em: 8 jun. 2019.

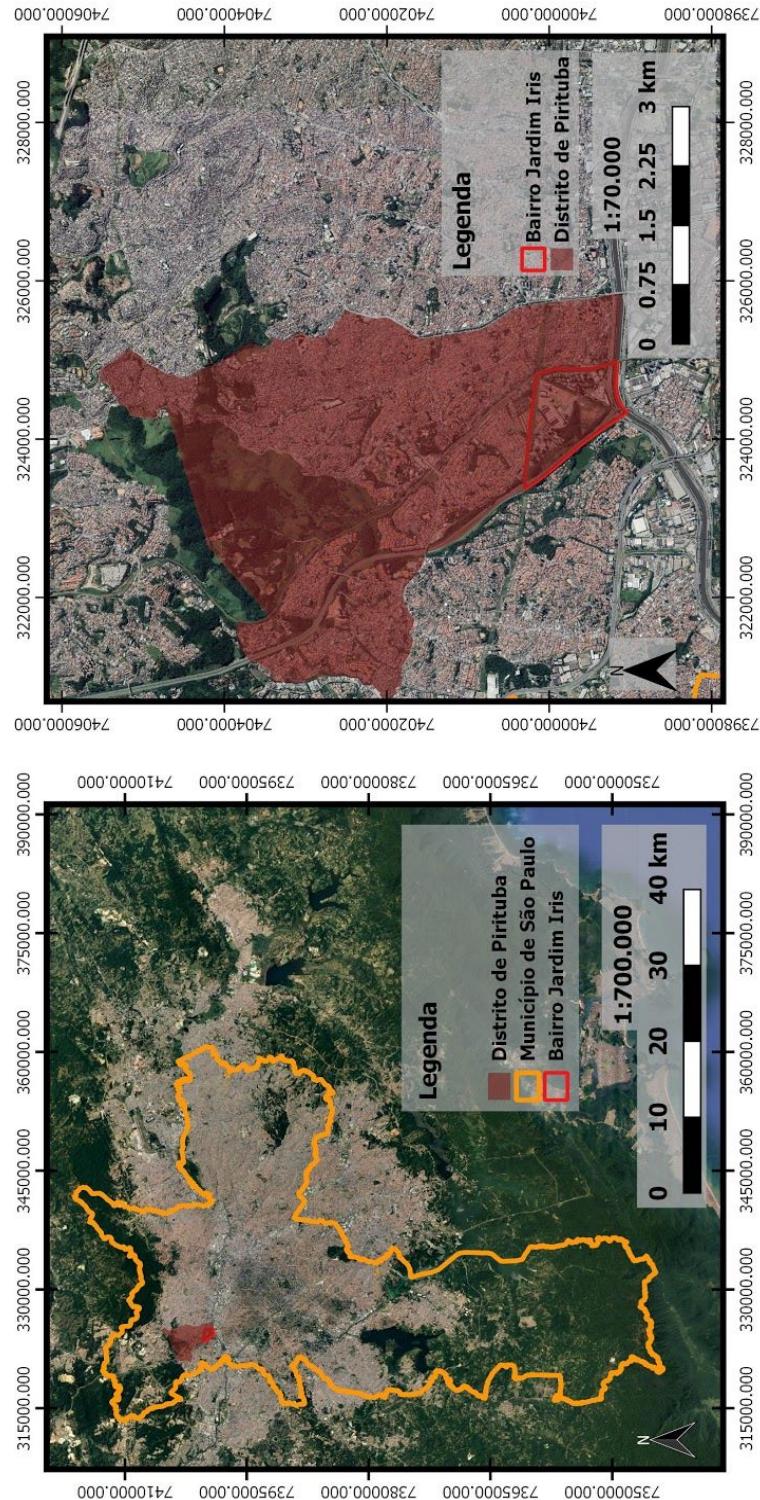
⁹ Secretaria Municipal das Subprefeituras - SMS. Dados Demográficos. São Paulo, 13 jan. 2020.

Disponível em:

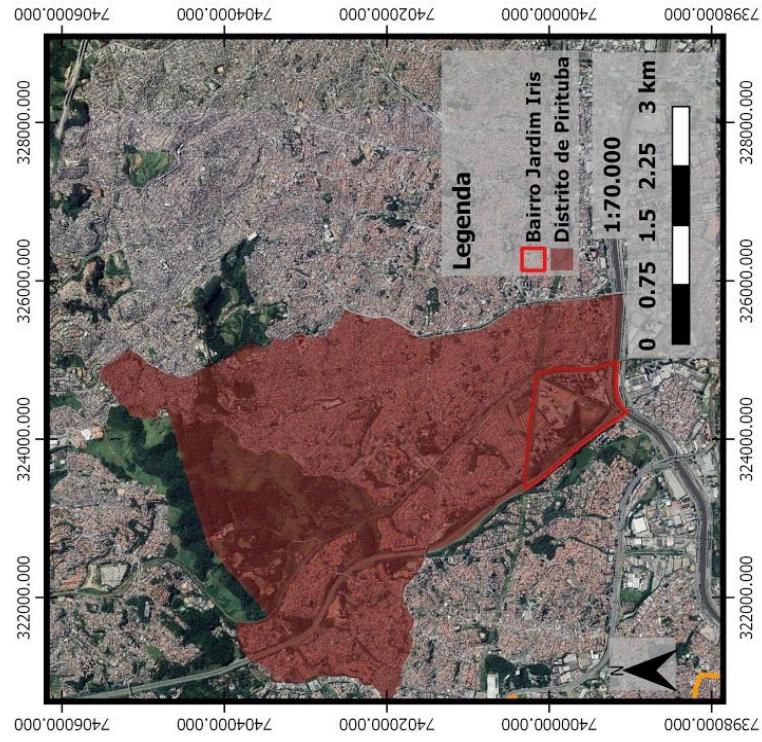
<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados_demograficos/index.php?p=12758> Acesso em: 8 fev. 2020.

Mapa 1 : Mapa de Localização do Distrito de Pirituba e do bairro Jardim Iris. (Fonte: Google Satellite/Google Terrain, Elaboração: Simony F Garcia).

Mapa de Localização de Pirituba



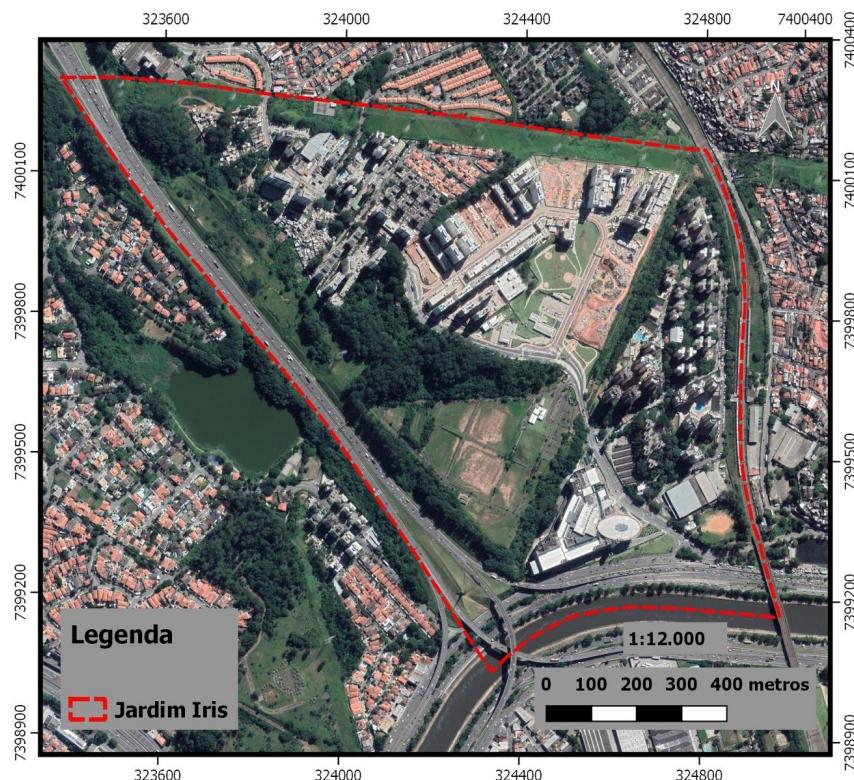
Projeção: Universal Transversa de
Mercator (UTM)
Datum: SIRGAS 2000 Fuso 23 S
Fonte: Google Satellite/Google Terrain
Elaboração: Simony F Garcia



na zona Norte da Cidade¹⁰. No que diz respeito ao bairro jardim Iris, é nítido o aumento na quantidade de edificações residenciais: enormes prédios de condomínios margeiam a Avenida Raimundo Pereira Magalhães, uma das principais avenidas de São Paulo, que tem o Jardim Iris como um dos bairros ao longo de sua extensão. O jardim Iris está próximo às margens do Rio Tietê, à Marginal Tietê, Rodovia dos Bandeirantes, Rodovia Anhanguera e Estação de trem Piqueri da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM). Em resumo, delimita-se ao norte as torres de linha de transmissão, à Leste a linha de trem e o bairro do Piqueri, ao Sul está a Marginal Tietê e à Oeste a Rodovia dos Bandeirantes.

Mapa 2: Mapa de Localização do Jardim Iris, área de estudo. (Fonte: Google Satellite/Google Terrain, Elaboração: Simony F Garcia).

Mapa de Localização do jardim Iris



Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM)
 Datum: SIRGAS 2000 Fuso 23 S
 Fonte: Google Satellite/ Google Terrain
 Elaboração: Simony F Garcia

¹⁰ Idem. FRANÇA, Valéria. Pirituba concentra um quarto dos novos empreendimentos da zona norte. Folha de S. Paulo, São Paulo, 22 abr 2018. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2018/04/1965782-pirituba-concentra-um-quarto-dos-novos-empreendimentos-da-zona-norte.shtml>>. Acesso em: 8 jun. 2019.

Segue abaixo informações sobre alguns dos empreendimentos residenciais localizados no bairro jardim Iris: Projeto Portal dos Bandeirantes, formado por 27 torres (cujas construções foram divididas em 5 fases); Grand Reserva Paulista¹¹, que está em fase de construção e será composto por 25 torres; Condomínio San Valentin¹² composto por 3 torres; Condomínio Allegro 6 torres; Condomínio Conjunto Residencial Village com 5 torres, Condomínio Vitória Pirituba composto por 3 torres; Condomínio Liber Bosque Clube-dos Buritis¹³, 3 torres; Condomínio Edifício Max Pirituba¹⁴, torre única; Condomínio Edifício Prix Pirituba¹⁵, torre única; Condomínio Edifício Maria Eugênia¹⁶: torre única; Condomínio Áustria¹⁷, 3 torres, entre outros.

Figura 1: Ilustração do Projeto Grand Reserva Paulista e Condomínio Spazio San Valentin.



Fonte: Economia & Negócios, Estadão, 2017.

¹¹ MRV planeja iniciar até o fim do ano seu maior projeto com 25 torres, em São Paulo. São Paulo, 26 jun. 2016. Disponível em:

<<https://www.mrv.com.br/grandreservapaulista/institucional/noticia/mrv-planeja-iniciar-ate-fim-do-ano-seu-maior-projeto-com-25-torres-em-sp/>>. Acesso em: 16 abr. 2019.

¹² San Valentin. MRV. Disponível em: <<https://www.mrv.com.br/sanvalentin/>>. Acesso em: 16 abr. 2019.

¹³ Liber Bosque Clube. Meu Living. São Paulo. Disponível em:

<<https://www.meuliving.com.br/imovel/liber-bosque-clube-apartamento-pirituba-zona-oeste-sao-paulo-sp?estagio=estrutura#secao-projeto>>. Acesso em: 16 abr. 2019.

¹⁴ Maxi Pirituba. PDG. São Paulo. Disponível em: <<https://www.pdg.com.br/imovel/maxi-pirituba>>. Acesso em: 07 maio 2019.

¹⁵ Prix Pirituba 1, apartamentos planta zona norte 1, Minha Casa Minha Vida. Mix Imóveis SP, São Paulo. Disponível em:

<<https://miximoveissp.com.br/prix-pirituba-1-apartamento-planta-zona-norte-1-minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: 07 maio 2019.

¹⁶ Edifício Maria Eugênia. 123I. São Paulo. Disponível em:

<<https://123i.uol.com.br/condominio-ea1e620fa.html>>. Acesso em: 08 maio 2019.

¹⁷ Apartamentos a venda, zona oeste. Vivareal. São Paulo. Disponível em:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iris-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS255000-id-2438574682/?_vt=lfnl:b>. Acesso em: 08 maio 2019.

Foto 1: Condomínio Projeto Portal dos Bandeirantes.



Fonte: Flickr, 2010. Autor: Fernando Stankuns.

Em contrapartida aos enormes prédios condominiais, entretanto, representando grande adensamento, está a favela SPAMA, localizada na altura do número 2200 da Avenida Raimundo Pereira Magalhães, próximo ao Condomínio Vitória Pirituba. A comunidade iniciou a ocupação em 1987¹⁸. O bairro ainda conta com lotes residenciais, há diversas casas localizadas entre as ruas Domingos de Matos¹⁹, José Duarte de Oliveira, Domingos Godinho e Curuará. Há também o Tietê Plaza Shopping²⁰ inaugurado em dezembro de 2013, possui 3 pavimentos e mais de 200 lojas e em frente localiza-se o Supermercado Pastorinho.

¹⁸ Portal Geosampa. São Paulo. Disponível em: <<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>>. Acesso em: 17 abr. 2019.

¹⁹ Pesquisa de Logradouros: rua Domingos de Matos. Dicionário de ruas de São Paulo. Disponível em: <<https://dicionarioderuas.prefeitura.sp.gov.br/logradouro/rua-domingos-de-matos>>. Acesso em: 20 abr 2019.

²⁰ O Tietê Plaza Shopping. Tietê Plaza Shopping. São Paulo, 2019. Disponível em: <<https://tieteplazashopping.com.br/o-shopping/>>. Acesso em: 20 abr. 2019.

4. VALORIZAÇÃO DA VÁRZEA PARA USO URBANO

O Jardim Iris inicia-se a partir da várzea do Tietê, área que possui, de modo geral, uma grande quantidade de empreendimentos habitacionais. A gênese da presença dessas habitações pode ser observada desde a década de 1980, conforme SEABRA (1988, p.10):

Ao longo de toda várzea, geralmente ocupando os baixos terraços, tem-se na atualidade uma dinâmica indústria imobiliária que produz apartamentos residenciais. Beneficia-se, essa indústria, da existência de grandes terrenos disponíveis, principalmente no reverso de antigos bairros, usufruindo a um só tempo, do contexto ainda que modesto desses mesmos bairros e da circulação viária, de caráter metropolitano, que permite acesso relativamente fácil para qualquer localidade metropolitana.

Simultaneamente, devemos considerar a influência que a facilidade de acesso viário demonstra na escolha da localização de grandes empreendimentos imobiliários residenciais verticais. A atual facilidade de acesso viário está relacionada ao processo de retificação dos rios - especialmente do Tietê - e de valorização da várzea. Os investimentos destinados à valorização das várzeas para uso urbano baseiam-se no crescimento da cidade, crescimento da demanda urbana. Esses investimentos, além de realizarem a ampliação do espaço ocupado também estenderam-se ao transporte urbano, eletricidade para iluminação pública, etc. (SEABRA, 1988).

A princípio, a implantação das ferrovias, iniciada no século XIX, surgiu como uma eficiente opção de meio de transporte, conforme as estações de trem eram implantadas ao longo do trecho surgiam locais propícios ao estabelecimento de indústrias e armazéns de depósito, esse processo consequentemente possibilitou a valorização dos terrenos próximos localizados na Lapa de baixo, Barra Funda e Água Branca (SEABRA, 1988).

A retificação do rio Tietê, inicialmente, possibilitou maior mobilidade de indústrias devido a possibilidade de ocupação dessas áreas. Com a implantação do sistema viário, que ocorreu no mesmo período da finalização das obras de retificação houve a integração desses espaços à estrutura metropolitana. Essas novas terras ganharam enorme acessibilidade e se sobre valorizaram devido sua localização, porém, essa sobrevalorização atraiu novas atividades terciárias, ao mesmo tempo que impossibilitou implantação de novas indústrias (SEABRA, 1988).

A implantação de atividades terciárias próximas à Marginal pode ser observada nos dias de hoje. O Jardim Iris, atualmente comporta atividades terciárias de grande importância para o bairro; um supermercado e um shopping, ambos instalados próximos à Marginal Tietê, possivelmente devido a facilidade de escoamento de cargas e de acesso. Conforme SEABRA (1998, p.7):

No conjunto, hoje, as terras marginais do Tietê têm se prestado muito mais à implantação de grandes estruturas que viabilizam a circulação acelerada de bens e serviços e não constitui exagero afirmar que os fluxos e relações que se estabelecem à partir da Região Metropolitana de São Paulo com o resto do País, se realizam através das vias marginais expressas do Tietê e do Pinheiros. Existem, pois, conexões diretas com a Rodovia Fernão Dias que se destina a Belo Horizonte, com a Rodovia presidente Dutra através da qual São Paulo está ligado ao Rio de Janeiro; conexão com todo o interior de São Paulo pelas Rodovias Bandeirantes e Rodovia Anhanguera em direção a região urbano-industrial de Campinas, com a Rodovia Castelo Branco, que em direção a Alta Sorocabana alcança os Estados de Mato Grosso e Paraná; com a Rodovia Régis Bittencourt em direção a Curitiba.

Estar próximo às marginais traz enormes benefícios no que diz respeito às possibilidades de circulação viária, nesse sentido “as vias marginais expressas têm, também, um papel significativo na circulação intrametropolitana, pois que estão articuladas ao sistema de metrô além de integrarem parte de um anel viário metropolitano” (SEABRA ,1988, p.8).

4.1 As propagandas imobiliárias e os atrativos locais

Assim, na busca por compreender os motivos que levam os empreendimentos a estarem instalados no bairro, foram selecionados panfletos correspondentes aos anos 1995, 1997, 2016 e 2017, referentes às propagandas realizadas por imobiliárias para a venda dos apartamentos residenciais. por intermédio da análise desses panfletos observa-se as seguintes qualidades e facilidades utilizadas como atrativos para clientes em busca de imóveis:

- De forma geral os anúncios apresentam principalmente benefícios de infra-estrutura dos condomínios, como piscinas, quadras, parques, etc., além da segurança por serem condomínios fechados.
- Os anúncios também divulgam: facilidade de acesso ao transporte devido a localização: “interligação Piqueri-Metrô” (anúncio de 1995); “segurança em

dobro”, “localização privilegiada entre as pontes do Piqueri e Bandeirantes”, “fácil acesso, inclusive através da integração de trens urbanos da CPTM - Companhia de Trens Metropolitanos com o Metrô” (anúncio de 1997); o mapa de localização do empreendimento destaca as rodovias, estação de trem (fácil acesso viário), o mercado e os shoppings existentes nas proximidades (anúncio de 2016); “Viver bem localizado”, “a 2 minutos da Marginal Tietê”, “Acesso fácil às Rodovias Anhanguera e Bandeirantes” (Anúncio de 2017).

Figura 2: Condomínio Via Bandeirantes. Trecho de anúncio do Jornal O Estado de São Paulo.

VIA BANDEIRANTES
ZONA OESTE ENTRE LAPA E PIRITUBA

2 DORMS.
PRONTO P/ MORAR
VISITE DECORADOS

TEMOS TAMBÉM 2 E 3 DORMS. FACILITADO

CONDIÇÕES DE PAGTO. DOS APTOS. FINAIS 1, 4, 5 e 8 DOS EDIF. VIA SAFIRA E VIA ESMERALDA

PARCELAMENTO DA ENTRADA

SINAL	CONTRATO	NAS CHAVES*	30 PARCELAS MENSais	2 PARCELAS ANUAIS
1.700,	3.000,	5.900,	250,	2.600,

ACEITAMOS SEU CARRO, TELEFONE E FGTS.

* CHAVES NA ASSINATURA DA ESCRITURA NO AGENTE FINANCEIRO

USE SEU FGTS

• CONDOMÍNIO FECHADO • S. DE FESTAS E JOGOS • PISCINAS - ADULTO E INFANTIL • PLAYGROUNDS • QUADRAS POLIESPORTIVAS • ÁREAS VERDES • INTERLIGAÇÃO - ESTAÇÃO PIQUERI - METRÔ NO LOCAL

NA AV. RAIMUNDO P. DE MAGALHÃES, 1652
O ÚNICO EMPREENDIMENTO COM INTERLIGAÇÃO ESTAÇÃO PIQUERI - METRÔ NO LOCAL

LIGUE JÁ: 833-0233

REALIZAÇÃO: **via** engenharia sa

COMERCIALIZAÇÃO: **VARELLA**

INSCRICAO RG/11 • R/12272 - Matrículas 42010 - 16º CHI

CORRETORES DIARIAMENTE NO LOCAL INCLUSIVE SABADOS, DOMINGOS E FERIADOS

0952-11-11335

O Estado de São Paulo, 20 de Maio de 1995, página 34. Fonte: Acervo Estadão.

Figura 3 : Magic Place, Portal dos Bandeirantes. Trecho de anúncio do Jornal O Estado de São Paulo.

DOMINGO - 27 DE JULHO DE 1997. CLASSIFICADOS O ESTADO DE S PAULO - R27

A felicidade mora aqui. 2 e 3 DORMS. PRONTOS PARA MORAR.



O Portal dos Bandeirantes é um condomínio fechado em terreno com mais de 30.000m² e portaria central. Constitui um verdadeiro "bairro planejado", com segurança, tranquilidade e qualidade de vida total. As fases I, II e III estão concluídas e habitadas e a fase IV tem cinco edifícios prontos para morar e um edifício em final de construção. Esta fase constitui como que um subcondomínio, também fechado em terreno de 14.715m², com piscinas, quadras e infra-estrutura de lazer e segurança, com garagem e portaria própria.

Conheça também as coberturas com piscina e churrasqueira



Foto Edifício Via Fábrica com 2 dormitórios. Andar térreo os apartamentos Via Manoel, Via Fábrica e Via Itália com 2 dormitórios e os edifícios Via Manoel e Via Fábrica com 3 dormitórios.

Magic Place. Nesse Lugar Mágico você vai se sentir por vários motivos: segurança em dobro, localização privilegiada entre os pontos do Ipiranga e Bandeirantes, com fácil acesso, inclusive através da integração de trens urbanos da CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos com o Metrô, tudo com várias opções de financiamento e por um preço sem concorrência na sua categoria e qualidade.

MAGIC PLACE
PORTAL DOS BANDEIRANTES

Um condomínio fechado, dentro de um condomínio planejado.

Viva a realidade de morar num verdadeiro mundo encantado.

FOTOS DO LOCAL



Apartment model decorated.



2 quadras poliesportivas iluminadas com iluminação.



Piscina semi-olímpica com radares.



Portaria central.

AQUI VOCÊ RECEBE AS CHAVES E MUDA JÁ.
FINANCIAMENTO DE 60 A 180 MESES, INCLUSIVE SEM COMPROVAÇÃO DE RENDA. USE SEU PIS.

Prestações equivalentes ao aluguel.
Confira nossas excepcionais condições de pagamento no plantão de vendas.

CORRETORES DE PLANTÃO NO LOCAL

Incorporação e Construção: **c&via** engenharia sa

Financiamento: **Itaú**

Planejamento e Vendas: **COELHO DA FONSECA**
A melhor gráfica do mercado imobiliário.

CENTRAL DE VENDAS: RUA ESTADOS UNIDOS, 209 - **887-1611** - <http://www.coelhofonseca.com.br>

R. Raimundo Pereira de Magalhães, 1720

Antes da Portaria do Paço, pegue a placa local da Marginal do Tietê, entendo à direita logo após a Ponte.

Im. o Gato Agente bancário no condomínio **Tia, a Pequena Costa de Ino** **Léo, o Leão Segurança total e em dia** **Gugu, o Canguru Diva da aquarela e petiscos** **Coco, o Macaco Fiel do horizonte** **Jack, o Pônei Reino adulto e infantil com dec** **Bibi, o Cachorro Amor exclusivo para cães e donos** **Le, o Corgi Fofinho de pelúcia no seu pano** **Nick, o Cachorro Exceção de trens junto do condomínio** **Mrs. o Tardí Pointe de 100% no seu domínio**

Manual de Incorporação Registrado sob nº 1272, na matrícula nº 42010 de 02/07/93 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - Lei nº 118.820/91 - Z.2

Cred 6056 - Secovi 1191

O Estado de São Paulo. 27 de Julho de 1997, Classificados. Fonte: Acervo Estadão.

Figura 4 : Condomínio San Valentin Spazio. Trecho de anúncio do Jornal Folha de S. Paulo.

SAN VALENTIN
SPAZIO

As primeiras palavras que você vai dizer
quando conhecer o Spazio San Valentim:
eu quero.

Breve lançamento

**2 e 3 DORMS.
(suite)**

**lazer
COMPLETO**

**ATÉ
2 vagas
de GARAGEM**

**OPÇÕES
com
varanda**

**torres.com
ELEVADOR**

**REGIÃO de
Pirituba**

**Plantão
devendas:** AV. RAIMUNDO
PEREIRA DE
MAGALHÃES,
2150.

3832 0191
4004 9000

mrv.com.br
MRV
Engenharia

O empreendimento só será comercializado após o registro do imóvel no Instituto de Migração Imobiliária, nos termos da Lei nº 4.337/64. Este material tem caráter meramente ilustrativo por se tratar de obra a ser construída. O mobiliário e os equipamentos não fazem parte do contrato de compra e venda. Os matérias e cores representados podem sofrer pequenas alterações sem prévia aviso em função da disponibilidade dos fornecedores envolvidos.

Folha de São Paulo, 18 de Setembro de 2016, Caderno Esporte. Fonte: Acervo Folha.

Figura 5: Grand Reserva Paulista. Anúncio Folha de São Paulo.

Pré lançamento

**VOCÊ
ESPEROU
DEMAIS PARA
VIVER BEM
LOCALIZADO
EM SP.**

**NÃO ESPERE
NEM MAIS
UM DIA.**

Ao lado da Estação Piqueri da CPTM.

Bairro planejado na região de PIRITUBA.

A 2 minutos da Marginal Tietê.

Acesso fácil às Rodovias Anhanguera e Bandeirantes

APTOS. 2 DORMS.

A partir de R\$ 214 mil

Visite os decorados:
Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 2150

4004-9000
3512-0150

mrv.com.br/grandreservapaulista

MRV
Engenharia

**Minha Casa
Minha Vida**

Folha de São Paulo. 5 mar. 2017. Caderno Mundo. Fonte: Acervo Folha.

4.2 O shopping, comércio e lazer

Além das facilidades de locomoção listadas nos anúncios de jornais, conforme apresentados no capítulo anterior, os shoppings centers também foram listados como atrativos localizados nas proximidades dos imóveis, portanto, esse capítulo propõem uma breve reflexão sobre o papel desses centros comerciais.

A questão urbana está além de ser uma questão apenas locacional, nesse sentido, o shopping center aparece como mais uma das diversas mercadorias existentes na cidade. A implantação dos shoppings centers no Brasil teve início 1960 e o processo de expansão realizou-se a partir de 1980. A expansão dos shopping center associa-se ao crescimento populacional observado a partir de 1960, ao aumento no número de mulheres no mercado de trabalho e ao aumento populacional nas cidades, fatores que contribuíram para a modificações nos hábitos de consumo (PADILHA, 2006).

No Brasil, a segurança é um dos principais atrativos que os shoppings oferecem à população, além do lazer e entretenimento. Conforme Padilha (2006) os shoppings exercem a função social de preencher as lacunas deixadas pelos governos. É o caso do Shopping Iguatemi São Carlos que em seu site afirmava que o shopping busca sempre desempenhar o seu papel dentro da comunidade. Logo, para a autora, os shoppings assumem para si esse papel social enquanto convertem carências sociais em benefícios empresariais e propagam o discurso de que atuam de forma “politicamente correta” ao colaborarem com o aumento da qualidade de vida da população. Portanto, Padilha (2006, p.79) afirma:

Com isso, reserva direitos sociais - como o acesso a lazer, cultura, arte, tecnologia etc. -, que deveriam ser para todos, a uma parcela da população que frequenta shopping center. Realiza-se a conversão do ser social para o consumidor e a apropriação do bem público pelo bem privado.

Do mesmo modo atua o Tietê Plaza Shopping, localizado na área de estudo. O Tietê Plaza Shopping está localizado na altura do 1465 da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, no Jardim Iris. Foi inaugurado dia 18 de Dezembro de 2013, empreendimento realizado pela Cyrela Commercial Properties, após adiamentos devido trâmites com a licença de funcionamento. É composto por 2 pisos, 230 lojas, possui estacionamento com capacidade para 2.400 veículos e foi construído em um terreno de 45 mil metros quadrados²¹. “Localizado

²¹ AE Agência Estado. Cyrela inaugura Tietê Shopping em São Paulo. Economia & Negócios. Estadão. São Paulo, 18 dez. 2013. Disponível em:

<<https://economia.estadao.com.br/noticias/negocios,cyrela-inaugura-tiete-plaza-shopping-em-sao-paulo,173329e>> Acesso em: 09 Jul. 2019.

na zona Noroeste, o shopping oferece acesso a partir das duas principais vias da região: Marginal Tietê e Av. Raimundo Pereira Magalhães para melhor conforto de seus clientes²².

A saber, as questões relacionadas à segurança e lazer não serão aprofundadas neste trabalho porém demonstram que são componentes importantes que os shoppings agregam a sua localização e também utilizam a seu favor. Portanto, devido às facilidades oferecidas pelos shoppings centers, esses enormes centros comerciais - estritamente voltados ao consumo - compostos por lojas de diversos segmentos (vestuário, alimentação, saúde e lazer) localizadas em um único local que oferece segurança aos seus frequentadores (apesar de selecioná-los), ao contrário das lojas de ruas, é possível entender o porquê desses espaços privados serem utilizados como atrativo aos que residem nas proximidades e aos que desejam comprar um imóvel.

5. VERTICALIZAÇÃO

Verticalização define-se como “a multiplicação efetiva do solo urbano possibilitada pelo uso do elevador” (SOMEKH, p.19, 1997). Para SOUZA (p.29, 1994), verticalização “é o processo de construção de edifícios”.

Segundo SOUZA (1994) o processo de verticalização está ligado a reprodução do capital financeiro e imobiliário. Há um complexo processo de divisão social do espaço que envolve as seguintes questões: Na primeira, o processo de verticalização pode surgir devido valorização de um bairro, em que uma parcela da população de classe média considere o valor de uso deste bairro tão significativo ao ponto de criar demanda por moradia ainda que essa valorização do m² sugira pagar um valor alto por essa habitação. A segunda questão relaciona-se à tolerância ao adensamento e à verticalização que se explica através da renda da terra, uma vez que o proprietário procura extraír a maior renda possível, renda fundiária. Essa renda fundiária relaciona-se com o direito a propriedade, de impedir ou autorizar (de forma estratégica) a instalação do capital (SOUZA, 1994).

Os processos de verticalização ocorrem de formas diferentes, nos bairros operários e nos bairros pobres ocorre uma expropriação da população local para que haja reconstrução dessa área, que é comprada por uma imobiliária para que sejam construídos os edifícios. As

²² Shopping Centers. Tietê Plaza Shopping. CCP Cyrela Commercial Properties, São Paulo. Disponível em: <<https://www.ccpsa.com.br/pb/shopping-centers/tiete-plaza-shopping/>> Acesso em: 03 jul. 2019.

construções e demolições surgem no tecido urbano, locais que garantam aos promotores urbanos que a divisão social do espaço não será alterada. Dessa forma, os locais escolhidos são os que garantem que a burguesia possa adensar e lucrar através da compra de uma renda fundiária de baixa densidade que produzirá forte densidade. Devido restrições da legislação urbanística (por exemplo, Lei de Zoneamento) só é possível densificar lugares, construir edifícios, em locais liberados ou reconquistados com a mudança da legislação. (SOUZA, 1994).

5.1 O processo de verticalização em São Paulo

Na cidade de São Paulo, o processo de verticalização tem como marco inicial o ano de 1920, ano em que foi promulgada a Lei 2.3332 em que a prefeitura exigia solicitação de licença para funcionamento de elevadores, nesse mesmo ano houve a regulamentação das alturas dos edifícios e do uso do elevador, elementos importantes no processo de verticalização da cidade. A partir da década de 1940 a cidade transformou-se de forma significativa, conforme Somekh (1997).

De 1940 a 1956 representa a segunda fase da verticalização que tem início com a implementação de registro de elevadores e se estende até antes da delimitação do coeficiente de aproveitamento. Durante essa fase valoriza-se o padrão de construção americano, com a construção de diversas kitchenettes (a maioria existente na cidade correspondem a esse período) e o uso passa a ser predominantemente residencial (SOMEKH, 1997).

No ano de 1957 o processo de verticalização de São Paulo foi restringido devido a legislação que limitava a potencialidade construtiva do terreno ao estabelecer de altura máximas. A lei 5.621 formulada em 1957 pelo urbanista Anhaia Mello propunha limitação no coeficiente de aproveitamento²³ a quatro vezes a área do terreno. Anhaia Mello formulou a lei porque preocupava-se com o adensamento e sobrecarga das vias e infra estrutura da cidade. Porém, os construtores conseguiram ampliar o coeficiente de aproveitamento, apenas para edifícios comerciais em seis vezes a área do terreno e sob a alegação de futuro uso comercial

²³“É a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote. Basicamente, o CA determina o potencial construtivo, ou seja, quantos metros quadrados se pode construir tendo como base a área do terreno.” Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) Prefeitura de São Paulo. Gestão Urbana SP. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/coeficiente-de-aproveitamento-ca/>>. Acesso em: 09 jul. 2019.

os construtores utilizaram esse mesmo coeficiente de seis vezes a área do terreno para construção de edifícios residenciais (SOMEKH, 1997).

A periodização dos processos que favoreceram a verticalização realizou-se de acordo com intervenções do poder público municipal. O Estado aparece como agente produtor do espaço a partir da formulação de legislações urbanísticas e intervenções urbanísticas, conforme Somekh (1997).

No período entre 1957 e 1966, terceiro período do processo de verticalização em São Paulo, o crescimento industrial está voltado para o setor automobilístico e o coeficiente de aproveitamento pela primeira vez é limitado pelo Estado, que define o tamanho dos apartamentos, 210m² para coeficiente de aproveitamento igual a seis e 140m² para um igual a quatro. Essa alteração no coeficiente selecionou a classe de renda consumidora desses imóveis, excluindo a população de baixa renda. Essa fase deu ênfase a construção de conjuntos residenciais e não mais kitchenettes (SOMEKH, 1997).

Em 1967 o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) criados em 1964 pela lei 4.380 auxiliaram especialmente a população de baixa renda na aquisição da casa própria através dos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Portanto, os empreendimentos imobiliários foram impulsionados e consequentemente o crescimento vertical (SOMEKH, 1997).

O período que corresponde a 1967 até 1971, o quarto período, foi de grande ascensão econômica em que o Banco Nacional da Habitação financiou a construção e a compra de habitações para a classe média, que teve um aumento nos rendimentos devido um período de nova divisão do trabalho e pôde ser proprietário de sua moradia. No ano de 1971 foi posposto o primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São Paulo, pelo prefeito Figueiredo Ferraz, que origina a lei de zoneamento de 1972 (SOMEKH, 1997).

O quinto período ocorreu entre os anos de 1972 e 1988, em 1972 houve a promulgação da Lei de Zoneamento, na década de 80 ocorreu a desaceleração econômica e em 1988 a implementação da lei de operações interligadas. A Lei de Zoneamento propiciou a construção de empreendimentos imobiliários em áreas de preços mais baixo, consequentemente possibilitou a revalorização fundiárias e a expansão do processo de verticalização nessas áreas (SOMEKH, 1997).

Os anos de 1988 até 1994, segundo Somekh (1997), compreendem o sexto período, que possibilitou a negociação da ampliação do coeficiente de aproveitamento por meio da

aplicação das operações interligadas. A Operação Interligada é um instrumento implementado por lei a partir de 1988 que possibilita exceções às normas contidas na lei de zoneamento, como por exemplo, construção acima do permitido ou instalação de atividade não prevista para a área. As permissão para exceções ocorre mediante compensação financeira advinda de parte dos lucros adicionais obtidos pelos proprietários e são direcionados ao Fundo Municipal de Habitação, os empreendimentos autorizados através deste trâmite devem ser direcionados à habitação social, trata-se de uma parceria entre o poder público e o setor privado²⁴. As operações urbanas - por exemplo: Operação Urbana Faria Lima e Operação Urbana Água Branca - também são parcerias entre o setor público e o setor privado, possibilitam intervenção urbana em grande escala e surgiram após a experiência com a Operação Interligada²⁵.

Antes de iniciarmos a análise do processo de verticalização do Jardim Iris, se faz necessário o entendimento da legislação urbana e do Zoneamento porque esses fatores são bastante importantes uma vez que normatizam o uso do solo, ou seja, são instrumentos utilizados para regular o processo de urbanização. Portanto, a legislação urbana será abordada no capítulo a seguir.

6. LEGISLAÇÃO URBANA

Conforme Rolnik (1997, p.13) a legalidade urbana define as formas de apropriação do espaço, delimita fronteiras e regula a produção urbana; na maioria das cidades latino americanas, assim como São Paulo a lei :

determina apenas a menor parte do espaço construído, uma vez que o produto - cidade - não é fruto da aplicação inerte do próprio modelo contido na lei, mas da relação que esta estabelece com as formas concretas de produção imobiliária na cidade.

Em São Paulo, o período entre 1937 e 1945 concentrou grandes transformações urbanas advindas da disponibilidade de crédito, com isso, os investimentos nacionais privados foram direcionados para a atividade imobiliária, especialmente imóveis verticais residenciais (ROLNIK, 1997).

²⁴ FIX, Mariana. A “Fórmula Mágica” da “Parceria”: Operações Urbanas em São Paulo. Cadernos de Urbanismo, Secretaria Municipal de Urbanismo, RJ, ano 1/no.3.n.p 2000. Disponível em:

<http://www.fau.usp.br/docentes/depprojeto/j_whitaker/fixopurb.html>. Acesso em: 05 mar. 2020.

²⁵ Idem.

Sob a gestão do prefeito Prestes Maia, foram realizadas alterações no plano urbanístico da cidade, liderada por Anhaia Mello. O *Comprehensive planning* veio como um plano que pudesse englobar de forma ampla os diversos aspectos da cidade, que estabeleceria limites para o crescimento vertical e a expansão horizontal. Para Anhaia Mello o urbanismo era um processo que deveria englobar toda a comunidade, essa ideia influenciou e conquistou arquitetos como Cristiano Stockler das Neves que no ano de 1947, enquanto prefeito, iniciou a Comissão do Plano Diretor, que foi iniciado a partir de 1953 (ROLNIK, 1997).

O planejamento de Anhaia Melo surgiu como forma de gerir as demandas criadas devido às transformações que ocorriam na indústria em São Paulo no período pós guerra e ao intenso crescimento demográfico (ROLNIK, 1997). Conforme Influência do plano de Anhaia Mello, em 1954 o Plano Diretor apresentou sua primeira proposta que defendia o controle da expansão urbana vertical-horizontal. Essa proposta era composta por uma estrutura que visava formar um plano nacional estruturado em diversos níveis (estadual, federal e intermunicipal). No nível municipal o plano propunha que o departamento de urbanismo fizesse um planejamento através de pesquisas, inquéritos, fixação de limites, etc., não somente fiscalização (ROLNIK, 1997).

As propostas de planejamento embasadas no modelo de Anhaia Mello influenciaram o planejamento urbano que seria realizado nas próximas décadas “[...] constituindo, em conjunto com o pragmatismo das grandes obras de Prestes Maia, a dualidade em torno da qual tem gravitado a política urbanística até nossos dias” (ROLNIK, 1997, p.195).

Assim, no que diz respeito às estratégias atuais de gestão e planejamento urbano é necessário um breve resumo para posteriormente analisarmos o modo em que essas estratégias ocorrem na escala do bairro Jardim Iris.

6.1 Marco Regulatório

O Marco Regulatório²⁶ municipal de São Paulo é composto pelo Plano Diretor Estratégico (PDE); Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS); Planos das Prefeituras Regionais e Código de obras e edificações (COE). Esses instrumentos de planejamento

²⁶“É um conjunto de normas, leis e diretrizes que regulam o funcionamento dos setores nos quais agentes privados prestam serviços de utilidade pública”. Fonte: Revista Desafios do Desenvolvimento, 2006. Ano 3. Edição 19 - 7/2/2006, O que é Marco regulatório ? - Andréa Wolffenbüttel. Disponível em: <http://desafios.ipea.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=2093:catid=28&Itemid=23>. Acesso em: 09 jul. 2019.

urbano têm como objetivo gerenciar os espaços da cidade mediante definição de regras a fim de garantir uma cidade que conte com as necessidades de sua população²⁷.

Para a finalidade que se dispõe esse trabalho, é importante esclarecer especialmente sobre o Plano Diretor Estratégico. Aprovado em 30 de junho de 2014 e sancionada em 31 de julho pelo prefeito Fernando Haddad (lei 16.050/2014), o projeto foi realizado de forma participativa entre a sociedade e o Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU). Foram realizadas 114 audiências públicas totalizando a participação de 25.692 pessoas, apresentadas 5.684 propostas durante os encontros presenciais e 4.463 feitas através de plataformas online da Câmara e Gestão Urbana²⁸.

A formulação do Plano Diretor tem como objetivos enfrentar as desigualdades socioterritoriais através da implantação de políticas habitacionais; da valorização do meio ambiente; da organização do crescimento das cidades e do transporte público; da preservação do patrimônio público; da promoção do desenvolvimento econômico, da valorização de atividades culturais e do fortalecimento da participação popular na gestão da cidade. Em resumo, o Plano Diretor Estratégico visa orientar o crescimento e desenvolvimento urbano no município e estabelece que as metas sejam cumpridas até 2030²⁹.

Atuando de forma complementar ao Plano Diretor Estratégico através do planejamento realizado pelas Subprefeituras está a Lei de Zoneamento, que será analisada neste capítulo, nas áreas correspondentes ao bairro Jardim Iris.

6.2 O novo Zoneamento

A Lei de Zoneamento (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS) sancionada em 23 de março de 2016 normatiza a ação pública e privada no que se refere às formas de uso do solo da cidade ou seja, revê os padrões de uso e ocupação do solo em cada bairro. A Lei de Zoneamento agrupou a cidade em 3 diferentes formas: territórios de transformação, qualificação e preservação³⁰.

²⁷Prefeitura Municipal de São Paulo. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL). Marco Regulatório. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/>>. Acesso em: 09 out. 2019.

²⁸Prefeitura Municipal de São Paulo. Gestão Urbana. Plano diretor Estratégico. São Paulo, c2013. Disponível em:<<http://www.capital.sp.gov.br/cidadao/rua-e-bairro/gestao-urbana/plano-diretor-estrategico>>. Acesso em: 09 out. 2019.

²⁹ Idem.

³⁰ Prefeitura Municipal de São Paulo, Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL.

Os território de transformação referem-se às atividades econômicas e serviços públicos “a diversificação de atividades e a qualificação paisagística dos espaços públicos de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo” (Formado pelas zonas: ZEU | ZEUP | ZEM | ZEMP)³¹.

Os territórios de qualificação diz respeito aos usos residenciais e estímulo às atividades produtivas, “a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes localidades que constituem esses territórios” (Formado pelas zonas: ZOE | ZPI | ZDE | ZEIS | ZM | ZCOR | ZC)³².

Os territórios de preservação referem-se à preservação de bairros de baixa e média densidade, conjuntos urbanos e territórios específicos em que haja “promoção de atividades econômicas sustentáveis conjugada com a preservação ambiental, além da preservação cultural” (Formado pelas Zonas: ZEPEC | ZEP | ZEPAM | ZPDS | ZER | ZPR)³³.

6.2.1 O Zoneamento do bairro Jardim Iris

O bairro Jardim Iris é composto pelas seguintes zonas de usos:

- ZM (zm)
- ZEIS (zeis-2; zeis-1; zeis-5)
- ZEM (zemp)
- ZEPAM (zepam)
- ZOE (zoe)

Zona Mista – ZM são áreas de uso diversificado onde pretende-se preservar a morfologia urbana existente e acomodar novos usos; são destinadas à promoção de usos predominantemente residenciais mas também não residenciais e a densidade construtiva e demográfica pode variar entre baixa e média. A ZM é dividida em: I – Zona Mista (ZM); II –

Novo Zoneamento. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/>>. Acesso em: 09 Jul 2019.

³¹ idem.

³² idem.

³³ idem.

Zona Mista Ambiental (ZMa); III – Zona Mista de Interesse Social (ZMIS); IV – Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISA)³⁴.

Zona Especial de Interesse Social – ZEIS destinam-se à moradia para a população de baixa renda, recuperação ambiental, regularização fundiária, provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP em áreas equipadas com infraestrutura, áreas verdes e comércios e serviços. O PDE definiu as ZEIS em cinco tipos e a lei de zoneamento de 2016 propôs a criação de mais duas: a ZMIS e a ZC-ZEIS que têm como objetivo promoção de atividades econômicas em locais onde há pouca oferta de emprego, comparada a quantidade de moradias, assegurando a permanência da população de baixa renda³⁵.

Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana – ZEM estão inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores do Arco Tietê, Arco Tamanduateí, Arco Pinheiros e Arco Jurubatuba, destinadas a usos residenciais e não residenciais de alta densidade construtiva e demográfica, qualificação paisagística e articuladas ao sistema de transporte coletivo e infraestrutura urbana metropolitana. Nessas áreas o coeficiente de aproveitamento máximo 4 e o gabarito sem limite somente poderão ser alcançados se não forem encaminhados os projetos de lei tratando de disciplina especial de uso e ocupação do solo, operações urbanas consorciadas, áreas de intervenção urbana ou projetos de intervenção urbana para os subsetores acima citados³⁶.

Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM destinam-se à preservação ambiental, possuem remanescentes de Mata Atlântica, arborização e vegetação de alta relevância ambiental, índice elevado de permeabilidade, nascentes, incluem parques urbanos naturais e planejados relevantes devido a prestação de serviços ambientais como a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática”. Também incluem territórios ocupados por povos indígenas mesmo quando não há reconhecimento legal Federal enquanto terra indígena³⁷.

³⁴ Prefeitura de São Paulo - Desenvolvimento Urbano - Glossário. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/glossario_1459538258.pdf>. Acesso em: 09 jul de 2019.

³⁵ Idem.

³⁶ Idem.

³⁷ Idem. Prefeitura de São Paulo - Desenvolvimento Urbano - Glossário. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/glossario_1459538258.pdf>. Acesso em: 09 jul de 2019.

Zona de Ocupação Especial – ZOE são áreas destinadas à atividades que necessitem disciplina especial de uso e ocupação do solo (aeroportos, centros de convenção, grandes áreas de lazer, recreação e esportes)³⁸.

Cada parte da cidade possui suas particularidades e potencialidades, conforme observado no mapa de Zoneamento, o bairro Jardim Iris localiza-se em uma região que apresenta as 3 formas de agrupamento que compõem os padrões de uso e ocupação; território de transformação, território de qualificação e território de preservação, cada um deles está dividido em zonas.

O território de transformação é composto por zonas que permitem um uso adequado à oferta de transporte público e ao estímulo de atividades diversificadas, como uso residencial e não residencial. Conforme ilustra o mapa de zoneamento do Jardim Iris, o território de transformação é composto pela ZEMP (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto), nessas regiões estão instalados imóveis residenciais, majoritariamente casas e alguns prédios residenciais. São regiões localizadas próximas à Estação de Trem do Piqueri, além do acesso à Avenida Raimundo Pereira de Magalhães que é trajeto de algumas linhas de ônibus, portanto, localizadas próximas ao sistema de transporte público.

O território de qualificação estimula a diversificação de usos e atividades produtivas. No Jardim Iris esse território é composto por três zonas: ZOE (Zona de Ocupação Especial), ZEIS (Zona Especial de Interesse Social - zeis-2; zeis-1; zeis-5) e ZM (Zona Mista). A ZOE (Zona de Ocupação Especial) corresponde à quadra que abriga o cemitério cuja obra foi embargada. Este tema será abordado posteriormente, de forma detalhada, no capítulo sobre a análise temporal do processo de verticalização do bairro Jardim Iris. Essas zonas têm seu uso destinado à atividades diferenciadas, como por exemplo a Cidade Universitária da USP³⁹.

A ZEIS corresponde às zonas destinadas à promoção de habitação de interesse social - (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP) e atua como um instrumento de política habitacional. O Jardim Iris abriga três dessas zonas, são elas: ZEIS-1; ZEIS-2; e ZEIS-5. A ZEIS-1 corresponde a lugares que necessitam regularização fundiária, áreas com

³⁸ Idem. Prefeitura de São Paulo - Desenvolvimento Urbano - Glossário. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/glossario_1459538258.pdf>. Acesso em: 09 jul de 2019.

³⁹ Câmara Municipal de São Paulo. Revisão da Lei de Zoneamento. Dicionário. São Paulo, c2020. Disponível em: <<http://www.saopaulo.sp.leg.br/zoneamento/dicionario/>>. Acesso em: 05 mar. 2020.

assentamentos informais, áreas de risco que precisam ser urbanizadas, como por exemplo áreas ocupadas por favelas⁴⁰. No Jardim Iris, essa área é ocupada pela favela SPAMA, há também pequenos comércios administrados pelos moradores. Alguns moradores de condomínios próximos à SPAMA chegaram a realizar um abaixo-assinado solicitando a reintegração de posse e remanejamento das famílias que ocupam a favela⁴¹. A proximidade da SPAMA (ZEIS-1) com a ZEIS-2, composta por condomínios verticais residenciais gera bastante conflito entre os moradores. Essa é uma questão que não será problematizada nesta pesquisa, porque não faz parte do recorte selecionado, porém trata-se de um tensionamento bastante relevante, impossível não se notar ao analisar a questão habitacional. A ZEIS-2 são áreas de terrenos desocupados ou subutilizados que devem ser direcionados à Habitação de Interesse Social (HIS) e usos não residenciais⁴². No Jardim Iris a ZEIS-2 corresponde a duas áreas, uma abriga prédios residenciais e parte da favela SPAMA e a outra apenas prédios residenciais.

A ZEIS-5 corresponde à terrenos vazios ou subutilizados e contemplam as famílias que possuem renda de até dez salários mínimos, as anteriores contemplam famílias com renda de até seis salários mínimos⁴³. Áreas classificadas como ZEIS-5 além de recuperação ambiental devem promover melhorias urbanísticas e os novos empreendimentos locais investirem na infraestrutura, áreas verdes e serviços⁴⁴. Esses lotes ou conjuntos de lotes estão situados em áreas que possuem serviços e equipamentos de infraestrutura. No Jardim Iris a ZEIS-5 corresponde a um enorme terreno onde estão sendo construídos os projetos Grand Reserva Paulista e Condomínio San Valentin (totalizando 28 torres).

⁴⁰ Prefeitura Municipal de São Paulo, Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL. ZEIS aumentam em 23% na cidade. Disponível em:

<<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/novo-pde-zeis/>> Acesso em: 06 mar. 2020.

⁴¹ AVAAZ.ORG. Subprefeitura de Pirituba: Reintegração de posse - favela do Spama. Disponível em: <https://secure.avaaz.org/po/community_petitions/Subprefeitura_de_Pirituba_Reintegracao_de_posse_favela_do_Spama/>. Acesso em: 05 mar. 2020.

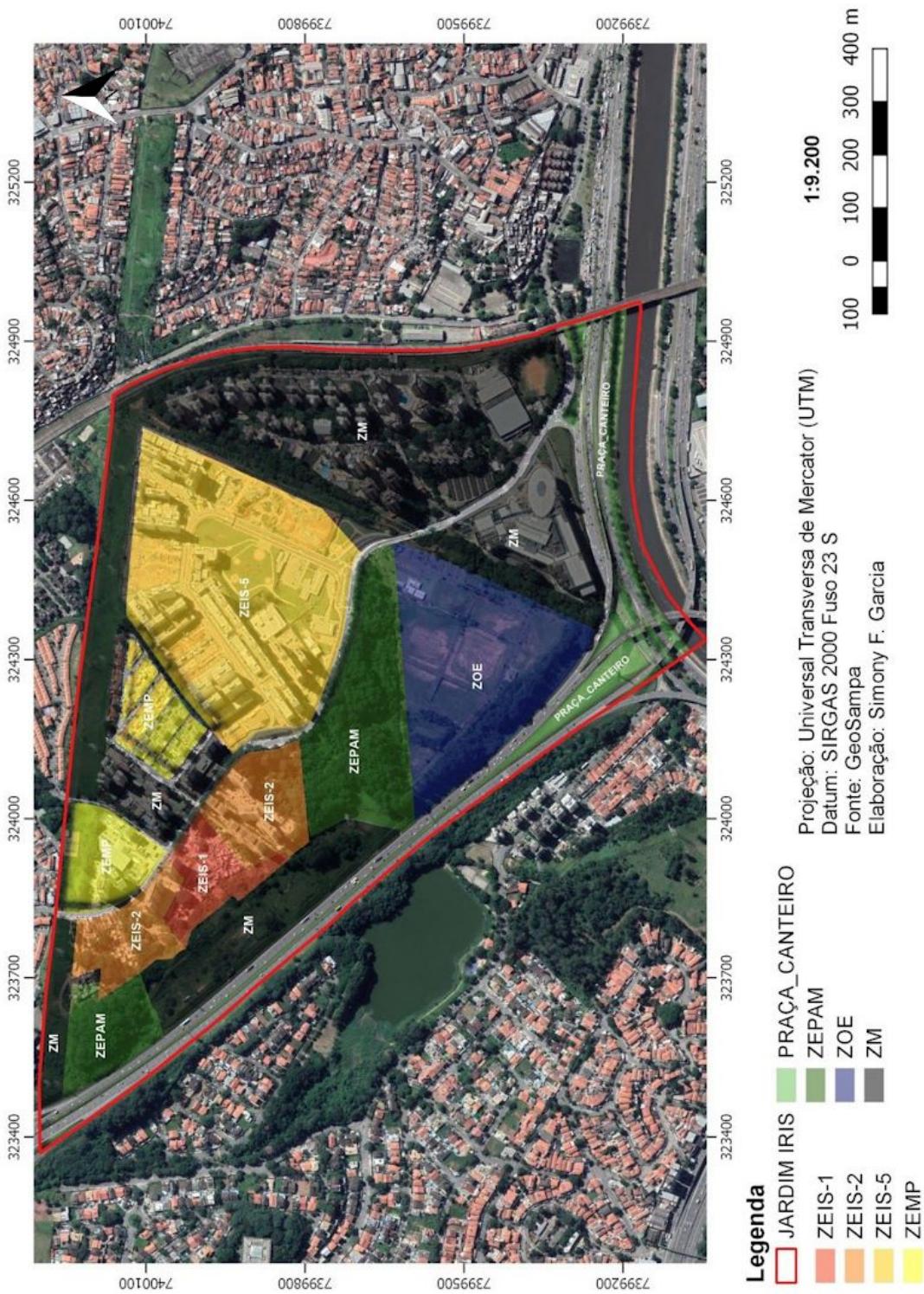
⁴² Idem. Prefeitura Municipal de São Paulo, Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL. ZEIS aumentam em 23% na cidade. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/novo-pde-zeis/>> Acesso em: 06 mar. 2020.

⁴³ Idem. Câmara Municipal de São Paulo. Revisão da Lei de Zoneamento. Dicionário. São Paulo, c2020. Disponível em: <<http://www.saopaulo.sp.leg.br/zoneamento/dicionario/>>. Acesso em: 05 mar. 2020.

⁴⁴ Prefeitura Municipal de São Paulo, Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL. Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Zoneamento ilustrado. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>> Acesso em: 05 mar. 2020.

Mapa 3 : Mapa de Zoneamento do bairro Jardim Iris. (Fonte: GeoSampa. Elaboração: Simony F Garcia).

Mapa de Zoneamento (Lei 16.402/16) Jardim Iris



A ZM (Zona Mista) promove a diversificação de uso (residencial e não residencial) ao invés de transformação, prevê densidades médias e baixas e a preservação da morfologia urbana⁴⁵. Grande porção do Jardim Iris localiza-se em Zona Mista. Há um enorme terreno ainda sem uso localizado próximo às zonas destinadas à promoção de habitação social, algumas quadras com prédios residenciais, a quadra que abriga o Tietê Plaza Shopping e a enorme quadra composta por condomínios residenciais e o Supermercado.

O território de preservação têm como objetivo a preservação e proteção do patrimônio ambiental, está localizado em áreas compostas por vegetação de grande relevância ambiental mas também abrange áreas degradadas que devem ser recuperadas, como por exemplo aterros sanitários⁴⁶. A porção de território de preservação no Jardim Iris é composta pela ZEPAM (Zona Especial de Preservação Ambiental) e corresponde a duas áreas densamente arborizadas, uma próxima às zonas destinadas à promoção de habitação social e a outra ao lado do terreno em que foi construído o cemitério. Durante a construção do cemitério houve diversas interrupções jurídicas devido questões ambientais envolvendo a ZEPAM. Porém, conforme citado anteriormente o tema será analisado no capítulo seguinte.

7. ANÁLISE TEMPORAL DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DO BAIRRO JARDIM IRIS 1980 - 2019

Para a realização da análise temporal do processo de verticalização do bairro serão observadas especialmente quatro áreas que foram selecionadas para análise devido às notáveis alterações em seu uso no decorrer do tempo. A análise inicia a partir da observação do mapa de 1980 (mapa com atualizações de 1981), 2002, 2007, 2010, 2017 e 2019.

Foram selecionadas especialmente quatro quadras para realização da análise temporal. As quadras selecionadas correspondem a terrenos localizados próximos à Marginal do Rio Tietê. Nessas áreas foram observadas, no decorrer da análise, grandes mudanças no uso do solo, como por exemplo o aumento na quantidade de empreendimentos residenciais construídos. Em apenas uma dessas quadras está sendo finalizada a construção de um bairro planejado que será composto por 48 torres.

A primeira quadra selecionada para análise está localizada no antigo terreno que

⁴⁵Idem. Câmara Municipal de São Paulo. Revisão da Lei de Zoneamento. Dicionário. São Paulo, c2020. Disponível em: <<http://www.saopaulo.sp.leg.br/zoneamento/dicionario/>>. Acesso em: 05 mar. 2020.

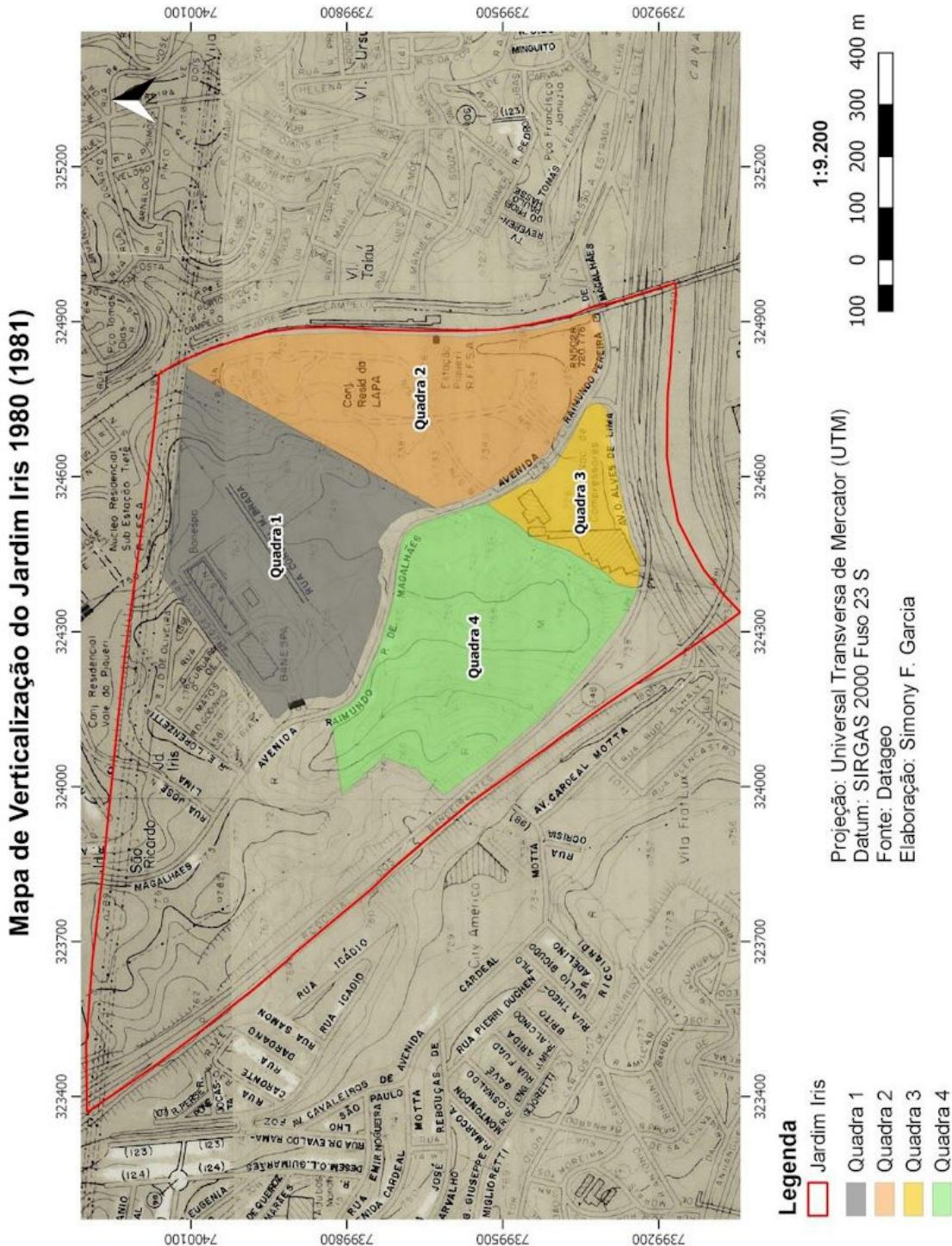
⁴⁶Idem. Câmara Municipal de São Paulo. Revisão da Lei de Zoneamento. Dicionário. São Paulo, c2020. Disponível em: <<http://www.saopaulo.sp.leg.br/zoneamento/dicionario/>>. Acesso em: 05 mar. 2020.

abrigava a antiga sede do Núcleo de Administração e Serviços do Banespa S/A (NASBE) e que atualmente pertence à empresa MRV. A quadra número dois abriga dois condomínios, um supermercado, uma rua fechada e uma quadra de futebol. Apesar da quadra ser dividida por uma rua, é importante a inclusão dessa rua e do terreno ao redor, devido a importância e relação dela com os condomínios. Nomeada como rua Preta (que é possível observar no primeiro mapa correspondente a 1980- 1981) é uma rua fechada por cancela, particular ao Condomínio Projeto Bandeirantes e dá acesso para pedestres à Estação de Trem Piqueri e ao estacionamento de visitantes do Condomínio. A terceira quadra é uma zona de preservação ambiental que foi desmatada para construção de um cemitério, porém o projeto foi embargado, o tema que será abordado no decorrer da análise. A quarta quadra é um terreno onde atualmente está localizado o Tietê Plaza Shopping.

7.1 A verticalização do Jardim Iris, 1980 (1981)

Por meio da observação do mapa referente ao ano de 1980 (1981) é possível verificar que a primeira quadra abriga o setor administrativo do antigo banco Banespa. Há também uma rua localizada no meio da quadra, nomeada rua Coronel M. Brada e grande disponibilidade de terreno vazio. Nesse mapa, a segunda quadra é composta por um condomínio nomeado Conjunto Residencial da Lapa, local onde atualmente está localizado o Condomínio Projeto Bandeirantes, observa-se também uma indicação de acesso para a estação de trem Piqueri. Conforme o mapa, há grande disponibilidade de terreno na segunda quadra porque os condomínios ainda não haviam sido construídos. A quadra número quatro trata-se de um terreno vazio e provavelmente bastante arborizado, conforme será possível observar melhor nos mapeamentos posteriores. A quadra número três é composta por uma empresa nomeada como Fábrica Nacional de Compressores. De forma geral, conforme apresentado no mapa de 1980 (1981) o bairro apresentava uma enorme disponibilidade de terrenos .

Mapa 4 : Mapa de verticalização do Jardim Iris 1980 com atualizações de (1981). (Fonte: Datageo. Elaboração: Simony F Garcia).



7.2 A verticalização do Jardim Iris, 2002

No mapa referente ao ano de 2002 é possível observar grandes mudanças nas quadras analisadas em comparação ao mapa anterior, mudanças esperadas se partimos do pressuposto que a cidade está sempre em processo de mudança. Inicialmente a primeira e a segunda quadra já apresentam um número maior de construções.

A área referente à segunda quadra está totalmente construída, possui dois condomínios, um supermercado: Supermercado Pastorinho e uma quadra de futebol. O Condomínio Projeto Bandeirantes - Portal dos Bandeirantes - está localizado em um terreno de 123.000 m², é composto por 27 torres ao total e dividido em 5 fases: Fases I à III, Magic Place (IV) e Millenium (V). O segundo condomínio chama-se Village, possui 14000m² de área total⁴⁷.

Nota-se que desde a década de 1980 houve grande valorização dos terrenos que compõem a segunda quadra por meio da construção dos condomínios. O grande investimento imobiliário realizado no local contribuiu com o aumento da infraestrutura local. A quarta quadra permanece com vasta vegetação e a terceira quadra não apresenta mudanças relevantes no terreno, continua ocupada por uma empresa.

7.3 A verticalização do Jardim Iris, 2007

No mapa correspondente a 2007 as quadras um, dois e três permanecem sem alterações relevantes, porém na quarta quadra é possível observar grandes alterações na quantidade de vegetação existente.

A partir desse mapa de 2007 a quarta quadra surge como um trecho de tensionamento no bairro. Segundo a Lei de Zoneamento (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS) sancionada em 2016 a área é classificada como Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM, área destinada à preservação ambiental⁴⁸, conforme citado no capítulo anterior sobre legislação urbana e Zoneamento do bairro Jardim Iris.

⁴⁷Village Pirituba. Trovit. São Paulo. Disponível em: <<https://imoveis.trovit.com.br/village-pirituba/>> Acesso em: 30 nov 2019.

⁴⁸Prefeitura Municipal de São Paulo - Desenvolvimento Urbano. Glossário. São Paulo, c2019. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/glossario_1459538258.pdf>. Acesso em: 09 Jul de 2019.

Em meados de 2005 foi aberto um inquérito para investigar o desmatamento ocorrido na área, houve um corte de mais de 3,3 mil árvores para construção de um cemitério composto por mais de 30 mil jazigos. O terreno pertence aos empresários Gazal Zarzur e Raphael Jafet Junior e as obras de construção foram iniciadas entre 2007 e 2008⁴⁹. Conforme o mapa de 2007 é possível observar a redução de vegetação. No ano de 2008, com base na ação movida pela Defensoria Pública do Estado, a justiça determinou a paralisação das obras, porém o processo foi revertido pelos donos do terreno.

No ano de 2005 foi obtida a licença para construção, licença anterior a classificação da área como Zepam. Em 2006 o empreendimento foi liberado pela CETESB sob autorização de remanejamento apenas de espécies não nativas e preservação da mata ciliar do Parque de Toronto, porém posteriormente foi apurado pelo Ministério Público que a determinação não foi cumprida⁵⁰. A autorização para construção de uma edificação no local foi emitida em 2005 pela Prefeitura, mesmo sem prévia aprovação dos órgãos ambientais, e contrariando os pareceres técnicos da Secretaria Municipal do Verde e da Secretaria Estadual do Meio Ambiente. Em 2009 foi proposta uma ação para paralisação das obras, com base no inquérito de desmatamento realizado em 2005. A liminar de paralisação proíbe a comercialização dos jazigos⁵¹. Além dos danos ambientais causados devido desmatamento e impermeabilização do solo, a construção do cemitério também motivou atritos com a vizinhança, especialmente com os moradores do Condomínio Portal Bandeirantes, localizado em frente ao empreendimento, desde o início das obras, os moradores denunciaram o barulho causado. A grande preocupação após o início da obra está relacionada à possível desvalorização da área, cuja vista arborizada era apreciada e utilizada como forma de valorização dos imóveis⁵².

⁴⁹ Ministério Públco do Estado de São Paulo - MPSP. MP obtém liminar que paralisa construção de cemitério em Pirituba. São Paulo, 2010. Disponível em:
http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/noticias/publicacao_noticias/2010/Fevereiro_10/MP%20obt%C3%A9m%20liminar%20que%20paralisa%20constru%C3%A7%C3%A3o%20de%20cem%C3%A9rio%20em%20Pirituba/ Acesso em: 20 jul. 2019.

⁵⁰ ZANCHETTA, Diego. Construção de Cemitério derruba 3.318 árvores. Estadão. São Paulo, 23 dez. 2009. Disponível em:
<https://www.estadao.com.br/noticias/geral,construcao-de-cemiterio-derruba-3318-arvores,486535/> Acesso em: 30 nov. 2019.

⁵¹ Ministério Públco do Estado de São Paulo. MP Obtém liminar que paralisa a construção de cemitério em Pirituba. Jusbrasil, São Paulo, 2010. Disponível em:
<https://mp-sp.jusbrasil.com.br/noticias/2093290/mp-obtem-liminar-que-paralisa-construcao-de-cemiterio-em-pirituba/> Acesso em: 30 nov. 2019.

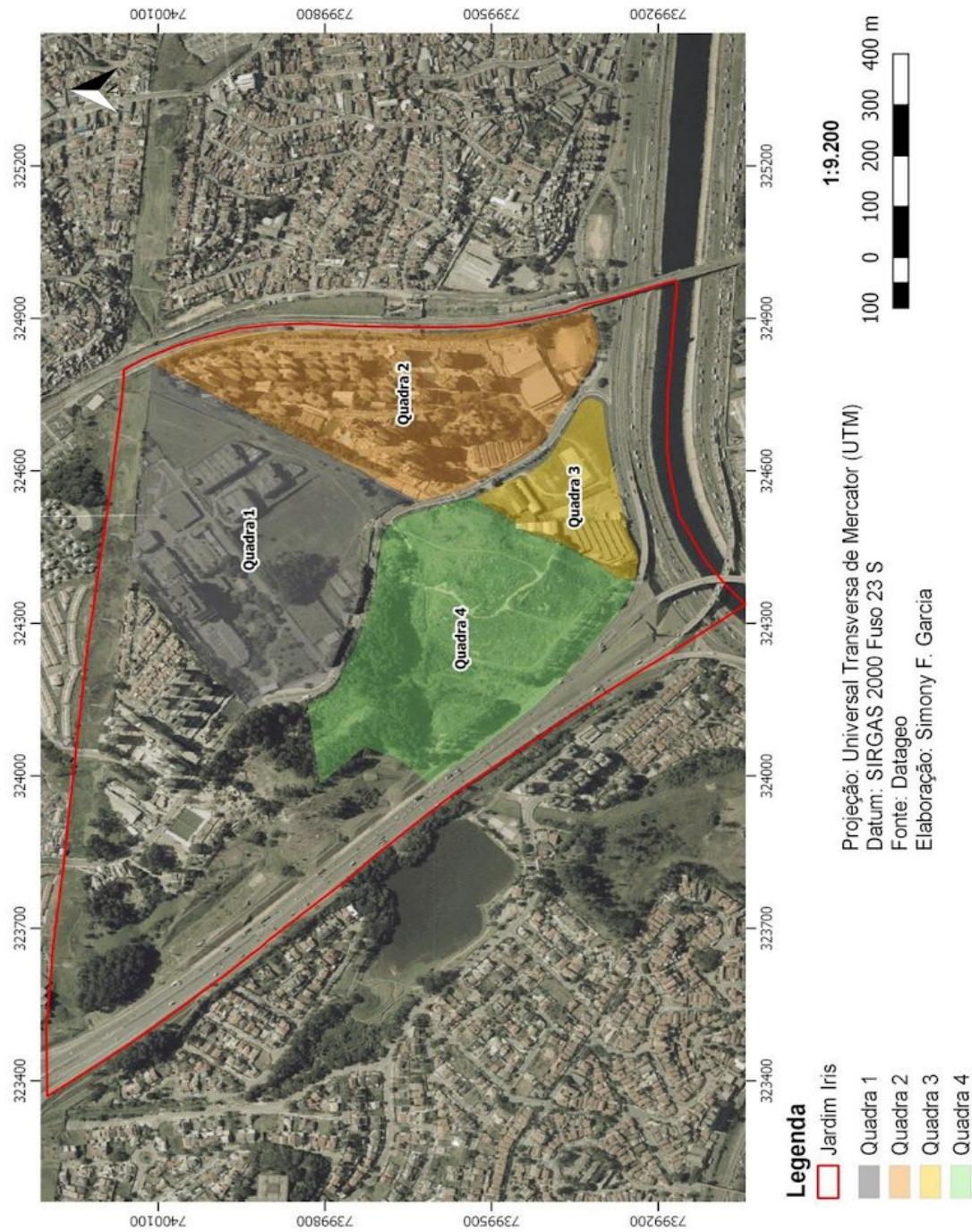
⁵² ANTUNES, Camila. Moradores de Portal dos Bandeirantes lutam contra cemitério. Cidades. Veja São Paulo. São Paulo, 18 set. 2009. Disponível em:
<https://vejasp.abril.com.br/cidades/moradores-de-portal-dos-bandeirantes-lutam-contra-cemiterio/> Acesso em: 30 de Novembro de 2019.

Mapa 5 : Mapa de verticalização do Jardim Iris 2002. (Fonte: Datalogeo. Elaboração: Simony F Garcia).



Mapa 6 : Mapa de verticalização do Jardim Iris 2007. (Fonte: Datageo. Elaboração: Simony F Garcia).

Mapa de Verticalização do Jardim Iris 2007



7.4 A verticalização do Jardim Iris, 2010

No mapa de 2010 a quadra três se destaca devido mudanças ocorridas no terreno. Houve a demolição da empresa que ocupava o terreno anteriormente para preparação do terreno e construção do Tietê Plaza Shopping, estrategicamente localizado na saída para Marginal Tietê. O shopping foi construído em um terreno com 46000m², as obras iniciaram em 2011 e foi inaugurado em Dezembro de 2013⁵³. Conforme constatado no capítulo sobre as propagandas imobiliárias e os atrativos locais, o shopping é um dos argumentos utilizados nas propagandas de venda de imóveis residenciais verticais do bairro Jardim Iris correspondentes a 2016 e 2017, fator que demonstra a importância dessa instalação para o comércio imobiliário.

7.5 A verticalização do Jardim Iris, 2017

No mapa referente ao ano de 2017 a principal alteração observada está na primeira quadra, conforme visualizado nos mapas anteriores, a antiga sede do Núcleo de Administração e Serviços do Banespa S/A (NASBE) que ocupava grande parte do terreno foi demolida para construção de um megaprojeto residencial vertical. O terreno foi adquirido em 2009 e a partir de 2016 teve início a construção do projeto Condomínio Grand Reserva Paulista, composto por 25 torres. O projeto envolve a construção de uma praça pública, uma creche para atender a região, um batalhão da Polícia Militar, o alargamento da Av. Raimundo Pereira Magalhães, abertura de ruas e ciclovia⁵⁴. A instalação deste empreendimento se deu devido a disponibilidade de terreno que havia no local, a Lei de Zoneamento área classifica a área como ZEIS-5 que corresponde à terrenos vazios ou subutilizados .

⁵³ Cyrela inaugura Tietê Plaza Shopping em São Paulo. Negócios. Revista Exame. São Paulo, 18 dez. 2013. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/negocios/cyrela-inaugura-tiete-plaza-shopping-em-sao-paulo-2/>>. Acesso em: 30 nov. 2019.

⁵⁴ Construtora MRV obtém licença para lançar megaprojeto de R\$ 1,5 Bilhão. São Paulo, 2016. Disponível em: <<https://www.mrv.com.br/grandreservapaulista/institucional/noticia/construtora-mrv-obtem-licenca-para-lancar-megaprojeto-de-r-1-5-bilhao/>>. Acesso em: 30 nov. 2019.

Mapa 7 : Mapa de verticalização do Jardim Iris 2010. (Fonte: Datageo. Elaboração: Simony F Garcia).

Mapa de Verticalização do Jardim Iris 2010



Mapa 8 : Mapa de verticalização do Jardim Iris 2017. (Fonte: GeoSampa. Elaboração: Simony F Garcia).



7.6 A verticalização do Jardim Iris, 2019

O mapa de 2019 mostra que todas as quadras foram ocupadas. A quadra quatro permanece com o cemitério embargado devido diversas irregularidades que ocorreram durante o período de construção. A quadra três possui o terreno ocupado pelo Tietê Plaza Shopping desde 2013, a segunda quadra permanece com os condomínios, supermercado e campo de futebol e a primeira quadra apresenta grande avanço na construção do bairro planejado Grand Reserva Paulista.

Foto 2: Obras em andamento do projeto Grand Reserva Paulista.



Fonte: Folha Press, 2019, Gabriel Cabral.

Foto 3: Obras do projeto Grand Reserva Paulista.



Fonte: Folha Press, 2019, Gabriel Cabral.

Mapa 9 : Mapa de verticalização do Jardim Iris 2019. (Fonte: Google Satellite. Elaboração: Simony F Garcia).



7.7 Considerações sobre a análise temporal da verticalização do Bairro Jardim Iris

De forma geral o bairro é composto por áreas que se tensionam o tempo todo, apesar deste tema não ser aprofundado nesta pesquisa é impossível não considerá-lo. Para além das quadras selecionadas para análise, entre os objetos de tensão presentes no bairro está a Comunidade SPAMA (conforme já observado no capítulo anterior sobre o zoneamento do bairro Jardim Iris) que atua como símbolo de resistência ao mercado imobiliário que cresce cada vez mais na área, com suas enormes torres residenciais. Sobretudo, pensando especialmente no recorte deste trabalho, que se propõe a analisar os fatores locais com intuito de entender a verticalização, sem considerar fatores macroeconômicos estruturais do crescimento imobiliário, as quadras sinalizadas no mapa apresentam em seu histórico temporal a tensão gerada entre os moradores e os responsáveis pela construção do cemitério. A construção do cemitério não somente trouxe divergências e problemas relacionados à questão da preservação ambiental como também tensiona a relação com os moradores, a medida que possibilita a desvalorização imobiliária devido ao segmento instalado, inicialmente era uma área verde que foi desmatada para a construção do cemitério. Entretanto, a presença de área verde, no Jardim Iris classificada como ZEPAM, age como um meio de qualidade de vida e instrumento de valorização imobiliária devido a vista arborizada que proporciona aos moradores dos prédios localizados em frente. Portanto, o Jardim Iris, ao longo da análise temporal, apresenta trechos que tensionam e trechos que se valorizam.

8. RESULTADOS OBSERVADOS

Através da análise realizada foi possível constatar que o processo de verticalização do Jardim Iris iniciou na década de 1980 a partir da construção dos primeiros empreendimentos (Condomínio Portal do Bandeirantes), desde então, o crescente número de novos empreendimentos residenciais verticais ocorre por três fatores; a disponibilidade de terreno e os usos possíveis indicados conforme o zoneamento definido junto ao Plano Diretor, o fácil acesso viário devido a proximidade às Rodovias e a Marginal e atualmente a instalação do shopping Tietê (2013).

Os resultados obtidos emergem como evidências favoráveis ao entendimento da pesquisa norteada pelas seguintes considerações:

- O fácil acesso à importantes Rodovias do Estado (Rodovia Anhanguera, Rodovia Bandeirantes e marginal Tietê) atua como um fator importante para o processo de verticalização que ocorre na área estudada,
- O Plano Diretor age como um dos principais fatores que possibilita a verticalização no bairro,
- A proximidade com o Tietê Plaza Shopping atua como um fator influente no processo de verticalização.

Pensando no recorte espacial selecionado para esta pesquisa, de fato, a valorização dos terrenos do Jardim Iris, localizados próximos à Marginal Tietê relacionam-se ao processo de retificação realizado entre 1930-1960. Posteriormente, a “localização estratégica” de prédios residenciais instalados nesse local foi divulgada por imobiliárias em anúncios de jornais com o intuito de despertar o interesse do público para a compra de imóveis.

No que diz respeito ao Plano Diretor - Lei de Zoneamento; a partir do mapa de verticalização do Jardim Iris correspondente ao ano de 1980 (81), período em que iniciaram as primeiras construções nas quadras selecionadas para estudo, foi possível observar a disponibilidade de terrenos de fábricas e empresas, sem uso. Atentando-se especialmente as quatro quadras selecionadas para análise temporal, o zoneamento vigente do bairro define algumas localizações como território de qualificação, englobando zonas classificadas como ZEIS, ZM e ZOE, que possibilitam a diversificação dos usos e o aumento na quantidade de habitações e atividades econômicas. Os terrenos classificados como ZEIS propiciaram o aumento na quantidade de prédios residenciais conforme observado na análise temporal da verticalização do bairro e as zonas definidas como ZM favorecerem além das habitações a inclusão de novas atividades econômicas no bairro, como por exemplo a instalação do Tietê Plaza Shopping. O zoneamento do bairro também apresenta território de transformação, que engloba zonas em que são estimuladas atividades econômicas e um uso adequado à disponibilidade de transporte público, representadas pela ZEMP. As áreas de preservação presentes no bairro, classificadas como ZEPAM, auxiliam na qualidade de vida dos moradores devido a presença de uma densa arborização.

Em relação a instalação do Tietê Plaza Shopping, após inauguração em 2013 houve um aumento no número de edificações residenciais, especialmente nas área escolhida para análise temporal. Os empreendimentos Grand Reserva Paulista e Spazio San Valentin são posteriores a inauguração do shopping e conforme já relatado no capítulo sobre as

propagandas imobiliárias e os atrativos locais, esses empreendimentos divulgam sua proximidade com o shopping no panfleto imobiliário. O uso do fator ‘proximidade com o Shopping’ opera como uma importante estratégia de divulgação para venda dos empreendimentos, apresentando-se como um acesso ao comércio e lazer familiar, além de representar comodidade àqueles que residirem nas proximidades. Fora das quadras que compõem o recorte espacial analisado temporalmente, também foram lançados outros empreendimentos, como por exemplo os condomínios Edifício Maxi Pirituba e Edifício Prix Pirituba, ambos de 2016⁵⁵, posteriores à instalação do shopping.

Assim, os empreendimentos e o shopping estão localizados em seus respectivos terrenos devido a possibilidade de instalação que o zoneamento do bairro oferece, ou seja, o zoneamento é primordial para tal configuração, porém, a presença do shopping e a localização de fácil acesso ao transporte e circulação atuam também como atrativos aos que desejam morar no bairro. Portanto, as questões relacionadas à legislação, lazer e acesso contribuem para o processo de verticalização no local, cada uma com sua singularidade, funcionam como forma complementar umas às outras, uma vez que juntas atuam de forma estratégica para a instalação dos empreendimentos.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer desta pesquisa foi possível observar a presença de uma questão que não faz parte do objetivo de estudo dessa pesquisa, mas que se mostra bastante importante: o uso do FGTS (anúncio correspondente ao ano de 1995) e do programa Minha Casa Minha Vida (anúncio correspondente ao ano de 2017) como um fator atrativo para a aquisição de novos empreendimentos. Essa questão surgiu como uma evidência complementar às que foram analisadas durante a pesquisa, ou seja, ela também faz parte do processo de verticalização porque contribui, enquanto atrativo financeiro, para aumentar as vendas dos imóveis locais. Portanto, considerando que o assunto estudado até aqui compõem apenas uma parte do potencial do tema, que é bastante amplo e complexo, e consequentemente não se encerra aqui porque permite que muito mais fatores sejam estudados, para uma próxima pesquisa relacionada ao processo de verticalização ou assuntos correlacionados seria interessante a inclusão dessa questão, para analisar, entender e explicar sua contribuição ao tema e se aproximar cada vez mais de uma visão ampla do processo.

⁵⁵ Prix Pirituba. Arroba Casa. São Paulo, 2020. Disponível em: <<http://www.arrobacasa.com.br/prix-pirituba>> Acesso em: 03 mar. 2020.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, C. D.; FLORENZANO, T. G.; PEREIRA, M. N. **Mapeamento de áreas urbanizadas com imagens Landsat e classificação baseada em objeto.** Revista Brasileira de Cartografia, v. 62, n. 2, 16 fev. 2011.

FLORENZANO, Teresa Gallotti. **Iniciação em sensoriamento remoto.** 3. ed. São Paulo, SP: Oficina de Textos, 2013. 128 p.

LUCHIARI, A.; KAWAKUBO, F. S.; MORATO, R. G. **Técnicas de Sensoriamento Remoto.** In: Luis Antonio Bittar Venturi. (Org.). Geografia: Práticas de Campo, Laboratório e Sala de Aula. São Paulo: Sarandi, 2011, p.233-254.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei:** legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. **Meandros dos Rios, Nos meandros do poder. Tietê Pinheiros:** Valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo. Tese de Doutoramento em Geografia Humana. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1988.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador.** São Paulo 1920-1939. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo: FAPESP, 1997.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole:** a verticalização em São Paulo. São Paulo : Editora Hucitec; Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

SITES

<https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2018/04/1965782-pirituba-concentra-um-quadro-dos-novos-empreendimentos-da-zona-norte.shtml>

<https://123i.uol.com.br/condominio-ea1e620fa.html>

<http://www.arrobacasa.com.br/prix-pirituba>

<http://www.capital.sp.gov.br/cidadao/rua-e-bairro/gestao-urbana/plano-diretor-estrategico>

<https://www.ccpsa.com.br/pb/shopping-centers/tiete-plaza-shopping>

<https://dicionarioderuas.prefeitura.sp.gov.br/logradouro/rua-domingos-de-matos>

<https://economia.estadao.com.br/noticias/negocios,cyrela-inaugura-tiete-plaza-shopping-em-sao-paulo,173329e>

<https://www.estadao.com.br/noticias/geral,construcao-de-cemiterio-derruba-3318-arvores,486535>

<https://exame.abril.com.br/negocios/cyrela-inaugura-tiete-plaza-shopping-em-sao-paulo-2>

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>

<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio>

<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/novo-pde-zeis>

<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento>

<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos>

<https://imoveis.trovit.com.br/village-pirituba>

<https://www.meuliving.com.br/imovel/liber-bosque-clube-apartamento-pirituba-zona-oeste-sao-paulo-sp?>

<https://miximoveissp.com.br/prix-pirituba-l-apartamento-planta-zona-norte-l-minha-casa-minha-vida>

<https://mp-sp.jusbrasil.com.br/noticias/2093290/mp-obtem-liminar-que-paralisa-construcao-de-cemiterio-em-pirituba>

http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/noticias/publicacao_noticias/2010/Fevereiro_10/MP%20obt%C3%A9m%20liminar%20que%20paralisa%20constru%C3%A7%C3%A3o%20de%20cemitério%20em%20Pirituba

<https://www.mrv.com.br/grandreservapaulista/institucional/noticia/mrv-planeja-iniciar-ate-fim-do-ano-seu-maior-projeto-com-25-torres-em-sp>

<https://www.mrv.com.br/grandreservapaulista/institucional/noticia/construtora-mrv-obtem-licenca-para-lancarmegaprojeto-de-r-1-5-bilhao>

<https://www.pdg.com.br/imovel/maxi-pirituba>

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/bibliotecas/bibliotecas_bairro/bibliotecas_a_l/britobroca/index.php?p=5697

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados_demoograficos/index.php?p=12758

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/glossario_1459538258.pdf

<http://www.revistaqualimovel.com.br/noticias/mrv-vende-mais-de-60-das-unidades-do-grand-reserva-paulista>

<http://www.saopaulo.sp.leg.br/zoneamento/dicionario>

https://secure.avaaz.org/po/community_petitions/Subprefeitura_de_Pirituba_Reintegracao_de_posse_favela_do_Spama

<https://tietepiazashopping.com.br/o-shopping>

<https://vejasp.abril.com.br/cidades/moradores-de-portal-dos-bandeirantes-lutam-contra-cemite-rio>

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-iris-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS255000-id-2438574682/?__vt=lnl:b