

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

Isabella Zarattini Brandão

**A negação do urbano na constituição dos bairros de alto padrão:**  
o residencial Parque dos Príncipes

**The denial of the urban in the formation of high standard neighborhoods:**  
the Parque dos Príncipes residential

São Paulo  
2022

ISABELLA ZARATTINI BRANDÃO

**A negação do urbano na constituição dos bairros de alto padrão:**

o residencial Parque dos Príncipes

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

Área de Concentração: Geografia Humana

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

São Paulo

2022

BRANDÃO, Isabella. **A negação do urbano na constituição dos bairros de alto padrão:** o residencial Parque dos Príncipes. Trabalho de Graduação Individual (TGI) apresentado à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Aprovada em:

Banca Examinadora

Prof. Dr \_\_\_\_\_ Instituição \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

Prof. Dr \_\_\_\_\_ Instituição \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

Prof. Dr \_\_\_\_\_ Instituição \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

## AGRADECIMENTOS

À Universidade de São Paulo e à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, pelos últimos anos de aprendizado, encontros e acolhimento. Foi aqui onde passei pelos momentos mais importantes do meu crescimento pessoal, profissional, político e intelectual. Agradeço a todos professores que passaram pela minha formação, obrigada por dividirem com o mundo seus ensinamentos.

À Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Simone Scifoni, agradeço pela orientação neste trabalho e por me introduzir a este tema quando cursei a disciplina de Geografia Urbana em 2018. Também agradeço pelas trocas e conversas que tivemos nos últimos anos, dividindo angústias, mas também vitórias e a vontade de construção de um país mais justo.

Aos meus pais, Mônica e Zito, agradeço pelo apoio em minhas decisões e pelo amor e carinho de toda a vida. Agradeço por estarem comigo ao longo de todas as etapas deste trabalho, me ajudando a alcançar meus objetivos e tornando esta uma caminhada menos árdua. Amo vocês.

À minha irmã, Luna, que também é minha maior companheira de vida. Agradeço por você ser inspiração para mim, por me lembrar que somos capazes de conquistar aquilo que almejamos e por celebrar comigo as minhas e suas vitórias. Te amo, obrigada por me acompanhar nesta jornada.

Aos meus avós, representados pela minha avó Alceste, agradeço por terem me ensinado tanto e por também terem me criado com todo o afeto que eles podiam oferecer. Tenho muito orgulho e amo vocês.

À toda a minha família, agradeço por estarem presentes nas minhas melhores lembranças, por serem minha segurança e minha proteção. Amo cada um de vocês.

Aos meus queridos amigos. Obrigada por me proporcionarem momentos de muita felicidade, por compartilharem e vencerem comigo os desafios de cada fase de nossas vidas. Obrigada por me incentivarem a ser minha melhor versão.

Por fim, agradeço a todos e todas que dedicam suas vidas em busca da igualdade de oportunidades e direitos entre todas as pessoas. Agradeço àqueles que já lutaram pela democracia no passado, e àqueles que lutam por ela hoje. Os próximos anos exigirão de nós muito trabalho, mas acredito que podemos construir cidades mais humanas e um país mais justo.



## RESUMO

BRANDÃO, Isabella. **A negação do urbano na constituição dos bairros de alto padrão:** o residencial Parque dos Príncipes. 2022. 54 f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

O presente Trabalho de Graduação Individual busca compreender e discutir o desenvolvimento da segregação socioespacial nas grandes cidades, com enfoque em São Paulo. O fenômeno da auto segregação socioespacial surgiu em cidades ao redor do mundo e, hoje, se revela por meio de iniciativas de isolamento voluntário tomadas por segmentos mais ricos da sociedade que almejam a separação do urbano e do diferente. Este trabalho pretende analisar o bairro paulistano de alto padrão Parque dos Príncipes e discutir os elementos segregadores que se manifestam ali.

**Palavras-chave:** urbano; segregação socioespacial; auto segregação socioespacial; Parque dos Príncipes.

## ABSTRACT

BRANDÃO, Isabella. **The denial of the urban in the formation of high standard neighborhoods:** the Parque dos Príncipes residential. 2022. 54 p. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

The present bachelor's thesis seeks to understand and discuss the development of socio-spatial segregation in big cities, focusing in São Paulo. The socio-spatial self-segregation phenomenon emerged in cities all over the world and, today, it reveals itself through the initiative of voluntary seclusion taken by the richest, who perceive to separate themselves from the different and the urban itself. This paper aims to analyze São Paulo's high standard neighborhood of Parque dos Príncipes and discuss the segregational elements that unfold there.

**Keywords:** urban; socio-spatial segregation; socio-spatial self-segregation; Parque dos Príncipes.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1: Localização do residencial Parque dos Príncipes na cidade de São Paulo	10
Figura 2: Mapa do condomínio Casa de Bourbon	14
Figura 3: Mapa de uso do solo do Parque dos Príncipes e arredores	16
Figura 4: Centro expandido do Município de São Paulo em 1930	17
Figura 5: Detalhe dos arredores de onde hoje se encontra o Parque dos Príncipes, em 1930	18
Figura 6: Centro expandido do Município de São Paulo em 1954	20
Figura 7: Expansão urbana no contexto da Região Metropolitana de SP em 1954	21
Figura 8: Centro expandido e cobertura vegetal do Município de São Paulo em 1988	23
Figura 9: Expansão urbana e vegetação no município de São Paulo em 1988	24
Figura 10: Loteamento Parque dos Príncipes e arredores em 1988	24
Figura 11: Detalhe da denominação “loteamento Parque dos Príncipes” em 1988	25
Figura 12: Expansão urbana no município de São Paulo em 2004	26
Figura 13: Expansão urbana no município de São Paulo em 2017	26
Figura 14: Loteamento Parque dos Príncipes e arredores em 2004	27
Figura 15: Loteamento Parque dos Príncipes e arredores em 2017	27
Figura 16: Câmeras de vigilância da empresa de monitoramento City Câmeras	36
Figura 17: Entrada do residencial com câmeras de alta resolução e van do monitoramento particular da APRPP	36
Figura 18: Sede da APRPP com cartazes de campanhas e de boas vindas aos policiais	37
Figura 19: Ecoponto da APRPP	39
Figura 20: Área verde na Praça Gerta de Dannenberg	39
Figura 21: Sinalização na Praça Gerta de Dannenberg	40
Figura 22: Entrada do condomínio Villa Borghese	41
Figura 23: Entrada do condomínio Casa de Orleans	41
Figura 24: Entrada do condomínio Casa de Grimaldi	41
Figura 25: Muros, câmeras e a entrada do condomínio Casa de Valença	42
Figura 26: Rua no Parque dos Príncipes com muro de condomínio interno e casas regulares	42
Figura 27: Rua no Parque dos Príncipes com muros de condomínios internos	43
Figura 28: Entrada do quarteirão murado, o condomínio “não-oficial”	44
Figura 29: Limite entre Parque dos Príncipes e Jardim d’Abril	45

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>9</b>
<b>1. ÁREA DE ESTUDO</b>	<b>12</b>
1.1 Formação do Residencial Parque dos Príncipes	12
1.2 Cartografia da Expansão Urbana	17
<b>2. ASPECTOS DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E SUA MANIFESTAÇÃO NO PARQUE DOS PRÍNCIPES</b>	<b>29</b>
2.1 A Segregação Socioespacial	29
2.2 A manifestação da segregação socioespacial no Parque dos Príncipes	35
<b>3. OS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS SEGREGADOS E A LEGISLAÇÃO</b>	<b>46</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>49</b>
<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>52</b>

## INTRODUÇÃO

O desenvolvimento das grandes cidades se deu atrelado a diversas demandas relacionadas ao rápido aumento populacional e à necessidade de expansão do território urbano para a acomodação das novas atividades que a cidade passa a exercer. Durante este processo, as cidades passaram por transformações que enfraqueceram sua urbanidade, ou seja, prejudicaram o cumprimento da sua vocação – que seria voltada à multiplicação das relações e contatos entre as pessoas. Quando o movimento contrário ocorre, portanto, quando há o afastamento, a urbanidade é ferida (OLIVA; FONSECA, 2016).

Os processos segregadores que se desenvolveram nas cidades são uma faceta dessa perda de urbanidade, na medida em que a segregação das pessoas ou dos elementos e funções que compõem a cidade prejudica o cultivo de relações próprias do urbano.

A segregação socioespacial na cidade pode se manifestar em diferentes aspectos. A Geografia Urbana se ocupou de estudar como estes aspectos se desenvolveram ao longo do tempo, considerando que as circunstâncias que geram a segregação em uma cidade podem sofrer alterações de acordo com o estágio de desenvolvimento urbano que esta cidade de encontra.

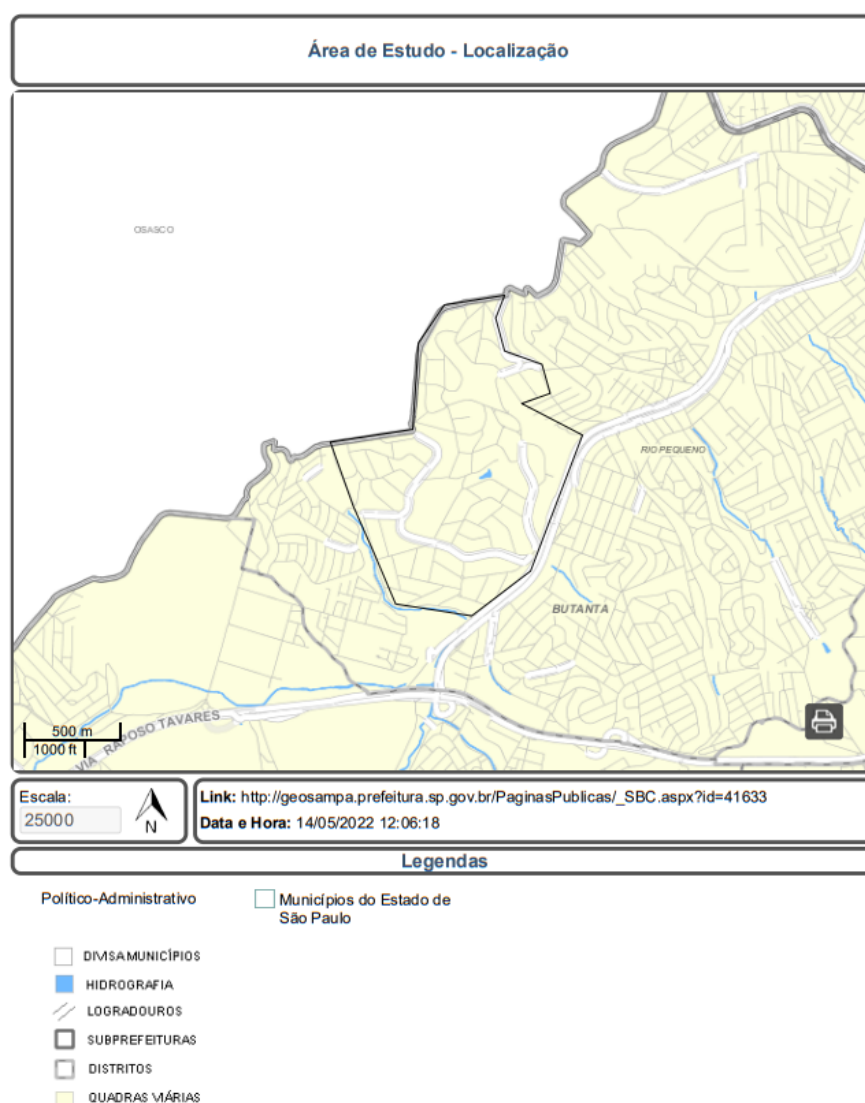
Nas últimas décadas, houve, em cidades por todo o mundo, o surgimento e a proliferação de empreendimentos imobiliários de alto padrão que se encaixam em um tipo de segregação socioespacial denominada como “voluntária” por Lefebvre (2001). São diversos os exemplos deste fenômeno em São Paulo e em outras grandes cidades brasileiras, que variam de bairros murados até condomínios de edifícios que buscam reproduzir a cidade em sua versão privada (PADUA, 2015).

Estes empreendimentos buscam alcançar uma dissociação dos aspectos considerados indesejáveis da cidade que os rodeia, mas a sua concretização acaba afetando não apenas os seus moradores, como também os outros setores da sociedade.

O caso do residencial Parque dos Príncipes, localizado na divisa entre o distrito do Rio Pequeno (zona Oeste de São Paulo) e a cidade de Osasco, é mais um dentre os muitos empreendimentos residenciais horizontais que surgiram a partir de 1970 na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) (MAIO, 2009).

O Parque dos Príncipes é um loteamento que contém casas de alto padrão, tem o seu perímetro monitorado por portarias e possui um sistema de segurança

próprio. As suas portarias e muros delimitam a cidade pública da “cidade” particular, evidenciando a quem passa pela região as diferenças entre estes dois espaços. Para fora destas portarias, estão estabelecidos bairros de classe média ou baixa como o Jardim d’Abril, a Vila Dalva e o Jardim Rio Pequeno.



**Figura 1:** Localização do residencial Parque dos Príncipes na cidade de São Paulo. **Fonte:** Geosampa, 2022.

A observação inicial das diferenças existentes entre os contextos interno e externo ao Parque dos Príncipes motivou alguns questionamentos a respeito do caráter segregador que este residencial possui: como se deu a formação deste bairro e como a região se modificou ao longo do tempo? Como se revelam os aspectos da segregação socioespacial no Parque dos Príncipes? Como este tipo de empreendimento está previsto pela legislação brasileira?

Desta forma, o objetivo deste trabalho é realizar uma sondagem histórico-temporal da ocupação territorial do lugar onde hoje se encontra o residencial Parque dos Príncipes (São Paulo/Osasco) e identificar os principais agentes transformadores do espaço, considerando o processo de auto segregação socioespacial presente atualmente nas dinâmicas de urbanização das metrópoles brasileiras.

Este trabalho também visa compreender as relações estabelecidas entre o bairro e a sua vizinhança; analisar as dinâmicas e instrumentos segregadores que se desenvolveram e foram empregados ao longo dos anos (dentro e fora do residencial).

Por fim, este trabalho pretende investigar os aparatos da legislação que discutem e preveem a presença de condomínios e residenciais de alto padrão nas cidades brasileiras. Desta forma, a pesquisa objetiva discutir a vivência da cidade no atual momento tendo em vista as problemáticas envolvidas no uso do espaço em suas dimensões pública e privada.

Neste sentido, para a elaboração deste trabalho, foi realizada uma pesquisa qualitativa e de estudo de caso, no qual foi considerado como a temática se apresenta na área de estudo escolhida. Para isso, foi produzido um levantamento bibliográfico a respeito dos processos de segregação socioespacial observados nas metrópoles brasileiras, com enfoque na cidade de São Paulo. A partir disso, foi realizado um trabalho de campo no Parque dos Príncipes, a fim de averiguar a infraestrutura do lugar e os mecanismos segregadores presentes.

## **1. ÁREA DE ESTUDO**

### **1.1 Formação do Residencial Parque dos Príncipes**

O Parque dos Príncipes é um loteamento de terrenos voltado para o uso estritamente residencial direcionado a famílias de alto padrão. O bairro se localiza majoritariamente no distrito do Rio Pequeno (zona oeste da capital paulista), se estendendo também para o município de Osasco<sup>1</sup>. 72% dos lotes estão dentro dos limites de São Paulo e 28%, em Osasco. O residencial conta com um conjunto de áreas verdes generoso, além de ter lotes com, em média, 500 m<sup>2</sup>. Duas associações de moradores foram estabelecidas ao longo dos anos – a Associação de Proprietários do Residencial Parque dos Príncipes (APRPP) e a Associação Residencial Parque dos Príncipes Osasco (ARPPPO) – sendo atribuídas a elas as funções como a implementação de limpeza particular e de um sistema de segurança que conta com monitoramento de câmeras e vigilância 24h (APRPP, 2022).

Os limites territoriais onde hoje se encontra o residencial Parque dos Príncipes possuem um histórico que pode ser retomado desde o início do século XX. Segundo Maio (2009), essas terras eram originalmente de posse da família Matarazzo, mais especificamente do conde Luiz Eduardo Matarazzo, 13º filho de Francisco Matarazzo. À ele, ficou designada a herança da Companhia Administradora Territorial Urbana Brasileira, a qual pertencia a Fazenda Jaguaré (onde hoje se encontra a área de estudo), dentre outras propriedades.

Em 1961, após a morte do conde e da condessa Matarazzo, a empresa é desmembrada e dividida entre as duas filhas do casal. Deste desmembramento, surgiram outras 4 empresas, sendo uma delas a Ionian Agricultura Indústria e Comércio, que merece atenção neste caso por ter sido a empresa responsável pelo loteamento do Parque dos Príncipes, em 1962 (MAIO, 2009).

O adensamento e a construção nos lotes vendidos teve ritmo lento até os anos 1990, quando começaram a se tornar mais significativos. Mas foi a partir de 2004, com a aprovação da Lei de Zoneamento nº 13.885, que foi observada uma maior intensidade na atividade imobiliária do Parque dos Príncipes, já que a região passou da qualificação de Zona Mista para ZER-1 (MAIO, 2009).

Esta mudança de qualificação gerou uma valorização imobiliária da região pela diferença apresentada nas possibilidades de uso do solo permitidas por cada

---

<sup>1</sup> Apesar do loteamento se localizar em parte no município de Osasco, este trabalho teve como objeto de estudo apenas a parcela do território que se encontra no município de São Paulo.



tipo de zoneamento. A Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER-1) estabelece o uso de porções territoriais “destinadas ao uso exclusivamente residencial de habitações unifamiliares, com densidade demográfica baixa” (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2022). Enquanto isso, a Zona Mista (ZM), apesar de também ser destinada a estabelecimentos de densidade demográfica baixa ou média, permite a convivência entre o uso residencial e não-residencial (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2022).

Mesmo antes da alteração da qualificação da região, os contratos de venda de lotes no Parque dos Príncipes estabeleciam que os compradores seguissem algumas condições como a construção de imóveis exclusivamente familiares, buscando conceber um bairro totalmente residencial. Apesar desta intenção inicialmente por parte dos loteadores, mas também almejada pelas associações de moradores – APRPP e a ARPPO –, alguns estabelecimentos do setor de serviços como escolas foram concretizados dentro do loteamento. Outros empreendimentos residenciais que não seguem as condições de baixa densidade demográfica também foram instalados mais recentemente (MAIO, 2009).

Estes empreendimentos são construções de condomínios fechados internos ao residencial. A Construtora Godoi, que também é proprietária do Colégio Albert Sabin (um dos estabelecimentos comerciais construídos no residencial), realizou no início dos anos 2000 a construção de 7 condomínios fechados tipo “vilas” dentro do residencial Parque dos Príncipes. São eles: Casa de Orleans, Residencial Villa Borguese, Casa de Valença, Casa de Grimaldi, Casa de Bragança, Casa de Bourbon e Casa de Windsor (GODOI CONSTRUTORA, 2022).

Os condomínios fechados apresentam diferenciais se comparadas as construções de seus lotes e as do restante dos lotes do Parques dos Príncipes. As casas de cada um destes condomínios seguem modelos estabelecidos pela construtora e cada condomínio tem suas próprias vias internas e portarias, se estabelecendo como algo à parte do restante do residencial.



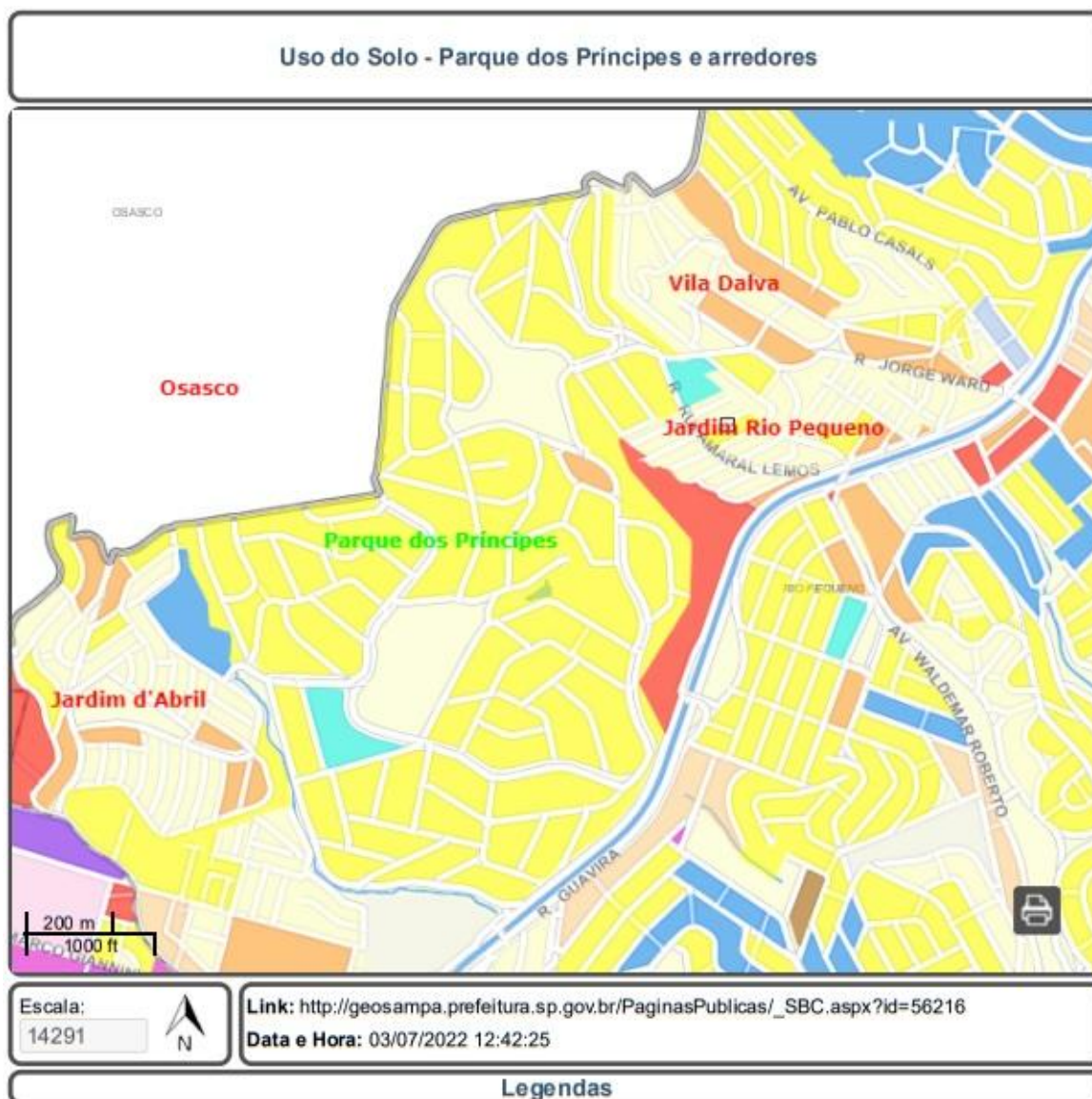
**Figura 2:** Mapa do condomínio Casa de Bourbon. **Fonte:** Construtora Godoi, 2022.

A Construtora Godoi, conjuntamente com a Construtora Setin (responsável pela implementação do condomínio de apartamentos Collinas Parque dos Príncipes, vizinho ao loteamento Parque dos Príncipes), a loteadora Cia. Ionian e as associações de moradores do residencial realizaram no ano de 2003 a expulsão de 150 famílias pertencentes à favela do Córrego do Espanhol que tinham suas casas dentro dos limites do Parque dos Príncipes. Essa desocupação foi realizada por acordo com as famílias que receberam uma indenização e foram assentadas em outro local pela subprefeitura (MAIO, 2009).

O Córrego do Espanhol foi despoluído em uma ação do Governo do Estado e da Prefeitura de São Paulo, que ocorreu entre os anos de 2018 e 2020. A ação contou com o mapeamento de pontos de despejo clandestinos, a construção da rede de esgoto e a limpeza manual do córrego (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2020).

Para fora das portarias do Parque dos Príncipes, estão estabelecidos bairros de classe média ou baixa como o Jardim d'Abril, a Vila Dalva e o Jardim Rio Pequeno. A seguir (figura 3), podemos analisar um mapa de qualificação do uso do

solo das quadras pertencentes ao residencial e aos seus bairros vizinhos. A cor amarela representa as quadras com residências horizontais de médio ou alto padrão, enquanto o tom mais claro de vermelho representa as quadras com residências horizontais de baixo padrão. Também é possível identificar residências verticais de baixo a médio padrão, além de áreas com estabelecimentos comerciais, o que torna evidente a diferenciação entre o zoneamento ZER-1 do residencial Parque dos Príncipes e o seu entorno.

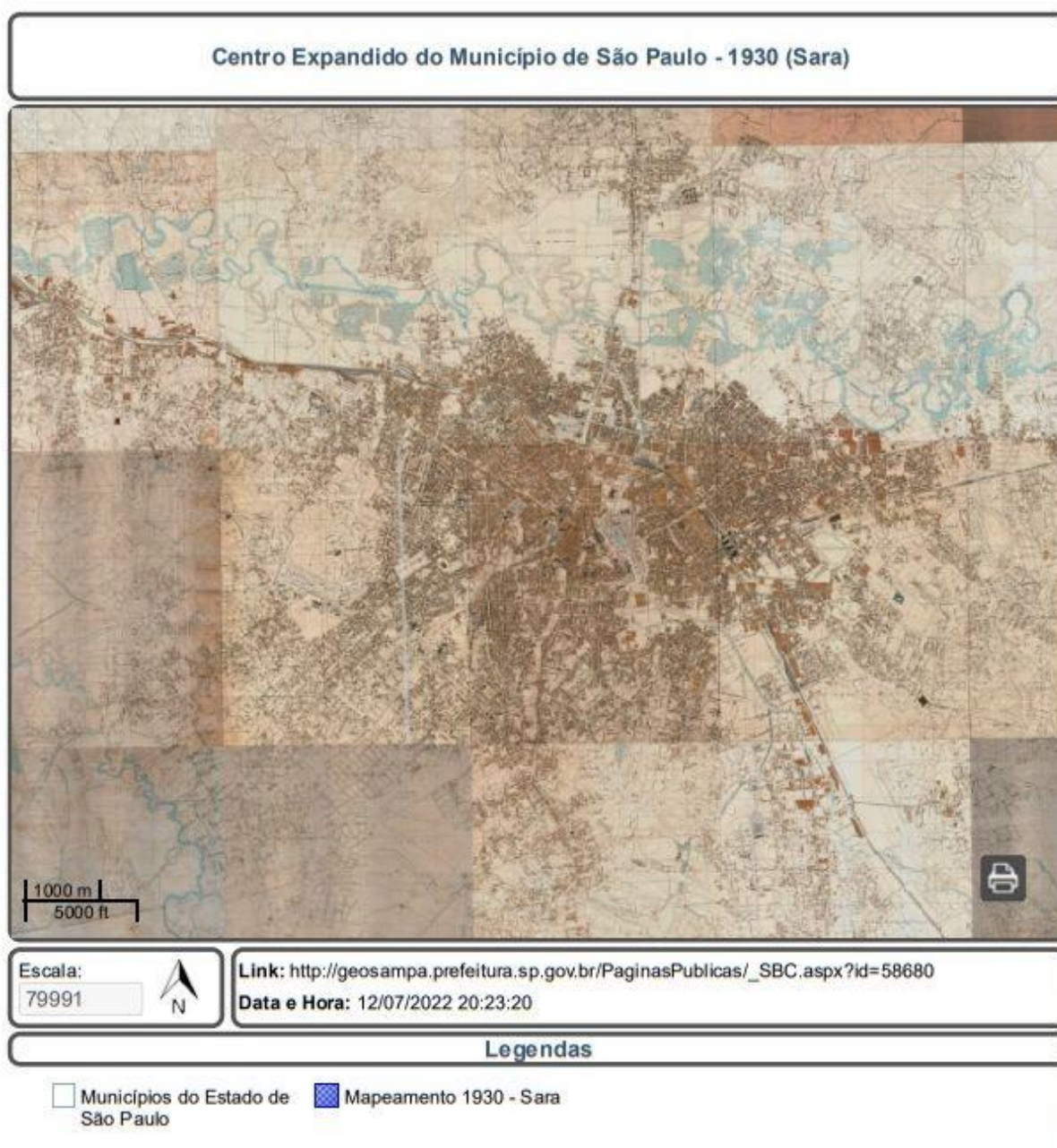


**Figura 3:** Mapa de uso do solo do Parque dos Príncipes e arredores. **Fonte:** GeoSampa, 2022.



## 1.2 Cartografia da Expansão Urbana

- Mapeamento 1930 - Sara



**Figura 4:** Centro expandido do Município de São Paulo em 1930. **Fonte:** GeoSampa, 2022.





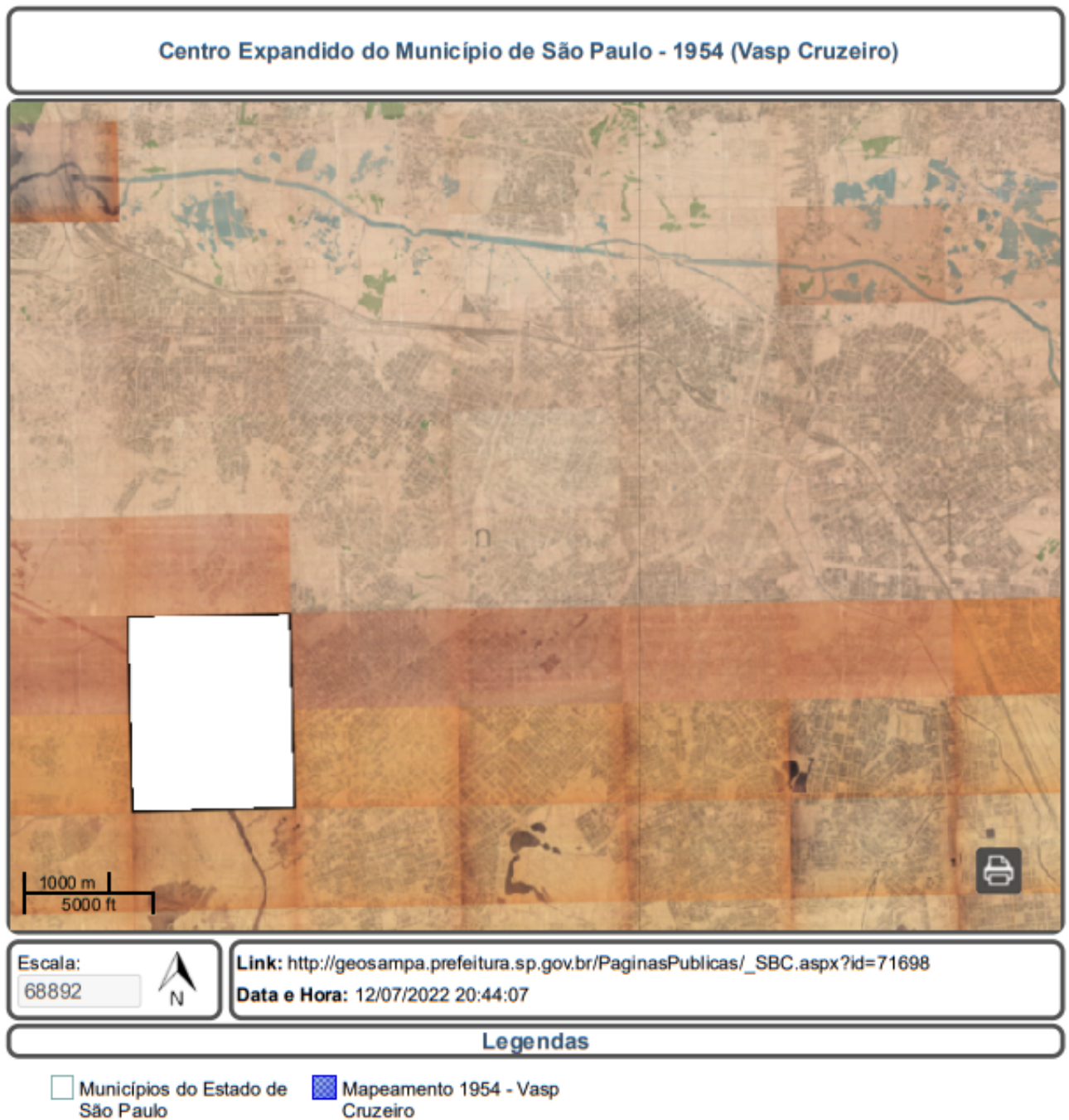
**Figura 5:** Detalhe dos arredores de onde hoje se encontra o Parque dos Príncipes, em 1930. **Fonte:** Geosampa, 2022.

O mapeamento realizado em 1930 nos permite observar o estágio da expansão urbana da cidade de São Paulo na época. A figura 4, mapa recorte do centro expandido da capital, evidencia alguns limites da urbanização apresentada: a parcela mais densamente urbanizada da cidade não ultrapassa o Rio Tietê a norte, tampouco o Rio Pinheiros a sudoeste. Há sinalizações de crescimento urbano em lugares que ultrapassam estes limites, porém o estágio da urbanização destes lugares é notavelmente aquém daquele apresentado na área mais central da cidade.

Neste sentido, a figura 5, dos arredores do local onde futuramente se encontraria o Parque dos Príncipes, corrobora com as constatações iniciais. A área exata do futuro loteamento em si não apresenta sinais de desenvolvimento urbano, sendo possível observar apenas algumas vias de circulação. Os seus arredores imediatos, no entanto, nos trazem mais elementos: a Estrada São Paulo Paraná (que se tornaria parte da Rodovia Raposo Tavares), vias e algumas poucas construções na “Villa Butantan” (a leste) e também no “Jardim Monte Belo”, onde hoje se encontra o município de Osasco (a noroeste da área de estudo). Também existe a sinalização da formação de bairros como Água Podre, Pary-Pery, Villa Jaguaré e Itahim.



- Mapeamento 1954 - Vasp



**Figura 6:** Centro expandido do Município de São Paulo em 1954. **Fonte:** Geosampa, 2022.





**Figura 7:** Expansão urbana no contexto da Região Metropolitana de SP em 1954. **Fonte:** Geosampa, 2022

O mapeamento realizado no ano de 1954 evidencia a transformação urbana que a cidade de São Paulo sofreu nas duas décadas precedentes. A mancha urbana, que no ano de 1930 ainda se mantinha consideravelmente restrita aos limites dos rios Tietê e Pinheiros, no ano de 1954 já havia se estabelecido em todas as regiões da cidade de maneira mais definitiva.

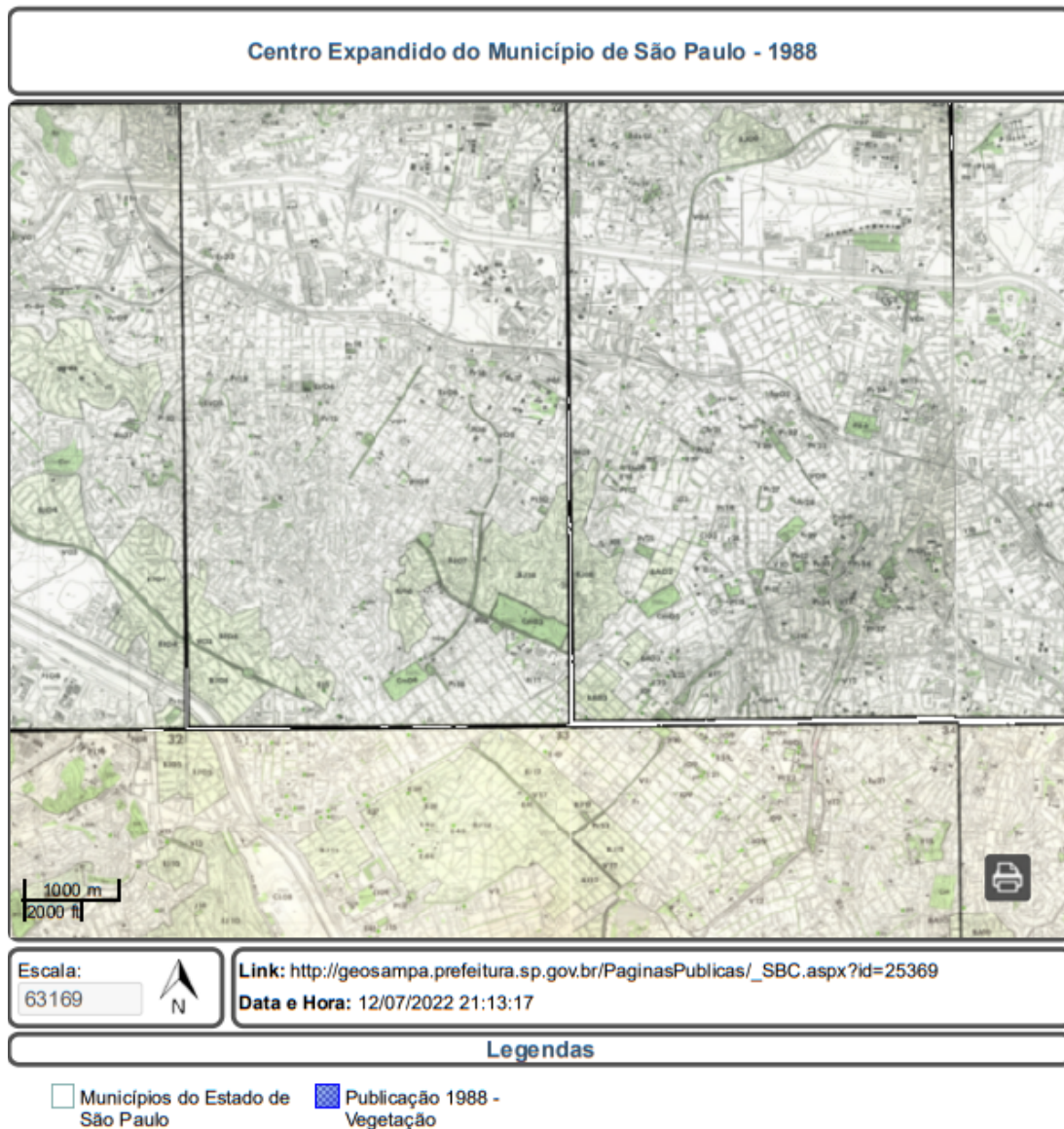
Além disso, uma mudança importante ocorrida entre a realização dos dois mapeamentos é a efetivação da retificação dos rios Pinheiros e Tietê, que no mapeamento de 1930 ainda apresentavam suas formas meândricas e suas margens majoritariamente desocupadas.

Os planos de urbanização que envolviam a retificação dos rios na cidade de São Paulo já eram conhecidos desde o final do século XIX, quando a ocupação das áreas de várzea dos rios se tornou um projeto de maior interesse para as administrações do município devido ao crescimento populacional que ocorria de forma mais marcante na cidade. Porém foi na década de 1930 que se publicou o Plano de Avenidas traçado por Francisco de Prestes Maia, projeto que se tornou um marco para a urbanização paulistana. Ele previa uma organização concêntrica da cidade, com o alargamento de avenidas e criação de novos viadutos e pontes. Outros planos que recomendavam a retificação de rios e a drenagem da várzea também foram apresentados para a criação de terras urbanizáveis, o que representava a abertura de novos horizontes aos investidores da iniciativa privada (PESSOA, 2019).

A implementação de parte dos projetos previstos no Plano de Avenidas apenas ocorreu no final da década de 1930 quando Prestes Maia se tornou prefeito da cidade, havendo a criação de algumas grandes vias, porém sem a concretização de outros objetivos como os bulevares ao longo dos rios. O que notamos no mapeamento de 1954 são indícios do rumo que o crescimento da cidade tomaria a partir dali: a partir da retificação dos rios, se iniciaria a ocupação de áreas de margens com maior intensidade.

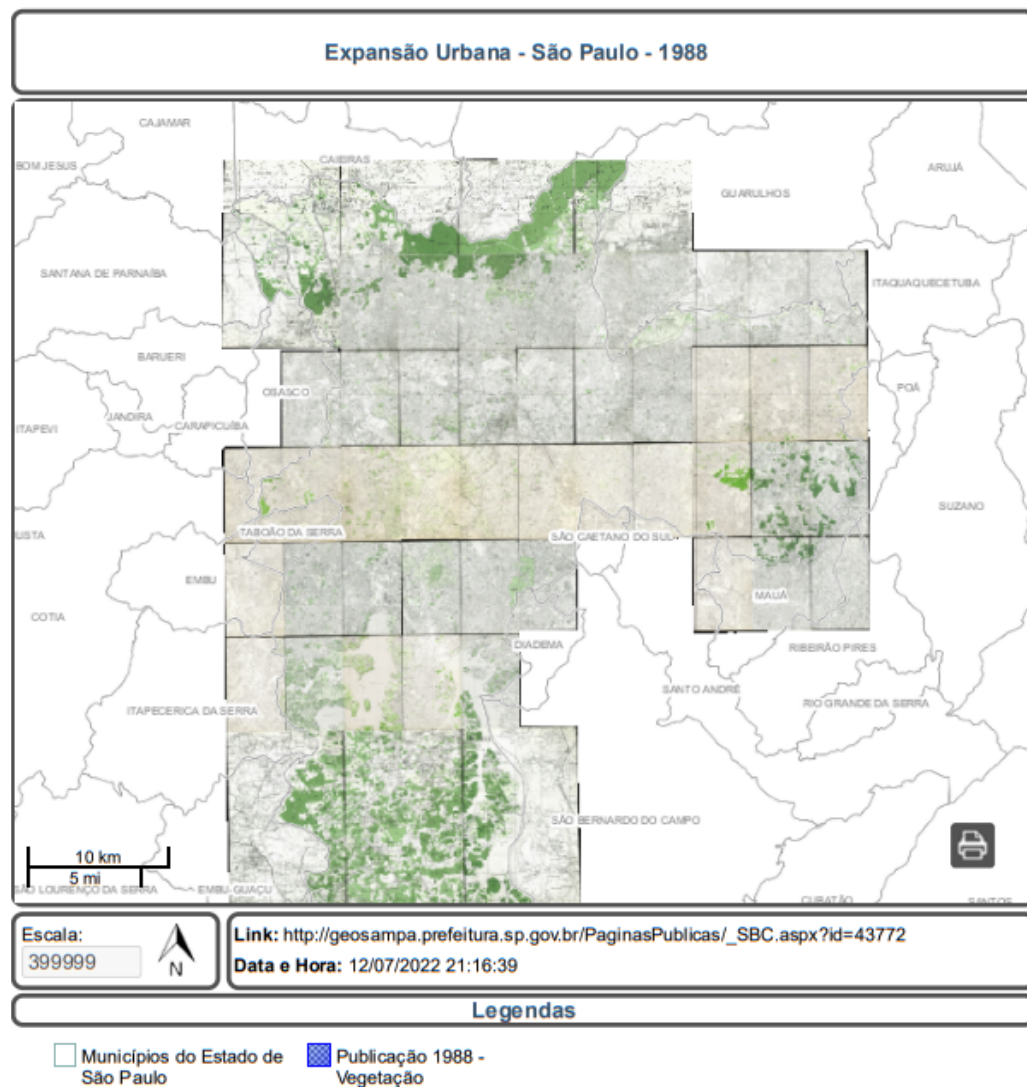
Como podemos observar na figura 7, o mapeamento de 1954 não alcançou nossa área de estudo e, portanto, podemos apenas indicar - tendo por base as parcelas mais a oeste que foram mapeadas - que o lugar ainda não apresentava grande nível de ocupação e urbanização.

- Mapeamento 1988 - Vegetação



**Figura 8:** Centro expandido e cobertura vegetal do Município de São Paulo em 1988. **Fonte:** Geosampa, 2022.



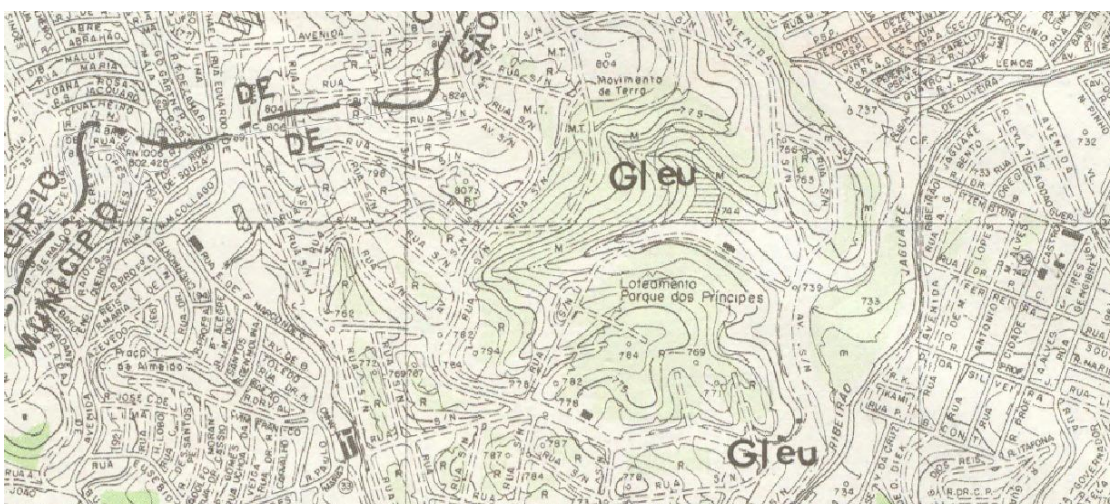


**Figura 9:** Expansão urbana e vegetação no município de São Paulo em 1988.

Fonte: Geosampa, 2022.



**Figura 10:** Loteamento Parque dos Príncipes e arredores em 1988.



**Figura 11:** Detalhe da denominação “loteamento Parque dos Príncipes” em 1988. **Fonte:** Geosampa, 2022.

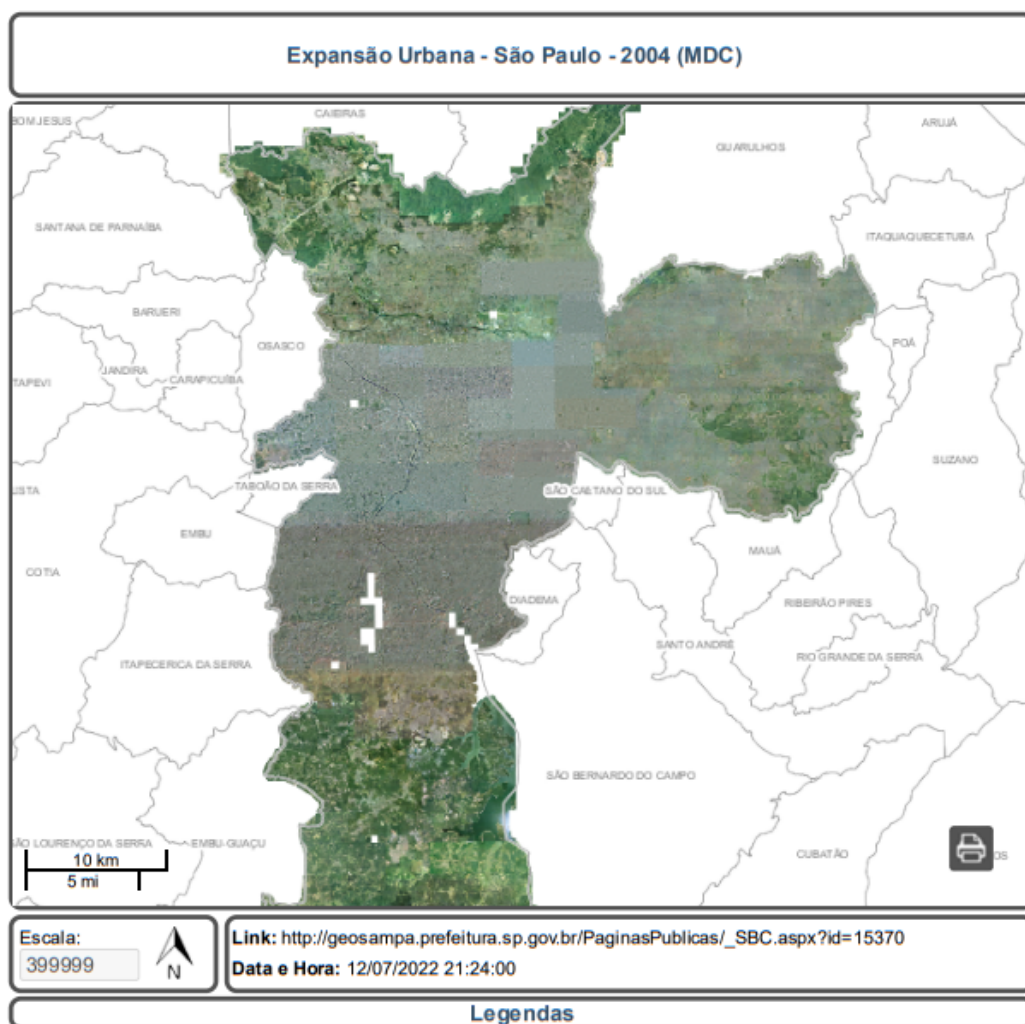
O mapeamento realizado em 1988 indica um salto no desenvolvimento do processo de urbanização da cidade de São Paulo, se realizarmos a comparação com o mapeamento anterior de 1954. Em 1988, o município já havia se expandido de forma expressiva territorialmente, apresentando um adensamento urbano em áreas que anteriormente ainda eram ocupadas de maneira tímida. A identificação de áreas verdes é um fator novo apresentado no mapeamento em questão e a sua realização facilita o reconhecimento da ocorrência do adensamento urbano colocado aqui.

Quando nos voltamos à área de estudo, o Parque dos Príncipes, podemos verificar neste mapeamento que em 1988 a estrutura viária da região já se encontrava bastante desenvolvida. O loteamento da área, como mencionado no item 1.1, ocorreu no ano de 1962 e no ano de 1988 já se encontrava devidamente nomeado no mapa da cidade (figura 11).

Também podemos averiguar que os entornos do loteamento apresentavam desde este momento um padrão de configuração urbana distinto daquele presente no Parque dos Príncipes. Fora da padronização colocada no modelo que se buscava seguir para o empreendimento, os bairros ao redor se desenvolveram pela organização em lotes pequenos, presentes em uma maior quantidade. Portanto, mesmo sem ainda ter se estabelecido a existência de construções imobiliárias ativas dentro do Parque dos Príncipes – que teriam início mais intensamente na década de 1990 – em 1988, as paisagens urbanas dentro e fora do loteamento começavam a se consolidar de maneiras distintas, as quais são evidenciadas no mapeamento apresentado.

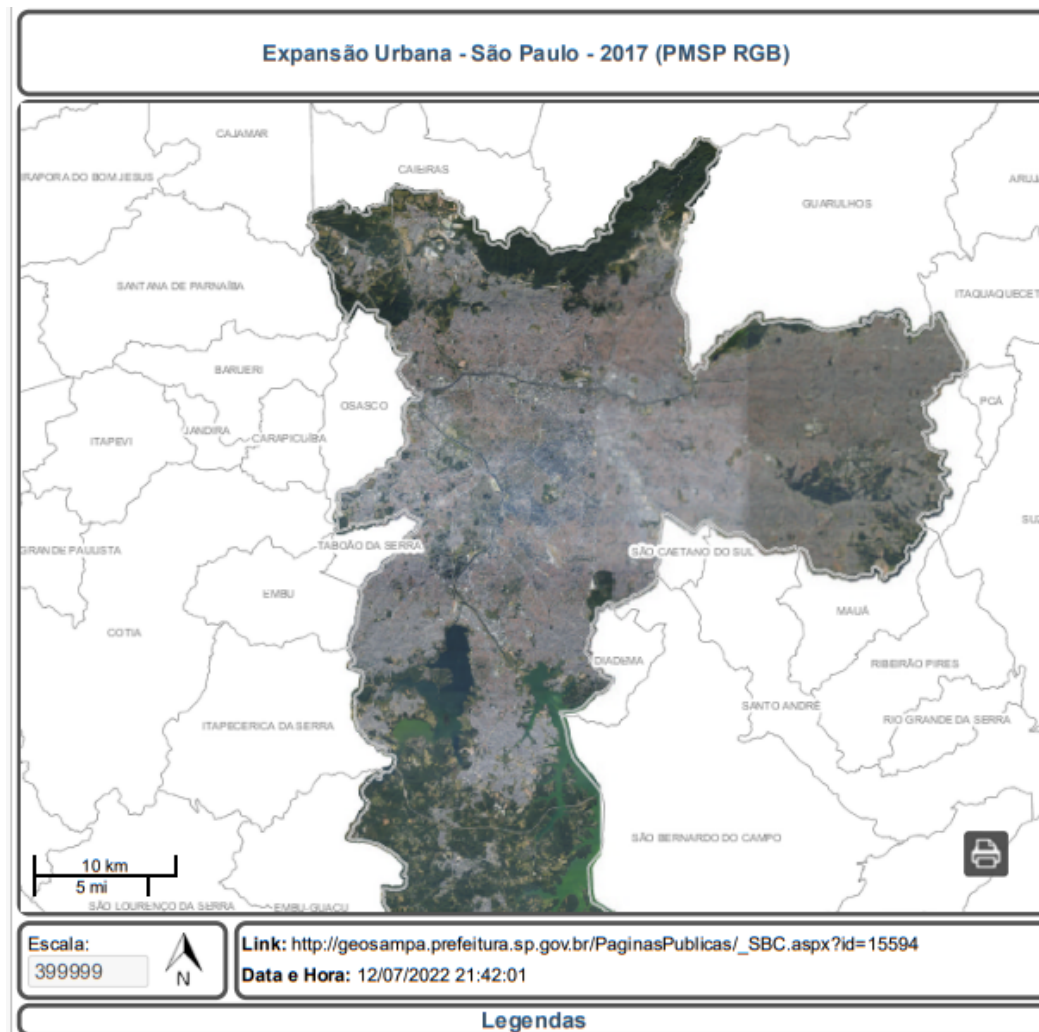


- Ortofotos 2004 (MDC) e 2017 (PMSP)



□ Municípios do Estado de São Paulo

■ Ortofoto 2004 - MDC



□ Municípios do Estado de São Paulo

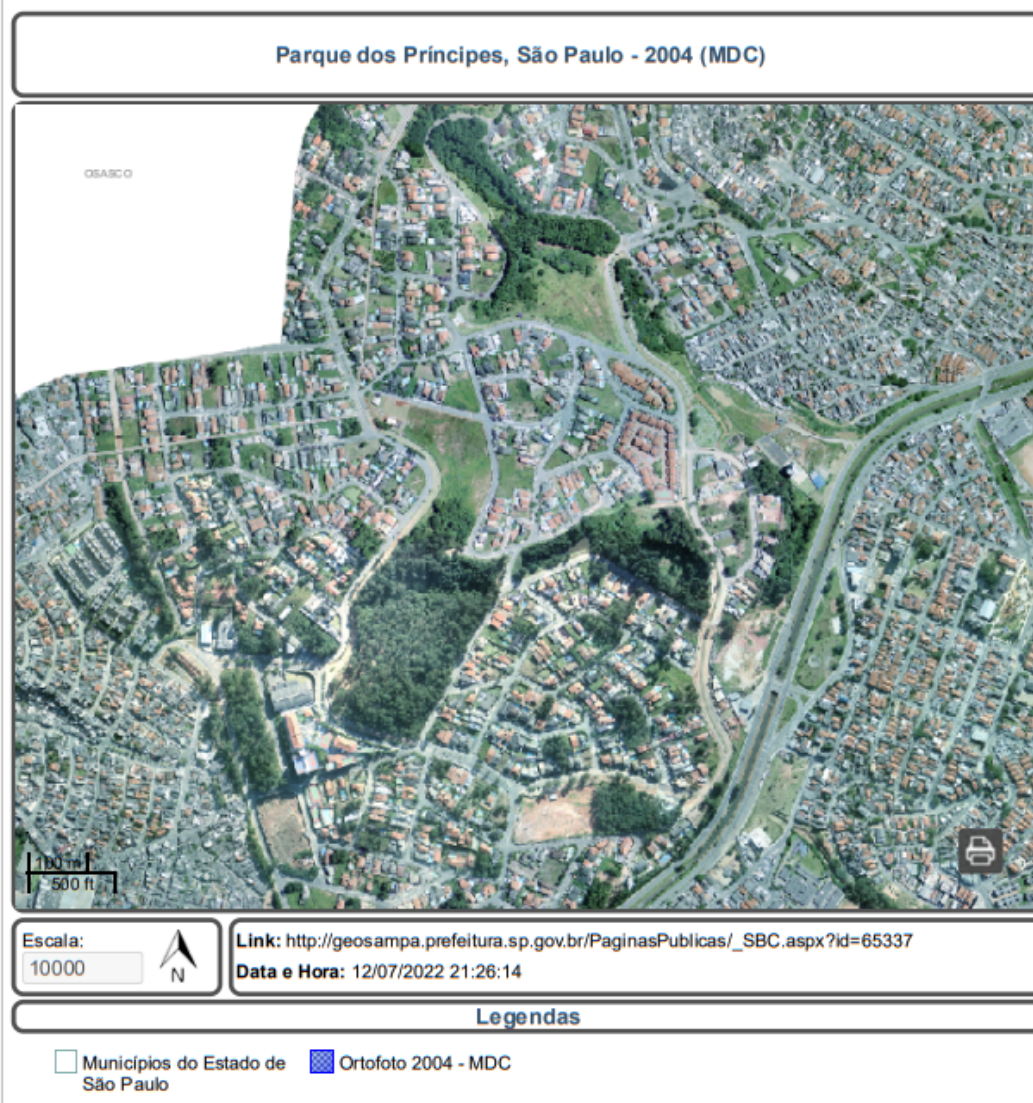
■ Ortofoto 2017 - PMSP RGB

**Figura 12:** Expansão urbana no município de São Paulo em 2004.

Fonte: Geosampa, 2022.

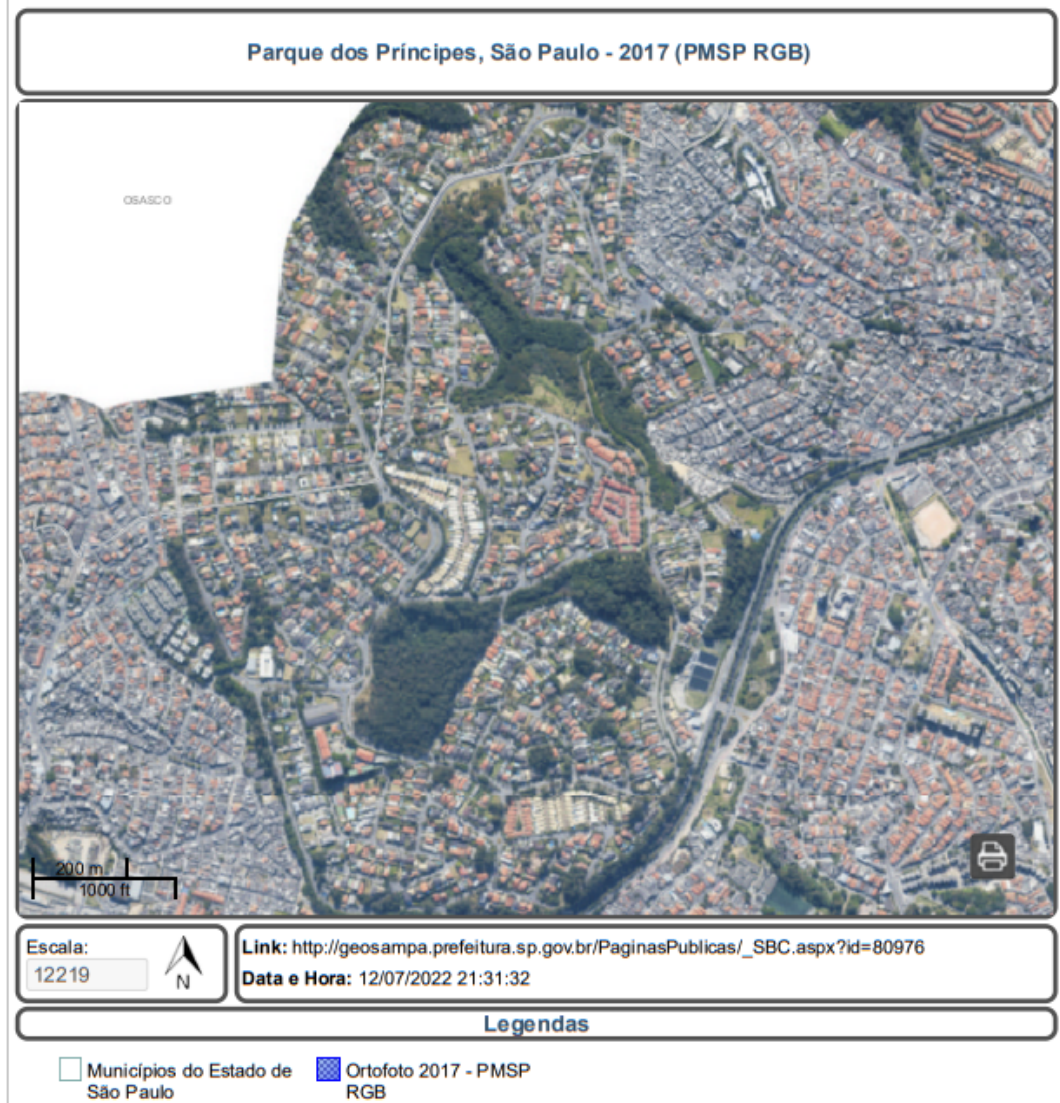
**Figura 13:** Expansão urbana no município de São Paulo em 2017.





**Figura 14:** Loteamento Parque dos Príncipes e arredores em 2004.

**Fonte:** Geosampa, 2022.



**Figura 15:** Loteamento Parque dos Príncipes e arredores em 2017.

Por fim, realizaremos as análises dos dados mais recentes, de 2004 e 2017, quando foram capturadas ortofotos do município de São Paulo. A expansão urbana das duas datas é bastante expressiva e similar em relação à área ocupada, revelando uma desaceleração em comparação com outros intervalos de tempo anteriormente analisados. Ainda é possível, se exploradas as regiões da cidade em maior detalhe, perceber algumas áreas recentemente urbanizadas nas extremidades do município, porém estes são casos pouco frequentes.

A análise do intervalo entre 2004 e 2017, portanto, reside com maior importância na área de estudo, o Loteamento do Parque dos Príncipes e arredores. Podemos observar na figura 14, da ortofoto de 2004, que a construção residencial no loteamento já estava bastante avançada. Foi neste ano que houve a alteração da classificação zonal da região para a ZER-1, havendo uma valorização do empreendimento. Em 2017, mais lotes aparecem ocupados, restando uma quantidade visivelmente pouco expressiva de lotes ainda sem construção.

A maior alteração na ocupação do solo que se pode constatar entre as duas datas é o avanço na construção dos condomínios fechados pertencentes à Construtora Godoi. Na imagem de 2004, o condomínio fechado “Villa Borghese” já pode ser identificado na sua porção central/superior, porém os lotes onde seriam construídos os outros seis empreendimentos da construtora permaneciam vazios. Em 2017, no entanto, todas as construções aparecem finalizadas.

As ortofotos evidenciam a diferença entre as construções presentes nestes empreendimentos fechados e as demais construções do Parque dos Príncipes: as “vilas” muradas têm casas padronizadas, que possuem individualmente terrenos menores se comparados às casas de fora dos condomínios, o que os torna mais densamente ocupados do que o restante do loteamento. Na figura 15, facilmente podemos identificar essa quebra de homogeneidade com a concretização de todos os empreendimentos da Construtora Godoi.



## **2. ASPECTOS DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E SUA MANIFESTAÇÃO NO PARQUE DOS PRÍNCIPES**

### **2.1 A Segregação Socioespacial**

Os estudos sobre a segregação socioespacial foram desenvolvidos sob diferentes abordagens no último século. Ferretto (2018) elenca três linhas de pensamento principais a respeito do tema, sendo elas:

- a abordagem ecológica – elaborada por autores da chamada Escola de Chicago (início do século XX) –, que coloca a segregação como resultado de uma competição pelas melhores áreas de uma cidade, sendo favorecidos os grupos mais adaptados às condições apresentadas;
- a abordagem neoclássica – da Escola Neoclássica (décadas de 1960 e 1970) –, que define o valor do solo de cada localização da cidade a partir da sua acessibilidade, sendo as áreas centrais as de maior valor;
- a abordagem marxista – originada a partir da Escola de Sociologia Urbana Francesa (décadas de 1960 e 1970) –, cujos principais representantes são Henri Lefebvre, Manuel Castells e David Harvey, argumenta que “as classe sociais são conteúdo essencial da segregação” (FERRETTO, 2018, p.42).

Para a análise que estamos nos propondo, utilizaremos como base autores que tratam da segregação socioespacial principalmente dentro desta última abordagem.

Para Lefebvre, a industrialização ocasionou uma destruição de características das antigas cidades, resultando em relações pautadas pela propriedade em detrimento das relações sociais. Desta forma, os processos segregadores surgem a partir da separação dos elementos da sociedade no espaço (LEFEBVRE, 2016). O autor traz uma perspectiva que coloca que o que vemos hoje é um “espectro” do urbano e da cidade, no qual os elementos que constituem o urbano se mostram agora fragmentados, dissociados, assim como as relações que se estabelecem nesses espaços. Assim, os grupos sociais passam a se estabelecer na cidade de forma segregada, sendo a expressão mais acentuada dessa segregação a formação de “guetos” (LEFEBVRE, 2001).

Dentro de um contexto brasileiro, Carlos (2020) aponta que o momento atual da urbanização é caracterizado por um processo de transformação da cidade em mercadoria. Nesta perspectiva, a cidade se torna um espaço fragmentado devido à compra e venda do solo urbano pelo mercado imobiliário. Essa lógica de

fragmentação difunde a segregação socioespacial, que representa uma negação da urbanidade:

Desse modo, o sentido da cidade como reunião de todos os elementos definidores da vida humana e simultaneidade dos atos e atividades de sua realização, como possibilidade do uso dos espaços-tempos que compõem a vida, contém aquilo que a nega: a produção da segregação como separação e apartamento implicando uma prática social cindida como ato de negação da cidade (CARLOS, 2020, p. 416).

Em uma visão direcionada a São Paulo, Oliva e Fonseca (2016) buscam na história da cidade alguns dos fatores que influenciaram no desenvolvimento da segregação socioespacial aqui presente. Nas últimas décadas do século XIX, produtores cafeeiros começaram a se instalar permanentemente na capital. A fim de se aproximarem de onde se encontrava o centro financeiro de suas negociações, esta elite passou a construir residências em locais como os Campos Elíseos. Estes bairros, afastados do centro já consolidado da cidade, surgiam embasados pela seletividade social.

Para os autores, essa expansão que se iniciava para o lado oeste da cidade aconteceu de forma a deixar parte da urbanidade da cidade de São Paulo para trás, conforme adotou como padrão a existência de bairros de baixa densidade demográfica e de funções pouco ou nada variadas. Eles chamam este processo de “descompactação da cidade” e elencam 4 elementos descompactadores que contribuíram para que a cidade de São Paulo se desenvolvesse de forma fragmentada e dispersa (OLIVA; FONSECA, 2016).

São estes elementos: 1) a perda da multifuncionalidade do centro, que se tornou um local majoritariamente voltado para o comércio; 2) a urbanização tardia das várzeas dos rios da cidade, onde a urbanidade se perdeu devido a extrema especialização das funções urbanas de seus espaços, utilizados inicialmente como galpões de fábricas e vias férreas e, mais tardiamente, shopping centers e condomínios fechados; 3) o cinturão fabril da cidade foi instalado muito próximo ao centro, limitando a sua área de expansão (OLIVA; FONSECA, 2016).

O quarto elemento dispersor, para nós o de maior interesse, é a criação de bairros estilo “subúrbio-jardim” na cidade de São Paulo. Este modelo, implementado na cidade pela Cia. São Paulo City, surgia de uma importação da ideia de “cidades jardim” imaginada por urbanistas ingleses. Quando de fato ocorreu essa

implementação, a cidade já estava se direcionando para a naturalização de um modelo da separação. O “subúrbio-jardim” partia da ideia da setorização da cidade de acordo com a funcionalidade atribuída a cada uma de suas áreas, o que vai de oposição ao que é esperado pela urbanidade e pela integração da cidade. A partir daí, surgiu o planejamento de bairros como o Jardim América, o Alto da Lapa e o Pacaembu, voltados à funcionalidade unicamente residencial. A Cia São Paulo City vendia seu produto a partir de um discurso de negação da diversidade e do encontro com o diferente, promovendo a procura por essa forma, distanciada do urbano, de viver próximo a cidade (OLIVA; FONSECA, 2016).

Atualmente, um discurso muito parecido com esse, de valorização da vida em bairros estritamente residenciais – próximos à natureza, distantes dos elementos “incômodos” do urbano –, embasa um desejo e uma busca por residências em condomínios e loteamentos fechados.

Outra abordagem, realizada por Caldeira (2000), retoma historicamente em três fases o desenvolvimento da segregação socioespacial na cidade. Do final do século XIX até a década de 1940, se deu uma fase na qual a segregação se apresentava por meio da diferenciação das moradias ocupadas pelas classes altas e baixas. No entanto, ambos os grupos sociais ainda viviam em uma área urbana comprimida. Neste contexto, a discriminação de classes se amparava em um discurso higienista por parte das elites. Caldeira (2000) indica que esta foi uma das motivações para o início do deslocamento dos mais ricos do centro da cidade em direção aos novos bairros menos densamente povoados, como Campos Elíseos e Higienópolis.

A partir da década de 1940 e até 1980, se desenvolveu o que Caldeira (2000) determinou como a segunda fase deste processo, caracterizada pela oposição centro-periferia. Nela, as classes altas seguiram ocupando as regiões centrais mais dotadas de infraestrutura, enquanto as classes baixas foram segregadas nas periferias que sofrem até os dias atuais com infraestruturas precárias. A mudança no padrão de urbanização que caracterizou o início desta fase se deu associada ao crescimento do uso de ônibus no transporte público da cidade, o que permitia que a periferia se expandisse para áreas onde o transporte ferroviário antes não alcançava. Além disso, o sistema de ônibus era capitaneado por agentes que também eram especuladores imobiliários, o que o direcionou aos interesses destes agentes que na prática determinaram quais regiões, e de que maneira, seriam

ocupadas. Os trabalhadores então se deslocavam para áreas com pouca ou nenhuma estruturação urbana, adquirindo lotes mesmo sem garantias de que o Estado realizaria a urbanização destes lugares.

Enquanto isso, as classes médias e altas viviam no centro da cidade um processo de verticalização. A partir da década de 1950, leis que regulamentavam a construção de edifícios foram definitivas para a expulsão dos pobres do centro, na medida em que forçaram um aumento no tamanho dos apartamentos, tornando este um tipo de moradia quase exclusivo para a classe média. Assim, se consolidou a separação das classes sociais no modelo centro-periferia:

Na década de 70, São Paulo tinha se tornado uma cidade na qual pessoas de diferentes classes sociais não só estavam separadas por grandes distâncias, mas também tinham tipos de habitação e qualidade de vida urbana radicalmente diferentes. (CALDEIRA, 2000, p. 227)

Por último, a autora define ainda uma terceira fase – sobreposta à segunda – do desenvolvimento da segregação socioespacial na cidade de São Paulo: a partir dos anos 80, há a configuração de espaços nos quais as diferentes classes sociais estão próximas fisicamente, porém separadas por muros e outros aparatos segregadores utilizados em nome de uma segurança almejada pela classe alta. Esta classe se deslocou para fora do centro, em direção à região oeste da cidade e também às cidades vizinhas na região metropolitana (CALDEIRA, 2000).

Daí, surge o que a autora denominou “enclaves fortificados”, espaços privatizados de residência, trabalho e lazer que se separam abruptamente da cidade ao seu redor pelos seus muros e alto grau de monitoramento. Estes enclaves foram construídos em regiões distantes do centro, onde a oferta de terrenos mais baratos era mais alta. Em muitos casos, condomínios de luxo foram instalados em locais onde ainda não havia infraestrutura básica. Desta forma, se iniciou um período no qual a segregação parece mais escancarada na cidade de São Paulo, através do brusco apartamento entre as classes representado pelo erguimento de muros altos e intenso controle (CALDEIRA, 2000).

Os condomínios fechados se isolam do restante da cidade, buscando conferir uma autonomia e independência em relação a outros espaços:

Os enclaves privados e fortificados cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade e com o que pode ser chamado de um

estilo moderno de espaço público aberto à livre circulação. Eles estão transformando a natureza do espaço público e a qualidade das interações públicas na cidade, que estão se tornando cada vez mais marcadas por suspeita e restrição. (CALDEIRA, 2000, p. 259)

Por fim – e ainda segundo Caldeira (2000) – em São Paulo, estes condomínios residenciais são, em sua maioria, verticais. Porém, os condomínios horizontais também foram construídos na cidade a partir dos anos 70, seguindo o mesmo padrão de busca por uma homogeneidade social.

Alves (2011) discute as movimentações do mercado imobiliário em direção à utilização do espaço urbano para a construção de condomínios de alto padrão. A autora utiliza o conceito de “territórios-reserva”, denominados por Tello i Robira (2005), para indicar áreas pouco edificadas pertencentes às periferias da metrópole de São Paulo que se tornam espaços de interesse para o mercado. Desta forma, estes lugares são designados para a construção dos empreendimentos residenciais aqui discutidos, onde a auto segregação socioespacial se difunde. A incorporação destes espaços pelo mercado imobiliário resulta muitas vezes na expulsão da população ali residente, que passa a ser obrigada a buscar outros lugares para residir.

Os empreendimentos privados de alto padrão, separados dos bairros que os rodeiam pelo uso de muros e tecnologias de vigilância, funcionam para a classe alta como um “oásis” que oferece a esta classe uma sensação de proteção em relação à insegurança associada a tudo que remete à rua, ao espaço público e à cidade. Esta vigilância passa então a se tornar um objeto almejado por toda a sociedade, inclusive por aqueles que sofrem o processo segregador intensificado por estes aparatos. A sociedade passa a entender esta busca pela segurança como algo necessário e como uma prioridade, sendo a segregação resultante deste processo, naturalizada e a auto segregação vivida pelos moradores destes empreendimentos, desejada (PADUA, 2015).

Além dessa busca pela segurança que é prometida a quem vive nestes condomínios, também é estimulado um desejo pelo afastamento da turbulência representada pela cidade. Os moradores de condomínios e bairros de alto padrão procuram ter maior qualidade de vida, lazer e viver mais próximos de áreas verdes. A sustentabilidade “passa a ser incorporada entre os itens da exclusividade dos empreendimentos, embutindo neles o espectro do ecologicamente correto” (PADUA,

2015, p. 157). Ou seja, estes empreendimentos se esforçam para prover também a experiência da vida sustentável, rodeada pelo verde, o que agrega a eles mais valor e, ao mesmo tempo, traz aos seus moradores o afastamento de mais um elemento indesejado nas grandes cidades – a poluição, a alta densidade de construções, a falta de natureza.

Ao longo das experiências de construções de empreendimentos imobiliários segregadores aqui discutidos, percebe-se como os agentes imobiliários constantemente buscam emplacar uma narrativa de que a cidade concentra em si mesma diversos elementos indesejados. Isso se deu desde o início das ações destes agentes, mesmo quando os problemas relacionados à violência e à poluição dificilmente apresentavam uma dimensão comparável à que conhecemos hoje:

O papel precursor da Cia. São Paulo City com relação a muitas de nossas práticas atuais não pode ser subestimado. É difícil acreditar que a cidade fosse nessa época um reduto de perigos, mas a ideologia city dos subúrbios-jardim, no afã de valorizar seu modelo e talvez, ecoando a Londres do século XIX, não media consequências em desabonar a vida de uma cidade comum, compacta e com diversidade, inventando-a como um espaço perigoso. Aliás, o movimento que a inspirava a autorizava filosoficamente a fazer isso. (OLIVA; FONSECA, 2016, p. 51)

## **2.2 A manifestação da segregação socioespacial no Parque dos Príncipes**

Os fenômenos discutidos anteriormente se repetem nos inúmeros condomínios fechados em São Paulo e em outras cidades do Brasil e do mundo. A segregação socioespacial, que se apresenta nesses casos em sua forma voluntária, pode ser enxergada nos muros, nos aparatos de segurança e em outros instrumentos que viabilizam a escolha desta parcela da sociedade de se isolar do resto da cidade, em uma evidente negação do urbano.

Para buscar compreender como essa auto segregação socioespacial se manifesta na área de estudo determinada para este trabalho – o Parque dos Príncipes –, foi realizado um trabalho de campo no qual diversos mecanismos segregadores puderam ser identificados. Nesta seção, os resultados desta visita de campo serão discutidos, abrangendo as observações feitas e os relatos que foram coletados.

O depoimento de um dos membros da gestão atual da APRPP trouxe à discussão alguns tópicos a respeito da organização do bairro e do papel da associação. A associação tem contrato com diversas empresas terceirizadas que prestam serviços para os seus associados. Isso movimenta aproximadamente 200 funcionários que diariamente trabalham em alguma das frentes de atuação da APRPP.

Em relação à segurança, foi relatado que a associação contrata a empresa City Câmeras para a realização da vigilância do bairro (Figura 16). Eles possuem mais de 200 câmeras instaladas pelas ruas do bairro, sendo que 8 delas se encontram nas 4 entradas (localizadas nas divisas com os bairros vizinhos) que o Parque dos Príncipes possui. As câmeras das entradas são câmeras de alta resolução, que conseguem ler as placas de todos os veículos que entram no bairro (Figura 17). A City Câmeras cruza informações sobre os veículos com dados da Polícia Militar do Estado de São Paulo (PM-SP), e identifica se eles têm algum tipo de delito associado a eles. Nas ocasiões em que este último caso é confirmado, os funcionários que observam as imagens das câmeras (24h por dia, todos os dias do ano) recebem uma notificação e rapidamente acionam um carro da ronda de segurança que irá ao encontro do veículo “suspeito”.



**Figura 16:** Câmeras de vigilância da empresa de monitoramento City Câmeras. **Fonte:** Isabella Brandão, 2022.



**Figura 17:** Entrada do residencial com câmeras de alta resolução e van do monitoramento particular da APRPP. **Fonte:** Isabella Brandão, 2022.

A APRPP tem uma ligação próxima com a PM-SP. Além do fornecimento de dados colocado acima, existem alguns batalhões da PM-SP localizados nas redondezas do Parque dos Príncipes, os quais são acionados pela APRPP caso eles sintam a necessidade de suporte. Em contrapartida, a associação reservou aos policiais militares uma casa anexa à sede, onde a eles é oferecido acesso à internet via wi-fi, café, água, banheiro, um local para descanso, além de “apoio e amizade” (Figura 18).





**Figura 18:** Sede da APRPP com cartazes de campanhas e de boas vindas aos policiais. **Fonte:** Isabella Brandão, 2022.

Ainda sobre os serviços de segurança fornecidos pela APRPP, todos os moradores associados têm acesso a um aplicativo da associação que pode ser instalado em seus celulares. Neste aplicativo, eles podem pedir auxílio ou acompanhamento da segurança privada, que atende aos chamados de acordo com a proximidade da localização onde ocorreu a solicitação.

Em relação a outras frentes de atuação da APRPP, existem algumas campanhas periódicas, como as campanhas do agasalho e de doação de sangue (Figura 18). Também realizam, eventualmente, arrecadação de brinquedos para os alunos das duas escolas públicas (a EMEF Conde Luiz Eduardo Matarazzo e a EMEF General Álvaro Silva Braga) que se encontram nos limites entre o Parque dos Príncipes e outros bairros.

Os serviços voltados aos moradores do bairro também se estendem para a realização semanal de feira de alimentos em frente à sede, aulas de dança para as crianças e outros eventos que são realizados no salão da sede.

Outra frente de atuação da APRPP é o seu projeto de tornar o bairro um “ecobairro”<sup>2</sup>. Para isso, eles precisam atender a algumas demandas e realizar ações no sentido de conservar as áreas verdes que estão dentro do bairro. Em circular distribuída em fevereiro de 2022, a associação elenca as iniciativas que estavam sendo planejadas ou que já estavam em fase de execução, sendo algumas delas:

- o pedido, enviado à Secretaria do Verde, de concessão de 13 áreas verdes localizadas dentro do Parque dos Príncipes, com a intenção de futuramente torná-las Áreas de Proteção Permanente (APP);
- a realização do mapeamento de nascentes que existem dentro do bairro, iniciando um trabalho junto à Sabesp para a sua recuperação e conservação;
- a plantação de 150 mudas de plantas nativas nas áreas verdes do bairro;
- o início de uma parceria com a Sabesp para a realização de coleta seletiva em bairros vizinhos ao Parque dos Príncipes, o que reduziria o despejo de lixo nos córregos que passam por ali;
- o início de uma parceria com a empresa Cargill para a coleta e reciclagem de óleo de cozinha dos moradores do bairro (ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL PARQUE DOS PRÍNCIPES, 2022).

Além destas iniciativas anunciadas no começo do ano, ao longo do trabalho de campo pode-se identificar outras ações realizadas pela APRPP que corroboram com o esforço indicado por eles em tornar o Parque dos Príncipes um bairro sustentável: a existência de um ecoponto de reciclagem para onde os moradores podem destinar seus resíduos (figura 19); a indicação com placas de conservação e manutenção ativa das áreas verdes do bairro (figuras 20 e 21); e a construção de uma horta comunitária próxima ao ecoponto, onde futuramente os moradores poderão contribuir com a plantação e recolher hortaliças.

---

<sup>2</sup> Iniciativa disseminada pelo Instituto Ecobairro Brasil, que apoia a criação de soluções sustentáveis em escalas locais, buscando alcançar melhor qualidade de vida para seus habitantes em harmonia com o meio ambiente (ECOBARRÓ BRASIL, 2019).





**Figura 19:** Ecoponto da APRPP. **Fonte:** Isabella Brandão, 2022.



**Figura 20:** Área verde na Praça Gerta de Dannenberg. **Fonte:** Isabella Brandão, 2022.





**Figura 21:** Sinalização na Praça Gerta de Dannenberg. **Fonte:** Isabella Brandão, 2022.

Ao caminhar pelo bairro, é inevitável se deparar com os muros, elementos que reforçam a segregação presente em diversos níveis. Apesar de a APRPP indicar que o bairro é aberto e não-murado, ou seja, não há um objetivo por parte da associação de que este bairro seja “fortificado” com muros, estes estão presentes por grande parte do perímetro do Parque dos Príncipes.

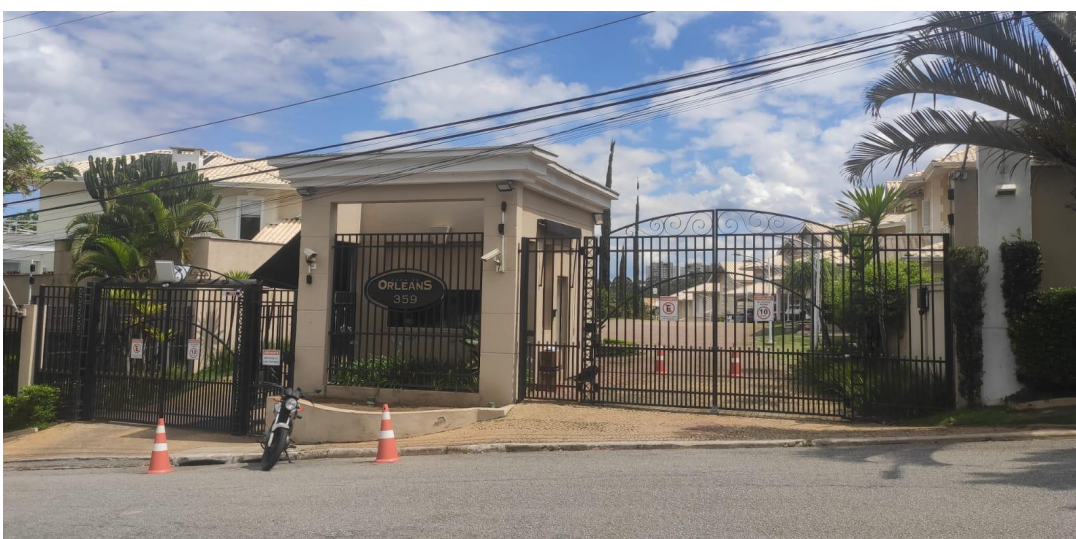
Os lotes individuais apresentam muros, câmeras e cercas para a obtenção de mais uma última “camada” de segurança, neste caso no seu nível mais nuclear possível. Porém são os condomínios fechados internos ao Parque dos Príncipes que expressam com mais precisão essa busca extrema por segurança e pelo apartamento do que é diferente.

Estes condomínios, que foram construídos nas últimas décadas, se separam do restante dos lotes do Parque dos Príncipes, constituindo pequenas “vilas” fechadas que possuem administração própria, ruas internas e funcionários exclusivos. Nas suas entradas são colocados avisos de que apenas pessoas identificadas podem prosseguir para dentro dos condomínios, além da fixação de mais câmeras e, invariavelmente, mais muros. As figuras 22, 23, 24 e 25 mostram as entradas de alguns condomínios fechados internos ao Parque dos Príncipes.





**Figura 22:** Entrada do condomínio Villa Borghese. **Fonte:** Isabella Brandão, 2022.



**Figura 23:** Entrada do condomínio Casa de Orleans. **Fonte:** Isabella Brandão, 2022.



**Figura 24:** Entrada do condomínio Casa de Grimaldi. **Fonte:** Isabella Brandão, 2022.





**Figura 25:** Muros, câmeras e a entrada do condomínio Casa de Valença. **Fonte:** Isabella Brandão, 2022.

O nível de isolamento alcançado pelos moradores desses condomínios é impactante, quando consideramos que eles estão inseridos dentro de um bairro que já apresenta uma lógica segregadora e de separação da cidade. O desejo de afastamento do diferente e o medo da violência se materializam na construção destes condomínios, que representam para as pessoas que escolheram viver ali mais um patamar de proteção.

Na figura 26, que mostra uma rua no Parque dos Príncipes onde se encontra a lateral de um dos condomínios fechados e também lotes de casas independentes, é possível perceber o efeito segregador resultante do estabelecimento dos muros e demais instrumentos de segurança presentes nestes condomínios.



**Figura 26:** Rua no Parque dos Príncipes com muro de condomínio interno e casas regulares. **Fonte:** Isabella Brandão, 2022.

A construção de condomínios fechados dentro do Parque dos Príncipes resulta em longas extensões de áreas muradas nas ruas onde estes condomínios estão localizados. Diferentemente do que acontece com os lotes independentes, são poucas as conexões existentes entre as partes internas dos condomínios e o seu exterior. O que uma pessoa de fora consegue conhecer dos condomínios são apenas seus muros e poucos vislumbres do cotidiano interno, vistos através de seus portões nas entradas. A figura 27 ilustra a maneira como se dá a intersecção (ou a falta dela) entre os condomínios e sua vizinhança.



**Figura 27:** Rua no Parque dos Príncipes com muros de condomínios internos. **Fonte:** Isabella Brandão, 2022.

Seguindo a busca pela sensação de segurança e da exclusividade que os condomínios fechados representam, surgiram novas iniciativas de cercamento de grandes áreas pelos moradores. A figura 28 mostra um quarteirão do Parque dos Príncipes que foi murado em acordo entre os moradores dos lotes nele presentes. Este não é um condomínio oficial, ou seja, não foi planejado previamente para ser uma área administrativamente independente do resto do bairro. Segundo o que foi relatado pela APRPP, os muros só foram erguidos recentemente, mesmo após a construção nos lotes deste quarteirão já terem sido realizadas.



Neste condomínio “não-oficial”, o padrão continua o mesmo: muros, câmeras e portaria na entrada; segurança própria e funcionários exclusivos; e a efetivação de pouca relação com a vida externa, resultando em um afastamento extremo do que vem de fora, do “indesejado”.



**Figura 28:** Entrada do quartirão murado, o condomínio “não-oficial”. **Fonte:** Isabella Brandão, 2022.

Os muros que foram erguidos no Parque dos Príncipes, além de resultarem na separação interna que já foi relatada, primeiramente cumprem um papel indispensável na concretização da segregação socioespacial entre este bairro e as comunidades vizinhas. Antes de servirem como um instrumento para a busca de mais “camadas” de proteção e de afirmação de exclusividade no contexto interno ao Parque dos Príncipes, essas barreiras promovem uma relação mais aparente de negação da cidade quando observamos as divisas entre este bairro e seus limítrofes.

A figura 29 é uma fotografia tirada na rua Cineasta Alberto Cavalcanti, a última pertencente ao perímetro do Parque dos Príncipes antes do seu limite com o Jardim d’Abril. Nela, observamos no lado esquerdo os muros da parte de trás do condomínio “não-oficial” e, no lado direito, a construção de barracos na margem do Córrego do Espanhol. Este córrego, que em certo momento já passou por uma tentativa de despoluição, hoje encontra-se ainda poluído, prejudicando a qualidade de vida de quem mora no seu entorno.





**Figura 29:** Limite entre Parque dos Príncipes e Jardim d’Abril. **Fonte:** Isabella Brandão, 2022.

Como reflexo das medidas de isolamento observadas em campo, outro boletim da APRPP apresenta resultados de uma pesquisa realizada pela associação entre os moradores do bairro. Este documento indica que 89% dos respondentes consideram que os moradores possuem um comportamento de pouca interação entre si e isolamento, além de 78% deles relatarem que não se relacionam com seus vizinhos (ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL PARQUE DOS PRÍNCIPES, 2022).

Nessa mesma pesquisa, os moradores responderam que valorizam – em ordem de maior importância – a natureza, o silêncio e a segurança que o bairro oferece. Porém, apenas 0,6% deles disseram que se sentem 100% seguros ao caminhar pelas ruas (ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL PARQUE DOS PRÍNCIPES, 2022). Ou seja, mesmo com a efetivação de todas as medidas de busca pela segurança presentes no bairro, seus moradores ainda não demonstram estarem plenamente satisfeitos com o nível de segurança ali alcançado.

### **3. OS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS SEGREGADOS E A LEGISLAÇÃO**

Neste capítulo, buscamos realizar uma breve reflexão a respeito de como a legislação sobre o uso do espaço urbano discute a construção dos empreendimentos residenciais segregados. Este é um tema relevante para a análise, considerando que o planejamento urbano realizado por intermédio das leis influencia – podendo ser inclusive permissivo sobre elas – as relações de segregação que se manifestam na cidade.

Primeiramente, é importante trazer à luz algumas definições dos tipos de empreendimentos que foram discutidos ao longo deste trabalho. Rodrigues (2007) define os loteamentos convencionais como a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, sendo que ao menos 35% da área inicial da gleba deve ser convertida em áreas públicas. Além disso, a autora coloca que os loteamentos fechados

são os loteamentos convencionais, regidos pela Lei nº 6.766/79, fechados por ato do loteador ou de uma associação de moradores. Acrescidos de uma guarita para controle e murados. Funcionam em sistema de condomínio (divisão de despesas) (RODRIGUES, 2007, p.2).

Por último, Rodrigues (2007) ainda define os condomínios residenciais, regidos pela Lei nº 4.591/64. Estes seriam os empreendimentos nos quais toda a sua área interna é privada, sendo permitido barreiras físicas e o controle de entrada de acordo com a autorização ou não dos residentes.

Contudo, os loteamentos fechados descritos acima são vistos por alguns autores, como Marini e Pires (2011), com certa cautela. Para elas, este tipo de empreendimento acaba ferindo a legislação na medida em que não se encaixam propriamente nem nos termos da Lei nº 6.766/79, como um loteamento convencional, nem nos termos da Lei nº 4.591/64 como condomínios de casas térreas ou assobradadas.

A partir da execução de um loteamento convencional de uma gleba, é dever do proprietário – como colocado anteriormente – assegurar parte do seu terreno para a consolidação de áreas de uso público, como praças, ruas e outros equipamentos urbanos. Por outro lado, um condomínio de casas térreas ou assobradadas, regulamentado pela legislação, não tem esse dever já que suas áreas comunitárias são privadas. No entanto, o proprietário desta última categoria

de empreendimento possui um dever ao qual fogem aqueles proprietários dos “loteamentos fechados”: eles precisam edificar casas, ou seja, não realizam a venda de lotes vazios. Desta forma, os “loteamentos fechados” são concebidos apoiando-se nas partes de ambas as leis que são favoráveis a eles, porém sem se caracterizarem plenamente dentro de nenhuma delas (MARINI; PIRES, 2011).

Quando buscamos compreender a realidade do Parque dos Príncipes sob a perspectiva da discussão aqui colocada, é pertinente analisar separadamente os elementos presentes no bairro. O Parque dos Príncipes em si pode ser considerado um loteamento convencional, na medida em que não é murado em sua totalidade e não possui portões ou cancelas que impeçam fisicamente a entrada de qualquer pessoa. Além disso, seus lotes são vendidos vazios, não sendo a empreendedora responsável pela edificação de casas. No entanto, ainda assim seus moradores estão sujeitos à divisão de despesas colocadas pelas suas associações representantes.

Já os condomínios fechados internos ao Parque dos Príncipes podem ser abarcados nos termos da Lei nº 4.591/64, tendo em vista que foram planejados e tiveram suas casas construídas antes da efetivação da sua venda aos atuais proprietários. Também são completamente murados e possuem mecanismos de controle de quem circula em suas dependências.

No entanto, podemos também identificar a manifestação de um tipo de “loteamento fechado”, aqui discutido, dentro do Parque dos Príncipes. Seria o caso do condomínio “não-oficial” (figura 28) observado na realização do trabalho de campo pelo bairro. Este, que na verdade inicialmente era mais uma quadra de lotes dentro do Parque dos Príncipes, foi posteriormente murado e fechado para a entrada de pessoas não autorizadas. Se encaixa no que discutem as autoras Marini e Pires (2011) pois não respeita propriamente a caracterização de um condomínio fechado ao não ter sido planejado e edificado por um proprietário previamente à venda de suas casas. Além disso, também não se constitui em um loteamento convencional por não permitir a livre passagem de pessoas e por não tornar de uso público suas vias e outros eventuais equipamentos urbanos em suas dependências.

Ainda tomando como base Marini e Pires (2011), as autoras fazem uma discussão sobre como a existência destes “loteamentos fechados”, justificada pela busca de uma parcela minoritária da população por mais segurança, impossibilita a plena consagração dos direitos constitucionais dos cidadãos:

Assim, conclui-se que o fechamento de um loteamento, sob o argumento de concretizar o direito social da segurança, não pode ser acolhido pelo poder público para a concessão da privatização de áreas públicas, pois o direito à segurança está garantido à todos, sem qualquer distinção, e é dever do poder público efetivar tal direito. Assim, não pode a coletividade ser ainda mais prejudicada pela insuficiência deste, que além de não ser capaz de proporcionar a segurança, faz gritar a desigualdade, ao passo que isola poucos abastados cidadãos em lugares privilegiados, em detrimento dos demais, suprimindo direitos fundamentais que lhes são inerentes (MARINI; PIRES, 2011, p. 33).

Desta forma, podemos entender que tanto condomínios fechados como os chamados “loteamentos fechados” têm sua existência justificada pelo discurso da obstinação por mais segurança. Ambos os casos acabam privando a entrada de pessoas que não residem ali, resultando na separação destas pessoas de possíveis espaços de convivência comunitária internos a estes empreendimentos, as privando do cumprimento pleno dos seus direitos fundamentais. No entanto, um destes tipos de empreendimentos residenciais é previsto por lei e regulamentado por ela, enquanto o outro se apoia em um “dobramento” do que é estabelecido na regulamentação residencial.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este Trabalho de Graduação Individual procurou entender o desenvolvimento da segregação socioespacial nas cidades brasileiras, que se configura como uma faceta da perda e fragmentação da urbanidade. Neste sentido, buscou-se verificar a hipótese inicial de que os empreendimentos residenciais de alto padrão implementados nas grandes cidades do Brasil e do mundo mantiveram processos auto segregadores que, por sua vez, enfraquecem as funções de cultivo de relações próprias do urbano. Desta forma, Carlos (2020) aponta como a cidade se torna um espaço que possui dentro de si mesmo a sua negação – a produção da segregação socioespacial.

A auto segregação socioespacial, que motiva a criação dos empreendimentos residenciais de alto padrão aqui discutidos, pode ser identificada desde momentos consideravelmente incipientes no histórico de urbanização da cidade de São Paulo. Oliva e Fonseca (2016) resgatam a construção de bairros como o Jardim América, o Alto da Lapa e o Pacaembu, inspirados pela ideia dos “subúrbios-jardim”, que faziam parte de um planejamento de setorização da cidade que previa a formação de bairros que possuíam apenas uma ou poucas funções. Este fator de perda da multifuncionalidade, associado a um discurso de negação da diversidade e do encontro com o diferente, configurou estes bairros como mais um elemento de enfraquecimento da urbanidade.

A partir daí, a segregação socioespacial na cidade de São Paulo teve diversos estágios de caracterização que Caldeira (2020) segmenta em fases. A última delas diz respeito a um crescimento da busca pela auto segregação, ao ser estabelecida uma nova modalidade de empreendimentos de alto padrão que a autora chamou de “enclaves fortificados”. Apesar de não estar se referindo especificamente aos empreendimentos aqui colocados, Lefebvre (2001, p. 94) aponta que “a seu modo, os bairros residenciais são guetos; as pessoas de alta posição, devido às rendas ou ao poder, vêm a se isolar em guetos de riqueza.”

A escolha metodológica por um estudo de caso, realizado neste trabalho pelo Parque dos Príncipes, nos permite perceber na prática como a essência da urbanidade é esvaziada nesse tipo de ocupação residencial. Isso se mostra no sentido que os empreendimentos residenciais de alto padrão, ao adotarem uma forma de segregação voluntária, se justificam por valores de qualidade de vida,



segurança, sustentabilidade, entre outros, que são difundidos e almejados por toda a sociedade (PADUA, 2015).

O Parque dos Príncipes parece cumprir sua função enquanto “oásis” ao ser um loteamento de residências de alto padrão equipado de diversos aparatos que o separam do restante da cidade. Sejam eles os muros altos que protegem as residências de seus moradores ou a segurança particular de alta capacidade de monitoramento, munida de tecnologia de ponta. Mesmo nas portarias de livre acesso para a população, estes elementos de vigilância estão presentes, o que confere às pessoas externas àquela comunidade “barreiras psicológicas” (MAIO, 2009, p. 83).

A pesquisa visou apontar como o residencial ainda conta com pequenos condomínios fechados em seu interior, revelando mais uma expressão da segregação socioespacial: mesmo dentro de uma área já teoricamente “protegida” daquilo que é indesejável na cidade, eleva-se o sentimento da necessidade por segurança e os muros aparecem mais uma vez como elementos segregadores e de exclusividade de uma população de alto poder aquisitivo.

Além do esforço pelo alcance da segurança almejada – que conta inclusive com a “prestativa” e diferenciada colaboração da Polícia Militar de São Paulo –, pode-se constatar a realização de iniciativas internas que buscam fornecer aos moradores do residencial uma qualidade de vida elevada. Estas iniciativas contemplam principalmente a questão da sustentabilidade, sendo algumas delas a preservação e recuperação de áreas verdes, a prática da coleta seletiva por meio da criação de um ecoponto próprio da associação de moradores (APRPP), além do empenho desta associação de tornar o Parque dos Príncipes um “ecobairro”.

No entanto, a elevada qualidade de vida fornecida aos moradores do Parque dos Príncipes contrasta com a falta de infraestrutura e de assistência recebidas pelas populações vizinhas ao bairro. O que vemos é, na construção deste bairro e nas iniciativas que surgem internamente para aprimorá-lo, um esforço no sentido de garantir os direitos de segurança, lazer e bem-estar de uma pequena parcela da população que ali vive, enquanto estes mesmos direitos são praticamente negados às populações pobres que constituem grande maioria nas cidades brasileiras.

Apesar de o Parque dos Príncipes não se caracterizar como um condomínio fechado e não negar diretamente e explicitamente que qualquer pessoa entre em seus limites, o uso de seus equipamentos comunitários acaba se restringindo aos

seus moradores. Desta forma, as suas áreas verdes, praças e ruas tranquilas se tornam exclusivas para quem reside ali, devido ao acesso extremamente dificultado pela vigilância estabelecida e, até mesmo, pela falta de circulação de transporte público dentro do bairro.

Portanto, os aparatos segregadores aqui elencados parecem ser utilizados no caso do Parque dos Príncipes de forma a reproduzir a segregação socioespacial em diferentes dimensões. A primeira, mais abrupta e evidente, é a segregação entre a classe alta residente do bairro e a classe baixa que habita os bairros ao seu redor. Mas, além desta, podemos sugerir que existem internamente ao residencial outras facetas da segregação, quando há o estabelecimento de condomínios fechados – por mais camadas de muros e de monitoramento – mesmo dentro de uma área que já dispõe de uma vigilância supostamente necessária para a manutenção do nível de segurança desejado.

Este estudo foi feito a fim de contribuir com o debate acerca dos caminhos pelos quais a segregação socioespacial tem se desenvolvido nas cidades brasileiras. Compreender as formas de auto segregação que atingem as mais distintas esferas da sociabilidade no urbano é assunto primordial nos tempos atuais, quando as cidades parecem refletir o individualismo da sociedade ao invés de se desenvolverem em direção a efetivação de políticas que assegurem a todos a plena vivência do urbano, promovendo a troca e a integração entre seus elementos e respeitando os direitos fundamentais dos cidadãos.

## REFERÊNCIAS

ALVES, G. A. A segregação socioespacial na metrópole paulista. **Geousp - Espaço e Tempo**, São Paulo, nº 29 - Especial, pp. 33-42, 2011. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74203>>. Acesso em 16 de Set. de 2022.

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL PARQUE DOS PRÍNCIPES. **Quem somos**. Disponível em: <<https://www.parquedosprincipes.com.br/>>. Acesso em 02 de Jul. de 2022.

\_\_\_\_\_. **EcoBairro - Parque dos Príncipes**. Circular. Fevereiro de 2022. Disponível em: <<https://www.parquedosprincipes.com.br/informativo/fotosapp/ecobairropp.jpeg>>. Acesso em 07 de Nov. de 2022.

\_\_\_\_\_. **EcoBairro do Parque dos Príncipes está em processo de construção**. Circular. 31 de Março de 2022. Disponível em: <<https://www.parquedosprincipes.com.br/informativo/fotosapp/ecobairroConstruct.jpeg>>. Acesso em 08 de Nov. de 2022.

CALDEIRA, T. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34; Edusp, 2000.

CARLOS, A. F. A. Segregação socioespacial e o “direito à cidade”. **Geousp – Espaço e Tempo** (On-line), v. 24, n. 3, p. 412-424, dez. 2020. ISSN 2179-0892. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/177180>. doi: <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2020.177180>.

CONSTRUTORA GODOI. **Incorporações**. Disponível em: <<https://godoi.com.br/incorporacoes/>>. Acesso em 01 de Jul. de 2022.

ECOBAIRRO BRASIL. **Ecobairro**. Disponível em: <<https://www.ecobairro.org.br/>>. Acesso em 07 de Nov. de 2022.

FERRETTO, D. **Segregação socioespacial em cidades médias gaúchas: Caxias do Sul, Passo Fundo, Pelotas e Santa Maria**. São Paulo, 2018. Dissertação (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo.

LEFEBVRE, H. A cidade e o urbano. *In*: LEFEBVRE, H. **Espaço e política: O direito à cidade II**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2016. p. 75-82.

\_\_\_\_\_. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

MAIO, M. M. **Ilhas de alto padrão: o caso do Parque dos Príncipes e da Vila São Francisco - SP (1970 - 2008)**. São Paulo, 2009. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade de São Paulo.

MARINI, C; PIRES, M. Condomínio fechado: o direito coletivo ao uso das áreas públicas. **Unoesc & Ciência – ACSA**, Joaçaba, v. 2, n. 1, p. 27-36, jan./jun. 2011. Disponível em: <<https://periodicos.unoesc.edu.br/acsa/issue/view/59>>. Acesso em 08 de Nov. de 2022.

NEGRI, S. M. Segregação socioespacial: alguns conceitos e análises. **Coletâneas do Nosso Tempo**, Rondonópolis, v. 7, nº8, p. 129-153, 2008.

OLIVA, J. T.; FONSECA, F. P. O “modelo São Paulo”: uma descompactação antiurbanidade na gênese da metrópole. **Revista do Instituto de Estudos Brasileiros**, Brasil, n. 65, p. 20-56, dez. 2016.

PADUA, R. F. Produção Estratégica do Espaço e os “novos produtos imobiliários”. *In*: CARLOS, A.F.A., VOLOCHKO, D., ALVAREZ, I. P. (Org.) **A Cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 145-163.

PESSOA, D. F. O processo de retificação do rio Tietê e suas implicações na cidade de São Paulo, Brasil. **Paisagem e Ambiente**, [S. l.], v. 30, n. 44, p. e158617, 2019. DOI: 10.11606/issn.2359-5361.paam.2019.158617. Disponível em:

<https://www.revistas.usp.br/paam/article/view/158617>. Acesso em: 29 de agosto de 2022.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Córrego do Espanhol é despoluído**. 17 de jan. de 2020. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/butanta/noticias/?p=102356#>. Acesso em 02 de Jul. de 2022.

\_\_\_\_\_. **GeoSampa**. Disponível em: [http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx). Acesso em 03 de Jul. de 2022.

\_\_\_\_\_. **Zona Exclusivamente Residencial**. Gestão Urbana SP. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/zona-exclusivamente-residencial-zer/>. Acesso em 01 de Jul. de 2022.

\_\_\_\_\_. **Zona Mista**. Gestão Urbana SP. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/zona-mista-zm/>. Acesso em 01 de Jul. de 2022.

RODRIGUES, S. **Loteamentos fechados e condomínios residenciais: uma iniciativa pública ou privada**. São Paulo: s/e, 2007.