

FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS DA  
UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO – FFLCH/USP

EVANDRO DA SILVA OLIVEIRA

**DA PRODUÇÃO DA PERIFERIA PAULISTANA À OCUPAÇÃO DO  
PARQUE MUNICIPAL DA BRASILÂNDIA**

SÃO PAULO  
2023

EVANDRO DA SILVA OLIVEIRA

**DA PRODUÇÃO DA PERIFERIA PAULISTANA À OCUPAÇÃO DO PARQUE  
MUNICIPAL DA BRASILÂNDIA**

Trabalho de Graduação Individual, 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

Orientador: Cesar Ricardo Simoni

SÃO PAULO  
2023

Dedico este trabalho aos colegas Filipe Varea Leme e Ricardo Lima da Silva (*in memoriam*), cujas trajetórias foram precocemente interrompidas ao longo do árduo processo da graduação. Que suas aspirações sigam vivas em cada novo geografo formado por esta Casa.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a minha família, minha mãe Rosa, meu pai Messias, meu irmão Leandro e minhas irmãs Flávia e Tayssa, por todo apoio, dedicação e tolerância com as minhas ausências.

Agradeço aos companheiros de curso Fabrício, Filipe, Iuri, Renan, Tio Anderson, Edu, Luiz, Edson, Virgínia, Júnior, Daniele, Letícia, Júlia, Susan e Beatriz, com quem pude compartilhar as diversas alegrias e angústias da Graduação. Cada um de vocês, a seu modo, foi essencial para que eu pudesse concluir este trabalho.

Agradeço a Ana Moraes, pelas importantes reflexões sobre periferia e como nos sentimos enquanto sujeitos periféricos, muito importantes para a elaboração deste trabalho.

Agradeço a Hudynne pelo apoio durante a Graduação e por compartilhar comigo as experiências vividas nos projetos de Extensão e também o bairrismo pela nossa Zona Norte.

Agradeço a Bea pelos anos de dedicação e companheirismo, por seu apoio prático e moral, durante quase todo o tempo da Graduação e do desenvolvimento deste trabalho.

Agradeço a Thais pelas revisões de texto, pelos mapeamentos preliminares, pelos finais de semana sacrificados e por ser minha companheira nessa longa reta final, me dando apoio em absolutamente todos os sentidos. Sem você eu não teria conseguido.

Agradeço aos colegas do GTGeo/SVMA, em especial ao meu coordenador Maykon, que sempre se colocou à disposição para me auxiliar em tudo que fosse possível, contribuindo para os levantamentos realizados durante os projetos de Extensão, os quais foram utilizados neste trabalho. Agradeço nominalmente também ao Rubens, Cláudio, Fabiano, Milton e Luiz Augusto, os quais me proporcionaram muitos dos conhecimentos e procedimentos utilizados.

Agradeço aos companheiros do Movimento em Defesa do Parque Municipal da Brasilândia, por todas as trocas durante a Extensão, me fornecendo as bases necessárias para a continuidade das pesquisas sobre o Parque da Brasilândia, resultando na realização deste trabalho.

Agradeço a Professora Catharina Pinheiro e ao Professor Eugenio Queiroga da FAU/USP, que orientaram os projetos de extensão que participei, cuja contribuição para a realização deste trabalho é imensurável. A sabedoria, dedicação profissional e sensibilidade de vocês foi inspiradora e me influenciou a prosseguir com os estudos sobre aquele território.

Agradeço a Professora Glória da Anunciação Alves e, novamente ao Professor Eugênio, por aceitarem compor a banca deste trabalho, apesar do adiantado do tempo.

Por fim, agradeço ao meu orientador, o Professor Cesar Ricardo Simoni, certamente pela orientação do trabalho, mas principalmente pela sensibilidade em compreender minhas questões pessoais e prestar todo o apoio necessário para a finalização deste trabalho.

## **RESUMO**

**OLIVEIRA, Evandro. Da Produção da Periferia Paulistana à Ocupação do Parque Municipal da Brasilândia.** 2023. 200 f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

O presente trabalho visa contribuir para a compreensão das particularidades do processo de produção do espaço periférico da cidade, no contexto da Metrópole de São Paulo, através da análise das ocupações residenciais que ocorreram na área destinada à implantação do Parque Municipal da Brasilândia. Para isso, foi utilizado o método de documentação indireta, sendo realizadas pesquisas bibliográficas e documentais, referentes à temática do trabalho e ao contexto da área de estudo. Foram mobilizados elementos teóricos que explicam os processos de produção do espaço urbano da cidade de São Paulo, e a formação das espacialidades periféricas da Metrópole, contribuindo para a compreensão das ocupações que ocorreram na área destinada ao Parque Municipal da Brasilândia e do contexto espacial onde ele está inserido. Além da delimitação da área de estudo, foi estabelecido um perímetro mais amplo no seu entorno, possibilitando uma análise multiescalar dos fenômenos ocorridos. Dentro do recorte espacial estabelecido, buscou-se a articulação de diversos elementos documentais de fontes primárias, tais como registros fotográficos, documentação dominial, fotos e imagens aéreas, etc., que pudessem contribuir para a compreensão do contexto espacial daquele local e da dinâmica de uso e ocupação do solo ocorrida ao longo do tempo. Foram abordados também aspectos jurídicos relacionados às diretrizes de uso e ocupação do solo, indo da esfera nacional, através da consideração do Capítulo II da Constituição Federal de 1988 e do Estatuto da Cidade, até a esfera municipal, com o Plano Diretor Estratégico (PDE) e a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), evidenciando a disparidade entre os dispositivos jurídicos e a realidade. A pesquisa buscou se afastar de uma visão dicotômica da Geografia, na medida em que mobilizou aspectos ambientais essenciais para a compreensão do espaço investigado, os quais se basearam em três elementos principais: o relevo, a hidrografia e a vegetação, possibilitando compreender a importância ecológica do Parque Municipal da Brasilândia e os efeitos do modelo de ocupação que se consolidou naquele local. Para a abordagem específica da área de estudo, foi realizado o levantamento de informações fundiárias do terreno, sendo possível identificar os seus proprietários e discutir os interesses por trás da aquisição dos imóveis naquele local. Através do mapeamento realizado, considerando um recorte temporal de 20 anos (de 2002 a 2022), foi possível classificar as tipologias urbanas e os tipos de cobertura vegetal existentes no perímetro da área de estudo, bem como a sua evolução ao longo do tempo. A partir dos resultados da pesquisa, foi possível compreender que a produção do espaço urbano nas periferias da Metrópole de São Paulo não ocorre sob a orientação da cidade formal, mas sim, sob uma lógica própria, influenciada pela relação entre os interesses do mercado imobiliário, as necessidades de habitar da classe trabalhadora e a atuação do Estado em suas margens.

Palavras-chave: Morfologia urbana. Produção do espaço. Periferia. Metropolização. Brasilândia.

## **ABSTRACT**

**OLIVEIRA, Evandro. From the Production of São Paulo's Periphery Space to the Occupation of The Brasilândia City Park.** 2023. 200 f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023.

The present work aims to contribute to the understanding of the particularities of the process of production of the peripheral space of the city, in the context of the Metropolis of São Paulo, through the analysis of the residential occupations that occurred in the area destined to the implantation of the City Park of Brasilândia. In this regard, the method of indirect documentation was used, with bibliographical and documentary research being carried out, referring to the theme of the work and the context of the study area. Theoretical elements that explain the processes of production of the urban space of the city of São Paulo and the formation of the peripheral spatialities of the Metropolis were mobilized, contributing to the understanding of the occupations that occurred in the area destined to the City Park of Brasilândia and the spatial context where it's inserted. In addition to the delimitation of the study area, a wider perimeter was established, enabling a multiscale analysis of the phenomena that occurred.

Within the established spatial outline, we sought to articulate various documental elements from primary sources, such as photographic records, domain documentation, aerial photos and images, etc., which could contribute to the understanding of the spatial context of that location and the dynamics of land use and occupation over time. Legal aspects related to land use and occupation guidelines were also considered, ranging from the national sphere, through consideration of Chapter II of the 1988 Federal Constitution and the City Statute, to the municipal sphere, with the Strategic Master Plan (Plano Diretor Estratégico - PDE) and the Land Use and Occupation Land Parceling Law (Lei de Uso e Ocupação do Solo - LPUOS), highlighting the disparity between the legal provisions and the reality. The research sought to move away from a dichotomous view of Geography, as it mobilized essential environmental aspects for understanding the investigated space, which were based on three main elements: relief, hydrography and vegetation, making it possible to understand the ecological importance of Brasilândia City Park and the effects of the occupation model that was consolidated in that place. For the specific approach of the study area, a research on the registration of the property of the land was carried out, making it possible to identify its owners and discuss the interests behind the acquisition of properties in that location.

Through the mapping that was carried out, considering a time frame of 20 years (from 2002 to 2022), it was possible to classify the urban typologies and types of vegetation cover existing in the perimeter of the study area, as well as their evolution over time. From the results of the research, it was possible to understand that the production of urban space on the outskirts of the Metropolis of São Paulo does not occur under the guidance of the formal city, but rather, under its own logic, influenced by the relations between the interests of the real estate market, the living needs of the working class and the role of the State on its margins.

**Keywords:** Urban morphology. Space production. Periphery. Metropolization. Brasilândia.

## SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	8
2.	DA PRODUÇÃO DA PERIFERIA PAULISTANA À OCUPAÇÃO DO PARQUE MUNICIPAL DA BRASILÂNDIA .....	14
2.1.	Produção do Espaço Urbano Periférico: Origem do Problema .....	16
2.1.1.	Gênese e Dissolução dos Bairros da Cidade de São Paulo .....	22
2.1.1.1.	Os Bairros do Além-Tietê .....	25
2.1.2.	O Problema Urbano: Ideologia da Casa Própria e a Constituição das Favelas e Loteamentos Periféricos .....	29
2.2.	Desvelamento do Território.....	38
2.2.1.	Definição da Abrangência do Entorno .....	39
2.2.2.	Registros Espaciais, Cartográficos e Históricos.....	44
2.2.2.1.	Período entre as décadas de 1930 a 1950 .....	44
2.2.2.2.	Período entre as décadas de 1960 a 1990 .....	63
2.2.2.3.	Período entre as décadas de 2000 e 2010 .....	67
2.2.3.	Diretrizes do Uso e Ocupação do Solo.....	81
2.2.3.1.	Plano Diretor Estratégico (PDE) .....	88
2.2.3.2.	Zoneamento Municipal.....	100
2.2.4.	Aspectos Ambientais .....	105
2.2.4.1.	Relevo .....	107
2.2.4.2.	Hidrografia .....	121
2.2.4.3.	Vegetação .....	127
2.3.	Análise dos Processos de Ocupação do Parque Municipal da Brasilândia .....	136
2.3.1.	Questão Fundiária do Terreno .....	138
2.3.2.	Evolução da Ocupação do Terreno .....	150
2.3.2.1.	Imagens orbitais do satélite IKONOS: 2002 .....	153
2.3.2.2.	Ortofotos PMSP: 2004 .....	155
2.3.2.3.	Ortofotos EMPLASA: 2007 .....	158
2.3.2.4.	Ortofotos EMPLASA: 2010-2011.....	161
2.3.2.5.	Ortoimagem EMPLASA: 2013 .....	163
2.3.2.6.	Imagen Georreferenciada Google Earth: 2015.....	165
2.3.2.7.	Imagen Georreferenciada Google Earth: 2016.....	168
2.3.2.8.	Ortofotos PMSP: 2017 .....	171

2.3.2.9. Imagem Georreferenciada Google Earth: 2018.....	173
2.3.2.10.Imagem Georreferenciada Google Earth: 2019.....	176
2.3.2.11.Ortofotos PMSP: 2020 .....	179
2.3.2.12.Imagem Georreferenciada Google Earth: 2021.....	181
2.3.2.13.Imagem Georreferenciada Google Earth: 2022.....	183
2.3.3. O Espaço Periférico Produzido e a Lógica de Reprodução das Precariedades .....	185
3. CONCLUSÃO.....	194
REFERÊNCIAS .....	196

## 1. INTRODUÇÃO

O processo de metropolização observado em São Paulo, sobretudo a partir da década de 1930, provocou (e ainda provoca) profundas alterações na morfologia espacial da cidade e nas dinâmicas sociais nela desenvolvidas, impondo transformações no espaço através de um projeto de cidade que, embora mobilize o planejamento urbano, não é orientado no sentido da democratização do espaço da cidade, pelo contrário, legitima a reprodução das desigualdades e amplia a segregação socioespacial, na medida em que privilegia determinados setores com a implantação de equipamentos e infraestruturas em detrimento de outros, gerando uma constante de valorização e desvalorização espacial. Nesse contexto, o espaço da cidade é convertido em mercadoria, cujo valor de troca se impõe ao de uso.

As contradições entre a reprodução do capital e a reprodução da vida social têm se agudizado, como indica Ana Fani A. Carlos (2011, p. 79-80), o que faz crescer a necessidade capitalista de incorporação do espaço como meio de produção, sob uma racionalidade técnica voltada para a acumulação. Essa estratégia mais incisiva se traduz na produção de um novo espaço, marcado pela problemática do urbano.  
(BARTHOLOMEU, 2019, p. 596-597).

A reprodução do capital por meio do espaço urbano pressupõe uma expansão contínua da metrópole através de processos de produção e reprodução do espaço, capazes de dissolver bairros inteiros e converter glebas rurais e de interesse ambiental ao conjunto urbano da cidade, a despeito da legislação ambiental e de uso e ordenamento do solo. Isso ocorre por meio da criação e utilização de métodos e mecanismos que possibilitam contornar as restrições legais definidas no âmbito do Direito e da administração pública, evidenciando o papel do Estado real como cúmplice da burguesia capitalista, fato que contradiz a acepção hegeliana que define o Estado como “[...] a instituição social superior do mundo moral, nele os antagonismos sociais são superados e a liberdade, antes um princípio abstrato, torna-se realidade concreta” (LEITÃO FILHO, 2006, p. 145). Observa-se então que a metropolização de São Paulo se configura como um processo interno, inserido, contudo, no contexto mundial em função da acumulação capitalista. “Tomando a cidade de São Paulo como um lugar particular de estudo, mas compreendendo-a como parte da totalidade, deparamo-nos com os fundamentos do processo de reprodução capitalista, que é global” (ALVES, 2018, p. 110).

O desenvolvimento desse processo impõe a implosão de velhas formas e a explosão de outras novas – a dissolução dos bairros da cidade de São Paulo é exemplo desse fenômeno. Esse processo não tem como consequência somente a alteração da tipologia do espaço urbano, mas também a alteração do modo de viver social. Trata-se do triunfo do valor de troca sobre o valor

de uso, a esse respeito a professora Ana Fani diz que “[...] a realização do valor de troca segue seu caminho, aprisionando e impondo-se sobre o uso, invadindo e transformando a vida” (CARLOS, 2017, p. 177). A dissolução da espacialidade compreendida como “bairro” fez com que o habitar e a “vida de bairro” (conjunto dos aspectos sociais próprios dessa espacialidade) se perdesse entre torres cada vez mais altas e as movimentadas avenidas que as recortam – a quase completa alteração do padrão de ocupação desses lugares é orientada por usos voltados aos interesses do mercado. Nesse contexto, a população outrora residente, foi expulsa por meio da desapropriação, da especulação ou mesmo pela alteração das dinâmicas espaciais que inviabilizaram sua permanência. Os elementos espaciais residuais, tais como as casas vagas e as antigas fachadas, testemunham o que fora o bairro, mas são reorganizados de acordo com as novas dinâmicas impostas. Da dissolução do bairro e das transformações nos setores centrais da cidade, ocasionadas pela tendência à aglomeração, explode a periferia, expandindo a fronteira da cidade sobre glebas rurais e áreas de proteção ambiental (onde o loteamento regular encontraria dificuldades de se fixar), constituindo uma nova territorialidade, marcada pela constante precariedade das condições socioespaciais, mas também pela potência da vida coletiva e mobilização social.

A produção do espaço periférico na cidade de São Paulo pode ser compreendida como momento da reprodução da metrópole. Foi impulsionada pelos fluxos migratórios para São Paulo cujo auge se deu na década de 1970. No contexto desse momento histórico, verificamos que

[...] a maior parte desses trabalhadores migrantes não consegue moradia nas áreas já urbanizadas da cidade (centro expandido, e subcentros consolidados) devido aos altos preços do solo urbano e à escassez de moradias de aluguel, em parte em função da lei do inquilinato (anos 1940). Mas os trabalhadores têm que morar. Se no início do século as vilas operárias foram uma alternativa aos trabalhadores imigrantes europeus, depois da Lei do Inquilinato, cabe ao trabalhador resolver esses problemas. Numa aparente ausência de Estado, empreendedores imobiliários passam a lotear terrenos para moradia em áreas distantes das centralidades existentes e sem o mínimo de infraestrutura. As periferias, assim, surgem como lugar da possibilidade de morar para o trabalhador, que, em geral, terá que se responsabilizar pela construção de sua moradia. (ALVES, 2018, p. 115).

A gênese da periferia, portanto, está associada aos interesses do mercado imobiliário, favorecido pela ação do Estado. Esse interesse ainda existe e as periferias avançam sobre áreas rurais e de interesse ambiental, convertendo-as ao uso urbano e, assim, as inserindo no circuito do capital imobiliário através do estabelecimento de assentamentos marcadamente precários, sob a forma de loteamentos periféricos e favelas.

As periferias são, portanto, costumeiramente reduzidas aos aspectos da precariedade urbana e más condições de vida, definidas como simples subprodutos da urbanização, mas são nesses lugares que a classe trabalhadora encontra as condições mínimas para sua reprodução, essencial à cadeia de reprodução capitalista. Nesse sentido, entende-se que as carências da periferia não se justificam pela ausência do Estado e de um projeto urbano, mas sim pela forma de atuação deste Estado em suas margens<sup>1</sup>, que se faz presente justamente em garantir o estado de precariedade das coisas através de mecanismos que resultam no desenvolvimento desigual do espaço da metrópole, provendo, por um lado, áreas supervalorizadas que concentram as infraestruturas e equipamentos urbanos e, por outro, áreas desvalorizadas que servem de dormitório à classe trabalhadora e, simultaneamente, passíveis de apropriação pela especulação imobiliária, tendo em vista a possibilidade de valorização por meio de ações estatais futuras.

É interessante observar, contudo, que a despeito do projeto estruturante de cidade que impõe tais precariedades à periferia, é nela onde se encontra uma vivência social que mais se assemelha a, outrora existente, vida de bairro, de modo que tais espaços não se resumem somente a um subproduto do processo metropolitano, guardando em si a potência da vida em comunidade, que comporta o estabelecimento de relações sociais mais próximas, inclusive pautadas pela mobilização social em torno da resistência à precarização da vida, melhoria do espaço urbano e, também, através da produção artística e cultural<sup>2</sup>. Não se pretende com isso romantizar o espaço periférico em seu conjunto de precariedades, mas sim situá-lo como parte integrante da cidade e, mais do que isso, defini-lo enquanto territorialidade necessária para a continuidade do processo de reprodução capitalista através do espaço urbano, até mesmo porque, contraditoriamente, a própria luta dos movimentos sociais por melhorias estruturantes, acaba favorecendo o capital especulativo na medida em que promove a valorização do espaço. Para contribuir com essa discussão, ressalta-se que “não se pode negar que as periferias paulistanas dos anos 1980 eram marcadas pela carência e escassez, embora necessárias para a reprodução capitalista” (ALVES, 2018, p. 115), mas se por um lado essa concepção do espaço periférico encontra correspondência na materialidade, no que tange à constante situação de precariedade estrutural encontrada nas periferias da metrópole – indo da deficiência nos serviços de saneamento básico até a precariedade habitacional, passando por questões como

<sup>1</sup> Termo cunhado Veena DAS & Deborah POOLE

<sup>2</sup> A esse respeito, destacam-se diversas expressões artísticas e culturais que surgem ou são assimiladas e transformadas (adquirindo características próprias) nas periferias urbanas brasileiras, ganhando proporções nacionais e até mundiais. Restringindo-se ao contexto da cidade de São Paulo, podemos destacar o movimento rap nacional, a disputa dos slams, o circuito de saraus periféricos, o grafite, o futebol de várzea, o audiovisual periférico, etc.

dificuldade de mobilidade, violência, insuficiência na rede de infraestruturas urbanas, etc. –, por outro lado, acaba expressando um tipo de pensamento que parece desconsiderar a complexidade desses lugares e dos fatores que condicionam sua morfologia, destacando as periferias urbanas do conjunto da cidade. É preciso fugir das generalizações impostas ao espaço periférico, que compreendem tais lugares como um amontoado homogêneo de precariedades, sem que se faça a distinção de suas particularidades e dos conteúdos sociais que ali se desenvolvem.

Ao longo desta pesquisa, buscou-se uma compreensão dos processos de ocupação que ocorreram na gleba principal das áreas destinadas à implantação do Parque Municipal da Brasilândia, os quais subverteram o uso coletivo e institucional pretendido, impondo o uso residencial de baixo padrão com características semelhantes às observadas no seu entorno, resultando no abandono da proposta de implantação de um equipamento público de grande interesse coletivo e que qualificaria o espaço no âmbito local.

Parte-se da hipótese de que as precariedades dos assentamentos periféricos na cidade de São Paulo, tal como observada no perímetro do Parque da Brasilândia e no recorte estabelecido para a área de entorno, dada por aspectos como autoconstrução, adensamento horizontal, insalubridade habitacional, insuficiência da rede de transporte e escassez de áreas livres e verdes qualificadas<sup>3</sup>, se justifica pela forma particular de atuação do Estado em suas margens, omitindo-se da obrigação de garantir o cumprimento dos parâmetros urbanísticos e ambientais em áreas periféricas, como modo característico de operação nesses locais, visando o favorecimento do mercado e resultando na produção e reprodução das precariedades sociais e espaciais. Na prática, essa omissão funciona como permissão para a instalação e consolidação de loteamentos irregulares e favelas, contornando os dispositivos legais vigentes, no que se refere aos aspectos de parcelamento do solo urbano, construção, compensação ambiental e ocupação de áreas de risco e de proteção, fato agravado pela insuficiência de programas de habitação de interesse social e urbanização de favelas. Nesse sentido, o Estado atua não com objetivo de estabelecer o desenvolvimento racional do espaço, mas sim como agente facilitador do processo de acumulação capitalista nos âmbitos nacional e internacional, criando mecanismos capazes de produzir desigualdades socioespaciais na cidade e formas de burlar as diretrizes de uso e ocupação do solo, que garantiriam o cumprimento dos parâmetros mínimos de qualidade habitacional, urbanística e ambiental ao conjunto da população. As periferias

---

<sup>3</sup> As áreas verdes qualificadas serão aqui compreendidas enquanto espaços de convívio e lazer, tais como praças, parques urbanos e o sistema de arborização viária, que estejam efetivamente integradas às áreas residenciais e sejam apropriadas pela população.

urbanas são, portanto, territorialidades necessárias para a continuidade do processo de acumulação capitalista por meio cidade, o qual perpetua o seu estado de precariedade.

O objetivo dessa pesquisa é compreender as particularidades do processo de produção do espaço periférico da cidade, no contexto da Metrópole de São Paulo. Para tal, objetiva-se: 1) compreender os processos gerais da produção do espaço metropolitano que resultaram na constituição socioespacial da área de estudo; 2) demonstrar o desenvolvimento espacial da área de estudo através da organização de registros cartográficos, fotográficos e históricos; 3) compreender os aspectos ambientais e urbanísticos do terreno ocupado do Parque da Brasilândia e os conflitos com o atual uso da área; e 4) caracterizar os processos de ocupação do terreno, definindo os tipos de assentamentos existentes e os efeitos dessas ocupações sobre o meio físico e social da área.

A compreensão da dinâmica de produção e reprodução do espaço na Metrópole de São Paulo passa necessariamente pela investigação de suas periferias urbanas. Por vezes reduzidas a um simples subproduto do modo capitalista de produção da cidade, acabam sendo abordadas de maneira superficial, destituídas de sua complexidade e conteúdos sociais, resumidas a um aglomerado amorfo de precariedades. É necessário, contudo, considerar a produção dos espaços periféricos não como um efeito negativo do desenvolvimento da cidade capitalista, mas sim como um processo de constituição de feições da Metrópole, essenciais para a manutenção da reprodução capitalista na cidade. Tal constituição pode ser observada através da consideração de três aspectos prioritários das periferias urbanas: 1) são lugares onde as massas de trabalhadores encontram as condições mínimas de reprodução; 2) contribuem para expansão do espaço urbano, na medida em que avançam sobre glebas rurais e de interesse ambiental, a despeito da legislação e das diretrizes de uso e ocupação do solo; e 3) movimentam o mercado imobiliário, seja pela inserção de novos assentamentos no conjunto da cidade, seja pela possibilidade de valorização através da ação do Estado em promover infraestruturas e definir zonas de centralidade, possibilitando a ação dos especuladores imobiliários.

O desvelamento dos processos de produção do espaço periférico, entre outras coisas, indica a origem das precariedades urbanas na periferia e os seus efeitos sobre a vida dos trabalhadores. Nesse contexto, a consideração da morfologia urbana parece essencial para a interpretação do conjunto dessas precariedades, pois é capaz de reunir, em uma mesma lógica interpretativa, diferentes elementos do espaço, tais como as condições de habitação, infraestruturas, rede de transporte e aparelhos de cultura, lazer e saúde, indicando um processo comum de precarização da vida e das condições de viver da classe trabalhadora residente nesses lugares.

O recorte espacial escolhido apresenta características interessantes para a análise dos processos de produção do espaço na periferia e constituição da morfologia urbana local, tais como: o conflito entre o uso como parque e o uso como moradia; o conflito fundiário, por se tratar de uma área parcialmente pública e privada; a existência de dois processos distintos e simultâneos de ocupação: loteamento periférico (constituído de maneira clandestina e irregular) e favela; a ocupação de área de risco, com altas declividades e em várzea de rio; e o intenso desmatamento observado em curto período de tempo. Esses processos são recentes, mas constituem uma lógica geral de ocupação que predominou no entorno imediato da gleba e em outras periferias urbanas da cidade de São Paulo, de modo que a pesquisa realizada não se encerra na área de estudo, podendo ser extrapolada para um modelo mais geral, onde se pretende contribuir para a compreensão das dinâmicas expansionistas metropolitanas contemporâneas. Entende-se que esse fenômeno é de importante contribuição para a reflexão da produção das desigualdades no âmbito da cidade e a constituição de estratégias para a atenuação desse problema.

## **2. DA PRODUÇÃO DA PERIFERIA PAULISTANA À OCUPAÇÃO DO PARQUE MUNICIPAL DA BRASILÂNDIA**

A análise do espaço produzido e em produção na área destinada à implantação do Parque da Brasilândia nos fornecerá indícios importantes para a interpretação da dinâmica de produção e reprodução do espaço periférico no contexto da metrópole de São Paulo, possibilitando a compreensão do elemento de precariedade característico da periferia urbana e as implicações dessa precariedade no cotidiano social, tendo em vista que essa área, apesar de destinada à implantação de um equipamento público (parque municipal), acabou sendo ocupada por assentamentos de dois gêneros: a) loteamento periférico (constituído de maneira clandestina e irregular); e b) favela. Sendo a favela anterior ao loteamento, porém, impulsionada pelo mesmo, resultando na expansão para outras áreas do terreno.

Nesse caso é possível notar a participação do mercado imobiliário no papel do loteador; da associação de bairro, que se ocupou da venda; e das imobiliárias que intermediaram o processo de aquisição dos lotes. A ocupação da área pela favela, embora não tenha passado diretamente por esses agentes, desempenhou papel importante no desmatamento e ocupação da área, inviabilizando o uso ambiental e dificultando a consolidação do parque, que mesmo com uma possível desapropriação, é improvável a restituição daquele lugar para esse fim. Ou seja, o processo de ocupação da área por esses assentamentos alterou as perspectivas de uso ambiental e institucional da área, a convertendo ao uso urbano residencial de baixo padrão, característico dos assentamentos do seu entorno.

Os padrões tipológicos observados, tanto na favela como no loteamento, se assemelham às áreas vizinhas, evidenciando um processo generalizado de ocupação do solo que está inserido em um processo maior de produção e reprodução do espaço da metrópole. O interesse do mercado imobiliário por essas áreas verdes remanescentes parece se dar mediante uma escassez de áreas livres no contexto da cidade, essa ideia é reafirmada pela professora Glória da Anunciação Alves (2018, p. 117), no trecho:

Reconhecemos que em São Paulo a raridade do espaço faz parte do processo de reprodução do capital e, frente a isso, para a realização do capital por meio do espaço é necessário que áreas que antes não faziam parte da lógica de reprodução do capital passem a fazê-lo. (ALVES, 2018, p. 117).

As precariedades espaciais existentes na periferia, resultam na desvalorização do espaço, compondo o quadro de desigualdade socioespacial observado na metrópole. A existência dessa desigualdade, entre áreas valorizadas e desvalorizadas, é necessária para que o especulador

imobiliário encontre melhores condições de investimento. A periferia é, portanto, desvalorizada, mas sem que haja a perpetuação dessa desvalorização, pois a possibilidade de criação de novas centralidades ou mesmo a promoção de requalificações do espaço e implantação de infraestruturas são mecanismos utilizados para criar valorizações futuras e alteração no uso e ocupação do solo nesses lugares. Após isso, contudo, não há garantias de que o espaço qualificado continue a serviço da classe trabalhadora originalmente residente, pelo contrário, a tendência é que esses residentes sejam empurrados para outras áreas, de ocupação mais recente, cuja dinâmica espacial permita a sua fixação, dando continuidade a um novo ciclo de produção periférica do espaço.

A atuação do mercado imobiliário, através da ação dos operadores desse capital e sob a tutela do Estado, conforma uma lógica de produção do espaço desigual, que nos leva ao sentido oposto do ideal de Direito à Cidade, o qual não se resume ao acesso individual a certos recursos urbanos, representando, na verdade, um direito humano e coletivo, pautado pela garantia da liberdade de moldarmos a cidade a nós mesmos, rompendo as hierarquias e opressões que cerceiam a realização da vida urbana. A partir disso, podemos dizer que os processos de ocupação ocorridos na área do Parque da Brasilândia estão inseridos no contexto de fenômenos mais amplos, ligados a processos históricos de produção e reprodução da metrópole em cidades localizadas na periferia do sistema capitalista mundial (conforme as especificidades de cada localidade), de modo que a sua compreensão exige a articulação de diversos conceitos ligados a essa temática.

No decorrer deste trabalho, buscou-se a articulação de variados elementos, que pudessem explicar as particularidades do processo de produção do espaço periférico, inserido no contexto da reprodução da Metrópole de São Paulo. O desenvolvimento da pesquisa se dividiu em três etapas distintas: na primeira, buscamos, através do levantamento bibliográfico, desvendar a origem da espacialidade periférica e compreender a raiz do elemento de precariedade que permeia essa espacialidade; na segunda parte, buscamos a interpretação do contexto espacial, a partir da caracterização da área de estudo e do perímetro do seu entorno, visando localizar a área de estudo no contexto do território e ao longo do tempo; por fim, a terceira e última parte deste trabalho, se debruçou sobre a área específica do Parque da Brasilândia, analisando os processos de ocupação ocorridos ao longo do tempo, identificando os agentes e os processos produtores daquele espaço, no contexto de uma espacialidade periférica.

## 2.1. Produção do Espaço Urbano Periférico: Origem do Problema

O entendimento de metrópole e do processo de metropolização do espaço são centrais para avançar na discussão proposta. Em leitura analítica do processo de metropolização do espaço, conforme proposto por Sandra Lencioni, Bartholomeu (2019, p. 599-600) afirma que o conceito de metrópole

Embora polissêmico, ele tem algumas convergências entre seus propositores e usuários. A primeira delas, é que a metrópole é uma forma urbana de extensão considerável e grande população, ainda que isso seja um aspecto bastante variável quando relativizado entre sociedades distintas. Em segundo lugar, a metrópole apresenta uma grande variedade de atividades econômicas, com especial destaque para a concentração de serviços que dão suporte à gestão do capital de grandes empresas, serviços financeiros – esses dois tipos, enquadrados genericamente como o setor terciário avançado – e serviços de administração pública. Esta concentração nos ajuda a afirmar a função de gestão da reprodução do capital exercida pelas metrópoles na atualidade. A terceira característica comumente apontada é que a metrópole é o local privilegiado da inovação produtiva, porque geralmente também concentra, além de indústrias e serviços avançados, instituições que servem de condição à inovação, como instituições de ensino e profissionalização, de pesquisa e de ciência e tecnologia. Uma quarta característica é o grande volume de fluxos de informação e comunicação que da metrópole partem ou a ela chegam, reforçando seu caráter de comando e sua conectividade. Por fim, a quinta convergência quanto ao conceito de metrópole é a estruturação de inúmeras redes – de transporte de passageiros e cargas doméstico e internacional, de informação e comunicação, culturais, de turismo e lazer, de produção e inovação, de consumo de mercadorias, de poder etc. – com base em nós constituídos pelas metrópoles. Em resumo, para destacarmos o essencial, concentram-se, na metrópole de hoje, ‘serviços – privados e públicos – que buscam garantir a gestão da reprodução do capital e sua viabilização política’ (2006b, p. 46, 2017, p. 202). (BARTHOLOMEU, 2019, p. 599-600).

De maneira simplificada, a metrópole pode ser descrita como uma espacialidade caracterizada pela concentração de serviços no âmbito público e privado e que buscam garantir a gestão da reprodução do capital e a sua viabilização política (LENCIOMI, 2006b, p. 45-46; 2017, p. 201-202 apud BARTHOLOMEU, 2019, p. 600).

Já no que se refere ao processo de metropolização, o autor nos diz o seguinte

[...] a cidade, objeto, remete a um processo, a urbanização e que, no entanto, a urbanização não é exatamente a expansão das cidades. Do mesmo modo, a metrópole também se vincula a um processo, a metropolização, que, analogamente, não significa exatamente o alargamento do espaço metropolitano por excelência. Todavia, se a

metrópole diz respeito à transformação da cidade, com novas forma, funções e estrutura, o mesmo não podemos dizer da metropolização, posto que esta é relativa ao espaço. Com e pela metropolização, é o espaço inteiro que se transforma, não só a cidade ou a metrópole (LENCIONI, 2006b, p. 46, 2017, p. 202). Aliás, poderíamos bem falar de uma metamorfose do espaço (2013, p. 17, 2017, p. 41), pois implica em falar de transformações mais profundas e intensas, atinentes às formas, funções e estruturas e atingindo a essência da coisa transformada. (BARTHOLOMEU, 2019, p.600).

Para Lencioni (2013, p. 22-23, 2017, p. 46-47 apud BARTHOLOMEU, 2019, p.601) “podemos dizer que, em geral, o processo de metropolização imprime características metropolitanas ao espaço, transformando as estruturas preexistentes, independentemente desses espaços serem ou não as metrópoles”.

Quanto a seu interior, a metrópole experimenta a multiplicação de centralidades, que podem ou não terem função de comando e direção das atividades econômicas, ou seja, de função de gestão do capital (LENCIONI, 2013, p. 27-28, 2017, p. 51-52). Essas centralidades ‘são produzidas muito menos pelas necessidades da cidade de desempenhar as funções de comércio e de serviços, e, muito mais, devido às necessidades de reprodução do capital do setor imobiliário’ (2013, p. 29, 2017, p. 53), que buscam ganhos por meio do adensamento e da renovação – e consequente gentrificação – das áreas centrais e por meio da criação de novas centralidades.

[...]

No que se refere às transformações para além da metrópole, é possível destacar, primeiramente, a dimensão cultural: os hábitos e valores então exclusivos da vida metropolitana se disseminam (LENCIONI, 2013, p. 24, 2017, p. 48). Além disso, a metropolização do espaço produz novas formas urbanas, distintas da metrópole tradicional, caracterizadas simultânea e contraditoriamente por dispersão e concentração de pessoas, atividades, riqueza etc. Constituem-se imensos aglomerados urbanos, com características de uma nebulosa, isto é, uma ‘uma forma difusa com tendência à condensação’. (BARTHOLOMEU, 2019, p. 602).

A produção de centralidades orientada para a reprodução do capital imobiliário, conforme destacado, pode ser lida como parte do processo de implosão-explosão da cidade, que ocorre através da dinâmica de aglomeração e dispersão da urbanização. Tal conceito se refere a fenômenos espaciais, elaborados pelo filósofo Henri Lefebvre, sendo a implosão compreendida como uma “tendência à aglomeração nas áreas centrais das metrópoles, significando uma retomada dessas áreas como espaços privilegiados” (ALMEIDA, MONTE-MOR & AMARAL, 2017, p.323) e a explosão “informa um processo de urbanização estendida, indicando a ocupação de áreas distantes das centralidades principais” (ALMEIDA, MONTE-MOR & AMARAL, 2017, p.323).

De acordo com Ribeiro Júnior (2019, p. 2490-2491),

Ao se desenvolver, a indústria provocou a expansão das trocas, da economia monetária, ou em outras palavras, a generalização do ‘mundo da mercadoria’, que colocam o uso e o valor de uso em um segundo plano. Entre as novas mercadorias a serem compradas e vendidas está o próprio espaço o que determina uma nova forma de produção da cidade.

[...]

Toda esta força de atração (concentração) da indústria transformou radicalmente a cidade e provocou, nas palavras de Henri Lefebvre, sua ‘implosão-explosão’: implosão da centralidade, agora saturada, degradada, deteriorada, voltada para a reprodução das relações de produção; explosão do tecido urbano em periferias e subúrbios que se constituem como espaços separados, segregados. Esta ‘implosão-explosão’ nega a cidade ao negar aquilo que é característico da forma urbana. (RIBEIRO JÚNIOR, 2019, p. 2490-2491).

Com isso, percebe-se um movimento de generalização da urbanização que vai estendendo o tecido urbano sobre cada vez mais territórios, conformando um processo contínuo de expansão e transformação do espaço.

Assim fica exposto claramente o caráter contraditório deste processo de ‘implosão-explosão’ da cidade, que ao mesmo tempo em que nega a cidade, coloca como possibilidade o surgimento do urbano, da realidade urbana. Forma-se, portanto, um conceito novo: o urbano, que aparece no momento de explosão da cidade, mas ‘permite reconsiderar e mesmo compreender certos aspectos dela que passaram despercebidos durante muito tempo: a centralidade, o espaço como lugar de encontro, a monumentalidade’ (LEFEBVRE, 2008, p. 84).

Aqui a distinção entre a cidade – ‘realidade presente, imediata, dado prático-sensível, arquitetônico’ - e o urbano – ‘realidade social composta de relações a serem concebidas, construídas ou reconstruídas pelo pensamento’ – ficam evidentes (LEFEBVRE, 2001, p. 49). (RIBEIRO JÚNIOR, 2019, p. 2491-2492).

As periferias da Metrópole de São Paulo surgem, portanto, desse momento de explosão da cidade, ou seja, da sua dispersão como resposta à concentração e representam espacialidades marcadas pelo declínio das condições de vida e viver da classe trabalhadora, conforme observado por Bolaffi (1982, p. 57) em estudo apresentado na 27º Reunião Anual da Sociedade Brasileira Para o Progresso da Ciência (SBPC) no ano de 1975,

Aparentemente, o principal fator responsável pela deterioração física, social e econômica das cidades brasileiras é processo periférico de crescimento, ou seja, o padrão descontínuo de expansão da marcha urbana, típico e facilmente perceptível nas grandes capitais do país, mas verificável em todas as suas cidades.

Em São Paulo a expressão periferia acabou por adquirir uma nova semântica, diferente daquela emprestada da geometria. Quando políticos e administradores falam em

periferia, não se referem necessariamente às áreas exteriores mais distantes do centro urbano. Referem-se aos setores da cidade precariamente atendidos por serviços públicos, nos quais os valores imobiliários são suficientemente altos para serem suportados pelas populações de baixa renda.

À primeira vista, a constituição da periferia decorre da existência de grandes contingentes de população de baixa renda, mas, embora isso seja verdadeiro, o fenômeno só pode ser explicado e apreendido em toda a sua complexidade pela análise de outras variáveis, menos evidentes e mais profundas, que atuam na dinâmica do crescimento metropolitano. (BOLAFFI, 1982, p. 57).

Nesse período, a periferia parece despontar como uma espacialidade resultante de uma reorganização nos processos de urbanização e metropolização da cidade, os quais tiveram como efeito a deterioração das condições de viver da classe trabalhadora urbana.

Sobre a origem do termo “periferia”, D’Andrea (2020, p. 20-21) nos diz que

Em sua acepção urbana, o termo periferia deriva dos debates econômicos ocorridos nas décadas de 1950 e 1960 que versavam sobre a relação dos países da periferia do capitalismo com as economias centrais. Naquele momento, uma série de estudos analisou os desdobramentos dessa ordem econômica sobre as cidades latino-americanas que passavam por um processo de explosão demográfica. No caso de São Paulo, intelectuais passaram a denominar periferia um território geográfico cujas principais características eram pobreza, precariedade e distância em relação ao centro. Cabe lembrar que havia distintas posições nesse debate. Na década de 1970, no campo do marxismo, interpretações discutiam se a produção da cidade era um reflexo da produção econômica (Camargo et al., 1982; Kowarick, 1993) ou se esta possuía uma lógica própria (Maricato, 1982). Nos anos 1980, pesquisas antropológicas lançaram um novo olhar sobre a periferia, ressaltando modos de vida e o imaginário das populações. (Zaluar, 1985; Durham, 1986). Outro agente a utilizar o termo foi a Igreja Católica, que já na década de 1970 possuía uma Pastoral das Periferias. (D’ANDREA, 2020, p.20-21).

Para nos afastarmos de uma compreensão simplista da periferia, é de interesse da presente pesquisa analisar as formas como essas territorialidades se reorganizaram, a partir dos processos supracitados, e se consolidaram como lugares de concentração das precariedades urbanas e más condições vida. Entre os modelos de assentamentos que contribuíram para essa formação, podemos destacar os loteamentos (clandestinos ou não, mas geralmente irregulares e marcados pela precariedade desde a sua concepção) e as favelas, que passaram a acompanhá-los.

O loteamento na periferia constitui-se na forma predominante da habitação de baixa renda na Grande São Paulo. A noção de periferia, no entanto, largamente utilizada com sentidos distintos pelos estudiosos do urbano, exige uma definição mais precisa, da qual procuramos nos aproximar através da investigação dos mecanismos que

determinam sua formação. A análise dos principais agentes que participam do processo de formação do loteamento de baixa renda — loteador, morador e poder público — é fundamental para a compreensão destes mecanismos [...]. (BONDUKI & ROLNIK, 1982, p. 118).

O processo de loteamento nada mais é do que uma forma de parcelamento do solo que “é constituído por uma série de lotes apropriados e consumidos individualmente, onde serão construídas as moradias, e por um conjunto de bens de consumo coletivo — ruas, guias e sarjetas, redes de água, esgoto e luz elétrica, equipamentos de lazer, etc.“ (BONDUKI & ROLNIK, 1982, p. 118). O loteamento por si só não representa a conformação de uma morfologia marcada pela precariedade, mas quando direcionado à uma população de baixa renda, em determinada localidade e sob determinadas circunstâncias históricas, observa-se um modo específico de ocupação que marcou (e ainda marca) a produção do espaço urbano nessas territorialidades.

A constituição desses loteamentos está associada a uma forma de atuação do mercado imobiliário e, portanto, visa a obtenção de lucro através da mercantilização do espaço. Por ser destinado a uma população empobrecida, os lotes são comercializados sob determinadas condições, permitindo obtenção do lucro pela venda e do ganho por meio da especulação, resultando na precária instalação de infraestruturas na origem dos loteamentos periféricos, como afirmado por Bonduki e Rolnik (1982, p. 124),

[...] o processo de implantação de infra-estrutura ocorre descontinuamente, aos saltos, sendo que, quando acontece, cobre uma grande área de uma só vez. E isto porque os investimentos feitos pelo poder público bairros de população de baixa renda dependem muito mais de conjunturas políticas do que de um processo de planejamento. (BONDUKI & ROLNIK, 1982, p. 124).

Com isso, percebe-se que apesar do loteamento periférico ser um empreendimento privado, a atuação do Estado é fundamental para a sua consolidação e consequente reprodução do capital imobiliário, pois é através da instalação das redes de infraestrutura que o empreendedor obterá lucro por meio da comercialização do espaço loteado.

A participação do aparelho estatal na formação de loteamentos periféricos é bastante importante, uma vez que ele exerce um papel fundamental no financiamento, implantação e gestão dos bens de consumo coletivos. [...] o Estado é o único agente capaz de assumir a sua produção, pois é sua função criar as condições gerais para a produção capitalista, entre elas a reprodução da força de trabalho. (BONDUKI & ROLNIK, 1982, p. 125).

Contradicoratoriamente, o Estado desponta então como agente viabilizador da reprodução capitalista por meio do espaço. Pois, por mais que hajam atribuições legais à implantação do

loteamento e ao uso e ocupação dos setores da cidade, definidas pela própria ação estatal, a negligência direcionada funciona como mecanismo capaz de burlar as regras da legalidade.

Ao definir o espectro da legalidade, os legalismos e ilegalismos, o que entra e o que sai em cada uma dessas esferas, o Estado define sua forma de ação na totalidade social. Nisso consiste a base de funcionamento e de exercício da gestão superior dos ilegalismos. A definição de um conjunto de práticas como ilegais é a condição para o exercício de um poder que tem na formalidade e na legalidade somente uma parte de seu instrumental funcional. As práticas ilegais não são, assim, entendidas como práticas carentes da legalidade ou indícios das imperfeições do sistema legal: a ilegalidade tem sua positividade. O sistema legal define a forma de existir de tais conteúdos e dinâmicas sociais que são momentos da totalidade que a reprodução social engendra.

[...] Estamos diante do Estado tal como ele é, do Estado verdadeiramente existente, e não de uma substância tal como imaginada por Hegel. Aqui ele não é um dever ser ou um conceito que ainda não encontrou a sua efetividade: ele é aquilo tal qual o conhecemos, e o crime faz parte de seus dispositivos de operação. (SIMONI, 2020, p.282).

Nesse contexto, nos deparamos com um projeto de cidade que se afasta das reais necessidades da sua população, gerida por um Estado que, apesar da idealização, não se mostra como expressão da soberania do seu povo, mas sim como agente mediador dos interesses capitalistas. Essa lógica de produção do espaço se afasta do ideal de Direito à Cidade que não se resume a reivindicações individuais, tratando-se, na verdade, de um ideal coletivo mais amplo, como é afirmado pelo Instituto Pólis (2021),

[...] o direito à cidade não pode ser entendido como uma demanda por infraestrutura, equipamentos urbanos ou habitação social por si só. Esses ‘benefícios’ podem muito bem ser proporcionados sem que nenhuma ruptura ocorra em relação ao modo de produção capitalista e, consequentemente, à maneira hierarquizante e segregadora como o espaço é (re)produzido e apropriado. O direito à cidade, portanto, não se confunde com uma política urbana estatal, com um projeto urbanístico ou com um marco legal específico, ainda que possa influenciar e estar parcialmente refletido nessas estruturas institucionais. Da maneira como foi concebido e proclamado, está mais para uma utopia orientadora da luta social do que como um direito propriamente jurídico. Trata-se de muito mais do que a liberdade individual de acesso aos recursos urbanos. Nas palavras de David Harvey ‘é o direito de mudar a nós mesmos, mudando a cidade. Além disso, é um direito coletivo e não individual, já que essa transformação depende do exercício de um poder coletivo para remodelar os processos de urbanização. A liberdade de fazer e refazer as nossas cidades, e a nós mesmos é, a meu ver, um dos nossos direitos humanos mais preciosos e ao mesmo tempo mais negligenciados’. (INSTITUTO PÓLIS, 2021).

De modo a complementar essa ideia, Harvey (2008, p. 74) diz que

A questão de que tipo de cidade queremos não pode ser divorciada do tipo de laços sociais, relação com a natureza, estilos de vida, tecnologias e valores estéticos desejamos. O direito à cidade está muito longe da liberdade individual de acesso a recursos urbanos: é o direito de mudar a nós mesmos pela mudança da cidade. Além disso, é um direito comum antes de individual já que esta transformação depende inevitavelmente do exercício de um poder coletivo de moldar o processo de urbanização. A liberdade de construir e reconstruir a cidade e a nós mesmos é, como procuro argumentar, um dos mais preciosos e negligenciados direitos humanos. (HARVEY, 2008, p. 74).

Embora posto como ideal utópico, o Direito à Cidade corresponde a um direito humano e representa um importante eixo de mobilização social. Apesar de distante desse ideal, não podemos negar os conteúdos sociais produzidos pelos sujeitos que compõem as periferias. É necessário a clareza das suas precariedades que se manifestam tanto nos aspectos morfológicos do espaço, como nas condições de vida, mas tratam-se de territorialidades complexas e heterogêneas, sujeitas aos processos históricos e espaciais de produção e reprodução do espaço.

Nesse sentido, D'Andrea (2020, p. 35) afirma que

As sujeitas e os sujeitos periféricos aqui apresentados constituíram-se historicamente por uma série de circunstâncias. Na atualidade, em um mundo que prega cada vez mais a prosperidade, o individualismo e o empreendedorismo, sujeitas e sujeitos periféricos seguem mobilizados propondo equidade radical entre os seres humanos e baseados em um pressuposto de bem-estar geral.

[...] periferia expressa fundamentalmente uma desigualdade na distribuição da riqueza no espaço. No momento em que se placarem as diferenças sociais entre centralidade e periferia, essa dicotomia terá um sentido apenas geográfico, esvaziando, assim, a necessidade de uma afirmação política, social e subjetiva por meio do conceito periferia. Enquanto isso não ocorrer, o conceito periferia segue vigente. (D'ANDREA, 2020, p. 35).

Partindo dessa discussão, no decorrer desta seção, serão bordadas questões relativas ao processo de produção do espaço urbano que resultaram na formação das periferias.

### **2.1.1. Gênese e Dissolução dos Bairros da Cidade de São Paulo**

Entende-se como bairro uma territorialidade marcada pela construção de um modo de viver coletivo, lugar de enraizamento, permanências e identificação. “Em todo o Ocidente o bairro corresponde a uma espacialidade elementar, cujos nexos são a vizinhança, o parentesco e o

compadrio” (SEABRA, 2000, p.12). A articulação desses nexos indica um modo de viver específico, contrastante com a tendência da particularização da vida em apartamentos de condomínios fechados, comuns nos dias de hoje. O bairro se configura, então, em torno de uma sociabilidade familiar que se dá através do enraizamento, desenvolvimento de relações de comunidade, identificação com o espaço e solidariedade entre vizinhos. Não se trata, portanto, de um simples local de moradia, esvaziado de conteúdos sociais, mas sim de um lugar de habitação real, de vivência e extensão dos laços familiares, “[...] convém não esquecer que o bairro foi a maior territorialidade da família” (SEABRA, 2000, p.14). O bairro é compreendido então “[...] como unidade espacial marcada pela vivência direta do cidadão, como lugar do habitar [...]” (CARLOS, 2017, p. 177).

Em São Paulo, a acumulação de capital comercial derivada da produção cafeeira possibilitou o seu processo de industrialização, o qual alterou profundamente as feições do espaço e as dinâmicas sociais então existentes. “A cidade de São Paulo, com seus bairros, ficou no centro de um processo de formação e reprodução capitalista, porque era o *locus* do capital mercantil” (SEABRA, 2000, p. 11), a industrialização chocou-se com a São Paulo pré-moderna dos subúrbios de chácaras e a partir desse choque a vida de bairro na cidade ganhou novos contornos. A esse respeito, a professora Odette Carvalho de Lima Seabra, em artigo da Revista Travessia, diz que

[...] não obstante ser o bairro um fenômeno pré-moderno, foi sob os impulsos da industrialização que a vida de bairro em São Paulo se tornou mais ampla, difusa, diversa e mais rica. Como se sabe, porque já foi muito discutido, um dos atributos positivos do mundo do trabalho que ia se estabelecendo com a industrialização foi o de poder reunir aquilo que estava disperso, de redefinir o pré-existente, o supérfluo, o sobrante. Além disso, a vida de bairro, impulsionada pela industrialização de São Paulo, foi levada a um extraordinário sincretismo, porque reuniu negros, brancos e índios, estes que estavam na origem da ocupação e do povoamento da região de São Paulo, a imigração estrangeira. (SEABRA, 2000, p. 12).

Os bairros de São Paulo ganharam forma a partir dos antigos núcleos de povoamento de Santana, Nossa Senhora do Ó, Santo Amaro, Penha e Pinheiros, habitados por uma população caipira<sup>4</sup>. Conforme Seabra (2000, p. 12) “na região de São Paulo dominava uma população rala,

<sup>4</sup> Para Seabra as “características próprias da colonização portuguesa quanto à religiosidade e o sincretismo resultante da presença de negros africanos e de indígenas definiram o perfil do povoamento da região de São Paulo; três séculos de colonização, nesta região, permitiram a conformação de um tipo étnico: o caboclo de São Paulo que é também conhecido por caipira pelo seu modo de ser. O caipira de São Paulo praticou um gênero de vida resultante do isolamento a que fora sujeitado. Como grupo fora marcado por um conjunto de atitudes que tirava significação do interior do próprio grupo; fosse relativa à maneira de vestir, de falar, de habitar como no exercício das práticas religiosas e lúdicas; em suma, por sua maneira de ser. O gênero de vida do caipira de São

dispersa conhecida por caboclos segundo o perfil étnico e que era rústica, religiosa segundo os modos de ser. Essa era a base do caipira de São Paulo". Esses núcleos foram aglutinados no entorno de paróquias e freguesias, recebendo forte influência da Igreja Católica no início e ao longo de seu desenvolvimento. A partir da industrialização são erigidos bairros operários, com forte presença de trabalhadores imigrantes, sendo eles Brás, Mooca e Belenzinho. "No período que se estende, grosso modo, de 1870 até os anos de 1940, o Brás (incluindo parte do atual Pari), a Mooca e o Belenzinho transformaram-se de subúrbios de chácaras em bairros industriais e operários (ANDRADE, 2004, p. 171).

No final do século XIX, quando São Paulo apenas despontava no cenário urbano brasileiro, Brás, Mooca e Belenzinho incluíam-se entre os novos bairros, que nasciam na capital pela concentração do contingente crescente de imigrantes que afluiu à Cidade, uma vez iniciada a Grande Imigração, promovida pelo governo brasileiro no quadro de substituição do trabalho escravo pelo trabalho livre. Além desses bairros, devem ser citados, o Bom Retiro, a Barra Funda, a Água branca, a Bela Vista, o Cambuci. (ANDRADE, 2004, p. 172).

Dentro desse panorama geral, verifica-se que as mudanças ocorridas na cidade de São Paulo, na virada do século XIX para o XX, tiveram a industrialização como fator aglutinador, implodindo a espacialidade dos antigos sítios e chácaras que existiam no entorno do modesto núcleo urbano existente e, assim, remodelando as dinâmicas socioespaciais entre o centro e seus bairros. O modelado da paisagem ainda guarda resquícios que testemunham essa espacialidade passada, mas em muitas ocasiões a lembrança está grafada nos próprios nomes dos bairros e suas ruas, conforme explicita o trecho a seguir:

Na chácara do General Arouche nasceu uma de suas praças que se tornou largo. Na chácara da Dona Angélica de Barros nasceu uma de suas avenidas aristocratas. Na chácara do Bexiga surgiu seu bairro marcado pela história da colônia italiana. Na chácara do Bom Retiro Apareceu o bairro da colônia judia. No sítio do Pacaembu nasceu o primeiro bairro moderno dos industriais. Sítios e chácaras formaram bairros importantes da metrópole. Aos sítios da Lapa, dos Remédios, Boassava, do Butantan, da Casa Verde, do Limão, do Mandaqui e do Aricanduva somavam-se as chácaras do Carrão, da glória e do Padre Adelino (das duas últimas só restaram as ruas com seus nomes). (OLIVEIRA, 2004, p. 123).

Os núcleos rurais que orbitavam a cidade foram sendo dissolvidos e incorporados à malha urbana com a conversão dos sítios e chácaras em bairros, a vida de bairro foi incrementada pela

Paulo traduzia imediatamente uma estrutura circular que encadeava sua sobrevivência e na qual eram incluídos os meios materiais de vida" (SEABRA, 2012, p. 304).

diversidade étnica e cultural e realocada na dinâmica da produção industrial emergente. O desenvolvimento desses lugares não se deu de maneira linear e cada bairro possui uma dinâmica socioespacial e de produção do espaço própria, influenciadas por fatores que extrapolam o escopo deste trabalho. É de interesse, contudo, realizar um maior aprofundamento na investigação dos processos de formação dos bairros além-Tietê e de suas espacialidades derivadas.

### **2.1.1.1. Os Bairros do Além-Tietê**

A extensa porção de terras do além-Tietê, situadas entre a margem norte do Rio Tietê e a Serra da Cantareira, onde hoje entende-se como a Zona Norte da cidade de São Paulo, acabaram sendo preteridas do traçado ferroviários metropolitano. Fato que, somado à barreira natural imposta pelo rio, fez com que as ligações entre o núcleo urbano da cidade de São Paulo e os núcleos de povoamento da Zona Norte, restritos naquele momento à Santana e Freguesia do Ó, fossem escassas. Tal isolamento fez com que o desenvolvimento desses bairros se desse de maneira diferenciada, em comparação à outros bairros mais próximos da centralidade industrial, não obstante a proximidade espacial observada em alguns casos, como no de Santana, que “estava localizado apenas a quadro quilômetros do Bairro da Luz e sempre foi a localidade que apresentou maiores e melhores ligações com a cidade” (SEABRA, 2000, p. 13) e o do Bairro do Limão que “se formava no início do século (XX), nucleado em torno de uma capela a apenas dois quilómetros da Barra funda, embora do outro lado do Tietê” (SEABRA, 2000, p.14). Apesar dessa condição de localização diferenciada, a qual proporcionou um outro tipo de arranjo das relações internas, a dinâmica industrial emergente ultrapassou o Tietê e inseriu esses bairros no circuito da metrópole emergente.

A modernização da Zona Norte, a partir de melhoramentos urbanos ou pela presença cada vez mais expressiva de trabalhadores da indústria e do comércio, iria sendo traduzida numa integração progressiva da região ao corpo da cidade. Mas o foi lentamente, tardiamente se comparada à densidade econômica, política e social de outros bairros. O mais notável é que cada melhoramento atuava na redefinição da estrutura regional herdada, provocando uma maior e mais direta articulação com a cidade. (SEABRA, 2000, p. 13).

O estabelecimento de indústrias ao longo das ferrovias que cruzavam áreas da Lapa de Baixo, Água Branca, Barra Funda, Ponte Pequena etc., levou ao estabelecimento de moradias de operários pobres ao longo da margem oposta, onde a moradia era mais barata. Embora o Rio se

pusesse como obstáculo, o estabelecimento de balsas para o transporte de uma margem a outra, viabilizava a residência desses operários em tais áreas, deste modo “[...] entre sítios e chácaras foram aí formando pequenos povoados, desde a virada do século” (SEABRA, 2000, p. 14). A partir daí os imigrantes passaram a compor junto aos sitiantes caipiras um rico caldeirão social que deu vida aos bairros do além-Tietê, onde os “[...] moradores desta localidade, criaram uma densa e rica vida de bairro. Uma sociabilidade essencial, que constitui um nível de relações sem o qual não se poderia viver, foi articulando-os na vizinhança, no parentesco e no compadrio” (SEABRA, 2000, p.14).

Entre as práticas sociais coletivas realizadas, merece destaque o futebol de várzea praticado às margens do Tietê, onde se instalaram campos de futebol em grandes porções de terra. O futebol de várzea popularizou o esporte entre as camadas mais pobres da população, deixando de ser algo praticado pela elite social. As dinâmicas dos times de várzea passaram a constituir parte da vida desses bairros, onde a organização de partidas, treino, disputa de jogos, confecção e lavagem de uniformes, reuniões, etc., acabaram se tornando parte significativa da vida das pessoas, envolvendo toda a família. A Professora Odette Carvalho de Lima Seabra (2000, p. 14-15) destaca ainda que “é importante reter que isso implicava numa enorme mobilização de pessoas de um lugar para o outro: entre os bairros, no interior de cada bairro e entre cidades. O futebol contribuía para a afirmação das particularidades e para o estabelecimento das diferenças”.

Outro aspecto marcante desses lugares foi a introdução do cinema, a princípio como parte das atividades da Igreja, mas na medida em que expressava o modo de vida moderno, foi inserindo pontos de vistas externos no interior dos bairros e serviu como um vetor para a desarticulação da coesão tradicionalista da vida, sobretudo em bairros mais isolados, onde “[...] a moral tradicional foi sendo enfraquecida pelos novos modos de ser, de viver, que o *american way of life* veiculou através do cinema” (SEABRA, 2000, p. 16).

O avançar do projeto de retificação do Tietê e uma maior profissionalização do esporte nos anos de 1950 acabaram minguando o futebol de várzea. Os campos de futebol na várzea do Tietê desapareceram, deixando grandes lotes livres, os quais foram apropriados pelo setor industrial. No bairro do Limão, por exemplo, ainda hoje se vê estruturas fabris e galpões, que vão pouco-a-pouco cedendo espaço aos condomínios residenciais, que, por sua vez, vão alterando novamente a morfologia espacial e as dinâmicas do bairro.

Na crônica intitulada “Fala, ó Freguesia do Ó”, datada de 28 de agosto de 1976, o jornalista Lourenço Diafária narra os esforços para a demolição de uma antiga caixa d’água para a instalação de uma cabine telefônica na Praça da Matriz – centralidade do Bairro da Freguesia

do Ó. A cabine telefônica era destoante da arquitetura e da paisagem local e sinalizava o processo de dissolução da vida de bairro naquele lugar. Concluída a empreitada, o autor anuncia: “A caixa cedeu. Construiu-se a cabina telefônica: chata, quadradona, reta, feia e utilitária. Levou a breca a harmonia da praça, do casario, do morro, do bairro” (JATOBÁ, 2008, p.49). O episódio narrado revela a percepção da alteração da paisagem do bairro da Freguesia do Ó, por conta da emersão uma nova espacialidade baseada em práticas modernas que acabaram dissolvendo a antiga dinâmica espacial existente.

O texto também revela aspectos da paisagem da Praça da Matriz e dessa espacialidade que constituía os bairros ao norte do Tietê, evidenciando a sua lenta integração ao corpo da cidade, conforme já destacado pela fala da Professora Odette, como pode ser observado no trecho a seguir:

As casas lembravam um povoado perdido no passado: telhas amarelas que não se fabricam mais; paredes grossas de taipa; portas largas e acolhedoras; tetos muito altos e forros de madeira. Já havia entrado em várias casas daquela praça, conhecia-as por dentro. Numa delas funcionava um escritório de contabilidade; o contador usava pena mosquito, era quase tão antigo como o assoalho de tábua larga que as mulheres lavavam todos os sábados, passando esfregão. As tábuaas jamais haviam visto uma mão de cera, e no entanto estavam rigorosamente conservadas. A praça da Matriz Velha era um cartão-postal de São Paulo antigo. (JATOBÁ, 2008, p.49).

O rio Tietê é destacado como um elemento natural que influenciava na preservação naquele lugar do seu modo de viver. A partir das obras de retificação e construção dos viadutos, são criadas conexões que aceleraram a transformação da morfologia da paisagem nesses bairros.

Neste dia me deu pena da Freguesia do Ó. Durante muito tempo o bairro ficara isolado do resto da cidade, o rio Tietê era a grande barreira parda que impedia a travessia. Havia apenas pontes de madeira, precárias e bamboleantes. Com a construção dos viadutos de concreto, o rio foi vencido e o bairro foi violado. (JATOBÁ, 2008, p. 49).

As alterações da paisagem e do modo de viver naquele lugar são atribuídas a uma “escalada do progresso”, que pode ser entendida como uma nova espacialidade que foi tomando conta desses bairros e culminou no seu fim. Para o autor,

A pracinha não podia mesmo resistir à escalada do progresso. Chegaram indústrias, o povão se espraiou, quem morava na freguesia fundada pelo bandeirante Manuel Preto tratou de repintar as casas, fazer uma reforma aqui, uma demolição ali. O moderninho. Liquidou-se a face velha do bairro. (JATOBÁ, 2008, p. 2008).

Embora não se trate de texto acadêmico, é possível observar que a crônica de Lourenço Diaférica, reafirma elementos da produção do espaço urbano e da dinâmica socioespacial, oferecendo uma perspectiva mais pessoal, de alguém que esteve presente no cotidiano daquele lugar e vivenciou

as mudanças ocorridas naquele período. Perspectiva essa que está em sintonia com análises da própria Prefeitura Municipal de São Paulo, a qual afirma no Quadro Analítico Regional da Freguesia do Ó / Brasilândia que

O povoado da Freguesia do Ó é um dos mais antigos da cidade de São Paulo. Porém, teve seu crescimento lento em função das dificuldades de acesso, das constantes cheias do Rio Tietê e pela geografia local, que impedia a implantação de ferrovias. A construção da Ponte da Avenida Santa Marina propiciou a integração da Freguesia à mancha urbana irradiada do centro de São Paulo. (SÃO PAULO (Município), 2016).

O crescimento metropolitano, impulsionado pela industrialização, fez eclodir fluxos migratórios, sobretudo da região Nordeste e do interior paulista para a Capital. Levas de trabalhadores migrantes passaram a compor o tecido social dos bairros e além-bairros, criando a necessidade de expansão dos limites da cidade.

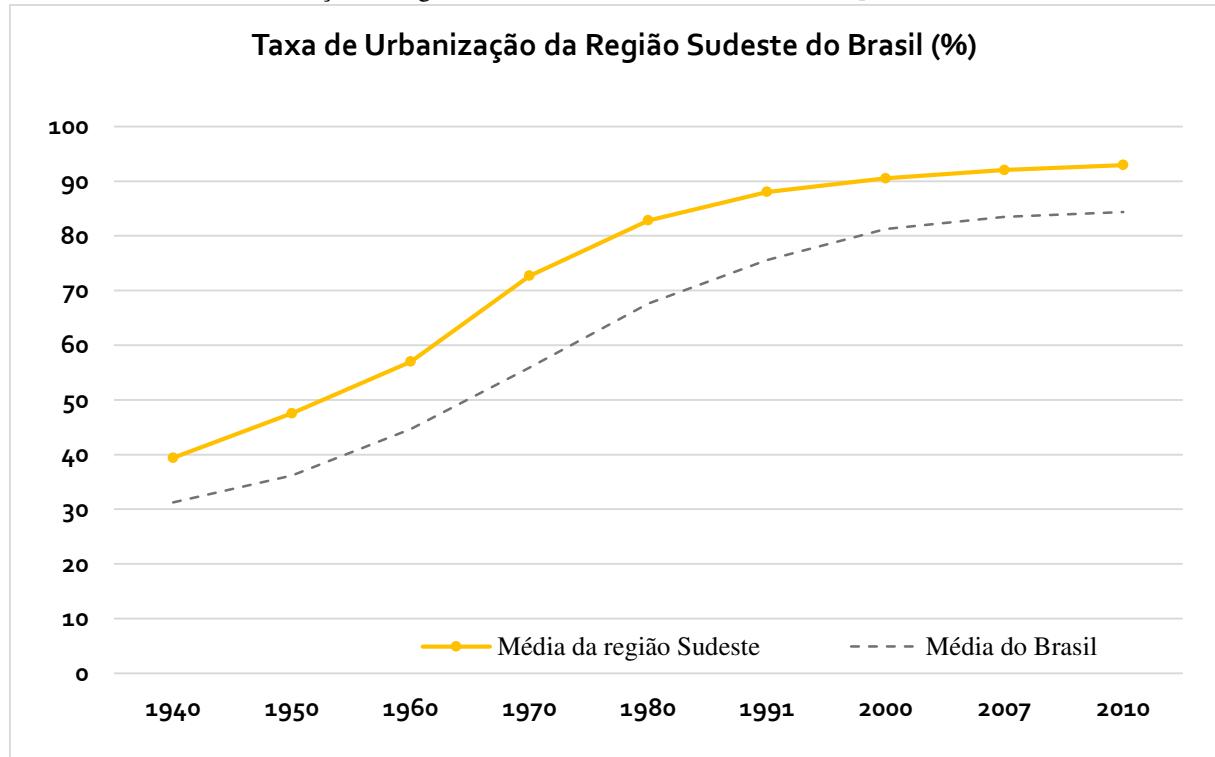
Definia-se um padrão periférico de crescimento a partir dos mecanismos da especulação imobiliária, articulada à autoconstrução e à ideologia da casa própria. A indústria automobilística indicava já um novo padrão de acumulação com mudanças importantes nas funções do Estado e com mudanças qualitativas e quantitativas na estrutura do emprego. A cultura automotiva invadia as cidades e com ela as crianças perdiam a rua. (SEABRA, 2000, p. 17).

Já na década de 1950, a especulação fundiária impulsionada pelo fluxo migratório crescente abriu novos loteamentos e impulsionou outros já existentes nas porções mais ao norte. “Ao se iniciar essa década os loteamentos de Vila Cachoeirinha, de Vila Penteado, Vila Brasilândia, Vila Amália e outros menores começariam a ser ocupados também por nordestinos, [...] eles ganhariam maior visibilidade na região nestas três últimas décadas” (SEABRA, 2000, p. 17). Esse processo marcou a implosão-explosão da cidade. Dissolvendo-se a vida de bairro e dando início a uma nova dinâmica social, espacial e de trabalho. Esse momento marca o fim do bairro enquanto espacialidade que se interpunha entre o rural e o urbano, desarticulando os nexos de vizinhança e compadrio e, portanto, marcando o fim desses lugares enquanto territorialidade da família. É necessário dizer que tais alterações não significaram o fim dos bairros em si, mas as profundas alterações nas suas formas e conteúdos provocaram alterações críticas no modo de viver que caracterizava aquelas espacialidades.

### 2.1.2. O Problema Urbano: Ideologia da Casa Própria e a Constituição das Favelas e Loteamentos Periféricos

O acelerado processo de industrialização brasileiro teve como efeito a movimentação de enormes contingentes de trabalhadores oriundos de zonas rurais para as cidades grandes e médias de todo o país, saturando a rede urbana a nível nacional. “O resultado foi escassez de moradia, alta dos aluguéis, aumento de construções clandestinas, favelas, especulação imobiliária e pressão sobre o sistema político. O Brasil, que em 1940 possuía 68,8% de sua população no campo, inverteu essa posição em 1980” (AZEVEDO & ANDRADE, 2011, p.XI). O gráfico a seguir foi construído com base nos dados do Censo Demográfico<sup>5</sup> apresentados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) e ilustra o crescimento da taxa de urbanização<sup>6</sup> da região sudeste do Brasil no período de 1940 a 2010.

Gráfico 1 – Taxa de urbanização da região sudeste do Brasil entre 1940 e 2010 ]



Fonte: Elaborado pelo autor, 2022. Dados do IBGE, Censo Demográfico 1940-2010, disponíveis em: <[seriesestatisticas.ibge.gov.br](http://seriesestatisticas.ibge.gov.br)>, consultado em: 20 de dezembro de 2021

O urbano se configurou, portanto, como um problema a ser resolvido, na medida em que as condições de vida nas cidades decaíram por conta da saturação das suas respectivas

<sup>5</sup> IBGE, Censo demográfico 1940-2010. Até 1970 dados extraídos de: Estatísticas do século XX. Rio de Janeiro: IBGE, 2007 no Anuário Estatístico do Brasil, 1981, vol. 42, 1979.

<sup>6</sup> A taxa de urbanização é definida pelo IBGE como o percentual de pessoas residentes em domicílios localizados em zonas urbanas em relação ao total da população.

infraestruturas, as quais se mostram incapazes de absorver o explosivo aumento populacional observado sobretudo no período entre 1960 e 1970. A política habitacional, entretanto,

Não parte de visão compreensiva do ‘problema urbano’ no país. Ao contrário, desde o início da implantação ela tem caráter nitidamente fragmentário. Privilegia o aspecto habitação *stricto sensu*, e só muito gradualmente anexa novas áreas, tais como água, esgotos sanitários e planejamento de cidades. (AZEVEDO & ANDRADE, 2011, p.XI).

De acordo com Gabriel Bolaffi (1982, p.40), a questão da habitação popular foi formulada enquanto um falso problema, “isto é, formulam-se problemas que não se pretende, não se espera e nem seria possível resolver, para legitimar o poder e para justificar medidas destinadas a satisfazer outros propósitos”. Apesar da necessidade real de se fornecer melhores condições de habitação para milhões de brasileiros que estavam (e ainda hoje estão) desamparados nos centros urbanos do país, o problema foi formulado falsamente, “não a partir das características intrínsecas ao problema, mas a partir das necessidades da estratégia do poder e das ideologias que foram elaboradas durante os últimos quinze ou vinte anos” (BOLAFFI, 1982, p. 40).

O desenvolvimento técnico-científico alcançado pela sociedade contemporânea já é o suficiente para solucionar as principais necessidades básicas da humanidade, “a persistência da carência e da necessidade resulta exclusivamente da falta de decisões adequadas, pela sociedade” (BOLAFFI, 1982, p. 42). Se mesmo após a implantação de políticas públicas anunciadas como solução para os problemas e a destinação de grandes volumes de recursos públicos, o problema continuar a existir e, em alguns casos, ser até mesmo aprofundado, é sinal de que, de fato, não foram tomadas as decisões adequadas. Exemplo disso é justamente a questão da habitação popular no Brasil, problema com o qual temos que lidar ainda nos dias de hoje, mesmo após a criação da Fundação Casa Popular (1946), do Banco Nacional da Habitação (BNH) (1964) e das demais políticas de habitação posteriores.

Atualmente, a questão da habitação popular pode ser percebida quando observamos, por exemplo, as estimativas de aumento da população em situação de rua e a existência significativa de setores residenciais precários, tais como as favelas, loteamentos periféricos e cortiços, conforme apresentado a seguir.

O Gráfico 2 foi construído com base nos dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA)<sup>7</sup> a respeito da estimativa da população em situação de rua na região Sudeste do Brasil no período entre setembro de 2012 e março de 2020, onde se observou um crescimento de

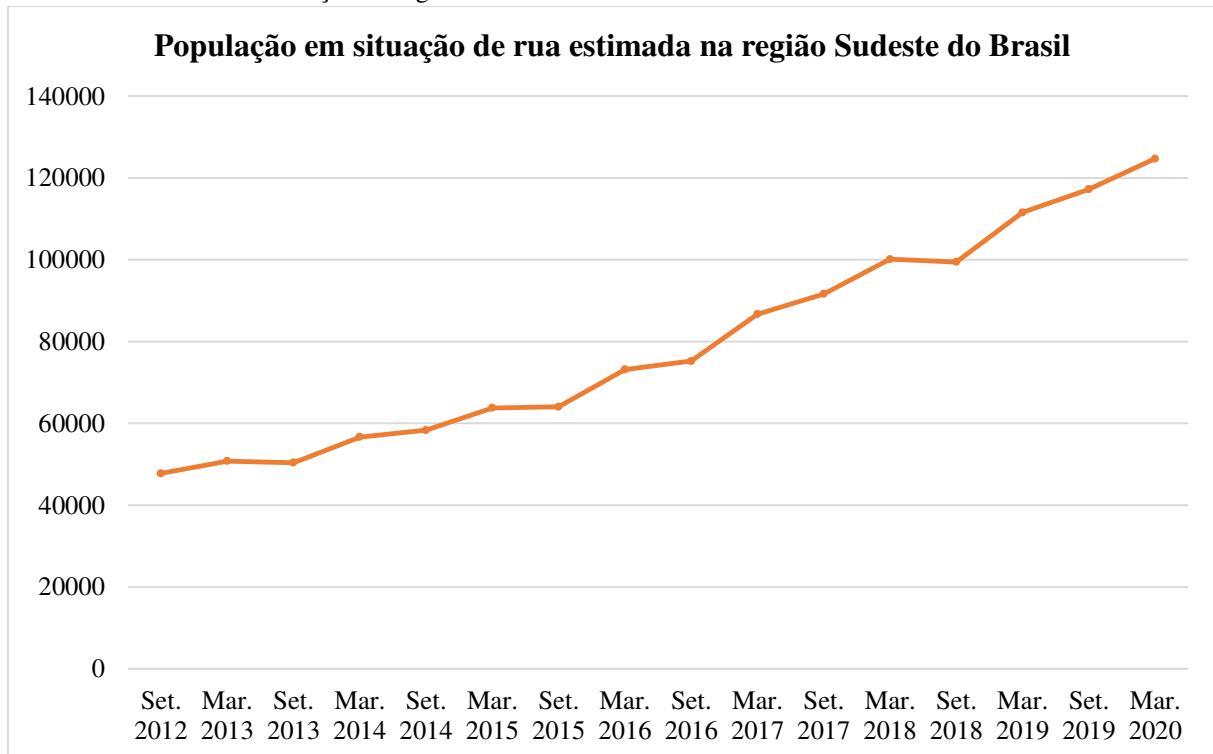
---

<sup>7</sup> IPEA, Nota Técnica nº 73 – Estimativa da população em situação de rua no Brasil (setembro de 2012 a março de 2020). Marco Natalino, 2020.

76.945 pessoas em situação de rua, passando de 47.753 em setembro de 2012 para 124.698 em março de 2020, indicando o aprofundamento da deterioração das condições de vida e de habitar da população.

O estudo ‘Estimativa da População em Situação de Rua no Brasil’ utilizou dados de 2019 do censo anual do Sistema Único de Assistência Social (Censo Suas), que conta com informações das secretarias municipais, e do Cadastro Único (CadÚnico) do governo federal. A análise constatou que a maioria dos moradores de rua (81,5%) está em municípios com mais de 100 mil habitantes, principalmente das regiões Sudeste (56,2%), Nordeste (17,2%) e Sul (15,1%). ‘O tamanho do município, bem como seu grau de urbanização e de pobreza estão associados ao número de pessoas morando nas ruas, o que indica a necessidade de políticas públicas adequadas a essas cidades’, assinala o sociólogo e pesquisador do Ipea Marco Antônio Natalino, autor do trabalho. (BRASIL, 2020).

Gráfico 2 – Taxa de urbanização da região sudeste do Brasil entre 1940 e 2010



Fonte: Elaborado pelo autor, 2022. Dados do IPEA, Nota Técnica nº 73 – Estimativa da população em situação de rua no Brasil (setembro de 2012 a março de 2020). Marco Natalino, 2020

Conforme elencado, a maior concentração de pessoas em situação de rua ocorre em municípios com mais de 100 mil habitantes, contando com 81,5% do total. E a região Sudeste do Brasil sozinha concentra 56,2% do total dessa população, indicando se tratar de um problema, se não propriamente urbano, agravado pela condição urbana brasileira e, portanto, cujas raízes estão no aumento da população urbana brasileira ocorrido no início da segunda metade do século XX.

A persistência do déficit habitacional brasileiro se dá à despeito dos dispositivos legais e da implantação de programas habitacionais.

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2020, p. 113),

Em 2019, o deficit habitacional estimado para o Brasil foi de 5,876 milhões de domicílios, dos quais 5,044 milhões estão localizados em área urbana e 832 mil, em área rural. Em termos relativos, o número total representa 8,0% do estoque total de domicílios particulares permanentes e improvisados do país. (MINAS GERAIS, 2021, p. 113).

O mesmo relatório informa que “entre as UF, São Paulo foi o estado com maior deficit absoluto, 1,226 milhão de unidades” (MINAS GERAIS, 2021, p. 113), desses, 590 mil estão dentro da Região Metropolitana de São Paulo.

A esse respeito, Cunha e Silva concluem que

Em linhas gerais, os dados permitem afirmar que a questão do déficit habitacional brasileiro é ao mesmo tempo crônica, já que persiste há décadas, sendo vista também como aguda, uma vez que se acentua, mesmo com todos os recursos e esforços dispendidos, nos últimos dez anos. Em suma, os programas habitacionais parecem não estar atacando as causas estruturais do problema, ainda que o Plano Nacional de Habitação seja muito didático ao expô-las. [...]

Ao mesmo tempo, a distribuição mais ou menos semelhante da composição do déficit, segundo faixas de renda, independentemente do recorte territorial fossem Unidades da Federação, Grandes Regiões Brasileiras ou mesmo a Nação, que indica que a questão do déficit mais do que um problema territorial é uma questão socioeconômica, em que estratos praticamente inteiros não conseguem adquirir habitação, posto a situação e a condição financeira independentemente do local em que residam.

Tal condicionante sugere que a política habitacional brasileira norteada por mecanismos mercadológicos (financiamentos onerosos, juros, capitalização, valorização, propriedade, etc.) está sendo inócuia, quando não agravando o problema ao gerar valorização, especulação e concentração de imóveis e bens nas mãos de alguns poucos, privando outros tantos que, efetivamente, mais carecem dela. Parece importante lembrar que formas cooperativadas de provisão habitacional não representam mais do que 1,8% dos empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida. (CUNHA & SILVA, 2018, p.68).

Vale ressaltar que, a Região Metropolitana de São Paulo possuí o maior valor de déficit habitacional em termos absolutos.

É necessário esclarecer que, a consideração dos dados referentes ao aumento da população em situação de rua não pretende traçar uma correlação imediata e unilateral exclusiva ao problema da habitação, tendo em vista se tratar de um fenômeno de grande complexidade, cuja compreensão em sua totalidade exigiria a consideração de muitos outros fatores. A mobilização

desses dados pretende ressaltar, contudo, os vínculos deste fato com a capacidade de resposta das políticas habitacionais adotadas, servindo, portanto como um importante indicativo da persistência do problema.

O Mapa 1 apresenta a distribuição espacial das áreas identificadas como “cortiços”, “favelas”, “loteamentos irregulares” e “núcleos urbanizados”<sup>8</sup> no Município de São Paulo, conforme classificação do Habitasampa da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), realizada em 2016, cujos dados foram disponibilizados no Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade (MDC/GeoSampa).

Para uma melhor compreensão da concentração desses assentamentos, foi realizado o mapeamento coroplético, construído a partir da extração do centroide de cada um dos polígonos referente as áreas classificadas pelo Habitasampa, o que possibilitou a contagem dos pontos e a sua distribuição pelos Distritos do Município. Ressalta-se que o valor utilizado foi o unitário e não a da área que cada polígono ocupa. Essa escolha se deu como tentativa de equivaler conjuntos distintos que, conforme suas especificidades, possuem projeção espacial distinta, como, por exemplo, os “cortiços”, que ocupam áreas mais restritas, em comparação aos “loteamentos irregulares”.

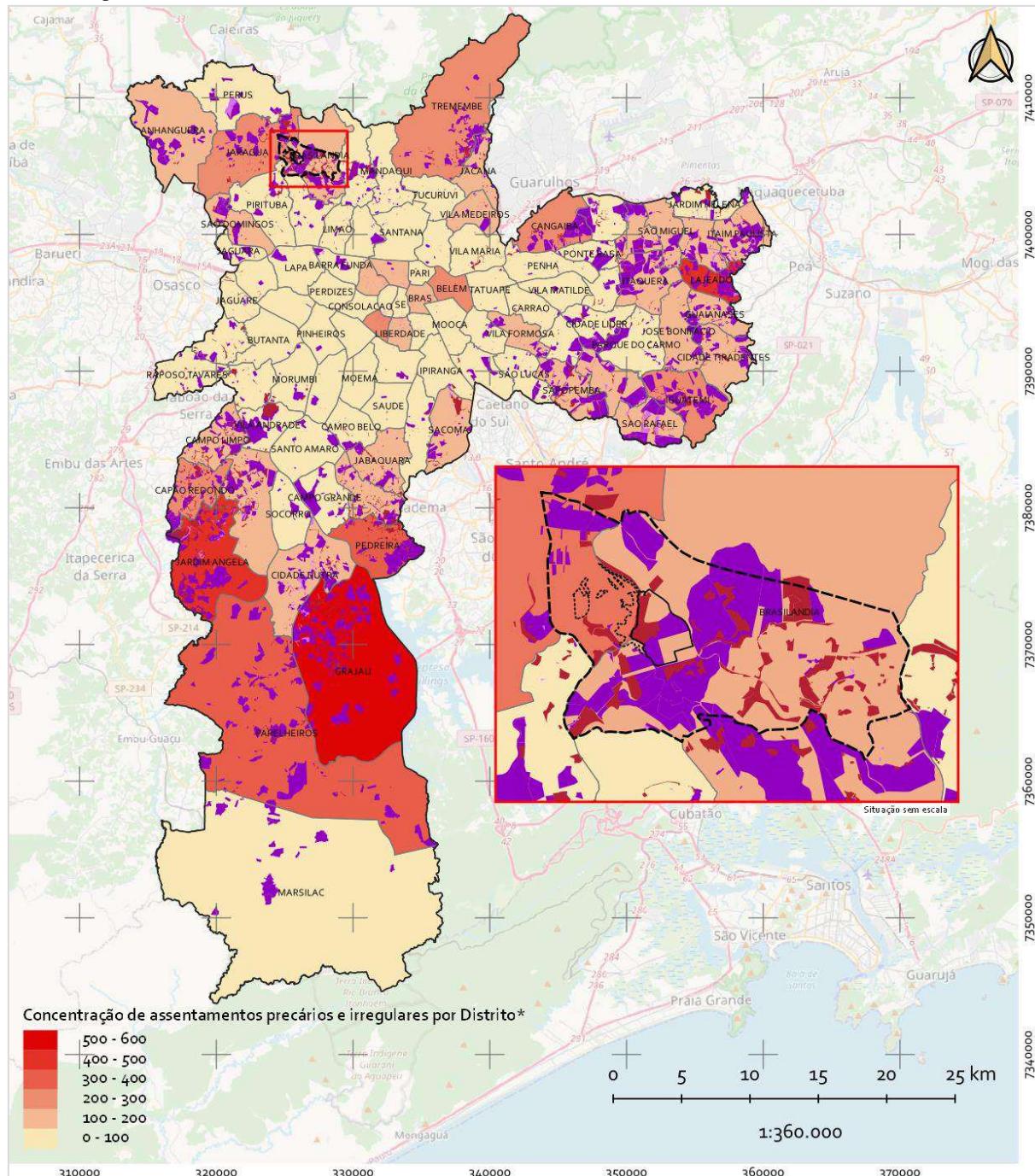
Através da observação do mapa é possível notar a presença expressiva desses assentamentos marcados pela irregularidade e, muitas vezes, pela precariedade. É necessário, contudo, problematizarmos a utilização do termo “irregular” como indicador da precariedade habitacional e urbana dos lugares, tendo em vista que, não necessariamente aquilo que é irregular (ou clandestino) será constituído enquanto algo precário. Temos de considerar que o Estado possui mecanismos que são capazes de permitir, ao mesmo tempo, a execução tanto de loteamentos periféricos como de loteamentos de alto padrão, podendo ambos estarem em áreas de restrição ambiental e/ou urbanística e sem que sejam cumpridos os devidos parâmetros legais de uso e ocupação do solo, mas diferenciados justamente pela questão da precariedade. Haverá também situações em que a precariedade se faz presente em ambientes regulares, como é o caso de diversos conjuntos habitacionais que, embora possuam as devidas autorizações legais para a sua implantação e operação, se configuraram, desde o início ou ao longo do tempo, como ambientes precários, ou seja, carentes de conservação adequada, zeladoria, sem isolamento acústico, ventilação, insolação, segurança, etc. Deste modo, a legalidade da situação não pode

---

<sup>8</sup> De acordo com os metadados da camada, para o Habitasampa/SEHAB, “os núcleos urbanizados são favelas dotadas de 100% de infraestrutura de água, esgoto, iluminação pública, drenagem e coleta de lixo, viabilizadas através de ações por parte do poder público ou não. Porém, ainda não regularizadas legalmente” (SÃO PAULO (Município), 2022).

ser utilizada como um fator determinante para a interpretação do grau de precariedade do espaço urbano. Poderá, entretanto, conforme veremos, servir de indicador para o problema da habitação popular, quando somada a outros fatores para a composição da análise.

Mapa 1 – Distribuição dos assentamentos precários e irregulares do município de São Paulo identificados pelo Habitasampa/SEHAB



Distribuição dos assentamentos precários e irregulares do município de São Paulo identificados pelo Habitasampa/SEHAB

#### CONVENÇÕES

##### Classificação Habitasampa

- Cortiço
- Núcleo urbano
- Favela
- Loteamento irregular

Limites distritais

Perímetro do entorno

Parque da Brasilândia

Brasilândia

Brasilândia B

\* Referente a distribuição dos centros de cada polígono das unidades de "Cortiço", "núcleo urbano", "favela" e "loteamento irregular" classificadas pelo Habitasampa

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Feitas as considerações anteriores, o objetivo do mapa não é o de tratar caso a caso as áreas destacadas, mas sim, de maneira generalizada, demonstrar que a somatória dessas espacialidades representa uma porção significativa do território municipal, indicando que a questão habitacional ainda é um problema existente na cidade de São Paulo, sobretudo nas periferias, onde se constatou uma maior concentração desses assentamentos. A observação em menor escala das áreas mapeadas, realizada ao longo da construção do mapa, indicou que, de fato, na maioria dos casos, tratam-se de áreas precárias do ponto de vista das condições habitacionais e urbanas. Não atoa o padrão de distribuição espacial dos polígonos indica uma presença mais acentuada de favelas, núcleos urbanos e loteamentos irregulares em distritos da borda da cidade, enquanto o setor central de ocupação mais antiga conta com uma maior presença de cortiços. Merece destaque também a presença esparsa e pontual dessas espacialidades nos distritos circundantes do centro histórico, os quais, de modo geral, contam com maior renda per capita e melhor infraestrutura urbana. A partir disso, podemos dizer que para essa situação é possível associarmos tais lugares com a questão da precariedade urbana e, por conseguinte, à persistência do problema da habitação popular, o qual segue sem solução adequada.

Conforme dito, a formulação do problema da habitação popular, desde o início, foi incapaz de propor soluções adequadas para a sua resolução. As medidas tomadas, tal como a fundação do BNH, não resultaram nos efeitos anunciados, não obstante os grandes recursos destinados pelo Estado para esse fim. Podemos considerar também que a política adotada parece ter se ancorado em um aspecto ideológico específico encontrado nas classes médias e baixas. De acordo com Bolaffi (1982, p. 43-44)

[...] a pequena classe média e o operariado urbano no Brasil vivem permanentemente a contradição entre as expectativas de ascensão social, a necessidade de demonstrar publicamente essa mesma ascensão, e um poder aquisitivo cada vez mais reduzido. Vive, portanto, entre as angústias do crediário e a necessidade de consumir mais.

São essas as características do estilo de vida das classes de renda média e baixa que conferem à casa própria a importância subjetiva e objetiva que elas lhe atribuem ao transformá-la na sua principal aspiração. Subjetivamente, a aquisição de um imóvel se constitui na principal evidência de sucesso e da conquista de uma posição social mais elevada. Objetivamente, a casa própria não só melhora as possibilidades de acesso ao crediário, como libera o orçamento familiar da obrigação mensal inexorável do aluguel. (BOLAFFI, 1982, p. 43-44).

É dessa contradição que deriva a ideologia da casa própria, a qual serviu de sustentação para a implantação das políticas de habitação apresentadas pelo Estado brasileiro naquele período (décadas de 1960 e 1970) e em momentos posteriores.

É necessário dizer que o que estava por trás da suposta tentativa de solução da questão da habitação popular no Brasil naquele período, era a necessidade de contenção das pressões inflacionárias, no contexto de uma economia em crise.

Em 1964, o regime revolucionário [sic] que se estabeleceu assumiu, juntamente com o poder, o compromisso de conter e reduzir as pressões inflacionárias. Mas a sua sobrevivência política dependia da capacidade de atingir esse objetivo sem provocar uma depressão economicamente profunda e prolongada. E dependia também de conseguir formular projetos capazes de conservar o apoio das massas populares, compensando-as psicologicamente pelas pressões a que vinham sendo submetidas pela política de contenção salarial. Para tanto, nada melhor do que a casa própria. (BOLAFFI, 1982, p. 44).

A promessa era, portanto, de estimular à produção através de uma ampla implantação de residências populares, ativando setores ligados à indústria da construção civil. A implantação desse projeto se daria, sobretudo, através da mobilização de recursos gerados no âmbito privado, com a criação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)<sup>9</sup>, onerando em 8 por cento o total dos salários pagos, mas em contrapartida as empresas estariam livres da obrigação do pagamento das indenizações compulsórias. Para Bolaffi (1982, p. 46-47) “o novo mecanismo criado teve para o setor privado, na pior das hipóteses, efeitos ligeiramente negativos, mas perfeitamente toleráveis, na redução do capital de giro”. O que se viu, contudo, foi a incapacidade desses mecanismos em resolver o problema da habitação popular, que “apesar dos fartos recursos que supostamente foram destinados para a sua solução, não passou de um artifício político formulado para enfrentar um problema econômico conjuntural” (BOLAFFI, 1982, p. 47). Vale ressaltar que

a partir de 1967, quando a política de contenção à inflação, ainda que sem evitar um período de estagnação, criou condições para reativar a economia, o principal pedal do acelerador não foi a construção civil e muito menos a habitação popular, mas a indústria de bens de consumo duráveis e, especialmente, a automobilística. (BOLAFFI, 1982, p. 48).

---

<sup>9</sup> “No início de cada mês, os empregadores depositam em contas abertas na Caixa, em nome dos empregados, o valor correspondente a 8% do salário de cada funcionário. O FGTS é constituído pelo total desses depósitos mensais e os valores pertencem aos empregados que, em algumas situações, podem dispor do total depositado em seus nomes” (BRASIL, 2022).

A questão da habitação popular foi pautada, portanto, não pela necessidade fundamental de se prover as condições dignas de habitar para o conjunto da população, mas sim pela possibilidade de reativação da economia capitalista através da criação de políticas que focaram exclusivamente na habitação, deixando de lado outros aspectos que influenciam na precarização das condições de vida da população.

## **2.2. Desvelamento do Território**

A delimitação e o levantamento dos aspectos socioespaciais gerais da área de estudo é tarefa central para avançarmos no entendimento desse espaço e dos seus processos de produção e reprodução. A centralidade deste trabalho está na investigação dos processos de ocupação da área principal do Parque da Brasilândia, cujo perímetro foi estabelecido no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE) de 2014<sup>10</sup>, a qual será considerada como nossa área de estudo em si. Houve a necessidade, contudo, de considerar um recorte espacial mais amplo, referente ao entorno da área de estudo, visando uma melhor compreensão das condições espaciais locais que influenciaram os processos observados na ocupação do Parque da Brasilândia.

Para realizar a caracterização da área de estudo e do seu entorno, optou-se pelo levantamento de informações cartográficas e espaciais disponíveis em fontes oficiais e particulares e, a partir disso, foram elaborados um conjunto de mapas temáticos com o objetivo de estabelecer um panorama geral dos aspectos sociais e ambientais observados no recorte espacial estabelecido. Nesse sentido, é fundamental ressaltar a utilização do Sistema Geográfico de Informação (SIG) como uma importante ferramenta de pesquisa para o campo da Geografia, permitindo a visualização e articulação de informações espaciais que possibilitaram a caracterização não somente dos aspectos atuais da área de estudo, como de aspectos pretéritos, nos fornecendo subsídios para a compreensão da evolução do uso e ocupação do solo naquele território.

---

<sup>10</sup> O Parque da Brasilândia foi idealizado no começo da década de 2000 e foi efetivamente proposto no PDE de 2002 (Lei nº 13.430/2002), sendo apresentado no Plano Regional Estratégico (PRE) da Freguesia/Brasilândia (Lei nº 13.885/2004). De acordo com o Quadro 1 do referido PRE, seu horizonte de implantação estava previsto para 2006. Apesar da implantação não ter ocorrido, no PDE de 2014 (Lei 16.050/2014) o Parque da Brasilândia é descrito no Quadro 7 com o status de “em implantação”. Em relação a poligonal original, apresentada no PRE de 2004, foi realizada alterações, contando com o acréscimo de áreas adjacentes ao terreno principal e a inclusão de fragmentos de áreas que passaram a compor o conjunto Brasilândia B. O perímetro da área objeto de estudo foi, portanto, definido no âmbito do PDE 2014.

### **2.2.1. Definição da Abrangência do Entorno**

A área destinada à implantação do Parque Municipal da Brasilândia está localizada no extremo norte do Município de São Paulo, sendo dividida em dois conjuntos: um conjunto corresponde a um terreno de cerca de 41,5683 hectares, localizado no Distrito da Brasilândia junto à Avenida Cantídio Sampaio, denominado “Brasilândia”; o outro conjunto corresponde a 7 terrenos dispersos, correspondentes à áreas de canteiro e lindeiras à cursos d’água, com valores de área distintos, variando de 0,1545 hectares a 5,0371 hectares, todos localizados no Distrito do Jaraguá, sendo nominado “Brasilândia B”. Essa nomenclatura consta na base cartográfica da Prefeitura Municipal de São Paulo referente às áreas verdes constantes no PDE de 2014. Vale ressaltar que nessa mesma base, tanto a área “Brasilândia” como o conjunto “Brasilândia B” são classificados como Parque Municipal “proposto: em processo de implantação”, informação consonante ao disposto no Quadro 7 (Parques Municipais existentes e propostos) e no Mapa 5 (Rede Hídrica e Áreas Verdes) do PDE de 2014.

No decorrer deste trabalho, a designação da área principal do Parque, grafada como “Brasilândia” será “Parque Brasilândia”, já o conjunto das demais áreas do Parque serão referidas como “Parque Brasilândia B”. A utilização da nomenclatura “Parque Municipal da Brasilândia”, ou somente “Parque”, refere-se aos dois conjuntos.

Por se tratarem de áreas dispersas, o processo de ocupação não foi o mesmo e tampouco ocorreram ao mesmo tempo, sendo que algumas áreas do Parque Brasilândia B nem mesmo foram ocupadas, enquanto outras foram ocupadas para uso não residencial (estacionamento de veículos e lava-rápido). O estudo de caso, detalhado no Item 2.3 deste trabalho, embora aborde alguns aspectos observados na área do Parque Brasilândia B, foi focado na área do Parque Brasilândia, por se tratar de uma gleba maior e, portanto, com processos de ocupação mais interessantes para a compreensão do modo de produção do espaço periférico, elemento central da presente pesquisa. A consideração somente das áreas do Parque como recorte espacial, contudo, pareceu insuficiente para o cumprimento dos objetivos estabelecidos, sendo necessário estabelecer um perímetro maior de consideração do estudo, partindo da compreensão de que os processos ocorridos nas áreas do Parque Municipal da Brasilândia não são desconexos dos processos do seu entorno. A consideração de um perímetro do entorno, contudo, não pretende ampliar o objeto de estudo, o qual permanece sendo o perímetro do Parque da Brasilândia, mas sim possibilitar uma análise multiescalar deste objeto, considerando a área de estudo (Parque da Brasilândia), o conjunto completo do Parque Municipal da Brasilândia e o recorte do entorno estabelecido.

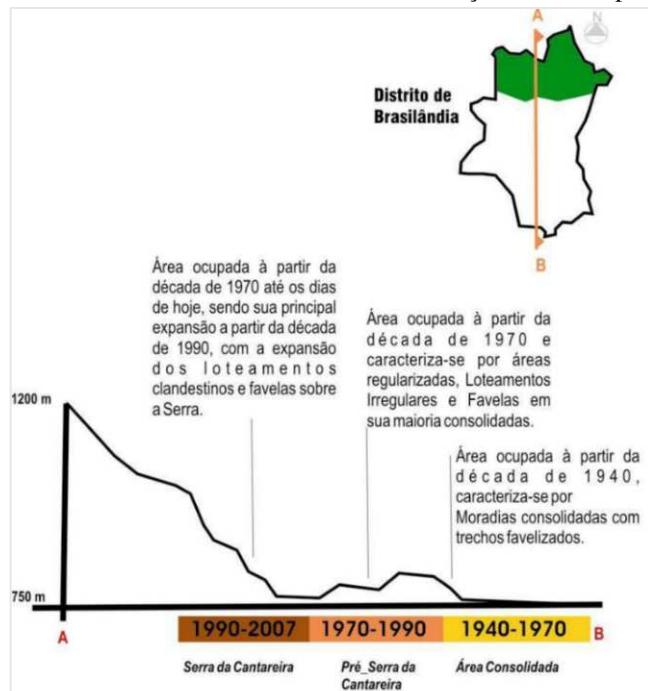
A delimitação dessa área do entorno se deu em observação as considerações presentes na tese de doutoramento “Chão” da arquiteta Cecília Angileli, defendida em 2012, a qual toma o Distrito da Brasilândia como objeto de estudo. As figuras a seguir foram extraídas da referida tese e ilustram os aspectos utilizados para a delimitação desse perímetro de consideração mais amplo.

Figura 1 – Mapa “Região Noroeste do município de São Paulo” com delimitação das áreas de ocupação da Brasilândia



Fonte: Mapa RMSP: LUME, 2006; Mapa Base Região Noroeste: GTA, 2003; Organização: ANGILELI, 2006. Angileli (2012, p. 4).

Figura 2 – Corte topográfico do distrito da Brasilândia com classificação das áreas pelo período de ocupação



Fonte: Corte Base: SILVA, 2002; Organização e mapeamento: ANGILELI, 2007 e 2011. Angileli (2012, p. 28).

A Figura 1 delimita um perímetro de transição entre o Parque Estadual da Serra da Cantareira ao norte e as áreas mais consolidadas do distrito, localizadas ao sul. Na Figura 2 Angileli apresenta uma divisão do distrito da Brasilândia em três categorias, de acordo com os períodos majoritários de ocupação. De acordo com Angileli (2007, p. 49),

O primeiro período é de 1940 a 1970, e marca a ocupação na região sul do distrito, área hoje consolidada; o segundo período, de 1970 a 1990, marca a ocupação da região da pré-Serra da Cantareira, que está em processo de consolidação; e o terceiro período, de 1990 a 2006, marca o avanço das ocupações junto ao limite do Parque Estadual da Cantareira. (ANGILELI, 2007, p. 49)

A autora adverte que tal definição temporal não tem como objetivo representar um recorte preciso da ocupação das áreas, mas sim orientar os estudos e movimentos da população. A definição dessa classificação se deu através de uma análise

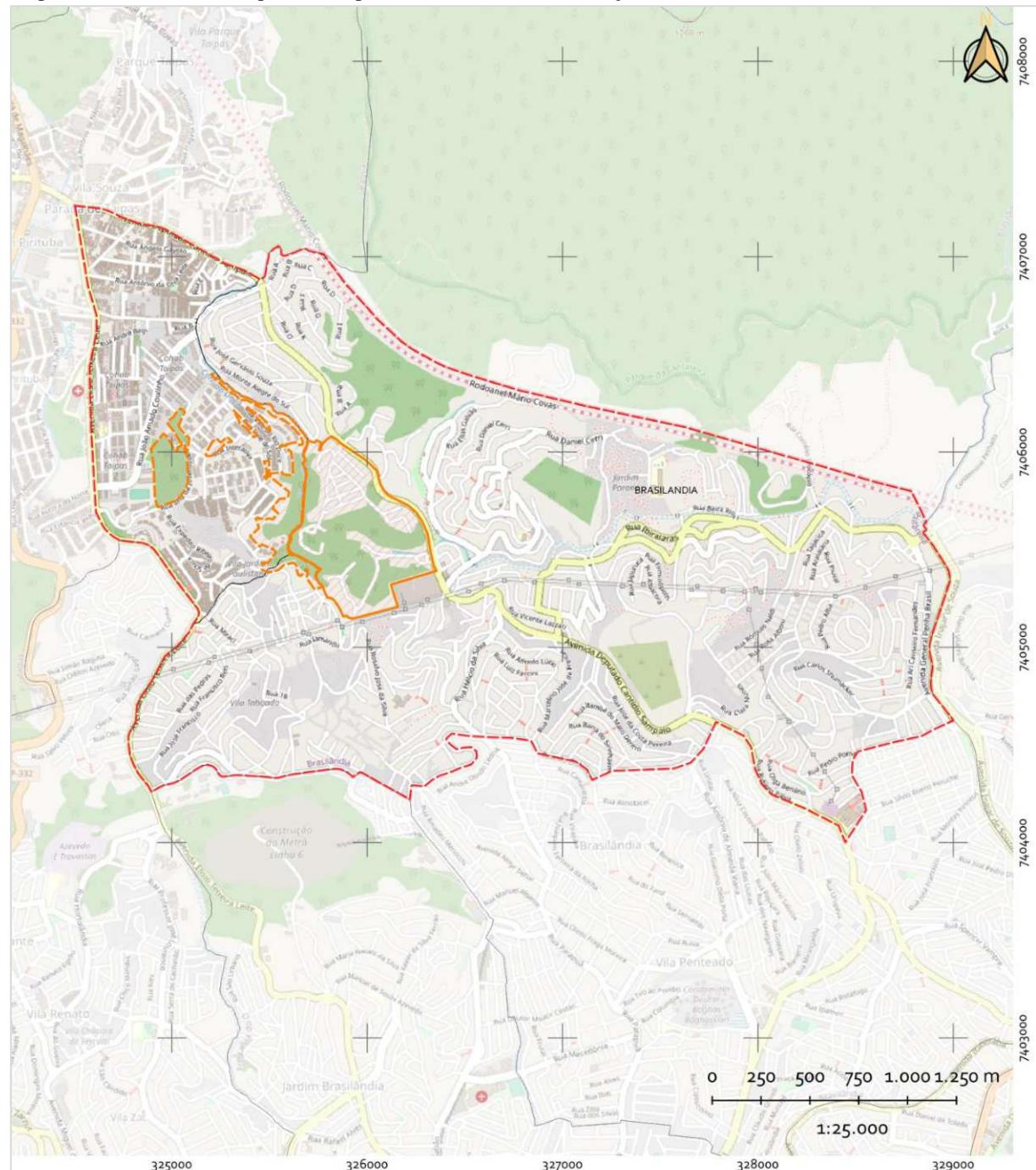
[...] baseada no estudo de fotos aéreas dos diferentes períodos, em depoimentos de antigos moradores, bem como no mapeamento do período de ocupação de favelas e loteamentos irregulares no distrito. Os dados mapeados das favelas foram retirados de fichas de vistoria realizadas em 2003 na região, pelo Grupo Técnico de Apoio, nas quais a população informava aos técnicos o período aproximado das ocupações. Já os dados mapeados dos loteamentos irregulares foram levantados junto ao departamento da prefeitura municipal de São Paulo – RESOLO. (ANGILELI, 2007, p. 49).

Os períodos foram definidos, portanto, de acordo com os indicativos do ápice das ocupações em cada área, sendo as áreas mais antigas e com maior grau de consolidação localizadas na porção sul do distrito e as mais recentes, com menor grau de consolidação, localizadas na faixa de contato do distrito com o Parque Estadual da Serra da Cantareira. As áreas ao sul possuem infraestruturas urbanas mais robustas e são melhor atendidas pela rede de transporte municipal, facilitando a conexão com o conjunto da cidade. Não por acaso, é justamente essa porção consolidada do distrito que mais se beneficiará da instalação da futura Linha 6 do Metrô-SP (com previsão de entrega em 2025) – obra que, apesar dos sucessivos atrasos, está atualmente em fase de implantação e deverá promover qualificações no espaço urbano em áreas do seu entorno, mas que não será abordada por este trabalho, por apresentar elementos que fogem ao seu escopo. O que nos interessa nesse momento é justamente a investigação do espaço produzido no contexto da “área de transição”, ou seja, nas porções denominadas por Angileli como “Pré Serra da Cantareira” e “Serra da Cantareira”, onde há uma maior concentração de loteamentos periféricos e favelas, com características espaciais mais próximas do observado no processo de ocupação do Parque da Brasilândia.

A delimitação do perímetro do entorno da área de estudo, considerou a classificação realizada por Angileli em 2007 (e reafirmada em sua tese de doutorado de 2012), mas não se limitou à

mesma, sendo definida à luz das necessidades específicas da presente pesquisa e em atenção os aspectos gerais da ocupação do território ao longo do tempo, conforme apresentado nos mapas elaborados para a caracterização do Parque Municipal da Brasilândia e o seu entorno. A maior parte do perímetro estabelecido corresponde à parcela do distrito da Brasilândia, mas por conta do Parque Brasilândia B estar inserido no distrito do Jaraguá, surgiu a necessidade de extrapolar os limites distritais no trecho nordeste do perímetro do entorno, o qual foi estabelecido até a confluência da Avenida Cantídio Sampaio com a Avenida Elísio Teixeira Leite. O Mapa 2, portanto, apresenta o resultado do traçado do entorno, estabelecido a partir das considerações anteriores e de critério como os limites distritais e as vias principais, visando abarcar no mesmo conjunto espacialidades contíguas com características e processos de produção semelhantes, as quais possibilitem uma melhor compreensão dos processos de ocupação ocorridos no Parque da Brasilândia, objeto do presente estudo.

Mapa 2 – Perímetro do Parque Municipal da Brasilândia e delimitação do entorno



## Perímetro da Área de Estudo e Parque da Brasilândia

## CONVENÇÕES

Parque da Brasilândia

Brasilândia

Brasilândia B

## Perímetro do entorno

## Limites distritais

1

**OpenStreetMap (xyz Tiles):** Disponibilizado sob a Licença Open Data Commons Open Database License (ODbL) pela Fundação OpenStreetMap. Cartografia disponibilizada sob a licença CC-BY-SA. © contribuidores do OpenStreetMap. Consultado em janeiro de 2022;

Projeção: UTM

Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23k Sul

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

### **2.2.2. Registros Espaciais, Cartográficos e Históricos**

A consideração dos registros espaciais e cartográficos históricos é importante para a compreensão do processo de ocupação do Parque e do entorno. Para isso, foram realizados levantamentos de mapeamentos históricos, fotos aéreas e imagens orbitais ortorretificadas ou georreferenciadas, disponíveis em bases e catálogos oficiais, tais como o Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade (MDC/GeoSampa), o Sistema Ambiental Paulista (DataGEO), a Infraestrutura de Dados Espaciais do Estado de São Paulo (IDE-SP) e também o Google Earth. Os produtos levantados foram articulados através de ferramentas SIG (sistema de informação geográfica), resultando nos mapas temáticos apresentados a seguir, os quais permitem a observação de aspectos do desenvolvimento espacial ocorrido dentro do perímetro estabelecido e ao longo do tempo.

É necessário ressaltar que apesar da inclusão do perímetro do Parque Municipal da Brasilândia em todos os mapas elaborados, o mesmo só foi idealizado no início da década de 2000 e sua poligonal atual foi instituída no âmbito do PDE de 2014, conforme esclarecido anteriormente. De maneira complementar, foram realizados levantamentos de documentos e registros fotográficos históricos que oferecem mais elementos interpretativos para a compreensão do espaço nos respectivos períodos abordados, os quais foram considerados na análise em conjunto aos produtos cartográficos apresentados.

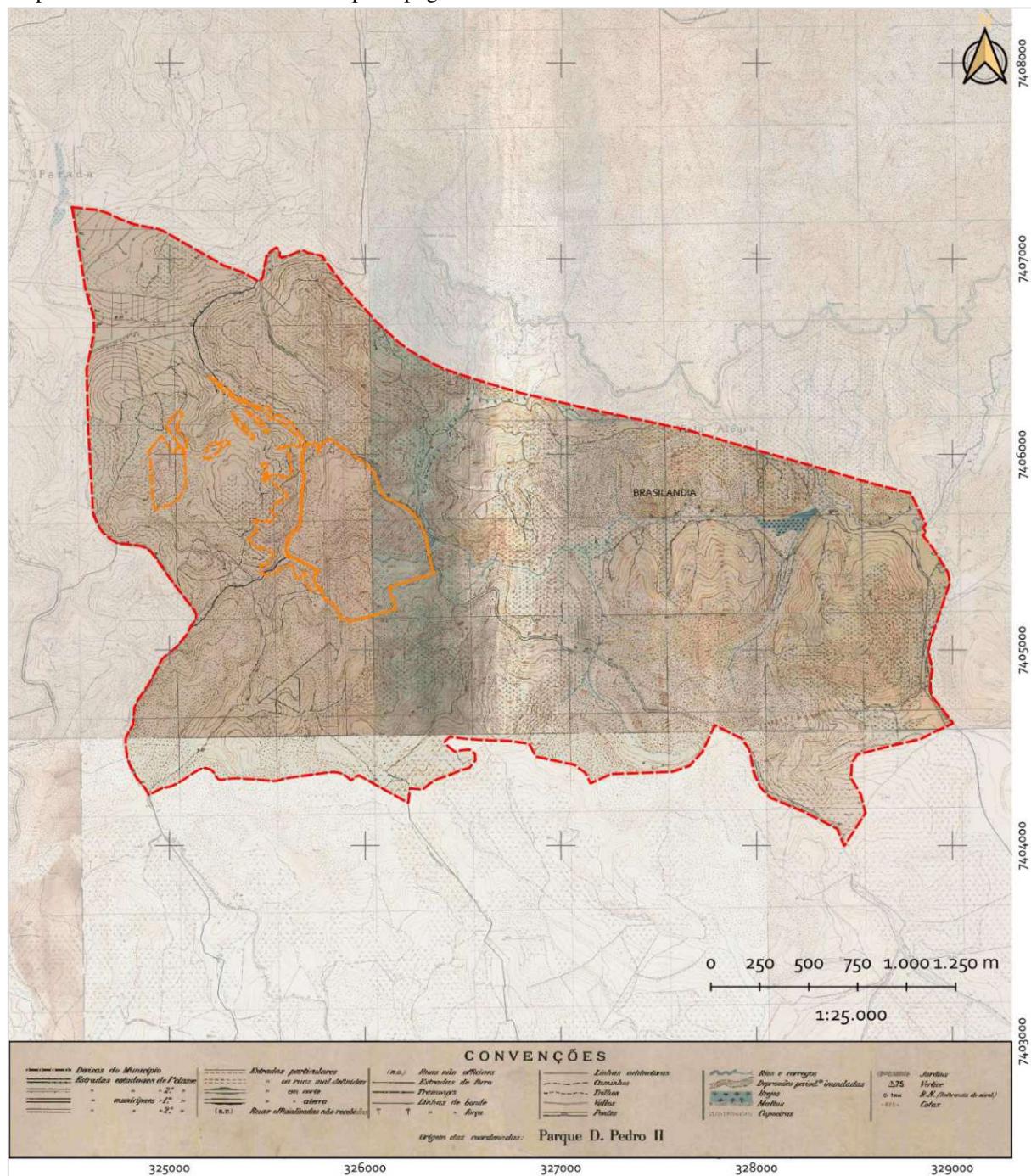
#### **2.2.2.1. Período entre as décadas de 1930 a 1950**

Nesse período ocorreu a fundação do Loteamento Brasilândia, que vem a ser a porta de entrada para as ocupações que compõe o recorte estabelecido para o entorno do Parque. O registro cartográfico mais antigo encontrado foi o mapeamento topográfico do município de São Paulo de 1930, realizado pela Societá Anônima de Rilevamenti Aerofotogrammetrici (SARA), sob demanda da Prefeitura Municipal de São Paulo, o qual é disponibilizado pelo Sistema de consulta do Mapa Digital da Cidade (MDC/GeoSampa) em versão georreferenciada.

Como pode ser observado no Mapa 3, não há registros de ocupação significativa dentro do perímetro mapeado, destacando-se somente a presença da Estrada da Parada, atualmente denominada Avenida Cantídio Sampaio. Acerca dos aspectos da vegetação, percebe-se que a área era altamente arborizada, sendo possível observar a demarcação de grandes porções de “matas” e “capoeiras”, conforme classificação do próprio mapeamento.

Não há registro de qualquer tipo de ocupação no interior do Parque.

Mapa 3 – Áreas de interesse sobre Mapa Topográfico de 1930 – SARA Brasil



### Mapa Topográfico do Município de São Paulo - SARA Brasil 1930

#### CONVENÇÕES

##### Parque da Brasilândia

- █ Brasilândia
- █ Perímetro do entorno
- █ Brasilândia B
- █ Limites distritais

#### Fonte

SARA Brasil S.A., 1930 (wms). Mappa Topographico do Municipio de São Paulo. Folhas 14 e 15. PMSP/SMDU/GEOINFO, 2008. Consultado em janeiro de 2022; Limites Administrativos: Distritos (shapefile). SMUL, 2011.

Projeto: UTM  
Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23k Sul  
Ambiente: Web Map Service (WMS); MDC/GeoSampa

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Os loteamentos ocorridos no recorte da área de estudo são posteriores ao mapeamento SARA Brasil, o que justifica a ausência de maiores indícios de ocupação. É necessário ressaltar, contudo, que já na década de 1930, em porções mais ao sul do que hoje compreendemos como o distrito da Brasilândia, começava a ocorrer o processo de ocupação que, somado a fatores mais amplos, como a implantação de projetos urbanísticos em setores das zonas centrais da cidade e o aumento da população urbana, resultaram na espacialidade periférica que se observa atualmente na área de estudo e entorno. De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo,

Na década de 30, alguns sítios e chácaras de cana de açúcar foram se transformando em núcleos residenciais, na zona norte da cidade de São Paulo. O crescimento de sua ocupação veio a formar o bairro denominado Brasilândia.

Na época o comerciante Brasílio Simões liderou a comunidade para a construção da Igreja de Santo Antonio, em substituição à antiga capela existente. Por isso, o comerciante teve o seu nome empregado na denominação do bairro, em reconhecimento ao feito. (SÃO PAULO (Município), 2019).

As figuras a seguir correspondem a fotografias realizadas nos anos 1927 e 1928 na Estrada da Parada e reafirmam os apontamentos do mapa. Nota-se a presença de uma vegetação densa recortada somente pela Estrada da Parada, que até aquele momento consistia em uma estrada de terra, ainda sem nenhum tipo de pavimentação. Não é possível observar a presença de edificações de qualquer tipo, indicando uma área pouco povoada. As fotografias mostram também a execução de atividades de ampliação da via, indicativo de que havia por ali uma demanda por estrutura de transporte, possivelmente para atender ao escoamento dos produtos agrícolas, como a cana de açúcar produzidas nas pequenas propriedades locais, mas que posteriormente também viria a favorecer os primeiros loteamentos residenciais realizados ao longo das décadas de 1930 a 1950. Merece destaque também o registro da grande presença de rochas, dispostas ao longo da estrada e as atividades de retirada de parte dessas rochas, através da utilização de veículos de tração animal, para ampliação da via. Isso revela tanto a presença de jazidas minerais, as quais foram exploradas por duas pedreiras existentes no local (hoje inativadas), que tiveram grande importância para atração de contingentes populacionais, como também a dificuldade para a implantação de estruturas urbanas e, por conseguinte, para os assentamentos residenciais, tendo em vista, não somente o terreno rochoso, como os altos declives e a mata fechada.

Figura 3 – Vista da Estrada da Parada em 18 de novembro de 1927



Fonte: Pintrest: Luiz Eduardo Cirne Correa. Disponível em: <https://br.pinterest.com/pin/36591815699963192/>. Consultado em 23 de fevereiro de 2022.

Figura 4 - Vista da Estrada da Parada em 18 de novembro de 1927



Fonte: Pintrest: Luiz Eduardo Cirne Correa. Disponível em: <https://br.pinterest.com/pin/36591815699963294/>. Consultado em 23 de fevereiro de 2022.

Figura 5 – Corte de morro para ampliação da via original da Estrada da Parada em 19 de março de 1928



Fonte: Pinterest: Luiz Eduardo Cirne Correa. Disponível em: <https://br.pinterest.com/pin/36591815699963179/>. Consultado em 23 de fevereiro de 2022.

Figura 6 – Retirada de rochas da Estrada da Parada no contexto das obras de ampliação da via



Fonte: Pinterest: Luiz Eduardo Cirne Correa. Disponível em: <https://br.pinterest.com/pin/36591815699963192/>. Consultado em 23 de fevereiro de 2022.

Deste modo, é possível afirmar que até a década de 1930 a área de estudo e o seu entorno correspondiam a um recorte espacial plenamente rural, pouco povoado e quase sem estruturas urbanas, seja do ponto de vista sanitário, energético ou de transporte, contando somente com a presença de uma via de terra batida, correspondente à Estrada da Parada, que deveria atender aos pequenos produtores locais, servindo como conexão entre esses setores rurais e a vila da Freguesia do Ó.

Na busca por elementos que pudessem indicar a continuidade do processo de ocupação da área na década seguinte, foi realizado o georreferenciamento simplificado<sup>11</sup> das fotos aéreas FM5-044 e FM5-047, referente ao Levantamento Aerofotogramétrico da Cidade de São Paulo, em voo realizado no ano de 1940, a uma altitude de 2.690m (nível do mar), demandado pela Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) e disponibilizado pelo Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade (MDC/GeoSampa), sendo possível estabelecer uma visão parcial do Parque e do perímetro estabelecido para o seu entorno.

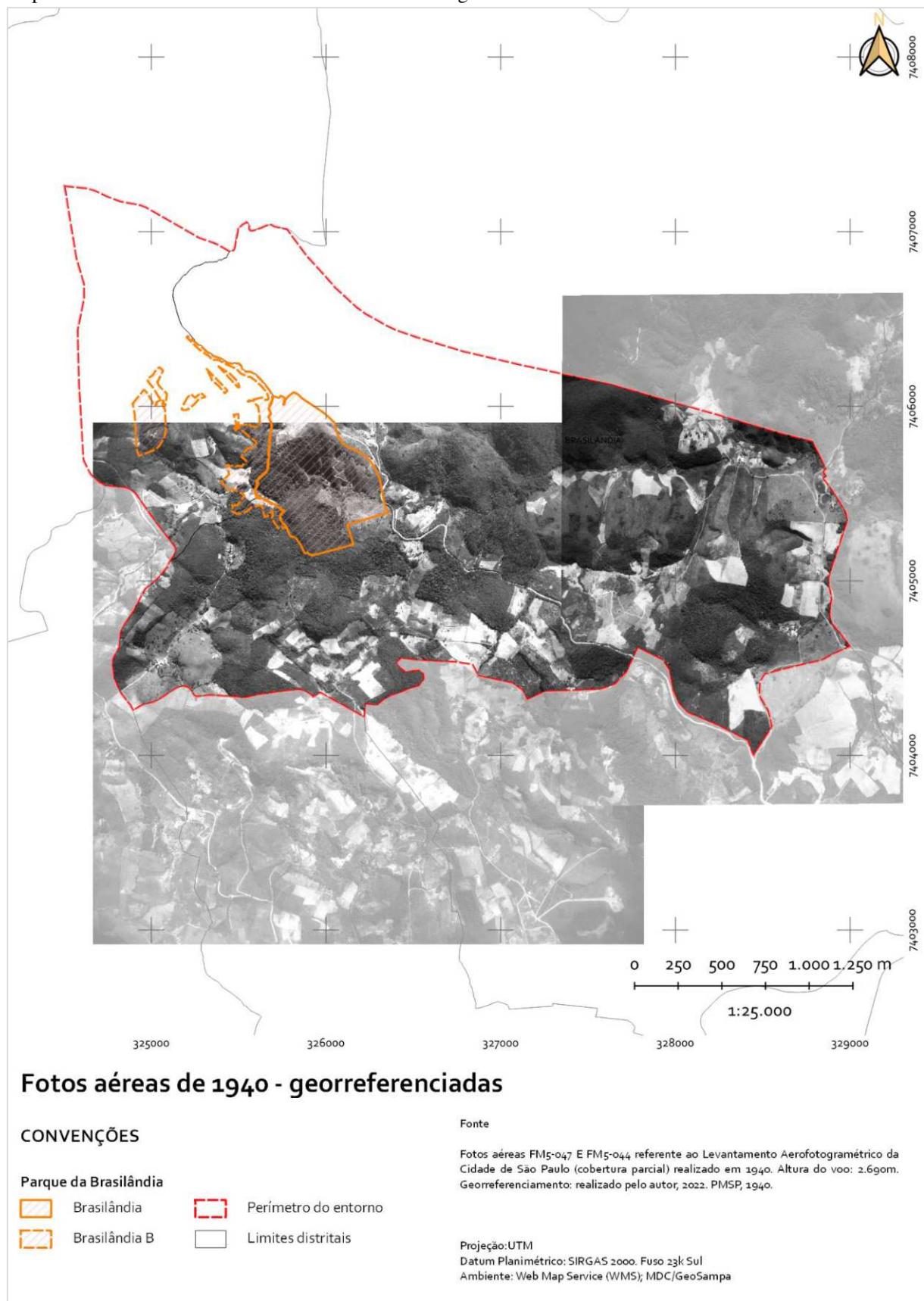
Através da observação do Mapa 4 é possível verificar a realização de atividades agrícolas em terrenos por toda a extensão da área. Apesar de ainda existir diversos fragmentos florestais, cuja rugosidade observada na imagem aérea indica se tratar de floresta nativa, com cobertura vegetal média a densa, é nítido o avanço da ação antrópica em relação ao registrado no mapeamento Sara Brasil de 1930. Na imagem, é possível verificar a importância da Estrada da Parada, constituída como um eixo viário central, agregando todos os caminhos existentes no entorno.

Dentro do perímetro do Parque Brasilândia, observa-se a presença de um caminho que faz ligação com a Estrada da Parada e dois setores descampados, ao norte e ao sul da área, juntos à Estrada da Parada. Já no fragmento adjacente, que compõe o Parque Brasilândia B, os trechos mais claros da imagem indicam solo exposto, possivelmente referente a realização de alguma atividade agrícola no local.

---

<sup>11</sup> O georreferenciamento simplificado das fotos aéreas consiste no registro das coordenadas geográficas dos pontos conhecidos, não sendo realizado os procedimentos de ortorretificação, mantendo-se as distorções das fotos e podendo ocorrer certas variações no posicionamento espacial das imagens.

Mapa 4 – Áreas de interesse sobre fotos aéreas de 1940 georreferenciadas



Apesar do loteamento da Brasilândia não fazer parte do recorte estabelecido para o entorno da área de estudo, foi a partir dele que as áreas mais ao norte do distrito passaram a ser ocupadas e, portanto, a documentação do início desse processo de ocupação se faz necessária para a investigação proposta pelo presente trabalho. Além disso, é válido considerar que o estabelecimento de loteamentos residenciais na faixa sul do Distrito passou a mobilizar as ocupações rurais mais ao norte, na medida em que aproximou dos sítios e chácaras elementos mais urbanos, como estabelecimentos comerciais, infraestruturas de eletricidade, linhas de ônibus, etc., e também elementos culturais-religiosos, a partir das atividades desempenhadas pela Paróquia de Santo Antônio, tal como se observa nos registros documentais e fotográficos apresentados a seguir.

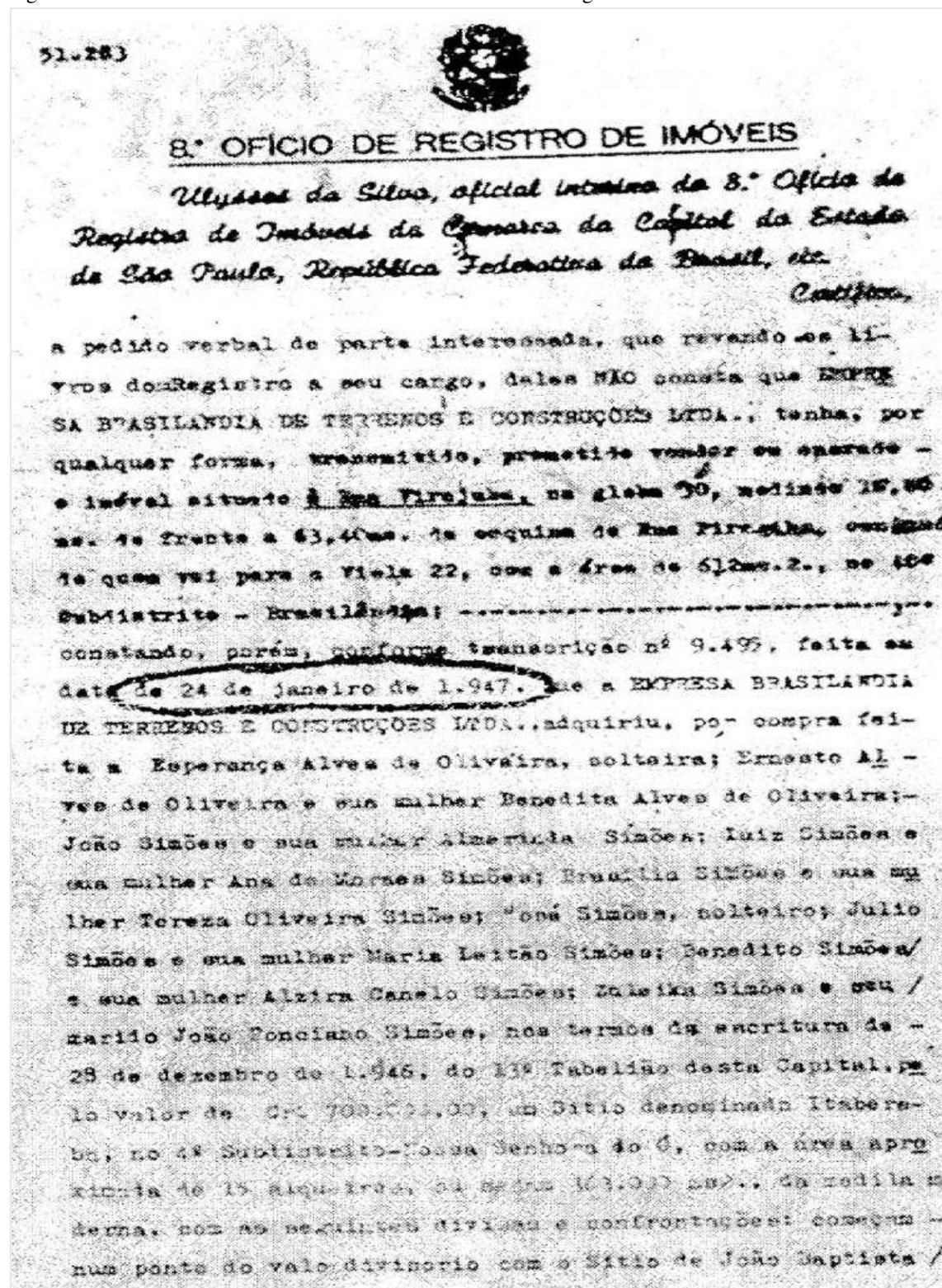
O documento “Sinopse da Geo – História da Brasilândia” da Câmara Municipal de São Paulo, constante na folha 2 da JPL nº 362 de 1992, apresenta o resumo do início do processo de ocupação do Loteamento Brasilândia e nos fornece informações importantes sobre o perfil de uso e ocupação do solo no contexto daquele período.

A Vila Brasilândia originou-se em 1947, através do loteamento de uma gleba de aproximadamente 15 alqueires, nas cercanias do Bairro da Freguesia do Ó, adquiridas pela Empresa Brasilândia de Terrenos e Construções Ltda., da família Simões, que após o grande desenvolvimento apresentado pela vila em questão, hoje a mesma se transformou no bairro da Brasilândia, no 40º Distrito da Capital.

Comemora-se o aniversário da Vila Brasilândia no dia 24 de janeiro, em virtude de ter sido nesta mesma data do ano de 1947, e que foi vendida a gleba que originou o loteamento Brasilândia, conforme documento do 8º Ofício de Registro de Imóveis. (SÃO PAULO (Município), 1991).

A Figura 7 corresponde a uma fotocópia da Escritura do imóvel onde foi realizado o Loteamento Brasilândia, com destaque para a data de 24 de janeiro de 1947 – referente à aquisição do terreno pela referida empresa Brasilândia de Terrenos e Construções Ltda., responsável pelo loteamento.

Figura 7 – Escritura do loteamento Brasilândia – 8º Oficial de Registro de Imóveis



Fonte: Acervo de Célio Pires. Angileli (2007, p. 61).

O documento da Câmara Municipal de São Paulo segue dizendo que

Anterior à 1947, entretanto já existiam famílias morando na futura Brasilândia, eram chacareiros e moradores esparços do "loteamento 'Vila Itaberaba' (lado direito da Parapuã, da Rua Macedônia até o ponto final), da Cia. Territorial São Paulo, que, embora mais antigo que o loteamento Brasilândia, não trouxe quase ninguém para a

região. O que impulsionou mesmo o crescimento populacional desta região foi o loteamento Brasilândia, em virtude das desapropriações de antigos casarões, utilizados como cortiços pela população de baixa renda, ocorridas no centro da cidade, quando da construção das avenidas São João, Ipiranga e Duque de Caxias. Estas famílias, que foram expulsas para dar lugar às avenidas, uma boa parte veio para o loteamento Brasilândia, que estava oferecendo lotes bem em conta, e ainda oferecia 5 mil tijolos e 200 telhas para quem comprasse um terreno. (SÃO PAULO (Município), 1991).

Em São Paulo, a implantação do Plano de Avenidas pelo prefeito Prestes Maia a partir de 1938, propunha a abertura ou alargamento de uma série de vias que visavam ampliar o centro de negócios da zona central em direção aos bairros e revitalizar áreas consideradas deterioradas, criando uma cidade baseada no transporte rodoviário e incentivando a verticalização. Como consequência, houve uma elevação dos preços dos terrenos em setores do centro da cidade e a população pobre passou a ocupar áreas na periferia da cidade, um processo que é fortalecido pela própria implantação dos novos sistemas de transporte em São Paulo, que torna possível estabelecer residência em áreas mais distantes do centro, onde havia maior oferte de trabalho.

Além dos moradores destes cortiços do Centro, vieram para a Brasilândia inúmeras famílias do interior, das cidades de Jau, Pederneiras, Bariri e Bocaina, trazidos pelos Munhozes (proprietários terras na região). Outros pioneiros da Brasilândia, estes anteriores aos loteamentos, são as famílias imigrantes como: Okada (de 1927 - japonesa), Fraga (de 1929 - espanhola), Rodrigues (de 1947 - portuguesa), além de outras, como: Algante, Albano, etc., D<sup>a</sup> Tereza Simões, esposa de Brasílio Simões, dono da gleba que originou o loteamento Brasilândia, nasceu e viveu toda a sua vida (faleceu aos 96 anos) na Brasilândia. Seu marido, Brasílio Simões, foi o inspirador do nome do loteamento dessa Vila que hoje possui, aproximadamente, 400 mil habitantes. (SÃO PAULO (Município), 1991).

Acerca da origem da população que passou a residir na Brasilândia nesse período, Angileli (2007, p. 62-63) diz que

O incremento populacional do distrito também foi sendo alimentado por levas de imigrantes, vindos principalmente do Japão e da Itália. [...].

A esses imigrantes, acrescentam-se os migrantes, vindos da região nordeste do país, que chegavam em busca de oportunidades de emprego, na cidade de São Paulo, e que encontravam, também nessa região, a oportunidade de ter a casa própria. [...].

Essa região recebeu também muitas comunidades negras, inclusive chegou a ser conhecida como “Pequena África”. Característica resultante da grande migração dos núcleos centrais negros para os semi-rurais, como o de Nossa Senhora do Ó e, posteriormente, o núcleo Catimbó de Vila Brasilândia. (ANGILELI, 2007, p. 62-63).

Figura 8 - Foto de comemoração de instalação de colônia japonesa em frente ao Cine Brasilândia, primeiro cinema do distrito, por sua vez foi trazido pela comunidade japonesa.



Fonte: Documentário Brasilândia – Distrito Brasilândia e suas histórias. Disponível em: <https://youtu.be/yrYdz0a78Tw>. Consultado em 13/03/2023.

A Figura 8 refere-se a um registro fotográfico de representantes da comunidade japonesa que residia nas intermediações da Freguesia do Ó e Brasilândia. Conforme indicado na faixa, a foto foi tirada em ocasião do 35º aniversário da instalação da colônia japonesa da Freguesia do Ó, em frente ao Cine Brasilândia. Tendo em vista que a migração japonesa para o local se deu em meados da década de 1920, é possível dizer que o registro é datado do início da década de 1960. O documento ainda destaca o papel fundamental da Pedreira como fator de atração e permanência das famílias para o loteamento.

Outro detalhe que não pode deixar de ser contado ao ser registrada a história da Vila Brasilândia, é o da existência da Pedreira Vega. Reativada em 1946, foi responsável pela vinda de muitas famílias para a região. Foram as máquinas do Vega quemplainou e conservou, durante muitos anos, a então chamada Estrada Pública, atual Rua Parapuã (principal artéria do bairro) até o asfaltamento de 1954.

A esse respeito, Pires (2002, apud ANGILELI, 2007, p. 64) afirma que

[...] a então Vila Brasilândia, não atraía só novos moradores (devido à facilidade de compra de lotes baratos na região), mas também pessoas que buscam, junto à Pedreira Vega Sopave [...] oportunidades de emprego. Essa pedreira passou a fortalecer as

ocupações da região, já que fornecia moradia aos seus empregados. (PIRES, 2002 apud ANGILELI, 2007, p. 64).

Em levantamento histórico da área, o jornalista Célio Pires Araújo explica o sucesso do loteamento Brasilândia dizendo que embora os terrenos que o originaram

[...] não fossem dotados de qualquer infraestrutura, além de ruas em barro, eram adquiridos com grandes facilidades de pagamento, inclusive com a doação de tijolos para estimular a construção dos dois primeiros cômodos das casas.

A facilidade de pagamento na compra dos terrenos do loteamento Vila Brasilândia foi um atrativo à parte, que fez o bairro ter um grande contingente populacional, rapidamente. A empresa imobiliária atraiu com isso muita gente para a região, tanto que, já em 1949 inaugurava-se a primeira linha de ônibus [...].

‘Vendíamos um pedaço de terra quase sem entrada e para pagar em 12 meses sem juros, além de fornecermos parte do material para construção’, contou José Munhoz Bonilha [loteador da Vila Brasilândia], quando tinha 80 anos (na década de 80) ao extinto Jornal da Tarde. (ARAÚJO, 2015).

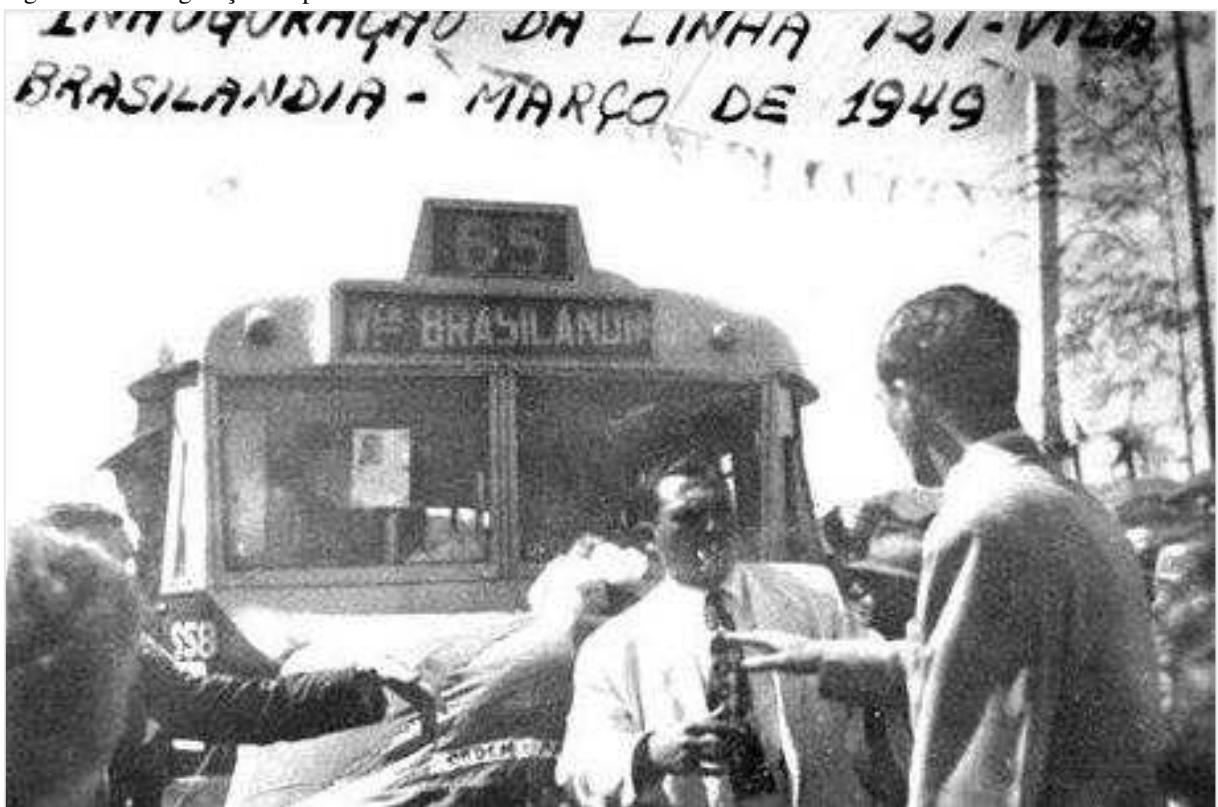
As Figura 9 e Figura 10 correspondem a registros fotográficos do evento de inauguração da Linha 121, primeira linha de ônibus que atendeu a população da Vila Brasilândia e arredores, retirados em março de 1949.

Figura 9 – Inauguração da primeira linha de ônibus da Vila Brasilândia em 1949



Fonte: Acervo de Célio Pires. Angileli (2007, p. 73).

Figura 10 – Inauguração da primeira linha de ônibus da Vila Brasilândia



Fonte: Twitter: São Paulo em Fotos (@SPFotos). Disponível em: <https://twitter.com/SPFotos/status/1067427491113922560/photo/1>. Consultado em: 29 de abril de 2022.

Como pode ser observado nas figuras, o evento mobilizou uma grande quantidade de pessoas, indicando a importância da existência de uma linha de ônibus que fizesse a conexão entre a Vila Brasilândia e a “Cidade”. Esse fato aponta para a existência, já naquele momento, de uma grande demanda por melhorias estruturais e melhores conexões dos loteamentos da área com os demais setores da cidade, sobretudo a zona central. É possível dizer que o tom de festividade do evento demonstra um certo sentimento de progresso interpretado pela população local na época, tendo em vista a implantação da linha somente dois anos após a inauguração do loteamento Brasilândia. É necessário ressaltar, contudo, que a ponto final da Linha não atendia aos setores mais ao norte do distrito, demandado da população residente a realização do deslocamento de grandes distâncias a pé, em vias de terra e terreno declinoso. Esse fato do cotidiano é comentado pelo comerciante Dante Coiro em trecho do documentário Distrito de Brasilândia e suas Histórias (2006), dizendo que

Naquela época começou a vir o ônibus até a Itaberaba. Se for olhar, daqui da Brasilândia até a Itaberaba, o que está enterrado de sapato velho no caminho... que de manhã, quando o povo ia trabalhar ele levava o sapato velho para poder pisar no barro, aí quando chegava lá em Itaberaba pegava o sapatinho melhorzinho e punha no pé para poder pegar o ônibus. (BRASILÂNDIA, 2006).

A Figura 11 representa fotografia, possivelmente do final da década de 1940, de pessoas caminhando em trecho da Rua Parapuã, importante via das cercanias do loteamento Brasilândia, a qual tem início na Avenida Itaberaba.

Figura 11 – Moradores do Loteamento Brasilândia em trecho da Rua Parapuã por volta do fim da década de 1940



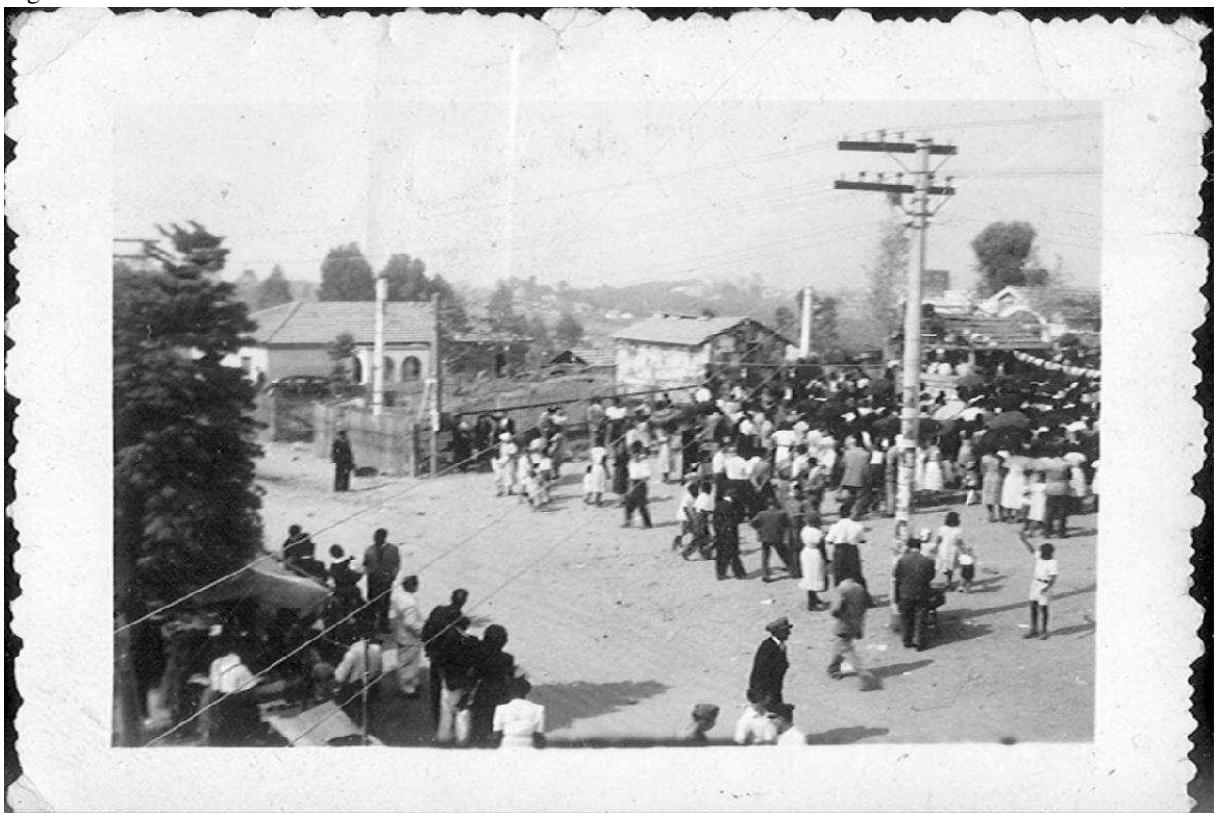
Fonte: Célio Pires. Facebook: Brasilândia News, 2019. Disponível em: <https://tinyurl.com/ywaf54ay>. Consultado em 23 de fevereiro de 2022.

Na foto é possível observar o deslocamento de grupos de pessoas, possivelmente em razão de alguma atividade promovida pela Igreja (Paróquia de Santo Antônio), mas conforme comentado anteriormente, esse tipo de deslocamento a pé era parte do cotidiano de boa parte dos moradores daquele lugar, tendo em vista que as melhores estruturas estavam concentradas em áreas ao sul do distrito, como o próprio ponto final da única linha de ônibus existente.

É possível notar também a presença de postes de energia elétrica, indicando a existência de estruturas urbanas básicas para o atendimento dos loteamentos daquele local.

Na Figura 12 temos o registro fotográfico da primeira missa realizada na Vila Brasilândia, também no final da década de 1940.

Figura 12 – Primeira missa da Vila Brasilândia em fins da década de 1940



Fonte: Acervo de Célio Pires. Angileli (2007, p. 72).

A foto foi tirada nos arredores da Paróquia de Santo Antônio, localizada na Rua Parapuã. É possível observar a presença de ruas de terra, postes de energia elétrica e edificações residenciais de tipologia térrea. Embora a Paroquia representasse a maior centralidade local, nota-se que mesmo no seu entorno não há grande densidade construtiva, indicando que apesar do expressivo crescimento populacional relatado, a área ainda não era plenamente habitada, apresentando características de transição entre o rural e o urbano.

É possível dizer, portanto, que a presença expressiva de terrenos desempenhando atividades agrícolas ao longo da área de estudo e a consolidação do loteamento Vila Brasilândia, na porção sul do distrito, sinalizam o avanço dos assentamentos residenciais em direção à Serra da Cantareira. Seguindo-se a tendência de que as áreas florestadas vão dando lugar à atividade agrícola que, por sua vez, passa a ser substituída por assentamentos humanos, nesse caso em específico, os loteamentos periféricos e as favelas que os acompanharam. Apesar disso, é possível dizer que por volta da década de 1940, a área de estudo (ao norte do loteamento Vila Brasilândia) ainda consistia em um lugar plenamente rural, onde ocorriam atividades agrícolas e era pobre em infraestruturas gerais. Os caminhos existentes faziam a conexão entre as propriedades rurais e a Estrada da Parada que seguiu como a única via local estruturada. Ao sul da área de estudo o loteamento Vila Brasilândia atraiu um expressivo contingente populacional para o local e passou a receber certas estruturas urbanas, passando a mobilizar a vida tanto dos

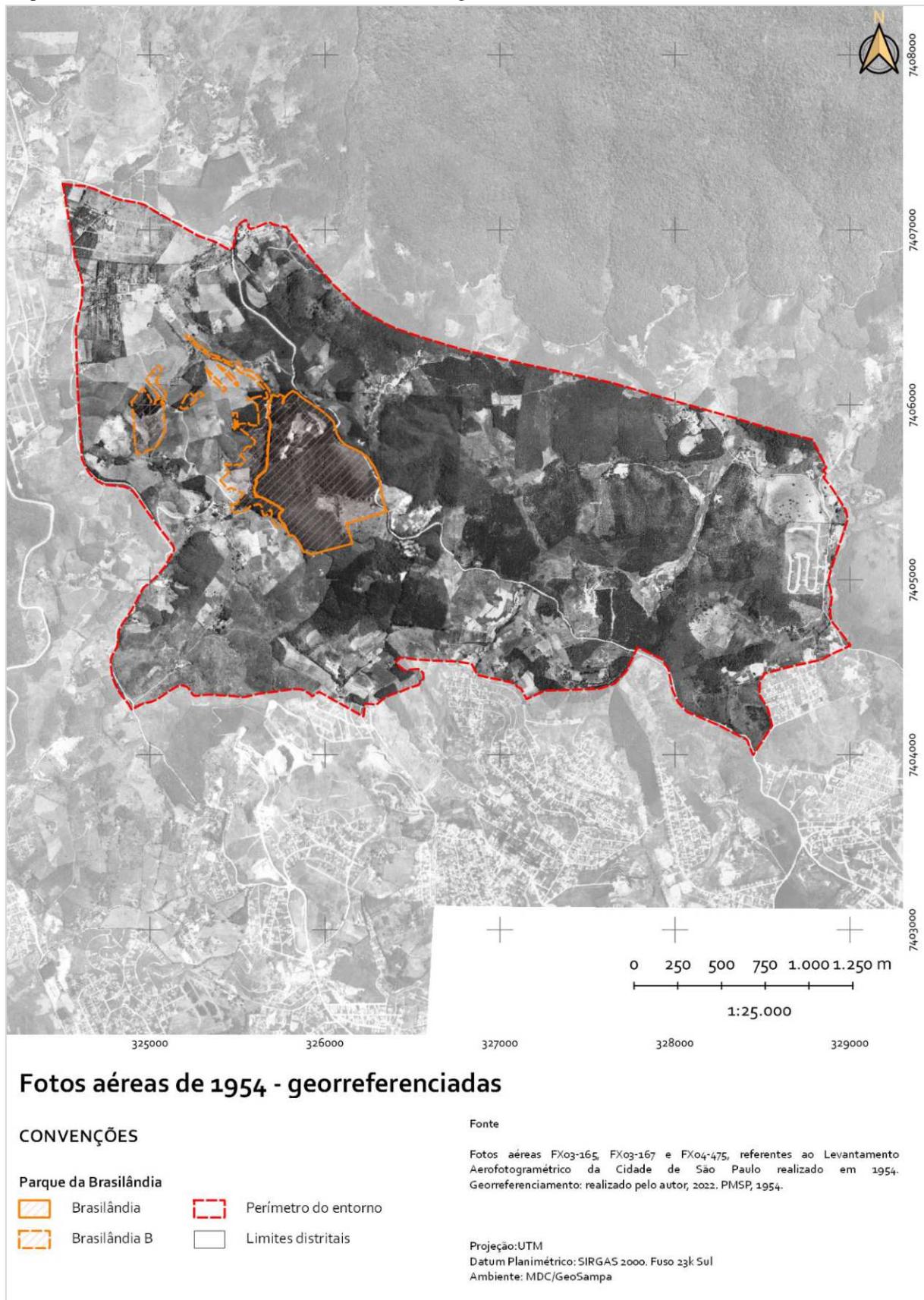
residentes imediatos como dos sitiantes e chacareiros que habitavam as porções rurais da área de estudo.

A expansão periférica intensificou-se com a criação de novas legislações urbanísticas excludentes que reforçam a valorização das áreas centrais. Com a Lei do Inquilinato, de 1942, o governo congelou todos os aluguéis, interferindo no mercado de locação que era até então a modalidade habitacional mais difundida. O despejo, ou sua ameaça, se intensificam rapidamente com os anos e a escassez de ofertas torna quase impossível encontrar uma moradia por aluguel compatível com o salário da população de baixos rendimentos. Desta forma, a expansão dos loteamentos nas periferias e a autoconstrução funcionaram como uma “solução” para a destruição da política de aluguéis e o estímulo à aquisição da casa própria.

O despejo foi, neste período, o grande problema habitacional dos bairros operários tradicionais e consolidados de São Paulo e das principais cidades brasileiras. Tornou-se o instrumento concreto do processo de expulsão da população das moradias de aluguel, produzidas comercialmente por empreendedores privados em áreas urbanas bem equipadas e situadas próximas aos locais de emprego.

Considerando que a grande transformação que ocorreu na produção e distribuição de moradias populares em São Paulo foi o gradativo abandono pela iniciativa privada do mercado habitacional de baixa renda e a consolidação do padrão periférico de crescimento urbano, onde o próprio morador produz sua casa, o despejo foi um dos principais instrumentos deste processo de transformação. (BONDUKI, 1994, p. 722).

Mapa 5 – Áreas de interesse sobre fotos aéreas de 1954 georreferenciadas



Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

No Mapa 5, observa-se um avanço da ocupação da área por atividades agrícolas e ocupação humana. As áreas ocupadas crescem consideravelmente, sobretudo na adjacência dos eixos viários. No entanto, o que se destaca na comparação entre as fotos aéreas de 1940 e 1954, é o avanço da mancha urbana ao sul, até o perímetro da área de estudo. Nas imagens de 1940, apesar dos sinais no avanço urbano, como a maior presença de vias e atividade humana, a ocupação era também predominantemente agrícola. Já nas imagens de 1954, é gritante a diferença do padrão de ocupação na porção sul do Mapa, com vias organizadas em quadras e loteamentos urbanos. Fica claro o avanço horizontal da cidade e que já começa a se desenhar uma pressão de crescimento da mancha urbana em direção à Brasilândia.

Dentro do perímetro do Parque Brasilândia não é possível observar mudanças consideráveis e nota-se inclusive um aumento da cobertura vegetal. Já no trecho que correspondente ao Brasilândia B, nota-se um avanço considerável da atividade humana, tomando já mais da metade de sua área.

Nesse processo de adensamento, aos poucos, alguns loteamentos populares foram implantados, sobretudo junto às principais avenidas e estradas. No entanto, se tratando de uma ocupação informal, a maioria foi implantada sem planejamento, sem o fornecimento de infraestrutura necessária e de maneira pulverizada, como é possível observar nas figuras abaixo.

Figura 13 – Ponto final da Linha Brasilândia na Praça João Kaiser possivelmente no início da década de 1960

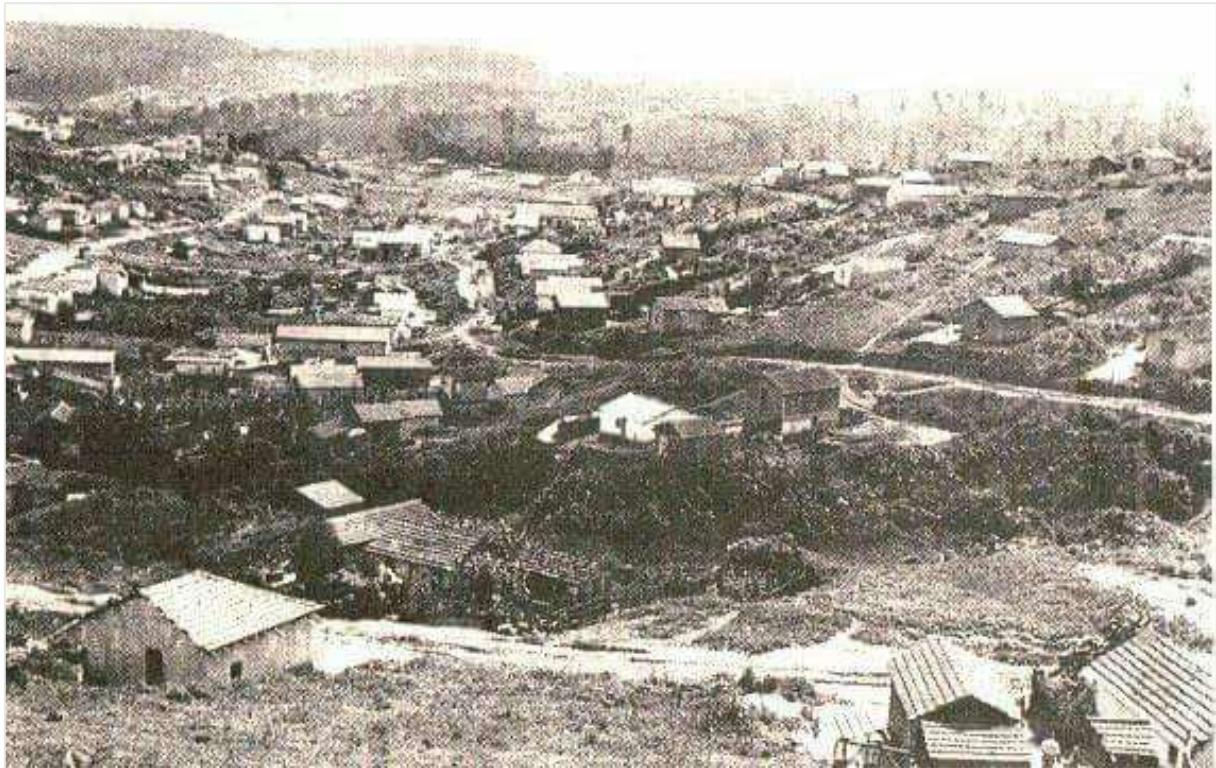


### Praça João Kaiser, Ponto final da Brasilândia

Fonte: Célio Pires de Araújo. Facebook: Brasilândia News, 2019. Disponível em: <https://tinyurl.com/355fsnty>. Consultado em 23 de fevereiro de 2022.

Na Figura 13, é apresentada uma fotografia da Praça João Kaiser, ponto final da Linha Brasilândia, possivelmente no início da década de 1960. É possível notar algumas melhorias nas estruturas e condições da via, assim como nas edificações do entorno, indicando a existência de estruturas urbanas básicas concentradas nos eixos viários mais importantes. No entanto, essas condições não se replicavam nas ocupações mais recentes que pouco a pouco iam tomando conta da paisagem, como pode ser visto na Figura 14.

Figura 14 – Paisagem da Vila Brasilândia na década de 1950



Fonte: Pinterest: Maria Antonieta Presbiteris Beraldi. Disponível em:  
<https://br.pinterest.com/pin/410320216033590906/>. Consultado em 23 de fevereiro de 2022.

Na foto, as ruas de terra agora organizam a ocupação que cresce no seu entorno, mas não seguem um padrão de traçado urbano planejado. As casas, de tipologia térrea, agora são mais numerosas e avançam em direção à Serra, indicando uma maior densidade construtiva e avanço da ocupação, ainda que apresente características de transição entre o rural e o urbano. Conforme mencionado anteriormente, fica claro que segue a tendência de que as áreas florestadas vão dando lugar à atividade agrícola que, por sua vez, passa a ser substituída por assentamentos humanos. Aqui, já fica claro o avanço da cidade e a substituição da atividade agrícola por esta forma de ocupação organizada como loteamentos, que independentemente de serem legais ou clandestinos, são marcados, em sua maioria, pela irregularidade, sendo estabelecidos sem que houvesse a provisão de infraestruturas adequadas, por parte do Estado.

#### **2.2.2.2. Período entre as décadas de 1960 a 1990**

A carta topográfica planialtimétrica de 1980-1981 foi realizada pela Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano SA (EMPLASA), vinculada à Secretaria Estadual de Governo, sob demanda da mesma, a partir da restituição aerofotogramétrica de fotos aéreas de 1980 e 1981,

com atualizações até 1996, e é disponibilizada pelo IDE-SP, também presente no catálogo DataGeo em versão georreferenciada.

Conforme observado no Mapa 6, no trecho de abrangência do estudo a carta apresenta somente algumas edificações dispersas, tendo um foco maior no arruamento dos loteamentos existentes. Apesar disso, é possível afirmar que a maior parte da área já se encontrava ocupada para o uso residencial de baixo padrão, tendo em vista os registros históricos que indicam que muitos dos loteamentos observados no mapa são anteriores à 1980-1981, o perfil de ocupação periférica em autoconstrução gradual após aquisição dos lotes e sob necessidade imediata de morar e a presença de escolas, como E.E.P.G. Professora Dalila Andrade Costa no Jardim Vista Alegre e a E.E.P.G. Professor Renato de Arruda Penteado no Jardim Carombé, indicando a demanda local por ensino.

No período tratado, já é possível notar a presença de edificações residenciais verticais referentes a COHAB Pirituba. Esses conjuntos habitacionais estão mais concentrados nos arredores do parque, ao norte do conjunto Brasilândia e em vários trechos nos arredores do Brasilândia B, compondo a morfologia urbana periférica e indicando a realização de um tipo de política habitacional adotada pelo Estado em alguns momentos.

Visando verificar a data de alguns dos loteamentos grafados no mapeamento, temos a publicação de 23 de agosto de 2021 no site da Câmara Municipal de São Paulo, que noticia a realização de Sessão Solene em homenagem aos 58 anos do Jardim Vista Alegre, fazendo o seguinte destaque:

O Jardim Vista Alegre foi fundado em uma área que se limitava por divisões entre os córregos Bananal e Canivete [...].

No dia 25 de agosto de 1963, foi realizado o loteamento, dado entrada em cartório e feita a inscrição de propriedade de João Baptista Rodrigues do Prado e de sua mulher, Maria Nair de Siqueira Prado. No ato, também foi estabelecido um novo nome ao local, que era conhecido como Cabeceira do Cabuçu, surgindo assim o Jardim Vista Alegre. (SÃO PAULO (Município), 2021).

Em publicação de 18 de março de 2013 da Agência Mural da Folha de São Paulo, é afirmado que o morro do Jardim Damasceno completou 41 anos no dia 16 de março de 2013 e, portanto, completará 50 anos em 2022. De acordo com a matéria,

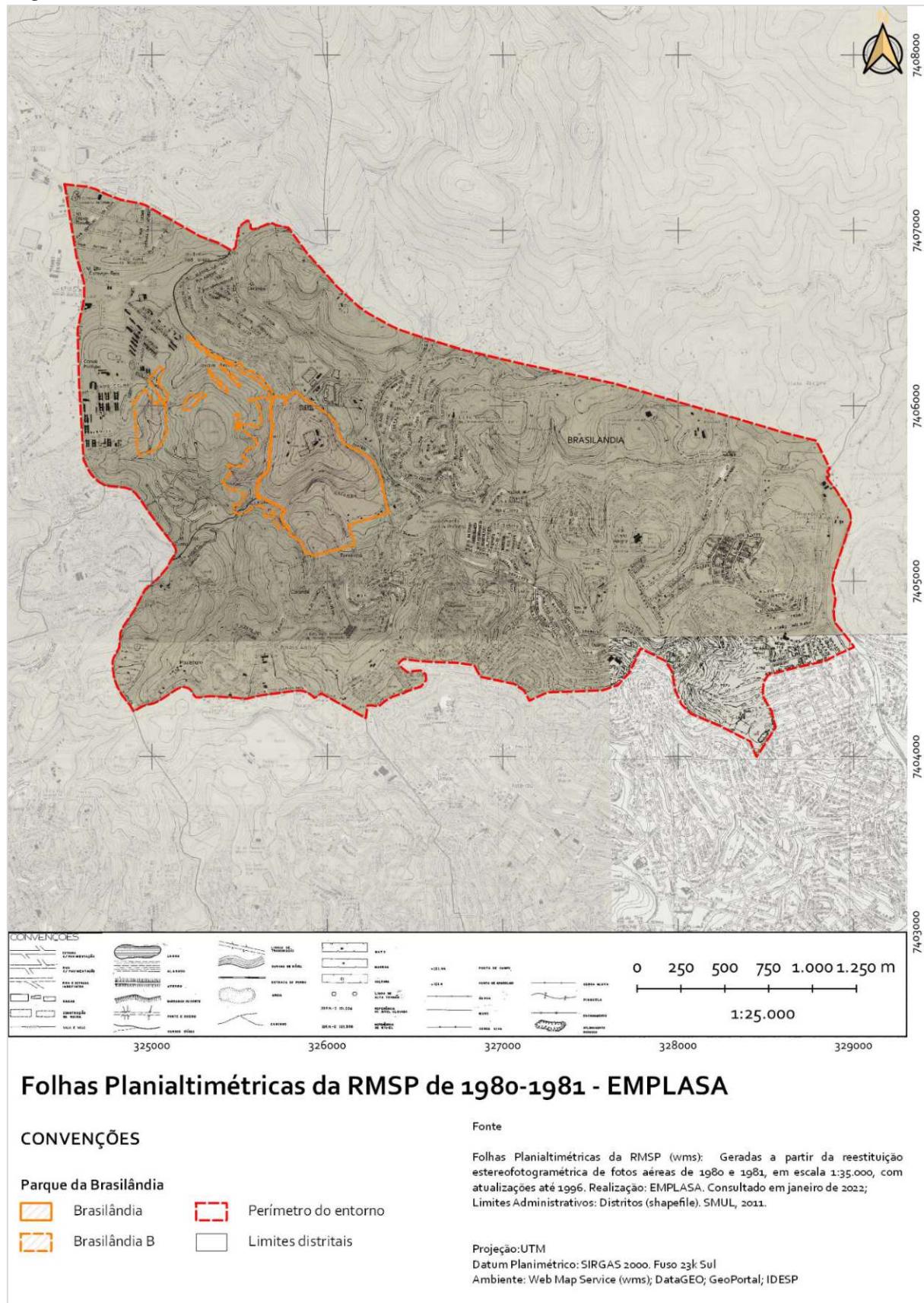
Muita luta, suor e até tragédias fazem parte da história do Jardim Damasceno, um dos muitos morros da região da Brasilândia, na zona norte de São Paulo, que completou 41 anos no último sábado (16).

A data, na verdade, é apenas o registro formal de 1972 do loteamento do bairro, que já tinha moradores. ‘Em 1969, já tinha umas dez casas por aqui. Era um mato fechado, não tinha nada. Para tomar um ônibus era preciso andar cerca de 2 km’, conta o líder

comunitário Quintino José Viana, 68, um dos primeiros a chegar no bairro. (AGÊNCIA MURAL, 2013).

O mapeamento indica também a presença de edificações de médio e grande porte na área do Parque da Brasilândia, grafadas como pertencentes à “Ítala S/A”. De acordo com a Matrícula nº 101.057 do 18º Cartório de Registro de Imóveis (discutida no Item 2.3.1), referente ao Lote Fiscal 0059 da Quadra 132 Setor 190 (a qual compreende a parcela do Parque da Brasilândia hoje ocupada pela Favela da Capadócia e pelo loteamento Jardim Riviera) o imóvel foi prometido a venda à Indústria de Tecidos de Arame Laminado Avino Itala S/A e Aramifício Avilandia S/A Importação Indústria e Comércio. Essa informação consta na Averbação nº 1 e faz referência à Averbação nº 4 da Transcrição nº 14.138 do 8º Cartório de Registro de Imóveis – provavelmente, referente ao documento dominial válido anteriormente para a área. Deste modo, apesar de não ser possível aferir a data de estabelecimento da indústria na área, é possível afirmar que desde 1980-1981 a área já desempenhava o uso industrial voltado para a produção de arames.

Mapa 6 – Áreas de interesse sobre Carta Planialtimétrica da RMSP de 1980-1981 - EMPLASA



Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Conforme já observado em imagens e mapas anteriores, vem se fortalecendo a tendência de adensamento das áreas periféricas na forma de ocupação dos loteamentos precários. Além disso, se destaca o aumento e crescimento das favelas, sobretudo em áreas pouco atrativas para o mercado e inadequadas para a habitação na cidade de São Paulo, como a pré Serra da Cantareira, no distrito da Brasilândia. Desta forma, se consolida no local a substituição dos usos rurais pelo padrão de ocupação periférico precário, existente até hoje neste recorte.

As ações do poder público, principalmente com a implantação de conjuntos habitacionais, tiveram também resultados negativos, uma vez que muitas das obras foram implantadas parcialmente. A falta da devida execução e acompanhamento das obras e conjuntos resultou na gradativa ocupação de áreas públicas e de importância ambiental por novos assentamentos precários. Essa rápida ocupação, sem fiscalização ou controle por parte do poder público, resultou na supressão de uma grande porção de remanescentes florestais, reforçando também um processo de expulsão dos moradores mais pobres para as periferias da periferia.

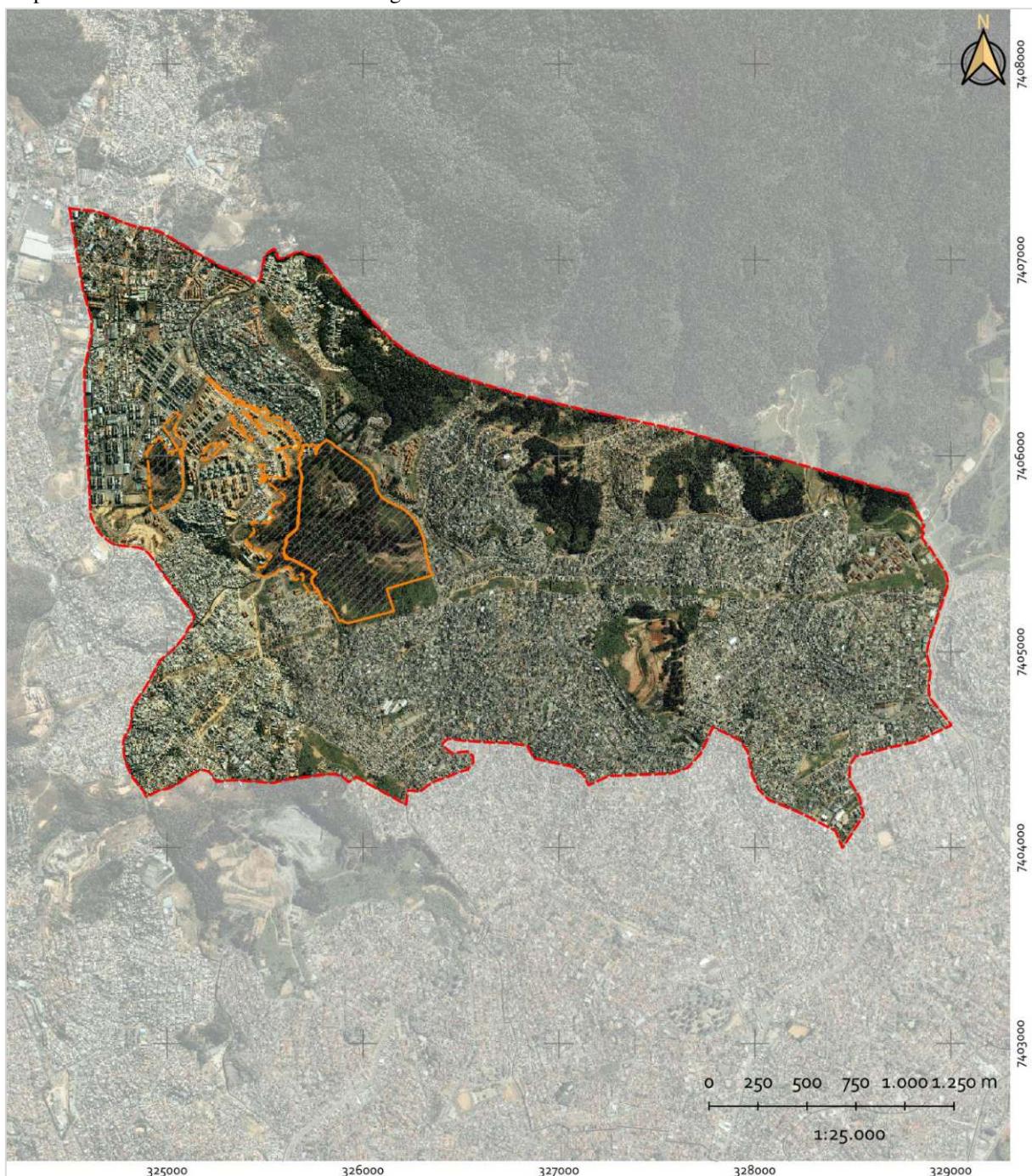
### **2.2.2.3. Período entre as décadas de 2000 e 2010**

A ortoimagem de 2002 foi realizada através do processo de ortorretificação de imagens orbitais do mesmo ano, elaborado pelaEMPLASA e disponibilizada pela IDE-SP, também presente no catálogo DataGeo em versão georreferenciada.

No Mapa 7 observamos a presença de ocupação densamente construída em quase toda a totalidade do perímetro, destacando-se apenas algumas áreas verdes remanescentes, dentre as quais estão o Parque de preservação da Serra da Cantareira ao norte, o Parque da Brasilândia, à noroeste, uma pedreira ao sudeste e o linhão, no eixo central que atravessa o perímetro transversalmente, possivelmente ainda não ocupados por serem áreas com grande declividades e ou por restrições de proteção ambiental.

No perímetro do Parque da Brasilândia permanece as edificações de médio e grande porte de uso industrial, mas a maior parte da cobertura vegetal ainda é preservada. Apenas na porção sudeste do Parque é possível observar alguns trechos descampados e a existência de algumas vias de circulação em terra.

Mapa 7 – Áreas de interesse sobre ortoimagem de 2002 - IKONOS



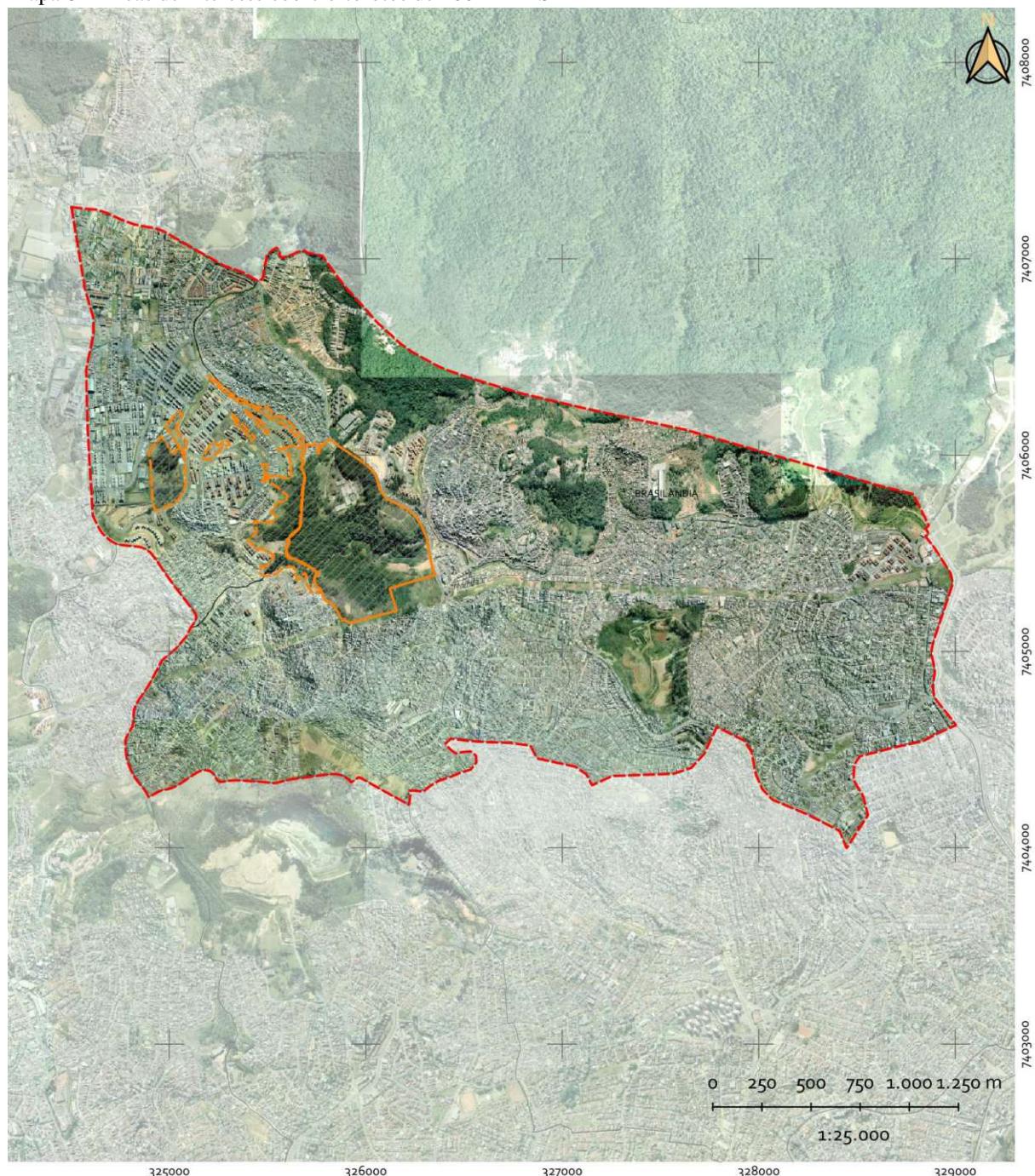
Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

A ortoimagem de 2004 foi realizada através do processo de ortorretificação de imagens orbitais do mesmo ano, elaborado pelaEMPLASA e disponibilizada IDE-SP, também presente no catálogo DataGeo em versão georreferenciada.

No Mapa 8 observamos a presença de ocupação densamente construída em quase toda a totalidade do perímetro da área de estudo, destacando-se um avanço da ocupação habitacional irregular nas áreas ao norte do mapa, fazendo uma pressão sobre a Serra da Cantareira. É interessante assinalar a construção do Centro Educacional Unificado da PAZ (CÉU PAZ) e a consequente expansão da ocupação do Jardim Paraná no seu entorno à oeste, verificando como mencionado anteriormente como a ação do poder público por vezes permitiu a ocupação de áreas públicas por assentamentos irregulares.

Dentro do perímetro do Parque da Brasilândia se nota um certo aumento das áreas descampadas na porção sul do Parque e no entorno das edificações industriais, porém sem que seja possível notar sinais de novas ocupações até então. Nas áreas do entorno do curso d'água e das áreas de maior declive, no entanto, a cobertura vegetal permanece preservada. No trecho da Brasilândia B também se nota uma perda da cobertura vegetal sem que seja possível identificar formas de ocupações ou novas construções.

Mapa 8 – Áreas de interesse sobre ortofotos de 2004 - PMSP



## Ortوفotos de 2004 - PMSP

### CONVENÇÕES

#### Parque da Brasilândia

- |  |               |  |                      |
|--|---------------|--|----------------------|
|  | Brasilândia   |  | Perímetro do entorno |
|  | Brasilândia B |  | Limites distritais   |

### Fonte

Ortوفotos de 2004 (wms): Resultante do processo de ortorretificação de fotos aéreas referentes ao Levantamento Aeroftogramétrico de 2004, com resolução espacial aproximada de 0,12 m. PMSP, 2004. Consultado em janeiro de 2022;  
Limites Administrativos: Distritos (shapefile). SMUL, 2011.

### Projeção: UTM

Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23k Sul  
Ambiente: Web Map Service (WMS); MDC/GeoSampa

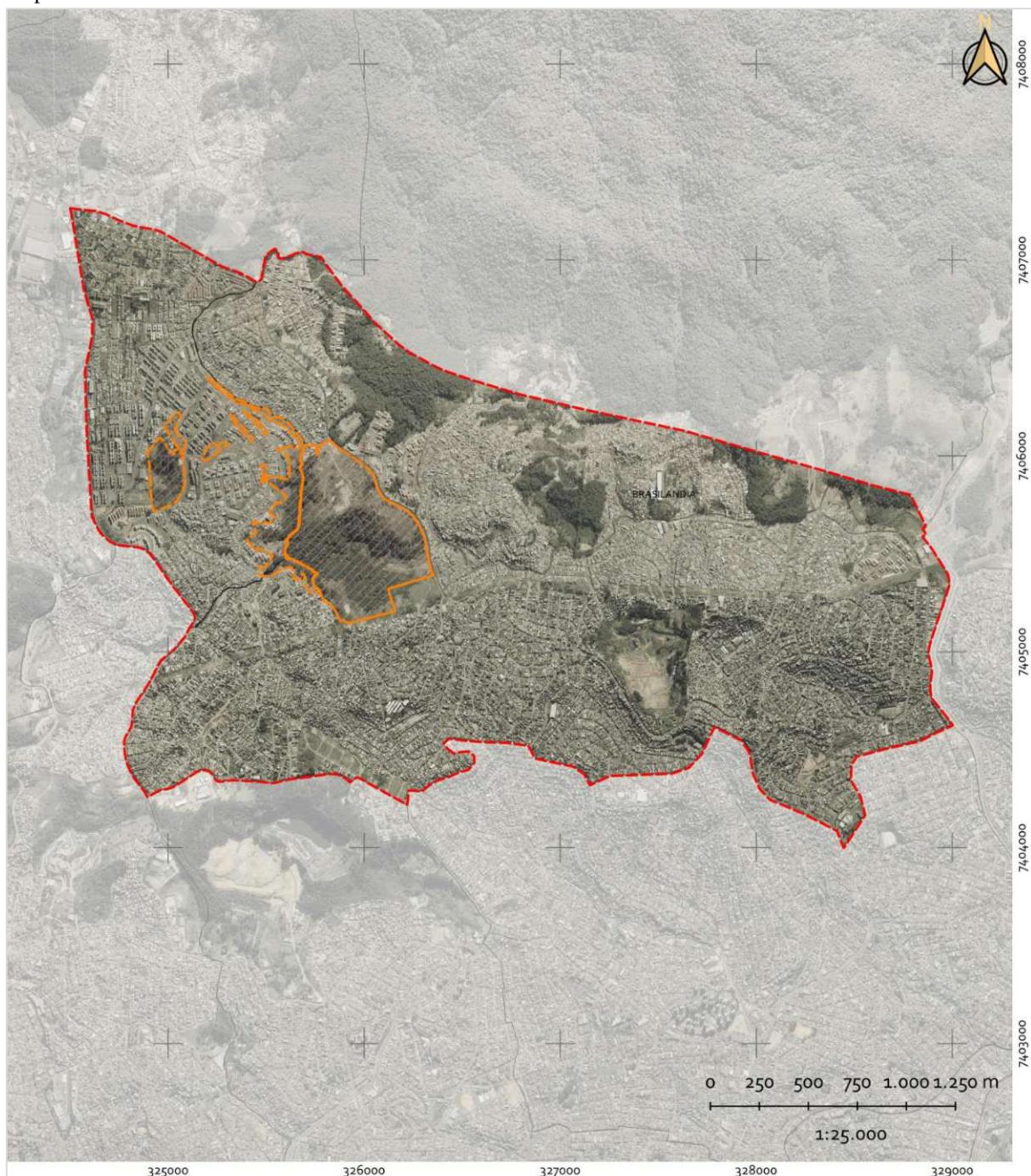
Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

A ortoimagem de 2007 foi realizada através do processo de ortorretificação de imagens orbitais do mesmo ano, elaborado pelaEMPLASA e disponibilizada IDE-SP, também presente no catálogo DataGeo em versão georreferenciada.

Como pode ser observado Mapa 9, no que diz respeito a porção sul da área de estudo ampliada, já densamente ocupada e consolidada, não há grandes alterações. No entanto, na porção norte, onde concentram-se as áreas verdes remanescentes, algumas mudanças graduais podem ser notadas na comparação das imagens de 2004 e 2007: no entorno do CEU Paz quase toda a cobertura vegetal foi substituída por ocupações e favelas; surgem áreas descampadas em pontos anteriormente mais densamente vegetados e algumas novas edificações começam a surgir já extrapolando o limite da área de estudo.

Já no Parque da Brasilândia destaca-se a retirada dos usos e edificações industriais, onde agora há uma grande área descampada que toma toda a porção norte e que se estende até a porção leste de seu perímetro.

Mapa 9 – Áreas de interesse sobre ortofotos de 2007 - EMPLASA



## Ortofotos de 2007 - EMPLASA

### CONVENÇÕES

#### Parque da Brasilândia

Brasilândia

Brasilândia B

Perímetro do entorno

Limites distritais

### Fonte

Ortofotos de 2007 (wms): Resultante do processo de ortorretificação de fotos aéreas referentes ao Levantamento Aerofotogramétrico de 2007, com resolução espacial aproximada de 0,60 m, elaborado pela EMPLASA. Consultado em janeiro de 2022; Limites Administrativos: Distritos (shapefile). SMUL, 2011.

### Projeção: UTM

Datum Planimétrico: SIRGAS 2000, Fuso 23k Sul

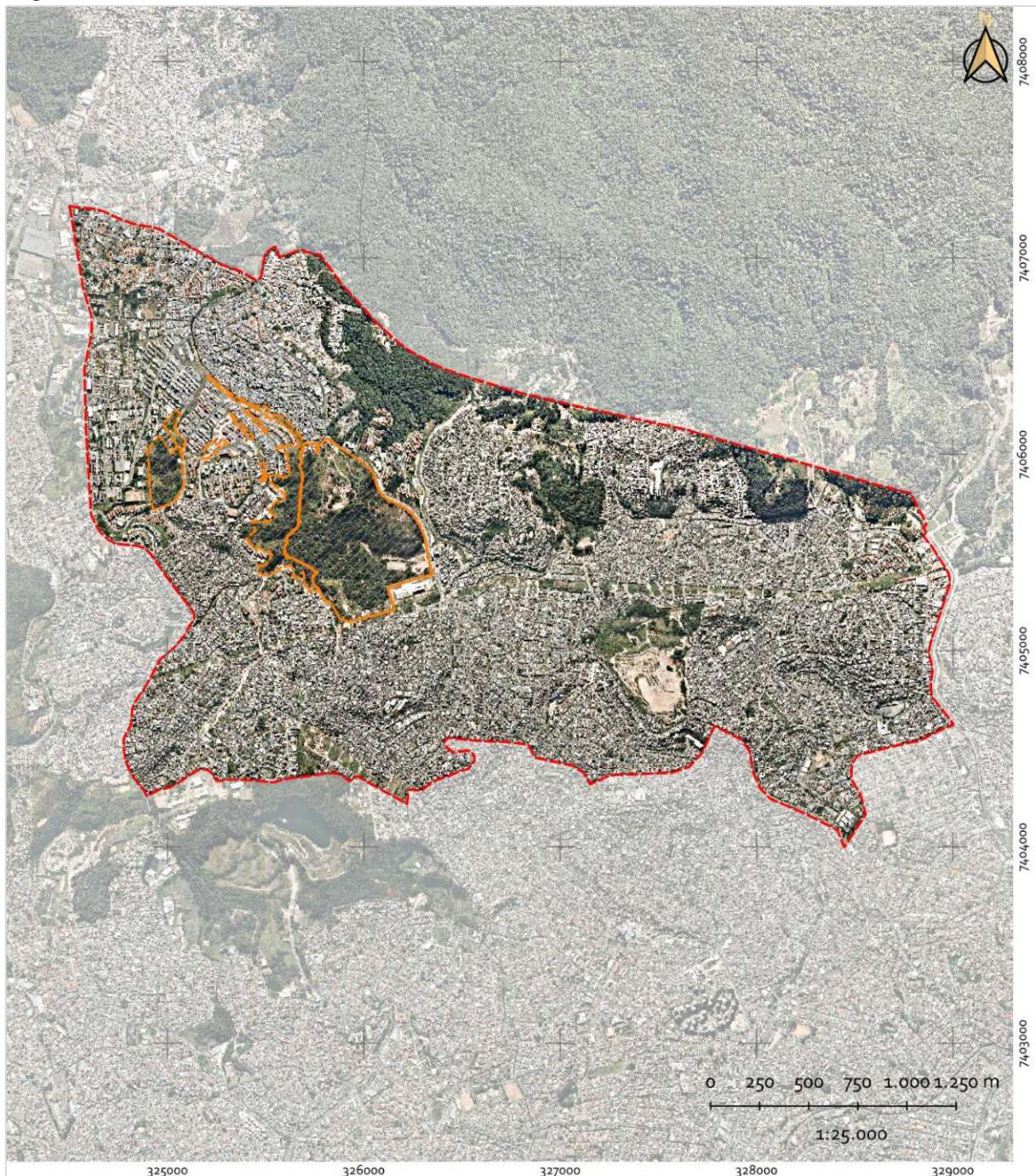
Ambiente: Web Map Service (WMS); DataGEO; IDESP

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

As ortofotos de 2010-2011 foram realizadas através do processo de ortorretificação de imagens orbitais do mesmo ano, elaborado pelaEMPLASA e disponibilizada IDE-SP, também presente no catálogo DataGeo em versão georreferenciada.

No Mapa 10 destaca-se o início da abertura de vias no Parque da Brasilândia, indicando o início de uma ocupação interna ao Parque. Com início na Avenida Cantídio Sampaio, à direita do perímetro, no ponto mais ao norte do Parque surge uma rua em terra que se bifurca e segue até a área anteriormente ocupada pela indústria. Há também uma significativa perda de vegetação natural principalmente próximo à Avenida Cantídio Sampaio.

Mapa 10 – Áreas de interesse sobre ortofotos de 2010-2011 - EMPLASA



## Ortوفotos de 2010-2011 - EMPLASA

### CONVENÇÕES

#### Parque da Brasilândia

- Brasilândia
- Perímetro do entorno
- Brasilândia B
- Limites distritais

### Fonte

Ortوفotos de 2007 (wms): Resultante do processo de ortorretificação de fotos aéreas referentes ao Levantamento Aerofotogramétrico de 2010 e 2011 , com resolução espacial aproximada de 1 m, elaborado pela EMPLASA. Consultado em janeiro de 2022;

Limites Administrativos: Distritos (shapefile). SMUL, 2011.

Projeção: UTM

Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23k Sul

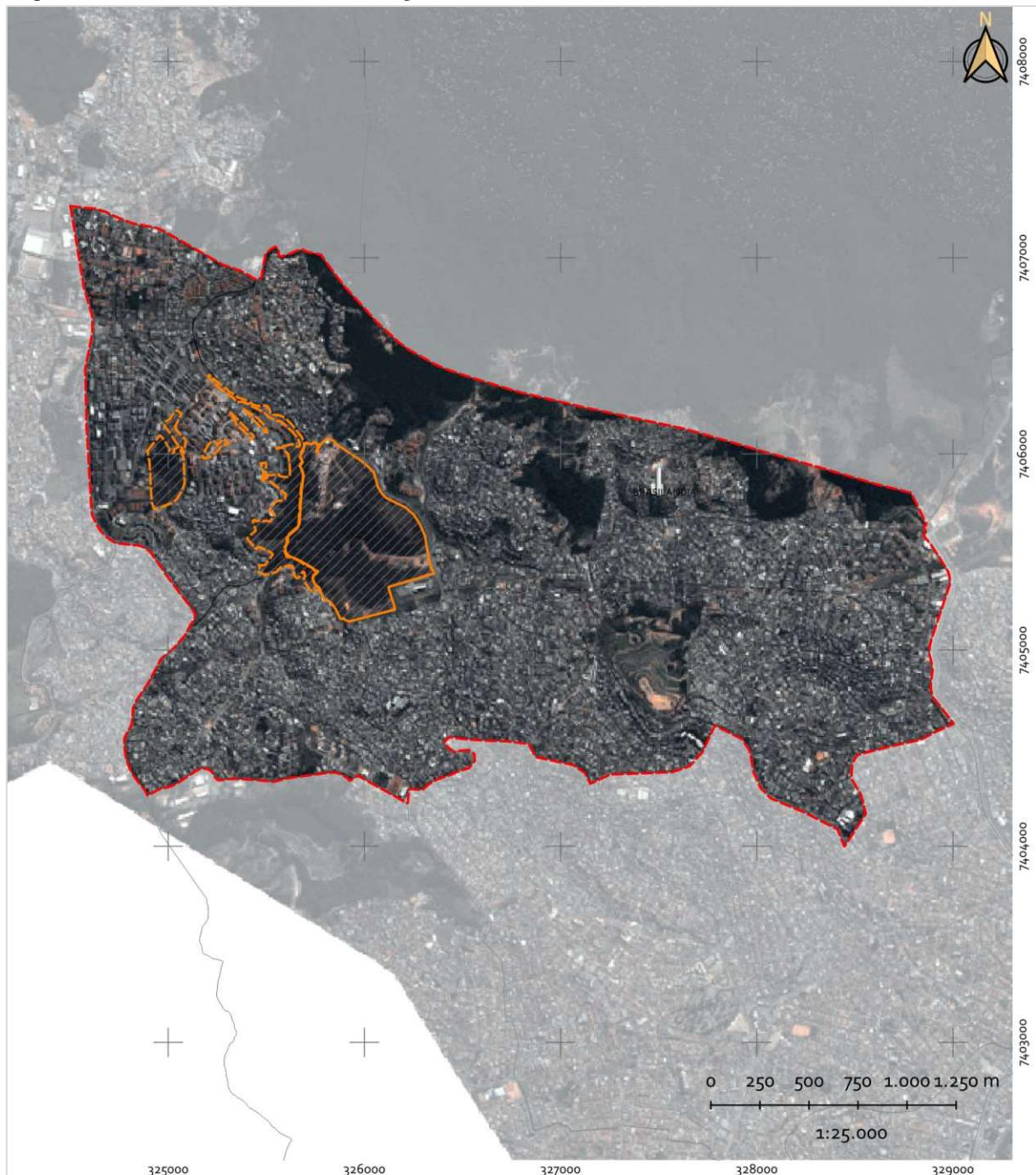
Ambiente: Web Map Service (WMS); DataGEO; IDESP

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

O mapeamento foi realizado sobre ortoimagem obtida através do processo de ortorretificação de imagens orbitais do satélite Pléiades de 2013, elaborado pelaEMPLASA e disponibilizada pela IDE-SP e pelo catálogo DataGeo.

Conforme observado no Mapa 11, surge uma ocupação de tipologia de favela na área descampada do Parque, se entendendo deste a parte mais ao norte até o fragmento florestal. Nota-se também uma recuperação vegetal em relação ao período anterior nas áreas mais ao sul.

Mapa 11 – Áreas de interesse sobre ortoimagem de 2013 - Pléiades



## Ortoimagem de 2013 - Pléiades

### CONVENÇÕES

#### Parque da Brasilândia

Brasilândia

Brasilândia B

Perímetro do entorno

Limites distritais

### Fonte

Ortoimagem de 2013 (wms): Resultante do processo de ortorectificação de imagem aérea do satélite Pléiades, obtida no contexto do Projeto de Monitoramento da Dinâmica Demográfica, Expansão da Mancha Urbana e Alteração na Cobertura Vegetal do Rodoanel Mário Covas - Trecho Norte, com resolução espacial aproximada de 0,50 m. EMPLASA, 2013. Consultado em janeiro de 2022;

Límites Administrativos: Distritos (shapefile). SMUL, 2011.

### Projeção: UTM

Datum Planimétrico: SIRGAS 2000, Fuso 23k5ul

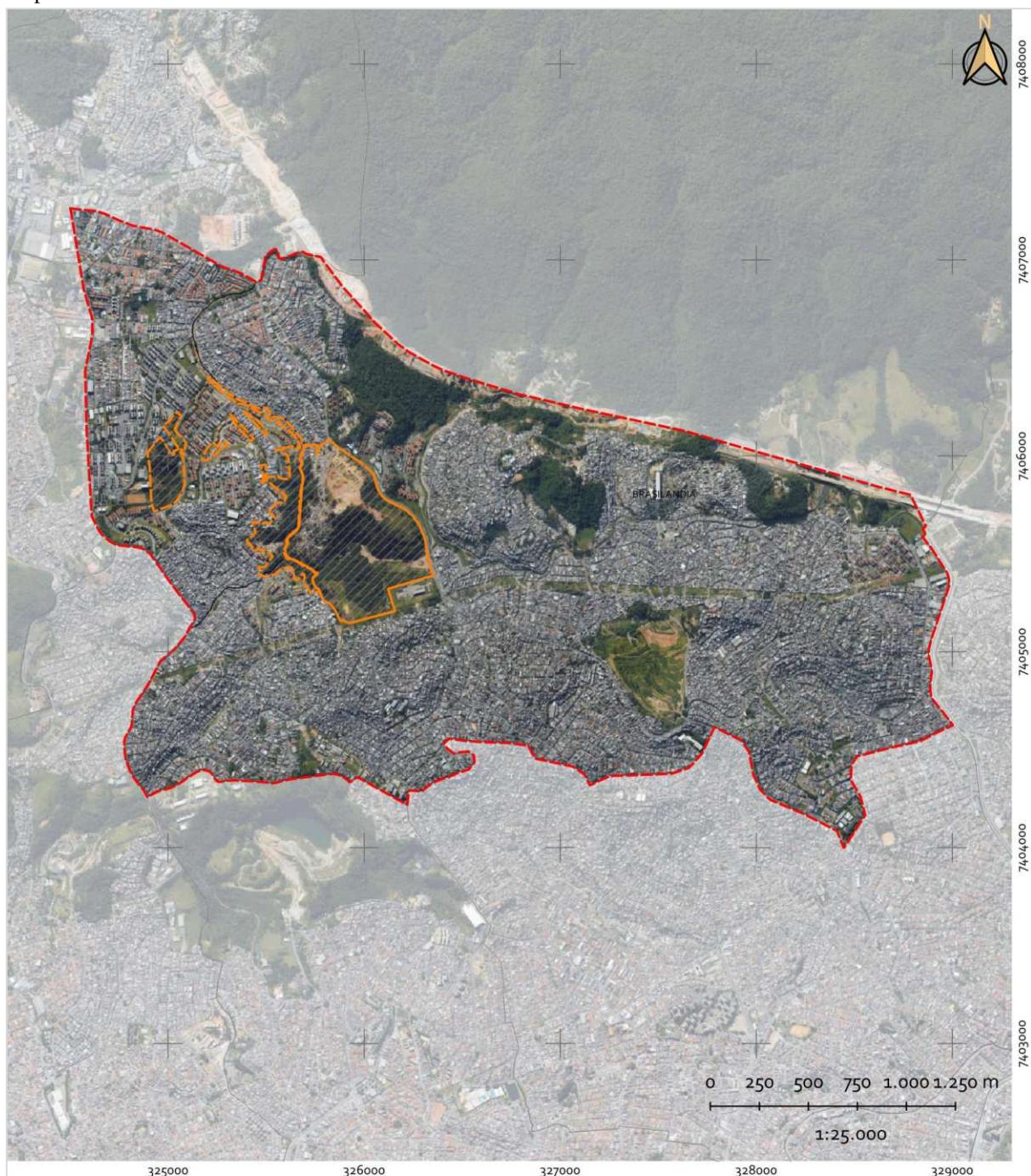
Ambiente: Web Map Service (WMS); DataGEO; IDESP

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023

A ortoimagem de 2017 foi realizada através do processo de ortorretificação de imagens orbitais do mesmo ano, elaborado pelaEMPLASA e disponibilizada IDE-SP, também presente no catálogo DataGeo em versão georreferenciada.

Como pode ser observado no Mapa 12 há uma incidência maior de desmatamento na área interna ao Perímetro do Parque da Brasilândia, desta vez, organizado pela ANFORJA, a partir da entrada de maquinário especializado. Ao norte do mapa destaca-se a implantação de trecho Norte do Rodoanel.

Mapa 12 – Áreas de interesse sobre ortofotos de 2017 - PMSP



### Ortوفotos de 2017 - PMSP

#### CONVENÇÕES

##### Parque da Brasilândia

Brasilândia

Brasilândia B

Perímetro do entorno

Limites distritais

#### Fonte

Ortوفotos de 2017 (wms): Resultante do processo de ortorretificação de fotos aéreas referentes ao Levantamento Aerofotogramétrico de 2017, com resolução espacial aproximada de 0,12 m e 0,24 m. PMSP, 2017. Consultado em janeiro de 2022; Limites Administrativos: Distritos (shapefile). SMUL, 2011.

Projeção: UTM

Datum Planimétrico: SIRGAS 2000, Fuso 23k Sul

Ambiente: Web Map Service (WMS); MDC/GeoSampa

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

A imagem orbital de 2021 foi extraída da base de dados Google Satellite (xyz tiles), disponibilizada pela plataforma Google Earth Pro.

No Mapa 13 destaca-se um significativo avanço sobre os remanescentes vegetais do perímetro de estudo, com grandes áreas desmatadas. Aqui, observa-se o crescimento da ocupação do Parque da Brasilândia, agora em sua maior parte tomado por construções de diversas tipologias, instalando-se inclusive nas áreas de grande declive presentes dentro da gleba, com apenas uma linha de arborização derradeira próxima ao leito do Córrego da Onça.

Mapa 13 – Áreas de interesse sobre imagem orbital de 2020 - GOOGLE



### Imagen orbital de 2020 - GOOGLE

#### CONVENÇÕES

##### Parque da Brasilândia

- |  |               |  |                      |
|--|---------------|--|----------------------|
|  | Brasilândia   |  | Perímetro do entorno |
|  | Brasilândia B |  | Limites distritais   |

#### Fonte

Imagen orbital de 2021 (xyz tiles): GOOGLE, 2021. Consultado em janeiro de 2022;  
Limites Administrativos: Distritos (shapefile). SMUL, 2011.

#### Projeção: UTM

Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23k Sul  
Ambiente: XYZTiles; Google Earth PRO

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

### **2.2.3. Diretrizes do Uso e Ocupação do Solo**

O ordenamento do uso e ocupação do solo no âmbito urbano é matéria de amplo debate na administração pública, pois através dos seus dispositivos de gestão é possível definir um modelo de cidade que atenda a determinados vieses políticos, a depender da correlação de forças que disputam o poder político em determinado momento histórico.

Podemos dizer que, hoje, os principais dispositivos que estabelecem as diretrizes de uso e ocupação do solo urbano são o Estatuto da Cidade, referente à lei federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, e o Plano Diretor Estratégico (PDE), que, no município de São Paulo, foi instituído pela lei municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014. Estando ambos inseridos no contexto da política urbana nacional, definida no Capítulo II da Constituição Federal de 1988 (CF-88).

Do ponto de vista teórico, o artigo 182 da CF-88 expressa a clara intenção de se estabelecer uma política urbana nacional orientada no sentido do desenvolvimento das funções sociais da cidade e na garantia do bem-estar da população urbana, como pode ser observado já no seu *caput*, onde se determina que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, **tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes** (BRASIL, 1988, grifo nosso). Há de se tomar nota também do conteúdo dos parágrafos do artigo 182 da CF-88, onde são estabelecidos alguns instrumentos com potencial para alcançar os objetivos estabelecidos, sendo eles o plano diretor e o conceito de função social da propriedade urbana, conforme descrito:

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. (BRASIL, 1988).

A aplicação prática da política urbana nacional após a promulgação da CF-88, contudo, contradiz os princípios estabelecidos, não se mostrando capaz de avançar na redução das desigualdades socioespaciais urbanas conforme preconizado. Pelo contrário, o que se viu em muitos aspectos foi o aprofundamento de tais desigualdades, cuja persistência no âmbito da cidade pode ser explicada por diversas razões. Entre elas, podemos destacar algumas questões exemplificativas, tais como a morosidade do poder público em realizar desapropriações de imóveis urbanos utilizados unicamente para especulação imobiliária, a exclusão de pessoas de baixa renda de programas habitacionais estatais e a mobilização de setores do mercado imobiliário para a constituição de um plano diretor favorável a seus interesses. Em síntese, podemos dizer que a contradição observada entre o que diz a CF-88 e o que foi praticado na política urbana nacional, muito se deve à permeabilidade da administração pública aos interesses capitalistas, os quais veem no processo de produção do espaço da cidade uma possibilidade de realização da acumulação, tornando secundário o desenvolvimento das funções sociais do espaço da cidade e o bem-estar da sua população.

Nesse contexto, podemos identificar três momentos cruciais para a realização da política urbana nacional: 1) concepção das diretrizes gerais, expressa na Constituição Federal; 2) definição das leis específicas regulamentadoras, tal como o Estatuto da Cidade e o plano diretor; e 3) as condições de aplicação da legislação vigente, ou seja, a criação de estruturas de fiscalização, departamentos públicos específicos, mobilização de recursos, etc. Isso significa dizer que mesmo que a política urbana seja concebida visando a redução das desigualdades existentes, a efetividade desses objetivos dependerá da qualidade dos dispositivos legais regulamentadores e da capacidade de aplicação efetiva desses dispositivos. Além disso, a mudança na correlação de forças no âmbito político, poderá implicar em emendas à Constituição, alterações das leis regulamentadoras e, até mesmo, em diferentes interpretações dos dispositivos legais existentes, por parte do Poder Judiciário. Dentro desse debate, Maricato & Ferreira afirmam que

É fartamente admitido que a aplicação ou a interpretação das leis dependem das circunstâncias. Uma atitude de deboche tem sido mais comum do que uma reação indignada toda vez que é lembrado o fato de que no Brasil há leis que ‘pegam’ e leis que ‘não pegam’. Vários estudiosos da sociedade brasileira se referem ao dinâmico tráfico de escravos, que se desenvolveu entre 1826 e 1850, financiado por personagens importantes da sociedade, apesar da proibição legal, para buscar um exemplo

paradigmático dessa ‘flexibilidade’ na aplicação da lei. Alfredo Bosi e Roberto Schwarz vão mais longe ao lembrar as ambigüidades e contradições entre o ideário liberal e a ordem escravocrata que conviviam aparentemente sem dificuldades, o que acabava por atribuir méritos ao seu contrário (BOSI, 1992; Schwarz, 1990 apud MARICATO & FERREIRA, 2002, p. 2). Distância, e por vezes oposição, entre o discurso e a prática, essas marcas da sociedade brasileira estão presentes, especialmente na aplicação das leis. (MARICATO & FERREIRA, 2018, p. 2).

Para melhor exemplificar o que vem sendo discutido, é necessário fazer uma breve digressão, destacando dois instrumentos previstos no Estatuto da Cidade (lei 10.257/2001) que não se aplicam diretamente a nossa área de estudo, mas que a influenciam, na medida em que possuem uma grande importância para desenvolvimento da política urbana atual, concentrando os investimentos realizados no âmbito da cidade, sendo eles: a Operação Urbana Consorciada e o Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), ambos previstos na Seção X do Estatuto da Cidade e replicados nos planos diretores de municípios por todo o Brasil.

As Operações Urbanas são previstas no artigo 32 do Estatuto da Cidade, o qual prevê que a mesma deverá ser instituída através de

Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

**§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.**

**§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:**

**I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;**

**II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.**

**III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas. (BRASIL, 2001, grifo nosso).**

É possível dizer que esse dispositivo, tal como fora concebido, abre brecha para a presença ativa de setores do mercado imobiliário no direcionamento das políticas urbanas nacionais, na medida em que prevê a participação dos proprietários fundiários, investidores, moradores e

usuários efetivos, sob o falso pressuposto de que todos os agentes envolvidos estão em pé de igualdade na disputa pela produção do espaço. Avançando na leitura do § 2º do artigo 32, podemos compreender a Operação Urbana como um instrumento com potencial para descaracterizar completamente os aspectos urbanísticos da sua área de implantação, alterando índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, ou seja, a depender da sua aplicação, pode significar a invalidação do próprio plano diretor vigente e alterar completamente o espaço delimitado pelo seu perímetro de abrangência. Esse potencial não é necessariamente negativo, podendo ser mobilizado à serviço da constituição de uma cidade progressista, sendo instrumento de qualificação de espaços degradados, fomentando empregos e ampliando a qualidade de vida dos moradores locais, entre outros aspectos positivos possíveis. De acordo com Maricato & Ferreira (2002, p. 2),

[...] não está na tecnicidade do instrumento a fonte do seu uso fortemente regressivo, contrário ao interesse social. Ele não tem a propriedade, por si só, de ser nocivo ou benéfico na construção da cidade democrática e includente. A questão está em sua formulação e implementação no nível municipal. Dependendo delas, dificilmente sua aplicação deixará de ser anti-social. Tem portanto algo a ver com a técnica, mas é antes de mais nada uma questão política, uma vez que seu efeito progressista depende da capacidade de mobilização da sociedade civil para garantir que seja regulamentado de forma a assegurar uma implementação segundo os interesses da maioria e não apenas das classes dominantes, e que permita o controle efetivo do Estado e a possibilidade de controle social na sua aplicação. (MARICATO & FERREIRA, 2002, p. 2).

A Operação Urbana, portanto, como qualquer outro dispositivo legal, será definida pelo seu processo constitutivo e por sua aplicação, não sendo, por si só nem boa e nem ruim, do ponto de vista progressista. É inegável, contudo, que mesmo havendo pontos positivos, o texto referente as Operações Urbanas Consorciadas, constante no Estatuto da Cidade, introduz elementos problemáticos, os quais permitem a influência de setores do mercado no direcionamento da política urbana. Esse duplo aspecto pode ser observado no artigo 33, o qual define os conteúdos mínimos necessários a constarem no plano de Operação Urbana Consorciada, conforme expresso nos seus incisos:

- I – definição da área a ser atingida;
- II – programa básico de ocupação da área;
- III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV – finalidades da operação;
- V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei;

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei. (BRASIL, 2001).

Merecem destaque os incisos III, que dá garantia de atendimento econômico e social à população diretamente afetada; V, que institui a necessidade de realização prévia do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), visando a constatação dos impactos positivos e negativos da operação e a consideração da sua viabilidade; VI, cobrança de contrapartida por parte daqueles beneficiados pela Operação Urbana; e VII, instituição da representação da sociedade civil no controle da operação. O artigo segue conforme os seguintes parágrafos:

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada. (BRASIL, 2001).

E é no § 1º que podemos destacar um grande ponto problemático, pois acaba engessando a utilização dos recursos levantados a partir das contrapartidas realizadas pelos beneficiados da operação, criando uma tendência de concentração de recursos em um trecho específico da cidade (atendido pela Operação Urbana), o que deve contribuir com o aprofundamento da desigualdade territorial, pois exclui a possibilidade de utilização dos recursos oriundos da outorga onerosa<sup>12</sup> gerada pela Operação Urbana em áreas mais carentes de recursos e, portanto, onde deveria haver maior prioridade para investimento. Dessa forma,

Apesar do Estatuto da Cidade afirmar que a Política Urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, essa característica de outorga onerosa com caráter especial em uma área delimitada pode contrariá-lo naquilo que é sua essência devido às características [...] do mercado imobiliário excludente. (MARICATO & FERREIRA, 2002, p. 6-7).

---

<sup>12</sup> A outorga onerosa do direito de construir é um mecanismo previsto no Estatuto da Cidade onde se prevê a fixação no plano diretor de áreas onde é possível realizar construção acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, condicionado à realização de contrapartida por parte do beneficiário (artigo 28). A outorga onerosa também poderá ser aplicada para áreas onde se pretende realizar a alteração do uso do solo, também mediante contrapartida (artigo 29).

O ponto crítico, contudo, está no seu artigo 34, que instituiu a possibilidade de emissão dos CEPACs como forma de arrecadação mais rápida dos recursos gerados pela venda dos benefícios, sendo estabelecido que

A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada. (BRASIL, 2001).

Em linhas gerais, os CEPACs representam a criação de um estoque de área edificável acima do que seria permitido em circunstâncias normais, o qual é convertido em um título financeiro que passa a ser comercializado antecipadamente e pode ser adquirido mesmo por quem não tenha vínculos de propriedade com aquele espaço. Por um lado, isso abre a possibilidade de arrecadação de recursos independente da fase que a operação urbana se encontre, viabilizando a realização das suas obras de implantação, mas por outro, inaugura uma espécie de financeirização, que se dá através da especulação possibilitada pela comercialização e flutuação de preço dos CEPACs. Dessa forma, a especulação imobiliária é institucionalizada, tendo em vista que a aquisição dos CEPACs se dará não somente por quem tenha interesse em construir naquele lugar, mas, sobretudo, por quem aposta na valorização futura desses títulos, a qual se realizará mediante investimento e qualificação por parte do poder público e, possivelmente, terá como consequência a exclusão da população pobre residente. Cabe mencionar ainda que, se a lógica passa a ser a obtenção de lucro através da comercialização dos CEPACs, a escolha do local onde será realizada a Operação Urbana, deverá preterir áreas periféricas em favor de setores mais estratégicos da cidade, onde a possibilidade de valorização do espaço (e consequentemente dos títulos financeiros dos CEPACs) é maior. A esse respeito, merece destaque a reflexão de Ferreira & Fix (2000) apud Maricato & Ferreira (2002, p. 6-7), onde afirma que,

Um primeiro problema dos CEPACs é a desvinculação que o título cria entre a compra do potencial construtivo e a posse do lote. Como qualquer um pode comprar o título, tendo ou não lote na região, e seu valor – como com qualquer título financeiro – pode variar, gera-se um novo tipo de especulação imobiliária, ‘financeirizada’.

Os defensores dessa idéia dizem que tal dinâmica não está à mercê do mercado, já que os CEPACs serão lançados em operações específicas, sob controle do Poder Público. Além disso, os CEPACs teriam um ‘forte componente social’, pois poderiam ser vendidos para alavancar a reurbanização de favelas ou recuperações de cortiços, e seus recursos poderiam ser utilizados em melhorias na cidade toda.

O ‘controle’ do Poder Público é relativo, pois os CEPACs – e consequentemente as operações urbanas em que serão lançados – são encarados apenas como uma fonte de recursos. Como a Prefeitura precisa de dinheiro, buscará, se adotar essa lógica, multiplicar ao máximo as operações urbanas. Nesse caso, institucionaliza-se a especulação imobiliária como elemento motivador da renovação urbana na cidade. A conformação de seu desenho não se dá em função da ação planejada do Poder Público e das prioridades urbanas que ele estabeleça a partir da demanda participativa da população (sobretudo dos 70% excluídos), mas se subordina ao interesse do mercado, que justificará ou não as operações. Ora, parcerias com a iniciativa privada devem ser parte de um plano maior, em que o Poder Público e a população estabeleçam as necessidades da área a ser renovada – habitações, parques públicos, passeios – e somente a partir daí se definam as contrapartidas a oferecer à iniciativa privada. Quando as áreas são escolhidas apenas pelo potencial de gerar dinheiro através dos CEPACs, esquecem-se as condicionantes urbanísticas do espaço público.

Quanto aos recursos arrecadados com os CEPACs, eles servirão para investimentos públicos essencialmente nas áreas de interesse do mercado, em detrimento da periferia. Essa já é a lógica das operações urbanas: fazer a iniciativa privada financiar a recuperação da própria área da operação, vendendo-lhe o direito adicional de construção. É evidente que o mercado só se interessa por áreas nas quais vislumbrem certa valorização que justifique a compra do potencial construtivo adicional. O CEPAC exacerba essa lógica, pois sendo um título, ele só funciona se for valorizado. Senão, torna-se um ‘mico’. Ou seja, os títulos só podem ser lançados em áreas que interessem ao mercado, ou alguém imagina que a iniciativa privada compraria CEPACs no Jd. Ângela ou em Guaianazes? Além disso, a prefeitura terá que investir pesadamente em obras que potencializem sempre mais a valorização dessas áreas, e portanto dos CEPACs a elas relacionados. (FERREIRA & FIX, 2000 apud MARICATO & FERREIRA, 2002, p. 8-9).

A partir disso, podemos dizer que com a Operação Urbana se convertendo no principal instrumento de transformação da cidade, sobretudo, no caso de adesão dos CEPACs, o espaço periférico dificilmente será contemplado na agenda municipal das grandes obras de qualificação urbana. Pois, mesmo que a periferia corresponda a áreas da cidade onde há maior necessidade de realização de obras de infraestrutura e abrigue contingentes populacionais que mais necessitam de ações afirmativas estatais, são lugares que não apresentam possibilidade de lucro nesse modelo de investimento.

Em síntese, podemos dizer que,

Por mais que o Estatuto coloque como uma de suas diretrizes a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes da urbanização, o extenso índice de requisitos e condições para implementação de seus instrumentos enaltecem uma legislação que ainda chancela a produção de espaços urbanos baseados no valor da troca, acima do valor do uso. (ANDRADE, 2017, p. 161)

Se o papel do poder público é o de mediar o desenvolvimento da cidade e garantir o cumprimento dos princípios estabelecidos pela CF-88, a sua ação deveria se dar no sentido de empregar os investimentos necessários para o pleno desenvolvimento dos setores mais carentes da cidade, visando a redução das desigualdades internas e o bem-estar da sua população como um todo. O que se viu, contudo, foi uma atuação voltada para o atendimento dos mercados financeiro e imobiliário, que se dá através da apropriação de instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e nos planos diretores municipais, bem como uma atuação estatal que parece ignorar as diretrizes da política urbana nacional, objetivando somente a ampliação da arrecadação municipal.

O presente trabalho, contudo, não se propõe a realizar uma análise minuciosa dos referidos instrumentos urbanísticos. As considerações realizadas visam somente estabelecer uma contextualização da temática, possibilitando a análise das transformações espaciais ocorridas no Parque Municipal da Brasilândia e na área de entorno, no contexto da política urbana praticada.

Dada a devida contextualização dos caminhos percorridos pelas diretrizes da política urbana nacional, é apresentado a seguir a categorização das áreas de interesse no contexto das macrozonas e macroáreas definidas pelo Plano Diretor Estratégico de São Paulo (PDE) e também no contexto do Zoneamento Municipal.

### **2.2.3.1. Plano Diretor Estratégico (PDE)**

Conforme visto, o plano diretor é um dos instrumentos urbanísticos preconizados pela CF-88 e regulamentado pelo Estatuto da Cidade, se convertendo em um elemento importante para o direcionamento da política urbana no âmbito municipal. No contexto da cidade de São Paulo, o Plano Diretor Estratégico (PDE) entrou em vigência através da Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014, revogando a Lei nº 13.430/2002, referente ao plano anterior.

A poligonal atual do Parque Municipal da Brasilândia foi apresentada no PDE de 2014 no Quadro 7, referente aos Parques Municipais existentes e propostos e no Mapa 5, classificado como “em implantação”. É válido reforçar, contudo, que a idealização do Parque da Brasilândia ocorreu no início da década de 2000, sendo proposto já no PDE de 2002 (Lei nº 13.430/2002), conforme PRE da Freguesia/Brasilândia (Lei nº 13.885/2004). Isso se deve, provavelmente, ao fato da Prefeitura ter buscado a aquisição dos imóveis particulares integrantes da área, embora, não tenha havido nenhuma etapa de implantação concreta das estruturas do parque. Os trechos do Quadro 7, referentes ao Parque da Brasilândia e ao Parque Brasilândia B, extraídos da publicação do PDE no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, são apresentados nas figuras a seguir.

Figura 15 – Quadro 7 do PDE: Trecho referente ao Parque Brasilândia

PQ_FO_01	FREGUESIA/BRASILANDIA	BRASILANDIA	BRASILANDIA	EM IMPLANTACAO	URBANO	AV. DEP. CANTIDIO SAMPAIO
----------	-----------------------	-------------	-------------	-------------------	--------	---------------------------

Fonte: Diário Oficial da Cidade de São Paulo – Suplemento, publicado em: 1º de agosto de 2014, p. 35, grifo nosso.

Figura 16 - Quadro 7 do PDE: Trecho referente ao Parque Brasilândia B

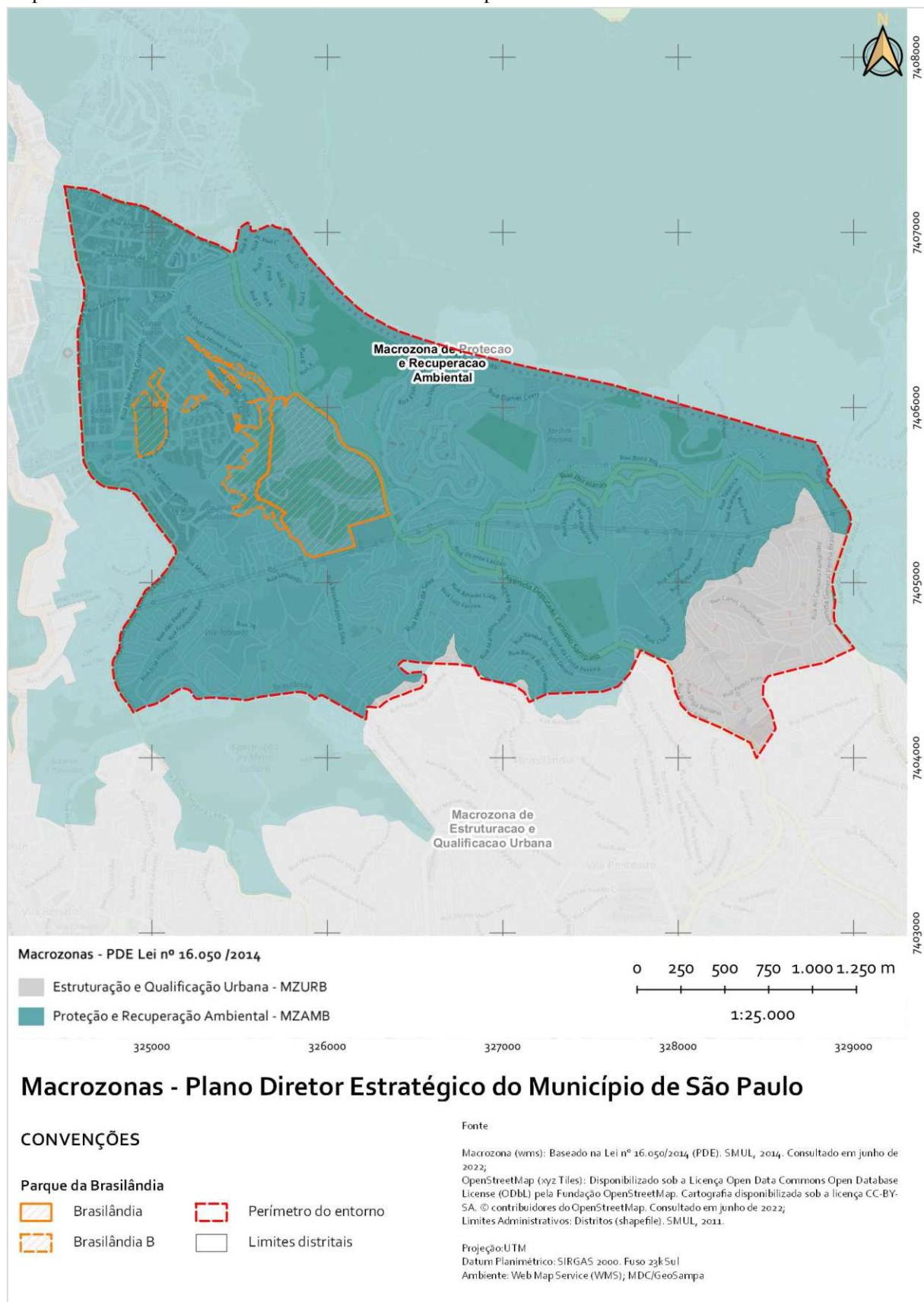
PQ_PJ_02	PIRITUBA / JARAGUA	JARAGUA	BRASILANDIA B	EM IMPLANTACAO	URBANO	R. ILHA DA JUVENTUDE; R. VALE DO RIO DOCE
----------	--------------------	---------	---------------	-------------------	--------	---

Fonte: Diário Oficial da Cidade de São Paulo – Suplemento, publicado em: 1º de agosto de 2014, p. 36, grifo nosso.

A consideração do macrozoneamento introduzido pelo PDE é interessante pois possibilita compreender a forma como o território foi interpretado e as pretensões da política urbana para cada um dos segmentos estabelecidos. Realizar essa análise à luz do que foi praticado de fato, em relação à área destinada ao Parque da Brasilândia, contribui para a compreensão das diferenças entre aquilo que é preconizado pela política estatal e o que é concretamente praticado.

O Mapa 14 apresenta as áreas de interesse deste estudo no contexto do macrozoneamento municipal definido no PDE da cidade de São Paulo.

Mapa 14 – Áreas de interesse sobre Macrozonas do município de São Paulo



A maior parte do polígono considerado encontra-se sobre a Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (MZAMB), havendo ainda alguns trechos incidentes sobre a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (MZURB).

A MZAMB é descrita na Seção II do PDE.

Art. 16. A Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental [...] é um território ambientalmente frágil devido às suas características geológicas e geotécnicas, à presença de mananciais de abastecimento hídrico e à significativa biodiversidade, demandando cuidados especiais para sua conservação.

§ 1º A Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental tem função precípua de prestar serviços ambientais essenciais para a sustentação da vida urbana das gerações presentes e futuras.

§ 2º A Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental contém remanescentes florestais significativos em diversos estágios sucessionais e áreas de produção agrícola que contribuem para a manutenção da biodiversidade, conservação do solo e manutenção dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, bem como para a produção de alimentos e serviços essenciais à segurança alimentar e à conservação dos serviços ambientais.

[...]

Art. 17. Os objetivos específicos da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental são:

I - conservação e recuperação dos serviços ambientais prestados pelos sistemas ambientais existentes, em especial aqueles relacionados com a produção da água, biodiversidade, proteção do solo e regulação climática;

**II - proteção da biodiversidade, dos recursos hídricos e das áreas geoteticamente frágeis;**

III - compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes de relevo, geológico-geotécnicas, com a legislação de proteção e recuperação aos mananciais e com a preservação de bens e áreas de valor histórico, paisagístico, arqueológico, cultural e religioso;

IV - respeito à legislação referente à Mata Atlântica, à proteção e recuperação dos mananciais e às Unidades de Conservação;

V - compatibilidade com as diretrizes socioambientais da Reserva da Biosfera do Cinturão Verde da Cidade de São Paulo;

VI - promoção de atividades econômicas compatíveis com o desenvolvimento sustentável;

**VII - melhoria das condições urbanas e ambientais nos assentamentos, promovendo a compatibilização entre a garantia de moradias dignas e sua regularização, preservação da qualidade ambiental e dos bens e áreas de valor histórico e cultural;**

VIII - levantamento cadastral dos assentamentos urbanos consolidados que ainda não integram os cadastros municipais para efeitos tributários e de controle de uso e ocupação do solo;

**IX - eliminação e redução das situações de vulnerabilidade urbana que expõem diversos grupos sociais, especialmente os de baixa renda, a situações de riscos, perigos e ameaças;**

**X - minimização dos problemas existentes nas áreas com riscos geológico-geotécnicos, de inundações e decorrentes de solos contaminados e prevenção do surgimento de novas situações de risco;**

**XI - contenção da expansão urbana sobre áreas de interesse ambiental e de proteção e recuperação dos mananciais hídricos e áreas de produção agrícola sustentável;**

XII - cumprimento das determinações previstas para as Unidades de Conservação de Proteção Integral, inclusive zona de amortecimento, e de Uso Sustentável existentes e as que vierem a ser criadas, nos termos da legislação federal, estadual e municipal pertinentes;

XIII - gestão integrada das unidades de conservação estaduais e municipais e terras indígenas;

XIV - garantia de proteção das terras indígenas, delimitadas e em processo de homologação, imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários ao bem-estar e à reprodução física e cultural desses povos, segundo seus usos e costumes, de forma a coibir a ocupação dessas áreas;

**XV - articulação entre órgãos e entidades municipais, estaduais e federais para garantir a conservação, preservação e recuperação urbana e ambiental, inclusive a fiscalização integrada do território;**

XVI - articulação com municípios vizinhos para a construção de estratégias integradas de conservação e recuperação ambiental;

XVII - proteção das zonas exclusivamente residenciais, observadas as disposições dos arts. 27 e 33 desta lei. (MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2014, grifo nosso).

Deste modo, é possível observar que a MZAMB é compreendida como uma porção do território com grande valor ambiental, na medida em que abriga recursos hídricos voltados ao abastecimento, fragmentos florestais nativos que devem ser preservados e áreas com potencial para realização de atividades agrícolas. Apresentam ainda fragilidade ambiental, tendo em vista os aspectos geológicos e geotécnicos, os quais devem ser considerados à luz do tipo de ocupação existente.

Tendo em vista que a área destinada ao Parque da Brasilândia está integralmente inserida nessa categoria do macrozoneamento, foram grifados os objetivos da MZAMB que estariam em consonância com a efetiva implantação do parque, sendo feitas as seguintes considerações: a

existência do parque, enquanto aparelho público estruturado, contribuiria para a proteção da biodiversidade e dos recursos hídricos em áreas de fragilidade geotécnica, conforme previsto no Inciso II; sua presença representaria uma situação de melhora das condições urbanas e ambientais dos assentamentos do seu entorno, promovendo a valorização ambiental através da preservação de fragmentos da mata nativa e integração da população do entorno, conforme previsto no Inciso VII; se configuraria como um elemento de valorização local, contribuindo para a redução de situações de vulnerabilidade urbana da população local, na medida em que impediria a ocupação de áreas com risco de desmoronamento e inundações, conforme previsto no Inciso IX; se tratando de área com trechos com alto valor de declividade e trechos alagáveis, e considerando também o uso industrial que parte da área teve em outros momentos, é possível dizer que a definição do parque resultaria na minimização de problemas em áreas de riscos geológico e geotécnicos, inundações e decorrentes de solos contaminados, conforme previsto no Inciso X; a existência do parque enquanto um aparelho delimitado, em funcionamento e monitorado pelo poder público, resultaria numa contenção local da expansão urbana sobre aquela área de grande interesse ambiental, conforme previsto no Inciso XI; por fim, podemos dizer que o processo de ocupação do parque se deu também por uma falha na articulação entre os órgãos e entidades das três esferas de poder, pois não foi garantida a conservação, preservação e recuperação urbana e ambiental naquele local, conforme previsto no Inciso XV. Compondo a poligonal do entorno, estão as áreas classificadas como MZURB, a qual é descrita na Seção I do PDE.

Art. 10. A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, situada integralmente na Zona Urbana, apresenta grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo, desigualdade socioespacial, padrões diferenciados de urbanização e é a área do Município mais propícia para abrigar os usos e atividades urbanos.

[...]

§ 2º Os objetivos da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana são:

I - promoção da convivência mais equilibrada entre a urbanização e a conservação ambiental, entre mudanças estruturais provenientes de grandes obras públicas e privadas e as condições de vida dos moradores;

II - compatibilidade do uso e ocupação do solo com a oferta de sistemas de transporte coletivo e de infraestrutura para os serviços públicos;

III - orientação dos processos de reestruturação urbana de modo a repovoar os espaços com poucos moradores, fortalecer as bases da economia local e regional, aproveitar a realização de investimentos públicos e privados em equipamentos e infraestruturas para melhorar as condições dos espaços urbanos e atender necessidades sociais,

respeitando as condicionantes do meio físico e biótico e as características dos bens e áreas de valor histórico, cultural, religioso e ambiental;

IV - eliminação e redução das situações de vulnerabilidades urbanas que expõem diversos grupos sociais, especialmente os de baixa renda como pessoas em situação de rua, catadores e trabalhadores ambulantes, a situações de riscos, perigos e ameaças;

V - diminuição das desigualdades na oferta e distribuição dos serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas entre os distritos;

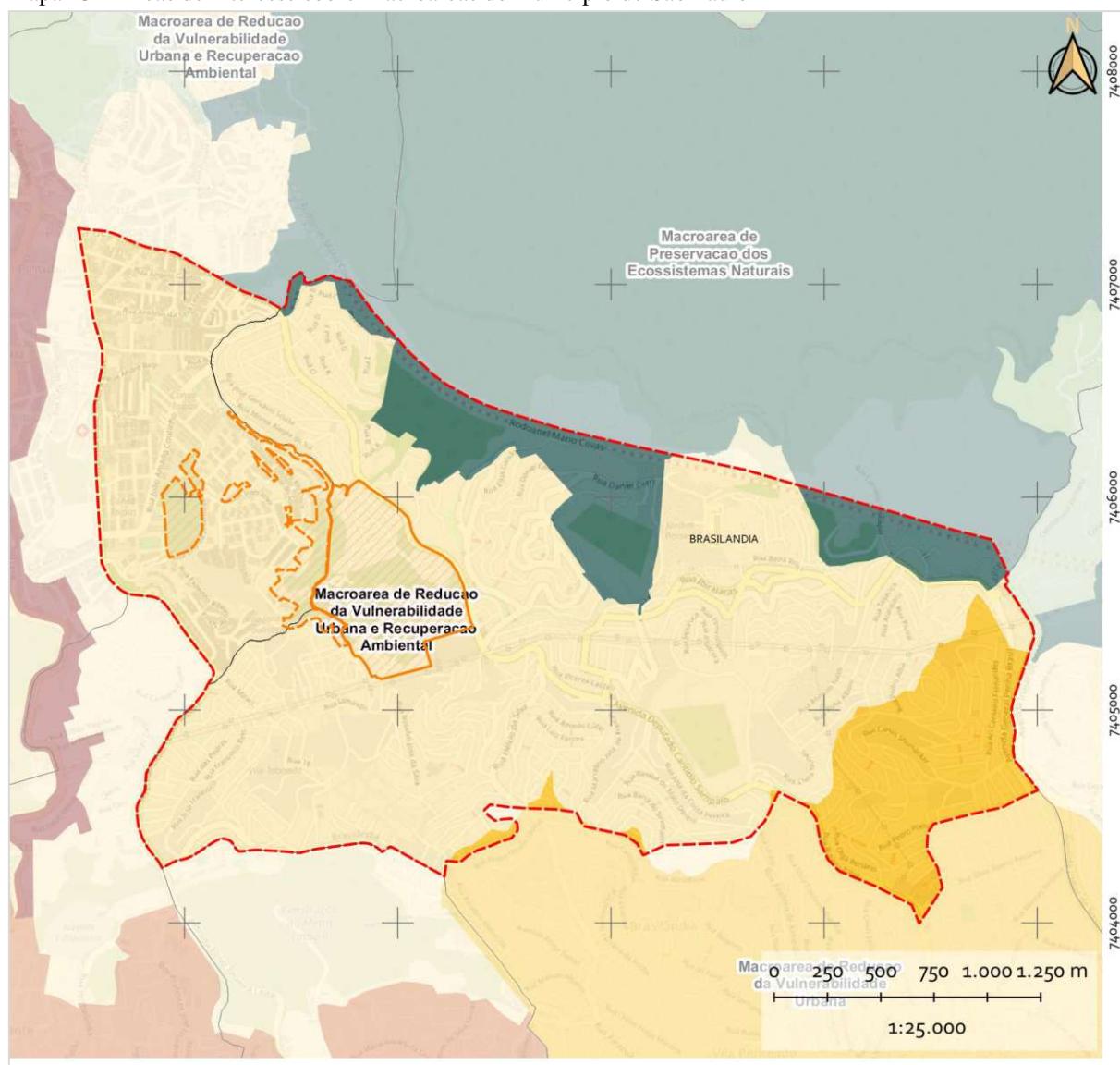
VI - desconcentração das oportunidades de trabalho, emprego e renda, beneficiando os bairros periféricos;

VII - manutenção, proteção e requalificação das zonas exclusivamente residenciais consideradas as disposições dos arts. 27 e 33 desta lei. (MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2016).

São, portanto, porções do território onde se observa uma ocupação integralmente urbana, diversificada e desigual, objetivando medidas que visem a qualificação especial e melhoria das condições sociais da população residente, sobretudo dos grupos mais vulneráveis.

Ainda no contexto do parcelamento do território definido pelo PDE, temos as macroáreas, que correspondem as subdivisões do macrozoneamento municipal. O Mapa 15 apresenta as áreas de interesse no contexto das macroáreas definidas no PDE da cidade de São Paulo.

Mapa 15 – Áreas de interesse sobre Macroáreas do município de São Paulo



#### Macroáreas - PDE Lei nº 16.050 /2014

- |  |  |
|--|--|
| ■ Estruturação Metropolitana - MAEM        | ■ Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental - MRVURA |
| ■ Urbanização Consolidada - MUC            | ■ Controle e Qualificação Urbana e Ambiental - MCQUA                 |
| ■ Qualificação da Urbanização - MQU        | ■ Contenção Urbana e Uso Sustentável - MCUUS                         |
| ■ Redução da Vulnerabilidade Urbana - MRVU | ■ Preservação dos Ecossistemas Naturais - MPEN                       |

## Macrozonas - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo

### CONVENÇÕES

#### Parque da Brasília

- |               |                      |
|---------------|----------------------|
| Brasilândia   | Perímetro do entorno |
| Brasilândia B | Limites distritais   |

### Fonte

Macrozona (wms): Baseado na Lei nº 16.050/2014 (PDE). SMUL, 2014. Consultado em junho de 2022;  
OpenStreetMap (xyz Tiles): Disponibilizado sob a Licença Open Data Commons Open Database License (ODbL) pela Fundação OpenStreetMap. Cartografia disponibilizada sob a licença CC-BY-SA. © contribuidores do OpenStreetMap. Consultado em junho de 2022;  
Limites Administrativos: Distritos (shapefile). SMUL, 2011.

Projeção: UTM  
Datum Planimétrico: SIRGAS 2000, Fuso 23kSul  
Ambiente: Web Map Service (WMS); MDC/GeoSampa

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Como pode ser observado no mapeamento apresentado, a área do Parque Municipal da Brasilândia está totalmente inserida dentro da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental (MRVURA), assim como a maior parte da poligonal do entorno, onde ocorrem também trechos da Macroárea de Preservação dos Ecossistemas Naturais (MPEN), sobretudo nas porções da Serra da Cantareira preservada, e também Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade Urbana (MRVU).

A MRVURA é descrita na Subseção I da Seção II do PDE.

Art. 18. A Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental localiza-se no extremo da área urbanizada do território municipal, e se caracteriza pela predominância de elevados índices de vulnerabilidade socioambiental, baixos índices de desenvolvimento humano e assentamentos precários e irregulares, como favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais populares, que apresentam diversos tipos de precariedades territoriais e sanitárias, irregularidades fundiárias e déficits na oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, ocupada predominantemente por moradias da população de baixa renda que, em alguns casos, vive em áreas de riscos geológicos e de inundação.

§ 1º Na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental a ocupação decorrente da produção pública e privada de baixa renda, a falta de investimentos públicos articulados entre si e a irregularidade da ocupação resultam em várias áreas com baixa qualidade ambiental e comprometimento da prestação de serviços ambientais.

§ 2º Os objetivos específicos da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental são:

**I – fortalecimento das capacidades de proteção social a partir de melhorias nas condições socioambientais, de convivência e de acesso às políticas públicas;**

**II – promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários, dotando-os de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana completa e garantindo a segurança na posse e a recuperação da qualidade urbana e ambiental;**

**III – construção de Habitação de Interesse Social para reassentamento de populações moradoras de áreas de risco, de áreas de preservação permanente, quando não houver outra alternativa, e das que residem em assentamentos precários na Macrozona de Proteção Ambiental;**

**IV – articulação entre órgãos e entidades municipais e estaduais para garantir a conservação, preservação e recuperação urbana e ambiental;**

**V – melhoria e complementação do sistema de mobilidade com a integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário e de circulação de pedestres, dotando-o de condições adequadas de acessibilidade universal e sinalizações adequadas;**

**VI – minimização dos problemas existentes nas áreas com riscos geológico-geotécnicos, de inundações e decorrentes de solos contaminados e prevenção do surgimento de novas situações de vulnerabilidade;**

VII – incentivo à consolidação das centralidades de bairro existentes, facilitando a implantação de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

VIII – compatibilização de usos e tipologias para o parcelamento e uso do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo, com a legislação estadual de proteção e recuperação aos mananciais e a legislação referente às unidades de conservação existentes, inclusive sua zona de amortecimento;

**IX – universalização do saneamento ambiental, inclusive para os assentamentos isolados, [...] respeitadas as condicionantes de relevo, geológico-geotécnicas, a legislação estadual de proteção e recuperação aos mananciais e a legislação referente às unidades de conservação existentes, incluindo sua zona de amortecimento;**

**X – proteção, recuperação e valorização dos bens e áreas de valor histórico, cultural, religioso e ambiental;**

XI – incentivar usos não residenciais nos eixos de estruturação da transformação urbana e nas centralidades de bairro, visando gerar empregos e reduzir a distância entre moradia e trabalho. (MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2016)

Deste modo, a MRVURA é caracterizada por seus aspectos de precariedade socioespacial, contando com áreas de vulnerabilidade socioambiental, baixo índice de desenvolvimento humano, grande presença de assentamentos irregulares e favelas e déficit da oferta de serviços e equipamentos, sendo ocupada majoritariamente por uma população de baixa renda.

Como visto, a área destinada ao Parque da Brasilândia está totalmente inserida no perímetro da MRVURA e a maioria dos objetivos estabelecidos para essa porção do território podem ser associados positivamente à implantação do parque, já que dos 11 objetivos descritos no § 2º, conforme as seguintes considerações: o parque municipal enquanto aparelho público comporta usos voltados ao lazer, prática esportiva e convívio social em geral, tendo potencial para qualificar o espaço do entorno e elevar a qualidade de vida da população atendida, contribuindo para o fortalecimento das capacidades de proteção social, conforme previsto no inciso I; apesar da previsão inicial ser de conservação das áreas verdes existentes na área, sobretudo da porção de mata nativa, trata-se de um parque urbano, o qual contribuiria com a qualificação do espaço urbano atendido, elevando a qualidade social e ambiental da população residente nos assentamento precários do entorno, carentes de todo tipo de estruturas urbanas, incluindo áreas livres como a de um parque. Sendo assim, é possível dizer que embora a implantação do parque por si só não represente nenhum avanço no processo de regularização fundiária dos assentamentos, contribuí em certo sentido para a promoção da urbanização, qualificação dos

serviços, equipamentos e infraestrutura urbana, promovendo a recuperação da qualidade urbana e ambiental desses assentamentos precários existentes no entorno da área, conforme previsto no inciso II; a área destinada ao Parque da Brasilândia apresenta trechos de encostas íngremes e de várzea de córregos que tiveram a cobertura vegetal removida e foram ocupados para moradia, configurando situações de grande risco ambiental, tendo em vista que alguns desses trechos podem, inclusive, ser considerados como áreas de preservação permanente (APP), tanto pelo aspecto hídrico (ocupação da várzea do curso d'água e entorno das nascentes), como do ponto de vista da declividade do terreno (igual ou superior a 45°). A efetiva implantação do parque inibiria novas ocupações, preservando as áreas de fragilidade ambiental e prevenindo a ocupação de áreas de risco. O processo de desapropriação das famílias que ocupam a área poderia, se acompanhado de um programa efetivo de habitação social, poderia ser associado à construção de Habitação de Interesse Social (HIS) para o reassentamento da população impactada, fornecendo melhores condições de vida e moradia, contribuindo com o previsto no inciso III; embora a área destinada ao Parque da Brasilândia não esteja dentro do perímetro contemplado pela legislação estadual de proteção e recuperação aos mananciais (APRM) e às unidades de conservação (UCs), a efetiva implantação do parque contribuiria para a proteção das condições ambientais da área, contribuindo para universalização do saneamento ambiental, respeitando as condições geotécnicas do local, bem como previsto no inciso IX; por abrigar fragmento de floresta nativa, cachoeira e nascentes, é possível dizer que a efetivação do parque contribuiria para a proteção, recuperação e valorização de um importante bem ambiental daquele local, preservando um trecho da paisagem da Serra da Cantareira e possibilitando o acesso à população, conforme inciso X.

A poligonal do entorno é composta também pelas áreas classificadas como MPEN, que é descrita na Subseção IV da Seção II do PDE.

Art. 21. A Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais [...] é caracterizada pela existência de sistemas ambientais cujos elementos e processo ainda conservam suas características naturais.

§ 1º Na Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais predominam áreas de remanescentes florestais naturais e ecossistemas associados com expressiva distribuição espacial e relativo grau de continuidade e conservação, mantenedoras da biodiversidade e conservação do solo, bem como várzeas preservadas, cabeceiras de drenagem, nascentes e cursos d'água ainda pouco impactados por atividades antrópicas e áreas com fragilidades geológico-geotécnicas e de relevo suscetíveis a processos erosivos, escorregamentos ou outros movimentos de massa.

§ 2º A Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais integra a zona rural.

§ 3º Os objetivos específicos da Macroárea de Preservação de Ecossistemas Naturais são:

- I – manutenção das condições naturais dos elementos e processos que compõem os sistemas ambientais;
- II – preservação dos bens e áreas de interesse histórico e cultural;
- III – proteção das espécies vegetais e animais, especialmente as ameaçadas de extinção;
- IV – respeito às fragilidades geológico-geotécnicas e de relevo dos seus terrenos;
- V – implementação e gestão das unidades de conservação existentes;
- VI – criação de novas unidades de conservação de proteção integral;
- VII – promoção de atividades ligadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental. (MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2016)

No contexto da poligonal apresentada no mapeamento, as MPEN representam trechos da Serra da Cantareira. Conforme visto artigo 21 do PDE, são compreendidas como áreas marcadas pela presença de sistemas ambientais que ainda conservam suas características naturais e, portanto, de essencial importância para preservação.

Completando as feições incidentes na poligonal estabelecida do entorno, observa-se também os trechos grafados como MRVU, descrita na subseção IV do PDE.

Art. 15. A Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana localizada na periferia da área urbanizada do território municipal caracteriza-se pela existência de elevados índices de vulnerabilidade social, baixos índices de desenvolvimento humano e é ocupada por população predominantemente de baixa renda em assentamentos precários e irregulares, que apresentam precariedades territoriais, irregularidades fundiárias, riscos geológicos e de inundação e déficits na oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

§ 1º Na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, em decorrência do processo histórico de sua formação, predominam áreas com baixa qualidade urbana e ambiental.

§ 2º Os objetivos específicos da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana são:

- I - fortalecer as capacidades de proteção social a partir de melhorias nas condições de vida, de convivência e de acesso às políticas públicas;
- II - incentivar usos não residenciais nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e centralidades de bairro, para gerar empregos e reduzir a distância entre moradia e trabalho;
- III - incentivar a consolidação das centralidades de bairro existentes, melhorando a oferta dando prioridade à implantação de serviços, comércios e equipamentos comunitários, mediante participação da população local nas decisões;

IV - promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários, dotando-os de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana completa e garantindo a segurança na posse e a recuperação da qualidade urbana e ambiental;

V - promover a construção de Habitação de Interesse Social;

VI - melhorar e completar o sistema de mobilidade urbana, com a integração entre os sistemas de transporte coletivo, ferroviário, viário, cicloviário e de circulação de pedestres, dotando-o de condições adequadas de acessibilidade universal e sinalizações adequadas, nos termos da legislação vigente;

VII - minimizar os problemas existentes nas áreas com riscos geológico-geotécnicos, de inundações e decorrentes de solos contaminados e prevenção do surgimento de novas ocupações e de situações de vulnerabilidade;

VIII - compatibilizar usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo;

IX - proteger, recuperar e valorizar os bens e áreas de valor histórico, cultural, paisagístico e religioso.

Tal como a MRVURA, a MRVU é marcada pela precariedade socioespacial, referindo-se a porções do território localizadas na periferia da cidade de São Paulo, contando com elevada desigualdade social, baixo índice de desenvolvimento humano, expressiva presença de assentamentos precários, fragilidade ambiental, déficit de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, sendo majoritariamente habitada por uma população de baixa renda.

É válido dizer que a caracterização proposta pelo macrozoneamento do município de São Paulo não é necessariamente ruim, pelo contrário, em muitos momentos captura problemas centrais dos territórios abordados e indica caminhos promissores para a atenuação desses problemas. O que ocorre, contudo, é que a aplicação dessas diretrizes não condiz com aquilo proposto como objetivo, como pode ser evidenciado pela situação do Parque da Brasilândia, cujo projeto de implantação foi deixado de lado por anos, culminando na sua completa ocupação pela expansão da favela e realização do loteamento Jardim Riviera, de maneira clandestina e irregular, resultando na desagregação do seu potencial ambiental e consolidação de um modo precário de vida.

#### **2.2.3.2. Zoneamento Municipal**

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), também conhecida como Lei do Zoneamento ou Zoneamento Municipal é a expressão do conjunto de regras de parcelamento, uso e ocupação do solo que definem os tipos de atividades e critérios específicos de ocupação

que podem ocorrer nos diferentes locais do município, a partir das diretrizes contidas no plano diretor municipal vigente.

No caso de São Paulo, o Zoneamento Municipal atual foi instituído pela lei nº 16.402 de 22 de março de 2016. A observação do artigo 2º do Zoneamento Municipal de São Paulo é interessante para a análise das intenções desse dispositivo legal, já que determina quais são as suas diretrizes gerais.

Art. 2º São diretrizes para o parcelamento, uso e ocupação do solo:

I - a qualificação do adensamento demográfico, intensificação das atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da paisagem ao longo dos eixos de estruturação da transformação urbana;

II - o reconhecimento, consolidação e estruturação das centralidades ao longo das principais vias de conexão do Município e em centros e subcentros regionais;

**III - a promoção da qualificação ambiental do Município, em especial nos territórios de intensa transformação, de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na melhoria da cobertura vegetal;**

IV - o incentivo à promoção de construções sustentáveis visando reduzir emissões de gases de efeito estufa, reduzir o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais;

**V - a preservação e proteção das unidades de conservação, áreas de preservação e recuperação dos mananciais, áreas de preservação permanente, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e territórios de interesse cultural, da atividade produtiva instalada e bairros de urbanização consolidada;**

VI - a limitação e o condicionamento da instalação de empreendimentos de médio e grande porte tendo em vista as condições urbanísticas do seu entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício, compatibilidade entre densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário;

VII - a adequação do uso do solo aos modos de transporte não motorizados, em especial à adoção de instalações que incentivem o uso da bicicleta;

VIII - o incentivo à integração, no uso do solo, dos diversos modos de transporte;

IX - a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;

X - a promoção da habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de serviços públicos e empregos;

XI - a instalação de equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, em especial saúde e educação;

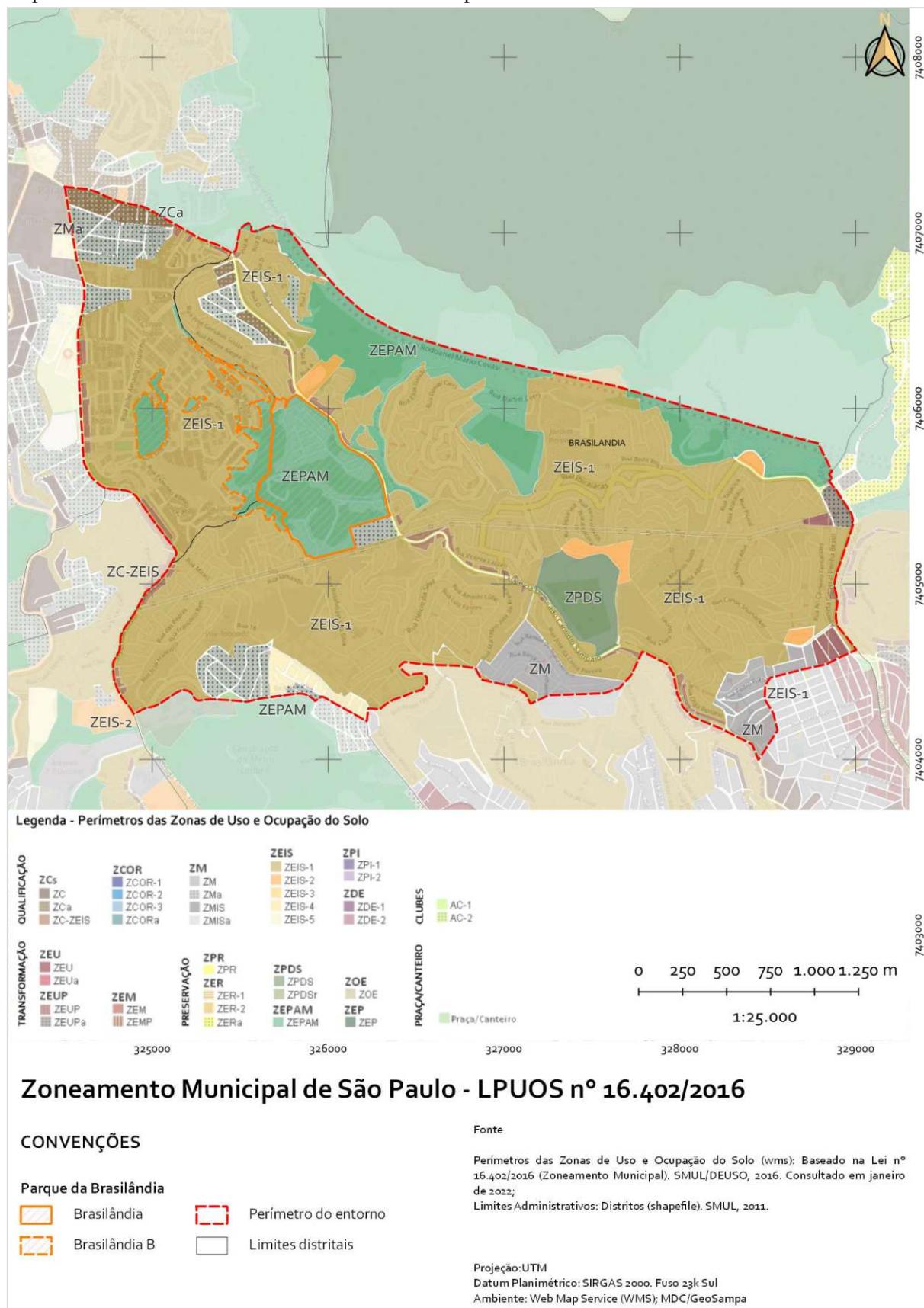
XII - a instalação de atividades econômicas e institucionais e do uso residencial em conformidade com o desenvolvimento sustentável e com o macrozoneamento estabelecido no Plano Diretor Estratégico;

XIII - a simplificação das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, em especial nos lotes pequenos, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano. (MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2016, grifo nosso).

A efetiva implantação do Parque da Brasilândia, contribuiria diretamente para o avanço das diretrizes destacadas, na medida em que: a existência do parque municipal representaria a preservação florestal da área, garantindo a permeabilidade do solo e controle de vazão, sobretudo nos períodos chuvosos, reduzindo os processos erosivos existentes e o consequente assoreamento dos cursos d'água inseridos no contexto da microbacia do córrego do Bananal, bem como a prevenção de enchentes e movimentos de terra, de modo que se observa uma relação positiva entre a consolidação do parque e o disposto no inciso III; da mesma forma, também observamos uma adequação com o descrito no inciso V, já que a existência do parque também garantiria a preservação das nascentes das áreas lindeiras ao córrego da Onça, compreendidas como áreas de preservação permanente (APP) pela legislação federal.

O Mapa 16 apresenta a área do Parque da Brasilândia e a poligonal do seu entorno no contexto do zoneamento municipal, preconizado no PDE da cidade de São Paulo e concretizado pela LPUOS.

Mapa 16 – Áreas de interesse sobre Zoneamento Municipal de São Paulo



Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Tanto a área do Parque da Brasilândia como as áreas do Parque da Brasilândia B são grafadas no Zoneamento Municipal como Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM), integrantes do conjunto dos territórios de preservação. Essas zonas são definidas no artigo 19 da LPUOS como

“[...] porções do território do Município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, **incluindo os parques urbanos existentes e planejados** e os parques naturais planejados, que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática. (MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2016, grifo nosso).

Já os territórios de preservação são descritos no inciso III do artigo 6º como “[...] áreas em que se objetiva a preservação de bairros consolidados de baixa e média densidades, de conjuntos urbanos específicos e territórios destinados à promoção de atividades econômicas sustentáveis conjugada com a preservação ambiental [...]” (MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2016).

Com isso, é possível dizer que a importância ambiental da área destinada ao Parque da Brasilândia foi efetivamente considerada na LPUOS, sendo demonstrado, ao menos juridicamente, a intenção da sua implantação. O problema é que tal intenção não se materializou em práticas efetivas.

No contexto da poligonal do entorno, o mapeamento indica, além de outros trechos de ZEPAM, uma grande presença de áreas grafadas como Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1), compondo a maior parte do recorte estabelecido.

As ZEIS são descritas no artigo 12 como

[...] porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, **recuperação ambiental** e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, **áreas verdes** e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

§ 1º As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos termos dos incisos I a V do “caput” do art. 45 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE. (MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2016, grifo nosso).

De acordo com o inciso I do referido artigo 45 do PDE, as ZEIS-1

São áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais

populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, **recuperação ambiental** e produção de Habitação de Interesse Social. (MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2014).

Tratam-se, portanto, de áreas com grande presença de assentamentos precários, onde se pretende a promoção da regularização fundiária e de habitação de interesse social, visando a qualificação do espaço e constituição de moradia digna para a população de baixa renda residente nesses lugares. Conforme destaque, é possível observar que uma das estratégias de qualificação espacial adotadas é a de recuperação ambiental e ampliação de áreas verdes. Tendo em vista que grande parte do entorno do Parque da Brasilândia é constituído por ZEIS-1, é válido dizer que a sua realização seria de grande contribuição para o cumprimento de tais objetivos no âmbito local.

Compondo o contexto da poligonal do entorno, observa-se ainda outros trechos minoritários compreendidos com Zona Mista Ambiental (ZMa), Zona Mista (ZM), Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPD), Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2), Zona Centralidade lindeira à ZEIS (ZC-ZEIS), Zona Centralidade Ambiental (ZCa), Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP) e Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental (ZEUPa).

#### **2.2.4. Aspectos Ambientais**

A compreensão da problemática derivada dos processos de ocupação da área destinada à implantação do Parque Municipal da Brasilândia e de todo o seu entorno exige que a pesquisa articule também elementos ambientais, muitas vezes considerados alheios ao campo da Geografia Humana. Sobre isso, é válido ressaltar o posicionamento contra uma visão dicotômica da Geografia, que não a comprehende como uma unidade dialética, mas sim como uma ciência fragmentada entre os campos físico e humano.

Consideramos que embora a especialização seja essencial para o aprofundamento das temáticas abordadas e que determinados estudos sejam, de fato, localizados em segmentos específicos, tal como o presente trabalho se localiza no âmbito da Geografia Urbana (compreendida como uma subcategoria da Geografia Humana), a capacidade de síntese obtida através do estabelecimento de inter-relações entre os diferentes elementos que compõe o contexto geográfico do objeto de estudo, resultando em uma visão global do mesmo, é o que determina

a autonomia da Geografia ante outras ciências e, portanto, é essencial que os trabalhos de Geografia levem em consideração os diversos elementos geográficos que influenciam de alguma forma o objeto em análise. No contexto dessa discussão, Valter Casseti (1991) mobiliza as ideias de Guerasimov (1983)<sup>13</sup> e, a partir delas, afirma que

[...] a geografia contemporânea está preparada mais que outras ciências para os estudos ecológicos, uma vez que dispõe dos métodos necessários e, o que é mais importante, possui uma imensa informação científica sobre o grau e as formas de sua potenciação e aproveitamento econômico.

Ao tratar das questões ambientais, a geografia permite a aproximação do homem com a natureza, rompendo a visão dicotômica e afirmado a unidade dialética. (CASSETI, 1991, p. 28).

O meio urbano, sobre o qual se debruça este trabalho, é um bom exemplo da importância da incorporação dos aspectos ambientais nos estudos da Geografia Humana, tendo em vista que,

Em uma metrópole, embora o relevo tenha sido alterado pela construção de prédios, ou cuja bacia de drenagem foi impermeabilizada pelo asfalto e seus rios e córregos canalizados, ainda assim os processos naturais como os geomorfológicos, expressos pelo movimento de massa de vertentes e depósitos sedimentares em rios e córregos; processos climáticos, como sazonalidade das chuvas, temperaturas e umidade; migrações de aves continuam ocorrendo e vão continuar ocorrendo (SANSOLO, 1996, p. 36 apud SILVA, 2007, p.45).

A articulação de aspectos ambientais, tais como o relevo do terreno, a sua hidrografia e a cobertura vegetal da área, são essenciais para a compreensão da formação e transformação do espaço urbano. Essa afirmativa não pretende, contudo, estabelecer uma aproximação com algo que possa ser interpretado como determinismo geográfico, mas sim uma reafirmação de que no contexto da metrópole de São Paulo, a desigualdade na distribuição de recursos e tecnologias faz com que as condições ambientais do terreno acabem influenciando no preço da terra e, por conseguinte, no próprio processo de produção do espaço urbano, onde as áreas de maior fragilidade ambiental acabam sendo ocupadas por segmentos sociais mais empobrecidos.

Feitas essas considerações, cabe esclarecer que este trabalho não pretende realizar um estudo detalhado acerca das condições ambientais da área observada, mas sim de incorporar na análise proposta, os principais elementos ambientais que influenciam nos processos constitutivos do espaço urbano investigado. Para isso, foram definidos alguns aspectos ambientais prioritários, os quais são apresentados nos tópicos subsequentes, sendo eles: o relevo do terreno, com

---

<sup>13</sup> GUERASIMOV, I. Problemas metodológicos de la ecologización de la ciencia contemporánea. In La sociedad y el medio natural, p. 57-74. Moscou, Progresso, 1983.

especial atenção aos valores de declividade no perímetro do parque; a hidrografia local; e a vegetação existente.

#### **2.2.4.1. Relevo**

No contexto dos aspectos ambientais, o relevo pode ser considerado como um elemento central para a compreensão da dinâmica do processo de ocupação urbana, bem como das consequências socioambientais resultantes de cada tipo de ocupação, conforme as diferentes áreas ocupadas.

Para Ross & Moroz (1996, p. 43),

O primeiro fato de suma importância é ter-se claro que o relevo é apenas uma das componentes da litosfera e que está intrinsecamente relacionado com as rochas que o sustenta e com os solos que o recobre. É também de absoluta importância, ter-se como noção básica que as formas diferenciadas do relevo decorrem, portanto da atuação simultânea e desigual das atividades climáticas de um lado e da estrutura da litosfera de outro, bem como a clareza de que tanto o clima quanto a estrutura não se comportam permanentemente sempre iguais, ou seja, ao longo do tempo e no espaço ambos continuamente se modificam.

A desigualdade da distribuição do relevo ao longo do tempo e do espaço e, por conseguinte, na distribuição dos recursos e a ele relacionados, o torna um elemento importante no contexto das relações sociais e, portanto, de essencial consideração nos estudos geográficos. Valter Cassetti (1991), destaca a importância da consideração do relevo no estudo geográfico, afirmando que,

O relevo, como componente desse estrato geográfico no qual vive o homem, constitui-se em suporte das interações naturais e sociais. Refere-se, ainda, ao produto do antagonismo entre as forças endógenas e exógenas, de grande interesse geográfico, não só como objeto de estudo, mas por ser nele – relevo – que se reflete o jogo das interações naturais e sociais.

[...]

Ao mesmo tempo em que o relevo terrestre refere-se a um componente da natureza, constitui-se em recursos natural, o que o reveste de interesse geográfico e, portanto, de preocupação ambiental, uma vez que jamais poderá deixar de ser tratado sob o prisma antropocêntrico. (CASSETI, 1991, p. 34-35).

Podemos considerar o relevo, portanto, como um elemento ambiental de essencial importância para o desenvolvimento social, na medida em que nele que se assentam as relações sociais e naturais.

Dentre os aspectos restritivos que possam incorrer em razão das condições do relevo, merece destaque a declividade (valor de inclinação do terreno em relação ao eixo horizontal). De modo

geral, terrenos mais declivosos costumam ser mais restritivos à ocupação, pois apresentam características de fragilidade estrutural mais agravadas, dificultando uma ocupação segura, na medida em que a ação potencial da força de gravidade tende a elevar a vazão de cursos d'água, acelerando os processos erosivos e movimentos de massa.

É necessário dizer que, apesar de atualmente a sociedade humana já ter as condições técnicas e científicas necessárias para contornar possíveis restrições impostas pelas adversidades que venham a ser causadas pelo relevo em determinadas áreas, a desigualdade na distribuição dos recursos (produto e condição do modo capitalista de produção) faz com que certos segmentos sociais sejam impossibilitados ou, ao menos, tenham grandes dificuldades de acessar áreas sem restrições, tendo em vista se tratar, no geral, de área mais valorizadas. Isso ocorre por um conjunto de aspectos complexos e inter-relacionados, os quais não temos condições de esmiuçar neste momento. É necessário destacar, contudo, o processo de conversão da terra em propriedade privada e a consequente atribuição de um valor de troca restritivo a essas propriedades valorizadas, forçando tais segmentos sociais, no contexto da metrópole de São Paulo, buscarem o assentamento em áreas sob algum tipo de restrição (portanto, menos valorizadas), ao mesmo tempo em que se encontram despojados dos recursos necessários ao estabelecimento seguro sob tais condições. Segundo nesse sentido, Casseti (1994, p. 112), entende que,

A partir do momento em que o relevo [...] for entendido como substrato e recurso (apropriando-se dos conceitos de Kügler) do homem real e as diferenças sociais forem extintas, não existirá necessidade de se ocuparem áreas de risco e nem mesmo compartimentos indispensáveis à preservação ambiental, uma vez que o espaço deixará de se constituir em renda fundiária, ou pura mercadoria. (CASSETI, 1994, p. 112).

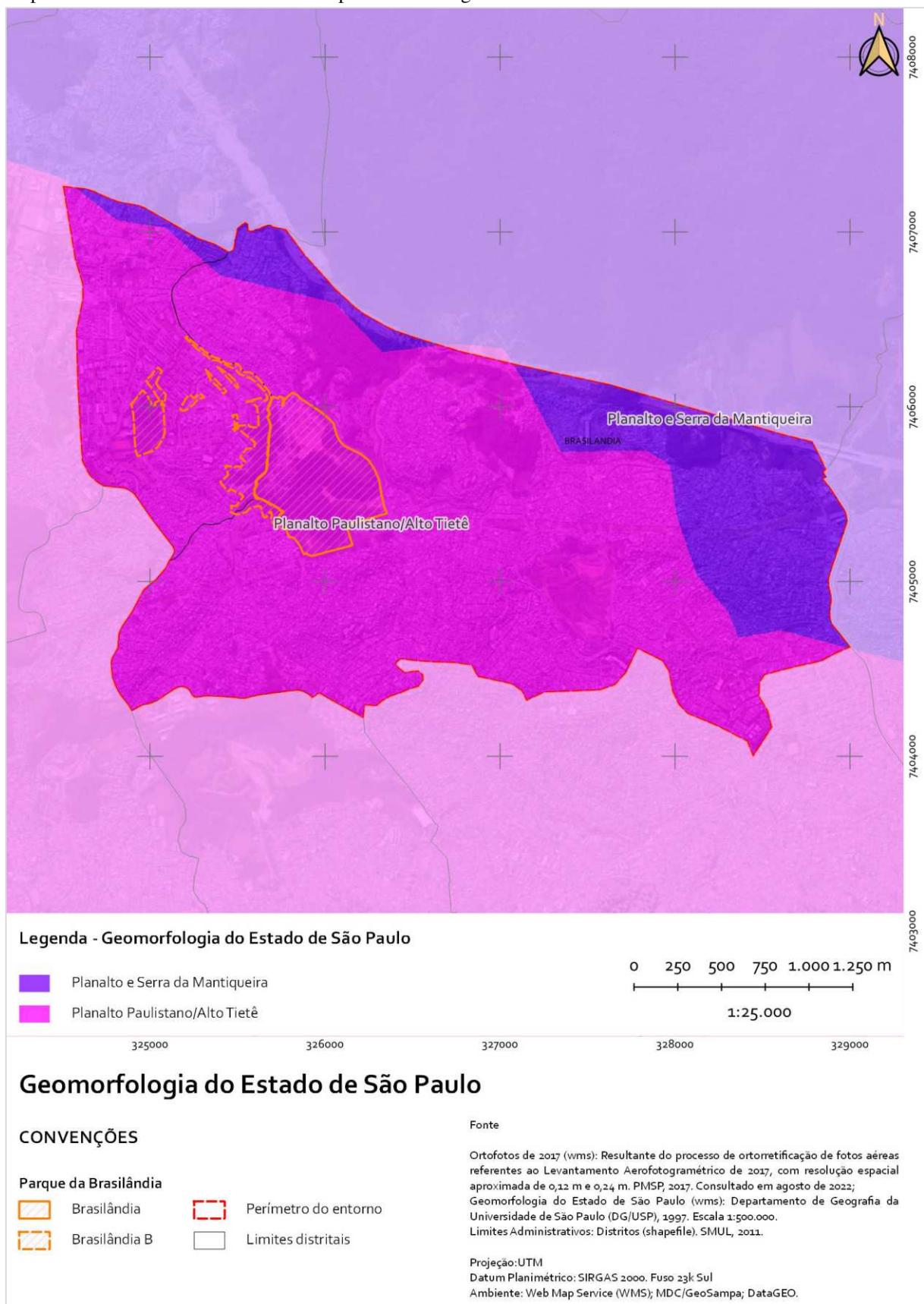
Dado tais apontamentos acerca da importância da compreensão do relevo para a investigação dos processos de ocupação urbana, buscou-se a realização da caracterização geomorfológica das áreas investigadas, a qual se deu com base no Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo de 1997, concebido através da parceria entre Ross & Moroz, o Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH/USP), o Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) e a Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP). O mapeamento apresenta as principais estruturas morfológicas existentes no Estado de São Paulo, incluindo as unidades morfoestruturais e morfoesculturais, contemplando também as subunidades com descrição das formas de relevo predominantes e o nível de fragilidade potencial.

Como pode ser observado no Mapa 17, a área do Parque Municipal da Brasilândia está integralmente inserida na unidade morfoescultural do Planalto Paulistano/Alto Tietê, uma variação fisionômica regional do Planalto Atlântico, integrante da unidade morfoestrutural do Cinturão Orogênico do Atlântico. No contexto da área de influência, além da incidência do Planalto Paulistano/Alto Tietê, é possível observar também trecho referente a outra variação regional da unidade morfoescultural do Planalto Atlântico, o Planalto e Serra da Mantiqueira. O quadro a seguir apresenta as informações contidas na base de dados do mapeamento digital consultado.

Quadro 1 – Adaptação dos dados digitais constantes no arquivo do Mapa de Geomorfologia do Estado de São Paulo disponibilizado pelo Sistema Ambiental Paulista (DataGEO) em formato *web map server* (WMS)

<b>Unidade</b>	<b>Morfoescultura</b>	<b>Morfoestrutura</b>	<b>Forma do Relevo</b>	<b>Descrição da Unidade</b>	<b>Nível de fragilidade</b>	<b>Características</b>
Planalto Paulistano / Alto Tietê	Planalto Atlântico	Cinturão Orogênico do Atlântico	Da34	Morros altos e médios	Alta	Formas muito dissecadas com vales entalhados associados a vales pouco entalhados, com alta densidade de drenagem. Áreas sujeitas a processos erosivos agressivos com probabilidade de ocorrência de movimentos de massa e erosão linear com voçorocas.
Planalto e Serra da Mantiqueira				Escarpas e morros altos		

Mapa 17 – Áreas de interesse sobre o Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo



Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Conforme demonstrado, ambas as unidades incidentes nas áreas observadas integram a formação morfoestrutural do Cinturão Orogênico Atlântico, que pode ser entendido como

[...] um dos mais extensos do Brasil e têm natureza poliorogênica. Desenvolve-se desde o Uruguai até o norte da Bahia, através do Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Paraná, São Paulo, Rio de Janeiro, leste de Minas Gerais e Espírito Santo.

[...] É constituído, em suas zonas mais internas de grande variedade de gnaisses, que envolvem um cinturão central de complexos graníticos, ladeados por rochas metamorfoseadas no limite extremo do metamorfismo regional. (LOCZY & LADEIRA, 1976 apud ROSS & MOROZ, 1996, p. 49).

Acerca da origem do Cinturão Orogênico Atlântico, Ross (1990) apud Ross & Moroz (1996, p. 49) afirmam que

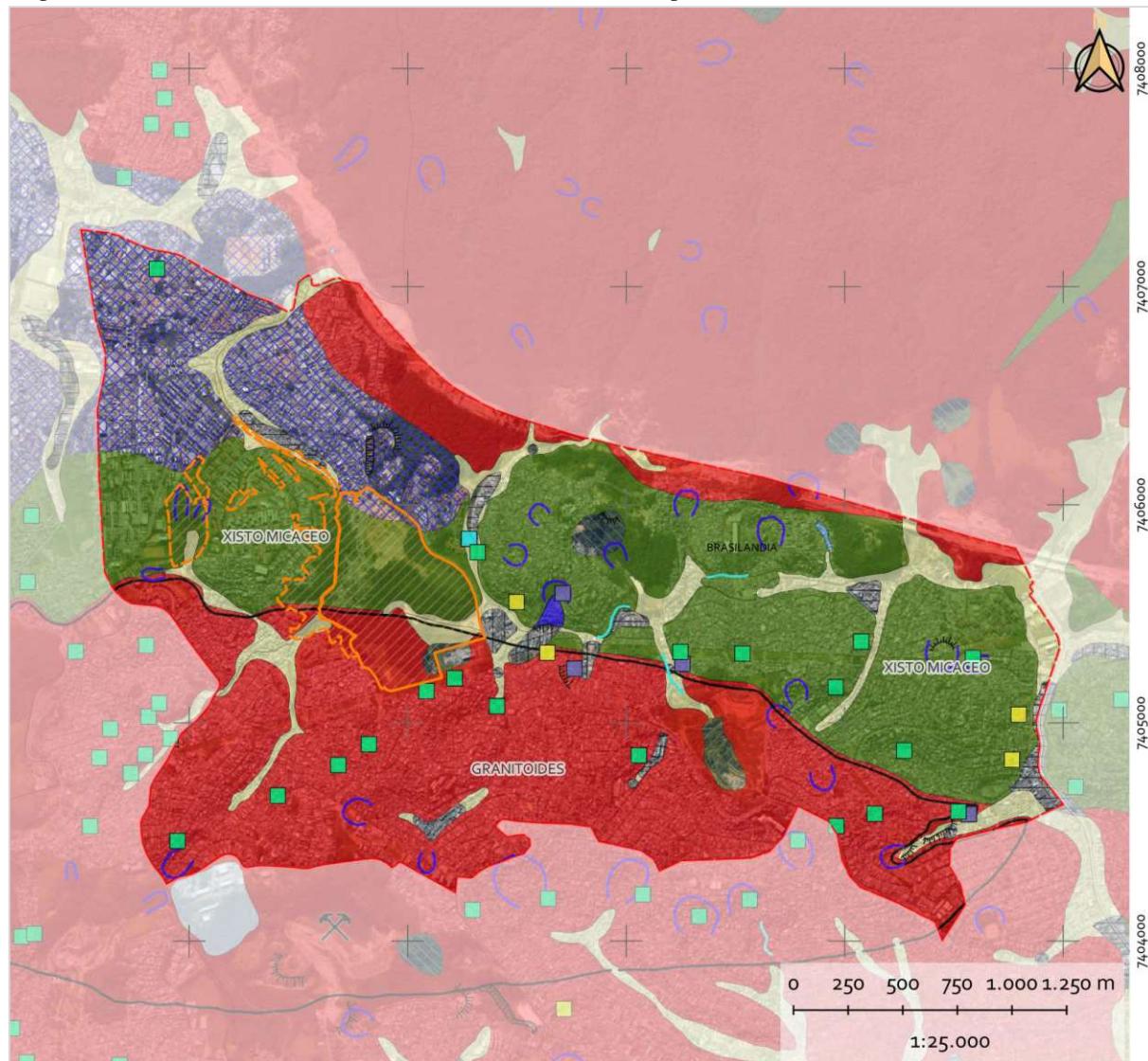
Sua gênese vincula-se a vários ciclos de dobramentos acompanhados de metamorfismos regionais, falhamentos e extensas intrusões. As diversas fases orogenéticas do pré-Cambriano foram sucedidas por ciclos de erosão. O processo epirogenético pós-Cretáceo que perdurou pelo menos até o Terciário Médio gerou o soerguimento da Plataforma Sul americana, reativou falhamentos antigos e produziu escarpas acentuadas como as da Serra da Mantiqueira, do Mar e fossas tectônicas como as do Médio Vale do Paraíba do Sul. (ROSS, 1990 apud ROSS & MOROZ, 1996, p. 49).

Conforme já dito, tanto o Planalto Paulistano/Alto Tietê como o Planalto e Serra da Mantiqueira são variações fisionômicas regionais da unidade morfoescultural do Planalto Atlântico, que “por ocorrer em faixa de orogênio antigo, corresponde a relevos sustentados por litologias diversas, quase sempre metamórficas associadas com intrusivas” (ROSS & MOROZ, 1996, p. 49). “O modelado dominante do Planalto Atlântico constitui-se por formas de topos convexos, elevada densidade de canais de drenagem e vales profundos. É a área do ‘Domínio dos Mares de Morros’ definidos por Ab’Saber (1970)”. (ROSS, 1985 apud ROSS & MOROZ, 1996, p. 49).

Dado o levantamento dos geomorfológicos gerais, se faz necessário avançar sobre as condições geotécnicas do terreno, buscando ampliar a compreensão do relevo nas áreas observadas. O Mapa 18 nos fornece informações importantes sobre esse tema, sendo elaborado a partir da Carta Geotécnica do Município de São Paulo de 1993, realizada pela Secretaria Municipal do Planejamento (SEMPRA), Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras (SMS), Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) e pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT), disponibilizada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e pelo Departamento de Produção e Análise de Informação (DEINFO). De maneira auxiliar, foi utilizado como fonte de informação o Relatório Final do GT de Detalhamento da Carta

Geotécnica do Município de São Paulo de 1992, elaborado sob coordenação da SEMPLA e orientação técnica do IPT.

Mapa 18 - Áreas de interesse sobre a Carta Geotécnica do Município de São Paulo



#### Legenda - Carta Geotécnica

Escorregamento - Cicatriz	Oleoduto	Terraco e Terreno Elevado	Basicas e ultrabasicas	Aterro Sanitario Desativado	Aterro
Escorregamento	Escorregamento	Corte/Aterro	Xisto Sanitario Ativo	Sedimento Terciario	Lixo
Solapamento	Cabeceira de Drenagem	Agua	Terra Mole e Solo	Granitoideos	Matacao
Surgencia de Agua	Limite da Area de	Zona de Possivel Ocorrencia	Compreensivel	Area Sujeta a Inundacao	Mina
Mineracao Ativa	Maior Incidencia de Matacoes	de Carsts Cobertos	Quartzito	Bota Fora Existente	Movimento Terra
Mineracao Desativada	Solapamento	Cemiterio	Xisto Micaceo	Bota Fora Proposto	
Aterro	Macico Misto	Emprestimo	Filito	Gnaisse	
Corte	Cava Aterrada	Planicie Aluvial		Xisto Quartzoso	
				Aterro	

325000 326000 327000 328000 329000

### Carta Geotécnica do Município de São Paulo

#### CONVENÇÕES

##### Parque da Brasilândia

- Brasilândia
- Perímetro do entorno
- Brasilândia B
- Limites distritais

#### Fonte

Carta Geotécnica da Cidade de São Paulo (wms): Elaboração conjunta: SEMPLA, SMSP, SEHAB & IPT. Escala: 1:10.000. PMSP/SMDU, 1993. Consultado em agosto de 2022; Ortofotos de 2017 (wms): Resultante do processo de ortorectificação de fotos aéreas referentes ao Levantamento Aerofotogramétrico de 2017, com resolução espacial aproximada de 0,12 m e 0,24 m. PMSP, 2017. Consultado em agosto de 2022; Limites Administrativos: Distritos (shapefile). SMUL, 2011.

Projeção: UTM  
Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23k Sul  
Ambiente: Web Map Service (WMS); MDC/GeoSampa

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

O mapeamento indica que a área do Parque Municipal da Brasilândia se assenta sobre duas formações geológicas prioritárias, o xisto micáceo e os granitoides, havendo também a ocorrência de porções de planície aluvial e zona de possível ocorrência de carsts<sup>14</sup> cobertos. Essas mesmas categorias se repetem no recorte da área ampliada do entorno.

O Relatório da Carta Geotécnica do Município de São Paulo descreve as áreas de dominância do maciço de solo e rocha xito-micácea da seguinte maneira:

O solo superficial apresenta textura argilosa a argilo-siltosa com espessuras entre 1 e 1,5m.

O solo de alteração é essencialmente siltoso e micáceo e apresenta espessura de dezenas de metros.

Estes solos apresentam estruturação em placas (minerais micáceos), **que podem favorecer processos de escorregamento, dependendo da direção do corte realizado no terreno.**

**Quando exposto seu solo de alteração, tanto em cortes como em aterros, apresentam-se altamente erodíveis.**

Em aterros o uso deste solo de alteração apresenta dificuldades de compactação.

A baixa capacidade de suporte dos solos amolgados e o desplacamento e escorregamento verificados em declividades superiores a 60% são também previsíveis. (KWAI, 1992a, p.14-15 grifo nosso).

Sobre os maciços de solo e rocha granítica, o mesmo relatório diz o seguinte:

Têm sua área de maior ocorrência na zona norte (Serra da Cantareira) e esparsamente em áreas menores isoladas.

O solo superficial apresenta textura argilo arenosa com espessura variando de 1m (nas declividades acima de 25%) até 3m nos topo de relevo (declividades inferiores à 25%). O solo de alteração é areno-argiloso com espessura de até 10m ou mais nos vários intervalos de declividade. Os problemas previstos para os maciços de solo granítico são semelhantes aos dos gnáissicos<sup>15</sup>, somente que agravados pela maior freqüência na ocorrência de matacões.

Os processos de instabilidade são menos freqüentes que nos solos gnáissicos. (KWAI, 1992a, p.14).

As planícies aluviais são descritas como:

<sup>14</sup> O Glossário do Relatório da Carta Geotécnica do Município de São Paulo define carst como “feições morfológicas típicas de terrenos calcários (grutas, cavernas, dolinas) causadas pela dissolução dos carbonatos”. (KWAI, 1992a, p.1).

<sup>15</sup> De acordo com o Relatório da Carta Geotécnica do Município de São Paulo, “são característicos desses maciços os processos de ravinamento nos solos de alteração e, quando da presença de matacões, dificuldade de escavação e de cravação de estacas, recalques diferenciais e riscos de descalçamento e rolamento. A partir de 25% de declividade a erosão e a instabilidade podem ser facilitadas pela estrutura do solo de alteração. Acima de 60% são comuns os escorregamentos em taludes de corte ou aterro mal executados”. (KWAI, 1992a, p.14).

Áreas de fundo de vale com baixa declividade (menos de 5%), solos arenosos e argilosos de espessura variável, lençol freático superficial.

São áreas propensas a recalques, que podem danificar pavimentos, redes de infraestrutura ou mesmo edificações, além de serem mais sujeitas à inundações. (KWAI, 1992a, p.16).

A caracterização e diretrizes de uso e ocupação do solo em formações classificadas como maciço de solo e rocha xisto-micácea é apresentada no Quadro 2.

Quadro 2 - Caracterização e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo: Maciços de Solo e Rocha Xistos Micáceos (Xm)

<b>Maciços de solo e rocha xistos micáceos (Xm)</b>			
	<b>d&lt;25%</b>	<b>25%≤d≤60%</b>	<b>d&gt;60%</b>
Problemas existentes / previstos	<p>[3] erosão intensa em taludes e em áreas com SA exposto, causada por concentração de águas superficiais, podendo evoluir para ravinas profundas e até boçorocas, facilitados pela xistosidade;</p> <p>[2] dificuldade de compactação dos SA devido à sua natureza siltosa;</p> <p>[2] baixa capacidade de suporte nos SA amolgados (trabalhados);</p>	<p>[3] erosão intensa em SA expostos muitas vezes condicionadas pela xistosidade;</p> <p>[3] deslizamentos e escorregamentos condicionados por planos de xistosidade e fraturamentos em cortes com direções desfavoráveis;</p> <p>[2] solapamento e quedas de blocos de quartzo nos cortes;</p> <p>[3] escorregamentos de aterros construídos na encosta, sem obras de estabilização;</p>	<p>[3] erosão intensa em SA expostos muitas vezes condicionadas pela xistosidade;</p> <p>[3] deslizamentos e escorregamentos condicionados por planos de xistosidade e fraturamentos em cortes com direções desfavoráveis;</p> <p>[2] solapamento e quedas de blocos de quartzo nos cortes;</p> <p>[3] escorregamentos de aterros construídos na encosta, sem obras de estabilização.</p>
Recomendações quanto ao sistema viário	<p>[3] projetar o sistema viário de forma hierarquizada e de modo a evitar ao máximo o movimento de terra; o sistema viário principal (vias mais largas) deve ser disposto preferencialmente nas áreas com declividade &lt; 15%;</p> <p>[3] implantar as vias preferencialmente sobre solo superficial;</p> <p>[3] executar revestimento primário de vias não pavimentadas com declividade longitudinal superior a 5%;</p>	<p>[3] projetar o sistema viário de forma hierarquizada e de modo a evitar ao máximo o movimento de terra; o sistema viário principal (vias mais largas) deve ser disposto preferencialmente nas áreas com declividade &lt; 15%;</p> <p>[3] implantar as vias preferencialmente sobre solo superficial;</p> <p>[3] executar revestimento primário de vias não pavimentadas com declividade longitudinal superior a 5%;</p>	<p>[ ] condicionar o uso desta unidade à elaboração de projetos especiais que considerem a estabilidade precária desta unidade quanto à escorregamento e erosão.</p> <p>[ ] realizar análise de estabilidade e de risco frente ao projeto, definindo as medidas de consolidação necessárias;</p> <p>[ ] condicionar o uso desta unidade à execução de obras e medidas definidas no estudo anterior.</p>

### Maciços de solo e rocha xistos micáceos (Xm)

Características: solos superficiais (SS) tem espessura de 1 a 1,5 m e apresentam textura argilosa a argilo-siltosa.

Solos de alteração (SA) tem espessura de dezenas de metros e apresentam textura silto arenosa; são os solos menos recomendados para aterros devido à dificuldade de compactação e baixa capacidade de suporte dos SA.

Ocorrem com frequência em encostas bastante entalhadas nas vertentes de linhas de drenagem, em particular nas cabeceiras.

Apresentam veios de quartzo de dimensões centímetros a decimétricas.

Em São Paulo ocorrem preferencialmente na zona leste (Itaquera, Guaianazes e S. Mateus) e na zona norte.

Obs: os números [1][2][3], que precedem os problemas existentes/previstos e as recomendações, correspondem a pesos atribuídos na ordem crescente de importância, para consideração no projeto e nos cuidados de execução.

	$d < 25\%$	$25\% \leq d \leq 60\%$	$d > 60\%$
	<p>[3] pavimentar as vias coletoras em todos os trechos com declividade superior a 10% ou com concentração maior de águas pluviais;</p> <p>[2] executar o leito de vias preferencialmente em corte, evitando a construção de aterros na meia encosta;</p>	<p>[3] pavimentar as vias coletoras em todos os trechos com declividade superior a 10% ou com concentração maior de águas pluviais;</p> <p>[3] executar o leito de vias preferencialmente em corte, evitando a construção de aterros na meia encosta;</p> <p>[3] adequar o traçado e a declividade das vias à topografia, projetando-as de modo a evitar cortes aterros que dificultem o acesso aos lotes;</p> <p>[3] privilegiar vias locais ou de pedestres evitando as vias com largura superior a 11 m;</p> <p>[2] na abertura do sistema viário observar os seguintes parâmetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) max. desnível entre lote e via: 2,5 m em corte e 2,0 m em aterro</li> <li>b) área máxima atingida pelo movimento de terra em cada lote adjacente à via: 35% em corte e 20% em aterro;</li> </ul> <p>[3] os taludes e aterro com declividade superior a 60% deverão ser estabilizados através de obras de contenção;</p>	<p>OBS- os estudos específicos a serem realizados devem dar ênfase a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- drenagem superficial;</li> <li>- xistosidade.</li> </ul>
Recomendações quanto à drenagem	<p>[3] evitar escoamento superficial de águas ao longo de grandes extensões de solo desprotegido;</p> <p>[3] prever sistema de terraceamento, canais escoadouro, cobertura com SS, proteção vegetal e outras formas de disciplinar o escoamento das águas pluviais e proteger da erosão o S.A. exposto em áreas terraplenadas;</p> <p>[3] o lançamento final das águas pluviais deverá ser feito nas</p>	<p>[3] evitar escoamento superficial de águas ao longo de grandes extensões de solo desprotegido;</p> <p>[3] prever sistema de terraceamento, canais escoadouro, cobertura com SS, proteção vegetal e outras formas de disciplinar o escoamento das águas pluviais e proteger da erosão o S.A. exposto em áreas terraplenadas;</p> <p>[3] o lançamento final das águas pluviais deverá ser feito nas</p>	<p>[ ] condicionar o uso desta unidade à elaboração de projetos especiais que considerem a estabilidade precária desta unidade quanto à escorregamento e erosão;</p> <p>[ ] realizar análise de estabilidade e de risco frente ao projeto, definindo as medidas de consolidação necessárias;</p> <p>[ ] condicionar o uso desta unidade à execução de obras e medidas definidas no estudo anterior.</p>

### Maciços de solo e rocha xistos micáceos (Xm)

Características: solos superficiais (SS) tem espessura de 1 a 1,5 m e apresentam textura argilosa a argilo-siltosa.

Solos de alteração (SA) tem espessura de dezenas de metros e apresentam textura silto arenosa; são os solos menos recomendados para aterros devido à dificuldade de compactação e baixa capacidade de suporte dos SA.

Ocorrem com frequência em encostas bastante entalhadas nas vertentes de linhas de drenagem, em particular nas cabeceiras.

Apresentam veios de quartzo de dimensões centímetros a decimétricas.

Em São Paulo ocorrem preferencialmente na zona leste (Itaquera, Guaianazes e S. Mateus) e na zona norte.

Obs: os números [1][2][3], que precedem os problemas existentes/previstos e as recomendações, correspondem a pesos atribuídos na ordem crescente de importância, para consideração no projeto e nos cuidados de execução.

	$d < 25\%$	$25\% \leq d \leq 60\%$	$d > 60\%$
	<p>linhas de drenagem natural do terreno;</p> <p>[2] projetar o sistema de microdrenagem levando em conta a acumulação temporária de águas pluviais;</p> <p>[3] executar o sistema de drenagem concomitantemente à implantação do projeto, mesmo que provisório, para minimizar a erosão;</p> <p>[3] implantar canaletas de drenagem na crista e na base dos taludes mais expressivos;</p> <p>[3] implantar escadaria hidráulica e ou outras obras de dissipação de energia das águas em especial nos pontos de lançamento;</p>	<p>linhas de drenagem natural do terreno;</p> <p>[3] executar o sistema de drenagem concomitantemente à implantação do projeto, mesmo que provisório, para minimizar a erosão;</p> <p>[3] implantar canaletas de drenagem na crista e na base dos taludes mais expressivos;</p> <p>[3] implantar escadaria hidráulica e ou outras obras de dissipação de energia das águas em especial nos pontos de lançamento;</p> <p>[3] implantar canaletas transversais ou interceptar o fluxo d'água nos trechos de maior declividade ou onde houver concentração do fluxo d'água nas vias;</p> <p>[3] disciplinar as águas superficiais em áreas de cabeceira de drenagem;</p>	<p>OBS- os estudos específicos a serem realizados devem dar ênfase a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- drenagem superficial;</li> <li>- xistosidade.</li> </ul>
Recomendações quanto ao movimento de terra	<p>[2] prever sondagens de reconhecimento com trado, para caracterizar o solo e definir a espessura do SS;</p> <p>[3] prever a execução do projeto em etapas, por bacia de drenagem, de modo que as obras de terraplenagem, proteção superficial e drenagem estejam concluídas com menor tempo de exposição às chuvas;</p> <p>[3] minimizar as terraplenagens e evitar a exposição do AS;</p> <p>[3] preparar o terreno de fundação dos aterros com remoção da vegetação e do solo orgânico e tratamento de sua superfície de modo a permitir compactação e solidificação do</p>	<p>[3] prever sondagens de reconhecimento com trado, para caracterizar o solo e definir a espessura do SS;</p> <p>[3] prever a execução do projeto em etapas, por bacia de drenagem, de modo que as obras de terraplenagem, proteção superficial e drenagem estejam concluídas com menor tempo de exposição às chuvas;</p> <p>[3] minimizar as terraplenagens e evitar a exposição do SA;</p> <p>[3] preparar o terreno de fundação dos aterros com remoção da vegetação e do solo orgânico e tratamento de sua superfície de modo a permitir compactação e solidificação do</p>	<p>[ ] condicionar o uso desta unidade à elaboração de projetos especiais que considerem a estabilidade precária desta unidade quanto à escorregamento e erosão;</p> <p>[ ] realizar análise de estabilidade e de risco frente ao projeto, definindo as medidas de consolidação necessárias;</p> <p>[ ] condicionar o uso desta unidade à execução de obras e medidas definidas no estudo anterior.</p> <p>OBS- os estudos específicos a serem realizados devem dar ênfase a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- drenagem superficial;</li> </ul>

### Maciços de solo e rocha xistos micáceos (Xm)

Características: solos superficiais (SS) tem espessura de 1 a 1,5 m e apresentam textura argilosa a argilo-siltosa.

Solos de alteração (SA) tem espessura de dezenas de metros e apresentam textura silto arenosa; são os solos menos recomendados para aterros devido à dificuldade de compactação e baixa capacidade de suporte dos SA.

Ocorrem com frequência em encostas bastante entalhadas nas vertentes de linhas de drenagem, em particular nas cabeceiras.

Apresentam veios de quartzo de dimensões centímetros a decimétricas.

Em São Paulo ocorrem preferencialmente na zona leste (Itaquera, Guaianazes e S. Mateus) e na zona norte.

Obs: os números [1][2][3], que precedem os problemas existentes/previstos e as recomendações, correspondem a pesos atribuídos na ordem crescente de importância, para consideração no projeto e nos cuidados de execução.

	$d < 25\%$	$25\% \leq d \leq 60\%$	$d > 60\%$
	<p>corpo de aterro com seu terreno de fundação;</p> <p>[3] utilizar SS no tratamento superficial de áreas terraplenadas;</p> <p>[3] proteger e drenar taludes de corte e aterro;</p> <p>[3] os cuidados quanto à drenagem e proteção superficial devem ser intensificados no período das águas (outubro a abril);</p> <p>[3] realizar a compactação dos aterros de forma mais controlada: camadas mais finas, utilização de rolo pé de carneiro ou vibratório, umidade ótima;</p> <p>[3] utilizar este solo no núcleo de aterros;</p>	<p>corpo de aterro com seu terreno de fundação;</p> <p>[3] utilizar SS no tratamento superficial de áreas terraplenadas;</p> <p>[3] proteger e drenar taludes de corte e aterro;</p> <p>[3] os cuidados quanto à drenagem e proteção superficial devem ser intensificados no período das águas (outubro a abril);</p> <p>[3] realizar a compactação dos aterros de forma mais controlada: camadas mais finas, utilização de rolo pé de carneiro ou vibratório, umidade ótima;</p> <p>[3] utilizar este solo no núcleo de aterros;</p> <p>[2] nos cortes com altura superior a 1m condicionar a solução de estabilidade à orientação das estruturas (direção da xistosidade) do SA;</p> <p>[3] evitar a execução de aterros nas declividades superiores a 35%;</p>	- xistosidade.
Recomendações quanto ao parcelamento do solo / edificações	<p>[3] evitar a ocupação das linhas de drenagem naturais do terreno;</p> <p>[2] os aterros executados nos lotes para servirem de plano para edificação devem ser acompanhados de obras de contenção, garantindo-se a sua drenagem;</p> <p>[2] as fundações devem estar sempre apoiadas em solo "in situ" com dimensionamento compatível com a capacidade de suporte dos solos, isto é, deve-se evitar fundações sobre aterros;</p> <p>[3] nos movimentos de terra para fins de parcelamento/edificações</p>	<p>[3] evitar a ocupação das linhas de drenagem naturais do terreno;</p> <p>[3] os aterros executados nos lotes para servirem de plano para edificação devem ser acompanhados de obras de contenção, garantindo-se a sua drenagem;</p> <p>[3] as fundações devem estar sempre apoiadas em solo "in situ" com dimensionamento compatível com a capacidade de suporte dos solos, isto é, deve-se evitar fundações sobre aterros;</p> <p>[3] nos movimentos de terra para fins de parcelamento/edificações</p>	<p>[ ] condicionar o uso desta unidade à elaboração de projetos especiais que considerem a estabilidade precária desta unidade quanto à escorregamento e erosão;</p> <p>[ ] realizar análise de estabilidade e de risco frente ao projeto, definindo as medidas de consolidação necessárias;</p> <p>[ ] condicionar o uso desta unidade à execução de obras e medidas definidas no estudo anterior.</p>

### **Maciços de solo e rocha xistos micáceos (Xm)**

Características: solos superficiais (SS) tem espessura de 1 a 1,5 m e apresentam textura argilosa a argilo-siltosa.

Solos de alteração (SA) tem espessura de dezenas de metros e apresentam textura silto arenosa; são os solos menos recomendados para aterros devido à dificuldade de compactação e baixa capacidade de suporte dos SA.

Ocorrem com frequência em encostas bastante entalhadas nas vertentes de linhas de drenagem, em particular nas cabeceiras.

Apresentam veios de quartzo de dimensões centímetros a decimétricas.

Em São Paulo ocorrem preferencialmente na zona leste (Itaquera, Guaianazes e S. Mateus) e na zona norte.

Obs: os números [1][2][3], que precedem os problemas existentes/previstos e as recomendações, correspondem a pesos atribuídos na ordem crescente de importância, para consideração no projeto e nos cuidados de execução.

	<b>d&lt;25%</b>	<b>25%≤d≤60%</b>	<b>d&gt;60%</b>
	obedecer aos limites de altura máxima de 2,5 m para cortes e 2,0 m para aterro;	obedecer aos limites de altura máxima de 2,5 m para cortes e 2,0 m para aterro;  [3] implantar obras de infraestrutura concomitantemente ao parcelamento do solo;  [2] privilegiar a maior dimensão dos lotes paralela às curvas de nível;	OBS- os estudos específicos a serem realizados devem dar ênfase a:  - drenagem superficial;  - xistosidade.

Fonte: Relatório da Carta Geotécnica do Município de São Paulo – Caracterização e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo. (KWAI, 1992b, p. Xm 1-5).

A caracterização do solo em formações classificadas como maciço de solo e rochas granítóides é apresentada no Quadro 3<sup>16</sup>.

Quadro 3 - Caracterização e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo: Maciços de solos e rochas granítóides (Gr)

### **Maciços de solos e rochas granítóides (Gr)**

Características: raramente encontrados em superfície do terreno na forma de rocha, a não ser como blocos matacões ou isolados ou então em cortes profundos em rodovias ou em pedreiras. A decomposição climática dessa rocha dá origem a solos com características diferentes, ocorrendo conforme a profundidade em que está situado o solo. A superfície do terreno encontra-se geralmente uma camada de textura argilo-siltosa e argilo-arenosa, coloração marrom a marrom-amarelado (solo superficial), com espessura da ordem de 1 a 3 m conforme o local. Mais abaixo ocorre um solo que ainda mantém estrutura preservada da rocha (solo de alteração), embora com textura variando de silto-arenosa a areno-siltosa e coloração rosada a avermelhada, com espessura bastante variável conforme a localização, mas em geral acima de 10 m. Imersos, tanto no solo superficial quanto no de alteração, matacões decímetros a métricos. A transição do solo para a rocha frequentemente é brusca. É normal haver surgências d'água nesse contato. Sua área de ocorrência principal é a zona norte do município, ocorrendo com menos expressão a sudoeste, sul e leste. Sustentam relevos acidentados, abrangendo morros e serranias.

Obs: os números [1][2][3], que precedem os problemas existentes/previstos e as recomendações, correspondem a pesos atribuídos na ordem crescente de importância, para consideração no projeto e nos cuidados de execução.

	<b>d&lt;25%</b>	<b>25%≤d≤60%</b>	<b>d&gt;60%</b>
Problemas existentes/previstos	[2] dificuldade na escavação e cravação de estacas na presença de matacões no solo;	[2] dificuldade na escavação e cravação de estacas na presença de matacões no solo;	[3] dificuldade na escavação e cravação de estacas na presença de matacões no solo;

<sup>16</sup> O arquivo consultado não apresentou a continuação do quadro, suprimindo as informações referentes as recomendações de uso e ocupação do solo, impossibilitando a consulta deste trecho.

	<p>[2] recalques diferenciais devido à presença de matacões no terreno de fundação;</p> <p>[1] erosão laminar e em sulcos (localmente em ravinas) no solo da alteração exposto em terraplenos e em taludes de corte;</p> <p>[1] perigo de descalçamento de matacões em cortes;</p> <p>[1] rolamento de matacões condicionado pela sua forma e posição na encosta;</p> <p>[2] erosão em sulcos em aterros mal compactados.</p>	<p>[2] recalques diferenciais devido à presença de matacões no terreno de fundação;</p> <p>[3] erosão em sulcos e ravinas principalmente em SA expostos em terraplenos e em taludes de corte;</p> <p>[3] erosão intensa em SA expostos em taludes de corte podem acarretar o descalçamento do SS ocasionando rupturas de maior volume;</p> <p>[3] perigo de descalçamento de matacões em cortes ou pela erosão do solo na sua base;</p> <p>[3] rolamento de matacões e maior potencial de danos que na unidade anterior;</p> <p>[2] erosão em sulcos e ravinas em aterros mal compactados;</p> <p>[3] escorregamento de aterros lançados ou desconfinados.</p>	<p>[2] recalques diferenciais devido à presença de matacões no terreno de fundação;</p> <p>[3] erosão em sulcos e ravinas em AS exposto ou mesmo em SS sem proteção superficial;</p> <p>[3] rupturas como na unidade anterior, podendo envolver maiores volumes conforme a maior altura do talude;</p> <p>[3] perigo de descalçamento de matacões em cortes ou pela erosão em sua base;</p> <p>[3] rolamento de matacões com potencial de danos superior ;</p> <p>[3].escorregamento em taludes de corte que expõem a transição solo/rocha</p> <p>[2] erosão em sulcos e ravinas em aterros mal compactados;</p> <p>[3] escorregamento de aterros lançados</p>
--	---	--	--

A caracterização e diretrizes de uso e ocupação do solo em formações classificadas como planície aluvial é apresentada no Quadro 4.

Quadro 4 - Caracterização e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo: Planície Aluvial (Al)

<b>Planície Aluvial (Al)</b>			
Características: áreas de fundo de vale com declividades inferiores a 5% portanto praticamente planas. Seus solos são constituídos por sedimentos inconsolidados de granulometria variável, predominantemente argilosos e de espessura variável, nível de água raso, quase aflorante. Nota-se a presença de argilas moles e compressíveis; propensão à recalques excessivos ou diferenciais com danificação de edificações e redes de infraestrutura além de danificação sistemática dos pavimentos viários devido à baixa capacidade de suporte, adensamento das argilas e rebaixamento do nível d'água.			
São áreas sujeitas à enxentes, inundação e assoreamento dos cursos d'água e apresentam dificuldade de escoamento de águas pluviais devido à sua baixa declividade. Apresentam ainda problemas de estabilidade precária de paredes de escavação (argilas e areias), erosão e solapamento de margens de córregos e saias de aterro, e "piping" associado à tubulações enterradas nos níveis mais arenosos. Nota-se ainda a ocorrência frequente de antigas cavas de mineração e meandros abandonados, preenchidos por resíduos urbanos e industriais diversos, em grande parte já incorporados ao tecido urbano.			
	<b>Antigos meandros – solos moles</b>	<b>Terras baixas – áreas sujeitas à inundação</b>	<b>Terraços</b>
Características físicas específicas	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ áreas originalmente mais baixas, em grande parte já aterradas e ocupadas;</li> <li>■ ocorrência frequente de solos moles e compressíveis principalmente ao longo de drenagens de maior porte, atualmente retificadas e ou canalizadas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ apresentam cotas mais baixas em relação ao entorno;</li> <li>■ são áreas de acumulação de detritos e sedimentos, quando há inundações.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ são os terrenos mais elevados da planície aluvial;</li> <li>■ predominam sedimentos arenosos ou aterros construídos sobre a antiga várzea, constituídos por detritos diversos, incluindo os sedimentos dragados dos rios Tietê e Pinheiros, transportados para a urbanização das várzeas.</li> </ul>
Problemas existentes / previstos	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ recalques muito pronunciados em função do adensamento de solos moles por sobrecarga e ou rebaixamento do nível d'água;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ áreas mais sujeitas à inundações, alagamentos e ou depósitos de detritos ou sedimentos;</li> <li>■ recalques muito pronunciados em função do adensamento de solos moles ,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ problema de estabilidade em taludes de corte, devido a constituição predominantemente arenosa de fácil desagregabilidade (baixa coesão);</li> </ul>

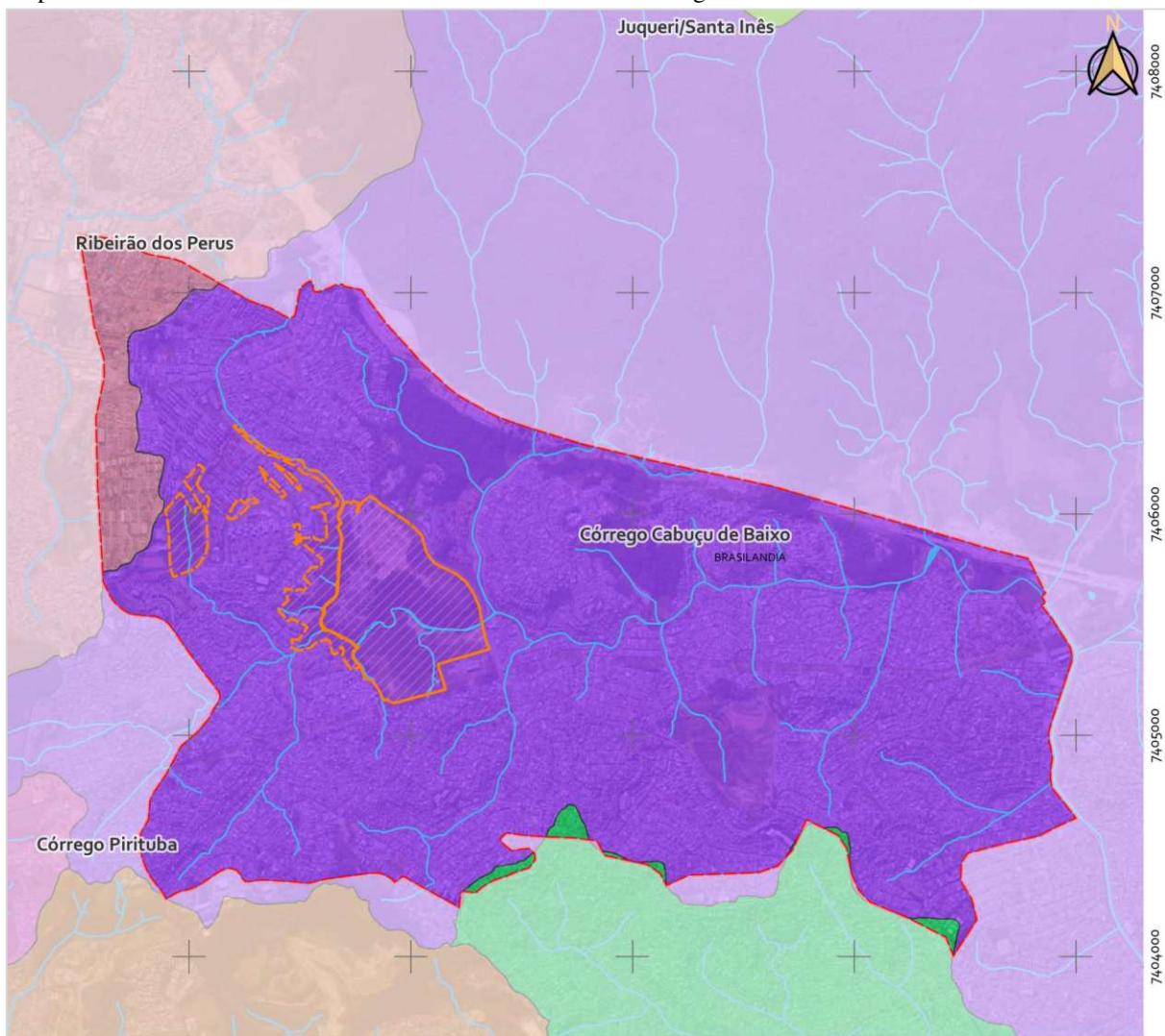
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ruptura de aterros construídos sobre este solo, devido à sobrecargas;</li> <li>■ dificuldade de implantação de formas de disposição local de efluentes domésticos devido à proximidade do nível d'água.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>por sobrecarga ou rebaixamento do nível d'água;</li> <li>■ ruptura de aterros construídos sobre este solo, devido à sobrecargas;</li> <li>■ dificuldade de implantação de formas de disposição local de efluentes domésticos devido à proximidade do nível d'água.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ problemas de recalques e inundações menos frequentes que nos outros setores;</li> <li>■ dificuldade de implantação de formas de disposição local de efluentes do nível d'água.</li> </ul>
Recomendações quanto ao sistema viário	<p style="text-align: center;"><b>Para todas as unidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ garantir melhor desempenho e durabilidade do sistema viário através de medidas como: troca de solo, drenagem do subleito, pavimentos articulados etc.</li> </ul>		
Recomendações quanto ao movimento de terra	<p style="text-align: center;"><b>Para as unidades : antigos meandros e terras baixas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ prever áreas de empréstimo de terra externas a estas unidades;</li> <li>■ proceder à troca de solo ou outras medidas para melhorar as condições de suporte e resistência do solo nos projetos de aterro de dimensões maiores;</li> <li>■ programar o aterro para que, após o recalque, a cota fique no nível desejado;</li> <li>■ prever sistema de drenagem subterrânea que capte o fluxo d'água sob aterros.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Para todas as unidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ proteger o talude (natural ou de aterro), especialmente na porção inferior, contra a erosão e solapamentos causados por córregos adjacentes;</li> <li>■ prever medidas que garantam a estabilidade de paredes de escavação como: escoramento e ou rebaixamento do nível d'água.</li> </ul>		
Recomendações quanto à drenagem	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ implantar redes de drenagem e de coleta de esgoto com cuidados especiais (materiais e métodos construtivos), para evitar danos por recalque;</li> <li>■ nas canalizações, adotar preferencialmente os canais a céu aberto enquanto a bacia contribuinte não tiver urbanização consolidada ou alternativamente canais fechados com acessos para inspeção e limpeza;</li> <li>■ prever faixa "<i>non aedificandi</i>" junto às linhas de drenagem e corpos d'água de largura suficiente para permitir acesso para manutenção e obras.</li> </ul>		
Recomendações quanto ao parcelamento do solo / edificações	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ prever necessidade de aterro para altear o terreno.</li> </ul>		

Fonte: Relatório da Carta Geotécnica do Município de São Paulo – Caracterização e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo. (KWAI, 1992b, p. A1 1-2).

#### 2.2.4.2. Hidrografia

No contexto das áreas mapeadas, ocorrem diversos cursos d'água superficial, sendo que as áreas do Parque Municipal da Brasilândia e praticamente todo o seu entorno estão inseridos no contexto da sub-bacia do Córrego Cabuçu de Baixo, integrante da bacia hidrográfica do Rio Tietê, como pode ser observado no Mapa 19. A área é recortada pelo recortada pelo Córrego da Onça, havendo trechos de cachoeira e diversas nascentes.

Mapa 19 – Áreas de interesse sobre os limites das Sub-bacias hidrográficas



#### Legenda - Microbacias hidrográficas

- █ Córrego Cabuçu de Baixo
- █ Córrego Pirituba
- █ Ribeirão dos Perus
- █ Ribeirão Verde - Região Norte
- █ Rio das Pedras - Região Norte

0 250 500 750 1.000 1.250 m  
1:25.000

## Áreas de risco geológico - Defesa Civil

### CONVENÇÕES

#### Parque da Brasilândia

- |  |               |   |                      |
|--|---------------|---|----------------------|
| <span style="border: 1px solid orange; padding: 2px;"> </span> | Brasilândia   | <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span>   | Perímetro do entorno |
| <span style="border: 1px solid orange; padding: 2px;"> </span> | Brasilândia B | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | Limites distritais   |

#### Fonte

Ortofotos de 2017 (wms): Resultante do processo de ortorectificação de fotos aéreas referentes ao Levantamento Aerofotogramétrico de 2017, com resolução espacial aproximada de 0,12 m e 0,24 m. PMSP, 2017. Consultado em agosto de 2022;  
Bacias Hidrográficas - Microbacias (wms): FCHT & SMUL, 2015. Escala 1:5000. Consultado em agosto de 2022;  
Hidrografia - Drenagem (wfs): FCHT & SMUL, 2021. Escala 1: 2000. Consultado em agosto de 2022;  
Hidrografia - Massa d'água (wfs): FCHT & SMUL, 2021. Escala 1:1000 e 1:5000. Consultado em agosto de 2022;  
Limites Administrativos: Distritos (shapefile). SMUL, 2011.

Projeção: UTM  
Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23k Sul  
Ambiente: Web Map Service (WMS); MDC/Geosampa

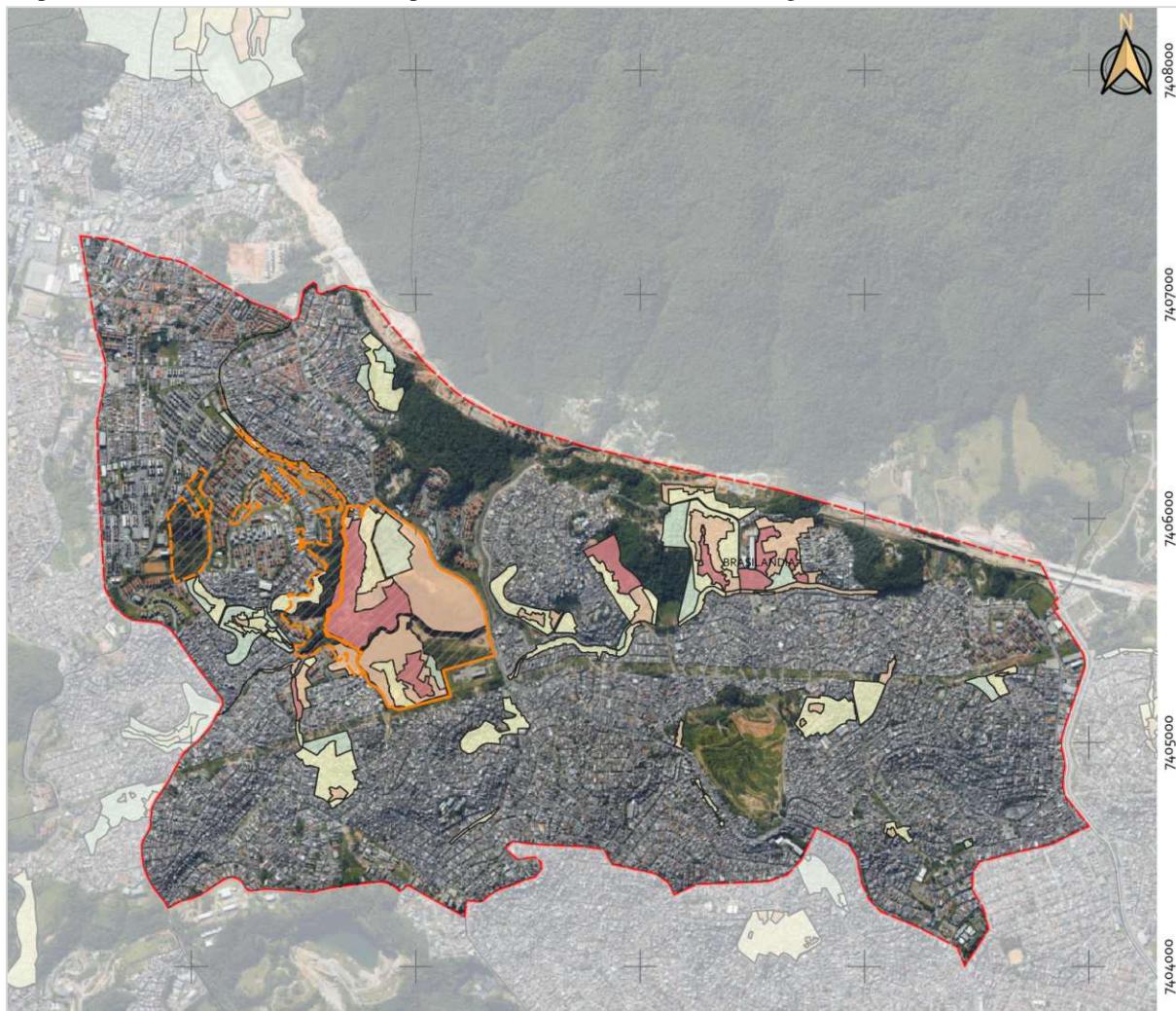
Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

A consideração da hidrografia do terreno contribui para análise dos aspectos ambientais, pois a presença de ocupações em áreas de várzea, lindeiras à córregos e rios, costuma ser comum em áreas periféricas e indica a presença de áreas precárias e de risco, sujeitas a proliferação de doenças, enchentes e movimentos de terra.

Dentre os aspectos hidrográficos analisados, podemos dizer que o risco geológico é o mais relevante para consideração deste trabalho, pois escancara a situação de precariedade observada nas áreas ocupadas do Parque da Brasilândia. Para analisar esse aspecto, foi utilizado como referência o material produzido pela Secretaria Municipal de Segurança Urbana (SMSU) em parceria com a Comissão Municipal de Defesa Civil (COMDEC), conforme apresentado no Mapa 20.

De acordo com a descrição do mapeamento digital, as feições apresentadas referem-se a “áreas de encostas e margens de córrego ocupadas por população de baixa renda com potencial para a ocorrência de deslizamentos e processo de solapamento de margem” (SÃO PAULO (Município), 2022). O mapeamento indica que praticamente todo o perímetro do parque foi classificado com algum grau de risco geológico, sendo a maior parte da área definida como de “risco muito alto” (R4) e “alto” (R3).

Mapa 20 – Áreas de interesse sobre mapeamento das Áreas de Risco Geológico – Defesa Civil



#### Classificação das áreas de risco geológico

##### geoportal:area\_risco\_geologico

- Risco baixo - R1
- Risco médio - R2
- Risco alto - R3
- Risco muito alto - R4
- Área encerrada

0 250 500 750 1.000 1.250 m

1:25.000

#### Áreas de risco geológico - Defesa Civil

##### CONVENÇÕES

###### Parque da Brasilândia

- |   |               |  |                      |
|---|---------------|--|----------------------|
| <span style="background-color: #ffcc99; border: 1px solid black; padding: 2px 5px;"></span> | Brasilândia   | <span style="border: 2px dashed orange; padding: 2px 5px;"></span> | Perímetro do entorno |
| <span style="border: 2px dashed orange; padding: 2px 5px;"></span>                          | Brasilândia B | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px;"></span>   | Limites distritais   |

##### Fonte

Ortofotos de 2017 (wms): Resultante do processo de ortorretificação de fotos aéreas referentes ao Levantamento Aerofotogramétrico de 2017, com resolução espacial aproximada de 0,12 m e 0,24 m. PMSP, 2017. Consultado em agosto de 2022;  
 Área de Risco Geológico (wfs): SMSU/COMDEC, 2021. Atualização mensal. Consultado em agosto de 2022;  
 Limites Administrativos: Distritos (shapefile). SMUL, 2011.

Projeção: UTM  
 Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23k Sul  
 Ambiente: Web Map Service (WMS); MDC/GeoSampa

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Os critérios de classificação utilizados no mapeamento são os mesmos apresentados no material didático da Aula 5 – Identificação, Análise e Mapeamento de Áreas de Risco de Enchentes e Inundações, integrante do curso de Capacitação em Mapeamento e Gerenciamento de Risco, oferecido pelo Centro de Estudos e Pesquisas em Engenharia e Defesa Civil (CEDEP) da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC).

A classificação se deu em consideração de três critérios de análise<sup>17</sup>, conforme apresentado a seguir.

1º critério: análise dos cenários de risco e potencial destrutivo dos processos hidrológicos ocorrentes, sendo consideradas as seguintes tipologias dos processos hidrológicos:

- Enchente e inundação lenta de planícies fluviais (C1);
- Enchente e inundação com alta energia cinética (C2);
- Enchente e inundação com alta energia de escoamento e capacidade de transporte de material sólido (C3).

2º Critério: vulnerabilidade da ocupação urbana, sendo consideradas as seguintes tipologias construtivas:

- Alta vulnerabilidade de acidentes (V1): baixo padrão construtivo onde predominam moradias construídas com madeira, madeirite e restos de material com baixa capacidade de resistir ao impacto de processos hidrológicos;
- Baixa vulnerabilidade de acidentes (V2): médio a bom padrão construtivo onde predominam moradias construídas em alvenaria com boa capacidade de resistir ao impacto de processos hidrológicos.

3º Critério: distância das moradias ao eixo da drenagem, considerando o tipo de processo que ocorre na área analisada e o raio de alcance desse processo, sendo a chuva o agente deflagrador do processo. Deste modo, o critério considera o seguinte:

- Alta periculosidade (P1): alta possibilidade de impacto direto considerando o raio de alcance do processo;
- Baixa periculosidade (P2): baixa possibilidade de impacto direto considerando o raio de alcance do processo.

A partir do arranjo entre os três critérios estabelecidos, é possível definir quatro níveis de risco, sendo eles: Risco Muito Alto (RM); Risco Alto (A); Risco Médio (M); e Risco Baixo (B).

Os quadros a seguir apresentam o modelo de análise do grau de risco preliminar, conforme os arranjos dos critérios supracitados.

---

<sup>17</sup> Livro didático do curso de Capacitação em Mapeamento e Gerenciamento de Risco, 2007. p. 87-90.

Quadro 5 – Grau de risco preliminar segundo arranjo entre cenários hidrológicos e vulnerabilidade das habitações

	C1	C2	C3
V1	M	A	MA
V2	B	M	A

Fonte: Livro didático do curso de Capacitação em Mapeamento e Gerenciamento de Risco, 200?. p. 89

Quadro 6 – Grau de risco final segundo arranjo considerando os cenários hidrológicos, vulnerabilidade das habitações e periculosidade do processo segundo a distância das moradias ao eixo da drenagem

	P1	P2
C1 x V1	M	B
C1 x V2	B	B
C2 x V1	A	M
C2 x V2	M	B
C3 x V1	MA	A
C3 x V2	A	M

Fonte: Livro didático do curso de Capacitação em Mapeamento e Gerenciamento de Risco, 200?. p. 89

Com a aplicação do modelo, é estabelecido o resultado final da classificação, a mesma apresentada no mapeamento da SMSU/COMDEC, sendo definidos os cenários de risco apresentados a seguir.

Cenário de risco muito alto (MA) – Risco R4:

- Enchentes e inundações com alta energia cinética e alta capacidade de transporte de material sólido e elevado poder destrutivo (C1) atingindo moradias de baixo padrão construtivo (V1), situadas em área com alta possibilidade de impacto direto do processo (P1).

Cenários de risco alto (A) – Risco R3:

- a) Enchentes e inundações com alta energia cinética e alta capacidade de transporte de material sólido e elevado poder destrutivo (C3) atingindo moradias de baixo padrão construtivo (V1), situadas em área com baixa possibilidade de impacto direto do processo (P2);
- b) Enchentes e inundações com alta energia cinética e alta capacidade de transporte de material sólido e elevado poder destrutivo (C3) atingindo moradias de bom padrão construtivo (V2), situadas em área com alta possibilidade de impacto direto do processo (P1);
- c) Enchentes e inundações com alta energia cinética e alto poder destrutivo (C2) atingindo moradias de baixo padrão construtivo (V1), situadas em área com alta possibilidade de impacto direto do processo (P2).

Cenários de risco médio (M) – Risco R2:

- a) Enchentes e inundações com alta energia cinética e alta capacidade de transporte de material sólido e elevado poder destrutivo (C3) atingindo moradias de bom padrão

construtivo (V2), situadas em área com baixa possibilidade de impacto direto do processo (P2);

- b) Enchentes e inundações com alta energia cinética e alto poder destrutivo (C2) atingindo moradias de baixo padrão construtivo (V1), situadas em área com alta possibilidade de impacto direto do processo (P2);
- c) Enchentes e inundações com alta energia cinética e alto poder destrutivo (C2) atingindo moradias de bom padrão construtivo (V2), situadas em área com alta possibilidade de impacto direto do processo (P1);
- d) Enchentes e inundações com baixa energia cinética e baixo poder destrutivo (C3) atingindo moradias de baixo padrão construtivo (V1), situadas em área com alta possibilidade de impacto direto do processo (P1).

Cenários de risco baixo – Risco R1:

- a) Enchentes e inundações com baixa energia cinética e baixo poder destrutivo (C1) atingindo moradias de bom padrão construtivo (V2), situadas em área com alta possibilidade de impacto direto do processo (P1);
- b) Enchentes e inundações com baixa energia cinética e baixo poder destrutivo (C1) atingindo moradias de baixo padrão construtivo (V2), situadas em área com baixa possibilidade de impacto direto do processo (P2);
- c) Enchentes e inundações com baixa energia cinética e baixo poder destrutivo (C1) atingindo moradias de baixo padrão construtivo (V1), situadas em área com baixa possibilidade de impacto direto do processo (P2);
- d) Enchentes e inundações com alta energia cinética e alto poder destrutivo (C2) atingindo moradias de bom padrão construtivo (V2), situadas em área com baixa possibilidade de impacto direto do processo (P2).

#### **2.2.4.3. Vegetação**

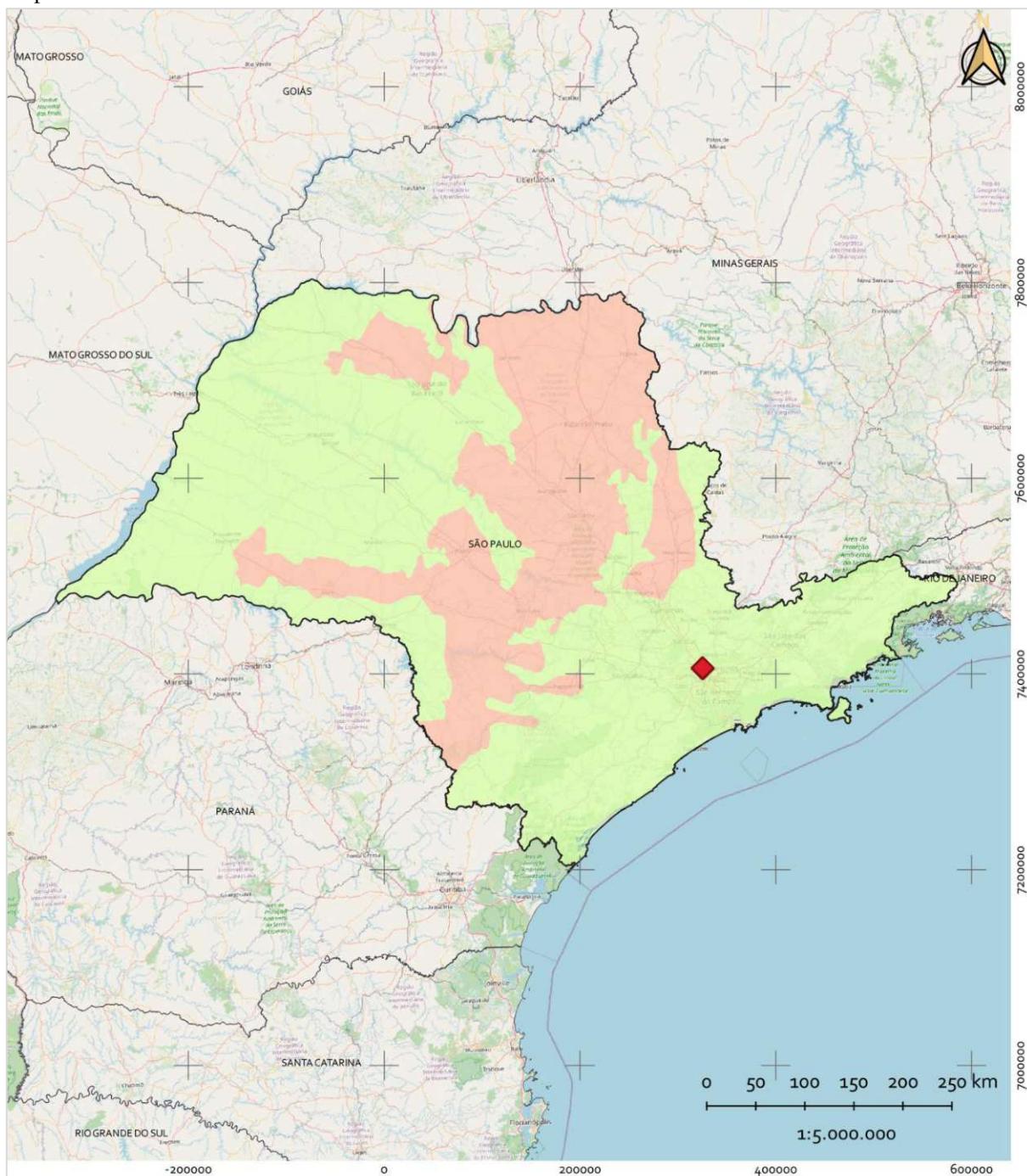
Inicialmente, um dos principais atrativos da área destinada a implantação do Parque Municipal da Brasilândia foi o fato de que, mesmo após a consolidação do processo de urbanização, com o surgimento de diversos loteamentos periféricos, favelas e conjuntos habitacionais no seu entorno, a área preservava um importante fragmento de floresta nativa, condição relevante para a sua definição como “parque municipal”, pois a partir dessa condição, esperava-se assegurar a

sua preservação e desenvolver as suas potencialidades sociais e ecológicas, tais como a constituição de um espaço voltado ao lazer, prática esportiva, educação ambiental e também que exercesse funções de preservação dos recursos hídricos e do solo, redução da vazão da microbacia, evitando enchentes à montante, etc.

Para compreendermos melhor a importância da criação do Parque Municipal da Brasilândia é interessante observarmos alguns aspectos mais gerais acerca do tipo e distribuição da vegetação na área onde ele está inserido.

O Mapa 21, apresentado a seguir, foi construído a partir do mapeamento dos biomas no Estado de São Paulo realizado pelo IBGE em 2004 e ilustra a distribuição dos biomas existentes no Estado de São Paulo, estando todo o município de São Paulo totalmente inserido no contexto da Mata Atlântica, a qual integra o conjunto das florestas tropicais. As florestas tropicais podem ser descritas como ecossistemas de grande biodiversidade, abrigando cerca de dois terços do total das espécies existentes no planeta. No Brasil ocorrem dois desses ecossistemas: as florestas Atlântica e Amazônica.

Mapa 21 –Limites dos biomas do Estado de São Paulo



## Biomias do Estado de São Paulo

### CONVENÇÕES

◆ Área de estudo

### Biomias

■ Cerrado

■ Mata Atlântica

### Fonte

Limites dos Biomas do Estado de SP (wms: Mapeamento realizado em escala 1:5.000.000. CREN/BGE & MMA, 2004. Consultado em janeiro de 2022);  
Malha Municipal de 2015: Representação da divisão político-administrativa municipal do Brasil vigente em 01/07/2015. IBGE, 2015;  
OpenStreetMap (xyz Tiles): Disponibilizado sob a Licença Open Data Commons Open Database License (ODbL) pela Fundação OpenStreetMap. Cartografia disponibilizada sob a licença CC-BY-SA. © contribuidores do OpenStreetMap. Consultado em janeiro de 2022.

Projeção: UTM  
Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23k Sul  
Ambiente: Web Map Service (WMS); DataGEO

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Em linhas gerais, os biomas podem ser compreendidos enquanto um conjunto biológico que contempla a fauna e a flora, sendo caracterizado pelo agrupamento de tipos de vegetação contíguos e que possuem escala regional, apresentam condições geoclimáticas e história semelhantes, resultando em uma biodiversidade particular. Para Almeida (2015, p. 25) os biomas “são superfícies imensas onde predomina determinada paisagem vegetal, caracterizada pela presença de algumas espécies dominantes e sempre associada a uma fauna específica e característica”.

A transformação da Floresta Atlântica brasileira foi marcada por processos contínuos de ocupação e exploração das áreas costeiras do território, desde o início da colonização europeia, resultando em grande perda da sua área original. Conforme dados do Ministério do Meio Ambiente (MMA) (2010 apud ALMEIDA, p. 11),

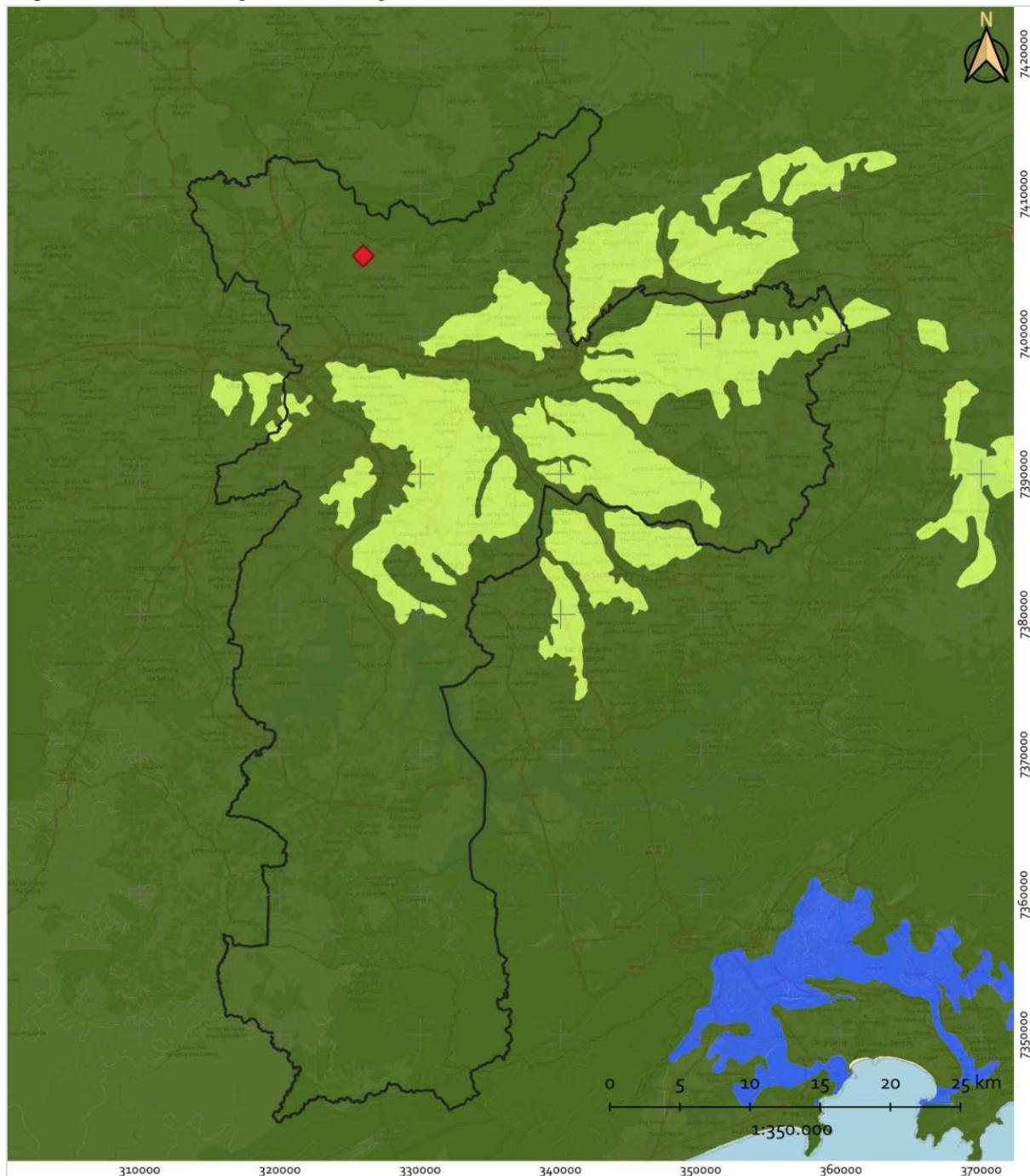
Os remanescentes de vegetação nativa da Mata Atlântica ocupam atualmente apenas 27% de sua área original, incluindo-se neste percentual, áreas florestais em todos os estágios de regeneração (floresta em estágio inicial, médio e avançado de regeneração e florestas primárias), campos naturais, restingas, manguezais e outros tipos de vegetação nativa, sendo que as áreas bem conservadas não chegam a 8% da área original do Bioma. Assim, a Mata Atlântica vem sendo considerada uma das florestas tropicais com maior risco de extinção no planeta. (ALMEIDA, 2015, p. 11-12).

Apesar da intensa ocupação humana e continua remoção da cobertura vegetal natural, iniciada desde os primórdios do processo de colonização português no território brasileiro, os remanescentes da Floresta Atlântica ainda abrigam grande biodiversidade.

Com referência à biodiversidade, na área de domínio da floresta atlântica, podemos notar que, baseado nos atuais níveis de degradação desse ecossistema, sua biodiversidade já está comprometida, onde certamente muitas espécies já foram extintas antes mesmo de serem descritas pela ciência. Entretanto, a floresta atlântica, mesmo reduzida à área atual, colabora em muito para que o Brasil seja considerado um país de megabiodiversidade. (ALMEIDA, 2015, p. 46).

Parte dessa biodiversidade é encontrada, inclusive, no meio urbano, adaptada às condições urbanas. Nesse sentido, é essencial a preservação e ampliação de parques urbanos, áreas verdes e arborização viária, pois essas áreas cumprem o papel de preservação ecológica, garantindo a existência de diversos elementos da fauna e da flora nativa. A presença de áreas verdes no meio urbano contribui, inclusive, para a constituição de habitats de animais adaptados a este meio, como é o caso das diversas espécies de aves que habitam as cidades e exercem importantes funções ecológicas para o meio urbano, como o controle de populações de insetos, o que contribui para o bem-estar da população, reduzindo a proliferação de diversos tipos de doenças.

Mapa 22 –Limites das Regiões Fitogeográficas do Estado de São Paulo



### Regiões Fitogeográficas do Estado de São Paulo - Projeto RADAM Brasil

#### CONVENÇÕES

##### Legenda regiões fitogeográficas

- █ Floresta Ombrófila Densa
- █ Savana
- █ Influência fluviomarinha

- ◆ Área de estudo
- █ São Paulo

#### Fonte

Regiões Fitogeográficas do Estado de SP (wms): Delimitada no Mapa de Vegetação das Folhas SF.23 e SF.24, em escala generalizada 1:1.000.000. Projeto RADAM Brasil - Levantamento de Recursos Naturais. IPA, 1983. Consultado em janeiro de 2022;

OpenStreetMap (xyz Tiles): Disponibilizado sob a Licença Open Data Commons Open Database License (ODbL) pela Fundação OpenStreetMap. Cartografia disponibilizada sob a licença CC-BY-SA. © contribuidores do OpenStreetMap. Consultado em janeiro de 2022;

Limits Administrativos: Municípios (shapefile). FMSP, 2014

Projeção: UTM  
Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23k Sul  
Ambiente: Web Map Service (WMS); DataGEO

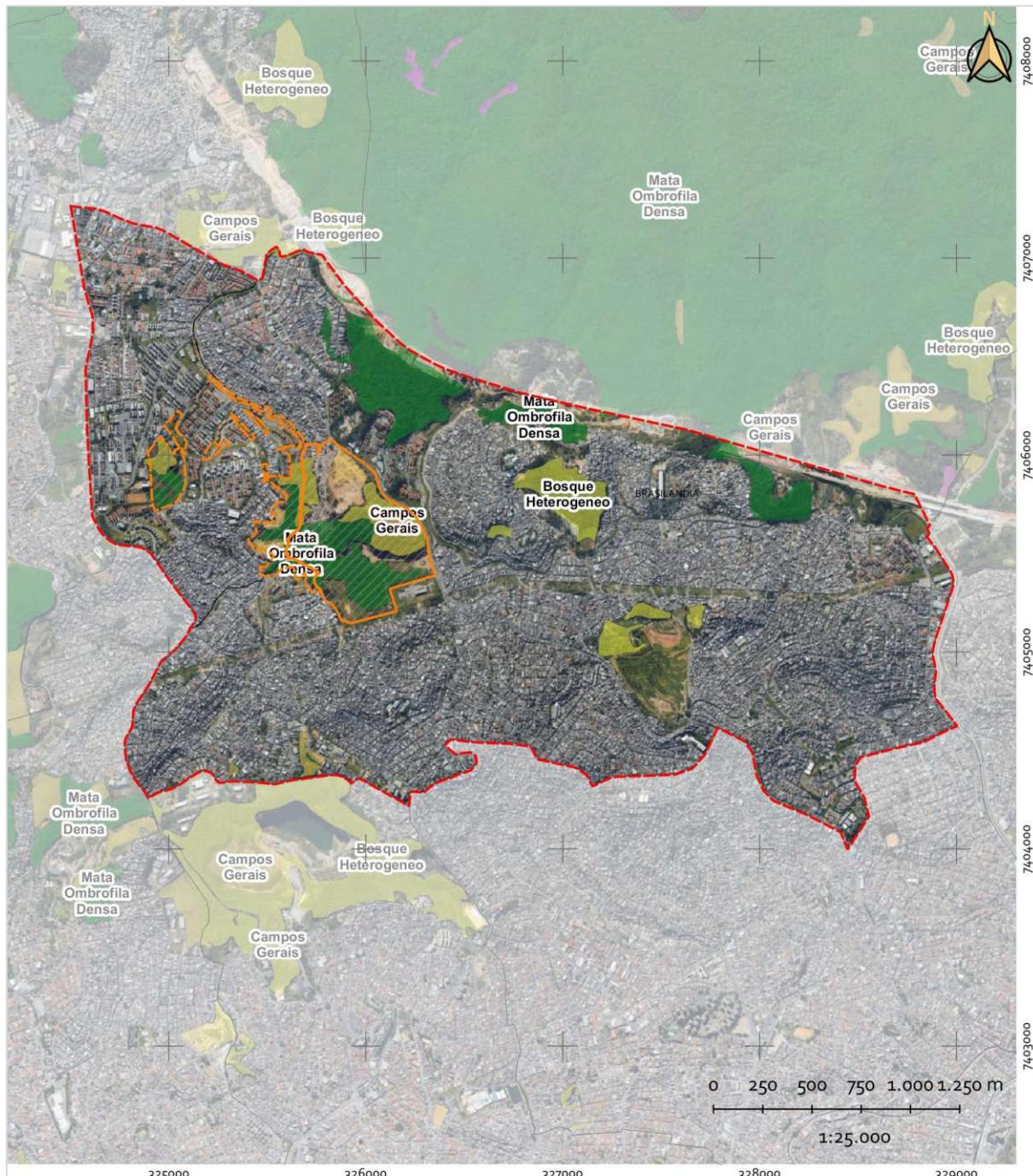
Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

No contexto da floresta Atlântica, a área de estudo está inserida na região fitoecológica definida como Floresta Ombrófila Densa, conforme observado no Mapa 22. Essa fitofisionomia está associada a composições florestais localizadas na vertente oceânica, sob influência das massas de ar úmidas vindas do Oceano Atlântico. Possuem elevados índices pluviométricos, bem distribuídos ao longo do ano todo e elevadas temperaturas. Ou seja, são florestas tropicais com elevada temperatura e umidade e influência direta das massas oceânicas.

Este tipo de vegetação é caracterizado por fanerófitos, justamente pelas subformas de vida macro e mesofanerófitos, além de lianas lenhosas e epífitas em abundância, que o diferenciam das outras classes de formações. Porém, a característica ecológica principal reside nos ambientes ombrófilos que marcam muito bem a ‘região florística florestal’. Assim, a característica ombrotérmica da Floresta Ombrófila Densa está presa a fatores climáticos tropicais de elevadas temperaturas (médias de 25°) e de alta precipitação, bem distribuídas durante o ano (de 0 a 60 dias secos), o que determina uma situação bioecológica praticamente sem período biologicamente seco. Além disso, dominam, nos ambientes destas florestas, latossolos distróficos e, excepcionalmente, eutróficos, originados de vários tipos de rochas (AMBIENTE BRASIL, 2021).

As informações apresentadas até aqui revelam alguns dos aspectos mais gerais sobre a composição vegetal original da área onde o Parque está inserido, mas, para compreender a importância da preservação da vegetação existente nesse local, é necessário observarmos a presença dos remanescentes florestais, tanto no perímetro do Parque, como nas áreas do entorno. Para isso, foram elaborados os mapas apresentados a seguir, sendo o Mapa 23 referente aos remanescentes de Mata Atlântica existentes no município de São Paulo em 2016 e o Mapa 24 referente ao mapeamento da cobertura vegetal do município de São Paulo em 2020.

Mapa 23 – Áreas de interesse no contexto dos remanescentes do bioma de Mata Atlântica no município de São Paulo



## Remanescentes do Bioma de Mata Atlântica

### CONVENÇÕES

	Perímetro do entorno	<b>Remanescentes da Mata Atlântica</b>
	Limites distritais	Bosque Heterogêneo
	Parque da Brasilândia	Campo de Várzea e Veg. Aquática
	Brasilândia	Campos Gerais
	Brasilândia B	Mata Ombrófila Densa

### Fonte

Mapeamento dos Remanescentes de Mata Atlântica no Município de São Paulo (wms): Integrante do Plano Municipal da Mata Atlântica de São Paulo, elaborado em escala 1:10.000. SVMa, 2016. Consultado em janeiro de 2022;

Ortofotos de 2017 (wms): Resultante do processo de ortorectificação de fotos aéreas referentes ao Levantamento Aerofotogramétrico de 2017, com resolução espacial aproximada de 0,12 m e 0,24 m. PMSF, 2017. Consultado em janeiro de 2022;

Limites Administrativos: Distritos (shapefile). SMUL, 2011.

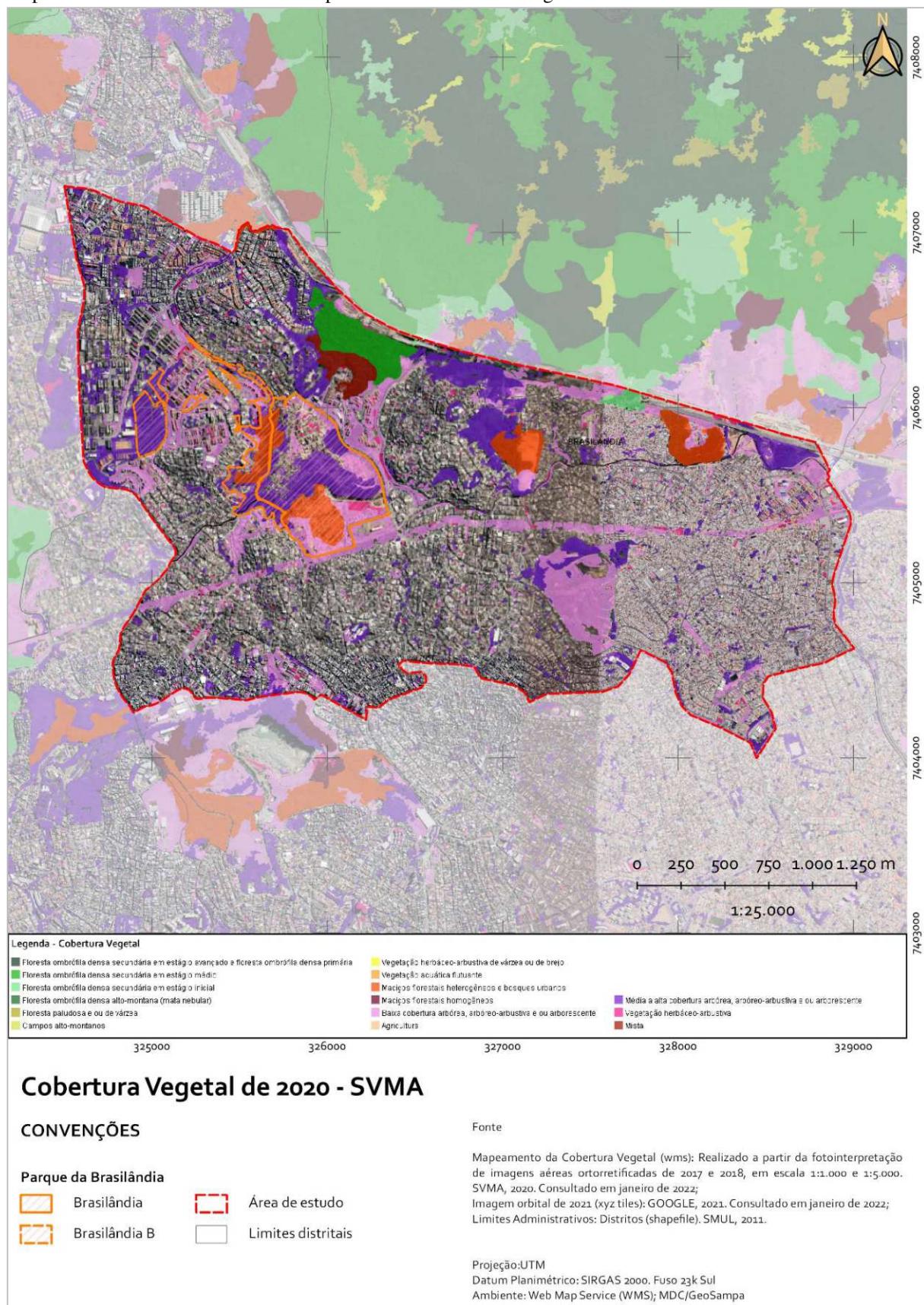
Projeção: UTM  
Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23k Sul  
Ambiente: Web Map Service (WMS); MDC/GeoSampa

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

O Mapa 23 indica que, ao menos até 2016, as áreas destinadas a implantação do Parque Municipal da Brasilândia abrigavam importantes remanescentes de floresta nativa, sendo majoritariamente recoberta por áreas grafadas “Floresta Ombrófila Densa” e “Campos Gerais”. Dentro do recorte do mapeamento, é possível notar uma escassez de remanescentes de floresta nativa no entorno do Parque, sendo que os trechos de floresta ombrófila densa mais relevantes, fora do perímetro do Parque, são contíguos ao Parque Estadual da Serra da Cantareira, localizado no trecho norte do mapeamento.

O Mapa 24 refere-se ao mapeamento da cobertura vegetal realizado em 2020, não fazendo distinção entre o que é vegetação nativa ou não. Nele, podemos observar que o perímetro do Parque tem uma composição vegetal expressiva, sendo a maior parte referente a uma cobertura classificada como “média a alta cobertura arbórea, arbóreo-arbustiva e ou arborescente”, mas também contando com trechos classificados como “maciços florestais heterogêneos e bosques urbanos” e também “baixa cobertura arbórea, arbóreo-arbustiva e ou arborescente”.

Mapa 24 – Áreas de interesse sobre Mapeamento da Cobertura Vegetal – SVMA 2020



Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Em ambos os mapeamentos é possível notar a escassez de áreas arborizadas, dado o grande adensamento construtivo horizontal, característico do processo de urbanização periférica ocorrido nessas áreas. Ao analisar o perímetro do Parque no contexto mais amplo das áreas do entorno, percebemos a importância da preservação e recuperação das suas condições naturais, pois é justamente nele que estão os trechos de arborização (inclusive nativa) mais relevantes, no contexto da faixa urbana local, o que exclui o Parque Estadual da Serra da Cantareira, já que não se trata de uma área urbana.

A efetiva implantação do Parque Municipal da Brasilândia teria como efeito positivo a conservação de trechos de vegetação de grande importância local, sobretudo, quando consideramos a ausência de áreas com tais características nos arredores. É importante ressaltar que, além dos benefícios de lazer, convivência e saúde pública, associados a um aparelho público como um parque urbano, a vegetação que ali existia, por si só, assegurava a proteção das encostas e nascentes, ampliava a permeabilidade do solo no contexto da sua microbacia hidrográfica e reduzia a vazão da água no Córrego da Onça, o que é essencial para a prevenção de enchentes em áreas de várzea ocupadas à jusante.

### **2.3. Análise dos Processos de Ocupação do Parque Municipal da Brasilândia**

A aproximação inicial do objeto de estudo, ou seja, do Parque Municipal da Brasilândia, se deu através da participação nos projetos de extensão universitária realizados na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU) da Universidade de São Paulo (USP), sob orientação do Professor Eugenio Fernandes Queiroga e contando também com o apoio da Professora Catharina Pinheiro Cordeiro dos Santos Lima. Os projetos realizados foram amparados pelo Programa Unificado de Bolsas (PUB) e ocorreram entre os anos de 2017 e 2019, sendo eles:

- Direito à paisagem e desenho de espaços livres públicos na Zona Norte de São Paulo – Projeto para o Parque Municipal da Brasilândia (2017-2018);
- Do contexto ao desenho: Articulação e desenvolvimento de projeto para o Parque Municipal da Brasilândia (2018-2019).

Ambos buscaram estabelecer uma aproximação com o território de inserção do parque e estreitar o diálogo entre a universidade e os agentes sociais atuantes nesse território. Para isso, foram realizados encontros com o Movimento em Defesa do Parque da Brasilândia, pesquisadores de outras instituições e técnicos da Secretaria Municipal do Verde Meio Ambiente (SVMA). De maneira concomitante, foram realizadas atividades com pedagogos,

professores e estudantes do Ensino Fundamental de escolas localizadas no entorno do parque. Deste modo, se estabeleceram três frentes distintas, porém inter-relacionadas: a primeira delas buscou a compreensão da situação da área, sobretudo no que diz respeito aos aspectos fundiários, sendo realizados levantamentos e encontros com agentes da Prefeitura e diálogo constante com o Movimento em Defesa do Parque da Brasilândia; a segunda frente desenvolveu atividades com algumas escolas do entorno, visando despertar o interesse dos estudantes e demais agentes pedagógicos por aquela área e capturar as suas expectativas a respeito de um parque municipal naquele local; e por fim, a terceira frente teve como objetivo consolidar os resultados obtidos nas frentes anteriores e, a partir desses resultados, elaborar peças arquitetônicas e estratégias de ação que pudessem auxiliar os movimentos sociais envolvidos na reivindicação junto ao poder público para que se realizasse a efetiva implantação do Parque. O avanço exponencial das ocupações do loteamento Jardim Riviera e da Favela da Capadócia, contudo, acabaram mudando as perspectivas iniciais dos projetos de extensão, tendo em vista que, conforme veremos no item 2.3.2, a área teve o seu potencial ambiental completamente descaracterizado em razão dos processos de ocupação ocorridos, cristalizando uma situação onde a realização do parque, tal como era esperado, se tornou impossível. A partir disso, ocorreu uma desarticulação dos agentes que lutavam pelo parque e isso acabou modificando também os rumos dos projetos de extensão universitária, os quais se voltaram para as áreas fragmentadas grafadas como Parque Brasilândia B, com objetivo de elaboração de um projeto de implantação de estruturas nesses lugares.

Embora as áreas do Parque Brasilândia B também configurem uma situação interessante a ser considerada em projetos de pesquisa, foram os fenômenos espaciais urbanos que ocorreram (e ainda ocorrem) na área principal do Parque da Brasilândia, que despertaram o interesse principal na investigação proposta por este trabalho. Isso se deu em razão dessa área consistir em uma gleba de grande interesse ambiental, possuindo fragmentos de floresta nativa, nascentes e cachoeira, além disso, possui também grandes porções de restrição geológica, com risco de enchentes e movimentos de solo. Há de se levar em conta também que aquele local é definido como parque municipal pelos instrumentos urbanísticos e ambientais da municipalidade, sendo também reivindicado como parque por movimentos sociais atuantes naquele território. Apesar de todos esses elementos, o que ocorreu, de fato, foram os mesmos processos de produção do espaço urbano periférico que moldaram todas as áreas do seu entorno, convertendo-se glebas de interesse ambiental ao uso residencial marcado pela precariedade construtiva, habitacional e da vida dos residentes.

A última parte deste trabalho, portanto, discutirá os processos de ocupação da área destinada à implantação do Parque Municipal da Brasilândia, a forma como se deram os assentamentos estabelecidos – Favela da Capadócia e Loteamento Jardim Riviera –, e as particularidades dos usos pretendidos pelos diversos agentes envolvidos.

### **2.3.1. Questão Fundiária do Terreno**

Ao longo dos projetos de extensão universitária, ocorreram diálogos com diversos agentes envolvidos na reivindicação para criação do Parque Municipal da Brasilândia, tal como o Movimento em Defesa do Parque Municipal da Brasilândia e técnicos da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA). Através desses diálogos, o imbróglio fundiário que existia para aquisição da propriedade dos imóveis por parte da Prefeitura de São Paulo foi apontado como um dos principais desafios para a efetiva implantação do Parque. Já naquele momento, contudo, existia uma grande dificuldade em compreender a real problemática da situação, tendo em vista que nem as informações mais básicas, como a identificação dos proprietários dos imóveis, era algo plenamente esclarecido.

O desvelamento dos proprietários legais da terra é essencial para a compreensão da relação entre os agentes envolvidos no processo de produção do espaço, tal como observado naquele local. Por conta disso, foram empenhados esforços para o levantamento de tais informações.

A primeira consulta realizada se deu através da base de dados do Cadastro Fiscal do município, sendo verificado quais os lotes que compõe a área do Parque. Com isso, foi possível identificar que a área é composta por 3 lotes, identificadas através dos seguintes SQLs<sup>18</sup>:

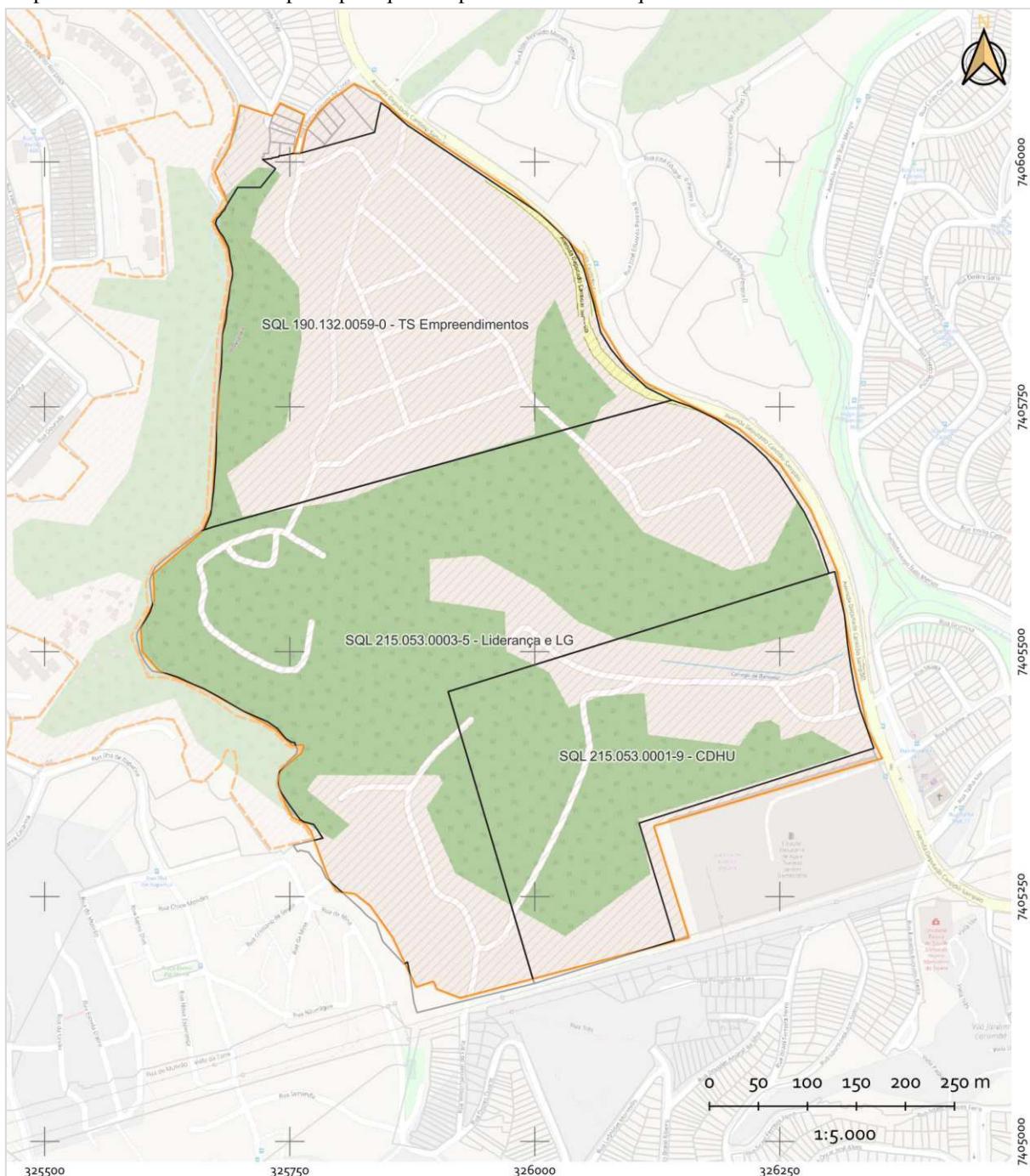
- 215.053.0001-9 – Correspondente a uma área pública, cuja proprietária legal é a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU);
- 215.053.0003-5 – Correspondente a uma área privada, de propriedade legal das empresas Liderança Capitalização S.A. e LG Participações Ltda.;
- 190.132.0059-0 – Correspondente a uma área privada, de propriedade legal da empresa TS Empreendimentos e Participações Ltda.

A Mapa 25 apresenta o limite dos principais lotes fiscais que compõem a área do Parque da Parque da Brasilândia.

---

<sup>18</sup> Setor Quadra Lote (SQL) é a numeração utilizada pela Prefeitura para registro e localização dos imóveis que devem contribuir com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Mapa 25 – Perímetro dos lotes principais que compõem a área do Parque da Brasilândia



### Perímetro dos lotes principais do Parque da Brasilândia

#### CONVENÇÕES

##### Parque da Brasilândia

- |               |                  |
|---------------|------------------|
| Brasilândia   | Lotes principais |
| Brasilândia B | Lotes            |

#### Fonte

OpenStreetMap (xyz Tiles): Disponibilizado sob a Licença Open Data Commons Open Database License (ODbL) pela Fundação OpenStreetMap. Cartografia disponibilizada sob a licença CC-BY-SA. © contribuidores do OpenStreetMap. Consultado em março de 2023;  
Limites Administrativos: Distritos (shapefile). SMUL, 2011.

Projeção: UTM  
Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23k Sul  
Ambiente: DataGEO; GeoSampa

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

A verificação do registro de propriedade de cada um dos lotes se deu através da consulta dos respectivos SQLs ao banco de dados das Certidões de Dados Cadastrais do IPTU, realizada no portal da Secretaria Municipal da Fazenda. As figuras a seguir apresentam as Certidões levantadas.

Figura 17 – Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2022: 190.132.0059-0

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA</b>		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022</b>													
<b>Cadastro do Imóvel: 190.132.0059-0</b>															
<b>Local do Imóvel:</b> AV DEP CANTIDIO SAMPAIO, 4555 VILA SOUZA CEP 02855-035 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana															
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> RUA PROFESSOR ANGELO MAZZA, 129 JARDIM MANGALOT SAO PAULO CEP 05135-140															
<b>Contribuinte(s):</b> CNPJ 65.615.122/0001-38 T S EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA															
<b>Dados cadastrais do terreno:</b> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Área incorporada (m<sup>2</sup>):</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">114.714</td> <td style="width: 30%;">Testada (m):</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">420,00</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m<sup>2</sup>):</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td>Fração ideal:</td> <td style="text-align: right;">1,0000</td> </tr> <tr> <td>Área total (m<sup>2</sup>):</td> <td style="text-align: right;">114.714</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>				Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	114.714	Testada (m):	420,00	Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	1,0000	Área total (m <sup>2</sup> ):	114.714		
Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	114.714	Testada (m):	420,00												
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	1,0000												
Área total (m <sup>2</sup> ):	114.714														
<b>Dados cadastrais da construção:</b> Terreno sem construção															
															
<b>Valores de m<sup>2</sup> (R\$):</b> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">- de terreno:</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">412,00</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: right;">Terreno sem construção</td> <td></td> </tr> </table>				- de terreno:	412,00		- da construção:	Terreno sem construção							
- de terreno:	412,00														
- da construção:	Terreno sem construção														
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">- da área incorporada:</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">21.135.642,00</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td style="text-align: right;">21.135.642,00</td> <td></td> </tr> </table>				- da área incorporada:	21.135.642,00		- da área não incorporada:	0,00		- da construção:	0,00		Base de cálculo do IPTU:	21.135.642,00	
- da área incorporada:	21.135.642,00														
- da área não incorporada:	0,00														
- da construção:	0,00														
Base de cálculo do IPTU:	21.135.642,00														
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.															
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/04/2023, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidores/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidores/</a>															
<b>Data de Emissão:</b> 15/01/2023															

Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda, 2023.

Figura 18 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2022: 215.053.0001-9

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA</b>	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022</b>														
<b>Cadastro do Imóvel: 215.053.0001-9</b>															
<p><b>Local do Imóvel:</b>            AV DEP CANTIDIO SAMPAIO, S/N            BRASILANDIA CEP 02857-010            Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana</p>															
<p><b>Endereço para entrega da notificação:</b>            R BOA VISTA, 170 - 4 AO 13 A            CENTRO CEP 01014-930</p>															
<p><b>Contribuinte(s):</b>            CNPJ 47.865.597/0001-09 CDHU</p>															
<p><b>Dados cadastrais do terreno:</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Área incorporada (m<sup>2</sup>):</td> <td style="width: 20%;">87.868</td> <td style="width: 30%;">Testada (m):</td> <td style="width: 20%;">145,46</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m<sup>2</sup>):</td> <td>0</td> <td>Fração ideal:</td> <td>1,0000</td> </tr> <tr> <td>Área total (m<sup>2</sup>):</td> <td>87.868</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>				Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	87.868	Testada (m):	145,46	Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	1,0000	Área total (m <sup>2</sup> ):	87.868		
Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	87.868	Testada (m):	145,46												
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	1,0000												
Área total (m <sup>2</sup> ):	87.868														
<p><b>Dados cadastrais da construção:</b>            Terreno sem construção</p>															
<p><b>Valores de m<sup>2</sup> (R\$):</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">- de terreno:</td> <td style="width: 20%;">140,00</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td colspan="2">Terreno sem construção</td> </tr> </table>				- de terreno:	140,00		- da construção:	Terreno sem construção							
- de terreno:	140,00														
- da construção:	Terreno sem construção														
<p><b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">- da área incorporada:</td> <td style="width: 20%;">5.501.240,00</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td colspan="2">5.501.240,00</td> </tr> </table>				- da área incorporada:	5.501.240,00		- da área não incorporada:	0,00		- da construção:	0,00		Base de cálculo do IPTU:	5.501.240,00	
- da área incorporada:	5.501.240,00														
- da área não incorporada:	0,00														
- da construção:	0,00														
Base de cálculo do IPTU:	5.501.240,00														
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.</p>															
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.            A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/04/2023, em  <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidores/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidores/</a></p>															
<p><b>Data de Emissão:</b> 15/01/2023</p>															

Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda, 2023.

Figura 19 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2022: 215.053.0003-5

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA</b>	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022</b>		
<b>Cadastro do Imóvel: 215.053.0003-5</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> AV DEP CANTIDIO SAMPAIO, S/N BRASILANDIA SAO PAULO CEP 02857-010 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> RUA JACEGUAI, 400 BELA VISTA SAO PAULO CEP 05135-140			
<b>Contribuinte(s):</b> CNPJ 60.853.264/0009-77 LIDERANCA CAPITALIZACAO SA CNPJ 59.743.708/0001-85 LG PARTICIPACOES LTDA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	201.205	Testada (m):	300,48
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m <sup>2</sup> ):	201.205		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Terreno sem construção			
<b>Valores de m<sup>2</sup> (R\$):</b>			
- de terreno:	140,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	12.597.043,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	12.597.043,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.          A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/04/2023, em  <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoses/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoses/</a></p>			
<b>Data de Emissão:</b> 15/01/2023			

Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda, 2023.

As informações obtidas revelam dois pontos principais: i) um dos imóveis era de posse do Governo do Estado de São Paulo, através da CDHU, empresa pública vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação; ii) os dois imóveis restantes são de propriedade de empresas privadas que atuam nos mercados imobiliário e financeiro.

O primeiro ponto é interessante pois revela um imóvel que contempla trecho considerável de área relativamente plana já é de propriedade de uma empresa pública e poderia, mediante estudos de viabilidade e interesse político, ser utilizado para fins de habitação de interesse social, podendo alocar, ao menos em parte, as famílias da primeira leva das ocupações que culminaram na consolidação da Favela da Capadócia, sem haver a necessidade de se realizar grandes deslocamentos dessas famílias e o consequente processo de desterritorialização. É necessário ressaltar que, durante algumas das atividades realizadas no âmbito dos projetos de extensão, foi informado que a SEHAB iniciou o processo de cadastramento das famílias dessa primeira leva de ocupação da Favela, ocorrendo, inclusive, algumas desapropriações, mas o processo não foi concluído e a maior parte das famílias acabou permanecendo no local.

Sobre isso, é possível que tenham ocorridos dificuldades jurídicas, tendo em vista que parte do terreno ocupado diz respeito às áreas particulares, de modo que o processo de desapropriação fica a cargo dos proprietários legais dos imóveis, tal situação é o que configura, ao menos em parte, o imbróglio fundiário citado anteriormente. Independente das dificuldades que possam ter ocorrido, o fato é que aquela área já era de posse do CDHU (e, portanto, do Governo do Estado de São Paulo), constituindo uma condição material importante para a execução de programas habitacionais e o reassentamento das famílias que ocuparam a área. Ao invés disso, o que se viu foi somente o início de um processo de cadastramento que não foi levado a cabo e, portanto, não surtiu o efeito necessário para preservação das condições ambientais do terreno. Desta forma, é possível dizer que a morosidade e negligência do Estado, em relação à situação das ocupações, foi decisiva para o processo de degradação ambiental e favelização do terreno, permitindo a instalação de assentamentos precários em áreas de risco geológico (sujeitas à enchentes e desmoronamentos).

Já sobre o segundo ponto, foi necessária a realização de pesquisas complementares, visando compreender quem são essas empresas proprietárias e quais são os seus ramos de atuação. Para isso, foram realizadas consultas à base de dados do Ministério da Fazenda, possibilitando a emissão dos Comprovantes de Inscrição e de Situação Cadastral referente aos respectivos CNPJs, conforme apresentado a seguir.

Figura 20 – Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral CNPJ: TS Empreendimentos e Participações LTDA.

<b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b>		
<b>CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA</b>		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 65.615.122/0001-38 MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA 13/03/1991
NOME EMPRESARIAL <b>TS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA</b>		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE <b>DEMAIS</b>
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>Não informada</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>206-2 - Sociedade Empresária Limitada</b>		
LOGRADOURO <b>R PROFESSOR ANGELO MAZZA</b>	NÚMERO <b>129</b>	COMPLEMENTO *****
CEP <b>05.135-140</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>JARDIM MANGALOT</b>	MUNICÍPIO <b>SAO PAULO</b>
UF <b>SP</b>		
ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELÉFONE	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>03/11/2005</b>
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.  
Emitido no dia **05/02/2023** às **18:42:57** (data e hora de Brasília). Página: 1/1

Fonte: Ministério da Fazenda, 2023.

A TS Empreendimentos e Participações Ltda. é a proprietária legal da área da antiga indústria, onde ocorreu o loteamento do Jardim Riviera. Como pode ser observado no campo “código e descrição da atividade econômica principal”<sup>19</sup> a empresa é enquadrada no CNAE nº 68.10-2-02, referente a atividade de “Aluguel de imóveis próprios”. Tal atividade está inserida na Divisão de Atividades Imobiliárias e, portanto, se insere no que compreendemos como mercado

<sup>19</sup> Este campo se refere ao enquadramento das atividades desenvolvidas pela empresa conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), adotada pelo IBGE e órgãos estatais gestores de registros administrativos.

de terras ou imobiliário, haja vista que o seu capital se realiza através da renda fundiária<sup>20</sup>, ou seja, do uso da propriedade privada como mercadoria, através da compra, venda e locação de imóveis.

O último lote a ser descrito é pertencente a duas empresas privadas, sendo elas a Liderança Capitalização S.A. e a LG Participações.

Figura 21 - Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral CNPJ: Liderança Capitalização S.A.

<b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b>			
<b>CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA</b>			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 60.853.264/0009-77 FILIAL	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA 20/09/2016	
NOME EMPRESARIAL <b>LIDERANCA CAPITALIZACAO S.A.</b>			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE <b>DEMAIS</b>	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>64.50-6-00 - Sociedades de capitalização</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>Não informada</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>205-4 - Sociedade Anônima Fechada</b>			
LOGRADOURO <b>R DOMINGOS MARREIROS</b>	NÚMERO <b>49</b>	COMPLEMENTO <b>SALA 1311</b>	
CEP <b>66.055-210</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>UMARIZAL</b>	MUNICÍPIO <b>BELEM</b>	UF <b>PA</b>
ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>BCPEREIRA@LIDERCAP.COM.BR</b>		TELEFONE <b>(11) 3188-9873</b>	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>20/09/2016</b>	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **05/02/2023 às 18:47:21** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**

Fonte: Ministério da Fazenda, 2023.

<sup>20</sup> “A renda fundiária decorre do caráter especial e restrito da propriedade privada, isto é, de seu aspecto intrinsecamente monopolista. A propriedade de uma porção da superfície terrestre por determinado indivíduo lhe garante direitos de uso que são exclusivos. Dado que um indivíduo passa a ser dono de uma porção da Terra, então o uso dessa parcela por parte de outros indivíduos se torna passível de cobrança. É possível cobrar pela alienação periódica dessa propriedade (uma espécie de aluguel) ou pela alienação integral e definitiva (a venda e transferência da propriedade privada)”. (BOTELHO, 2016, p. 3).

Conforme indicado no documento, a Liderança Capitalização S.A. se enquadra no CNAE nº 64.50-6-00, referente a atividade compreendida como “sociedades de capitalização”<sup>21</sup>. Tal atividade está inserida na Divisão de Atividades de Serviço Financeiro e, portanto, localiza-se no contexto do mercado financeiro. As empresas compreendidas como sociedades de capitalização estão aptas a negociar contratos definidos como “títulos de capitalização”, sendo que, entre os mais famosos produtos financeiros desse tipo, estão a Tele Sena e o Baú da Felicidade, ambos comercializados por empresas do Grupo Silvio Santos, sendo a Liderança Capitalização S.A. responsável pela comercialização da Tele Sena e uma das empresas integrantes deste Grupo. A respeito deste conglomerado empresarial, a pesquisadora Isadora Vidal Pinotti (2020, p. 133-134) afirma que,

O grupo empresarial já atuou, ou atual ainda (sic) nos dias de hoje, principalmente na área da comunicação (SBT, SBT Filmes, SBT Music, SBT Licensing), no setor financeiro com títulos de capitalização, previdência e seguro (**Liderança Capitalização**, Aspen Seguros, Perícia Corretora de Seguros, Banco Panamericano); no setor de cosméticos (Jequiti); setor hoteleiro (Hotel Jequitimar); setor imobiliário (Sisan), entre outros.

O Grupo Silvio Santos é uma engrenagem autossustentável, que se organiza em um sistema de codependência entre as empresas do grupo. Este sistema se sustenta desde os primeiros momentos do Baú da Felicidade: Os carnês são vendidos e levam à sorteios nos programas da televisão. Da mesma maneira os programas na televisão têm audiência pois há o interesse nos sorteios e nos prêmios do baú. O SBT se autofinancia com o Baú da Felicidade, da mesma maneira que todas as empresas do GSS se apoiam prestando serviços uma para as outras. (PINOTTI, 2020, p. 133-134 grifo nosso).

Essa afirmativa contribui para a compreensão dos motivos de uma empresa dedicada à venda de títulos de capitalização, através de programas de auditório veiculados na TV aberta, ser a proprietária legal de um imóvel situado na periferia da cidade de São Paulo. Tendo em vista se tratar de uma empresa que integra um conglomerado empresarial que busca criar mecanismos de autossuficiência econômica e administrativa, atuando em diversos segmentos do mercado, incluindo o mercado imobiliário e, ao que tudo indica, utilizando da prática de especulação imobiliária.

---

<sup>21</sup> As Sociedades de Capitalização foram regulamentadas pelo Decreto-Lei nº 261 de 28 de fevereiro de 1967. De acordo com o Banco Central do Brasil, “são entidades, constituídas sob a forma de sociedades anônimas, que negociam contratos (títulos de capitalização) que têm por objeto o depósito periódico de prestações pecuniárias pelo contratante, o qual terá, depois de cumprido o prazo contratado, o direito de resgatar parte dos valores depositados corrigidos por uma taxa de juros estabelecida contratualmente; conferindo, ainda, quando previsto, o direito de concorrer a sorteios de prêmios em dinheiro”. (BANCO CENTRAL, 2023).

Figura 22 - Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral CNPJ: Los Ganados Empreendimentos Agropecuários LTDA

<b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b> <b>CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA</b>			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 59.743.708/0001-85 MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA 30/11/1988	
NOME EMPRESARIAL <b>LOS GANADOS EMPREENDIMENTOS AGROPECUARIOS LTDA</b>			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) <b>L G EMPREENDIMENTOS</b>		PORTE <b>DEMAIS</b>	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL *****			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS *****			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>206-2 - Sociedade Empresária Limitada</b>			
LOGRADOURO *****	NUMERO *****	COMPLEMENTO *****	
CEP *****	BAIRRO/DISTRITO *****	MUNICÍPIO *****	UF *****
ENDERECO ELETRÔNICO *****	TELÉFONE		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>BAIXADA</b>	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>09/02/2015</b>		
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL <b>Omissão Contumaz</b>		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	
SITUAÇÃO ESPECIAL *****			

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **14/03/2023 às 01:01:58** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**

Fonte: Ministério da Fazenda, 2023.

A respeito da coproprietária do imóvel referente ao SQL nº 215.053.0003-5, não foi possível obter muitas informações, tendo em vista que a empresa referente foi extinta, como pode ser observado no campo “situação cadastral” apresentado na Figura anterior. O seu nome empresarial, contudo, “Los Ganados Empreendimentos Agropecuários”, indica se tratar de empresa que atuava no ramo agropecuário, o que não é surpreendente, já que a inclusão deste lote no IPTU ocorreu somente a partir de 2017, até aquele momento tratava-se de um imóvel rural, inscrito no cadastro do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Para encerrar a análise da documentação dominial levantada, resta somente os apontamentos das informações contidas na Matrícula nº 101.057 do 18º Cartório de Registro de Imóveis,

referente ao do imóvel registrado sob o SQL nº 190.132.0059-0, de propriedade da T.S Empreendimentos e Participações Ltda. Vale ressaltar que este trabalho irá considerar somente a Matrícula deste imóvel, pois foi a única possível de ser obtida no momento da consulta, realizada no ano de 2018, em ocasião da solicitação realizada pelo Técnico Maykon Ivan Palma do Grupo Técnico de Georreferenciamento (GTGeo) da SVMA, que, gentilmente, prestou um importante apoio a este trabalho. É necessário dizer também que não foi possível realizar novas consultas em momentos posteriores, mas que as informações contidas nesse documento contribuem para a compreensão da situação do imóvel.

O resumo das informações mais relevantes, contidas nesse documento é apresentado a seguir:

- A referida Matrícula foi constituída em 27 de julho de 1989 e informa que o imóvel possui área total de 114.714m<sup>2</sup>, tendo como proprietários Tobia Fortunato Avino e sua esposa Maria Fabbroccini Avino.;
- Na Averbação nº 1, datada de 27 de julho de 1989, consta que o imóvel foi prometido a venda à Indústria de Tecidos de Arame Laminado Avino Itala S/A e Aramifício Avilandia S/A Importação Indústria e Comércio;
- Na Averbação nº 5, datada de 27 de julho de 1989, é informado o falecimento de Maria Fabbroccini Avino;
- Na Averbação nº 6, datada de 27 de julho de 1989, com base no Registro nº da Escritura do imóvel, verifica-se que a empresa Aramifício Avilandia S/A Importação, Indústria e Comércio, foi incorporada pela Indústria de Tecidos de Arame Laminado Avino Itala S/A;
- Ainda na Averbação nº, consta que a metade ideal dos direitos do compromisso de compra e venda, mencionado na Averbação nº 1, passou a integrar o patrimônio da incorporadora Indústria de Tecidos de Arame Laminado Avino Itala S/A, representada por Tobia Fortunato Avino;
- No Registro nº 7, datado de 27 de julho de 1989, consta que o Espólio de Maria Fabbroccini Avino, transmitiu a sua porção do imóvel objeto da referida Matrícula para a Indústria de Tecidos de Arame Laminado Avino Itala S/A.

Nesse ponto, é necessário esclarecer que tais informações se referem a registros de situações ocorridas antes da data de abertura da Matrícula. Conforme já mencionado no Item 2.2.2.2 deste Trabalho, ao menos desde o início da década de 1980, já haviam instalações industriais naquele local. A abertura da Matrícula se deu, provavelmente, como esforço para regulamentação da situação do imóvel, possivelmente como exigência legal para o funcionamento da indústria ou alguma outra razão de ordem burocrática. A observação de tais informações é relevante pois serve como registro documental que indica o uso e ocupação do solo nessa área, em períodos

pretéritos, podendo ser analisadas em conjunto com os registros históricos e cartográficos do mesmo período, o que pode contribuir para a compreensão dos motivos que levaram esse trecho a ser loteado e não ocupado pela favela adjacente.

Seguindo o resumo das informações contidas no documento, consta o seguinte:

- Na Averbação nº 8, datada de 23 de novembro de 1999, é informado que ocorreu a cisão parcial e a consequente divisão do patrimônio social da Indústria de Tecidos de Arame Laminado Avino Itala S/A., com o imóvel objeto da Matrícula passando a pertencer ao patrimônio da T.S. Empreendimentos e Participações, representada por Salvatore Ferraro e Tobia Fortunato Avino;
- É necessário dizer de passagem que, através da Averbação nº 11, datada de 13 de março de 2007, foi informado que, por decisão interlocutória proferida em 05 de fevereiro de 2007, foi declarada a ineficácia da cisão parcial informada na Averbação nº 8, porém, na Averbação nº 13 é informado o cancelamento da ineficácia, objeto da Averbação nº 11, de modo que o imóvel seguiu tendo a T.S. Empreendimentos e Participações como proprietária.

Neste documento foram registradas informações referentes a penhora do imóvel. É necessário esclarecer, contudo, que para compreender as situações que levaram a essa penhora, seria necessário consultar os processos citados na Matrícula, o que não foi possível fazer, por se tratar de processos que correm em segredo de Justiça. Os apontamentos, referentes as averbações de penhora, são apresentados a seguir:

- Na Averbação nº 12, datada de 13 de maio de 2009, é informado que em razão dos autos da ação de Execução Fiscal do Processo nº 754.543/96, movida pela prefeitura contra a T.S. Empreendimentos e Participações, foi determinado proceder com a penhora do imóvel objeto da referida Matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 198.978,20 (atualizada até 16/09/2008), sendo nomeado como depositário Evanir Nascimento de Souza;
- Na Averbação nº 14, datada de 31 de janeiro de 2011, é informado que em razão da Certidão expedida extraída dos autos da ação de Indenização do Processo nº 583.00.2007.1160072-0 – Controle 264, requerida por Benedito Alves Bezerra e Geralda Barbosa Bezerra contra a T.S. Empreendimentos e Participações e Almeida e Lordelo Terraplanagem Serviços e Comércio, o imóvel objeto da referida Matrícula foi penhorado, sendo nomeada como depositária a própria executada T.S. Empreendimentos e Participações, dando-se à causa o valor de R\$ 72.000,00 (15/02/2007) e o valor da execução de R\$ 119.458,18 (março de 2010);

- As Averbações nº 15, nº 16 e nº 19, datadas de 19 de outubro de 2011, da mesma forma que na Averbação nº 12, informam a penhora do imóvel em ações de Execução Fiscal, respectivamente referentes aos Processos nº 78.340/01, nº 34.943/09 e nº 58.000/10, movidas pela Prefeitura contra a T.S. Empreendimentos e Participações, tendo sido nomeada depositária a própria executada, dando-se as causas, respectivamente, os valores de R\$ 211.492,92, R\$ 256.433,72 e R\$ 232.650,62;
- Por fim, a última Averbação registrada no documento é a nº 18, datada de 13 de fevereiro de 2012, a qual também informa a penhora do imóvel em razão da ação de Execução Fiscal do Processo nº 45.074/11, movida pela Prefeitura contra a T.S. Empreendimentos e Participações, sendo nomeada como depositária Débora Aparecida da Cruz Salvador, dando-se à causa o valor de R\$ 322.480,56.

A partir dessas informações, é possível dizer que a proprietária T.S. Empreendimentos e Participações tinha credores, os quais moveram ações judiciais que culminaram em, ao menos, seis situações de penhora do imóvel objeto da Matrícula analisada, sendo que cinco dessas penhoras são em favor da Prefeitura Municipal de São Paulo.

O procedimento de penhora visa estabelecer uma garantia financeira para o pagamento de uma dívida. Deste modo, é possível dizer que a penhora do imóvel, tal como descrita na Matrícula, não significa que houve qualquer empenho por parte da Prefeitura de aquisição daquela área, mas sim que o imóvel, sendo um patrimônio da empresa, foi utilizado como garantia para o pagamento das dívidas que a mesma tinha com a Prefeitura, não sendo possível saber a origem dessas pendências. O que é possível afirmar é que o documento informa que houve empenho da Prefeitura, por meio de diversas ações judiciais, em receber os valores referentes as dívidas da proprietária do imóvel.

### **2.3.2. Evolução da Ocupação do Terreno**

Através da observação das fotos aéreas e imagens orbitais disponíveis, foi possível acompanhar as principais transformações espaciais que ocorreram no perímetro do Parque Municipal da Brasilândia, sendo possível compreender importantes aspectos do uso e ocupação do solo que ocorreram naquele lugar.

Além do que já foi descrito no Item 2.2.2, foi realizado o mapeamento temporal com enfoque na área principal do Parque Municipal da Brasilândia, em escala mais próxima, sendo possível observar aspectos como a vegetação existente e as ocupações que ocorreram ao longo de um

recorte de cerca de 20 anos: de 2002 a 2022. O mapeamento realizado utilizou como base fotos aéreas e imagens orbitais ortorretificadas e também imagens orbitais georreferenciadas, sendo possível obter registros dos seguintes períodos: 2002, 2004, 2007, 2010-2011, 2013, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, e 2022.

É necessário ressaltar que a classificação das áreas, tal como apresentada nos mapas, foi feita a partir da análise visual das imagens disponíveis, as quais variam de resolução (maior ou menor qualidade das imagens), tipo de captura (fotos aéreas ou orbitais) e o geoprocessamento aplicado (georreferenciamento simples ou ortorretificação). Por conta disso, o nível do detalhamento pode variar de acordo com cada imagem de base.

A classificação aplicada buscou identificar tanto a composição da vegetação existente (ou ausência de vegetação), como as diferentes ocupações realizadas no terreno ao longo do tempo.

Para isso, foram definidas as seguintes categorias e critérios gerais de interpretação visual das imagens e fotografias aéreas:

Quadro 7 – Critérios de classificação da evolução do terreno

Classificação	Classes	Critérios de interpretação visual
Ocupação	Assentamento periférico anterior	Elementos com geometria retangular e sombreamento, indicando a presença de edificações; disposição das edificações em lotes mais ou menos semelhantes; trechos de lotes mais definidos próximo a trechos de lotes menos definidos, indicando a irregularidade do processo de loteamento e ocupação; presença de várias edificações, não padronizadas, em um mesmo lote; coberturas das edificações majoritariamente apresentam tonalidades acinzentadas (mais ou menos claras), com pouca rugosidade, indicando se tratar de laje, o que configura construções consolidadas em alvenaria; arruamento asfaltado.
	Instalações Industriais	Localização nas proximidades da área grafada como indústria na Carta Planialtimétrica EMPLASA/IGC de 198?; edificações padronizadas; edificações maiores, em comparação as edificações residenciais.
	Instalações Industriais em Demolição	Observação do pavimento interno devido a remoção do telhado de cobertura; rugosidade granulada esbranquiçada, indicando a presença de resíduos de construção civil; localização no mesmo local identificado como indústria em momentos anteriores.
	Evidência de Demolição	Áreas com tonalidades mais claras, indicando a presença de pavimento de concreto exposto; rugosidade granulada e esbranquiçada, indicando a presença de resíduos de construção civil.
	Obras civis	Área esbranquiçada, indicando pavimento de concreto exposto; área de tonalidade marrom com certa rugosidade mais ou menos escurecida, indicando solo exposto; presença de edificações no interior; localização em área que se constatou posteriormente a presença de edificações.
	Campo de futebol	Geometria retangular; marcações características de campo de futebol; presença de traves, indicadas pela tonalidade branca e/ou sombreamento em forma característica; tonalidades mais claras que os arredores com geometria bem definida, indicando gramado baixo ou solo exposto.

<b>Classificação</b>	<b>Classes</b>	<b>Critérios de interpretação visual</b>
	Favela da Capadócia	Arruamento de terra; edificações pequenas; diversidade na tonalidade dos telhados/coberturas das edificações; grande proximidade entre as edificações, sem uma clara divisão por lotes; irregularidade na disposição das edificações.
	Início da ocupação de favela em área florestada	Trechos encobertos pela copa das árvores; proximidade com as demais áreas de favela identificadas; alteração na rugosidade padrão das áreas florestais, sendo observado pequenas coberturas geométricas em tonalidade mais clara.
	Loteamento Jardim Riviera	Definição clara do arruamento; definição clara dos lotes, majoritariamente definidos com 5m de frente e 25m de lateral; observação das estruturas internas das edificações durante a construção, desde o início em alvenaria.
	Início do Loteamento Jardim Riviera	Remoção da vegetação original; solo exposto; conformação do arruamento inicialmente em terra batida; observação da geometria dos lotes.
	Ocupação mista ou sem classificação	Presença de edificações com características residenciais próximas a áreas de estacionamento e edificações maiores, possivelmente comerciais; edificações com características indefinidas.
Vegetação	Floresta Nativa com cobertura média a densa	Rugosidade do conjunto florestal indicando a diversidade das espécies de árvores, característico de fragmentos nativos; proximidade das copas, indicando a densidade da cobertura; maior ou menor sombreamento, indicando projeção vertical das árvores.
	Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva	Árvores sombreadas, indicando projeção vertical, porém dispersas no terreno; trechos de solo exposto; pequenos elementos sombreados, indicando uma baixa projeção vertical e, portanto, vegetação arbustiva ou em estágio inicial de regeneração; trechos esverdeados, porém sem sombreamento, indicando a presença majoritária de gramíneas.
	Floresta Exótica / Silvicultura	Padronização das copas; indivíduos arbóreos esguios e com copas de menor circunferência; disposição adensada, próximas umas das outras; plantio em linha; observação de sulcos no conjunto do fragmento, indicando a presença de estradas de acesso ou caminhos lineares.

### 2.3.2.1. Imagens orbitais do satélite IKONOS: 2002

Mapa 26 - Classificação do uso e da cobertura vegetal na área do Parque da Brasilândia em 2002



#### Ocupação

- █ Instalações Industriais
- █ Assentamento periférico anterior

#### Cobertura Vegetal

- Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva
- Floresta Exótica / Silvicultura
- Floresta Nativa com cobertura média a densa

0 50 100 150 200 250 m

1:5.500

### Classificação do uso e da cobertura vegetal do terreno em 2002

#### CONVENÇÕES

##### Parque da Brasilândia

- |  |               |  |                  |
|--|---------------|--|------------------|
| <span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>  | Brasilândia   | <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> | Lotes principais |
| <span style="border: 1px dashed orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> | Brasilândia B | <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> | Lotes            |

#### Fonte

Ortoimagem de 2002 (wms): Resultante do processo de ortorretificação de imagens orbitais do sensor IKONOS, com resolução espacial aproximada de 1 m, elaborada pela EMPLASA. IG/SMA, 2004. Consultado em março de 2023.

Projeto: UTM  
Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23 Sul  
Ambiente: DataGEO; GeoSampa

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

A partir da observação da imagem, foi possível compreender a composição da vegetação do terreno naquele período, sendo que a maior parte da área, cerca de 57,67%, era recoberta por vegetação de porte arbóreo com densidade média a densa, cujo padrão de rugosidade indica se tratar de remanescente de floresta nativa. Uma parcela relevante da área mapeada, correspondente a cerca de 31,61%, era composta por trechos descampados, com vegetação arbórea esparsa ou arbustiva. Foi possível observar também um trecho correspondente a cerca de 3,77%, cuja rugosidade indica se tratar do desenvolvimento de silvicultura de árvores exóticas, possivelmente referente ao plantio de pinheiros ou eucaliptos.

Sobre os aspectos de uso e ocupação do solo, é possível observar um conjunto de edificações que compõe as instalações industriais no imóvel da T.S. Empreendimentos, correspondente a cerca de 5,93%. Por fim, foi constatada ainda a presença de um trecho de assentamento periférico anterior aos processos de ocupação ocorridos na área do Parque, correspondente a cerca de 1,02%.

O Quadro a seguir apresenta o resumo das áreas mapeadas do período de 2002.

Quadro 8 – Resumo das áreas do Parque Municipal da Brasilândia classificadas no período de 2002

Classe	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Floresta Nativa com cobertura média a densa	239747,58	57,67
Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva	131402,46	31,61
Floresta Exótica / Silvicultura	15665,00	3,77
Instalações Industriais	24667,21	5,93
Assentamento periférico anterior	4229,82	1,02

### 2.3.2.2. Ortofotos PMSP: 2004

Mapa 27 - Classificação do uso e da cobertura vegetal na área do Parque da Brasilândia em 2004



#### Ocupação

- Instalações industriais em demolição
- Assentamento periférico anterior
- Obras civis
- Campo de futebol

#### Cobertura Vegetal

- Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva
- Floresta Exótica / Silvicultura
- Floresta Nativa com cobertura média a densa

0 50 100 150 200 250 m

1:5.500

326500

326000

325750

325500

### Classificação do uso e da cobertura vegetal do terreno em 2004

#### CONVENÇÕES

##### Parque da Brasilândia

- |  |               |  |                  |
|--|---------------|--|------------------|
|  | Brasilândia   |  | Lotes principais |
|  | Brasilândia B |  | Lotes            |

#### Fonte

Ortofotos de 2004 (wms): Resultante do processo de ortorretificação de fotos aéreas referentes ao Levantamento Aerofotogramétrico de 2004,<sup>4</sup> com resolução espacial aproximada de 0,12 m. PMSP, 2004. Consultado em março de 2023;

Projeto: UTM  
Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23 Sul  
Ambiente: DataGEO; GeoSampa

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Nesse período, foi observado que a maior parte da área, cerca de 66,05%, ainda era recoberta por vegetação de porte arbóreo com densidade média a densa, cujo padrão de rugosidade indica se tratar de remanescente de floresta nativa, representando um aumento de cerca de 14,53% em relação ao mesmo conjunto mapeado no período 2002. Uma parcela relevante da área mapeada, correspondente a cerca de 25,35%, era composta por trechos descampados, com vegetação arbórea esparsa ou arbustiva, indicando uma redução de cerca de 19,80% em relação ao observado para a mesma categoria no período de 2002. Foi possível observar também um trecho de 3,38%, cuja rugosidade indica se tratar do desenvolvimento de silvicultura de árvores exóticas, representando uma redução de cerca de 10,34% em relação ao observado em 2002, mas é necessário ressaltar que em relação ao mapeamento total, a diferença entre o mapeamento de 2002 e o de 2004 foi de somente 0,39%, o que pode ser considerado irrelevante, tendo em vista as diferenças do material (foto/imagem aérea) analisado.

Sobre os aspectos de uso e ocupação do solo, é possível observar que ocorreu a desagregação da área industrial e o início do processo de demolição das edificações que compunham as instalações industriais no imóvel da T.S. Empreendimentos, as quais correspondem a cerca de 2,80%. Sobre o mapeamento das áreas industriais, é necessário dizer que no período de 2004, optou-se pela demarcação somente das edificações, de modo que, as áreas do entorno, na maior parte dos casos passou a ser considerada no conjunto das áreas grafadas como “descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva”. Dentro do perímetro mapeado, foi constada a presença de dois locais de possível ocorrência de obras civis, como construções ou demolições, correspondentes a 0,41%, os quais não foram constatadas no mapeamento anterior. Foi possível observar também o surgimento de uma área de campo de futebol, correspondente a 0,86%, a qual não existia no período mapeado de 2002. Por fim, foi constatada a continuidade do trecho do assentamento periférico em 1,15% da área mapeada, representando um aumento de cerca de 12,75%, mas contando com uma variação de somente 0,13% em relação mapeado total de 2002, o que pode ser compreendido como somente uma variação normal, dada as diferenças do material analisado.

O Quadro a seguir apresenta o resumo das áreas mapeadas do período de 2004.

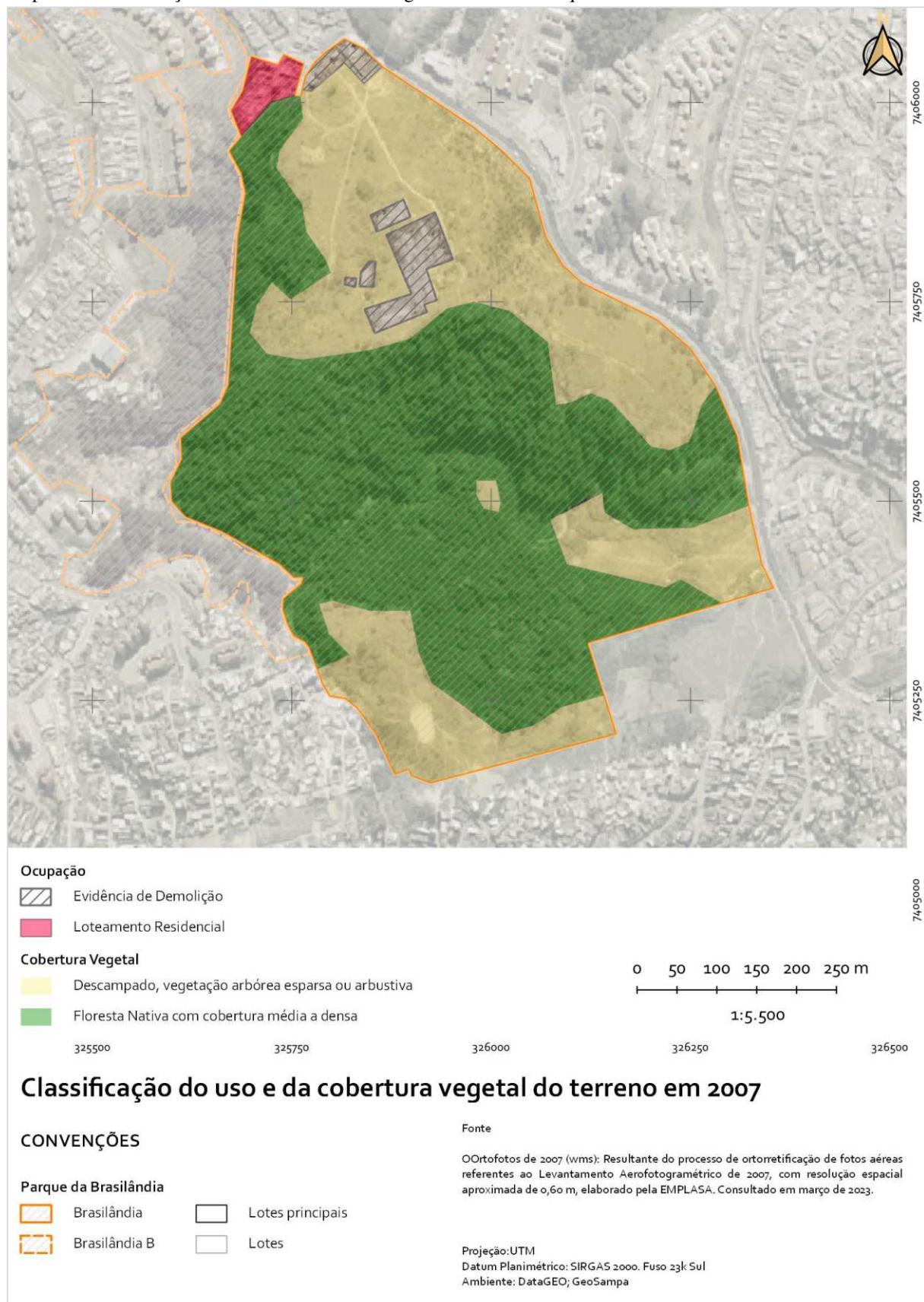
Quadro 9 – Resumo das áreas do Parque Municipal da Brasilândia classificadas no período de 2004

Classe	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Floresta Nativa com cobertura média a densa	274564,67	66,05
Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva	105376,24	25,35
Floresta Exótica / Silvicultura	14036,33	3,38

Classe	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Instalações Industriais em Demolição	11651,45	2,80
Assentamento periférico anterior	4775,34	1,15
Obras civis	1703,05	0,41
Campo de futebol	3583,01	0,86

### 2.3.2.3. Ortofotos EMPLASA: 2007

Mapa 28 - Classificação do uso e da cobertura vegetal na área do Parque da Brasilândia em 2007



Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

A maior parte da área, cerca de 56,28%, seguiu sendo recoberta por vegetação de porte arbóreo com densidade média a densa, cujo padrão de rugosidade indica se tratar de remanescente de floresta nativa, representando uma redução de cerca de 14,28%, em relação ao mesmo conjunto mapeado no período de 2004. Uma parcela relevante da área mapeada, correspondente a cerca de 39,72%, era composta por trechos descampados, com vegetação arbórea esparsa ou arbustiva, indicando um aumento de cerca de 56,68% em relação ao observado para essa categoria no período 2004. Vale ressaltar que no mapeamento de 2007 verificou-se que o trecho compreendido como floresta exótica, presente nos dois mapeamentos anteriores, foi totalmente removido, não sendo constatada a presença de nenhum outro ponto de desenvolvimento de silvicultura no perímetro da área mapeada, o que pode significar a supressão das árvores para os fins comerciais previstos e a descontinuidade desse tipo de uso do solo naquele local.

Sobre os aspectos de uso e ocupação do solo, é possível observar que o processo de demolição das edificações das instalações industriais foi concluído, sendo ainda evidente os pontos de demolição, os quais compõe cerca de 2,86% da área. Esse valor é menor do que os 2,80% referentes a classificação de “Instalações Industriais em Demolição” reportada no mapeamento de 2004, o que pode ser justificado em razão do avanço da vegetação rasteira sobre as áreas demolidas e, o que é mais provável, uma variação normal devida a menor qualidade da imagem de 2007 em relação a de 2004. Das duas áreas de ocorrência de obras civis, observadas no mapeamento de 2004, verificou-se que em 2007 uma delas foi alvo da atividade de demolição e a outra não se diferenciou das feições do terreno do entorno, não sendo possível grafá-la no mapeamento do período de 2007. Sobre a área do campo de futebol, identificada em 2004, não foi possível constatar a continuidade deste uso no período de 2007, apesar de ser possível notar que no local ainda existia uma porção de gramado, com geometria mais ou menos retangular, o mesmo parece não ter tido manutenção nesse período, provavelmente em razão da falta de uso e, por conta disso, não foi considerado neste mapeamento. Por fim, foi constatada a continuidade do trecho do assentamento periférico residencial em 1,13% da área mapeada, representando uma redução de cerca de 1,74% em relação ao constatado no mapeamento de 2004, o que corresponde a uma variação negativa de 0,02% em relação ao mapeamento total do período mapeado de 2004, o que pode ser compreendido dentro da margem de erro, dada as diferenças do material analisado, indicando a consolidação desse trecho.

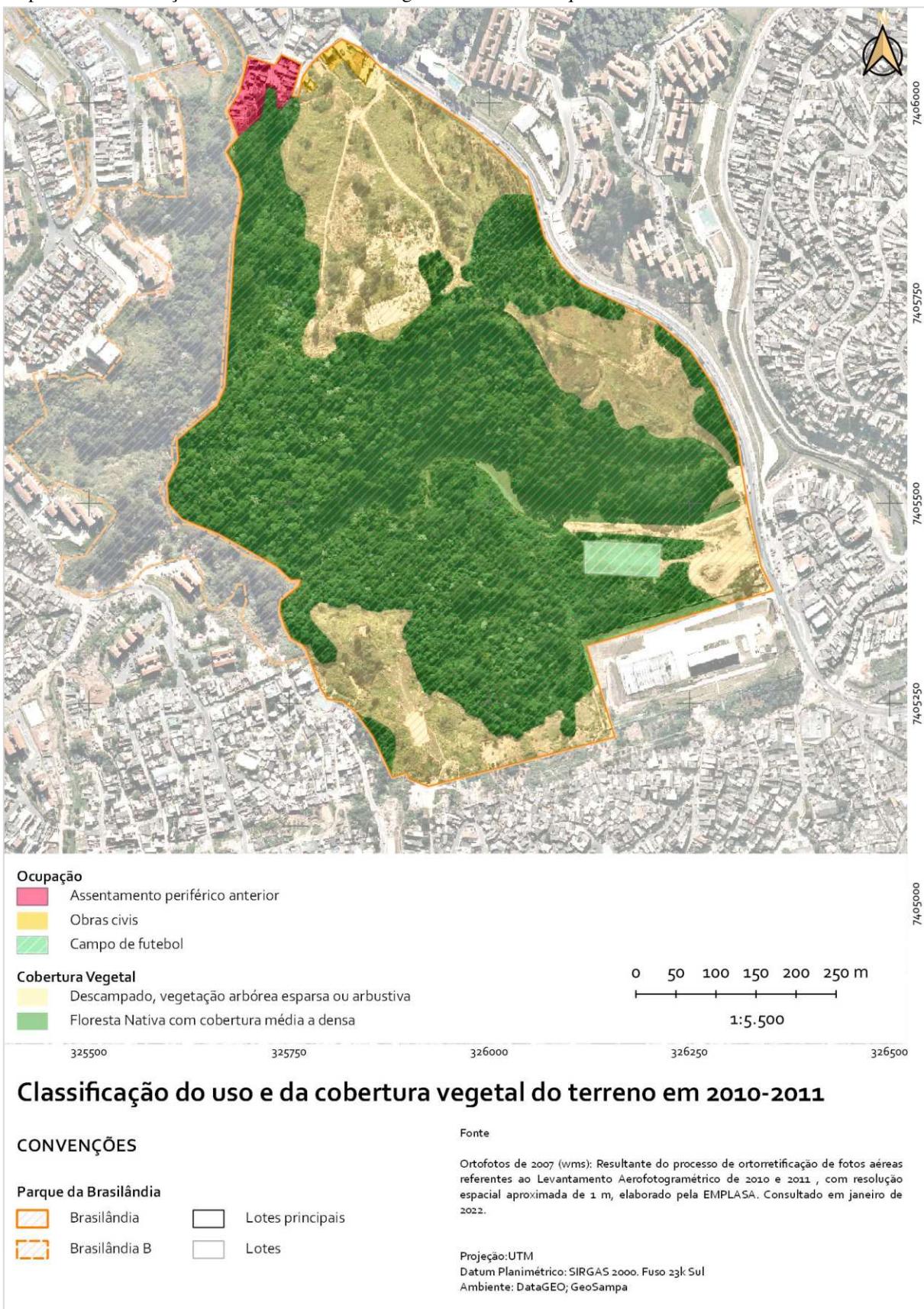
O Quadro a seguir apresenta o resumo das áreas mapeadas do período de 2007.

Quadro 10 – Resumo das áreas do Parque Municipal da Brasilândia classificadas no período de 2007

<b>Classe</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Percentual (%)</b>
Floresta Nativa com cobertura média a densa	233767,92	56,28
Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva	165009,44	39,72
Evidência de Demolição	11898,45	2,86
Assentamento periférico anterior	4713,07	1,13

### 2.3.2.4. Ortofotos EMPLASA: 2010-2011

Mapa 29 - Classificação do uso e da cobertura vegetal na área do Parque da Brasilândia em 2010-2011



Conforme observado, no período de 2010-2011, o terreno seguiu sendo majoritariamente recoberto por vegetação de porte arbóreo com densidade média a densa, cujo padrão de rugosidade indica se tratar de remanescente de floresta nativa, representando 65,01% das áreas mapeadas, o que consiste em um aumento de cerca de 15,51% em relação a mesma categoria no mapeamento de 2007. Os trechos descampados, com vegetação arbórea esparsa ou arbustiva também seguiram ocupando uma parcela relevante do terreno, representando 32,37% da área, o que consiste em uma redução de cerca de 18,50% em relação ao observado no período de 2007. O ganho de área de floresta nativa e a redução das áreas descampadas, com vegetação esparsa ou arbustiva pode significar que entre 2007 e 2010-2011 o terreno permaneceu preservado, sem que houvesse a realização de atividades antrópicas de grande impacto, o que favoreceu a regeneração natural da floresta.

Sobre os aspectos de uso e ocupação do solo, foram observadas obras civis na parte mais ao norte do terreno. As características geométricas das áreas ocupadas onde se realizaram essas obras não condizem com o padrão de loteamento residencial, embora, seja possível que em alguns pontos dessas áreas tenham sido construídas edificações residenciais. O mais provável é que nesse período foi se consolidando um uso misto residencial e comercial, restrito às áreas demarcadas. As áreas de ocorrência de obras civis representam 0,55% da área total mapeada.

No período de 2010-2011, fica evidente a presença do campo de futebol, tendo em vista a geometria retangular do solo exposto em contraste com o avanço da vegetação nativa, no mesmo local identificado como campo de futebol em 2004, representando 0,92% do mapeamento, muito próximo da área de 0,86% observada em 2004. Isso indica que apesar da falta de manutenção da área no registro de 2007, a população deu continuidade ao uso daquele local para o lazer e prática esportiva, indicando o interesse orgânico por esse tipo de uso.

O assentamento periférico foi grafado em 1,15% da área mapeada, representando um aumento de 1,74% em relação ao mapeamento da mesma categoria no período de 2007, valor desprezível, sobretudo quando consideramos a variação positiva de somente 0,02% do total.

O Quadro a seguir apresenta o resumo das áreas mapeadas do período de 2010-2011.

Quadro 11 – Resumo das áreas do Parque Municipal da Brasilândia classificadas no período de 2010-2011

Classe	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Floresta Nativa com cobertura média a densa	270230,28	65,01
Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva	134539,08	32,37
Assentamento periférico anterior	4770,52	1,15
Obras civis	2297,54	0,55
Campo de Futebol	3832,89	0,92

### 2.3.2.5. Ortoimagem EMPLASA: 2013

Mapa 30 - Classificação do uso e da cobertura vegetal na área do Parque da Brasilândia em 2013



#### Ocupação

- Assentamento periférico anterior
- Ocupação mista ou sem classificação
- Favela da Capadócia
- Início da ocupação de favela em área florestada

#### Cobertura Vegetal

- Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva
- Floresta Nativa com cobertura média a densa

0 50 100 150 200 250 m

1:5.500

326500

326000

325750

325500

326250

## Classificação do uso e da cobertura vegetal do terreno em 2013

#### CONVENÇÕES

##### Parque da Brasilândia

- |  |               |  |                  |
|--|---------------|--|------------------|
| <span style="border: 1px solid orange; padding: 2px;"></span>  | Brasilândia   | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></span> | Lotes principais |
| <span style="border: 1px dashed orange; padding: 2px;"></span> | Brasilândia B | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></span> | Lotes            |

#### Fonte

Ortoimagem de 2013 (wms): Resultante do processo de ortorretificação de imagem aérea do satélite Pléiades, obtida no contexto do Projeto de Monitoramento da Dinâmica Demográfica, Expansão da Mancha Urbana e Alteração na Cobertura Vegetal do Rodoanel Mário Covas - Trecho Norte, com resolução espacial aproximada de 0,50 m. EMPLASA, 2013. Consultado em março de 2023.

Projeção: UTM  
Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23 Sul

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Em 2013 foi observado que o terreno seguiu sendo majoritariamente recoberto por vegetação de porte arbóreo com densidade média a densa, cujo padrão de rugosidade indica se tratar de remanescente de floresta nativa, correspondente a 59,46% das áreas mapeadas e, portanto, uma redução de cerca de 8,54% dessa categoria em relação ao mapeamento de 2010-2011. Os trechos descampados, com vegetação arbórea esparsa ou arbustiva correspondem a 31,48% da área, significando uma redução do conjunto em cerca de 2,75%, sendo que, se considerarmos o total das áreas mapeadas, a variação negativa foi de somente 0,89% em relação ao período de 2010-2011.

Apesar de não terem sido constatadas mudanças significativas em relação aos valores das áreas de floresta nativa, descampadas, de vegetação esparsa ou arbustiva, foi possível observar que no período entre 2010-2011 e 2013 ocorreu a ocupação do terreno que viria a se tornar a Favela da Capadócia. A área observada da Favela corresponde a 5,14%, sendo observado também mais 1,40% de área com indícios de início de ocupação em área florestada, possivelmente ligada ao processo de expansão da própria Favela.

Foi observado que, no trecho localizado junto as áreas ao norte do terreno, grafadas como “obras civis” no mapeamento de 2010-2011, se consolidou uma espacialidade que pode ser classificada como de uso misto, tendo em vista se tratar de um trecho de ocupação com características residenciais e comerciais que foge ao padrão de loteamento e favelização observados no Parque. Não é possível afirmar as situações que levaram a tais ocupações, podendo ser desde ocupações espontâneas até acordos feitos com a proprietária do imóvel para venda ou locação. Este trecho representa cerca de 1,36% da área total mapeada.

Tal como ocorreu em 2007, no local do campo de futebol, embora tenha sido preservada a geometria retangular, aparentemente o local ficou sem a manutenção que caracterizaria a continuidade desse uso. Já a área do assentamento periférico permaneceu inalterada.

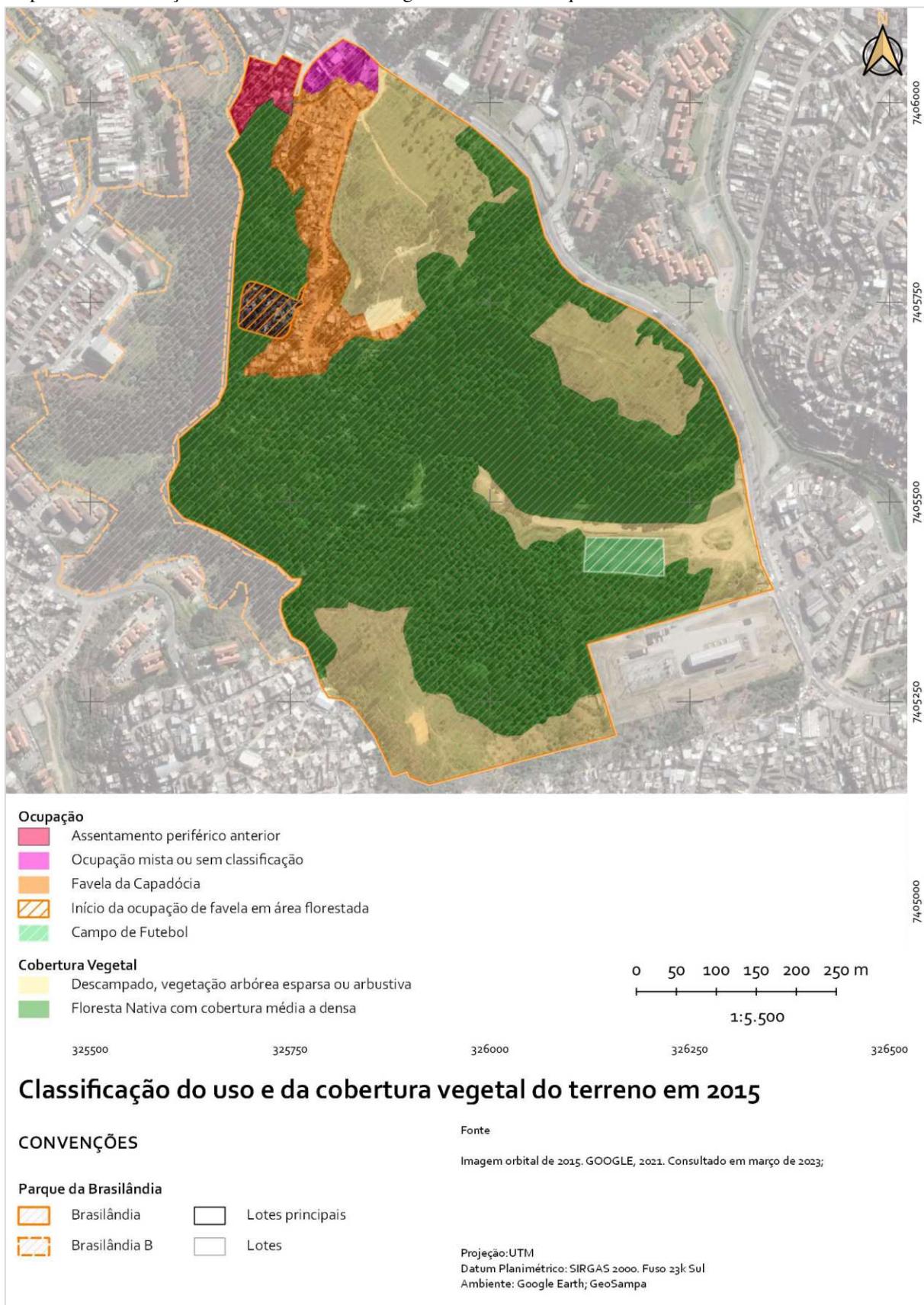
O Quadro a seguir apresenta o resumo das áreas mapeadas do período de 2013.

Quadro 12 – Resumo das áreas do Parque Municipal da Brasilândia classificadas no período de 2013

Classe	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Floresta Nativa com vegetação média a densa	243610,04	58,62
Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva	128983,81	31,04
Assentamento periférico anterior	4770,52	1,15
Favela da Capadócia	21052,13	5,07
Ocupação mista ou sem classificação	5580,52	1,34
Início da ocupação de favela em área florestada	11575,23	2,79

### 2.3.2.6. Imagem Georreferenciada Google Earth: 2015

Mapa 31 - Classificação do uso e da cobertura vegetal na área do Parque da Brasilândia em 2015



Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Em 2015 foi observado que o terreno seguiu sendo majoritariamente recoberto por vegetação de porte arbóreo com densidade média a densa, cujo padrão de rugosidade indica se tratar de remanescente de floresta nativa, correspondente a cerca de 62,98% das áreas mapeadas, representando um aumento de cerca de 7,44% em relação a mesma categoria no mapeamento de 2013. Os trechos descampados, com vegetação arbórea esparsa ou arbustiva passaram representar cerca de 26,30% da área, significando uma redução de cerca de 15,30% em relação ao mapeamento da mesma categoria no período de 2013.

Apesar da ocupação que constituiu a Favela da Capadócia já ter sido constatada no mapeamento anterior de 2013, foi observado que em 2015 a área sofreu poucas alterações, inclusive com um pequeno aumento na composição da vegetação nativa. Isso indica uma certa estabilização da expansão da Favela nesse período e uma relativa preservação do terreno como um todo.

A área compreendida como referente a ocupação da Favela da Capadócia passou a ser de 6,53%, representando um aumento de cerca de 28,80% em relação a mesma categoria mapeada no período anterior. Em relação ao mapeamento total, a variação positiva foi de somente 1,46%, diferença que pode ser considerada também como variação normal em razão das diferenças do material analisado. Além disso, foi observado também um trecho com indícios do início de ocupação em área florestada, o qual representa 0,98% das áreas mapeadas, o que significa uma redução de cerca de 64,90% em relação ao constatado no mapeamento anterior, sendo que em relação ao mapeamento total a variação negativa foi de 1,81%. Apesar dessa redução, não foi constatada a consolidação dessas áreas no processo de expansão da Favela, sendo que a maior parte das áreas grafadas como em “início da ocupação de favela em área florestada” no período de 2013 voltou a integrar o conjunto das áreas de floresta nativa no mapeamento de 2015. Isso pode ter se dado tanto em razão das diferenças do material analisado, tendo em vista que a angulação da imagem pode afetar os elementos observáveis, sobretudo em áreas florestais, como pelo abandono das atividades de ocupação nesses locais.

O assentamento periférico anterior, observado desde o mapeamento de 2002, representa 1,16% do total das áreas mapeadas e, portanto, um aumento de somente cerca de 0,87% em relação ao que foi observado no mapeamento anterior, representando uma variação positiva de cerca de 0,01% em relação ao total das áreas mapeadas, demonstrando a sua consolidação no local. Em 2015 foi observado um pequeno avanço da Favela sobre a área grafada como ocupação mista, que passou de 1,34% em 2013 para 0,98%, o que significa uma redução de 26,86% dessa categoria. Por fim, no período de 2015 foi possível observar a preservação do campo de futebol, representando 1,07% das áreas mapeadas, cuja presença é um indicativo da continuidade do uso daquela área para o lazer e prática esportiva.

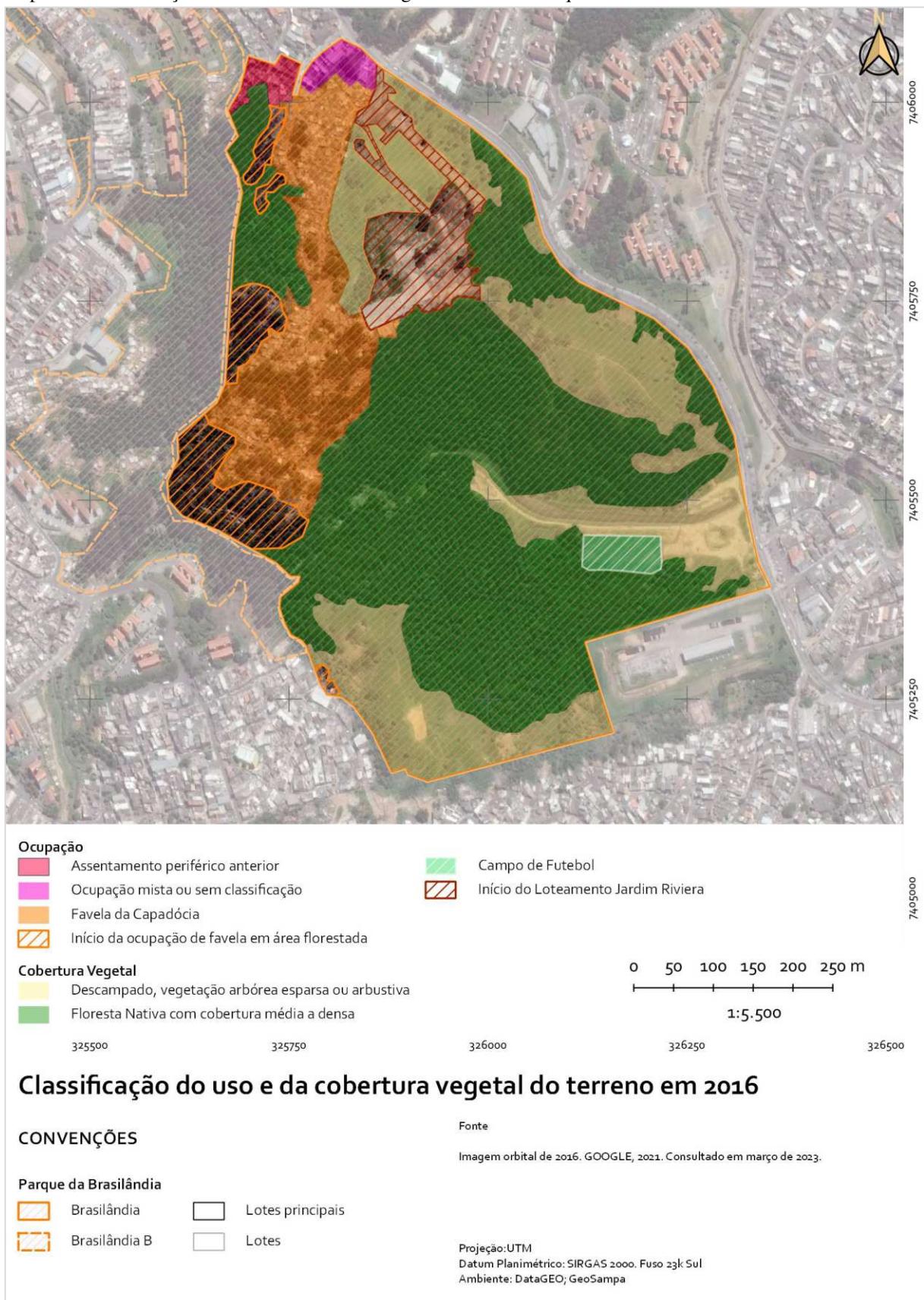
O Quadro a seguir apresenta o resumo das áreas mapeadas do período de 2015.

Quadro 13 – Resumo das áreas do Parque Municipal da Brasilândia classificadas no período de 2015

<b>Classe</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Percentual (%)</b>
Floresta Nativa com vegetação média a densa	261896,25	62,98
Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva	109377,91	26,30
Assentamento periférico anterior	4829,25	1,16
Favela da Capadócia	27156,91	6,53
Ocupação mista ou sem classificação	4056,12	0,98
Campo de futebol	4446,16	1,07
Início da ocupação de favela em área florestada	4056,30	0,98

### 2.3.2.7. Imagem Georreferenciada Google Earth: 2016

Mapa 32 - Classificação do uso e da cobertura vegetal na área do Parque da Brasilândia em 2016



Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Em 2016, apesar do terreno ainda ser majoritariamente recoberto por vegetação de porte arbóreo com densidade média a densa, houve uma queda acentuada dessa cobertura vegetal, passando de 62,98% em 2016 para 47,08, consistindo em uma perda de cerca de 25,25%. Os trechos descampados, com vegetação arbórea esparsa ou arbustiva tiveram um aumento de cerca de 26,30%, passando a representar 31,52% do total das áreas mapeadas em 2016.

Essa redução na área florestada se deu, sobretudo, em razão do avanço da ocupação da Favela da Capadócia, ocorrido entre 2015 e 2016, sendo constado um aumento expressivo da área da Favela, que passou de 6,53% para 12,99% das áreas mapeadas, representando um aumento de cerca de 98,93%. É necessário considerar também que as áreas classificadas como em “início da ocupação de favela em área florestada” passaram de 0,98% em 2015, para 5,61 em 2016, ou seja, um aumento de cerca de 472,45%.

No período de 2016, foi observado que na área de propriedade da T.S. Empreendimentos, teve início o processo de implantação do loteamento Jardim Riviera, sendo constatada atividades de limpeza do terreno e início da delimitação do arruamento. Tais atividades ocorreram em área classificada como “descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva” no mapeamento de 2015, por conta disso, não foi constatada grande variação na distribuição dessas áreas, que passaram a representar 25,61% do total mapeado, consistindo em uma redução de cerca de 2,62% dessa categoria e uma variação negativa de somente 0,69% em relação ao total das áreas mapeadas. O início do loteamento Jardim Riviera foi observado em 5,91% do total das áreas mapeadas.

No mapeamento de 2016, foi observado uma redução de cerca de 28,45% da área do assentamento periférico anterior, o qual passou a representar 0,83% das áreas mapeadas, o que significa uma variação negativa de 0,33% do mapeamento total. Não foram observados, contudo, indícios de demolição nesse local, de modo que tal diferença deve ter ocorrido em razão das diferenças previstas entre o material analisado, provavelmente por conta da diferente angulação das imagens. A área da ocupação mista apresentou uma redução de 5,10%, variação negativa de cerca de 0,05% do total observado entre o mapeamento anterior e o atual, o que também pode ser interpretado como uma variação normal em razão das diferenças do material analisado. E, por fim, no período de 2016, a área do campo de futebol continuou presente, correspondendo a 1,05 % do total das áreas mapeadas.

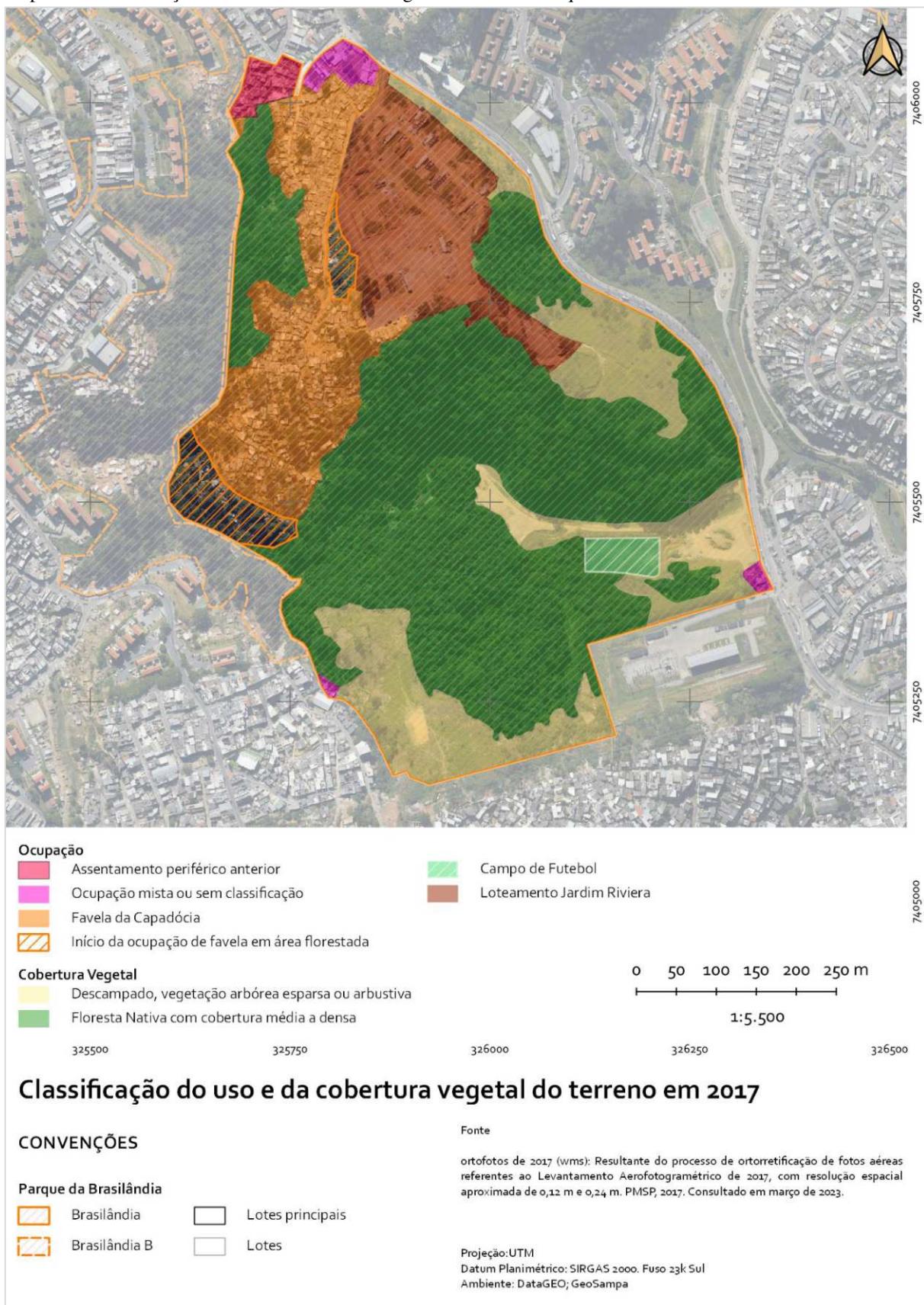
O Quadro a seguir apresenta o resumo das áreas mapeadas do período de 2016.

Quadro 14 – Resumo das áreas do Parque Municipal da Brasilândia classificadas no período de 2016

<b>Classe</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Percentual (%)</b>
Floresta Nativa com vegetação média a densa	195657,18	47,08
Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva	106438,08	25,61
Assentamento periférico anterior	3435,43	0,83
Favela da Capadócia	53985,56	12,99
Ocupação mista ou sem classificação	3863,00	0,93
Campo de Futebol	4358,74	1,05
Início do Loteamento Jardim Riviera	24561,94	5,91
Início da ocupação de favela em área florestada	23323,47	5,61

### 2.3.2.8. Ortofotos PMSP: 2017

Mapa 33 - Classificação do uso e da cobertura vegetal na área do Parque da Brasilândia em 2017



Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Entre 2016 e 2017 a cobertura vegetal de porte arbóreo com densidade média a densa não apresentou grandes variações, passando de 47,08% para 48,96% do total da área, o que representa um aumento de 3,99%, demonstrando uma certa estabilização no processo de desmatamento. No entanto, é importante observar que apesar da ocupação não ter avançado consideravelmente sobre as áreas florestadas, nota-se um avanço no processo de implantação do loteamento Jardim Riviera nas áreas já descampadas ou com vegetação arbórea esparsa ou arbustiva. Dessa forma, as áreas descampadas passam de 25,61% em 2016 para 18,59% em 2017, consistindo em uma redução de cerca de 27,41%. Já o Loteamento Jardim Riviera, chega a 11,75%, sendo que em 2016 representava cerca de 5,61%, o que representa um aumento dessa categoria de 109,45%.

Já no trecho da ocupação da Favela da Capadócia, se constatou, entre o período de 2016 e 2017, um aumento de área menos expressivo. Se de 2015 a 2016 a área da Favela praticamente dobrou, alcançando 12,99% das áreas mapeadas, em 2017 esse aumento é menos expressivo, sendo de 10,31% e totalizando 14,33% do total mapeado. Em aparente consonância com a queda do ritmo de expansão da favela, as áreas classificadas como em “início da ocupação de favela em área florestada” passaram de 5,61% em 2016, para 3,15 em 2017, o que significa uma redução de 43,85% dessa categoria de um período para o outro.

Em 2017, foi observado o aumento da área do assentamento periférico anterior, passando de 0,83% para 1,01% do total das áreas mapeadas, correspondente ao aumento de cerca de 21,68%. Tal como explicado anteriormente, essa variação pode ser explicada pelas diferenças do material analisado. O que vale também para o aumento de cerca de 31,18% na área de ocupação mista, entre 2016 e 2017. Por fim, ressalta-se que a área do campo de futebol continuou presente no mesmo local, correspondendo a 0,99 % do total das áreas mapeadas.

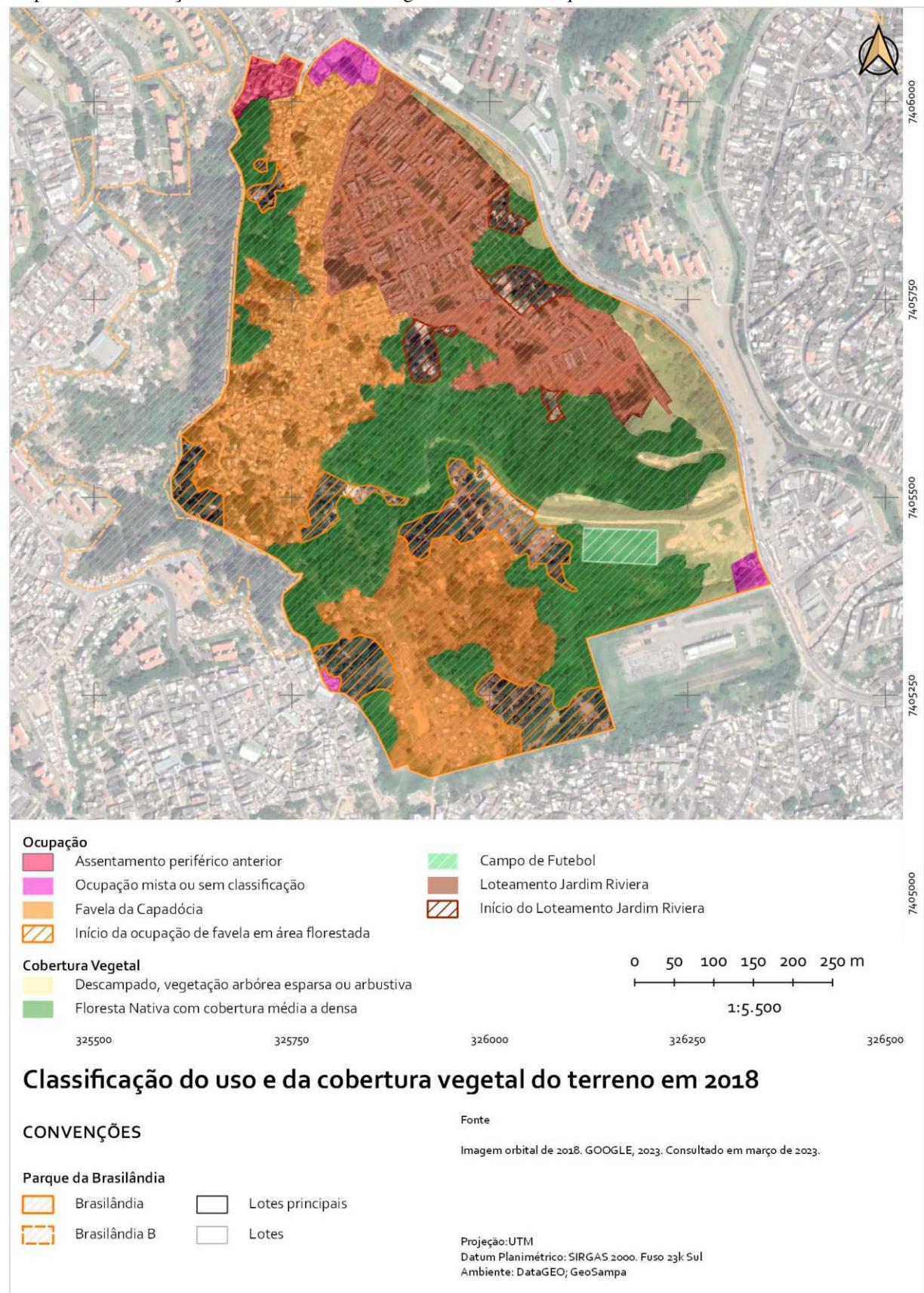
O Quadro a seguir apresenta o resumo das áreas mapeadas do período de 2017.

Quadro 15 – Resumo das áreas do Parque Municipal da Brasilândia classificadas no período de 2017

Classe	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Floresta Nativa com vegetação média a densa	203530,37	48,96
Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva	77261,63	18,59
Assentamento periférico anterior	4217,69	1,01
Loteamento Jardim Riviera	48859,20	11,75
Favela da Capadócia	59546,46	14,33
Ocupação mista ou sem classificação	5055,14	1,22
Campo de Futebol	4129,85	0,99
Início da ocupação de favela em área florestada	13078,63	3,15

### 2.3.2.9. Imagem Georreferenciada Google Earth: 2018

Mapa 34 - Classificação do uso e da cobertura vegetal na área do Parque da Brasilândia em 2018



Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Em 2018, observa-se a nova queda acentuada na área da cobertura da vegetação de porte arbóreo com densidade média a densa, variando de 48,96% em 2017 para 30,04% em 2018, representando um decréscimo de cerca de 38,64%, variação negativa ainda maior do que a registrada entre 2015 e 2016 e, portanto, a maior redução dessa categoria desde o início do mapeamento em 2002. Apesar de ainda representar a maior parte do terreno, a diferença para a área da Favela da Capadócia, que passou a ocupar 28,64% da área total, diminuiu significativamente.

A área da Favela da Capadócia praticamente dobrou entre 2017 a 2018, indo de 14,33% para 28,64% do total e, portanto, representando um aumento de 99,86%. Além disso, é importante considerar também os trechos onde, apesar de ainda persistir a presença da cobertura vegetal, já se notava a abertura de novas vias e a instalação de novas edificações relacionada à expansão da Favela, de modo que as áreas classificadas como em “início da ocupação de favela em área florestada” tiveram um aumento de cerca de 195,24%, chegando a representar 9,30% do total das áreas mapeadas no período de 2018.

É importante ressaltar que a perda da cobertura vegetal pode ser atribuída não só ao crescimento da Favela da Capadócia, mas também ao avanço do loteamento Jardim Riviera, que apresentou um aumento de cerca de 51,19% entre 2017 e 2018. Somando as áreas de início do Loteamento às áreas já consolidadas, elas passam a corresponder a 19,99% do total do mapeamento. De modo geral, os trechos descampados, com vegetação arbórea esparsa ou arbustiva, cederam espaço para o avanço da Loteamento, o que significou uma quadra de cerca de 52,61% em relação ao período de 2017.

Quanto as áreas do assentamento periférico mais antigo, de ocupação mista e o campo de futebol, apresentaram, respectivamente, 0,91%, 1,34% e 0,96%, não foram observadas variações relevantes, podendo estas serem atribuídas novamente às diferenças no processo de avaliação dos materiais e bases de referência, mas possivelmente significando a consolidação desses locais.

O Quadro a seguir apresenta o resumo das áreas mapeadas do período de 2018.

Quadro 16 – Resumo das áreas do Parque Municipal da Brasilândia classificadas no período de 2018

Classe	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Floresta Nativa com vegetação média a densa	124852,89	30,04
Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva	36633,59	8,81
Assentamento periférico anterior	3772,58	0,91
Início do Loteamento Jardim Riviera	9122,71	2,19
Loteamento Jardim Riviera	73968,29	17,80

Classe	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Favela da Capadócia	119034,84	28,64
Ocupação mista ou sem classificação	5587,96	1,34
Campo de Futebol	4004,10	0,96
Início da ocupação de favela em área florestada	38649,78	9,30

### 2.3.2.10. Imagem Georreferenciada Google Earth: 2019

Mapa 35 - Classificação do uso e da cobertura vegetal na área do Parque da Brasilândia em 2019



Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Em 2019, as áreas classificadas como vegetação de porte arbóreo com densidade média a densa deixam de representar a maior parcela do terreno, cuja predominância passou a ser da área ocupada pela Favela da Capadócia. A área florestada diminuiu cerca de 32,52% em comparação com 2018, passando a representar 20,27 do total das áreas mapeadas, uma queda de cerca de 2 terços em relação ao período inicial do mapeamento, em 2002, quando representava 57,67% do total.

A Favela da Capadócia, por sua vez, atinge a proporção de 38,31% da área do terreno, o que representa um aumento de cerca de 33,76%, avançando, principalmente, sobre áreas de floresta nativa, localizadas na porção mais ao sul do terreno. De modo geral, restaram a cobertura florestal em trechos da várzea de cursos d'água e de maior declividade e, portanto, de difícil ocupação. Além dos trechos já considerados consolidados, ainda se nota áreas em início de ocupação, as quais passarão a integrar a Favela posteriormente. Apesar dessa categoria ter diminuído cerca de 41,61%, em relação ao ano de 2018, passando a representar 5,43% da área total do mapeamento, a sua existência já indica a continuidade da expansão da Favela.

Em 2019, o Loteamento Jardim Riviera, teve um aumento de cerca de 13,15%, passando de 17,80% da área total no mapeamento de 2018, para 20,14% em 2019. O mais importante, contudo, não foi a variação da área ocupada, mas sim a observação do processo de consolidação dessa área, contando com lotes já definidos e as edificações mais frequentes e com construções em alvenaria avançadas. Os trechos descampados, diferente da tendência que vinha se notando anteriormente, têm um aumento, variando de 8,81% em 2018 para 12,44% em 2019, correspondente a um acréscimo de 41,20%. Tal aumento pode ser justificado pela retirada da cobertura vegetal como parte do processo de ocupação, ainda não iniciado nesses locais.

Quanto as áreas do assentamento periférico anterior, a ocupação mista e o campo de futebol, apresentando respectivamente 0,98%, 1,36% e 1,07%, não foram observadas variações relevantes, podendo estas serem atribuídas novamente às diferenças no processo de avaliação dos materiais e bases de referência.

O Quadro a seguir apresenta o resumo das áreas mapeadas do período de 2019.

Quadro 17 – Resumo das áreas do Parque Municipal da Brasilândia classificadas no período de 2019

Classe	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Floresta Nativa com vegetação média a densa	84261,22	20,27
Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva	51687,98	12,44
Assentamento periférico anterior	4052,72	0,98
Loteamento Jardim Riviera	837001,23	20,14
Favela da Capadócia	159223,44	38,31

Classe	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Ocupação mista ou sem classificação	5659,53	1,36
Campo de Futebol	4458,00	1,07
Início da ocupação de favela em área florestada	22559,37	5,43

### 2.3.2.11. Ortofotos PMSP: 2020

Mapa 36 - Classificação do uso e da cobertura vegetal na área do Parque da Brasilândia em 2020



#### Ocupação

- Assentamento periférico anterior
- Ocupação mista ou sem classificação
- Favela da Capadócia
- Início da ocupação de favela em área florestada

- Campo de Futebol
- Loteamento Jardim Riviera
- Início do Loteamento Jardim Riviera

#### Cobertura Vegetal

- Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva
- Floresta Nativa com cobertura média a densa

0 50 100 150 200 250 m

1:5.500

325500 325750 326000 326250 326500

### Classificação do uso e da cobertura vegetal do terreno em 2020

#### CONVENÇÕES

##### Parque da Brasilândia

- |                                       |               |   |                  |
|---------------------------------------|---------------|---|------------------|
| <span style="color: orange;">■</span> | Brasilândia   | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">■</span> | Lotes principais |
| <span style="color: orange;">■</span> | Brasilândia B | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">■</span> | Lotes            |

#### Fonte

Ortofotos de 2020 (wms): Resultante do processo de ortorectificação de fotos aéreas referentes ao Levantamento Aerofotogramétrico de 2020. PMSP, 2020. Consultado em março de 2023.

#### Projeção: UTM

Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23S Sul

Ambiente: Google Earth; GeoSampa

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Novamente se observa uma diminuição considerável na área de floresta nativa entre 2019 e 2020, passando de 20,27% em 2019 para 13,75% em 2020, correspondente a uma queda de cerca de 13,16%. Concomitantemente à diminuição da cobertura vegetal, se observou o aumento do Loteamento Jardim Riviera e, sobretudo, da Favela da Capadócia.

Quanto ao Loteamento Jardim Riviera, há um crescimento de cerca de 17,58% em relação a 2019, chegando a 23,68% do total do terreno. Assim como observado em 2019, apesar do crescimento em área do Loteamento, no período de 2020, não ser tão significativo quanto o crescimento da Favela, nota-se um avanço considerável quanto à sua consolidação, aumentando o número de edificações erguidas e em construção. Já em relação à Favela da Capadócia, há um aumento de 25,32%, avançando principalmente na porção Sul do terreno, chegando a quase metade da área total, com cerca de 48,01% do terreno. Ainda é possível notar áreas com início de ocupação, equivalentes a cerca de 2,03% da área, indicando a persistência do processo de expansão da Favela, ainda que em um ritmo reduzido, se comparado ao observado nos anos anteriores, o que pode ser explicado pela redução das áreas passíveis de ocupação, tendo em vista o estágio avançado das ocupações já estabelecidas em 2020. Se somarmos todas as categorias relativas às ocupações habitacionais (sejam consolidadas ou apenas iniciadas), podemos concluir que cerca de 76,18% da área original destinada ao Parque já estava ocupada. Com o avanço da área da Favela da Capadócia, observou-se a redução de 27,41% das áreas descampadas, as quais passaram a representar 9,03% do total do mapeamento.

Em relação as demais categorias: assentamento periférico anterior, ocupação mista e o campo de futebol, os valores observados são de, respectivamente, 1,05%, 1,41% e 1,05%, não foram observadas variações relevantes, podendo estas serem atribuídas novamente às diferenças no processo de avaliação dos materiais e bases de referência.

O Quadro a seguir apresenta o resumo das áreas mapeadas do período de 2020.

Quadro 18 – Resumo das áreas do Parque Municipal da Brasilândia classificadas no período de 2020

Classe	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Floresta Nativa com vegetação média a densa	57126,18	13,75
Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva	37517,02	9,03
Assentamento periférico anterior	4346,53	1,05
Loteamento Jardim Riviera	98401,05	23,68
Favela da Capadócia	199503,70	48,01
Ocupação mista ou sem classificação	5873,92	1,41
Campo de Futebol	4364,82	1,05
Início da ocupação de favela em área florestada	8454,32	2,03

### 2.3.2.12. Imagem Georreferenciada Google Earth: 2021

Mapa 37 - Classificação do uso e da cobertura vegetal na área do Parque da Brasilândia em 2021



**Ocupação**

- Assentamento periférico anterior
- Ocupação mista ou sem classificação
- Favela da Capadócia
- Início da ocupação de favela em área florestada

**Cobertura Vegetal**

- Campo de Futebol
- Loteamento Jardim Riviera
- Início do Loteamento Jardim Riviera

0 50 100 150 200 250 m  
1:5.500

325500

325750

326000

326250

326500

### Classificação do uso e da cobertura vegetal do terreno em 2021

#### CONVENÇÕES

##### Parque da Brasilândia

- Brasilândia (Solid orange box)
- Brasilândia B (Dashed orange box)

- Lotes principais (White box)
- Lotes (Light gray box)

#### Fonte

Imagen orbital de 2021. GOOGLE, 2023. Consultado em março de 2023.

Projeção: UTM  
Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23k Sul  
Ambiente: Google Earth; GeoSampa

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Entre 2020 e 2021 as mudanças observadas nas áreas e tipologias das ocupações são menos expressivas, em relação as transformações que vinham ocorrendo. Ao invés de notarmos grandes variações nas áreas e manchas das diferentes categorias, como vinha acontecendo nos últimos anos, neste período específico se notou a consolidação das tendências descritas anteriormente. Dessa forma, a área de floresta nativa variou de 13,75% para 13,36%, correspondente a uma redução de somente 2,83%; o descampado passou de 9,03% para 7,80%, correspondente a uma redução de 13,62%; a Favela da Capadócia foi de 48,01% para 49,42%, correspondente a um pequeno aumento de 2,93%; e o Loteamento Jardim Riviera, de 23,68% passou para 24,43%, conformando um aumento de 3,17%. Apesar das pequenas variações nos valores relativos às áreas totais, a Favela aparece mais adensada, sobretudo na porção sul do terreno, assim como o Loteamento se consolida cada vez mais, com mais edificações e construções dentro dos lotes.

Em 2021, foram observadas mudanças irrisórias na área do assentamento periférico anterior, passando para 1,05% das áreas mapeadas. Da mesma forma, houve um aumento na área de “ocupação mista”, com 1,41% do total. Por fim, a área do campo de futebol continua presente sem alterações, correspondendo a 1,05 % do total das áreas mapeadas também. Tais variações podem ser atribuídas às diferenças previstas entre os materiais analisados.

O Quadro a seguir apresenta o resumo das áreas mapeadas do período de 2021.

Quadro 19 – Resumo das áreas do Parque Municipal da Brasilândia classificadas no período de 2021

Classe	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Floresta Nativa com vegetação média a densa	55505,82	13,36
Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva	32431,64	7,80
Assentamento periférico anterior	4346,53	1,05
Loteamento Jardim Riviera	101505,62	24,43
Favela da Capadócia	205382,94	49,42
Ocupação mista ou sem classificação	5873,92	1,41
Campo de Futebol	4364,82	1,05
Início da ocupação de favela em área florestada	6155,37	1,48

### 2.3.2.13. Imagem Georreferenciada Google Earth: 2022

Mapa 38 - Classificação do uso e da cobertura vegetal na área do Parque da Brasilândia em 2022



#### Ocupação

- Assentamento periférico anterior
- Ocupação mista ou sem classificação
- Favela da Capadócia
- Início da ocupação de favela em área florestada

- Campo de Futebol
- Loteamento Jardim Riviera
- Início do Loteamento Jardim Riviera

#### Cobertura Vegetal

- Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva
- Floresta Nativa com cobertura média a densa

0 50 100 150 200 250 m

1:5.500

326500

326000

325750

325500

7405500

7405000

7406000

7405750

7405500

### Classificação do uso e da cobertura vegetal do terreno em 2022

#### CONVENÇÕES

##### Parque da Brasilândia

- |                                       |               |   |                  |
|---------------------------------------|---------------|---|------------------|
| <span style="color: orange;">■</span> | Brasilândia   | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">■</span> | Lotes principais |
| <span style="color: orange;">■</span> | Brasilândia B | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">■</span> | Lotes            |

#### Fonte

Imagen orbital de 2022. GOOGLE, 2023. Consultado em março de 2023.

Projeção: UTM  
Datum Planimétrico: SIRGAS 2000. Fuso 23k Sul  
Ambiente: Google Earth; GeoSampa

Fonte: Elaborado pelo autor, 2023.

Em 2022, assim como em 2021, são poucas as mudanças observadas na relação das áreas ocupadas, sendo observado a continuidade dos processos e tendências já evidenciados. A Favela da Capadócia seguiu o processo de adensamento e consolidação nas áreas já ocupadas, assim como o Loteamento Jardim Riviera, com o avanço das construções nos lotes definidos em anos anteriores. Quanto aos valores obtidos, a área de floresta nativa varia de 13,36% para 13,00%, correspondente a uma redução de 2,69%; as áreas descampadas passaram de 7,80% para 7,79%, correspondente a uma redução de 0,13%; a Favela da Capadócia foi de 49,42% para 50,02%, correspondente a um aumento de 1,21%; e o Loteamento Jardim Riviera que ocupava 24,43% passou para 24,94%, correspondente ao aumento de 2,10%. As variações são tão inexpressivas que, assim como para outras formas de ocupação consolidadas anteriormente, podem ser atribuídas às diferenças previstas entre os materiais analisados, como é o caso do assentamento periférico anterior, das ocupações mistas e do campo de futebol, cujos valores observados em 2022 são de, respectivamente, 1,05%, 1,41% e 1,05%.

Aqui já se torna evidente, e determinado, que a área de floresta nativa foi reduzida a apenas aqueles trechos de difícil ocupação, como na várzea de cursos d’água e vertentes mais íngremes do terreno, apesar de muitas dessas áreas de risco geológico terem sido ocupadas. Como exceção, destacamos apenas a permanência do Campo de Futebol, que permanece inalterado desde 2004, quando foi observado pela primeira vez, até 2022, apesar de momentos de falta de manutenção, constatando o interesse e o uso orgânico daquele local para prática esportiva e lazer.

O Quadro a seguir apresenta o resumo das áreas mapeadas do período de 2022.

Quadro 20 – Resumo das áreas do Parque Municipal da Brasilândia classificadas no período de 2022

Classe	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Floresta Nativa com vegetação média a densa	54031,27	13,00
Descampado, vegetação arbórea esparsa ou arbustiva	32395,16	7,79
Assentamento periférico anterior	4346,53	1,05
Loteamento Jardim Riviera	103647,83	24,94
Favela da Capadócia	207899,77	50,02
Ocupação mista ou sem classificação	5873,92	1,41
Campo de Futebol	4364,82	1,05
Início da ocupação de favela em área florestada	3076,00	0,74

### 2.3.3. O Espaço Periférico Produzido e a Lógica de Reprodução das Precariedades

A reivindicação pela implantação do Parque Municipal da Brasilândia ocorre, ao menos, desde o início da década de 2000. Desde então, o assunto foi pautado em diversas audiências públicas e discutido no âmbito da Subprefeitura da Freguesia do Ó/Brasilândia, da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente e da Câmara Municipal de São Paulo, sendo proposto no PDE de 2002 (Lei nº 13.430/2002), por meio do PRE da Freguesia/Brasilândia (Lei nº 13.885/2004), e ratificado no PDE de 2014 (Lei nº 16.050/2014). Apesar disso, a proposta de implantação do Parque permaneceu somente como reivindicação, culminando na quase completa ocupação da área e conversão do seu uso para o residencial de baixo padrão, sob as tipologias de favela e loteamento periférico (constituído de maneira clandestina e irregular), o que significou a perda de um importante fragmento de floresta nativa, a intensificação de processos erosivos e assoreamento, a redução da permeabilidade do solo, o aumento da vazão na microbacia local etc. Tais condições agravam a fragilidade ambiental e aumentam a possibilidade de ocorrência de enchentes, desmoronamentos e proliferação de doenças, principalmente em razão da ocupação de áreas de risco e de proteção permanente (APP), localizadas nas várzeas do Córrego da Onça, nascentes e encostas.

O processo de produção do espaço observado naquele local pode ser entendido como produto da relação contraditória entre os agentes envolvidos, quais sejam: a população (pertencente a um segmento da classe trabalhadora), o mercado (sobretudo o imobiliário, mas também com participação do financeiro) e o Estado. Há, entre a população e o mercado, interesses antagônicos, na medida em que a população enseja por melhores condições de habitar e viver e o mercado busca a máxima ampliação dos seus lucros, os quais só podem ser obtidos mediante a exploração da classe trabalhadora e a reprodução das desigualdades sociais e espaciais. Nesse contexto, o Estado pode, a princípio, parecer um agente neutro, disposto a mediar o conflito existente. Havemos de considerar, contudo, que a partir da análise da sua atuação, conforme demonstrado no decorrer da pesquisa apresentada neste trabalho, observamos a sua tendência para viabilizar os interesses mercadológicos em detrimento do bem-estar social. Não à toa, as tratativas para implantação do Parque duraram por volta de duas décadas e não tiveram os resultados esperados, sendo interrompidas pelos processos de ocupação que descharacterizaram as condições naturais da área e inviabilizaram a implantação do Parque nos moldes e com os objetivos originalmente previstos.

Muitas são as ações estatais que poderiam ser adotadas para salvaguardar os interesses coletivos, tais como o investimento dos recursos necessários para a aquisição dos imóveis e a

efetiva implantação das estruturas do Parque; a vigilância da área visando impedir o início dos processos de ocupação; a fiscalização do loteamento, desde o seu início, sendo apreendidos os maquinários utilizados e aplicadas e executadas as devidas multas, em razão das diversas infrações ambientais e urbanísticas que ocorreram; a desapropriação das unidades habitacionais que compõem a Favela, acompanhado do imediato encaminhamento das famílias desapropriadas para atendimento em programas de habitação de interesse social efetivos; ou mesmo a elaboração e execução de projeto que contemplasse uma implantação mista no terreno, sendo realizadas tanto habitação de interesse social, como as estruturas do parque municipal, tendo em vista que uma porção relevante do terreno já é de propriedade do CDHU e estaria apta a receber esse tipo de empreendimento, enquanto que as demais porções da área possuíam uma maior sensibilidade ambiental, devendo ser preservadas e recuperadas e, sem prejuízo ambiental, poderiam ser habilitadas para o uso de lazer, prática esportiva, educação ambiental, bem-estar e saúde.

Os diversos exemplos de ações que poderiam ter sido realizadas pelo Estado escancaram um falso problema, muitas vezes utilizado como justificativa para a inação do poder público: o conflito interno entre o segmento da população local que desejava a implantação do Parque e o segmento que buscava um local digno de moradia. Tais interesses não são antagônicos, pelo contrário, são partes de um todo, que é a necessidade de habitar em uma cidade que proporcione para a sua população boas condições de vida e desenvolvimento social. O que se viu, contudo, foi a utilização do fato da primeira leva de ocupação da Favela da Capadócia, ocorrida entre 2010 e 2013, como desculpa para o não prosseguimento da implantação do Parque, tampouco havendo qualquer ação efetiva em relação ao problema da habitação naquele local.

Uma publicação no site da Câmara Municipal de São Paulo, datada de 05 de julho de 2013, ilustra bem esse assunto, nela, é relatado o seguinte:

Vereadores da Câmara Municipal visitaram um assentamento na Vila Brasilândia, Noroeste de São Paulo, onde estão montadas cerca de mil barracas. O objetivo dos parlamentares é ajudar as pessoas que vivem no local a entrarem em um acordo com a Prefeitura, que pagou R\$ 11 milhões de reais para a desocupação do local – onde deveria ser construído um parque.

As pessoas que estão no assentamento afirmaram que só sairão se tiverem uma contrapartida do Executivo, como bolsa aluguel ou uma moradia definitiva.

O vereador Aurélio Nomura (PSDB) se comprometeu com a comunidade a agendar uma reunião com os técnicos da Secretaria de Habitação. ‘Queremos ouvir os especialistas para ter um parâmetro de como eles estão atuando em relação a essa situação’, sinalizou. (SÃO PAULO (Município), 2013).

Na mesma publicação há o *link* para um vídeo da TV Câmara de São Paulo, publicado em seu canal no YouTube, o qual corrobora com as informações textuais e detalha alguns pontos, conforme observado no trecho transscrito, citado a seguir:

Luciana Camargo (repórter): No final do ano passado a Prefeitura terminou de pagar 11 milhões de reais pela desapropriação desta área de 350.000,00 m<sup>2</sup>. Em fevereiro recebeu o Termo Oficial, mas não tomou posse. O que era para ser um parque municipal, foi invadido por cerca de 1.000 barracos.

Donizete Oliveira (coordenador do Movimento de Moradia): Qual que é o ponto de divergência do Movimento com a negociação com a Prefeitura? É que a Prefeitura quer dar uma verba de atendimento de 900 reais e nós não aceitamos 900 reais, nós queremos atendimento definitivo, ou seja, o “Bolsa Aluguel” ou sair daqui para uma moradia definitiva.

Luciana Camargo (repórter): E se por acaso não sair o que vocês querem, o que vocês vão fazer?

Donizete Oliveira (coordenador do Movimento de Moradia): Nós vamos ficar aqui. Nós vamos ficar aqui porque nós não temos lugar para ir. (TV CÂMARA SÃO PAULO, 2013).

Desses trechos, podemos destacar dois elementos essenciais, o primeiro é a informação de que em 2012 a Prefeitura havia realizado o pagamento de 11 milhões de reais para desapropriação de uma área de 350.000,00 m<sup>2</sup>. Tendo em vista o montante pago e a área desapropriada, provavelmente refere-se à aquisição, por parte da Prefeitura, dos imóveis particulares de propriedade da TS Empreendimentos e Participações e da Liderança Capitalização, em conjunto com a extinta LG Participações. É informado, inclusive, que houve a emissão de um “Termo Oficial”, provavelmente referente a um documento que atesta a efetiva aquisição do imóvel, autorizando a Prefeitura a tomar posse da área, o que possibilitaria a implantação do Parque já em 2012. Ou seja, é possível dizer que o Estado tinha plenas condições de solucionar o problema de maneira eficaz e antes do agravamento da situação, pois tratava-se de uma ocupação recente e, apesar de haver cerca de “1.000 barracos” no local, representavam somente cerca de 5,07% da área (conforme indicado no Item 2.3.2.5), muitos ocupando áreas de risco e sem as condições mínimas de saneamento básico. Além disso, o coordenador do Movimento de Moradia, em nenhum momento se mostrou desfavorável à implantação do Parque ou mesmo intransigente em relação a permanência do assentamento no local, pleiteando somente o cadastramento daquelas famílias no programa “Bolsa Aluguel” (auxílio aluguel pago pela Prefeitura em situações de desapropriação) ou o encaminhamento das mesmas para programas definitivo de habitação de interesse social.

É interessante observar também que no decorrer da matéria são evidenciadas as condições de precariedade do assentamento e as ações iniciais da Prefeitura, através da mobilização da Guarda Civil Metropolitana para o local, visando impedir a sua consolidação e expansão.

Luciana Camargo (repórter): Por aqui, as condições são muito precárias.

Kelly Bispo (líder comunitária): Um dia tem luz, outro dia não tem luz. Tem pessoas que moram aqui e não tem lugar... nem cama para dormir, dormem no chão, entendeu? Não tem saneamento básico.

Luciana Camargo (repórter): Desde janeiro, a Guarda Civil Metropolitana faz plantão 24h por dia no portão do assentamento. É para vigiar e impedir a entrada de materiais de construção.

Sandra Cristina dos Santos (moradora): Não deixam a gente subir com o restante que falta de coisas nossas, não podemos terminar um banheiro, não tem como subir com cano para terminar de canalizar uma água. Não tem como... é precário. Tem que comer na rua, tem que fazer tudo na rua. (TV CÂMARA SÃO PAULO, 2013).

Isso revela a resposta inicial da Prefeitura após a ocupação, buscando restringir o acesso a área para evitar a consolidação do assentamento, ao custo do prolongamento da permanência daquelas famílias em situações de extrema precariedade. Conforme evidenciado no Item 2.3.2, tal medida não surtiu efeito e acabou sendo abandonada posteriormente, tendo em vista que não só a Favela se consolidou, como também se expandiu para outras áreas e, de maneira concomitante, foi iniciado o loteamento em área adjacente à ocupação da Favela, tomando uma grande porção do terreno.

Ainda no vídeo, é relatada a preocupação com a preservação da vegetação existente e informado que os vereadores que realizaram a vistoria se comprometeram em tentar marcar reuniões com a SEHAB e com a Subprefeitura para entender a atuação desses órgãos ante a situação.

Luciana Camargo (repórter): O assentamento ocupa um terreno remanescente de Mata Atlântica, a vegetação já está muito prejudicada. Acompanhados pela Guarda Civil Municipal e pela Polícia Ambiental, os vereadores vistoriaram o assentamento. Foi uma ação para evitar novos desmatamentos.

Aurélio Nomura (vereador e presidente da Comissão de Meio Ambiente): O que nós verificamos é que recentemente não houve nenhum tipo de desmatamento, nem matança de animais, como havia sido denunciado. O que nós estamos pretendendo, até tendo em vista o número de pessoas que aqui estão, e nos comprometemos com as lideranças, é tentar fazer um agendamento com o Secretário da Habitação, ouvindo os técnicos, ouvindo o Subprefeito e os técnicos da Subprefeitura... nós podemos ter um parâmetro de como que eles estão atuando com relação a essa situação.

Luciana Camargo (repórter): O Vereador Aurélio Nomura espera marcar as audiências com o Executivo ainda durante o recesso parlamentar. (TV CÂMARA SÃO PAULO, 2013).

De fato, foram tomadas providências nesse sentido, havendo encontros entre as lideranças locais, vereadores e representantes do Executivo, porém, a resolução do problema parece não ter sido prioridade em nenhum momento.

É válido dizer, de passagem, que a situação do Parque permeou diversas gestões, localizadas em diferentes espectros político-ideológicos, tendo início na gestão da Prefeita Marta Suplicy (2001-2005), naquele momento filiada ao Partido dos Trabalhadores (PT); passou pelas gestões do José Serra (2005-2006), filiado ao Partido da Social Democracia Brasileira (PSDB); Gilberto Kassab (2006-2013), que esteve filiado ao Partido da Frente Liberal (PFL), Democratas (DEM) e ao Partido Social Democrático (PSD); Fernando Haddad (2013-2017), filiado ao PT; João Dória (2017-2018), naquele momento filiado ao PSDB; Bruno Covas (2018-2021), filiado ao PSDB; e, por fim, encontra-se sob a gestão do atual Prefeito, Ricardo Nunes (2021 até o presente momento), filiado ao Movimento Democrático Brasileiro (MDB). Apesar da relativa diversidade no posicionamento político-ideológico, observado nas gestões municipais desde a idealização do Parque no começo da década de 2000, passando por Governos que podemos definir, de maneira muito simplificada, como mais alinhados a pautas de esquerda e centro-esquerda (Marta Suplicy e Fernando Haddad), e outros mais alinhados a pautas de direita e centro-direita (José Serra, Gilberto Kassab, João Dória, Bruno Covas e Ricardo Nunes), a situação permaneceu sem solução. Este fato pode ser interpretado como um indicativo de que os processos de produção do espaço, tal como ocorrido na área do Parque da Brasilândia, não se justificam pela atuação do Governo, mas sim pelo modo de atuação do Estado em suas margens.

Assumir que as ações soberanas e administrativas do Estado se dão de maneira específica em suas margens, vai de encontro com a ideia, muito difundida, de “ausência do Estado”. Não raramente, quando se aborda temáticas relativas às periferias e favelas, ou mesmo a espacialidades empobrecidas do interior do Brasil, usa-se o termo “ausência do Estado”, para justificar as diversas precariedades espaciais e das condições de vida, existentes nessas localidades. Tal expressão, embora seja amplamente difundida nos meios de comunicação da mídia hegemônica, sendo também muito utilizada em publicações acadêmicas, nos afasta da real compreensão do problema, revelando uma interpretação do Estado um tanto ingênuas, assumindo-o como uma entidade moral, garantidora da ordem e justiça e o excluindo da relação que produz o espaço, já que o inverso da ausência seria a presença do Estado como solução de todos os problemas socioespaciais e o consequente fim das precariedades.

A aparente ausência do Estado é, na verdade, a dinâmica adotada em suas margens, onde se tolera que certos espaços e populações estejam sujeitas a um estado de exceção, não

necessariamente temporário. No contexto desse estado de exceção, assume-se a prática da ilegalidade como modo de operação, sendo praticados atos que podem fugir as diretrizes da formalidade jurídico-administrativa definidas no âmbito do próprio Estado.

Dentro da discussão do Estado e as suas margens e fazendo alusão as ideias do antropólogo Talad Asad, as também antropólogas Veena Das e Deborah Poole (2008, p. 33), afirmam que

[...] a noción de estado en el pensamiento contemporáneo otorga a éste una vida propia, distinta de los gobernantes y gobernados. Debido a esta abstracción, el estado puede reclamar lealtad de ambas partes.

Cuando se imagina la relación entre el estado y la población que es gobernada como una relación en la que el estado encarna la soberanía independientemente de la población, se autoriza al estado a que, a través de sus prácticas administrativas, mantenga ciertos espacios y poblaciones como márgenes. (DAS & POOLE, 2008, p.33).

Partindo dessa interpretação, o Parque da Brasilândia encontra-se nas margens desse Estado, o que explica a forma como se deram os processos de produção do espaço que ocorreram e ainda ocorrem no seu interior e em todo o seu entorno.

Recapitulando o ocorrido, vemos que a ideia de criação do Parque emerge das necessidades da população residente no entorno daquela área, enxergando naquele terreno um potencial de qualificação do espaço que ia além das reivindicações costumazes de saneamento básico e instalação das infraestruturas urbanas, as quais pautaram a luta dos movimentos sociais periféricos ao longo da consolidação dessas espacialidades. A reivindicação de um parque urbano em uma área periférica de grande adensamento construtivo e populacional, simboliza uma reafirmação do desejo de permanência e constituição do lugar, na medida em que a sua população passa a exigir o cumprimento do seu direito a um espaço digno e qualificado de viver, onde possa, não somente estabelecer residência, mas também exercer o modo de vida urbano em sua plenitude, como cidadãos completos, pertencentes e integrados ao conjunto da cidade.

Por óbvio, o desejo de qualificação do espaço só irá emergir de um segmento populacional que, embora empobrecido, já tenha garantida certas condições de vida mais básicas, tais como moradia, emprego, alimentação, saúde etc. Tais condições não se aplicam a totalidade da população periférica, sendo que nesses segmentos ainda mais empobrecidos, a demanda principal será de assegurar as suas condições mínimas de sobrevivência. A existências de diferentes níveis de pobreza entre a classe trabalhadora residente das periferias urbanas, não significa que os interesses de cada segmento sejam antagônicos, mas sim que as prioridades imediatas são diferentes. A luta por moradia e a luta pela qualificação do espaço urbano,

encarnada no desejo de implantação de um parque, por exemplo, fazem parte do mesmo ideal. A análise do processo de ocupação do Parque da Brasilândia nos mostra um excelente exemplo da convergência dos interesses desses segmentos de população: a preservação do campo de futebol. O campo de futebol foi constatado em praticamente todos os períodos mapeados, estando situado em um setor privilegiado da área, com relevo plano e próximo a saída para a avenida principal. Do ponto de vista da ocupação, esse local seria o mais adequado para a instalação das moradias, mas, o que se viu foi que, apesar de praticamente toda a área ter sido ocupada, optou-se pela preservação do campo de futebol naquele local. Este fato pode ser interpretado como indício da importância dos espaços voltados ao lazer e a prática esportiva, mesmo em espacialidades carentes das infraestruturas mais básicas, demonstrando que não há, verdadeiramente, divergência entre a população que ocupou o Parque e a população que o idealizou.

O conflito real se dá entre os interesses da população e os interesses das empresas proprietárias dos imóveis que compõe a área do Parque. A presença da TS Empreendimentos e Participações como proprietária de uma das áreas é justificada, a princípio, pois naquele terreno operava uma indústria que, após o seu encerramento, se desdobrou na criação da própria TS Empreendimentos e Participações. A partir do fim da indústria, contudo, observa-se que a empresa passa a utilizar o imóvel como uma espécie de reserva patrimonial, sendo inclusive objeto de penhora em mais de uma situação. O terreno seguiu sem exercer suas funções sociais até que, por volta do ano de 2016, teve início o processo de loteamento clandestino e irregular. Não foi possível levantar informações que comprovem que a TS Empreendimentos e Participações esteve diretamente associada ao processo de loteamento da área ou que tenha recebido uma compensação financeira por parte do loteador. De todo modo, como proprietária legal do imóvel, no mínimo, é possível afirmar que a empresa negligenciou a administração do terreno e, por conta disso, permitiu a ocorrência do processo de loteamento.

Há quatro hipóteses principais para os efeitos do loteamento sobre a proprietária: i) a empresa recebeu a compensação financeira da Prefeitura e, também, participou do processo de loteamento, lucrando com a terra, tanto pela via do processo de desapropriação pago pela Prefeitura, como por meio do loteamento clandestino e irregular; ii) com o início da Ocupação da Favela da Capadócia, o pagamento da compensação financeira por parte da Prefeitura não foi efetivado, levando a empresa a realizar o loteamento do imóvel e lucrar com a venda dos lotes; iii) a empresa recebeu somente a compensação financeira por parte da Prefeitura, mas não teve participação no loteamento; e iv) não foi efetivada a compensação financeira por parte da prefeitura e a proprietária não teve parte no loteamento ocorrido.

Apesar de não haver as informações documentais necessárias para a comprovação do que realmente ocorreu, o conjunto da pesquisa indica que dificilmente a proprietária do imóvel não estaria associada ao processo de loteamento, sendo mais provável que, ante a ocupação do terreno particular que estava em processo de aquisição por parte da Prefeitura, a mesma tenha bloqueado o pagamento da indenização para desapropriação da área, fazendo com que a proprietária buscasse, por meio da associação com o loteador, uma forma de realização do lucro através do loteamento clandestino e irregular.

O início do processo de loteamento, somado a falta de solução na desapropriação da Favela da Capadócia, impulsionou novas ocupações, que acabaram tomando as áreas da Liderança Capitalização e LG Participações. Conforme constatado na análise das fotos e imagens aéreas, essa área permaneceu sem uso até que ocorressem as ocupações. Isso nos leva a refletir qual era a intenção da empresa da Tele Sena com a aquisição de um imóvel localizado na periferia da cidade de São Paulo, sem propor nenhum uso específico para o terreno. A única hipótese que explica essa questão é a de especulação imobiliária. Tais empresas adquirem áreas desvalorizadas, muitas localizadas na periferia da cidade, e aguardam a consolidação das infraestruturas básicas para, após isso, vender esses imóveis e obter lucro em cima do processo de valorização decorrido das ações do Estado.

Nesse sentido, é possível identificar uma série de ações por parte do Estado que acabaram por favorecer os interesses privados naquele local, tal como a inação do poder público em fazer com que as proprietárias cumprissem as funções sociais dos seus imóveis, viabilizando o processo de especulação imobiliária; o pagamento de indenização pela desapropriação da área, sem a efetiva tomada de posse; e a permissibilidade da realização do loteamento, por meio da ineficácia da fiscalização, apesar de todas as irregularidades urbanísticas, construtivas e ambientais verificadas, viabilizando a realização do lucro da terra por meio da venda dos lotes. O *status* de ocupação informal ou irregular, dado tanto ao loteamento como a Favela, não é permanente, havendo mecanismos do próprio Estado que poderão regulamentar a situação jurídica desses imóveis, inclusive com emissão oficial da posse. Esses procedimentos serão mais fáceis de serem aplicados para os loteamentos que, apesar das irregularidades, possuem características mais próximas dos loteamentos formais, mas também poderão ser aplicados às favelas, na medida em que elas se consolidem.

O processo de ocupação, consolidação e regularização fundiária não é necessariamente rápido, mas quando observado em sua totalidade, parece indicar uma certa função que a periferia cumpre no contexto da reprodução da metrópole: a expansão da malha urbana através da anexação de áreas rurais e de interesse ambiental, burlando as regras formais de ocupação e a

legislação urbanística e ambiental. Isso só é possível de ocorrer nas margens do Estado, quando se assume que as periferias estão sujeitas a um certo estado de exceção, com regras diferentes daquelas da cidade formal. Essa dinâmica de operação dos processos de produção e reprodução do espaço nas periferias, leva a constituição de uma espacialidade marcada por diversas precariedades espaciais, as quais reverberam na própria precarização da vida daqueles que residem e resistem nesses lugares.

A partir das exposições trazidas por este trabalho, verificamos que, apesar das potencialidades sociais e ambientais que existiam no local definido para a instalação do Parque Municipal da Brasilândia, o espaço produzido como produto da relação entre os interesses da população e do mercado, sob influência de um modo de atuação do Estado nas suas margens, resultou numa espacialidade periférica muito semelhante àquele presente em toda a área do entorno.

### 3. CONCLUSÃO

Este trabalho teve início em 2021, no contexto das restrições sociais e sanitárias ocasionadas em razão da pandemia de Covid-19. A menção a esse contexto histórico é importante, pois revela as dificuldades enfrentadas para a consulta do material bibliográfico e a realização de visitas de campo. Mesmo após o afrouxamento das restrições, com a reabertura das bibliotecas e retorno às atividades presenciais, a estrutura do trabalho foi montada privilegiando a realização das pesquisas e levantamentos por meios digitais, contando também com a articulação de informações espaciais e cartográficas em mapeamentos que pudessem dar conta da compreensão da evolução espacial na área de estudo e no seu entorno.

Os esforços deste trabalho se deram com o objetivo de compreender as particularidades do processo de produção do espaço periférico da cidade, no contexto da Metrópole de São Paulo. Para isso, buscou-se o cumprimento de alguns objetivos específicos, os quais puderam ser integralmente cumpridos.

A compreensão dos processos gerais da produção do espaço metropolitano que resultaram na constituição socioespacial da área de estudo foi possível a partir da pesquisa bibliográfica específica a essa temática. No capítulo 2.1, foram discutidas questões como o conceito de metrópole e as transformações do espaço urbano ocasionadas pelo processo de metropolização, que se deu através da explosão-implosão da cidade de São Paulo. Sob influência desses processos, ocorreu a gênese dos bairros, constituídos enquanto espacialidade intermediária entre o urbano e o rural. A dissolução dos bairros de São Paulo levou a uma nova espacialidade: a periferia, que também era voltada à absorção da classe trabalhadora, mas, adaptada ao novo momento de expansionista da Metrópole. A constituição do espaço periférico se deu como resposta ao problema urbano, ocorrido em razão da intensificação da migração da população rural para os centros urbanos, ocasionado pelo processo de industrialização ocorrido naquele momento. O crescimento da população urbana não foi acompanhado dos investimentos necessários para a absorção adequada desse novo contingente populacional, fazendo com que a cidade se expandisse de maneira precária, forçando a abertura de novos loteamentos em áreas periféricas e transmitindo a responsabilidade de garantia da habitação para o próprio trabalhador, o qual não detinha os recursos necessários para a constituição de um espaço qualificado, sendo produzido nas periferias aquilo que era possível. Em linhas gerais, podemos dizer que a constituição socioespacial do espaço periférico, onde se insere a nossa área de estudo, se deu em razão do processo de metropolização, tal como descrito.

Através dos levantamentos das informações espaciais, cartográficas e históricas, apresentadas no Capítulo 2.2, de maneira mais geral e no Capítulo 2.3, abordando a área específica do Parque da Brasilândia, foi possível demonstrar o desenvolvimento espacial da área de estudo e do seu entorno. A partir disso, foi possível verificar que a área de estudo, definida como o Parque da Brasilândia, manteve muito das suas características naturais ao longo do tempo, preservando um fragmento de floresta nativa e sendo recortada pelo Córrego da Onça. A área abrigou uma instalação industrial, com início entre as décadas de 1950 e 1980, até a sua demolição no início dos anos 2000. Após isso, ocorreu a ocupação inicial da Favela da Capadócia, entre os anos de 2010 e 2013, a qual passou a se expandir para outras áreas do terreno a partir de 2016, concomitante ao Loteamento Jardim Riviera, iniciado no mesmo ano. A expansão de ambas as ocupações culminou na quase completa remoção da vegetação original, sendo ocupadas áreas de grande fragilidade ambiental e proteção permanente (APP), localizadas nas várzeas do Córrego da Onça, em áreas de alto declive e próximas a nascentes.

Conforme apresentado no Capítulo 2.2.3, foi possível compreender os aspectos ambientais e urbanísticos do terreno ocupado e os conflitos com o atual uso da área. Verificou-se a política urbana na esfera nacional, desde a sua menção na Constituição Federal até o PDE de 2014 e a LPUOS de 2016, deixando claro que os processos de ocupação que ocorreram no Parque da Brasilândia divergem muito da política urbana e ambiental e das diretrizes de uso e ocupação do solo vigentes na legislação atual.

A caracterização dos processos de ocupação da área de estudo e definição dos tipos de assentamentos existentes sobre o meio físico e social da área se deu no Capítulo 2.3. Nele, são apresentados os resultados dos levantamentos realizados, a identificação dos proprietários dos imóveis que compõe a área do Parque e os seus possíveis interesses. Através do levantamento de informações espaciais e cartográficas, foi possível realizar a análise da evolução do terreno em um recorte de cerca de 20 anos (2002-2022), possibilitando acompanhar as transformações espaciais ocorridas no local ao longo desse tempo. A partir dos resultados apresentados e à luz da pesquisa apresentada nos capítulos anteriores, discutimos os efeitos que as ocupações, tal como ocorridas, tiveram na constituição daquele espaço e na vida das pessoas que o habitam. Concluímos, por fim, que a hipótese levantada inicialmente de que as precariedades dos assentamentos periféricos na cidade de São Paulo, tal como observada na área de estudo, de fato, se justifica pela forma particular de atuação do Estado em suas margens, na medida em que este adota um estado de exceção para essas espacialidades, onde se permite práticas que fogem as normas da cidade formal, favorecendo o mercado no contexto da relação produtora do espaço.

## REFERÊNCIAS

AGÊNCIA MURAL (São Paulo). Folha de São Paulo. Ocupação do Morro do Jardim Damasceno completa 41 anos. 2013. Disponível em: <https://mural.blogfolha.uol.com.br/2013/03/18/ocupacao-do-morro-do-jardim-damasceno-completa-41-anos/>. Acesso em: 21 fev. 2022.

AFFONSO, Isadora Vidal Pinotti. Zé Celso versus Silvio Santos: a teatralização da disputa pelo espaço urbano. 2020. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2020. doi:10.11606/D.102.2020.080621. Acesso em: 2023-02-06.

ALMEIDA, Renan Pereira; MONTE-MOR, Roberto Luís de Melo; AMARAL, Pedro Vasconcelos Maia do. Implosão e explosão na Exópolis: evidências a partir do mercado imobiliário da RMBH. Nova econ., Belo Horizonte , v. 27, n. 2, p. 323-350, Aug. 2017 . Available from <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0103-63512017000200323&lng=en&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-63512017000200323&lng=en&nrm=iso)>. access on 20 Nov. 2019. <http://dx.doi.org/10.1590/0103-6351/3142>.

ALVES, G.A. “As centralidades periféricas: da segregação socioespacial ao direito à cidade.” In: Carlos, A.F.A.; Santos, C.; Alvarez, Isabel P. (Orgs.). Geografia urbana crítica: teoria e método. São Paulo: Contexto, 2018. p. 109-124

ANDRADE, Leandro Teodoro. Direito à cidade, plano diretor e função social da propriedade: perspectivas desde a análise do plano diretor estratégico do município de São Paulo de 2014 / Leandro Teodoro Andrade. Franca: [s.n.], 2017. 181 f.

ANDRADE, M.M. “Industrialização, urbanização e a vida de bairro na São Paulo além-Tamanduateí.” In: CARLOS e OLIVEIRA, A.U. (orgs). Geografias de São Paulo: representação e crise da metrópole. São Paulo: Contexto, 2004. pp. 171-191.

ANGILELI, Cecilia Maria de Moraes Machado. Paisagem revelada no cotidiano da periferia: Distrito de Brasilândia, Zona Norte do Município de São Paulo. 2007. Dissertação (Mestrado em Paisagem e Ambiente) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007. doi:10.11606/D.16.2007.tde-04082010-162238. Acesso em: 2023-03-13.

ANGILELI, Cecilia Maria de Moraes Machado. Chão. 2012. Tese (Doutorado em Paisagem e Ambiente) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. doi:10.11606/T.16.2012.tde-30082012-092124. Acesso em: 2023-03-13.

ARAÚJO, Célio Pires de. A História da Vila Brasilândia. 2015. Disponível em: <http://malukospelabrasilandia.blogspot.com/2015/12/a-historia-da-vila-brasilandia.html>. Acesso em: 28 abr. 2022.

AZEVEDO, S., and ANDRADE, LAG. *Habitação e poder*: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação [online]. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011, 116 p. ISBN: 978-85-7982-055-7. Available from SciELO Books <<http://books.scielo.org>>.

BARTHOLOMEU, Matheus Cavalcanti. A Metropolização do Espaço Segundo Sandra Lencioni: abordagem, características e dimensões. XVI Simpurb, Vitória-Es, p. 595-610, nov. 2019.

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e Urbanismo: O problema e o falso problema. In A Produção da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial. Alfa-Omega: São Paulo, 1982. 2º Ed. p. 37-70.

BONDUKI, Nabil; ROLNIK, Raquel. Periferia da Grande São Paulo: Reprodução do espaço como expediente de reprodução da força do trabalho. In A Produção da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial. Alfa-Omega: São Paulo, 1982. 2º Ed. p. 117-154.

BONDUKI, Nabil Georges. Origens da habitação social no Brasil. Análise Social: Revista do Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa, Lisboa, v. 29, n. 3, p. 711-732, 1994. Disponível em: <http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223377539C9uKS3pp5Cc74XT8.pdf>. Acesso em: 13 mar. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 17 fev. 2022.

BRASIL. BANCO CENTRAL DO BRASIL. Sociedades de capitalização. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/pre/composicao/sc.asp?frame=1>. Acesso em: 05 fev. 2023.

BRASIL. Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Caixa Econômica Federal. O que é o FGTS. Disponível em: [https://www\\_fgts.gov.br/Pages/sou-empregador/o-que.aspx](https://www_fgts.gov.br/Pages/sou-empregador/o-que.aspx). Acesso em: 13 jan. 2022.

BRASIL. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Ministério da Economia. População em situação de rua cresce e fica mais exposta à Covid-19. 2020. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/portal/categorias/45-todas-as-noticias/noticias/2220-populacao-em-situacao-de-rua-cresce-e-fica-mais-exposta-a-covid-19>. Acesso em: 26 dez. 2021.

BRASIL. Universidade Federal de Santa Catarina. Capacitação em Mapeamento e Gerenciamento de Risco. Florianópolis. 200?. 122 p. Disponível em: [https://www.cepel.ufsc.br/wp-content/uploads/2004/01/mapeamento\\_grafica.pdf](https://www.cepel.ufsc.br/wp-content/uploads/2004/01/mapeamento_grafica.pdf). Acesso em: 27 jul. 2022.

BRASILÂNDIA - Distrito Brasilândia e suas histórias. Direção de Daniel Solá Santiago. Realização de Prefeitura Municipal de São Paulo. Roteiro: Daniel Santiago, Ana Saggese. São Paulo: DSS Produções, 2006. (27 min.), DVD, color. Série Histórias dos Bairros de São Paulo. Disponível em: <https://youtu.be/yrYdz0a78Tw>. Acesso em: 10 set. 2022.

BOTELHO, Maurilio Lima. Renda da terra e capitalização em David Harvey: Notas sobre o caráter especulativo da propriedade imobiliária. Espaço e Economia [Online], 8. 2016, posto online no dia 17 outubro 2016. Disponível em: <https://doi.org/10.4000/espacoeconomia.2273>. Acesso em: 05 fev. 2023.

CARLOS, A. F. A. Espaço-Tempo da Vida Cotidiana na Metrópole. FFLCH: São Paulo, 2017, 2º Edição Revisada. 317 p.

CASSETI, Valter. Ambiente e apropriação do relevo: coleção caminhos da geografia. São Paulo: Contexto, 1991. 147 p. (Caminhos da geografia).

CASSETI, Valter. O Relevo no Contexto Ideológico da Natureza: Uma Nota. Boletim Goiano de Geografia. 14(1):103-115. Jan./dez. 1994.

CUNHA, T. A. DA .; SILVA, M. S. DA .. Evidências de imprecisão nas políticas habitacionais brasileiras: o caso de São Paulo. urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 10, n. urbe, Rev. Bras. Gest. Urbana, 2018 10(1), p. 52–71, jan. 2018.

D'ANDREA, Tiaraju. Contribuições para a definição dos conceitos periferia e sujeitas e sujeitos periféricos. CEBRAP: Novos Estudos, São Paulo, v. 39, n. 1, p. 19-36, jan. 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/nec/a/whJqBpqmD6Zx6BY54mMjqXQ/?lang=pt#>. Acesso em: 30 jul. 2021.

DAS, V.; POOLE, D. "El estado y sus márgenes. Etnografías comparadas" en Anthropology in the Margins of the State, School of American Research Press, Santa Fe (NM), 2004. Relaciones Internacionales, Madrid, España, n. 8, p. 1–39, 2008. Disponível em: <https://revistas.uam.es/relacionesinternacionales/article/view/4916>. Acesso em: 28 jul. 2021.

MARICATO, Erminia; FERREIRA, João Sette Whitaker. Operação Urbana Consorciada: Diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? 2018. Texto extraído do livro "Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras", Letícia Marques Osório (Org.), Sergio Antonio Fabris Editor, Porto Alegre/São Paulo, 2002. Disponível em: [http://www.labhab.fau.usp.br/wp-content/uploads/2018/01/ferreira\\_operacoesurbanasconsorc.pdf](http://www.labhab.fau.usp.br/wp-content/uploads/2018/01/ferreira_operacoesurbanasconsorc.pdf). Acesso em: 23 jun. 2022.

HARVEY, David. O direito à cidade. New Left Review, London, v. 0, n. 53, p. 73-89, jan. 2008. Bimestral. Tradução de Jair Pinheiro.

INSTITUTO PÓLIS (São Paulo). O que é direito à cidade? Disponível em: <https://polis.org.br/direito-a-cidade/o-que-e-direito-a-cidade/#:~:text=%C3%89%20um%20apelo%20e%20uma,habita%C3%A7%C3%A3o%20social%20por%20si%20s%C3%B3>. Acesso em: 13 mar. 2023

JATOBÁ, Roniwalter (org.). Mesmo a Noite Sem Luar Tem Lua: crônicas de lourenço diafária. São Paulo: Boitempo, 2008. 246 p. (Editorial).

KAWAI, Célia Seri et al. Relatório da Carta Geotécnica do Município de São Paulo. São Paulo; 1992a. 17 p.

KAWAI, Célia Seri et al. Relatório da Carta Geotécnica do Município de São Paulo: Anexo "Caracterização e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo". São Paulo; 1992b.

LEITÃO FILHO, Adalberto Ximenes. O CONCEITO DE ESTADO EM HEGEL. 2006. 151 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Filosofia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza-Ce, 2006.

MARCONI, M. A. e LAKATOS, E. M. Fundamentos da metodologia científica. 6<sup>a</sup> ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2007.

MINAS GERAIS. FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). Déficit Habitacional no Brasil: 2016-2019. Belo Horizonte. 2021. 169 p.

OLIVEIRA, A.U. "Dos bairros e subúrbios rurais às bolsas de mercadorias e futuro". In: CARLOS, A. F. A.; OLIVEIRA, A. U. de (orgs.). Geografias de São Paulo: a metrópole do século XX. São Paulo: Contexto. 2004. pp. 123-164.

RIBEIRO JÚNIOR, José Raimundo Souza. O Direito à Cidade Como Reivindicação do Urbano. XVI Simpurb, Vitória-Es, p. 2484-2499, nov. 2019.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.. Vereadores vistoriam área ocupada na Vila Brasilândia. 2013. Disponível em: <https://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/vereadores-vistoriam-area-ocupada-na-vila-brasilandia/>. Acesso em: 13 mar. 2023.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Sinopse da Geo: história da brasilândia. História da Brasilândia. 1991. Disponível em: <http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/justificativa/JPL0362-1992.pdf>. Acesso em: 23 fev. 2022.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Histórico: conheça um pouco da história dos bairros da freguesia do ó e vila brasilandia. Conheça um pouco da História dos bairros da Freguesia do Ó e Vila Brasilândia. 2019. Disponível em: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/freguesia\\_brasilandia/historico/#:~:text=A%20Brasil%C3%A2ndia%20foi%20loteada%20em,estimular%20a%20constr%C3%A7%C3%A3o%20das%20casas..](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/freguesia_brasilandia/historico/#:~:text=A%20Brasil%C3%A2ndia%20foi%20loteada%20em,estimular%20a%20constr%C3%A7%C3%A3o%20das%20casas..) Acesso em: 23 fev. 2022.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). Geosampa Mapa. Prefeitura Municipal de São Paulo. Metadados. Disponível em: [https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx#](https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#). Acesso em: 14 jan. 2023.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). Secretaria Municipal de Desenvolvimento (SMDU). Prefeitura Municipal de São Paulo. Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras: quadro analítico - freguesia do ó/brasilândia. Quadro Analítico - Freguesia do Ó/Brasilândia. 2016. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/QA-FO.pdf>. Acesso em: 23 fev. 2022.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. . Sessão Solene homenageia o Jardim Vista Alegre pelos 58 anos de sua fundação. 2021. Disponível em: <https://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/sessao-solene-homenageia-o-jardim-vista-alegre-pelos-58-anos-de-sua-fundacao/>. Acesso em: 21 fev. 2022.

SEABRA, O. C. de L. Urbanização: bairro e vida de bairro. Travessia - Revista do Migrante, n. 38, ano XIII, São Paulo, Centro de Estudos Migratórios, 2000, p. 11-17.

SEABRA, O. C. de L. (2012). GEOGRAFIA URBANA QUE FAZEMOS. Revista Do Departamento De Geografia, 284-307. <https://doi.org/10.7154/RDG.2012.0112.0014>.

SILVA, Sérgio Henrique Pinto. Geografia Física e Geografia Humana: uma dicotomia a ser superada? Outros Tempos: Pesquisa em Foco - História, [S.L.], v. 4, n. 4, p. 40-49, 10 jan. 2007. Universidade Estadual do Maranhao. <http://dx.doi.org/10.18817/ot.v4i4.411>. Disponível em: <https://doi.org/10.18817/ot.v4i4.411>. Acesso em: 28 jul. 2022.

SIMONI, Cesar Ricardo. Espaços penhorados e gestão militarizada da fronteira urbana. Geografia Urbana: cidades, revoluções e injustiças: entre espaços privados, públicos, direito à cidade e comuns urbanos. Rio de Janeiro: CoonsequênciA, 2020. p.273-302.

TV CÂMARA SÃO PAULO. Visita Brasilândia TV Câmara 05 07 13.YouTube, 5 jul. 2013. Disponível em: [https://youtu.be/z\\_EjbEKPIXA](https://youtu.be/z_EjbEKPIXA). Acesso em: 12 mar. 2023.