

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC**  
**BACHARELADO EM PLANEJAMENTO TERRITORIAL**

Carolina Horta Cattaneo

**Efeitos socioterritoriais dos grandes projetos urbanos  
e da produção imobiliária recente:  
O Bairro de Itaquera (2000-2019)**

São Bernardo do Campo, SP

2021

CAROLINA HORTA CATTANEO

**Efeitos socioterritoriais dos grandes projetos urbanos  
e da produção imobiliária recente:  
O Bairro de Itaquera (2000-2019)**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado para obtenção de grau no  
Bacharelado em Planejamento Territorial da  
Universidade Federal do ABC.

Orientadora: Profa. Dra. Professora Luciana  
Nicolau Ferrara.

São Bernardo do Campo

2021

Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do ABC  
Elaborada pelo Sistema de Geração de Ficha Catalográfica da UFABC  
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

Horta Cattaneo, Carolina  
Efeitos socioterritoriais dos grandes projetos urbanos e da  
produção imobiliária recente : O Bairro de Itaquera  
(2000-2019) / Carolina Horta Cattaneo. — 2021.

126 fls.

Orientadora: Luciana Nicolau Ferrara

Trabalho de Conclusão de Curso — Universidade Federal do  
ABC, Bacharelado em Planejamento Territorial, São Bernardo  
do Campo, 2021.

1. Habitação. 2. Mercado Imobiliário. 3. Planejamento  
Urbano. 4. Desigualdade Social. 5. Empreendimentos Privados.  
I. Nicolau Ferrara, Luciana. II. Bacharelado em Planejamento  
Territorial, 2021. III. Título.



Dedico este trabalho Belinha (in memoriam), que cumpriu sua missão como minha companheira durante toda esta etapa da minha vida e partiu deixando uma profunda saudade. Eu sempre vou sentir sua falta.

## **Agradecimentos**

Agradeço primeiramente, à minha orientadora Prof.<sup>a</sup> Dr. Luciana Nicolau Ferrara, por toda a paciência e incentivo em me orientar na realização deste trabalho. Este trabalho foi realizado durante alguns dos períodos mais complicados da minha vida pessoal e profissional e ela sempre me incentivou e compreendeu meus momentos de dúvidas e questionamentos sobre a relevância da pesquisa. Além disso, agradeço à ela por despertar em mim o interesse sobre as questões da produção espaço urbano, as disciplinas que cursei com ela foram as sementes que resultaram na ideia de pesquisa deste trabalho.

Agradeço também os demais professores do curso de Planejamento Territorial. O curso de Planejamento Territorial integra conhecimentos e instrumentos de diversas áreas disciplinares, sendo a didática, o conhecimento e o esforço dos docentes em amarrar todos estes conhecimentos de uma forma, tornando o aprendizado de fato interdisciplinar.

O desejo em compreender as questões urbanas sempre esteve presente em mim, mas através dos professores do curso, mudei e ampliei meu olhar sobre o território e hoje tenho uma visão muito mais crítica e preocupada com as questões sociais, graças ao curso e aos professores. Estes conhecimentos e aprendizados estão presentes hoje na minha vida e espero poder usá-lo como ferramenta de transformação do espaço seja em minha vida pessoal, ou através dos projetos que participo e participarei ao longo da minha carreira profissional.

Também agradeço aos meus colegas de curso, que fizeram esta trajetória um pouco menos solitária. Ter encontrado um grupo que me acolheu, me incentivou a participar dos projetos da Universidade e que me acompanhou nos trabalhos em grupos e oficinas, fez a diferença na conclusão desta etapa. Assim, agradeço especialmente à minha amiga Luene, que desde que nos encontramos, sempre esteve ao meu lado na graduação e se tornou uma amiga para a vida.

Também agradeço aos meus pais e minha avó, que do jeito que puderam, sempre incentivaram meus estudos e me deram condições de ingressar em uma universidade pública e me manter nela. Meu parceiro Guilherme também foi fundamental e me acompanhou durante esta trajetória, então agradeço o carinho, a paciência e a preocupação que sempre teve comigo nos meus melhores e piores momentos durante a graduação. Seu apoio emocional foi essencial para que esteja concluindo esta graduação.

Por fim, agradeço à UFABC, por ter criado este curso inovador pelo qual eu sou apaixonada.

## RESUMO

O bairro de Itaquera, foi foco de diferentes projetos elaborados pelo setor público nas últimas décadas - como o projeto Polo Institucional de Itaquera - e as alterações no espaço decorrentes da construção da Arena Corinthians e recepção dos jogos da Copa do Mundo de Futebol de 2014. O presente trabalho questiona quais os impactos dos grandes projetos e planos urbanos e das transformações provocadas pelos megaeventos sobre a cidade, e quais as alterações na produção imobiliária decorrente de tais projetos e seus efeitos socioterritoriais. Conclui-se que os processos transformaram o bairro e trouxeram alguns avanços, mas também aprofundaram algumas desigualdades. O mercado imobiliário se aproveitou dos incentivos dos projetos urbanos e o preço dos imóveis e aluguéis subiu, num processo de valorização imobiliária. Diante disso, o trabalho questiona para quem foram as mudanças ocorridas no bairro, visto que há um processo de fragmentação e desigualdade territorial na subprefeitura, beneficiando parte da população que reside mais próxima das centralidades e afastando para a “periferia” de Itaquera ou para outros bairro a população que não consegue se manter próxima das centralidades.

**Palavras-chave:** Habitação. Mercado Imobiliário. Planejamento Urbano, Desigualdade Social. Empreendimentos Privados.

## **ABSTRACT**

The Itaquera neighborhood has been the focus of different projects developed by the public sector in recent decades - such as the Itaquera Institutional Pole Project - and changes in the space resulting from the construction of the Corinthians Arena and the reception of the 2014 FIFA World Cup games. The present work questions what are the impacts of major urban projects and plans and the transformations caused by mega-events on the city, and what are the changes in real estate production resulting from such projects and their social and territorial effects. It is concluded that the processes that transform the neighborhood brought some advances, but also deepened some inequalities. The real estate market took advantage of the incentives of urban projects and the price of real estate has gone up, in a process of real estate appreciation. Therefore, the work asks for whom the changes occurred in the neighborhood were, since there is a process of fragmentation and territorial inequality in the subprefecture, benefiting the part of the population that resides closer to the centralities and moving away to a “periphery” of Itaquera or to other neighborhoods, the population that cannot keep close to the centralities.

**Keywords:** Housing. Real estate market. Urban Planning, Social Inequality. Private Developments.

## SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS .....	10
LISTA DE TABELAS.....	12
LISTA DE GRÁFICOS .....	12
LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS .....	13
INTRODUÇÃO.....	14
1. Os conceitos de espaço, estrutura urbana e produção do espaço urbano .....	19
2. A financeirização no mercado imobiliário e nas políticas habitacionais.....	26
2.1. Influências dos programas de desenvolvimento e de políticas habitacionais: PAC e MCMV.....	28
3. Os grandes eventos: análise geral dos impactos no Brasil e em São Paulo .....	32
4. Planos diretores e Operações Urbanas .....	36
4.1. O Plano Diretor Estratégico de 2002.....	39
4.1.1. Estruturação e Conteúdo .....	40
4.1.2. Os Planos Regionais .....	46
4.2. Projeto de Desenvolvimento Econômico Leste (PRODEL).....	49
4.3. O Plano Diretor de 2014.....	50
4.3.1. As ZEIS no PDE/14.....	55
4.3.2. Os perímetros de incentivo ao desenvolvimento .....	58
4.4. Os entraves da Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu e o Polo Institucional de Itaquera.....	59
5. Itaquera: território de mudanças .....	67
5.1. Breve histórico do bairro .....	68
5.1.1. Das primeiras ocupações à consolidação de um polo .....	68
5.1.2. Anos 2000: intensificação das transformações.....	76
5.1.3. Diagnóstico da última década.....	80
5.2. Transformações no setor de habitação e mercado imobiliário .....	87
5.2.1. Observações sobre a COHAB José Bonifácio .....	98
5.2.2. O caso da Favela da Paz e ocupação Copa do Povo.....	102
5.3. Mudanças para quem?.....	104
6. Perspectivas futuras .....	106
CONCLUSÃO .....	115
REFERÊNCIAS .....	118
Anexo I – Mapa Síntese .....	124

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Subprefeitura de Itaquera e seus distritos.....	18
Figura 2 – Início da construção da Arena Corinthians e obras quase finalizada.....	34
Figura 3 – Macrozoneamento segundo o PDE/2002.....	41
Figura 4 – Uso e ocupação do solo segundo o PDE/2002.....	42
Figura 5 – Política de desenvolvimento urbano segundo o PDE/2002.....	44
Figura 6 – Propostas de implantação de centralidades em Itaquera pelo PDE/2002.....	47
Figura 7 – Propostas OUs e projetos de intervenção urbana pelo PDE/2002.....	49
Figura 8 – Descrição das Macroáreas definidas pelo PDE/2014.....	51
Figura 9 – Destaque das macroáreas na Subprefeitura de Itaquera.....	52
Figura 10 – ZEIS, Áreas de risco e assentamentos precários, segundo o PDE/2014.....	57
Figura 11 – ZEIS e PIDE, segundo o PDE/2014, e empreendimentos lançados na última década.....	58
Figura 12 – Perímetros de Incentivo (subprefeitura de Itaquera), segundo o PDE/2014.....	59
Figura 13 – Perímetro e localização do Polo Institucional de Itaquera.....	60
Figura 14 –Projeto proposto para o Polo Institucional de Itaquera.....	64
Figura 15 – Perspectiva do projeto do polo institucional e foto do local atualmente.....	65
Figura 16 – Perspectiva do polo institucional e projeto viário e foto do local atualmente.....	65
Figura 17 – UPA de Itaquera terreno onde está sendo construída a unidade do SENAI.....	66
Figura 18 – Linha do tempo.....	67
Figura 19 – Antiga estação ferroviária de Itaquera e reportagem do jornal O Estado de São Paulo com o Presidente da República E. Geisel e o Presidente do Corinthians Vicente Mateus.....	69
Figura 20 – Caracterização de uso e ocupação do solo para a subprefeitura de Itaquera, segundo o PDDI/1971.....	70
Figura 21 – Cheios e vazios em 1933, 1974, 2004 e 2015 respectivamente (ao centro, estação Metrô Itaquera).....	71
Figura 22 – Abrangência das OUCs na subprefeitura de Itaquera, segundo o PD/1985-2000.....	72
Figura 23 – Delimitação das Zonas Especiais na Subprefeitura de Itaquera, segundo proposta do PD em 1991.....	73
Figura 24 – Principais equipamentos públicos e privados em Itaquera.....	74
Figura 25 – Empreendimentos imobiliários lançados entre 1985 e 2000 e equipamentos. Fonte: EMBRAESP (2019) e GeoSampa.....	74
Figura 26 – Habitações na COHAB José Bonifácio, destaque para os muros e proteções entre cada bloco.....	76
Figura 27 – Condomínio Pátio Picasso (Rossi Incorporadora).....	76
Figura 28 – Condomínio Chácara das Flores (Gafisa S.A.).....	77
Figura 29 – Preço do m <sup>2</sup> dos empreendimentos lançados em Itaquera entre 2000 e 2005..	78
Figura 30 – Preço do m <sup>2</sup> dos empreendimentos lançados em Itaquera entre 2005 e 2010..	79

Figura 31 – Preço do m <sup>2</sup> dos empreendimentos lançados em Itaquera entre 2010 e 2013. .	79
Figura 32 – Região do Metrô Itaquera e Polo Institucional, em 1958 e 2016. ....	82
Figura 33 – Abastecimento de água nos domicílios por setor censitário na subprefeitura de Itaquera em 2000 e 2010.....	84
Figura 34 – Esgotamento sanitário nos domicílios por setor censitário na subprefeitura de Itaquera em 2000 e 2010.....	85
Figura 35 – Coleta de lixo na nos domicílios por setor censitário subprefeitura de Itaquera em 2000 e 2010.....	85
Figura 36 – Saneamento básico nos domicílios por setor censitário na subprefeitura de Itaquera em 2000 e 2010.....	86
Figura 37 – Início das obras das alças de acesso entre Radial Leste e Av. Jacu-Pêssego e construção da FATEC. ....	87
Figura 38 – Ranking dos distritos com maior concentração de lançamentos imobiliários, 2018. ....	88
Figura 39 –Condomínio Carolina Village, na Rua Carolina Fonseca e Vivaz Itaquera e Living Family, na Avenida Pires do Rio (2021).....	89
Figura 40 – Lançamentos imobiliários por porte dos empreendimentos na subprefeitura de Itaquera (2017-2019).....	91
Figura 41 – Exemplo de anúncio de lançamento imobiliário em Itaquera (empreendimento Living Family). ....	93
Figura 42 – Condomínio Plano Estação Itaquera Lagoa do Campelo II (Rua Fontoura Xavier) Loja Plano e Plano (R. Agrimensor Sugaya), ao lado da COHAB José Bonifácio. ....	94
Figura 43 – Plano Itaquera Fontoura Xavier (Rua Fontoura Xavier).....	94
Figura 44 – Lançamentos Imobiliários por porte dos empreendimentos na Subprefeitura de Itaquera entre 2009 e 2013.....	95
Figura 45 – Condomínios de pequeno porte na Subprefeitura de Itaquera. ....	96
Figura 46 – Empreendimentos verticais de pequeno porte na Subprefeitura de Itaquera. ...	97
Figura 47 – Propaganda de empreendimentos verticais de pequeno porte em construção. ....	97
Figura 48 – Lançamentos de empreendimentos verticais de pequeno porte entre 2001 e 2013 . ....	98
Figura 49 – Exemplo de vazio na Rua Alegros e Surdinas, na COHAB José Bonifácio. ....	99
Figura 50 – Exemplo anúncio de empreendimento vertical da Plano e Plano em José Bonifácio.....	100
Figura 51 – Exemplo anúncios online de apartamentos da COHAB em José Bonifácio.....	101
Figura 52 – Vista aérea da ocupação Copa do Povo. ....	103
Figura 53 – Fachada do terreno onde ocorreu a ocupação atualmente. ....	104

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Divisão de Gastos da Copa do Mundo 2014 por Temas, agosto de 2014.....	33
Tabela 2 - Índice FIPE/ZAP de Setembro/2014: vendas de Imóveis.....	35
Tabela 3 – Características de aproveitamento por macroárea, PDE/2014.....	54
Tabela 4 – População total na Subprefeitura de Itaquera (1950 a 1960).....	68
Tabela 4 – Valorização do aluguel em Itaquera por metro quadrado entre 2009 e 2017 ...	103

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - População total entre 1950 e 2018 na Subprefeitura de Itaquera.....	80
Gráfico 2 – Participação do emprego formal por grau de escolaridade, 2012.....	83
Gráfico 3 – Distribuição salarial, 2012.....	83
Gráfico 4 – Percentual de trabalhadores que gastam mais de uma hora no deslocamento casa-trabalho, 2010.....	83
Gráfico 5 – Número de lançamentos verticais residenciais na Região Metropolitana de São Paulo entre 2008 e 2018.....	89
Gráfico 6 – Número de lançamentos verticais residenciais na Subprefeitura de Itaquera entre 2008 e 2018.....	89
Gráfico 7 – Valor Geral de Vendas dos imóveis residenciais para o bairro de Itaquera no período de 2008 a 2018.....	90
Gráfico 8 – Participação dos Perímetros de incentivo ao desenvolvimento Econômico no total de estabelecimentos não-residenciais instalados no município.....	107
Gráfico 9 – Participação dos Perímetros de incentivo ao desenvolvimento Econômico no total de empregos formais no município.....	108
Gráfico 10 – Distribuição dos estabelecimentos não-residenciais instalados em Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico, por setor de atividade.....	108
Gráfico 11 – Evolução do número de empreendimentos residenciais verticais lançados no PIDE Jacu-pêssego.....	109
Gráfico 12 – Evolução da quantidade de empreendimentos licenciados com unidades habitacionais HIS, em ZEIS e fora de ZEIS – Distrito de Itaquera.....	109
Gráfico 13 – Evolução da quantidade de empreendimentos licenciados com unidades habitacionais HIS, em ZEIS e fora de ZEIS – Distrito de José Bonifácio.....	110
Gráfico 14 – Evolução da quantidade de empreendimentos licenciados com unidades habitacionais HIS, em ZEIS e fora de ZEIS – Distrito de Cidade Líder.....	110
Gráfico 15 – Evolução da quantidade de empreendimentos licenciados com unidades habitacionais HIS, em ZEIS e fora de ZEIS – Distrito de Parque do Carmo.....	111
Gráfico 15 – Evolução da quantidade de unidades habitacionais HMP licenciadas em ZEIS, por tipo de ZEIS.....	111

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AIU	Área de Intervenção Urbana
APA	Área de Proteção Ambiental
BNH	Banco Nacional da Habitação
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção Civil
CEI	Centro de Educação Infantil
COHAB	Companhia de Habitação Popular
CRAS	Centro de Referência de Assistência Social
DATASUB	Cadernos das Subprefeituras
EIA-RIMA	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FIFA	Federação Internacional de Futebol
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
GEOSAMPA	Portal de Dados Geoespaciais da Cidade de São Paulo
GPUs	Grandes Projetos Urbanos
HIS	Habitação de Interesse Social
HMP	Habitação para o Mercado Popular
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
LPUOS	Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
MCMV	Minha Casa Minha Vida
MEM	Macroárea de Estruturação Metropolitana
OU	Operação Urbana
OUCRVJ	Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PCVA	Programa Casa Verde Amarela
PDDI	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
PDE	Plano Diretor Estratégico
PEIU	Projetos Especiais de Intervenção Urbana
PIDES	Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico
PIU	Projeto de Intervenção Urbana
PlanHab	Plano Nacional de Habitação
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida

PNM	Parque Natural Municipal
PRODEL	Programa de Desenvolvimento Econômico da Zona Leste
RAIS	Relação Anual de Informações Sociais
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SECOVI	Sindicato das Empresas de Compra Venda, Imóveis
SESC	Serviço Social do Comércio
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SINAPI	Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil
SISACOE	Sistema de Controle de Obras e Edificações
SVMA	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente
UC	Unidade de Conservação
UNICASTELO	Universidade Camilo Castelo Branco
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
ZIR	Zona Industrial de Reestruturação
ZPI	Zona Predominantemente Industrial



## INTRODUÇÃO

Segundo o geógrafo Gilmar Mascarenhas (MASCARENHAS, 2017), desde a última década do século XX, o governo brasileiro já demonstrava um empenho cada vez mais claro no sentido de atrair e realizar grandes competições esportivas internacionais. Segundo o pesquisador, organizar megaeventos esportivos tornou-se uma meta explícita de política pública e externa no Brasil, com profundo impacto sobre a gestão e qualidade de vida nas cidades. Seguindo o furor da realização de eventos como a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas do Rio de Janeiro em 2016, nos últimos 10 anos a temática dos megaeventos esportivos se afirmou cada vez mais entre pesquisadores acadêmicos, diversos estudos já foram publicados, analisando de diferentes pontos de vista, quais os impactos destes eventos na construção do espaço urbano.

Neste mesmo contexto, outros estudiosos, como David Harvey, afirmam que “o espetáculo sempre foi uma potente arma política” (HARVEY, 1996), mas tal atributo se intensificou nos últimos anos como forma de projeção e controle social na cidade, no contexto da ascensão do modelo de gestão urbana empresarial neoliberal. Para Mascarenhas, os megaeventos potencializam intenções de acumulação do capital em diferentes escalas, bem como de empoderamento de determinados atores nos cenários local e nacional. Ao mesmo tempo, tais eventos abriram novas possibilidades de ação política: no calor do enfrentamento, eles oportunizaram a articulação de novas redes e movimentos sociais, na busca pela (re)abertura de canais de diálogo com o poder constituído na cidade.

Outro tipo de intervenção urbana que impacta a dinâmica social do território são os grandes projetos urbanos decorrentes de grandes eventos esportivos, como ocorreu no Bairro de Itaquera, ao receber a abertura da Copa do Mundo FIFA e sediar diversos jogos do torneio, em 2014. No caso de Itaquera, segundo os pesquisadores do Observatório das Metrópoles Castro e Novaes (2015), no município de São Paulo, o redirecionamento dos investimentos da Copa do Mundo para a Zona Leste reforçou a reconfiguração urbana que já vinha sendo estruturada pelo poder público, que nos últimos anos incentivou empresas a se localizarem na região, através de isenções fiscais. Além disso, diversos projetos foram executados ou começaram a ser executados, dentre os quais, o Polo Institucional Itaquera, voltado a projetos urbanísticos no sistema viário, criação de espaços educacionais, um Parque Linear, a

Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu e a criação de incentivos voltados à atração de atividades econômicas para a geração de empregos e de renda para a região. Neste sentido, Castro entendem que a construção da Arena Corinthians reforçou os investimentos anteriores de expansão para esta região com vistas à criação de uma nova centralidade na cidade.

Outro ponto importante a se considerar ao analisar as mudanças socioespaciais é a influência do mercado imobiliário sobre as políticas públicas de habitação e sobre a produção do espaço. Segundo Shimbo e Rufino (2019), houve no período recente da história do Brasil um forte crescimento do setor imobiliário, suportado tanto pelo movimento de abertura de capital de grandes incorporadoras e construtoras como pela política habitacional e demais mecanismos institucionais de dinamização do setor, com efeitos significativos sobre os territórios urbanos (FIX, 2011; SANFELICI, 2013; Rufino, 2016). Além disso, a produção de habitação promovida pelas grandes construtoras de capital aberto se revelou um motor fundamental para a política habitacional, dentro do programa Minha Casa, Minha Vida (SHIMBO, 2013; HOYLER, 2014). Além do mais, a produção de infraestrutura urbana e a implementação de projetos urbanos se viram alteradas pelos processos de privatização (BRITTO; REZENDE, 2017) e pelas parcerias público-privadas com seus mecanismos financeirizados de desenvolvimento local (STROHER, 2017).

Também é importante considerar a influência do Estado nestas transformações, não somente através dos projetos citados, mas também através da ordenação do território, por meio de legislações como os planos diretores e leis de uso e ocupação do solo. Nas últimas décadas tem sido discutidos projetos urbanísticos como as Operações Urbanas Consorciadas já implementadas no Centro, como Faria Lima e Água Espraiada, no município de São Paulo. Tais instrumentos têm em sua proposta uma série de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, com a participação de agentes públicos ou privados, com o objetivo de viabilizar projetos urbanos de interesse público ou privado, e promover melhorias nos padrões urbanísticos, melhorando a qualidade de vida em determinadas áreas da cidade, promovendo a economia, o desenvolvimento social e cultural, da moradia digna, proteção e recuperação do meio ambiente, entre outros objetivos. Entretanto, segundo diversos autores (MARICATO, FERREIRA, 2002; BOTELHO, 2007; FIX, 2009), o mercado imobiliário é o grande beneficiário destes projetos. Segundo Fix (2019),

apesar desses instrumentos urbanísticos se justificarem pela promoção do desenvolvimento social, na prática, tornaram-se ferramentas de valorização da terra que beneficiam o mercado imobiliário. Estes projetos são exemplo de uma das formas da ação conjunta entre poder público e poder privado, priorizando a produção imobiliária em setores de interesse, articulando com a ideia de gestão empresarial, na última década, no município de São Paulo. Para Fix, a alta de preços de imóveis em capitais como São Paulo, apesar de lembrarem a bolha imobiliária norte-americana não são sinais do fenômeno no país, mas demonstram a expansão do mercado imobiliário que “entra em contradição com o direito à moradia” (FIX,2019).

Deste modo, é possível perceber que diferentes dinâmicas podem influenciar a produção do espaço urbano e as dinâmicas socioterritoriais, rebatendo especialmente na produção e no acesso à moradia. Embora já exista uma ampla produção acadêmica que discute esses temas e conceitos, considerando o contexto brasileiro, a produção imobiliária recente e as políticas sociais envolvidas, os megaeventos e os projetos urbanos, ainda há uma lacuna nesta agenda sobre quais os efeitos destas dinâmicas que ainda perduram e quais as perspectivas futuras decorrentes desses acontecimentos. O bairro de Itaquera, localizado na Zona Leste de São Paulo, passou por todos estes processos num período recente, tendo sua paisagem e população profundamente influenciadas por estas mudanças.

O presente trabalho apresenta como indagação central quais os impactos dos grandes projetos e planos urbanos e das transformações provocadas pelos megaeventos sobre a cidade, especialmente sobre extremos antes negligenciados pelo poder público e pelo mercado, e quais as alterações na produção imobiliária decorrente de tais projetos e seus efeitos socioterritoriais. Deste modo, este trabalho toma como objeto de estudo o bairro de Itaquera, que foi foco de projetos elaborados pelo setor público nas últimas décadas, tais como o projeto Polo Institucional de Itaquera e as alterações no espaço decorrentes da construção da Arena Corinthians e recepção dos jogos da Copa do Mundo de Futebol de 2014.

O bairro, localizado no extremo leste da capital paulista, carecia de investimentos e de infraestrutura e, embora já houvesse certa movimentação por parte da prefeitura para o desenvolvimento da região, estes ocorriam à passos lentos até o período pré-Copa do Mundo. Entretanto, após a divulgação do local como uma das sedes do evento, diversos projetos urbanos foram propostos para a região – o chamado Polo

Institucional de Itaquera, que faz parte da Operação Urbana Rio Verde Jacu – que previa a implantação de equipamentos públicos, por meio de parcerias com instituições públicas e privadas, para atendimento direto às demandas da região, aproximando no tempo e no espaço os moradores das suas atividades cotidianas, além da urbanização de favelas do entorno, desapropriação de diversas residências para a implementação dos projetos e incentivos à habitação e aquecimento do setor imobiliário da região, com conclusão prevista para tais obras para o ano de 2012.

Porém, quase uma década após a data prevista para a implantação do projeto, e após a realização da Copa do Mundo, numa visita pelo bairro, é possível perceber que, embora muitas mudanças tenham ocorrido neste período, o setor privado foi o que caminhou mais rapidamente, tendo crescido no período o número de empreendimentos imobiliários, alterando a paisagem e as possivelmente as dinâmicas sociais do bairro.

Assim, para a realização deste trabalho, será feita uma análise deste território a partir de diferentes perspectivas, a fim de compreender como cada processo influenciou as dinâmicas socioterritoriais do bairro ao longo das décadas até os dias atuais. Primeiramente é feita uma análise bibliográfica sobre alguns conceitos importantes para a compreensão do espaço e das dinâmicas relacionadas à produção do espaço urbano. Em seguida, é feita uma análise sobre a questão da financeirização do mercado imobiliário e das políticas habitacionais que alteraram profundamente as dinâmicas imobiliárias em todo o país nas últimas décadas.

Também é feito um breve estudo sobre os megaeventos, pois embora Itaquera tenha passado por tal processo, recebendo a Copa do Mundo FIFA em 2014, eventos do tipo tem sido realizados ao redor do mundo e no Brasil (como os Jogos Olímpicos no Rio de Janeiro em 2016) a fim de atrair investimentos e promover das mais diferentes formas as cidades que recebem estes eventos, sendo importante verificar como a literatura atual entende e enxerga os impactos positivos e negativos destes eventos sobre as cidades.

O trabalho também se debruça sobre a análise da legislação e ordenamento do território da cidade de São Paulo, com enfoque sobre Itaquera, tentando compreender, de forma geral, como e quais foram as legislações, entre planos diretores, programas de incentivos, projetos urbanos que impactaram na região e os pontos positivos e negativos destes impactos. Além da análise sobre o ordenamento territorial, também



## **1. Os conceitos de espaço, estrutura urbana e produção do espaço urbano**

Esta revisão bibliográfica se inicia com a análise teórica de alguns conceitos que irão permear o trabalho, e que servirão de base para entender, posteriormente, as dinâmicas que serão apresentadas na revisão histórica e na contextualização do objeto de estudo, fundamentando a pesquisa realizada. Não se trata de uma análise exaustiva dos conceitos, mas sim o ponto de partida que irá embasar a discussão principal sobre as mudanças socioterritoriais, os megaeventos e o mercado imobiliário.

O primeiro conceito a ser revisitado será o de espaço. Um dos principais autores brasileiros a discutir este conceito foi o geógrafo Milton Santos. Segundo sua visão, a noção de espaço refere-se à uma variedade de objetos e significações, e que “sua tendência é mudar com o processo histórico, uma vez que o espaço geográfico é também o espaço social” (SANTOS, 2008, p.151). Assim, segundo o geógrafo, é um verdadeiro campo de forças cuja aceleração é desigual. Deste modo, a evolução espacial não se faz de forma idêntica em todos os lugares. O autor também ressalta que os elementos do espaço interagem e que o estudo destas interações é um dado fundamental da análise (do território). Através do estudo das interações, recuperamos a totalidade social, isto é, o espaço como um todo e igualmente, a sociedade como um todo. Pois cada ação não constitui um dado independente, mas um resultado do próprio processo social (SANTOS, 1985, p.7).

Ampliando o conceito espaço, o geógrafo Roberto Lobato Corrêa apresentou em seus estudos o conceito de espaço urbano. Segundo Corrêa, o espaço urbano é fragmentado e articulado e esta divisão é a expressão espacial de processos sociais, um reflexo da sociedade. Portanto, o espaço da cidade capitalista é intensamente dividido em áreas residenciais segregadas, ocasionando uma complexa estrutura social de classes. Assim, “[...] o espaço urbano é um reflexo tanto de ações que se realizam no presente como também daquelas que se realizaram no passado e que deixaram suas marcas impressas nas formas espaciais do presente” (CORRÊA, 2005, p.8).

Corrêa também complementa este pensamento, afirmando que o espaço urbano, especialmente o da cidade capitalista é reflexo da sociedade, sendo, deste modo, desigual e mutável. Inversamente, o espaço também condiciona a sociedade,

por meio do papel que as obras fixadas pelo homem, as formas espaciais, exercem na reprodução das condições de produção e das relações de produção. As áreas residenciais segregadas representam uma função importante no processo de reprodução das relações de produção, no âmbito do qual se reproduzem as diversas classes sociais e suas frações: são nos bairros que ocorrem a reprodução dos diversos grupos sociais. Para o autor, o espaço da cidade é assim, e, o cenário e o objeto das lutas sociais, pois estas visam, afinal de contas, o direito à cidade, à cidadania plena e igual para todos (CORRÊA, 2005, p.9).

Lefebvre (2013) também tratou do conceito de espaço, desta vez de forma mais complexa. Segundo o autor, por muito tempo o espaço foi tido como um meio vazio, contentor indiferente ao conteúdo. Porém, Lefebvre apresenta a ideia de espaço como produto social. Este produto seria um conjunto de relações, fazendo com que o espaço não fosse mais considerado um passivo, vazio, ou como de fato não tendo outro sentido, tal como os “produtos”, senão o de ser trocado, de ser consumido, de desaparecer. “Enquanto produto, por interação ou retroação, o espaço intervém na própria produção: organização do trabalho produtivo, transportes, fluxo das matérias-primas e das energias, redes de distribuição dos produtos. À sua maneira produtivo e produtor, o espaço entra nas relações de produção e nas forças produtivas” (Lefebvre, 2013). Segundo o autor, é “impossível pensar a cidade e o urbano modernos enquanto obras, sem primeiramente concebê-los como produtos”.

Lefebvre também apresenta outro conceito chave que embasará a compreensão das dinâmicas de Itaquera ao longo do estudo, o conceito de centralidade. Segundo o autor, a centralidade tem seu movimento dialético específico. Ela se impõe. Não existe realidade urbana sem centro, quer se trate do centro comercial (que reúne produtos e coisas), do centro simbólico (que reúne significações e as torna simultâneas), do centro de informação e de decisão etc. Mas todo centro destrói-se a si próprio. Ele destrói por saturação; ele se destrói porque remete a uma outra centralidade; ele se destrói na medida em que suscita a ação daqueles que ele exclui e expulsa para as periferias (LEFEBVRE, 2008, p.85).

Além do conceito de espaço, outro conceito importante para este trabalho será o de estrutura urbana. Fatores históricos que moldaram a estrutura urbana da Zona Leste e do Bairro de Itaquera serão tratados mais a fundo em capítulo específico, porém é importante já ter em mente que São Paulo passou por uma “explosão urbana”

(LEFEBVRE, 1999) depois da segunda metade do século XX, quando a indústria era o principal agente motor da produção do capital da cidade, que propiciou um crescimento urbano desigual e ao mesmo tempo ordenado pelos agentes fundiários e pelo Estado (SINGER, 1968). Segundo Singer, este crescimento se deu no planejamento de deixar vazios urbanos na malha territorial para aumentar o valor das terras e, conseqüentemente, do uso do solo. A máquina do Estado representando os interesses dos agentes fundiários auxiliava na estrutura urbana básica, para a população que vivia e vive na periferia.

Para Corrêa (2005), é possível estender a compreensão sobre as mudanças e a produção do espaço urbano, através da sua compreensão sobre os agentes que transformam a cidade, que segundo ele são: a) Os proprietários dos meios de produção, sobretudo as grandes indústrias e as grandes empresas comerciais; b) Os proprietários fundiários; c) Os promotores imobiliários; d) O Estado; e) Os grupos sociais excluídos.

Vasconcelos (2015) analisa os conceitos apresentados por Corrêa (2015) aplicados ao território de Itaquera, e entende que Itaquera não é uma região onde se predomina a atividade industrial como força econômica. As grandes e pequenas empresas, comerciais e de serviços, são em suma os agentes que geram emprego na região, portanto, é essa força econômica que predomina. A atividade industrial que predominava próxima a localização do Polo Institucional de Itaquera era de extração de minérios, com a indústria Pedreira Itaquera Ltda. Desde 2006 a Pedreira Itaquera não extraiu mais minérios na região, a pedreira foi completamente preenchida, e passou a ser um dos focos de interesse imobiliário na região (VASCONCELOS, 2015).

Uma análise mais aprofundada sobre o caso será feita em capítulo posterior, mas já é possível entender que os projetos imobiliário, comercial e residencial que incidiram sobre a região no período da Copa associa-se ao que Corrêa (2005) discutiu sobre a realocação industrial, pelo antigo terreno não ter mais usos para a indústria, assim, ele “extrai elevada renda fundiária ao realizar o loteamento do antigo terreno (CORRÊA, 2005, p.15)”. Vasconcelos (2015) percebeu que, através deste plano o movimento de requalificação da área para usos habitacionais e comerciais está em implantação, reconfigurando o cenário antigo que prevalecia na área por décadas.

Na época em que realizou seu estudo, Vasconcelos (2015) já percebia um movimento do mercado imobiliário, no qual as grandes construtoras e as

incorporadoras começaram a investir em projetos imobiliários de alto/médio padrão em Itaquera, começando a mudar o estereótipo da região que sempre foi de classes populares. Uma das estratégias desses agentes do capital é a criação de necessidades, através dos anúncios dos empreendimentos, que reforçam a segurança, o lazer, os espaços de convivência. Alguns exemplos destes anúncios para empreendimentos residenciais em Itaquera serão analisados em capítulos posteriores.

O papel do Estado na transformação desse espaço se dá, segundo o Vasconcelos (2015), pelos investimentos em diversos setores públicos, como por exemplo, no setor educacional, de transportes, de serviços públicos burocráticos, dentre outros. Ainda de acordo com Santos (2008) sobre a produção do espaço na perspectiva do Estado como organizador espacial, “as obras governamentais relacionadas com os serviços públicos da cidade nela estimulam, indiretamente, nova criações (SANTOS, 2008, p. 112)”,

Também é importante discutir brevemente os conceitos de valor de uso e valor de troca do solo urbano, conceitos importantes para entender a divisão econômica de classes no contexto urbano e os processos que gera a segregação socioespacial na cidade, através da especulação imobiliária. Segundo o autor David Clark (1985), duas características indicam que o valor de uso e o valor de troca têm significância especial quando são aplicadas ao solo (CLARK, 1985, pp.220-221). Uma é que o solo troca de mãos com frequência muito pequena e sua compra num dado momento do tempo permite que o solo seja desfrutado, ou ser arrendado ou alugado a outros, por longos períodos. A outra é que o solo é fixo e imóvel, sendo que a compra do solo confere direitos de monopólio ao proprietário. O solo (e melhorias no solo na forma de construções) é uma mercadoria indispensável ao indivíduo. Segue-se, portanto, que aqueles que possuem solo estão colocados em uma posição econômica de poder sobre todas as que não o têm (CLARK, 1985, pp.220-221).

Harvey (1980) também discorre sobre o valor de uso e troca de solo, e faz uma análise dos diversos atores no mercado de moradia que determinam . São eles:

- Os usuários de moradia: consomem os diversos aspectos da habitação de acordo com seus anseios e necessidades. O valor de uso da casa é determinado pela importância da pessoa ou família que reside. O proprietário pode atribuir seu valor de troca pela importância sentimental, pelos seus atributos físicos, pela localização. Para

aumentar o valor de troca do imóvel o proprietário pode reformar o seu bem particular. Os locatários estão em condições diferentes do proprietário, eles, por sua vez, desfrutam do valor de uso do imóvel, quanto o valor de troca é designado para o proprietário. “Todos os usuários de moradia, têm como objetivo similar – obter valores de uso através do arranjo do valor de troca (HARVEY, 1980, pp.139-140)”.

- Os corretores de imóveis: atuam no mercado de moradia para obter o valor de troca. Eles obtêm lucro por meio de compra e venda ou através de custos de transação para seus serviços como intermediários. Os intermediários não costumam contribuir para o valor de uso do imóvel. “[...] O valor de uso da moradia reside no volume de transações, porque é destas que eles obtêm o valor de troca” transações (HARVEY, 1980, p.140). Os corretores de imóveis atuam como empresários no mercado de moradia, trabalham sob pressão corporativa e necessitam obter certa porção de lucro em suas transações (HARVEY, 1980, p.140).

- Os proprietários: em sua grande maioria operam com o objetivo no valor de troca do imóvel. Proprietários usuários que alugam parte de sua casa podem ter um duplo objetivo, obter o lucro alugando parte do seu imóvel e, ao mesmo tempo, por diversos motivos usufruir do imóvel. Os proprietários rentistas veem o imóvel como meio de troca – os serviços de moradia são trocados por dinheiro. Os proprietários têm duas estratégias, a primeira é comprar o imóvel e alugá-lo para obter renda do capital investido nela, a segunda é comprar o imóvel através de financiamentos bancários e alugá-los a um preço maior do que as parcelas do financiamento, obtendo, assim, o lucro pelo valor de troca. Os proprietários rentistas profissionais, independente da estratégia, cuidarão do imóvel como meio de troca e não como valor de uso para si próprio (HARVEY, 1980, pp.140-141).

- Os incorporadores e a indústria da construção: estão envolvidos no processo de criar valores de uso para os outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios (HARVEY, 1980, p.141). A compra do solo, a preparação e a construção de moradia necessitam de um desembolso de capital muito grande em adiantamento à troca. Neste processo, as firmas envolvidas têm uma pressão competitiva do mercado para obterem grandes lucros. Por isso, elas têm o interesse em empregar e proporcionar valores de uso necessários para obter benefícios em valor de troca, fazendo-as de diversas maneiras, legais e ilegais. “Esses dois grupos estão

interessados em valores de uso para os outros, somente na medida em que criam valores de troca para si próprios (HARVEY, 1980, p.141)”.

- As Instituições financeiras: exercem um papel importante no mercado de moradia em relação às características particulares da habitação. Os financiamentos dos imóveis recaem fortemente sobre os recursos dos bancos, companhias de seguros, sociedades de construção e outras instituições de financiamento. “Fundamentalmente as instituições financeiras estão interessadas em obter valores de troca por meio de financiamentos de oportunidades para criação ou aquisição de valores de uso (HARVEY, 1980, p.141)”.

- As instituições governamentais: usualmente surgidas de processos políticos, apoiadas na carência de valores de uso disponíveis para os consumidores de moradia, frequentemente, interferem no mercado de moradia (HARVEY, 1980, p.142)”. Através de suas ações públicas produzem e interferem no valor do uso do solo, mas a intervenção é frequentemente indireta. As instituições governamentais podem assumir a forma de auxílio às instituições financeiras, aos incorporadores e à indústria da construção para obterem valores de troca, na medida em que o governo os isenta de impostos, para garantir-lhes lucros ou para eliminar riscos. Esse governo impõe e administra uma disparidade de restrições institucionais na operação do mercado de moradia, ele impõe e administra o zoneamento e os controles de planejamento do uso do solo. “O governo aloca serviços, facilidades e vias de acesso, ele contribui indiretamente para o valor de uso da moradia modificando o meio circundante (HARVEY, 1980, p.142)”.

Para David Harvey (1980), valor do solo está ligado à ação desses atores sobre o espaço habitado, e são eles os responsáveis pela segregação socioespacial no espaço urbano. Eles controlam o valor de uso e troca, gerenciam e administram o espaço habitado, operam de forma a se beneficiar sempre visando o lucro ou poder político. Corrêa (2005), reforça ainda o papel do Estado quanto à produção do espaço urbano: “[...] A elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, entre outras as normas do zoneamento e o código de obras, constituem outro atributo do Estado no que se refere ao espaço urbano. E é decorrente de seu desempenho espacialmente desigual enquanto provedor de serviços públicos, especialmente aqueles que servem à população, que o Estado se torna o alvo de certas reivindicações de segmentos da população urbana” (CORRÊA, 2005, p.24-25).

Segundo Vasconcelos (2015), é o Estado que tem o poder de controlar a transformação do espaço. As aplicações de leis, taxas, impostos e normas de zoneamento no contexto urbano, remetidas pelo Estado, é o que vai configurar a produção e reprodução de determinado lugar. O Estado na atual conjuntura política brasileira tem o controle e o poder de interferir em qualquer área urbana, seja para beneficiar tanto as classes sociais mais elevadas, quanto às classes sociais menos favorecidas. Os fatores que determinam a formação do valor do uso do solo estão vinculados a uma parcela do espaço urbano global, à localização (no bairro), à infraestrutura (saneamento básico, ruas pavimentadas, transporte, à privacidade, ao acesso aos lugares privilegiados (escolas, hospitais, serviços públicos, áreas de lazer, áreas verdes, centros comerciais, dentre outros); secundariamente, aos fatores vinculados ao relevo do lugar, que reflete nos custos da construção.

Por fim, concluindo este capítulo, é importante resgatar que a disputa e o conflito do uso do solo fazem parte do movimento de transformação do espaço, que por sua vez se configura de forma interligada entre diversos atores. Em sua pesquisa, Vasconcelos (2015) identificou que a região de Itaquera passou por uma transformação do espaço acelerada pelo processo de desenvolvimento regional, segundo ele, ligado aos planos urbanísticos de desenvolvimento da Zona Leste e em função do megaevento Copa do Mundo. Essa transformação modificou o bairro, trazendo consigo a produção e reprodução do capital no espaço urbano. Na época, o autor identificou que o valor de troca, no que diz respeito à moradia e aos imóveis comerciais, estava hiperinflacionado, o custo de vida básico para sobrevivência humana também aumentou, essa questão será aprofundada nos capítulos posteriores.

## **2. A financeirização no mercado imobiliário e nas políticas habitacionais**

Neste capítulo é apresentada uma breve revisão sobre conceitos e acontecimentos importantes sobre a questão da financeirização do mercado imobiliário e sobre projetos e políticas públicas que, embora ocorreram em uma escala nacional, são importantes para compreender, posteriormente, as mudanças na produção do espaço que ocorreram na cidade de São Paulo e no bairro de Itaquera nas últimas décadas.

Segundo Santos (2017), que analisou a questão mais a fundo em sua tese de doutorado, a financeirização do capital imobiliário é um fenômeno relativamente recente no Brasil, se comparado ao panorama internacional, mas que proporcionou um cenário de maior confiabilidade entre investidores e maior acesso a crédito dos consumidores, garantindo a produção de novos espaços urbanos ou a renovação de espaços tidos como degradados, especialmente por meio dos Grandes Projetos Urbanos (GPUs).

A aproximação entre setor imobiliário e capital financeiro no Brasil, iniciou-se de maneira incipiente, a partir da década de 1990, através das reformas no sistema financeiro nacional, e em virtude da necessidade de encontrar novas estratégias para suprir a carência de crédito para produção, principalmente pós Banco Nacional de Habitação (BNH), extinto em 1986.

Com a extinção do BNH, as atribuições na área habitacional do governo foram pulverizadas entre diferentes órgãos (SANTOS, 1999): Caixa Econômica Federal – que passou a gerir o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e se tornou o agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação (SFH); Banco Central – que passou a ser o órgão normativo e fiscalizador do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE); o Ministério do Desenvolvimento Urbano (criado em 1985 para discutir a política urbana, em geral, e a política habitacional, em particular) e a então chamada Secretaria Especial de Ação Comunitária (responsável pela gestão dos programas habitacionais alternativos).

Apesar das atribuições do BNH terem sido repassadas, havia uma desarticulação institucional, bem como, econômica, conforme salienta Arretche (1990), que dificultou a continuidade da oferta de créditos habitacionais. Passou-se, então, a buscar linhas de financiamento e programas que se adequassem ao novo

contexto de mercado, visando à construção de um novo marco regulatório para o setor de crédito imobiliário como um todo e não, exclusivamente, habitacional (ROYER, 2009).

Além disso, segundo Rufino (2012) também é importante observar que a recuperação do FGTS e do SBPE a partir de 2005, fontes tradicionais de financiamento de consumo e da produção habitacional, permitiu o aumento de recursos disponíveis para a produção imobiliária, podendo ser direcionada também para a população de baixa renda, que levou, por sua vez, ao crescimento de empresas especializadas nessa faixa de renda, ou setor econômico, como passou a ser identificado, diversificando os investimentos.

Porém, de acordo com Santos (2017), o principal fator nesse contexto de consolidação do processo de financeirização se trata do próprio cenário de crescimento econômico bastante favorável, observado a partir dos anos de 2004. Segundo dados do IBGE, a média da taxa anual de crescimento do PIB entre 2004 e 2013 foi de 3,8%, sendo somente em 2004 a taxa anual de crescimento igual a 5,2%. Soma-se ainda o aumento de renda de uma camada da população e/ou de acesso ao crédito, entre 2004 e 2013, expandindo o mercado consumidor.

Como já abordado por Rolnik (2013), os grandes eventos são catalisadores de investimentos e reformas urbanas, proporcionando mais aporte de capital estrangeiro, e com isso, a execução de obras de infraestrutura e um *boom* imobiliário. Esse ciclo de valorização imobiliária, atrelado ao momento político e econômico em que o país passava no período em que foram realizadas as Olimpíadas do Rio em 2016 e da Copa do Mundo, em 2014, levou a uma certa estabilidade do crescimento econômico, facilitando a ação do mercado e abrindo novas frentes de expansão do capital financeirizado.

Toda essa conjuntura econômica de prosperidade começou a dar sinais de esgotamento ainda em 2014, quando Carvalho (2015) sinaliza que o cenário foi desfavorável para a economia brasileira em quase todos os segmentos, sendo o mais afetado exatamente o da construção civil. De acordo com Santos (2017) e Caetano (2015), a valorização imobiliária empurrada por uma intensa especulação gerada nesse período inflacionou os ativos imobiliários de tal modo, que mesmo com uma demanda potencial elevada, o crescimento da renda não acompanhou essa intensa

valorização, o que fez com que a curva ascendente de crescimento econômico começasse a declinar.

### **2.1. Influências dos programas de desenvolvimento e de políticas habitacionais: PAC e MCMV**

Conforme visto anteriormente, a consolidação do sistema financeiro brasileiro e seu atrelamento ao mercado reconfigurou a política econômica das décadas seguintes, de certa forma, tendo certos rebatimentos na dinâmica da produção do espaço urbano. Em 2007, foi lançado pelo Governo Federal Brasileiro, o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), com o objetivo de implantar grandes obras de infraestrutura urbana, destinadas a estimular a contínua promoção do crescimento econômico (CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

Os investimentos oriundos do PAC seguiram para os setores de transporte, energia, cultura, meio ambiente, saúde, área social e habitação, sendo este último, prioridade do programa. De acordo com Cardoso e Aragão (2013), nesse período também o Banco Central inicia uma redução progressiva da taxa básica de juros, que permitiu um melhor desempenho da economia e um maior crescimento do PIB.

Todos esses fatores sinalizavam um quadro favorável para manutenção de investimentos, no entanto, em 2008, em função da crise instaurada do sistema financeiro, iniciada nos Estados Unidos, relacionada exatamente às dificuldades de pagamento dos financiamentos no setor imobiliário (HARVEY, 2011), o governo brasileiro adotou a estratégia de se antecipar à crise, para manter a sustentação do crescimento econômico que vinha se delineando, já que houve, em um primeiro momento, um recuo dos investimentos no mercado de capitais.

Assim, conforme apontado por Santos (2017), foi lançado então, em 2009, o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Tendo por finalidade a criação de mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda mensal de 0 até 10 salários-mínimos, que residam em qualquer dos municípios brasileiros (BRASIL, Lei nº 11.997, de 7 de julho de 2009). Apresentando a seguinte configuração: promoção de unidades a partir da iniciativa privada e como agente de implementação a Caixa Econômica Federal, gestora das principais fontes de financiamento (ARAGÃO, 2012)

Santos (2017) supõe que o setor da construção civil foi escolhido para manter a economia aquecida, por ser o setor que conta com mais efeitos multiplicadores de investimentos, com um efeito anticíclico. Mas, segundo Aragão (2012), principalmente para dirimir a instabilidade enfrentada pelas empresas de construção civil, que tinham capital aberto na bolsa de valores e que precisavam recuperar a credibilidade de seus papéis.

Desse modo, Aragão (2012) ressalta que o anúncio do governo da meta de construção de um milhão de unidades, naquela que era a primeira edição do programa, gerou um movimento de construtoras e incorporadoras que se interessaram em atuar neste nicho mais econômico devido, à facilidade de crédito garantida pelo SFH (Sistema Financeiro de Habitação) via FGTS que estimulou a produção dos setores econômicos, com crédito à consumidores e promotores imobiliários.

Para Santos (2017), o que ocorreu em seguida foi um *boom* construtivo de conjuntos habitacionais, suscitando a continuidade do programa a partir da criação do MCMV 2, em 2011 e MCMV 3, em 2016, além de uma reconfiguração da organização e nichos de atuação de construtoras, como discute Shimbo (2011).

Ao mesmo tempo, observa-se que os interesses resultantes dos incentivos do Governo Federal têm levado rapidamente a um crescimento desmesurado da oferta imobiliária e, por conseguinte, uma competição e escassez de terrenos, insumos e mão de obras, que ocasionam distorções de mercado, provocando a elevação de preços (MATTOS, 2007).

Segundo Rolnik (2012), a ampliação do acesso a empréstimos, atrelada aos fatores acima citados de escassez de terrenos, têm aumentado o preço final das unidades, visto que se trata de empréstimos de alto risco para especulação, as taxas são maiores. Ou seja, se em curto prazo, o crédito serve para dirimir a ausência de poupança disponível para o consumo de bens mais caros, em longo prazo, tende a acumular as contradições e tensões, decorrente da possível percepção no futuro da impossibilidade de quitar as contas.

No que se refere aos efeitos da produção habitacional no tratamento da sensível questão da moradia de baixa renda, é importante ressaltar que a própria emergência de trazer o programa MCMV ao funcionamento terminou atropelando a formulação e

implementação do Plano de Habitação (PlanHab), que possuía como objetivo central o planejamento de ações públicas e privadas, em médio e longo prazo, para equacionar as necessidades habitacionais do país, considerando um horizonte temporal de 15 anos. O plano vinha sendo desenhado para ter o MCMV como parte de suas ações e não como o todo (BONDUKI, 2009).

Assim, segundo Souza (2013), os incentivos públicos para o desenvolvimento econômico terminaram atropelando a implementação de uma política habitacional planejada em prol não somente da diminuição do déficit habitacional, mas de um desenvolvimento urbano, visando a melhoria da qualidade de vida urbana e maior justiça social.

Shimbo (2011) afirma que nesse contexto “o mercado imobiliário descobriu e constituiu um nicho bastante lucrativo: a incorporação e a construção de unidades habitacionais com valores de até R\$ 200 mil, destinadas para famílias [...] que acessam o crédito imobiliário”. Dado que, para atuar nesse nicho, as empresas que não adquiriram construtoras menores, criaram subsidiárias, mas nos dois casos, precisaram fazer alterações na sua estrutura administrativa e societária (SHIMBO, 2011).

De acordo com Mattos (2007) o aumento de investimentos imobiliários privados tem tido fundamental importância na atual revolução urbana e permite afirmar que as cidades estão passando por uma intensificação da mercantilização do desenvolvimento urbano. Como é possível analisar, esses “novos produtos imobiliários” favorecem a liberação de ativos para o mercado financeiro, tanto de terras, como de imóveis, obtendo alta lucratividade (HARVEY, 2005).

Mas, antes precisa enfrentar a lenta obsolescência dos produtos imobiliários vigentes (LEFEBVRE, 2000), e para isso são constantemente recriadas e impostas novas necessidades de consumo para a população, o que é possível em uma sociedade que passa de produtiva para consumista, de modo que se vende não só o produto em si, mas todo símbolo que o envolve, como: a ideia de segurança, de qualidade de vida e de privilégios. Neste sentido, é interessante perceber como surgem novos padrões de construção, com elementos além da simples moradia, mas que apresentam um novo “modo de vida”, muitas vezes até homogeneizando a paisagem dos bairros.

Contudo, segundo Rolnik (2012), em face da inelasticidade da oferta de terrenos, também podem ocorrer pressões em determinadas áreas para liberação de terra bem localizada ou servida para os novos empreendimentos e negócios. Ainda, segundo Sánchez (2009), se verificam novos espaços e relações espaciais sendo reproduzidos constantemente, desde a renovação de áreas e até bairros, até a construção de redes de transporte e de vias inteiramente novas, mas que modificam as relações socioespaciais definidas.

Assim, a renovação de áreas urbanas, especialmente atreladas aos grandes projetos e/ou investimentos, podem trazer diferentes impactos, positivos ou negativos, a depender da escala e dos atores analisados. Em outras palavras, tais renovações podem satisfazer os interesses/demandas de alguns, e/ou aprofundar as desigualdades existentes (MATTOS, 2007), pois trata-se do mesmo processo.

### 3. Os grandes eventos: análise geral dos impactos no Brasil e em São Paulo

Conforme exposto nos capítulos anteriores, é possível entender que diferentes fatores e escalas influenciam na produção do espaço urbano, de formas positivas e/ou negativas. Assim, este capítulo irá abordar um pouco da relação e influência dos grandes eventos nesse contexto de transformação. O capítulo trata do contexto geral dos megaeventos ocorridos nas últimas décadas, mas o foco principal é mostrar algumas das transformações ocorridas durante a Copa do Mundo FIFA de 2014, ocorrida no Brasil, especialmente na cidade de São Paulo. Essa análise será importante para compreender, posteriormente, as mudanças que ocorreram especificamente no bairro de Itaquera no período.

Segundo Dos Santos Junior (2014), “é impossível falar de megaeventos esportivos sem falar de projeto de cidade, como dois processos inseparáveis”. O autor entende que a realização de tais eventos são uma forma legitimar projetos de intervenção urbana. Para o autor, os projetos urbanos de renovação e reestruturação que ocorreram nas diferentes cidades-sedes durante os eventos esportivos recebidos pelo Brasil na década de 2010, apontavam para três direções não excludentes entre si:

“(i) no fortalecimento de centralidades já existentes das cidades (em geral nas áreas habitadas pelas elites econômicas dos municípios considerados); (ii) na renovação ou revitalização de centralidades decadentes no interior das cidades-sede; e (iii) na criação de novas centralidades, através de grandes investimentos em áreas específicas das cidades-sede.”

Segundo Dos Santos Junior (2014), a centralidade está associada à intensidade de fluxos de dinheiro, mercadorias e pessoas. Além disso, as áreas centrais se distinguem por sua multifuncionalidade, concentrando, entre outros, centros de comércio e de negócios, atividades de gestão pública e privada, redes de escolas e universidades, instituições de saúde, serviços de transportes, áreas turísticas e centros culturais, e áreas residenciais de alta.

Neste sentido, pode-se dizer que a realização da Copa do Mundo representou, em alguns casos, uma inflexão nos projetos que estavam sendo implementados nas cidades-sede; em outros casos não, mas apenas reforçou processos que já estavam em curso, como ocorreu no município de São Paulo. Essa questão também pode ser percebida ao se analisar a relação de recursos econômicos destinados à preparação

da Copa do Mundo, que em alguns casos extrapolam as necessidades imediatas para sua realização (SANTOS JUNIOR; LIMA, 2014), conforme a tabela seguinte.

Tabela 1 - Divisão de Gastos da Copa do Mundo 2014 por Temas, agosto de 2014.

Tema	Nº de Ações	Gastos Previstos (R\$)	%
Mobilidade Urbana	45	8.025.092.490,00	31,33
Estádios	12	8.005.206.000,00	31,25
Aeroportos	30	6.280.560.000,00	24,52
Segurança	40	1.879.100.000,00	7,34
Portos	6	587.300.000,00	2,29
Telecomunicações	72	404.602.653,00	1,58
Estruturas Temporárias	6	208.800.000	0,82
Desenvolvimento Turístico	88	180.279.682,00	0,70
Outros	4	40.213.255	0,16
Comunicação	1	6.600.000,00	0,03
Centros de Treinamento	20	-	0,00
<b>Total</b>	<b>324</b>	<b>25.617.754.080,00</b>	<b>100</b>

Fonte: Portal da Transparência, Controladoria Geral da União.

É possível observar que, o volume de recursos previstos no tema mobilidade urbana são significativos, além disso, estes impactam diretamente a estrutura urbana das cidades-sede, e estão associados a uma reestruturação urbana das cidades podendo reforçar ou modificar a configuração espacial das mesmas (SANTOS JUNIOR; LIMA, 2014). Segundo a tabela, as obras em estádios e em mobilidade urbana se equivalem e são as mais importantes para a realização da Copa do Mundo em termos de volume de recursos, cada uma representando cerca de 31% dos gastos. Lembrando que estes são dados agregados e existem variações em relação as 12 cidades-sede.

Apesar destes investimentos, é importante perceber que as intervenções em habitação não estiveram diretamente presentes na matriz de investimentos do evento. Segundo Novaes, Bienenstein e Oliveira (2014), a Copa do Mundo foi vista como uma “janela de oportunidades” para a solução de diversos problemas nas cidades-sede, para atender aos interesses de alguns setores econômicos e consolidar referenciais imagéticos das cidades a serem expostos como mercadorias na vitrine do capitalismo global.

Deste modo, em São Paulo, o redirecionamento dos investimentos da Copa do Mundo para a Zona Leste reforçou a reconfiguração urbana que já vinha sendo estruturada pelo poder público, que nos últimos anos incentivou empresas a se

localizarem na região, através de isenções fiscais. Além disso, diversos projetos foram executados, dentre os quais, a criação do Polo Institucional Itaquera, voltado a projetos urbanísticos no sistema viário, criação de espaços educacionais, um Parque Linear, a Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu e a criação de incentivos voltados à atração de atividades econômicas para a geração de empregos e de renda para a região (NOVAES; BIENENSTEIN; OLIVEIRA, 2014).

Neste sentido, estes autores apontam que a construção da Arena Corinthians reforçou os investimentos anteriores de expansão para esta região com vistas à criação de uma nova centralidade na cidade. Além disso, como visto nos capítulos anteriores, esse processo esteve associado à conjuntura de estabilidade econômica no país, com a reestruturação das principais empresas do setor imobiliário e com o lançamento pelo governo federal do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).



Figura 2 – Início da construção da Arena Corinthians e obras quase finalizada.

Fonte: Cássio Vasconcellos, via Fotografias Aéreas<sup>1</sup>.

De forma geral, o Brasil já apresentava um crescimento no setor imobiliário. De acordo com a pesquisa elaborada por uma das maiores consultorias imobiliárias do mundo, a britânica Knight Frank, no terceiro trimestre de 2012, o Brasil figurou em primeiro lugar no ranking global de valorização dos preços dos imóveis. O crescimento foi de 15,2% neste período, na frente de Hong Kong, com um aumento de 14,2%, Turquia, com 11,5% e Rússia, com 10,7%<sup>4</sup>.

Entretanto, como é de se esperar, esse crescimento não se distribuiu de forma homogênea pelo território. De acordo com dados do Índice FIPE/ZAP (tabela a seguir)

---

<sup>1</sup> Disponível em: <<https://fotografiasaereas.com.br/blog/fotos-aereas-do-itaquerao-antes-e-depois/>>. Acesso em: 22 de março de 2021.

indicam que, dentre as cidades que tiveram maior valorização do metro quadrado, no período de setembro de 2011 a setembro de 2014, encontram-se em destaque: Rio de Janeiro 47,90%, São Paulo 47,30%, Recife 45,30%, Belo Horizonte 30,70%, Fortaleza 38,50%, Salvador 32,04% e Brasília 8,10%.

Tabela 2 - Índice FIPE/ZAP de Setembro/2014: vendas de Imóveis.

Cidade/Local	12 meses (set.2013-set2014)	36 Meses (set.11-set.2014)
Rio de Janeiro	10,10%	47,90%
São Paulo	10,30%	47,30%
Recife	7,40%	45,30%
Belo Horizonte	12,70%	30,70%
Fortaleza	11,30%	38,50%
Salvador	7,00%	32,40%
Brasília	0,40%	8,10%
Porto Alegre	6,50%	n/d
Curitiba	7,70%	n/d
Cuiabá	n/d	n/d
Manaus	n/d	n/d
Natal	n/d	n/d

n/d=dados não constam.  
Fonte: FIPE/ZAP.

Segundo Castro e Novaes (2014), o aumento da demanda por habitação também deve ser associado a outros fatores, como mudanças nos padrões demográficos e econômicos, como a disponibilidade de crédito, que também pressionam os preços dos imóveis. Entretanto, o *boom* imobiliário é desigual não só entre as cidades, mas dentro das próprias cidades: ele é mais intenso exatamente nas áreas onde ocorrem mais investimentos (CASTRO; NOVAES, 2014).

#### **4. Planos diretores e Operações Urbanas**

Nos capítulos anteriores, foram expostos diferentes fatores históricos, econômicos e sociais que ocorreram desde a escala internacional até municipal, que influenciaram direta ou indiretamente e são importantes para compreender as mudanças que ocorreram no bairro de Itaquera nas últimas décadas. Entretanto, conforme já mencionado, além de grandes mudanças na economia e política e implementação de programas e projetos de nível nacional, é importante entender por quais processos passava o município de São Paulo no período e quais mecanismos na escala municipal podem ter impactado na produção do espaço não somente da cidade, mas também do bairro. Já foi dito que, no período em que foi realizada a Copa do Mundo de 2014, a cidade passava por uma reestruturação, que foi em parte potencializada pelo evento. Assim, este capítulo investiga quais projetos e planos foram esses e quais seus possíveis desdobramentos no bairro.

Primeiramente, é preciso lembrar o contexto em que os planos diretores e demais planos setoriais começaram a surgir no Brasil. Conforme veremos ao longo do capítulo, já existiam iniciativas anteriores à Constituição Federal de 1988, entretanto, foi a partir dela que se consolidaram alguns dos instrumentos e processos que viriam a ser parte integrante do planejamento urbano no Brasil e, especialmente no município de São Paulo.

Quanto à elaboração da Constituição Federal de 1988, ela ocorreu num contexto em que a população do Brasil deixava de ser predominantemente rural e as cidades passavam por um processo de expansão. Assim, o texto legal incorporou dois artigos (182 e 183) que respondiam às demandas de um forte movimento popular de luta por moradia e a forte tendência ao parcelamento e à distribuição inadequada de terras, que gerou transtornos e desordem na ocupação do solo.

O seu artigo 182 define que o planejamento urbano é atribuição municipal, devendo ordenar o pleno desenvolvimento da função social da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Já o artigo 183 define o plano diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbanos e da função social da propriedade, determinando que todos os municípios com mais de vinte mil habitantes devessem adequar ou elaborar o seu plano diretor em cinco anos (BRASIL, 1988).

Segundo Giaquinto (2010), a Constituição Federal de 1988 também delineou os principais mecanismos por meio dos quais a função social da propriedade seria atingida como edificação, ocupação ou parcelamento compulsórios de imóveis vazios ou subutilizados; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento através de títulos da dívida pública; usucapião urbano e concessão de uso.

Tais mecanismos foram, de fato consolidados a partir da Lei nº 10.257/01, no Estatuto da Cidade, que dispõe sobre as diretrizes gerais da política urbana, regulamentando os citados artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Seu objetivo principal como política é regulamentar (organizar) o uso e a ocupação do solo urbano.

Em seu conteúdo, a Lei nº 10.257/01 vela pela proteção ao meio ambiente de forma equilibrada e sustentável, formando um aglomerado de regras que pretendem regulamentar a ocupação e o aproveitamento do solo urbano, garantindo a função social da propriedade. Para isso, prevê diretrizes gerais como a garantia do direito a cidades sustentáveis, a gestão democrática e a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade durante o processo de urbanização, atendendo sempre ao interesse social.

Os instrumentos da política urbana que estão presentes no Capítulo II do Estatuto da Cidade compreendem:

- os planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico social;
- planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
- planejamento municipal, composto de diversas ferramentas de competência municipal, a exemplo do Plano Diretor.

Em relação ao município de São Paulo, a primeira legislação existente que teve como enfoque o ordenamento territorial foi o Ato nº 663, de 10 de agosto de 1934, que consolidava a Legislação de Zoneamento da cidade e o código de obras. Ele permaneceu vigente durante quatro décadas, disciplinando o uso e ocupação do solo parcial do município. Foi substituída na década de 1970 pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI-Lei nº 7.688/71), proposto em 1972. Criado para

orientar e localizar as zonas, fazendo um estudo sobre a intensidade populacional, dimensões, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento dos lotes.

Em resumo, existiram alguns planos e projetos no município de São Paulo no âmbito do planejamento urbano desde antes da promulgação da Constituição Federal de 1988, porém estes planos passaram a se tornar mais efetivos após a consolidação de seus instrumentos. Assim, lista-se a seguir os planos que existiram no município, lembrando que nem todos chegaram a se tornar lei:

- Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI/71 (Lei nº 7.688/71);
- Plano Diretor de 1985 – PD/85;
- Plano Diretor de 1987 – PD/87;
- Plano Diretor de 1988 (Lei nº 10.676/88) – PD/88;
- Plano Diretor de 1991 – PD/91;
- Plano Diretor 1997 – PD/97;
- Plano Diretor Estratégico e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano - PDE/2002 (Lei nº 13.430 / 02);
- Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/14) - PDE/2014.

Durante 40 anos não houve alterações significativas na legislação, somente em 13 de setembro de 2002, através do Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico - PDE, aprovado pela Lei nº 13.430, que fixou novas as diretrizes gerais relativas a respeito do uso e ocupação do solo. Em 2014 foi aprovada a revisão do Plano Diretor Estratégico - PDE (Lei nº 16.050/14) e, na sequência, a revisão da lei de Zoneamento, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS (Lei 16.402/16).

A fim de compreender melhor como estes planos impactaram na área de estudo, o bairro de Itaquera, veremos a seguir como os últimos dois planos (de 2002 e 2014), e alguns planos e projetos pontuais criados no período trataram da região da zona leste da cidade. Não é feita uma análise profunda de todos os planos setoriais, apenas de alguns considerados mais relevante. Mas seria interessante, como agenda de pesquisa, estudar futuramente a influência de planos não abordados aqui sobre a região. É importante ressaltar que há a previsão de revisão do PD em 2021, sendo

essa análise importante para entender, posteriormente, como o planejamento municipal pode influenciar as mudanças futuras no bairro.

#### **4.1. O Plano Diretor Estratégico de 2002**

Segundo Giaquinto (2009), apesar da persistência das tradicionais formas de ver o planejamento urbano em São Paulo como mecanismo de ordenação da produção do espaço construído pelo setor privado e da preservação dos bairros nobres, o processo de elaboração do Plano Diretor de 2002 foi marcado por muitas novidades, tanto na previsão de Planos Regionais Estratégicos complementares elaborados pelas Subprefeituras, quanto no seu processo de discussão.

Entre as propostas inovadoras incorporadas pelo PDE/2002 destaca-se a inclusão e a conceituação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade. Conforme o próprio plano previa, a implementação dos instrumentos se daria por meio dos Planos Regionais Estratégicos ou regulamentações específicas, portanto, o PDE seria a grande referência para elaboração dos instrumentos de política urbana.

Apesar de o processo de discussão ter trazido reflexões interessantes, alguns momentos repetiu os conflitos observados por ocasião do Plano Diretor de 1991. Um dos avanços foram os debates e as audiências públicas que, embora não tenham mobilizado a população como esperavam os técnicos, levaram a discussão do plano para todas as subprefeituras do município. Estas audiências públicas estavam divididas em dois grandes grupos: os promovidos pelo Executivo antes do envio do projeto de lei à Câmara de Vereadores e os promovidos por este legislativo (VILLAÇA, 2005).

Os debates e as audiências públicas sobre o PDE foram amplamente dominados por moradores dos bairros de renda alta (minorias dominantes) e pelos representantes do mercado imobiliário (VILLAÇA, 2005), sendo que, pelo lado da população em geral, apenas os representantes de alguns movimentos organizados da luta por habitação pleitearam Zonas Especiais de Interesse Social. Giaquinto (2010) acrescenta ainda que a linguagem tecnocrata e o desconhecimento da grande maioria dos participantes em relação ao significado de determinados dispositivos legais, o que levou boa parte das discussões a uma repetição de chavões, frases feitas e clichês jornalísticos.

Esses fatos fizeram com que as discussões se concentrassem nas regras de uso e ocupação do solo – o zoneamento – e em especial, a redução dos coeficientes de

aproveitamentos gratuitos e a outorga onerosa do direito de construir. Outro avanço ocorrido foi a discussão dos instrumentos do Estatuto da Cidade e sua posterior aprovação, o que permite a sua aplicação no território do município.

#### **4.1.1. Estruturação e Conteúdo**

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo aprovado por meio da Lei nº 13.430 / 2002 é composto por cinco títulos<sup>2</sup>. O primeiro, de caráter mais genérico e teórico, contém conceituação, objetivos gerais, finalidade e abrangência.

O terceiro título denominado “Do Plano Urbanístico Ambiental” consiste num típico plano físico territorial destinado a incluir na legislação municipal as determinações do Estatuto da Cidade, a fornecer as regras gerais de regulação da produção privada do espaço urbano construído e instrumentalizar juridicamente a Prefeitura para exercer seu poder de polícia na regulação urbanística.

Quanto ao seu conteúdo, o primeiro capítulo do título III estabelece os elementos estruturadores do território da cidade que foi considerado a estrutura urbana da cidade de São Paulo: redes hídrica, viária, de transporte coletivo, eixos e polos de centralidade, e os elementos integradores do território: habitação, equipamentos sociais, espaços públicos, áreas verdes, comércio, serviços e indústrias. A seguir, apresenta-se alguns dos mapas elaborados pela Prefeitura de São Paulo que compunham o PDE/2002.

---

<sup>2</sup> São eles: “Título I - da conceituação, finalidade, abrangência e objetivos gerais do Plano Diretor Estratégico”; “Título II - das políticas públicas: objetivos, diretrizes e ações estratégicas”; “Título III – do plano urbanístico-ambiental”; “Título IV – da gestão democrática do sistema de planejamento urbano”; e “Título V – das disposições gerais e transitórias”.

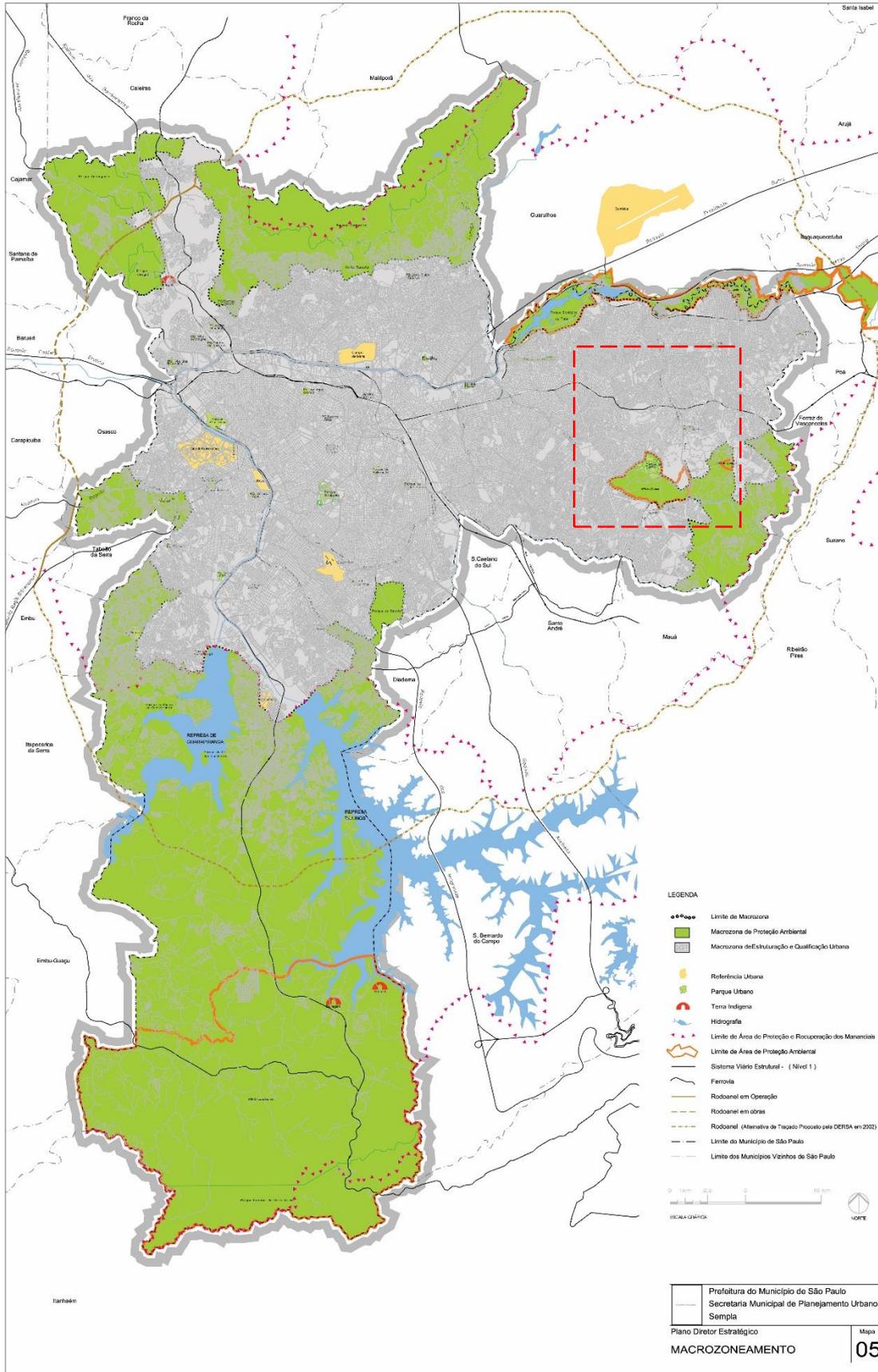


Figura 3 – Macrozoneamento segundo o PDE/2002.

Fonte: Prefeitura da Cidade de São Paulo (2002).

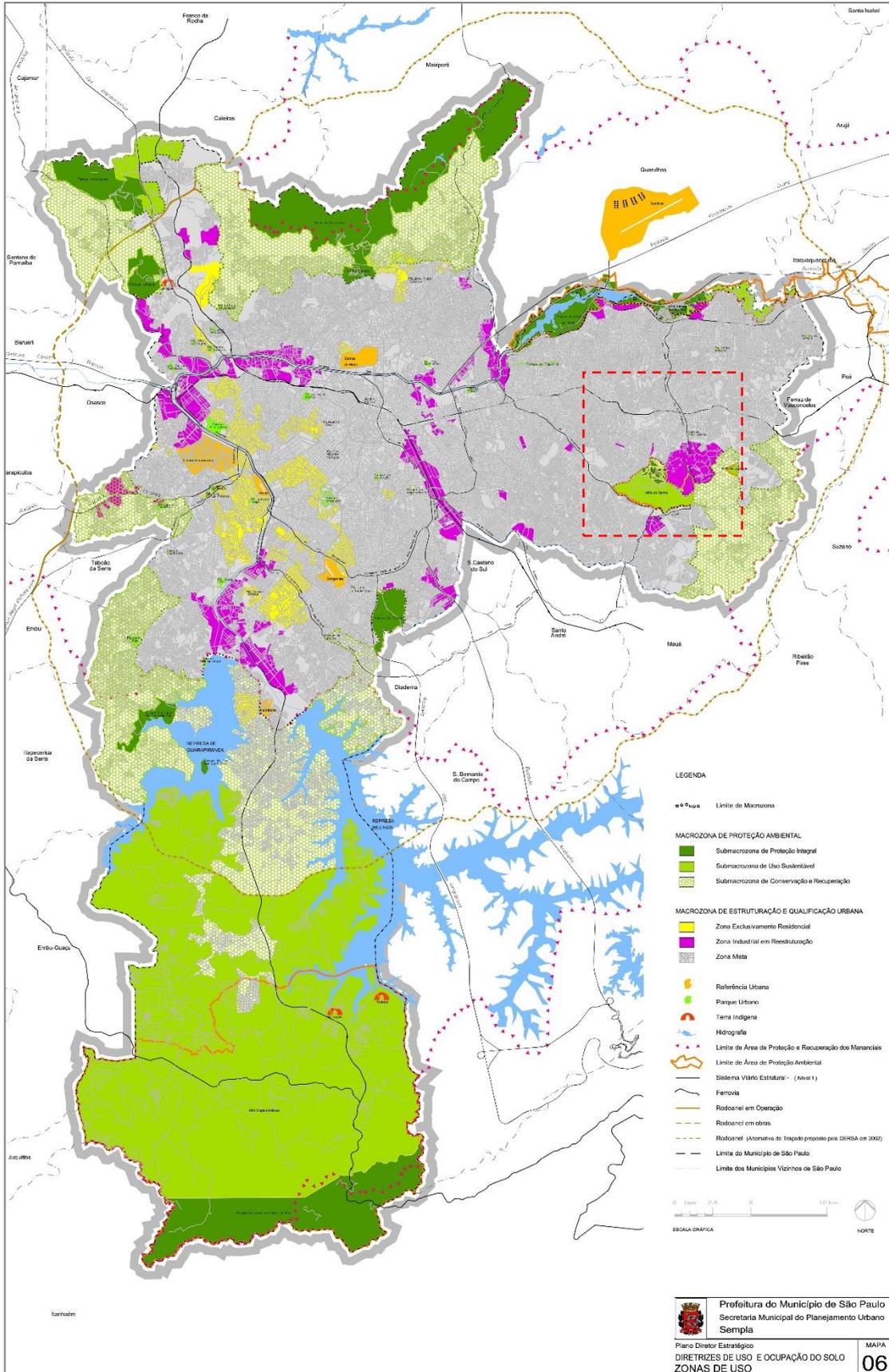


Figura 4 – Uso e ocupação do solo segundo o PDE/2002.

Fonte: Prefeitura da Cidade de São Paulo (2002).

Nota-se que o macrozoneamento proposto pelo PDE/2002 dividiu o município em duas macrozonas bastante distintas: a macrozona de proteção ambiental e a macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana. A Subprefeitura de Itaquera, embora estivesse em sua maior parte inserida na Macrozona de Qualificação Urbana, também possui, com a presença da APA (área de proteção ambiental) do Carmo, a porção mais representativa da Zona Leste da Macrozona de Proteção Ambiental. Além disso, através do mapa de uso do solo, é possível identificar que, embora boa parte da região seja classificada como Zona Mista, está inserida na região a maior Zona Industrial de Reestruturação (ZIR). Segundo o artigo 162 do PDE/2002 estas zonas são porções do território em processo de reestruturação com a implantação de usos diversificados e ainda destinadas à manutenção e instalação de usos industriais.

O plano também definia políticas públicas regionais, seus princípios gerais com ênfase ao desenvolvimento econômico, desenvolvimento urbano, desenvolvimento ambiental e qualidade de vida. As orientações e, mais uma vez, os objetivos não apresentaram relações diretas com o discurso dos princípios gerais, concentrando-se em enormes listagens de intervenções na rede viária estrutural, de intervenções urbanísticas - Áreas de Intervenção Urbana (AIU), Projetos Especiais de Intervenção Urbana (PEIU) e Operações Urbanas (OU) - de algumas raras propostas para o transporte público para cada uma das cinco grandes regiões e um programa de desenvolvimento na região leste. A ausência de orientações no que tange a transporte coletivo e a habitação social decorreu do fato destes temas terem sido objeto de planos específicos.

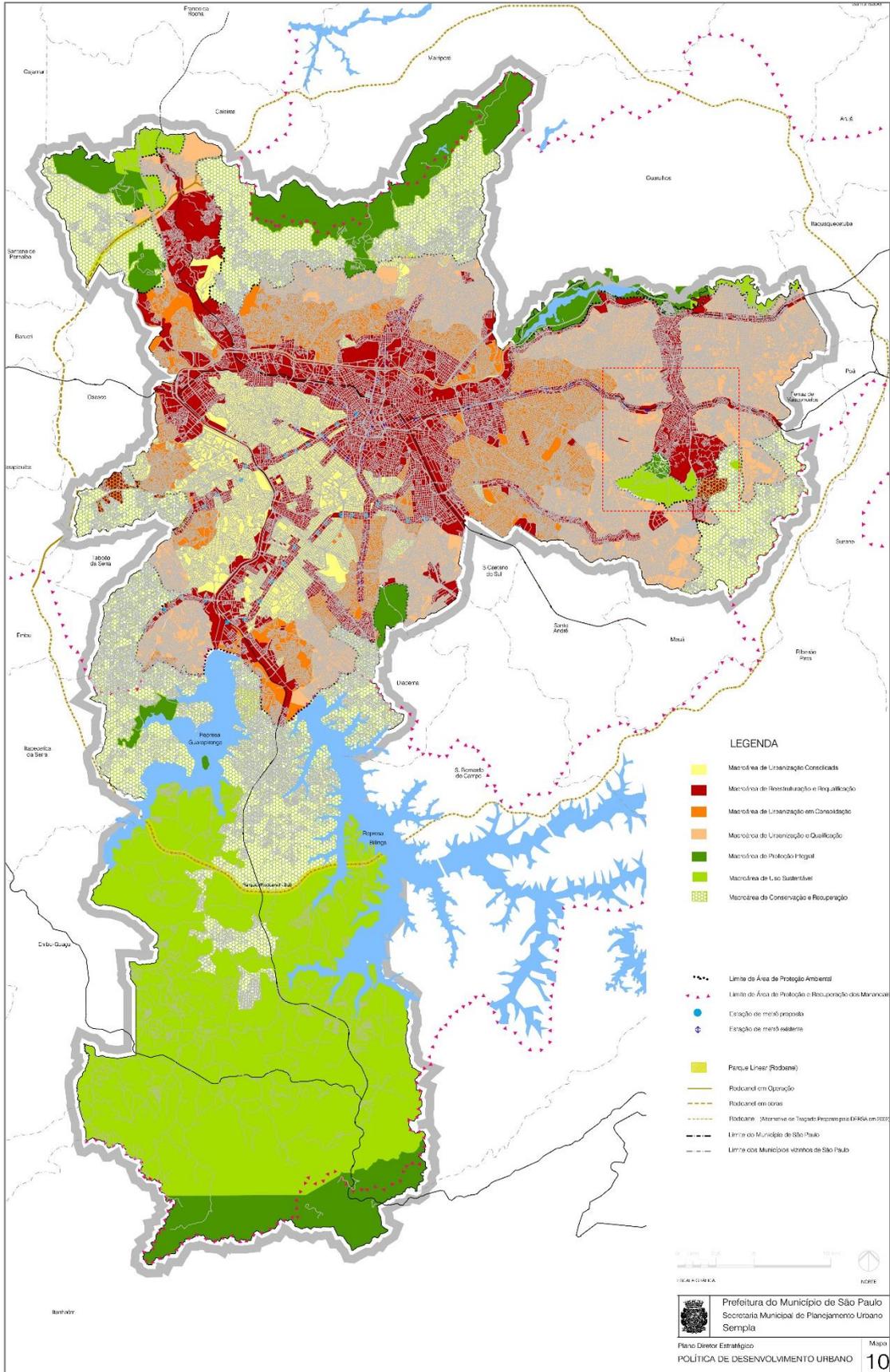


Figura 5 – Política de desenvolvimento urbano segundo o PDE/2002.

Fonte: Prefeitura da Cidade de São Paulo (2002).

Nota-se que a Subprefeitura de Itaquera era cortada verticalmente pelo eixo Jacu-pêssego e horizontalmente pelo eixo da Radial Leste, ambos inseridos na Macroárea de Reestruturação e Qualificação Urbana. Segundo o artigo 155º do PDE/2002, a Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana

“Inclui o centro metropolitano, a orla ferroviária, antigos distritos industriais e áreas no entorno das marginais e de grandes equipamentos a serem desativados, foi urbanizada e consolidada há mais de meio século, período em que desempenhou adequadamente atividades secundárias e terciárias, e passa atualmente por processos de esvaziamento populacional e desocupação dos imóveis, embora seja bem adotada de infraestrutura e acessibilidade e apresente alta taxa de emprego”.

O PDE/2002 define como objetivos dessa macroárea:

Alcançar transformações urbanísticas estruturais para obter melhor aproveitamento das privilegiadas condições locais e de acessibilidade, por meio de: I - reversão do esvaziamento populacional através do estímulo ao uso habitacional de interesse social e da intensificação da promoção imobiliária; II - melhoria da qualidade dos espaços públicos e do meio ambiente; III - estímulo de atividades de comércio e serviço; IV - preservação e reabilitação do patrimônio arquitetônico; V - reorganização da infraestrutura e o transporte coletivo.

Para a região leste foram dezesseis objetivos, oito intervenções viárias e nenhuma em relação ao transporte público. Quanto às intervenções urbanísticas foram incluídas as OU Rio Verde – Jacu Pêssego no extremo da região e Amador Bueno, e a AIU Celso Garcia que posteriormente se tornaram uma proposta de operação urbana.

Além disso, foram previstas ações estratégicas que reuniram algumas das grandes demandas da população como: a ampliação da implementação do Parque do Carmo, a criação de um campus da USP na região e o Projeto de Desenvolvimento Econômico Leste (PRODEL).

#### 4.1.2. Os Planos Regionais

De acordo com a lei complementar nº 13.885, de agosto de 2004, aprovada dois anos depois do PDE/2002, foram elaborados trinta e um planos regionais estratégicos, que compunham a lei de uso e ocupação do solo. Tal lei, além de trazer complementações ao PDE/2002, definia as normas para estruturação dos planos regionais. Segundo ela, os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras constituíam partes complementares do PDE/2002 para cada subprefeitura, abrangendo a totalidade de cada território, definindo seus planos urbanístico-ambientais, contemplando os aspectos físicos, territoriais e sociais, inclusive os parâmetros urbanísticos mínimos e máximos, para que se cumprisse a função social da propriedade.

Assim, destaca-se a seguir, apenas alguns dos pontos mais interessantes (destaque da autora) do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Itaquera.

Em seu artigo 2º, são descritos os objetivos e diretrizes para o desenvolvimento econômico, sendo os objetivos:

- a) investir na autonomia das pessoas visando a geração de emprego e renda;
- b) garantir a infraestrutura físico-territorial e as condições de qualidade de vida aos trabalhadores;
- c) promover programas intensivos e acessíveis de requalificação profissional;
- d) reestruturar os distritos industriais de Itaquera e implantar a Operação Urbana Jacu-Pêssego, como instrumentos do desenvolvimento da região;
- e) incentivar a implantação de indústrias e comércio para o aumento de empregos na região.

É interessante notar que suas diretrizes já citavam a implantação da Operação Urbana Jacu-Pêssego como parte de um projeto de desenvolvimento econômico, não apenas para Itaquera, mas para a região leste. O plano também citava, as normas e diretrizes sobre a Rede Estrutural de Eixos e Polos de Centralidade, onde colocava a centralidade da Subprefeitura na área do terminal do Metrô - Estação Corinthians-Itaquera e definia outras centralidades que deveriam ser dinamizadas ou implantadas:

- I. linear, a dinamizar, Jacu-Pêssego;

- II. polar, a dinamizar, da continuação da Tiquatira-Radial Leste;
- III. linear, a implantar, com a abertura da Nova Radial e relocação do Terminal Itaquera;
- IV. polar, a implantar, do Terminal Intermodal José Bonifácio;
- V. centralidades locais polares em torno das estações de transferências.

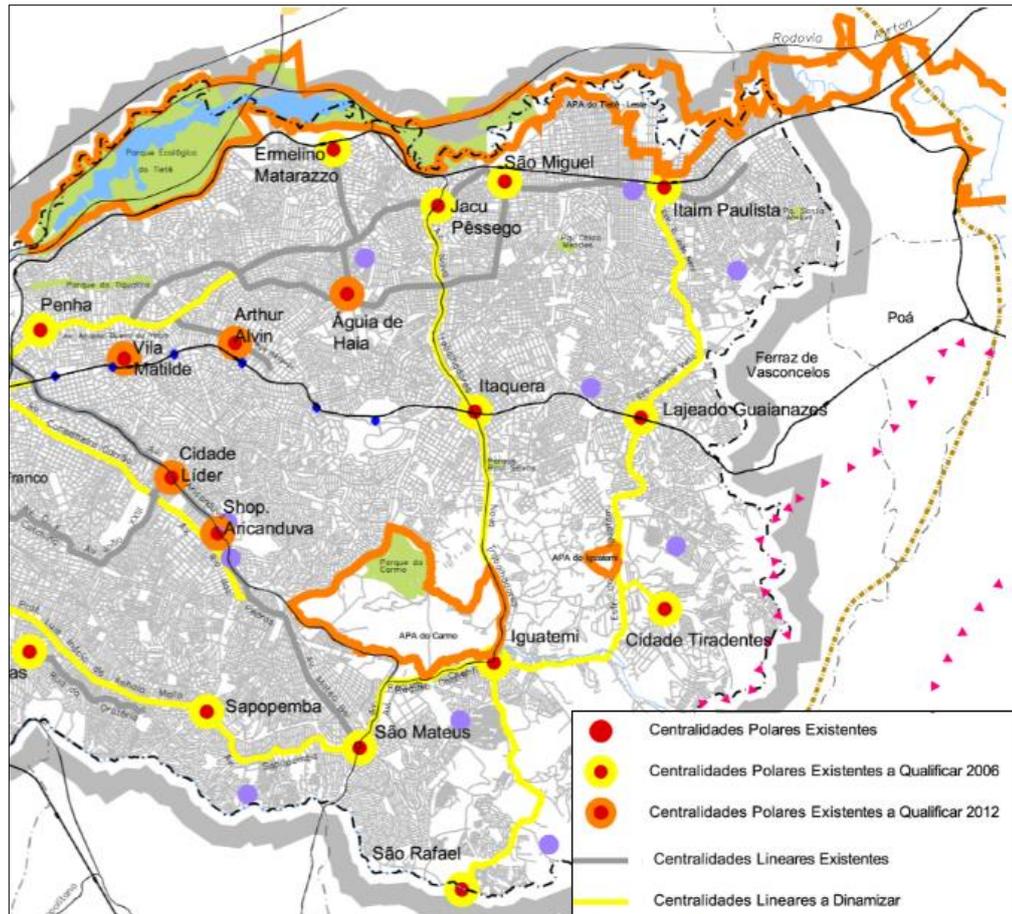


Figura 6 – Propostas de implantação de centralidades em Itaquera pelo PDE/2002.

Fonte: GeoSampa. Elaboração própria.

O plano também citava as diretrizes de implantação destas centralidades sendo, em suma, a realização de obras no sistema viário para melhorar o acesso aos equipamentos sociais; a recuperação urbanística dos centros de bairros e a regularização edilícia do patrimônio instalado e degradado.

O plano também dedicou uma seção somente para OUCRVJ, associando sua estruturação e desenvolvimento aos objetivos da AIU – PRODEL. Além disso, suas principais diretrizes eram: interligar a região do ABC, o porto de Santos, as Rodovias

Airton Senna e Dutra e o Aeroporto Internacional de Guarulhos; implantar terminal de carga logístico às margens da Av. Jacu-Pêssego; incentivar a implantação de Polo de Desenvolvimento Econômico da região, incentivar a implantação de atividades de serviços e comércio de porte intermunicipal e até interestadual; entre outras. O plano também estabelece coeficientes de aproveitamento diferenciados para a área da operação, sendo eles: CA mínimo = 0,5; CA básico = 1,0; e CA máximo = 4,0.

A seguir, apresenta-se o mapa elaborado para o PDE/2002 que destacava as operações urbanas presentes no plano. É interessante notar o destaque que a OUCRVJ representa na região leste.

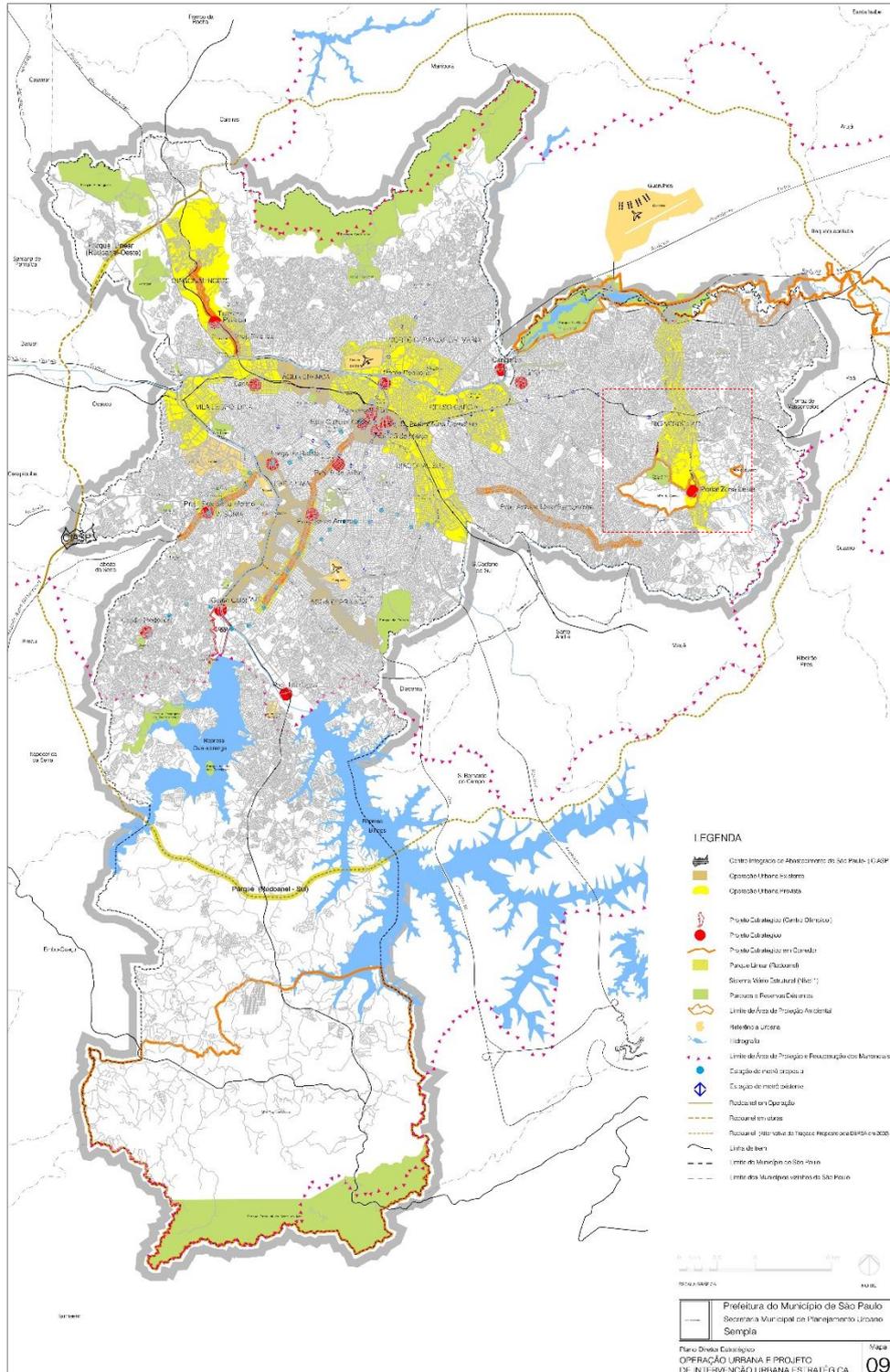


Figura 7 – Propostas OUs e projetos de intervenção urbana pelo PDE/2002.

Fonte: Prefeitura da Cidade de São Paulo.

#### 4.2. Projeto de Desenvolvimento Econômico Leste (PRODEL)

Embora o Projeto de Desenvolvimento Econômico Leste (PRODEL) tenha recebido destaque através da lei complementar nº 13.885/2004, ele foi uma

continuidade de projetos que já haviam sido propostos anteriormente. No PD / 71 foi prevista para o PRODEL uma espécie de polo industrial, que na lei de Zoneamento foi tratado como Z7 – Zona Exclusivamente Industrial – porém, nenhuma outra medida indutora foi tomada. Na gestão da Prefeita Luiza Erundina (1989-1992) o projeto foi ampliado para o que se denominou Polo de Desenvolvimento da Zona Leste, mas também não saiu do papel (Giaquinto, 2010).

Segundo Giaquinto, na gestão do Prefeito Paulo Maluf (1993-1996) foi aberta a Avenida Jacu – Pêssego que rasga a região leste de norte a sul, porém as duas ligações prioritárias (ao sul ligando com os municípios do ABC e ao norte com Guarulhos) não foram executadas na época. O projeto PRODEL foi novamente ampliado e retomado na gestão da Prefeita Marta Suplicy (2001-2004), as obras foram reiniciadas ao mesmo tempo em que estudos e medidas indutoras começaram a prosperar. Com a mudança de prefeito, o projeto foi novamente relegado a um segundo plano.

Tais esforços têm como plano de fundo uma tentativa de décadas em inverter a tendência de bairros dormitórios que persiste em toda a região leste a partir do Tatuapé, por meio do incremento do dinamismo econômico e da criação de empregos na própria região.

#### **4.3. O Plano Diretor de 2014**

O PDE/2002 previa sua primeira revisão em 2006, podendo ser reelaborado a partir de 2012. Porém, embora tenha havido alguma tentativa do Poder Executivo responsável na época (Gestão do Prefeito Gilberto Kassab), o seu conteúdo não foi aprovado, mesmo tendo sido enviado um Projeto de Lei à Câmara Municipal (PL 671/07) (Campagner, 2016).

Apenas em 2013, com a gestão do Prefeito Fernando Haddad assumindo a prefeitura e tomando a revisão do PDE como uma de suas prioridades, foi elaborado um novo projeto de lei (PL688/13). Após passar por um processo de discussão e participação, a revisão do plano foi aprovada pela Câmara e sancionada pelo Prefeito em julho de 2014.

Segundo Raquel Rolnik (2014), o PDE/14 trouxe mudanças importantes, principalmente a respeito da introdução de uma política fundiária mais concreta para habitação social, estabelecendo uma lógica de adensamento construtivo na cidade e

uma relação entre adensamento e o sistema de transporte público coletivo, além de avançar na questão ambiental.

Após a aprovação do PDE/14, também era necessário atualizar a Lei de Uso e Ocupação do Solo Vigente (Lei 13885/04). Tal revisão ocorreu no ano de 2016, com a Nova LPUOS (Lei 16,402/16). Apesar de sua aprovação, a lei ainda carecia de algumas complementações, como leis que implementassem instrumentos como os PIUs (Planos de Intervenção Urbana),

Apesar destas deficiências, o PDE/14 já regulamentava alguns instrumentos que viriam a ser de extrema importância para as transformações que viriam a ocorrer na Zona Leste e em Itaquera: os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e as Zonas Especiais de Interesse Social.

Em relação ao macrozoneamento, não houve grandes alterações na Zona Leste, permanecendo grande parte do Distrito de Itaquera composto pela Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, e tendo parte de sua porção sul composta pela Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental. Entretanto, em relação ao plano anterior, houve algumas modificações interessantes na Zona Leste e no Distrito de Itaquera. As figuras a seguir explicam resumidamente como foram distribuídas as macroáreas pelo município e mostra o detalhe destas alterações no Distrito de Itaquera.

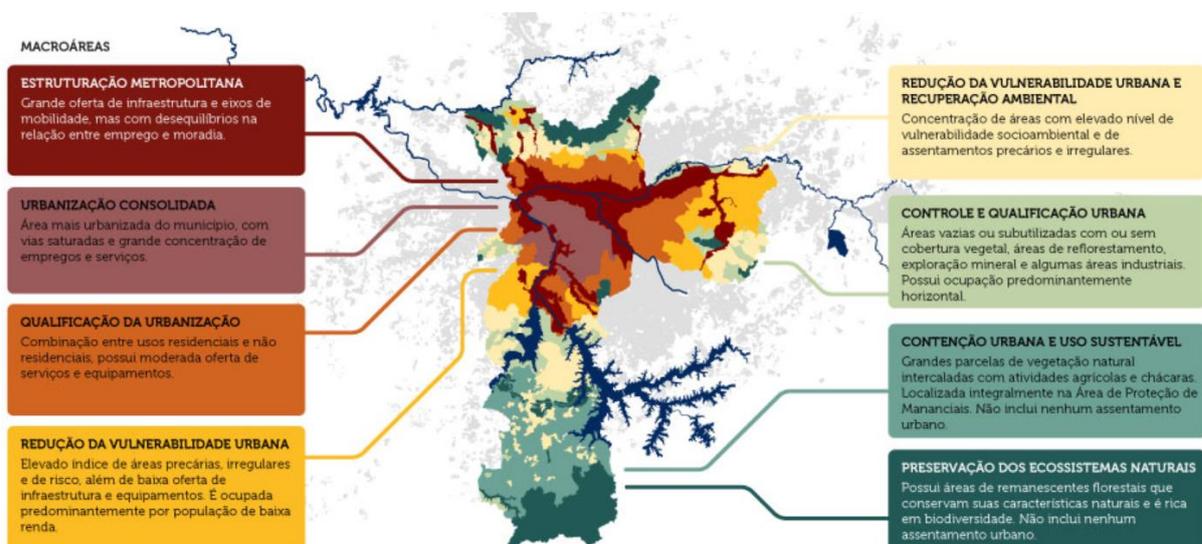


Figura 8 – Descrição das Macroáreas definidas pelo PDE/2014.

Fonte: Prefeitura da Cidade de São Paulo.

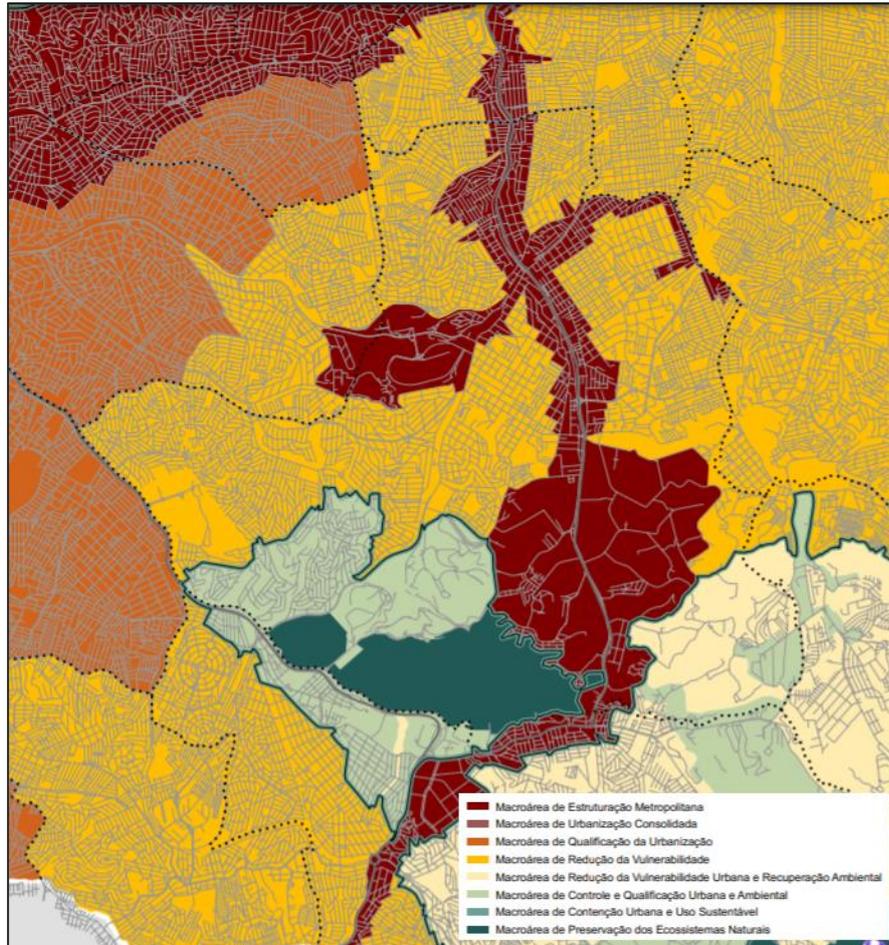


Figura 9 – Destaque das macroáreas na Subprefeitura de Itaquera.

Fonte: Prefeitura da Cidade de São Paulo. Adaptado pela autora.

É interessante notar que, em comparação ao plano anterior, a região de Itaquera teve uma modificação significativa em relação à política de desenvolvimento. A área que compõem o eixo Jacu-Pêssego/Radial Leste, anteriormente chamada de Macroárea de Reestruturação e Requalificação, passou a se chamar no PDE/14 de Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), passando a compor o chamado Arco Jacu-Pêssego e interligando-se ao Arco Leste. Além disso, a macroárea se estendeu ao redor da região do Metrô Itaquera, o que viria a favorecer os projetos do Polo Institucional, tempos depois.

A macroárea de estruturação metropolitana tem como diretriz promover transformações no espaço urbano, nas condições de uso e ocupação do solo e na base econômica de modo a desconcentrar oportunidades de emprego em direção aos bairros da periferia e de municípios metropolitanos.

As principais ações previstas no plano para a MEM são: ampliação de áreas verdes pela criação de novos parques; expansão da rede de abastecimento de água; implantar os ecoparques; Implantação de novos corredores, terminais e estações de transferência de ônibus; Implantação de novos equipamentos de saúde, educação, assistência; Redução das necessidades habitacionais a partir de ações em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Além Macroárea de Estruturação Metropolitana, boa parte do distrito de Itaquera se encontra na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana. Essa macroárea tem como diretriz a melhoria dos espaços urbanos, a redução de déficits nas ofertas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, a inclusão social e territorial de assentamentos precários ocupados pela população de baixa renda.

O quadro a seguir apresenta as características de potencial construtivo de cada microárea. É interessante notar que boa parte do distrito de Itaquera se encontra em macroáreas com incentivos no aproveitamento construtivo.

Tabela 3 – Características de aproveitamento por macroárea, PDE/2014.

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Quadro 02A. Características de Aproveitamento Construtivo por Macroárea

(aplicáveis fora das áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana)

Macrozonas	Macroáreas (a)	Coeficiente de aproveitamento			Gabarito da edificação (m)	Número máximo de pavimentos	
		mínimo	básico	máximo (b) (c) (d)			
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Estruturação Metropolitana	Arco Tietê	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Centro	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Arco Jurubatuba	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Arco Pinheiros	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Arco Tamanduateí	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Faria Lima/ Águas Espraiadas/ Chucri Zaidan	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Arco Jacu-Pêssego	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Avenida Cupecê	0,5 (e)	1	2	28	Térreo mais 8
		Arco Leste	0,3	1	2	28	Térreo mais 8
		Noroeste	0,3	1	2	28	Térreo mais 8
		Fernão Dias	0,3	1	2	28	Térreo mais 8
	Urbanização Consolidada	0,3	1	2	28	Térreo mais 8	
	Qualificação da Urbanização	0,3	1	2	28	Térreo mais 8	
	Redução da Vulnerabilidade	0,3	1	2	28	Térreo mais 8	
Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (f)	Fora da área de proteção aos mananciais	Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental	NA	1	1	15	Térreo mais 4
		Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	NA	1	1	15	Térreo mais 4
		Preservação de Ecossistemas Naturais	NA	NA	NA	NA	NA
	Área de proteção aos mananciais (f)	(VETADO) Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental	NA	0,1	0,1	15 (g)	Térreo mais 4
		(VETADO) Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	NA	0,1	0,1	15 (g)	Térreo mais 4
		Contenção Urbana e Uso Sustentável	NA	0,1	0,1	15 (g)	NA
		Preservação de Ecossistemas Naturais	NA	NA	NA	NA	NA

Fonte: Prefeitura da Cidade de São Paulo.

Além dos fatores apresentados, o plano também trouxe alguns outros instrumentos interessantes que, ao incidir sobre o distrito de Itaquera, também podem ter contribuído para as mudanças na produção do espaço nos anos posteriores ao plano. O primeiro deles foi definição de diferentes tipos de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) - conforme segue, o PDE/14 teve um relevante aumento na quantidade de ZEIS definidas -, além da definição dos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento e de vetar a revogação da Lei nº 13.872/04, que institui a Operação Urbana Rio Verde-Jacu. Seguem algumas observações sobre esses instrumentos.

#### **4.3.1. As ZEIS no PDE/14**

Segundo a Prefeitura de São Paulo, o PDE/14 consolida as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) como instrumento de planejamento urbano e habitacional no município, representando um aumento de 23% de áreas demarcadas em comparação com o mapa da lei 13.885/2004. Observando o mapa da distribuição das ZEIS pelo município, é possível verificar que uma boa porção das demarcações ocorre no extremo leste do município.

O PDE/14 definiu quatro categorias de ZEIS. Em termos gerais, as ZEIS 1 são demarcadas em áreas com assentamentos precários e informais que podem ser consolidados e precisam ser urbanizados e regularizados do ponto de vista fundiário. Muitas dessas ZEIS 1 possuem áreas de risco, que devem ser solucionadas, e se localizam em áreas de interesse ambiental, que devem ser recuperadas.

Já as ZEIS 2 são demarcadas em glebas e terrenos desocupados, não utilizados ou subutilizados, que devem servir para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação para o Mercado Popular (HMP) e usos não residenciais.

Cabe destacar que, segundo o PDE/14, Habitação de Mercado Popular – HMP é aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias cuja renda mensal seja superior a R\$ 4.344,00 e igual ou inferior a R\$7.240,00 com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, podendo ser de promoção pública ou privada. Já a Habitação de Interesse Social – HIS é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos:

a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.172,00 ou renda per capita de até R\$ 362,00;

b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.172,00 ou 362,00 per capita e igual ou inferior a R\$ 4.344,00 ou R\$ 724,00 per capita.

Já as ZEIS 3 se localizam prioritariamente nas áreas centrais da cidade, principalmente nas Macroáreas de Estruturação Metropolitana e de Qualificação da Urbanização Consolidada. Nas ZEIS 3 deve-se, conforme o caso, recuperar áreas urbanas deterioradas e aproveitar terrenos e edificações não utilizadas ou subutilizadas para a construção de novos empreendimentos com HIS, HMP ou atividades não residenciais.

As ZEIS 4 são demarcadas em terrenos e glebas ociosas, não utilizadas ou subutilizadas, destinadas à produção de novas HIS destinadas às famílias a serem realocadas que vivem em áreas de risco ou de preservação permanente localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

Por fim, as ZEIS 5 são lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social.

Um ponto importante a se notar, é que o PDE/02 definia que HIS atenderia a população de 0 a 10 salários-mínimos. Porém, com a valorização do salário-mínimo no decorrer da década, houve uma alteração das necessidades e do padrão da população que acessava os programas habitacionais. Assim, com a definição da nova faixa de renda, o PDE/14 dialogava com o Programa Minha Casa e Minha Vida ,atendendo a população que recebia de 0 a 6 salários-mínimos, sendo a Faixa 1, de 0 a 3 salários-mínimos.

Os percentuais para destinação de HIS e de HMP nos diferentes tipos de ZEIS também foram alterados. O PDE/2014 permite a construção de empreendimentos mais flexíveis, desde que atendendo obrigatória e exclusivamente à população de mais baixa renda. Assim, os percentuais mínimos de área construída para HIS 1 e 2 deverão ser de 60% em ZEIS 1, de 50% em ZEIS 2 e 3, e de 80% em ZEIS 4. Fica autorizada também a destinação de parte da área construída para outros usos, como pequenos comércios e serviços de bairro, garantindo assim maior urbanidade aos empreendimentos de ZEIS e para a cidade como um todo.

A seguir, apresenta-se em detalhe as ZEIS da subprefeitura de Itaquera definidas pelo PDE/14. É possível perceber, através do mapa, que a maior porção de ZEIS 1 encontra-se em José Bonifácio. Segundo DATASUB (2016), a Subprefeitura contava à época com cerca de 10.600 domicílios em favelas e 14,4 % da área do território ocupada por ZEIS-1, localizados especialmente nos Conjuntos Habitacionais COHAB I e II no distrito de José Bonifácio. O Distrito José Bonifácio possuía na época a menor participação de domicílios em favelas 1,7%; porém a maior área de ZEIS 1 – 30%; bem como o menor percentual de terrenos vagos, 11,8%.

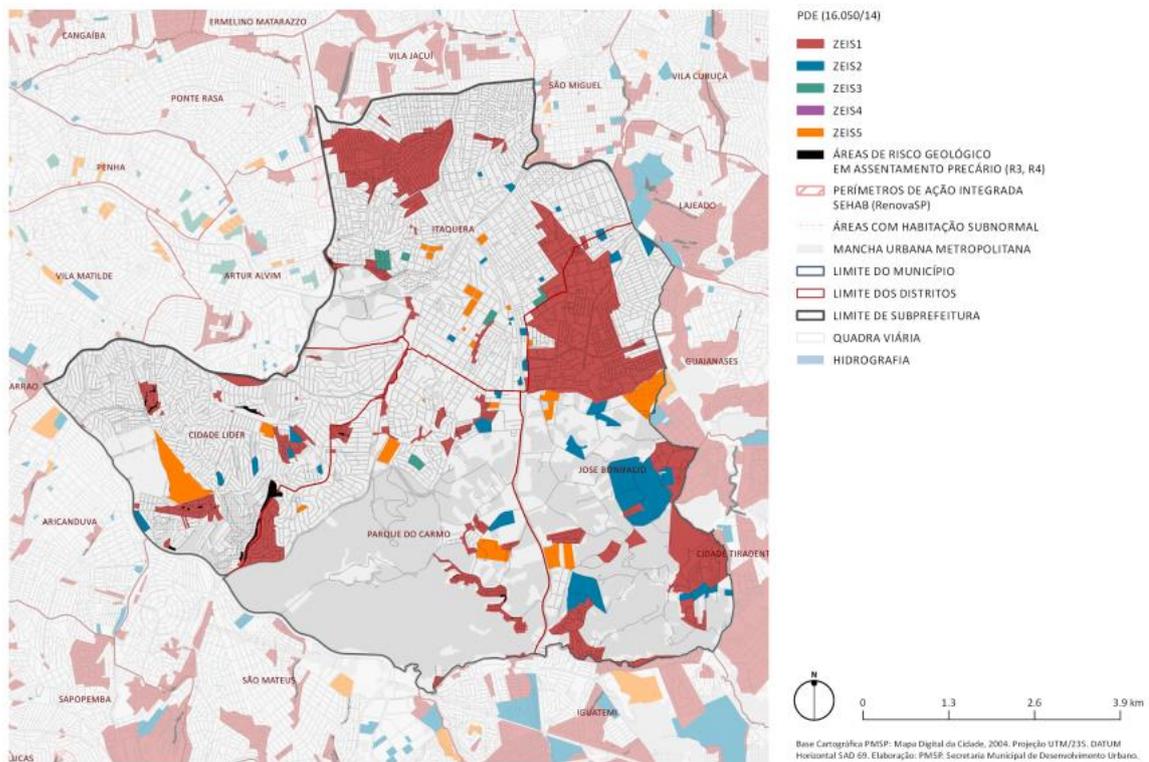


Figura 10 – ZEIS, Áreas de risco e assentamentos precários, segundo o PDE/2014.

Fonte: Prefeitura da Cidade de São Paulo. Adaptado pela autora.



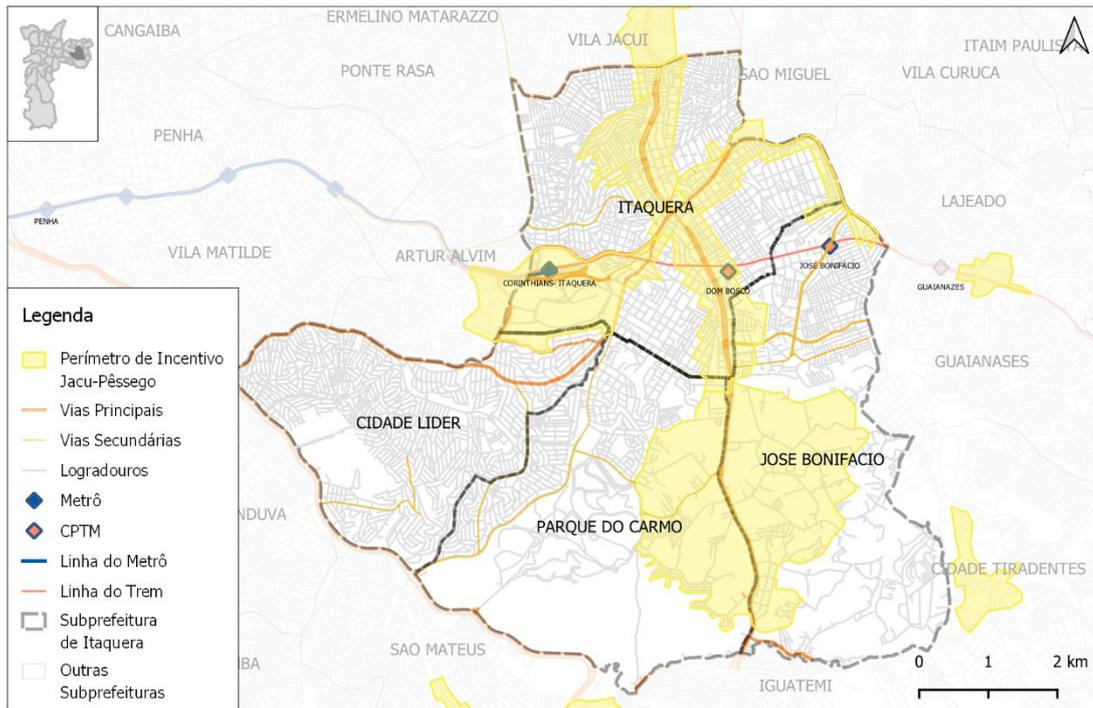


Figura 12 – Perímetros de Incentivo (subprefeitura de Itaquera), segundo o PDE/2014.

Fonte: GeoSampa. Elaborado pela autora.

Na zona leste, além dos benefícios urbanísticos previstos pelo Plano, foi estabelecido por meio de Projeto de Lei do Executivo um conjunto de incentivos fiscais para atrair empregos para a região. Entre eles estão isenções de impostos como IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), o ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) e a alíquota do ISS (Imposto Sobre Serviços) que ficaria situada no mínimo possível, de 2%.

O programa de incentivos fiscais para a Zona Leste tem duração de 25 anos contados a partir de 2014. Os principais setores incentivados são: Serviços de informática, *call center*, *data center*, hospedagem de qualquer natureza, serviços de educação, serviços de saúde, medicina, veterinária, e cuidados pessoais, entre outros.

#### 4.4. Os entraves da Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu e o Polo Institucional de Itaquera

As Operações Urbanas Consorciadas, são um dos instrumentos da política urbana consolidados pelo Estatuto da Cidade. A Operação Urbana Consorciada é definida pelo Estatuto da Cidade como:

“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 determinada, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”. (Brasil, 2001)

É uma intervenção urbanística que considera um recorte territorial específico, onde se pretende implantar uma série de melhorias com o aporte de recursos provenientes da iniciativa privada. Deve ser objeto de lei específica, baseada no Plano Diretor. Assim, embora ocorra sobre um território específico, a implementação da Operação Urbana Consorciada insere-se no conjunto das políticas gerais ordenadas pelo Plano Diretor e deverá atender aos princípios da função social da cidade e da propriedade.

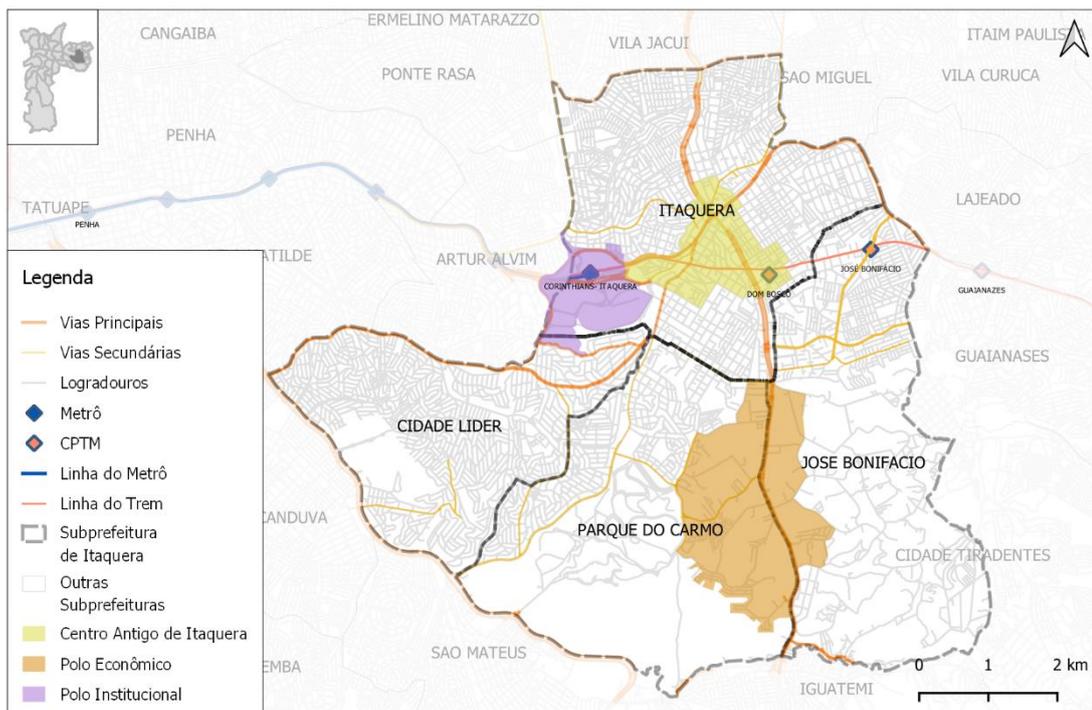


Figura 13 – Perímetro e localização do Polo Institucional de Itaquera.

Fonte: GeoSampa. Elaborado pela autora.

A Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu foi criada pela Lei nº 13.872, de 12 de julho de 2004, como parte de um programa que propunha mudanças na região pelo desenvolvimento econômico e social, visando à melhoria das condições gerais da região e da população residente. Articulada ao Programa de Desenvolvimento da Zona Leste, tinha por objetivo criar condições para a atração de

investimentos geradores de emprego e renda e incentivar a instalação de atividades industriais e de prestação de serviços na região, especialmente os destinados à formação e capacitação profissional.

Segundo seu termo de referência, embora houvesse um contingente populacional expressivo em relação à população da cidade, a região da Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu apresentava deficiências quanto às oportunidades de emprego na própria região. Essa situação obrigava a população a deslocamentos diários em direção à área central, sobrecarregando a infraestrutura já insuficiente, refletindo-se de forma negativa na qualidade de vida de seus moradores. Com poucas oportunidades de emprego, a região caracterizava-se como “bairro dormitório”, gerando forte demanda em relação ao transporte coletivo direcionado ao Centro e aos parques industriais de Guarulhos e ABC. O documento justifica a proposição de instrumentos urbanísticos e econômicos, além de uma série de intervenções físicas para a Zona Leste do Município frente à sua localização estratégica do ponto de vista da região metropolitana e da cidade, se não somente por suas características específicas, que apontam para a necessidade de ações efetivas do poder público.

A principal estratégia do projeto seria combinar um plano de desenvolvimento econômico e social às propostas de transformações estruturais em seu território, buscando a melhoria das condições de vida de sua população, através do incremento da oferta de empregos, da capacitação profissional e da melhoria da qualidade ambiental da região. Deste modo, a Operação Urbana Consorciada Rio Verde Jacu se diferenciava das demais já implantadas na cidade, pois, além da criação de mecanismos e aplicação direta de instrumentos urbanísticos e tributários que tenham por fim arrecadar recursos de imediato, a operação propunha-se a criar condições de desenvolvimento cuja consequência deveriam ser a melhoria dos Índices de Desenvolvimento Humano, não apenas dessa região, mas do município como um todo.

Para garantir que os objetivos da Operação Urbana Consorciada Rio Verde Jacu fossem alcançados, o projeto propunha os seguintes instrumentos: adequação da infraestrutura urbana por meio da própria OUCRVJ e um Programa de Incentivos Seletivos (Lei nº 14.654/07 e Lei nº 14.888/09). Além disso, o projeto elenca as principais ações, sendo elas: a criação do Parque Tecnológico de São Paulo – Zona

Leste, a Implantação do Polo Institucional de Itaquera e a Requalificação do Polo Econômico da Zona Leste.

Em estudos sobre a Operação Urbana Consorciada Rio Verde Jacu, Negrelos (2005) coloca que ao contrário do pressuposto “arrecadatório” geralmente presente nas áreas demarcadas pelo instrumento, no sentido de sua reestruturação urbana, esta operação se caracterizava por apresentar caráter regulatório e de expansão da infraestrutura necessária tanto para elevação das condições de moradia quando da qualidade territorial para implantação de empresas e, conseqüentemente, de mais postos de trabalho, torna questionável se a adoção do instrumento como estratégia eficaz de transformação econômica, territorial e social é adequada. Segundo a autora, a importância da sub-região como disseminadora das externalidades positivas de uma operação urbana para a porção leste da metrópole foi um norte constante nas discussões internas à formulação do Programa (NEGRELOS, 2005), demonstrando a preocupação e compreensão do corpo técnico da prefeitura frente as características socioterritoriais apresentadas.

Quanto a estes pontos, Oliveira (2017) levanta alguns questionamentos, indagando se “é possível gerir cidades democráticas e inclusivas através de externalidades positivas da ação de mercado?”. Segundo Oliveira (2017) o instrumento das Operações Urbanas Consorciadas assim como Áreas de Intervenção Urbana (ambos em sua essência, com a flexibilização de usos e parâmetros dentro da cartilha neoliberal de atuação na produção do espaço) foram adotados em grande parte do território municipal, porém as realidades são distintas e o interesse dos investidores em áreas precárias é mínimo, o que aponta a necessidade de se repensar as diversas realidades municipais a partir de estratégias e instrumentos também distintos.

Oliveira (2017) também critica a estratégia de incentivos fiscais, o “Programa de Incentivos Seletivos” para a área leste do município (Lei nº13.833/04), que previa a concessão de incentivos fiscais para investimentos empresariais que envolvessem a geração e manutenção de empregos locais. Segundo a autora, desde sua publicação, a lei sofreu algumas alterações, através da Lei nº14.654/07 e Lei nº14.888/09, dando suporte à elaboração da Lei nº15.931/11 que dispõe sobre a concessão de incentivos fiscais para construção de estádio na Zona Leste do Município, em decorrência do anúncio da escolha do Estádio de Itaquera como sede dos jogos da Copa do Mundo

de 2014 em São Paulo, fato que a autora definiu como sendo “uma clara distorção dos objetivos iniciais do programa”. Sob o aspecto territorial, vale ressaltar que a Av. Jacu-Pêssego é destacada como um dos principais elementos estruturadores deste território, juntamente com o prolongamento da Av. Radial Leste/Tiquatira ao longo do antigo leito da CPTM (Companhia Paulista de Trens Metropolitanos), ambas demarcadas como centralidade linear no zoneamento.

Além da estruturação viária, juntamente com a Proposta da OUCRVJ e do Programa de Desenvolvimento da Zona Leste de São Paulo (PRODEL), as diversas intenções de investimento na área se consolidaram na proposição do Polo Institucional de Itaquera, desenvolvido pela Prefeitura de São Paulo, em um trabalho conjunto da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e da Secretaria Municipal do Desenvolvimento, Trabalho e Empreendedorismo (SDTE), sendo concebido como local de dinamização econômica e capacitação profissional, admitindo a concentração de novas fontes de emprego, educação e pesquisa. Além da unidade do Poupatempo, inaugurada nos anos 2000, o polo previa a implantação o Fórum Regional da Justiça, Rodoviária, um conjunto de escolas técnicas (SENAI, FATEC, ETEC), assim como incubadora e laboratórios que iriam compor o Parque Tecnológico São Paulo – Leste, para fortalecer a iniciativa de pequenas empresas que queiram se firmar na região. Um pavilhão de exposições, centro de convenções e hotel também foram previstos no projeto, juntamente com o Parque Linear Rio Verde, o Estádio do Corinthians, a obra social Dom Bosco e Batalhão da Polícia Militar.



Figura 14 –Projeto proposto para o Polo Institucional de Itaquera.

Fonte: Prefeitura da Cidade de São Paulo.

Segundo informações disponibilizadas pela Prefeitura da Cidade de São Paulo, o projeto do Polo Institucional de Itaquera tinha como norte criar uma dinâmica econômica própria na região. Como justificativa, apresentava a necessidade de desenvolvimento da Zona Leste, a iminente escolha da cidade de São Paulo, como local da partida de abertura da Copa do Mundo de Futebol de 2014, considerando o evento esportivo internacional uma grande oportunidade para fomentar o desenvolvimento urbanístico e socioeconômico da região. Dessa forma, com os projetos, associados à construção do Estádio, a Prefeitura pretendia repetir, na Zona Leste, um movimento já observado em outras regiões do Município (como nos casos das Operações Urbanas Água Espreada e Faria Lima), nas quais foram criados polos econômicos e de serviços.



Figura 15 – Perspectiva do projeto do polo institucional e foto do local atualmente.

Fonte: Prefeitura da Cidade de São Paulo e Google Maps (2020).

Parte dos equipamentos previstos na proposta veio a se viabilizar em 2011 com o anúncio da Copa de 2014 na cidade, onde, segundo Carvalho e Gagliardi (2015), “pela primeira vez, a Zona Leste parecia deixar de ser ‘quintal’ da centralidade paulistana para se tornar, ela, o centro do espetáculo”. Porém segundo Oliveira (2017), a destinação de volumosos recursos estatais para subsidiar a construção do Estádio Arena Corinthians (através de isenções fiscais) e os investimentos diretos em infraestrutura para garantir o acesso ao mesmo, confirmaram a orientação das ações públicas, que garantem a execução das obras necessárias à circulação de negócios da escala metropolitana, porém não consideraram parte da população local - que sofreu diversas remoções por conta das grandes intervenções e grandes obras viárias - e nem as algumas demandas históricas de maior acessibilidade interna e entre bairros, transporte coletivo e serviços públicos.



Figura 16 – Perspectiva do polo institucional e projeto viário e foto do local atualmente.

Fonte: Prefeitura da Cidade de São Paulo e Google Maps (2020).

Apesar de todas as previsões do projeto da OUCRVJ, em 2016, 2 após a realização dos eventos da Copa do Mundo, e da aprovação do PDE/2014, a operação foi retirada da lista de intervenções prioritárias e revogada através da Lei nº

16.492/2016. Segundo reportagem do portal Desenvolve Itaquera<sup>3</sup> produzida em 2019, a Diretoria de Gestão das Operações Urbanas da SP-Urbanismo alegou que a operação não foi implementada por falta de EIA-RIMA.

Atualmente, parte dos projetos ainda não foi realizada ou foi excluída do projeto por diferentes questões políticas e econômicas. Além da Arena Corinthians, foram realizadas as unidades da Fatec e da Etec pelo Governo do Estado, bem como uma UPA (Unidade de Pronto-Atendimento) no espaço anteriormente reservado para a instalação dos batalhões da Polícia Militar e dos Bombeiros, inaugurada em 2016. Já a construção do SENAI foi iniciada em 2020 após diversas disputas pelo terreno entre a Prefeitura de São Paulo e a Fiesp.



Figura 17 – UPA de Itaquera terreno onde está sendo construída a unidade do SENAI.

Fonte: Google Maps (2021) e acervo pessoal.

Acompanhando estas transformações das áreas periféricas e o crescimento econômico nacional no período, o setor privado lançou em, 2007, o Shopping Itaquera que abriu suas portas com duzentas lojas e expandiu sua área comercial em 2017 com mais 150 lojas, integrado ao Poupatempo e ao terminal intermodal. Quando observamos as transformações territoriais capitaneadas pelo poder público, torna-se evidente sua intensidade, e suas desconexões com os territórios locais, em parte decorrentes da implantação de grandes infraestruturas. Já o setor privado, de certa forma, acompanha um pouco destas transformações e também vai se inserindo neste território, ainda que de forma parcial.

<sup>3</sup> Disponível em: < <https://desenvolveitaquera.com.br/2019/06/10/polo-institucional-itaquera-mais-uma-gestao-assume-e-nenhuma-novidade-e-apresentada-pela-prefeitura/>>. Acesso em: 14 de abril de 2021.

## 5. Itaquera: território de mudanças

Nos capítulos anteriores foram expostos diferentes acontecimentos, projetos, políticas públicas, etc. que de forma direta ou indireta incidiram sobre Itaquera e alteraram em diferentes níveis as dinâmicas socioterritoriais do local. A figura a seguir sintetiza os principais eventos, ocorridos desde a década de 1990, descritos ao longo deste documento até aqui.

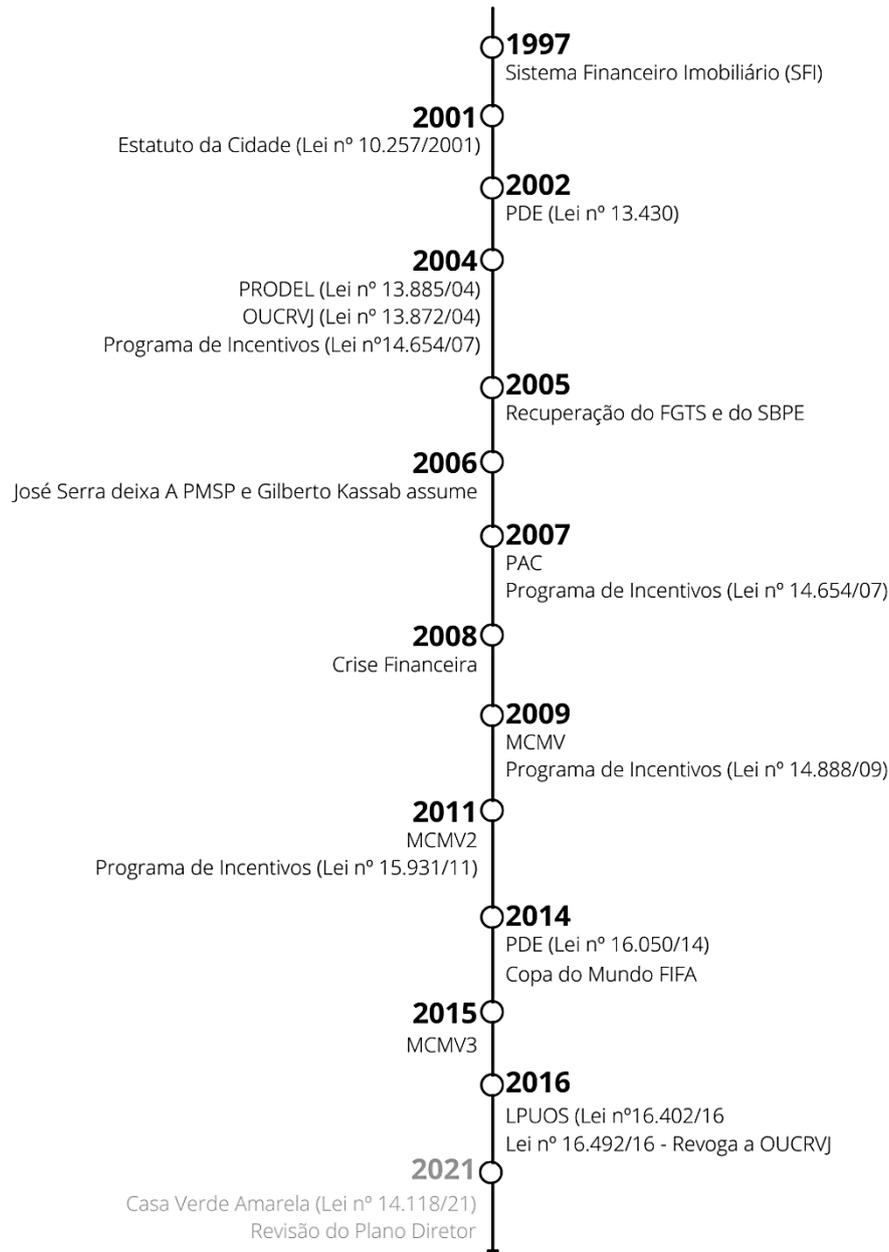


Figura 18 – Linha do tempo.

Fonte: Elaboração própria.

Dois pontos a se notar são o fim do programa MCMV e lançamento do CVA, no início de 2021 e a previsão de revisão do PDE no mesmo ano. Fatores que não foram abordados neste documento, mas que podem ser de profundo impacto no futuro do bairro.

Deste modo, a partir deste capítulo, será feita uma análise mais direta sobre as mudanças ocorridas no bairro de Itaquera ao longo das últimas décadas, a fim de verificar como e se estas políticas e projetos afetaram o bairro, especialmente em relação à produção imobiliária recente.

## 5.1. Breve histórico do bairro

### 5.1.1. Das primeiras ocupações à consolidação de um polo

O bairro de Itaquera originalmente compunha a região do povoado de São Miguel, tornando-se bairro autônomo somente em 1920. No mesmo período surgiram os primeiros loteamentos urbanos da região, na atual Vila Carmosina e Vila Santana.

Segundo Almeida (2014), o processo de ocupação urbana na região caracterizou-se pela expansão urbana para a Zona Leste da cidade. Segundo Rolnik (2001), essa região da cidade se estruturou afastada da área central e do eixo industrial da via férrea Santos-Jundiaí, entre os séculos XIX e XX. Ao longo deste último ocorreu uma forte ocupação periférica, por loteamentos irregulares ou clandestinos e casas de autoconstrução. Apesar desta expansão, Itaquera apresentava no período uma forte dinâmica agrícola, especialmente junto à colônia de imigrantes japoneses que residia na região (Damiani, 1995).

Segundo Damiani, este processo foi intensificado por políticas de habitação adotadas a partir da década de 1960 e 1970, representadas principalmente pelo PNH e BNH, e pela criação das COHABs.

Tabela 4 – População total na Subprefeitura de Itaquera (1950 a 1960).

Unidades Territoriais	1950	1960	Crescimento
MSP	2 151 313	3 667 899	5,48%
Subprefeitura Itaquera	15 246	36 965	9,26%
Distrito Cidade Líder	7 254	15 064	7,58%
Distrito Itaquera	5 070	15 245	11,64%
Distrito José Bonifácio	1 188	2 706	8,58%
Distrito Parque do Carmo	1 733	3 949	8,58%

Fonte: Infocidade (2018).

No mesmo período, iniciou-se a construção da via Radial Leste, e na década de 1970, a construção da linha férrea do metrô. Desta forma, o início da ocupação no bairro de Itaquera foi impulsionada pelas políticas públicas de habitação e pelo adensamento de construções no entorno dos conjuntos habitacionais. Também na década de 1970 houve a criação do Polo Industrial da Zona Leste (Lei Estadual nº 1.817/78), estimulando a expansão do urbano sobre o rural e a abertura de novos loteamentos.

É interessante notar, que neste período já pensava-se a questão da mobilidade, com relação ao traçado das futuras estações de Metrô conectada com terminal em Itaquera. Com a crescente urbanização da Zona Leste e os terrenos livres para construção dos pátios de manobra tornavam Itaquera uma região importante para a inserção de tais projetos. Além disso, já era pensada a construção de um estádio relacionado ao Corinthians na região.

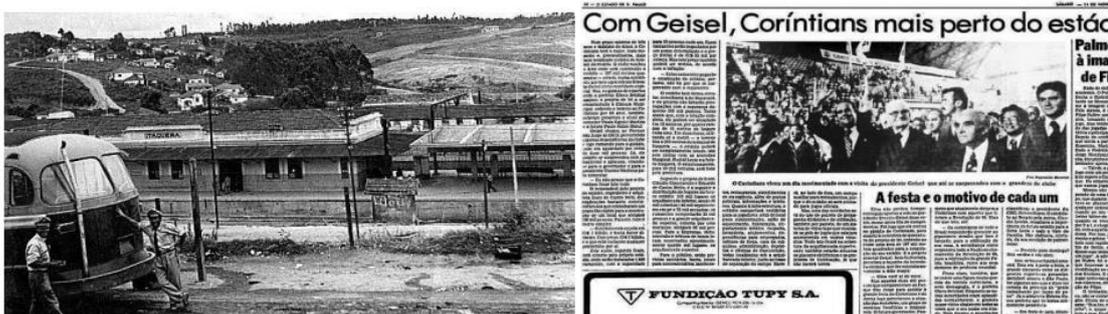


Figura 19 – Antiga estação ferroviária de Itaquera e reportagem do jornal O Estado de São Paulo com o Presidente da República E. Geisel e o Presidente do Coríntias Vicente Mateus.

Fonte: Oliveira (2013).

Segundo Silva (2019), PDDI, de 1991 adotava para a região um uso predominantemente residencial de densidade demográfica baixa, que também permitia usos comerciais, de serviços, industriais de pequeno porte e institucionais. O que, de certa forma desincentivava a ocupação pela precariedade da infraestrutura e serviços públicos na região, porém incentivava o desenvolvimento urbano e econômico na área através da concentração de atividades industriais ao longo da recém-inaugurada Avenida Jacu-pêssego. Na mesma década, em 1975, a Lei nº 8.328 implementou as zonas de uso especial, classificando a área que futuramente abrigaria o Metrô Itaquera como Z8, prevendo um plano de urbanização para a área e adequação do sistema viário e ferroviário e construção de equipamentos comunitários, unidades habitacionais, etc.

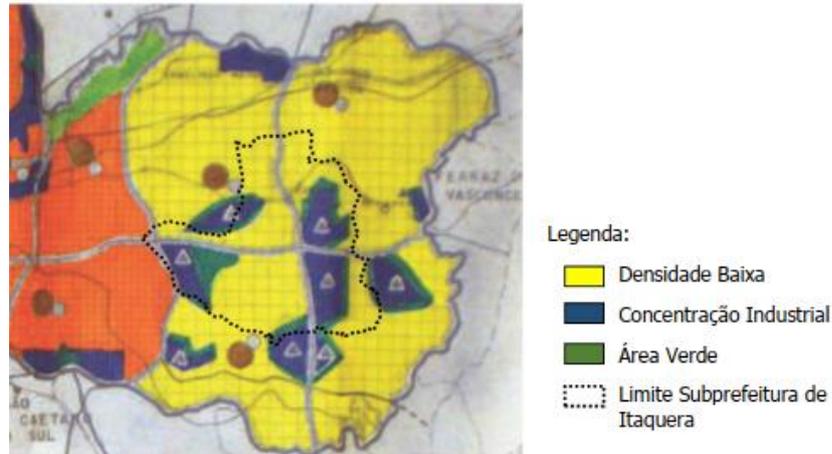


Figura 20 – Caracterização de uso e ocupação do solo para a subprefeitura de Itaquera, segundo o PDDI/1971.

Fonte: Silva (2019).

Assim, a formação e ocupação da Zona Leste e do bairro de Itaquera teve em suas raízes uma ocupação desordenada e estimulada por projetos de infraestrutura que tardavam a sair do papel. Segundo Oliveira (2017):

A participação do poder público foi decisiva na conformação destes espaços de exclusão socioterritorial, não priorizando a implementação de infraestruturas na área em detrimento de regiões mais centrais da cidade, ao mesmo tempo em que fechou os olhos à clandestinidade e irregularidade no parcelamento do solo. Avaliando o espaço produzido, pode-se afirmar que este território foi ‘designado’ como local dormitório da população trabalhadora de baixa renda, possibilitando a espoliação salarial da mão de obra, principalmente fabril, onde as periferias metropolitanas se consolidaram como o local dos pobres no Brasil contemporâneo. (Oliveira, 2017, p. 7)

A figura a seguir, exemplifica a ocupação em torno da atual estação de trem e metrô Corinthians-Itaquera e o salto na ocupação da região entre o início de sua ocupação e a década de 1970, por uma intensa ocupação residencial de baixa densidade. Segundo Baiardi (2017), as representações mais recentes, de 2004 e 2015, mostram a chegada da centralidade intermodal e do início de uma ocupação da grande gleba por edifícios institucionais e atrelados ao lazer.

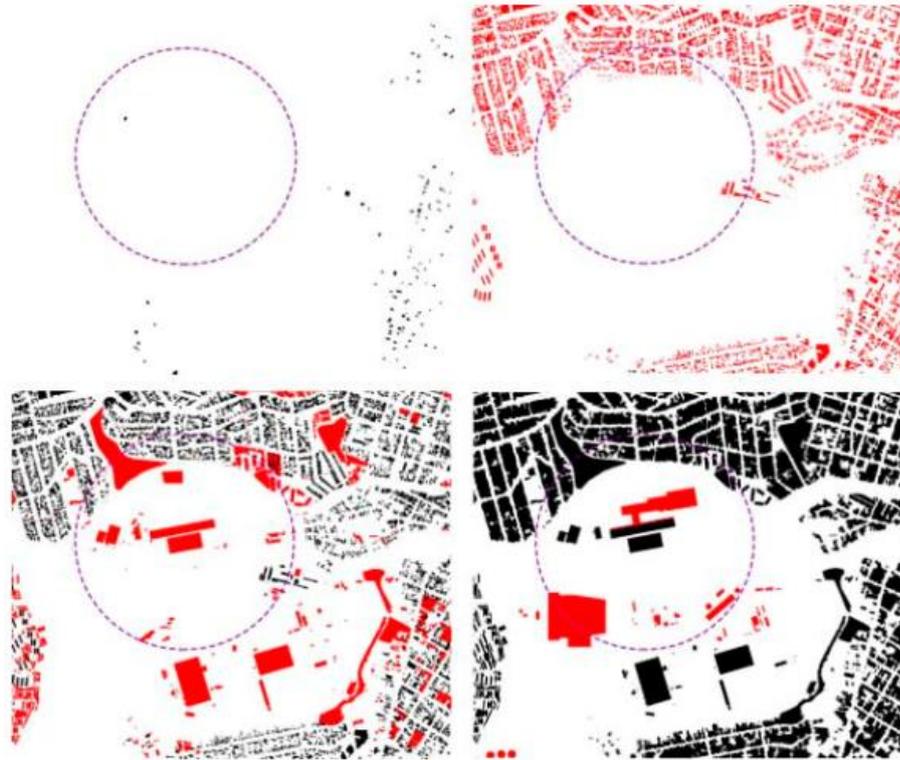


Figura 21 – Cheios e vazios em 1933, 1974, 2004 e 2015 respectivamente (ao centro, estação Metrô Itaquera).

Fonte: Baiard (2017).

Conforme é possível identificar na imagem, nas décadas seguintes a ocupação do bairro seguiu a passos firmes. Segundo Oliveira (2017), os programas federais de saneamento oferecidos associados ao Plano Nacional de Saneamento (Planasa) através do BNH acabaram por facilitar também a implantação das avenidas de fundo de vale no município, instituindo novas dinâmicas na estruturação da Zona Leste da capital, com a construção e prolongamento da Av. Aricanduva e Av. Jacu-Pêssego.

Já na década de 1980, as políticas de planejamento urbano tomaram caminho regido sob a ótica neoliberal, sendo instituídas as primeiras tentativas de implantação de operações urbanas em Itaquera.

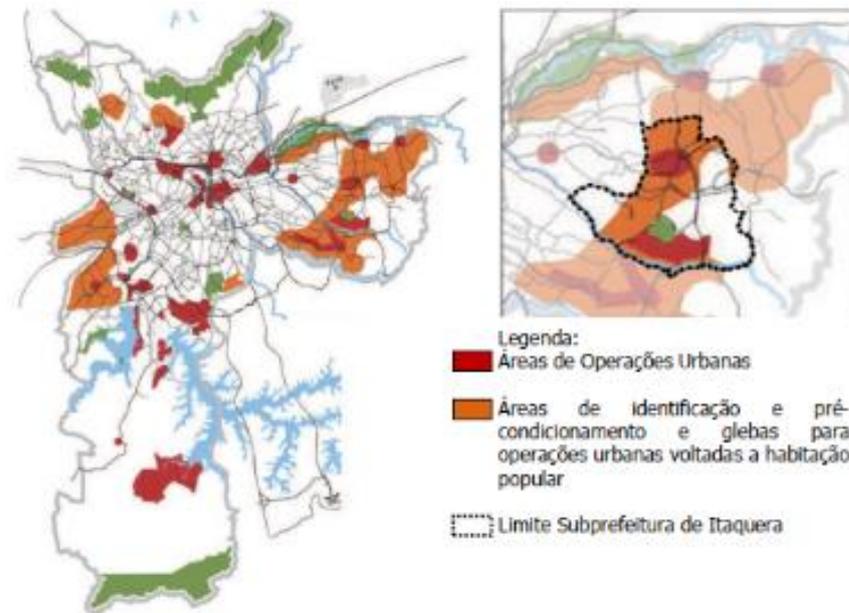


Figura 22 – Abrangência das OUCs na subprefeitura de Itaquera, segundo o PD/1985-2000.

Fonte: Silva (2019).

Apesar disso, apenas em 1998 o metrô chegou à região inaugurando a estação Corinthians-Itaquera (linha 3-Vermelha), que realizando a conexão centro-zona leste vem se mantendo entre as mais movimentadas da rede metroviária. Silva (2019) lembra que na época, as conexões viárias se davam majoritariamente no sentido Leste-Oeste, reforçando a característica de região-dormitório, sendo que os empregos se concentravam no centro e em regiões que normalmente só podiam ser acessadas a partir dele.

Apesar de até então já haver um sistema viário, ainda que precário, na região, foi apenas na década de 1990 que iniciou-se a estruturação de um sistema viário mais robusto na Zona Leste, com a construção da Av. Jacu Pêssego, proposta que possibilitaria a conexão do extremo leste da cidade com o aeroporto de Guarulhos, a região do ABC e o porto de Santos, na perspectiva de facilitar o fluxo e circulação de mercadorias e estimular o desenvolvimento de atividades produtivas na própria Zona Leste, estando em consonância com os planos de desenvolvimento para a Zona Leste citados no capítulo anterior. As obras da primeira etapa foram entregues em 1996, porém as conexões previstas, inclusive fora do município de São Paulo, só foram viabilizadas nos anos 2010 devido a dificuldades de entrosamento com as outras prefeituras e o Governo do Estado (Oliveira, 2017).

Ainda em 1991, através do PD/1991, começaram a surgir as primeiras preocupações com as precariedades existentes na região de Itaquera, através das primeiras tentativas de identificação de zonas especiais, embora ainda muito superficiais e sem a robustez que o instrumento tomaria nas décadas seguintes. Também já era presente uma preocupação com o patrimônio ambiental da região e com a geração de empregos, através da instituição de uma zona de preservação e de uma zona industrial.

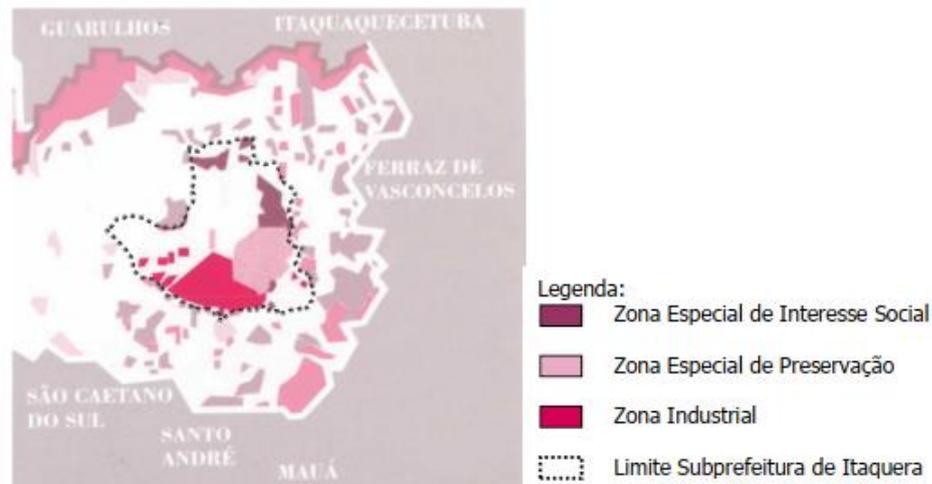


Figura 23 – Delimitação das Zonas Especiais na Subprefeitura de Itaquera, segundo proposta do PD em 1991.

Fonte: Silva (2019).

A partir destas transformações, começaram a surgir as primeiras iniciativas privadas e o mercado imobiliário começou a demonstrar interesse na região, através de empreendimentos de média e baixa renda. Em 1989 foi fundada a Universidade UNICASTELO (atual Universidade Brasil) e em 1991 o Complexo Comercial Shopping Aricanduva foi inaugurado. Em 1992, o Sesc (Serviço Social do Comércio) inaugurou uma unidade de 350.000 m<sup>2</sup> e a Faculdade Santa Marcelina se instalou na região. Em 1993 também foi criada a Área de Proteção Ambiental (APA) Parque e Fazenda do Carmo, na mesma área também existe uma Unidade de Conservação (UC) que visa preservar o maior remanescente do bioma Mata Atlântica da Zona Leste da cidade de São Paulo. Além disso, dentro da APA também existe outra UC, o Parque Natural Municipal (PNM) Fazenda do Carmo, que tem maiores restrições de uso e ocupação e abriga rica diversidade de fauna e flora nativos (SVMA,2014).

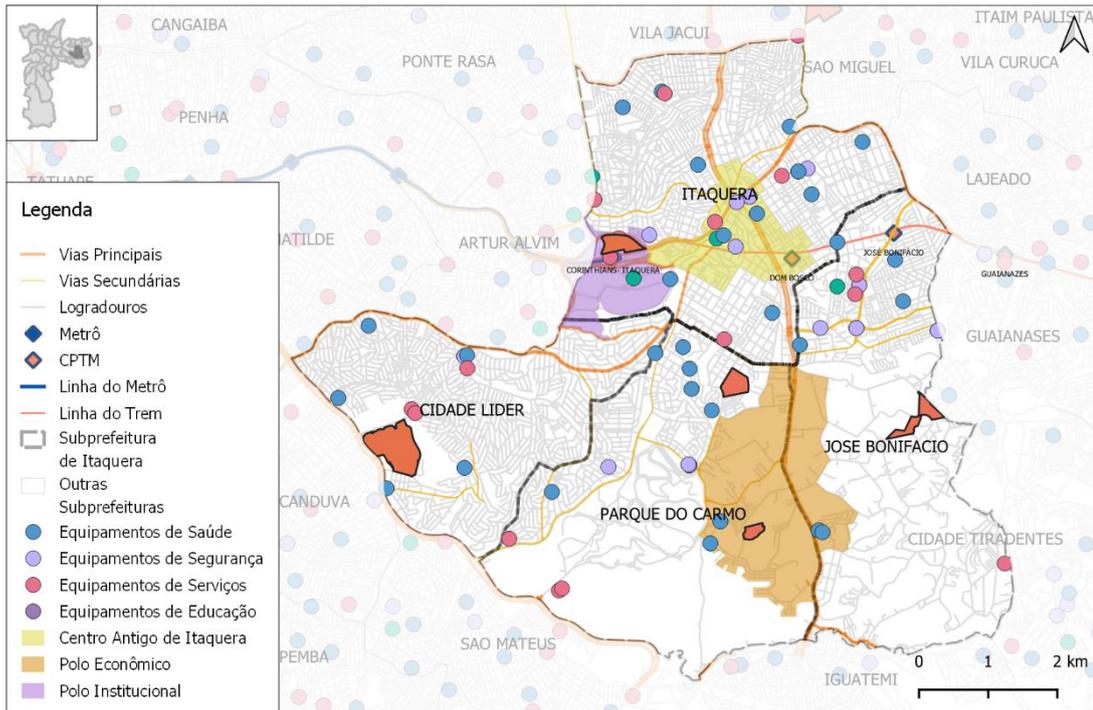


Figura 24 – Principais equipamentos públicos e privados em Itaquera.

Fonte: EMBRAESP (2019) e GeoSampa.

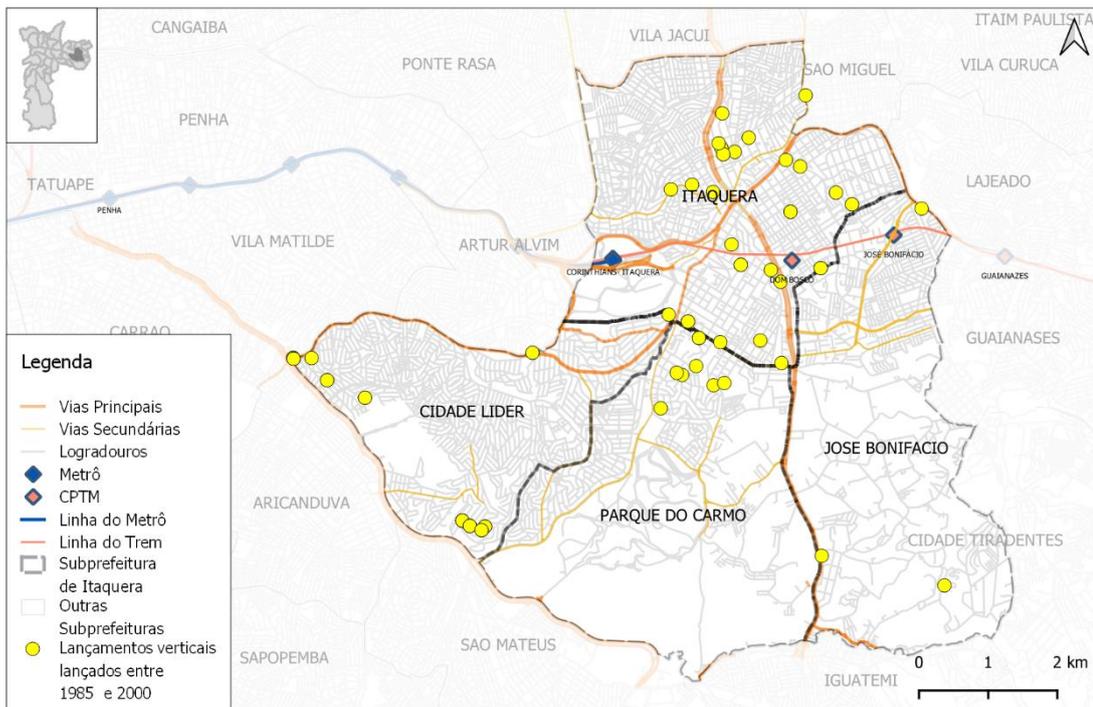


Figura 25 – Empreendimentos imobiliários lançados entre 1985 e 2000 e equipamentos.

Fonte: EMBRAESP (2019) e GeoSampa.

Na figura também é possível notar o crescimento dos lançamentos imobiliários privados. Segundo Oliveira (2020), entre 1995 e 2000, a produção imobiliária na Subprefeitura atingiu a marca de 9.098 UH's distribuídas em 39 empreendimentos. Ao longo destes seis anos (1995-2000) o número de UH's lançadas em Itaquera foi 847% maior que nos seis anos anteriores. Segundo a autora, entre 1995 e 2000, a produção de imóveis na Subprefeitura representou 3,63% das UH's produzidas em toda a RMSP.

Oliveira (2020) destaca ainda que, ao analisar a atuação das incorporadoras, a empresa que mais se destacou neste período foi a Incorporadora Rossi que lançou somente em Itaquera 1.880 UH's, distribuídas em quatro empreendimentos às margens da Av. Aricanduva no limite sul da Subprefeitura, representando 20% de toda a produção da empresa nestes anos. Para a autora, houve uma intensificação sem precedentes, contrastando expressivamente com o padrão periférico de urbanização, marcado por uma ocupação predominantemente horizontal e de baixa intensidade se comparada a estes novos produtos. A forma condomínio, antes inexistente, começa a emergir na paisagem da “periferia”, em dois movimentos distintos: o primeiro, capitaneado pelas empresas incorporadoras e cooperativas habitacionais que passam a atuar nesta região, e o segundo, por meio das transformações e apropriações realizadas nos próprios conjuntos habitacionais da produção estatal entregues na década de 1980, que conforme vimos, também passam a se (re)organizar em condomínios. Segundo Oliveira (2020):

O condomínio vai se colocando como forma espacial possível, ‘capaz’ de isolar este fragmento do espaço de seu contexto socioespacial. Mais do que vender uma moradia em Itaquera, o que se vende é um apartamento na metrópole, próximo de grandes eixos viários que supostamente “garantem a mobilidade e os deslocamentos” dos compradores”. (Oliveira, 2020, p. 127)



Figura 26 – Habitações na COHAB José Bonifácio, destaque para os muros e proteções entre cada bloco.

Fonte: Henrique Nascimento, via Medium e Google Maps.



Figura 27 – Condomínio Pátio Picasso (Rossi Incorporadora).

Fonte: Oliveira (2020) e Google Maps.

Apesar dos investimentos públicos e privados terem começado atingir a região, ainda persistem as precariedades regionais. Oliveira (2020) aponta que equipamentos para serviços de saúde, educação, lazer e cultura não receberam prioridade de implantação, reforçando as precariedades existentes. Para Oliveira, tais fatos indicam que houve um processo transformação na Subprefeitura de Itaquera, marcando um novo momento do processo de ocupação urbana da região, que será de certa forma corroborado pelo poder público no planejamento municipal no séc. XXI. Os tópicos seguintes abordam esta transformação.

### 5.1.2. Anos 2000: intensificação das transformações

Conforme observado nos capítulos anteriores, os anos 2000 foram marcados por diversos marcos nas mais diferentes escalas, que influenciaram direta e indiretamente a forma como as políticas públicas incidiram sobre a Zona Leste e sobre o bairro de Itaquera. A seguir, vamos tentar compreender quais foram estas transformações socioterritoriais.

Como já visto, nos anos 2000, com o Plano Diretor Estratégico de 2002, o setor público fez uso de diferentes instrumentos urbanísticos sobre a região de Itaquera, como a Operação Urbana Consorciada Rio Verde Jacu, e o Programa de Incentivos Seletivos, em 2007.

Já em relação ao setor imobiliário e de habitação, segundo Santos (2020) começaram a surgir no período diversos empreendimentos, especialmente nos arredores da COHAB José Bonifácio em áreas de urbanização características do padrão de loteamento periférico típico da segunda metade do século XX. No entanto, tais empreendimento apresentavam um padrão até então não tão presente no bairro, de metragens menores e com diferenciais como piscina, quadra poliesportiva, salões de festas, churrasqueira, playground, academia, brinquedoteca, área verde entre outros.



Figura 28 – Condomínio Chácara das Flores (Gafisa S.A.).

Fonte: Oliveira (2020).

Conforme as evoluções no setor financeiro e no mercado imobiliário vistas em capítulos anteriores, e conforme estudou Santos (2020), a presença destes empreendimentos no território de Itaquera está vinculada a emergência da linha de financiamento Carta de Crédito Associativo, que passa por transformações em 1998, bem como a figura da Alienação Fiduciária que havia sido aprovada em 1997, e que garantiu maior segurança jurídica às empresas. Apenas no período entre 1998 e 2000 foram lançados na Subprefeitura 22 novos empreendimentos, sendo que 17 deles contavam com recursos da CEF/SFH. Segundo Oliveira (2020):

É através do fundo público (principalmente por meio do FGTS) que passa a se viabilizar novas rodadas de produção habitacional na ‘periferia’, nas quais o Estado, por meio de mecanismos alinhados à matriz neoliberal, transfere cada vez mais recursos à iniciativa privada, isentando-se de seu papel enquanto

agente produtor ao passo que fortalece sua centralidade enquanto agente regulador do mercado privado. (Oliveira, 2020, p. 131):

Podemos observar no mapa uma questão importante que também é salientada por Santos (2020), sobre a inserção geral dos empreendimentos imobiliários: ainda que estes se expandam pela Subprefeitura, não se colocam de modo generalizado pelo território. A produção de grandes construtoras e incorporadoras centra-se nas imediações das principais avenidas da região, além de já ser possível observar certa exploração de territórios de urbanização precária, realizada por incorporadoras como a Gafisa, a Tenda e a Cury.

As centralidades históricas como a Vila Carmosina e Vila Santana, contam com certa infraestrutura, equipamentos públicos, comércio e serviços variados, sendo o foco de empresas de atuação local, que exploram regiões mais valorizadas da Subprefeitura. É o caso da Rua Carolina da Fonseca, paralela à Av. Jacu Pêssego ao norte da Subprefeitura, que concentra os empreendimentos com maior patamar de preços (R\$5.400,00 a R\$6.680,00) e que depois passará a ser apropriada por lançamentos das principais empresas de capital aberto (Oliveira, 2020).

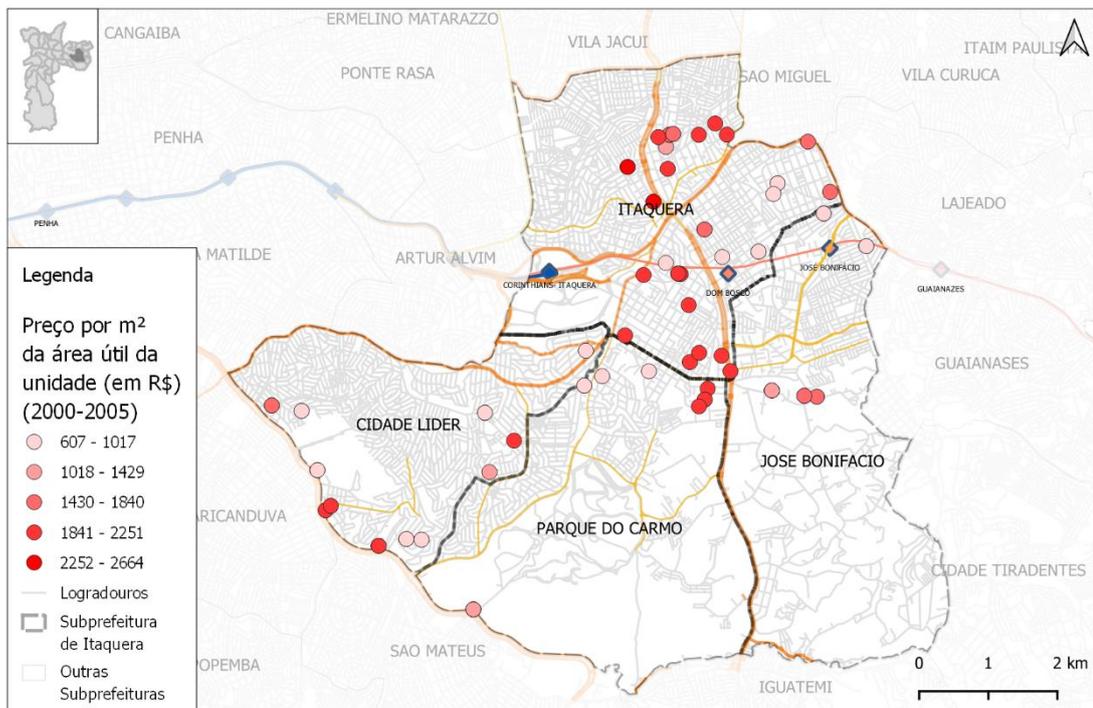


Figura 29 – Preço do m<sup>2</sup> dos empreendimentos lançados em Itaquerá entre 2000 e 2005.

Fonte: EMBRAESP e GeoSampa e Oliveira.

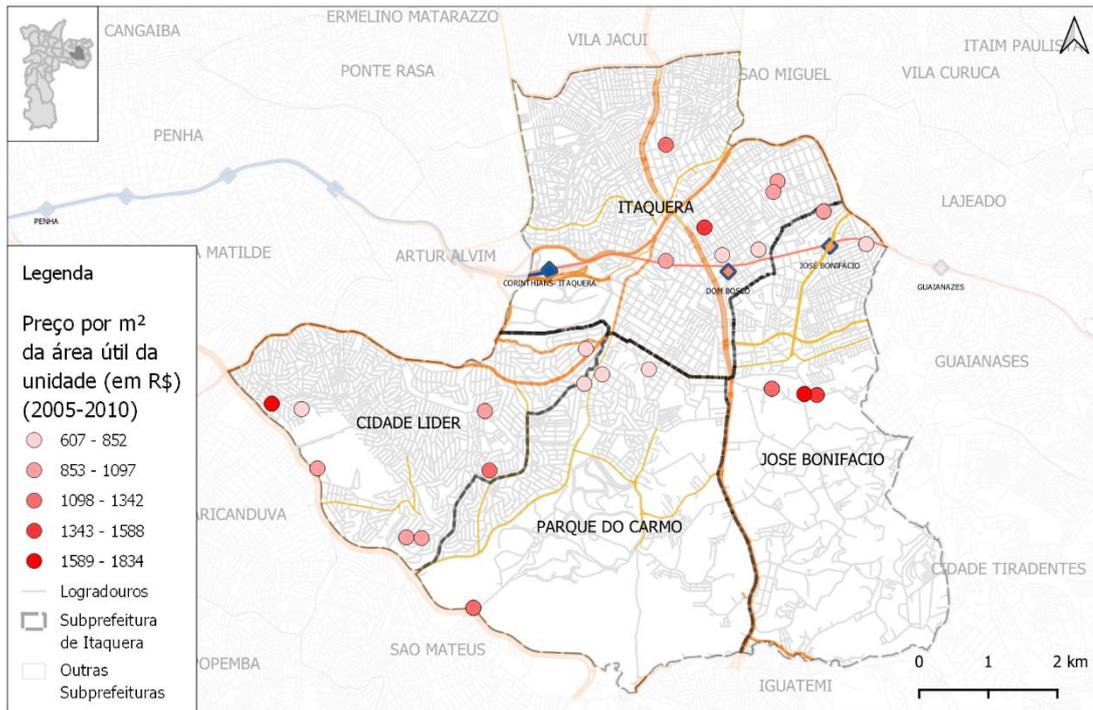


Figura 30 – Preço do m<sup>2</sup> dos empreendimentos lançados em Itaquera entre 2005 e 2010.

Fonte: EMBRAESP e GeoSampa.

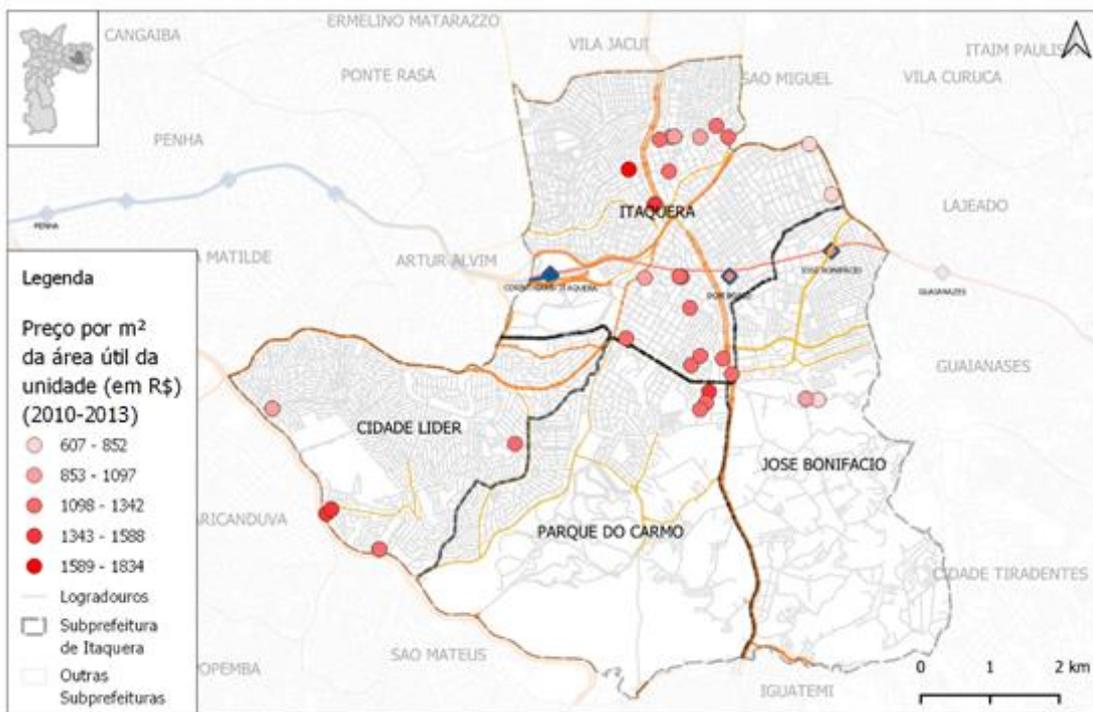


Figura 31 – Preço do m<sup>2</sup> dos empreendimentos lançados em Itaquera entre 2010 e 2013.

Fonte: EMBRAESP e GeoSampa.

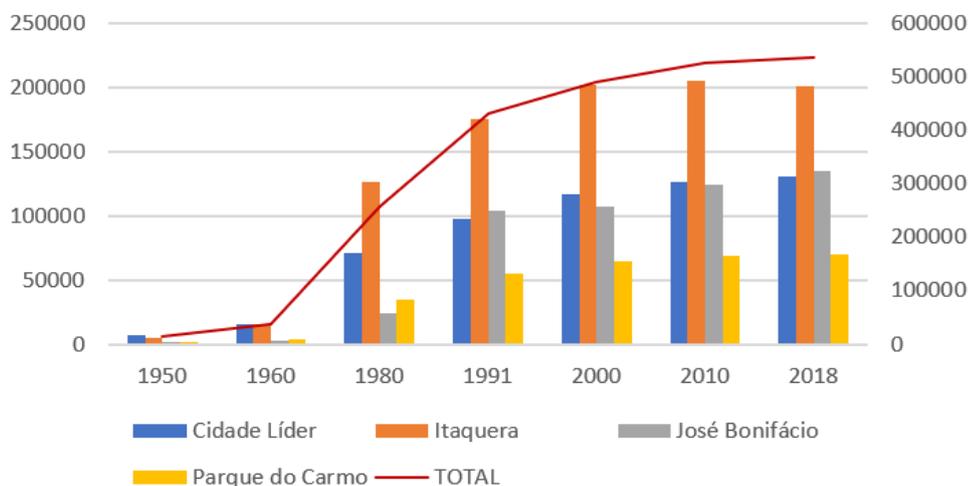
Além dos pontos apresentados, é importante lembrar que no final deste período, em 2009, outros dois importantes marcos legais foram fixados: o lançamento do programa federal Minha Casa Minha Vida e um segundo programa de incentivos para a região (Lei nº 14.888/19). Vejamos a seguir como estes e outros marcos rebatem nas transformações do bairro na década de 2010.

### 5.1.3. Diagnóstico da última década

Conforme visto nos capítulos anteriores, na década de 2010 ocorreram alguns dos principais eventos transformadores para o bairro de Itaquera. Além dos já citados lançamentos do programa MCMV e de um novo programa de incentivos fiscais para o bairro, na década também ocorreram eventos cruciais para as mudanças socioterritoriais que ocorreram a seguir, como o PDE/2014 e a realização da Copa do Mundo FIFA, também em 2014, entre outros eventos vistos anteriormente. A fim de comparação, vejamos a seguir uma breve análise das mudanças sociais e econômicas nesses dois períodos 2000-2010.

O gráfico a seguir mostra o quanto a população cresceu em cada distrito da subprefeitura de Itaquera entre 1950 e 2018. É possível perceber que o boom de crescimento do bairro foi entre 1980 e 2000. Embora tenha havido um crescimento do bairro como um todo, o distrito que mais se destaca é o de Itaquera, que concentra os principais equipamentos públicos e privados. Já os distritos de Cidade Líder e José Bonifácio apresentaram o maior crescimento populacional em comparação à Parque do Carmo, que tem se mostrado praticamente estável desde os anos 2000.

Gráfico 1 - População total entre 1950 e 2018 na Subprefeitura de Itaquera.



Fonte: IBGE e Infocidade (2018).

Segundo o Plano Regional de Itaquera (2016) o Distrito Itaquera é caracterizado como a principal centralidade da Subprefeitura e da Macrorregional Leste 2, por abarcar o centro antigo de Itaquera e o Polo Institucional, que apresentam a maior concentração de serviços e atividades comerciais na região. Sua malha viária é marcada por geometrias diversas impostas por loteamentos isolados e desconexos, sem unidade de diretrizes urbanas, resultando em rede viária desestruturada, descontínua e incapaz de atender às necessidades de deslocamento e acessos.

Já o Distrito Cidade Líder, além de apresentar loteamentos populares consolidados e algumas áreas livres, apresenta também loteamentos clandestinos e favelas, principalmente nas áreas lindeiras aos córregos, constituindo áreas de risco geológico e de inundações.

O Distrito Parque do Carmo é marcado por formação urbana heterogênea. De um lado, apresenta elevados valores de cobertura vegetal e conservação da biodiversidade, por contar com a APA Fazenda do Carmo, mas de outro lado, sofre pressão de ocupações urbanas altamente precárias.

O Distrito José Bonifácio compreende ao norte os bairros do Jardim São Pedro e Jardim Ivete, demarcados como uma grande ZEIS-1 (conjuntos habitacionais não regularizados) no PDE (Lei nº 16.050), e a Vila Cosmopolita, apresentando elevados índices demográficos. Ao sul, possui grandes áreas desocupadas com resquícios da antiga zona rural, onde ainda persistem pequenos sítios e chácaras. Intercalados a estes usos aparecem ocupações e parcelamentos clandestinos extremamente precários e sem infraestrutura urbana.

O acesso aos serviços públicos são deficitários e as maiores demandas de equipamentos públicos são por Centro de Educação Infantil (CEI), Centro de Referência da Assistência Social (CRAS) e Unidade Básica de Saúde (UBS) em sua maioria em setores densos e de alta vulnerabilidade.



Figura 32 – Região do Metrô Itaquera e Polo Institucional, em 1958 e 2016.

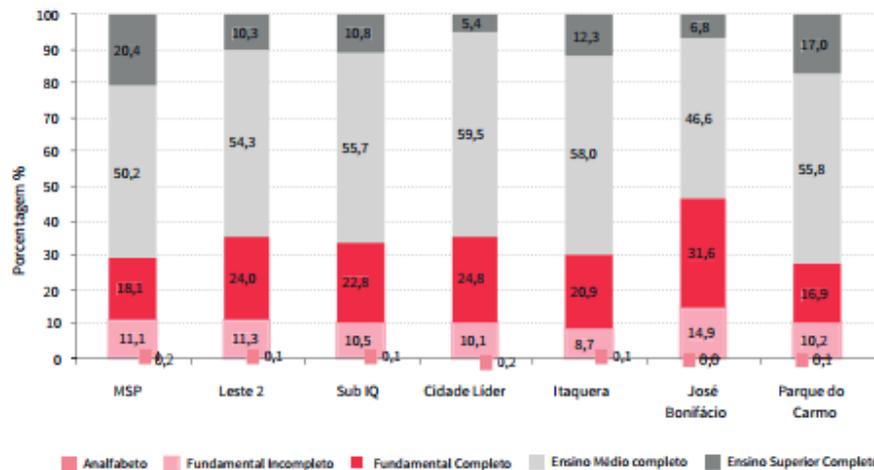
Fonte: Geoportal.

Segundo Censo 2010, a população da Subprefeitura de Itaquera contava em 1980 com 256.383 habitantes passando para 523.848 habitantes em 2010, ou seja, quase dobrou sua população no período de 30 anos. A densidade demográfica, nesse mesmo período passou de 62,8 hab./ha para 128,4 hab./ha, porém os avanços da expansão das infraestruturas urbanas não acompanhou este crescimento, o que acarretou a acentuação das precariedades e vulnerabilidade social e urbana deste território.

O perfil etário predominante na Subprefeitura é de jovens e crianças, sendo 22,9% entre 0 e 14 anos e 9,7 % maior que 60 anos. Segundo DATASUB (2016), a Subprefeitura de Itaquera tem demanda por acesso à creche de 2.369 crianças, o que evidencia a urgência por creches na Subprefeitura a fim de possibilitar que os pais (especialmente as mães) possam trabalhar, possibilitando aumento da renda familiar em região caracterizada por população de baixa renda, predominantemente.

Em relação ao nível de renda e grau de escolaridade, a maioria da população da Subprefeitura (73%), ou seja, em torno de 382.500 habitantes, ganham entre 1 e 3 salários-mínimos, apresentando baixos níveis de renda, condição agravada pela informalidade de empregos e o baixo grau de escolaridade. A participação de emprego formal por grau de escolaridade, considerando ensino fundamental incompleto e ensino superior completo, tem o seguinte comportamento: no Distrito Itaquera 8,7% da população têm emprego formal e ensino fundamental incompleto e 12,3% têm ensino superior completo, seguido dos distritos Cidade Líder com 10,1% e 5,4%, Parque do Carmo 10,2% e 17,0% e José Bonifácio e 14,9% e 6,8%, respectivamente.

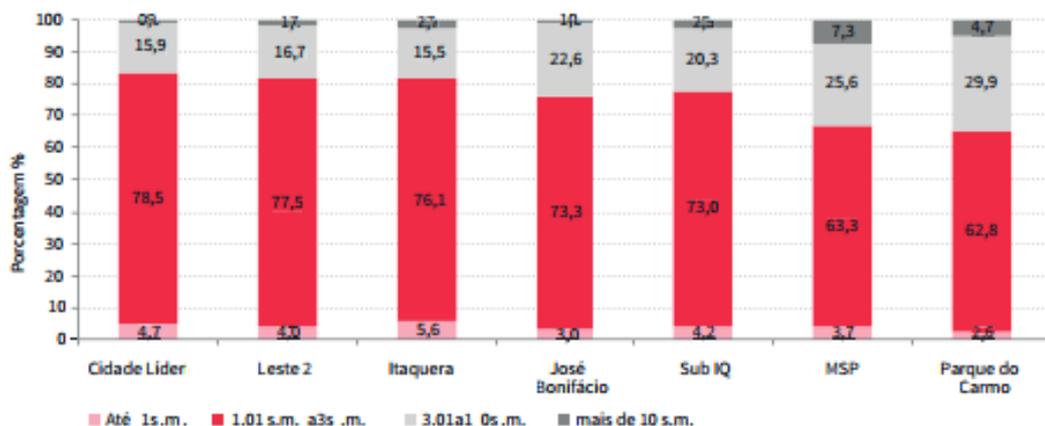
Gráfico 2 – Participação do emprego formal por grau de escolaridade, 2012.



Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego (Rais) e Prefeitura da Cidade de São Paulo.

Nota-se, portanto, que a maioria da população que tem emprego formal cursou apenas o ensino médio, o que evidencia a necessidade de implementação de políticas voltadas, não só, mas sobretudo à educação e capacitação profissional. Essas questões ficam mais evidentes ao observar o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) registrado para a Subprefeitura de Itaquera (0,75) em 2010. Na Subprefeitura o parâmetro mais crítico foi educação (0,7), seguido de renda (0,75), sendo a longevidade (0,82) o parâmetro que apresentou os melhores resultados.

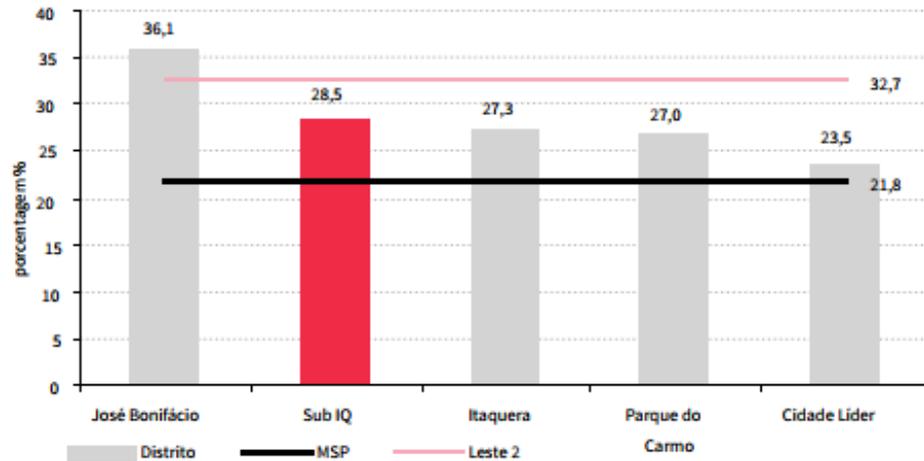
Gráfico 3 – Distribuição salarial, 2012.



Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego (Rais) e Prefeitura da Cidade de São Paulo.

Porém, a carência da rede de transportes público, também contribui para que quase 29% dos habitantes da Subprefeitura levem mais de uma hora diariamente no deslocamento casa – trabalho.

Gráfico 4 – Percentual de trabalhadores que gastam mais de uma hora no deslocamento casa-trabalho, 2010.



Fonte: IBGE – Censo 2010.

A falta de conexão na rede de esgoto e de água, que corresponde 9,4% e 0,8% dos domicílios respectivamente, no ano de 2010, contribui com o agravamento das doenças e da demanda aos serviços e equipamentos de saúde, que são deficitários e insuficientes.

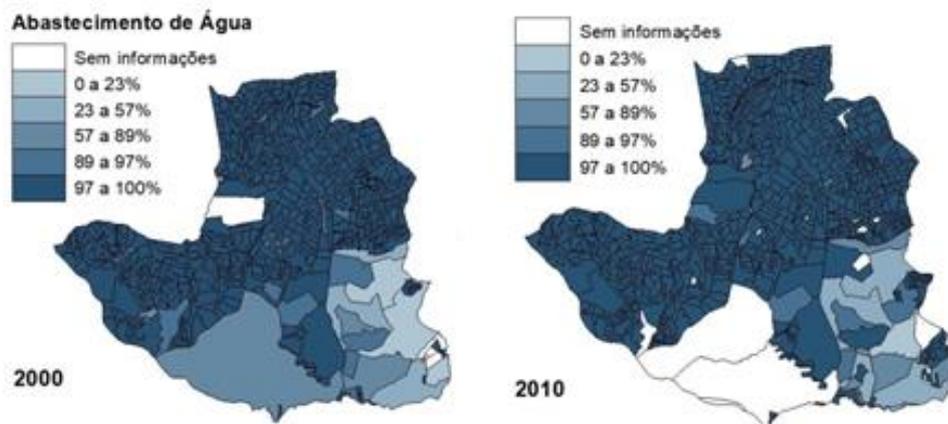


Figura 33 – Abastecimento de água nos domicílios por setor censitário na subprefeitura de Itaquera em 2000 e 2010.

Fonte: IBGE (2000, 2010) e Da Silva (2018).

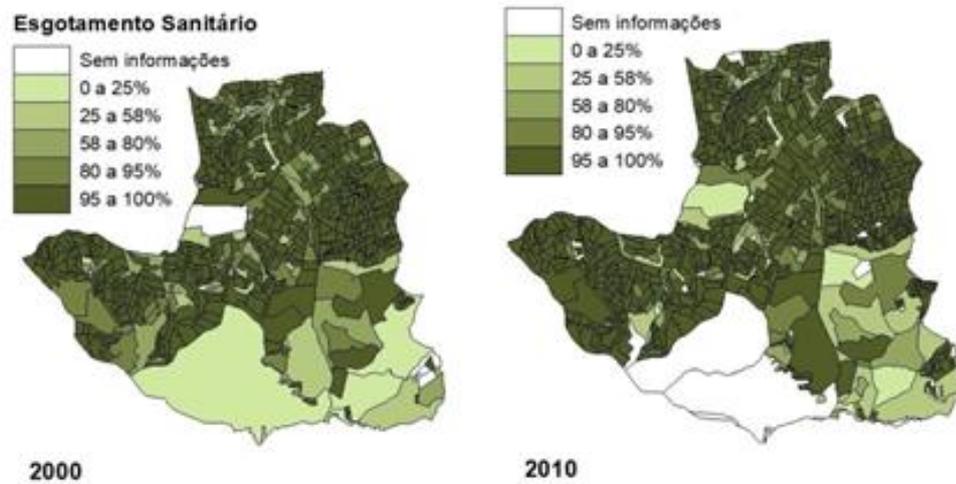


Figura 34 – Esgotamento sanitário nos domicílios por setor censitário na subprefeitura de Itaquera em 2000 e 2010.

Fonte: IBGE (2000, 2010) e Da Silva (2018).

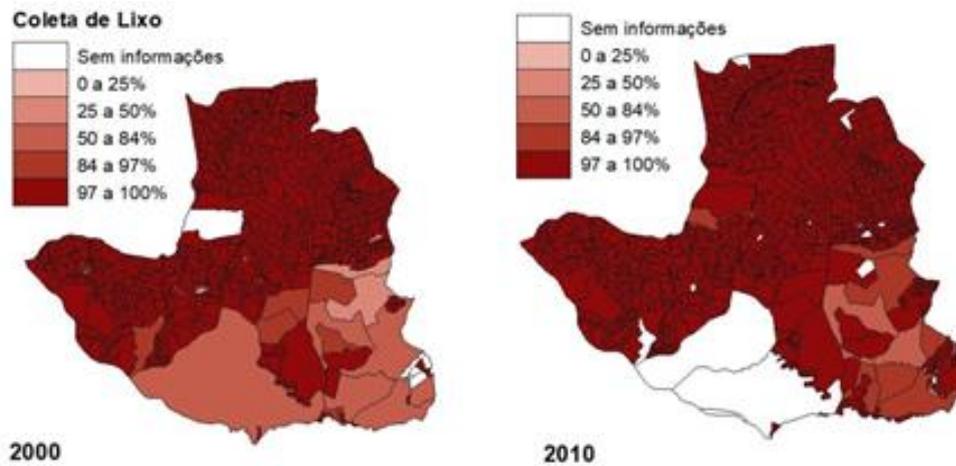


Figura 35 – Coleta de lixo na nos domicílios por setor censitário subprefeitura de Itaquera em 2000 e 2010.

Fonte: IBGE (2000, 2010) e Da Silva (2018).

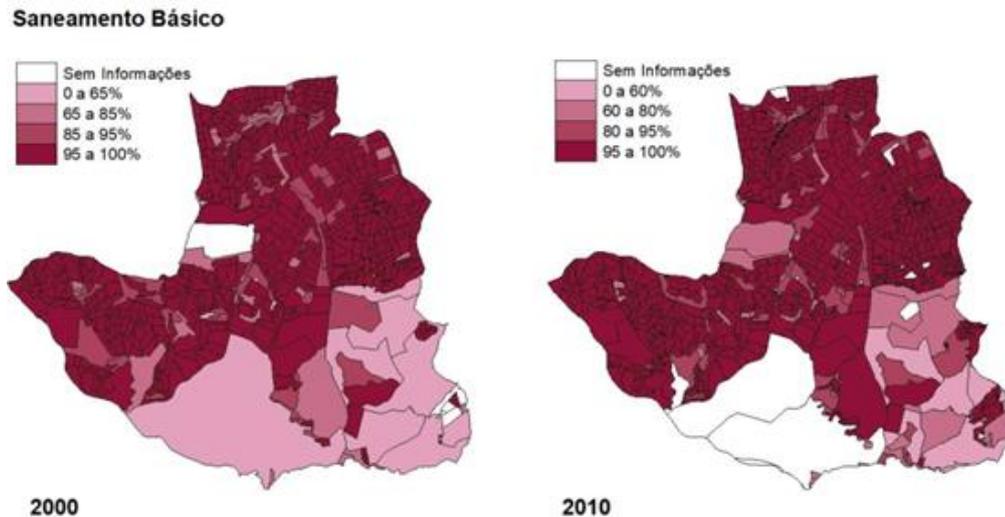


Figura 36 – Saneamento básico nos domicílios por setor censitário na subprefeitura de Itaquerá em 2000 e 2010.

Fonte: IBGE (2000, 2010) e Da Silva (2018).

Ainda em relação aos serviços e equipamentos públicos: 46,4% da população da Subprefeitura não tem acesso próximo a equipamentos públicos de cultura (2010), considerando a distância de até 1 Km, sendo a população do distrito Parque Carmo a mais prejudicada (74,2%). Já em relação aos equipamentos de esporte e lazer, apenas 14,8% dos moradores da Subprefeitura não têm acesso a estes equipamentos em área próxima, não sendo o índice tão baixo quando comparado à proporção municipal que apresenta cerca de 18,9% dos habitantes sem acesso à equipamentos de esporte e lazer em áreas do entorno. (DATASUB, 2016).

Segundo DATASUB (2016), a Subprefeitura conta com cerca de 10.600 domicílios em favelas e 14,4 % da área do território ocupada por ZEIS-1, que são áreas caracterizadas pela presença de favelas e loteamentos irregulares e habitadas predominantemente por população de baixa renda, como por exemplo os Conjuntos Habitacionais COHAB I e II no distrito de José Bonifácio.

O Distrito José Bonifácio tem menor participação de domicílios em favelas 1,7%; tem mais área de ZEIS 1 – 30%; apresenta menor índice de espaço residencial 12m<sup>2</sup>/hab (área construída residencial por habitante), abaixo da Subprefeitura 14,7 m<sup>2</sup>/hab e bem abaixo do municipal (25,5 m<sup>2</sup>/hab) e menor percentual de terrenos vagos 11,8%. Por outro lado, o Distrito Parque do Carmo é o que tem maior participação de domicílios em favelas 15,3% e menor participação na área de ZEIS 1 – 5,5%.

O Distrito Cidade Líder apresenta 17,4 m<sup>2</sup> de área construída residencial por habitante, maior índice entre os demais distritos, porém bem abaixo do municipal (25,5m<sup>2</sup>/hab) e tem maior percentual de terrenos vagos 26,1%. Os usos não residenciais são mais presentes no Distrito Itaquera, representando 40,8% da área construída e no Distrito Cidade Líder 32,4%, enquanto o uso residencial vertical é marcante no Distrito José Bonifácio representando 54% ao passo que o uso residencial horizontal tem maior destaque no Distrito Parque do Carmo, 61,3% da área construída.

Todas as alterações sociais e econômicas na região ocorreram em conjunto com diversas alterações estruturais, ocorridas em decorrência dos projetos de infraestrutura para a realização da Copa do Mundo de 2014 e em decorrência de outras políticas de incentivo econômico, de adequação do viário, etc. Entretanto, tais avanços ocorrem especialmente em áreas do bairro já historicamente menos precárias, sendo menos presentes em áreas mais precárias como ao sul do distrito de José Bonifácio e ao leste de Cidade Líder.



Figura 37 – Início das obras das alças de acesso entre Radial Leste e Av. Jacu-Pêssego e construção da FATEC.

Fonte: Oliveira (2013).

## 5.2. Transformações no setor de habitação e mercado imobiliário

Conforme observado, diversas transformações vinham ocorrendo no bairro no período. Este subcapítulo dedica-se a entender melhor como tais transformações podem ter impactado na produção imobiliária.

Segundo Santos (2020), durante esta década houve um período de retração da produção imobiliária na RMS. A crise econômica do país em 2014 acabou por reorientar os agentes e a produção imobiliária, levando as empresas do setor a

voltarem sua produção para seus mercados tradicionais. Porém em um contexto de queda geral do número de unidades lançadas a partir de 2014 o mercado imobiliário da capital paulista volta a mostrar certa recuperação a partir de 2018.

Deste modo, conforme é possível verificar na figura a seguir, a maior parte dos lançamentos imobiliários passa a se concentrar na zona sul da cidade de São Paulo, sendo o distrito do Tatuapé o que concentra o maior volume da Zona Leste. Entretanto, apesar de não entrar no top 10 ao ser comparado com o restante da cidade, é possível perceber o destaque da Subprefeitura de Itaquera dentro do contexto da Zona Leste.

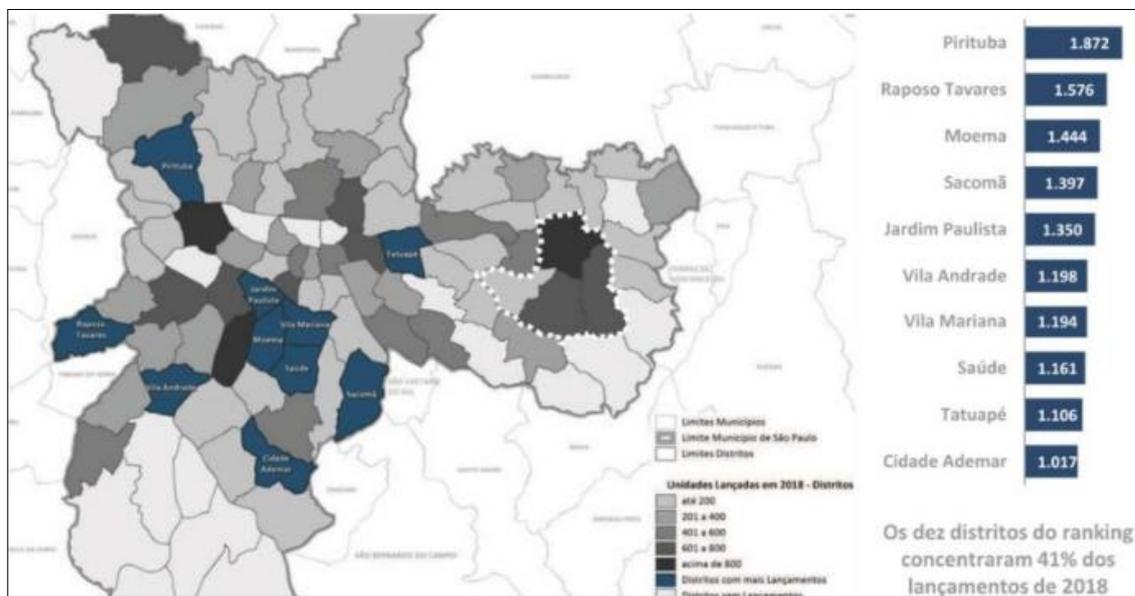


Figura 38 – Ranking dos distritos com maior concentração de lançamentos imobiliários, 2018.

Fonte: EMBRAESP (2018) e Silva (2019).

Segundo Oliveira (2020), esta intensa produção vista nos últimos anos é fortemente associada ao PMCMV e segue a tendência geral de concentração da produção imobiliária na capital paulista.

Nos últimos anos, também chama atenção a crescente participação do Programa Minha Casa Minha Vida nos lançamentos imobiliários do município. Se em 2016 esta participação representava 21% de toda a produção imobiliária da cidade, este número avança para 37% em 2017, 44% em 2018 e atinge a marca de 46% já no terceiro trimestre de 2019. Os gráficos apresentados na sequência nos possibilitam vislumbrar esta ascensão da produção do programa na capital, tanto na porcentagem

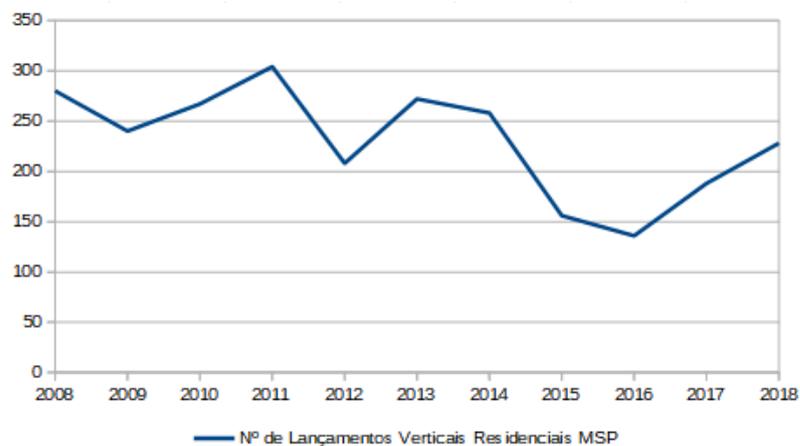
de UHs lançadas no município assim como no número total de UHs lançadas, que vem crescendo significativamente desde 2017 (Oliveira, 2020).



Figura 39 –Condomínio Carolina Village, na Rua Carolina Fonseca e Vivaz Itaquera e Living Family, na Avenida Pires do Rio (2021).

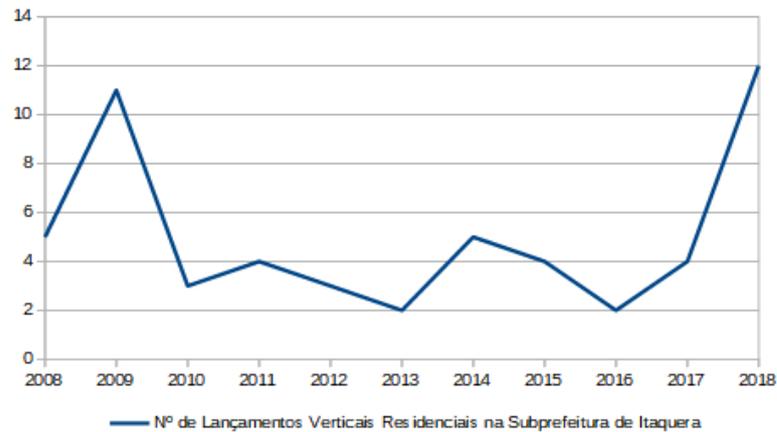
Fonte: Acervo pessoal.

Gráfico 5 – Total de lançamentos verticais residenciais na Região Metropolitana de São Paulo entre 2008 e 2018.



Fonte: EMBRAESP e Info Cidade. Elaboração própria.

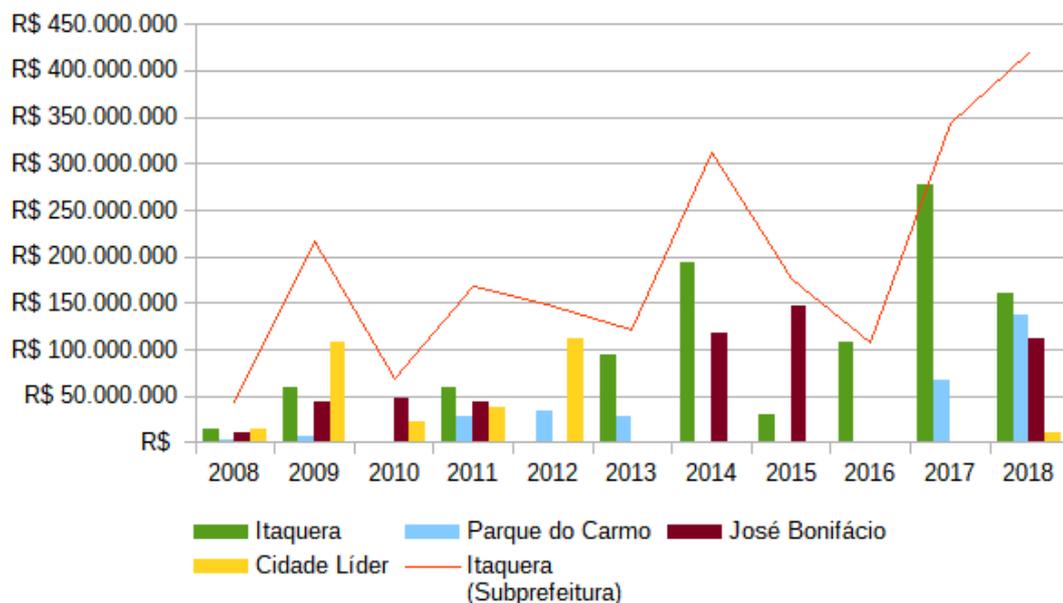
Gráfico 6 – Total de lançamentos verticais residenciais na Subprefeitura de Itaquera entre 2008 e 2018.



Fonte: EMBRAESP e Info Cidade. Elaboração própria.

O gráfico a seguir apresenta o Valor Geral de Vendas dos imóveis residenciais para o bairro de Itaquera no período de 2008 a 2018. O Valor Geral de Vendas é o resultado obtido da multiplicação dos fatores: número total de unidades x Preço total (em reais) da unidade. Esses dois fatores são variáveis obtidas na Pesquisa e Análise de Mercado Imobiliário Residencial no Município de São Paulo elaborada pela EMBRAESP.

Gráfico 7 – Valor Geral de Vendas dos imóveis residenciais para o bairro de Itaquera no período de 2008 a 2018.



Fonte: Prefeitura da Cidade de São Paulo. Elaboração própria.

Ao comparar o valor das vendas com o número de lançamentos no mesmo período no bairro de Itaquera, é possível perceber que o número de lançamentos é acompanhado pelo valor geral de vendas.

Segundo Oliveira (2020), isso indica um aumento dos preços no período em que as obras do projeto eram implantadas e em que a Copa foi realizada, seguido de uma queda no período de crise econômica e política que se seguiu. Entretanto, como o mapa já indicava, após 2016 há um novo salto no número de lançamentos e um aumento histórico no valor das unidades, indicando que após o período de crise, o mercado imobiliário voltou a investir no bairro, se aproveitando de todos os incentivos e equipamentos ali instalados.

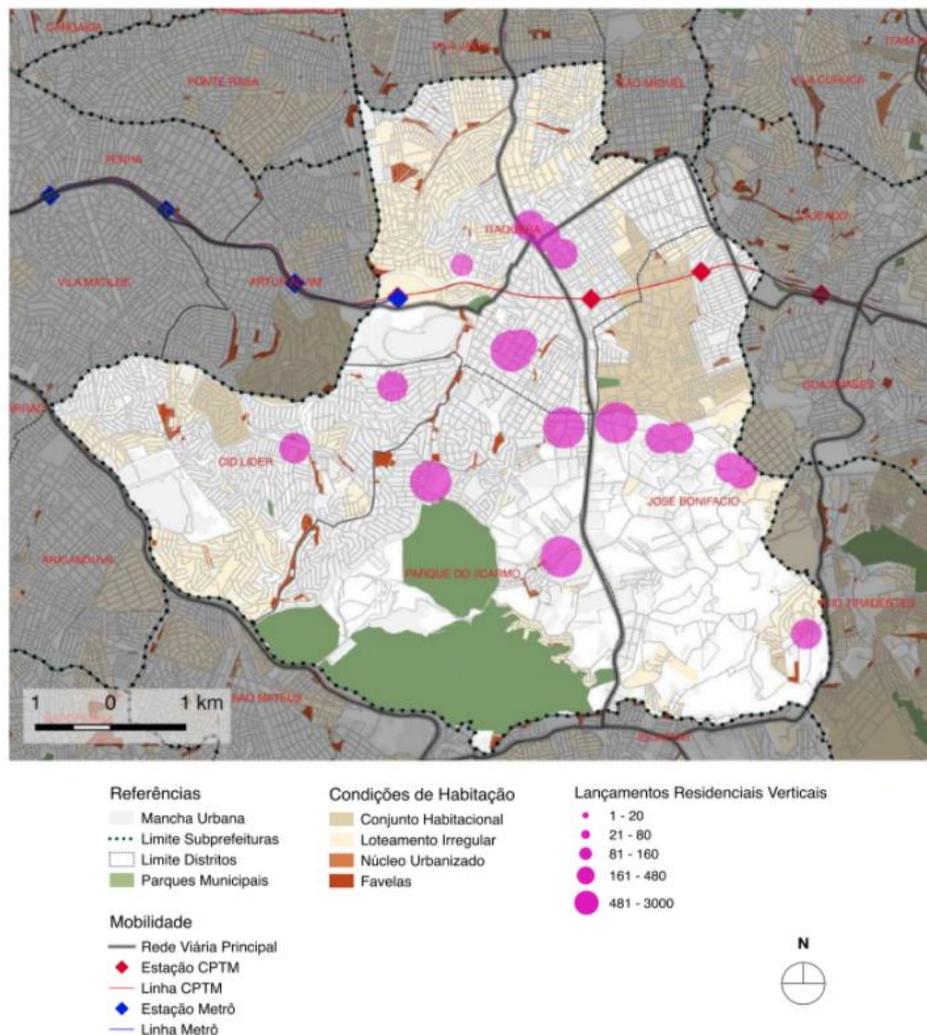


Figura 40 – Lançamentos imobiliários por porte dos empreendimentos na subprefeitura de Itaquera (2017-2019).

Fonte: Oliveira (2020).

Segundo Oliveira (2020), percebe-se que os empreendimentos lançados por grandes incorporadoras nos últimos anos em Itaquera se colocam em territórios nos quais esta produção já se consolidou em períodos anteriores, assim como avança sobre novas áreas, ainda não ocupadas pela incorporação imobiliária, em especial na

região sudeste de Itaquera. Nota-se que grandes empreendimentos são levantados em regiões mais centrais da Subprefeitura, com melhor infraestrutura e lotes adjacentes a grandes intervenções urbanas promovidas pelo Estado, como é o caso da alça de acesso entre a Av. Jacu Pêssego e a Av. Radial Leste, assim como áreas até então não ocupadas, estabelecidas no zoneamento municipal de 2004 como Zonas Predominantemente Industriais (ZPI), sendo este o caso de terrenos tanto no distrito Parque do Carmo como José Bonifácio.

É interessante notar como o padrão desse tipo de construção passou a predominar nos novos lançamentos, se diferenciando do padrão de construção das décadas anteriores. Conforme observado por Oliveira (2020), quanto aos produtos lançados neste período, percebe-se que edifícios de modo geral, estão mais altos, oscilando entre 16 a 20 pavimentos, sendo que a grande maioria apresenta ao menos oito apartamentos por andar, ficando a diferenciação dos produtos centrada principalmente na abrangência e diversidade do memorial, de acordo com as faixas de renda as quais se destinam.

Segundo Oliveira (2020), esta sofisticação dos produtos também se relaciona diretamente a sua localização no espaço. O condomínio situa-se na Rua Carolina da Fonseca, que recebe empreendimentos imobiliários desde os anos 1990. Próxima ao centro de Itaquera, a Av. Jacu Pêssego e a própria Radial Leste, trata-se de localização estratégica, que sempre apresentou os empreendimentos com maiores patamares de preços em toda a extensão da Subprefeitura. A comercialização dos apartamentos chegou a alcançar R\$7.435,00, o maior valor do m<sup>2</sup> já comercializado em Itaquera.



Figura 41 – Exemplo de anúncio de lançamento imobiliário em Itaquera (empreendimento Living Family).

Fonte: Santos (2017).

Ainda sobre a tipologia destes empreendimentos, Oliveira (2020) afirma que entre 2014-2016 alguns empreendimentos foram lançados na mesma rua, como o empreendimento da Tibério Construtora, o Condomínio Carolina Village que conta com 176 apartamentos de 2 e 3 dormitórios, entre 47 e 63 m<sup>2</sup>, com valor comercializado a partir de R\$5.000,00 o m<sup>2</sup>. Trata-se de 384 UH's distribuídas em 3 torres de 16 pavimentos. Um pouco mais a frente foi lançado também o Condomínio Living Family, da Living Construtora, com mesma configuração, 3 torres, 16 andares e 384 UH's, com plantas de 45 a 62 m<sup>2</sup> e valores a partir de R\$4.890,00 o m<sup>2</sup>. Ambos os condomínios se enquadram no PMCMV, apresentando valores de partida das UH's (R\$235.000,00 e R\$220.000,00 respectivamente) muito próximos de R\$240.000,00 (teto de preço estabelecido pelo programa no período vigente).



Figura 42 – Condomínio Plano Estação Itaquera Lagoa do Campelo II (Rua Fontoura Xavier)  
Loja Plano e Plano (R. Agrimensor Sugaya), ao lado da COHAB José Bonifácio.

Fonte: Google Maps (2020).

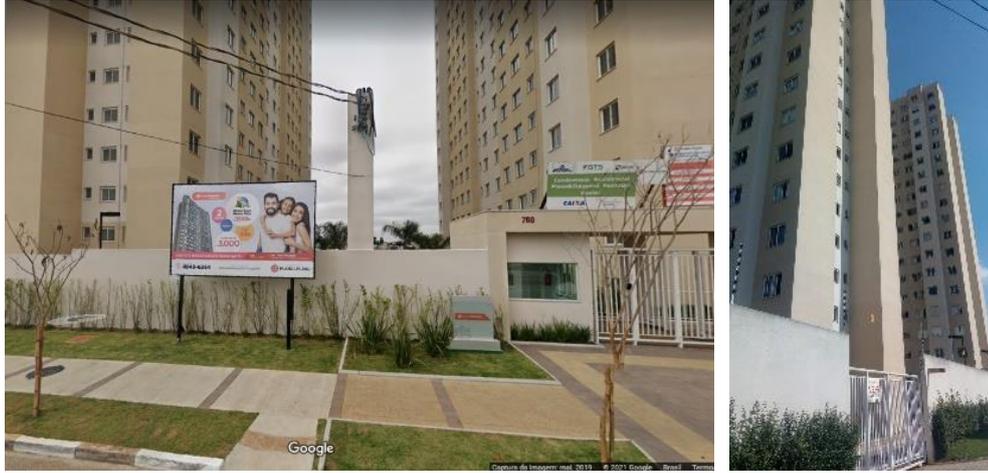


Figura 43 – Plano Itaquera Fontoura Xavier (Rua Fontoura Xavier).

Fonte: Google Maps (2020).

Ademais, em áreas cujo acesso é mais complicado tipologias mais simplificadas, sem elevador também aparecem. No entanto, o que chama atenção é que inclusive nestas áreas (de infraestrutura e acesso precários) já é possível ver a intensificação em alguns empreendimentos, dando indícios da generalização da estratégia de intensificação da produção para mercado na “periferia”.

Outras tipologias que vem crescendo especialmente na última década são as residências multifamiliares verticais de pequeno porte - condomínios de até 6 andares, com apenas uma torre, com apartamentos de um ou dois dormitórios-, e os empreendimentos horizontais, caracterizados por residências relativamente pequenas.

Segundo Oliveira (2020), desde os anos 2000 já apresenta significativo crescimento. Em toda a metrópole, entre 1985 e 1994 o número de lançamentos horizontais é quase irrisório frente à hegemonia dos lançamentos verticais, mas sua importância começa a ser significativa no final da década de 1990, apresentando forte intensificação nos anos 2000, e concentrando-se em áreas mais distantes da região central da capital.

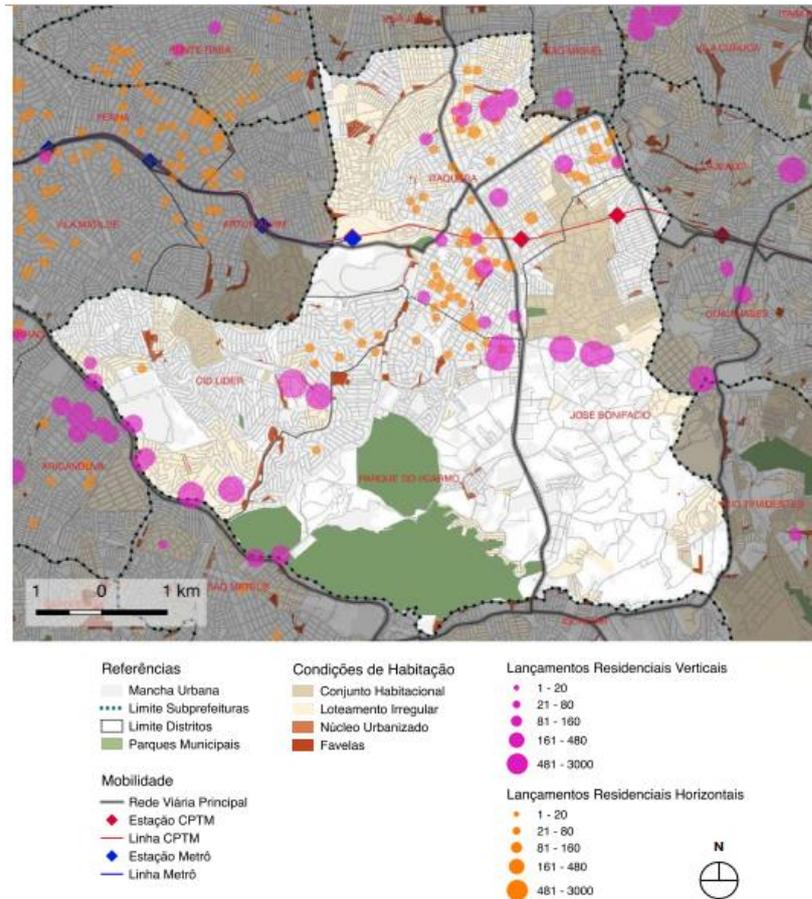


Figura 44 – Lançamentos Imobiliários por porte dos empreendimentos na Subprefeitura de Itaquera entre 2009 e 2013.

Fonte: EMBRAESP (2018) Oliveira (2020).

No caso dos empreendimentos horizontais, eles tendem a se concentrar em históricas centralidades que figuravam o antigo subúrbio da região como Vila Caxambu, Vila Carmosina, Vila Campanella e Vila Santana e em assentamentos populares típicos do padrão periférico de crescimento como Vila Taquari, Vila Brasil e XV de Novembro, majoritariamente concentrados no distrito de Itaquera, ao norte da Subprefeitura (Oliveira, 2020).

A pesquisa de Oliveira (2020) também se aprofundou nas características dos lançamentos de pequeno porte. Segundo ela, entre 2009 e 2013 percebe-se uma intensa concentração de pequenos lançamentos na Subprefeitura de Itaquera, juntamente com a Subprefeitura da Penha. Neste período foram lançados 83 empreendimentos horizontais e 1.114 UH's em Itaquera, sendo que apenas 8 deles apresentam mais de 20 UH's. A grande maioria dos lançamentos apresentam 2 dormitórios, sendo que nove deles chegam a oferecer opções de 3 dormitórios. A média de área útil dos empreendimentos horizontais é de 63,38 m<sup>2</sup>, sendo que há

unidades habitacionais que variam entre 42 m<sup>2</sup> a 95 m<sup>2</sup>. Já nos empreendimentos verticais a média aritmética da área útil no período é de 49,55 m<sup>2</sup> (Oliveira, 2020).

As fotos na sequência buscam ilustrar esta produção, caracterizada por pequenos condomínios fechados. Oliveira destaca que em muitos dos empreendimentos não há espaços de vivência coletiva, apenas corredores de passagem e áreas de garagem, o que também dá relevo a intensificação da produção imobiliária mesmo nestes pequenos empreendimentos. Lotes que antes abrigavam apenas uma ou duas residências passam a apresentar de seis a doze casas em média.



Figura 45 – Condomínios de pequeno porte na Subprefeitura de Itaquera.

Fonte: Google Maps e acervo pessoal.

Outra tipologia que vem sendo muito adotada como estratégia pelas construtoras é a produção de empreendimentos residenciais multifamiliares verticais de pequeno porte. Na prática, tais empreendimentos são de quitinetes, pois costumam ser os mais simples, possuindo características semelhantes ao apartamento convencional, mas não passam dos 50m<sup>2</sup>. Normalmente são formados por sala, banheiro, quarto e uma pequena cozinha. A maioria dos empreendimentos desse tipo produzidos mais

recentemente apresentam unidades que variam entre 1 ou 2 quartos, com opções com e sem vaga.



Figura 46 – Empreendimentos verticais de pequeno porte na Subprefeitura de Itaquera.

Fonte: Acervo pessoal.

As características desses empreendimentos se assemelham aos de um apartamento de um empreendimento de grande porte, em sua maioria apresentam pequenas áreas de convivência, e são anunciados como apartamentos, numa tentativa das construtoras de atrair o público dos grandes empreendimentos.

Figura 47 – Propaganda de empreendimentos verticais de pequeno porte em construção.

Fonte: Acervo pessoal.

A imagem a seguir demonstra uma fração desta produção em Itaquera. É possível identificar um crescimento deste tipo de produção, especialmente do distrito

de Itaquera. Entre 2009 e 2013 foram lançados 26 empreendimentos do tipo, sendo 18 deles localizados no distrito de Itaquera

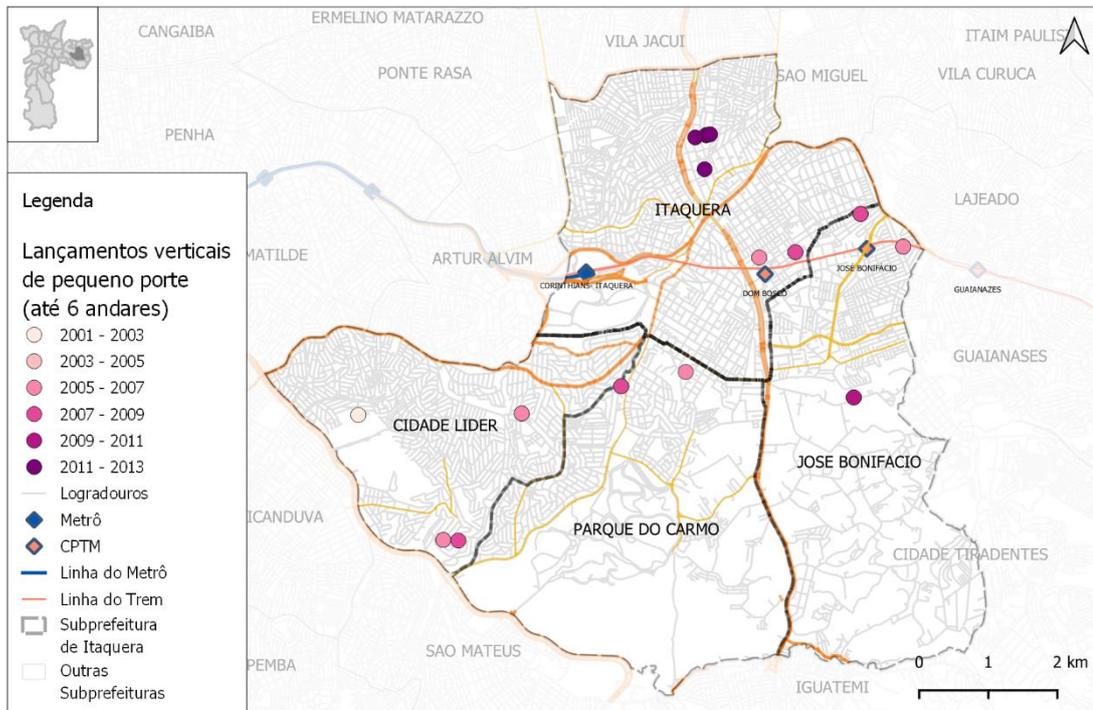


Figura 48 – Lançamentos de empreendimentos verticais de pequeno porte entre 2001 e 2013 .

Fonte: EMBRAESP e GeoSampa.

### 5.2.1. Observações sobre a COHAB José Bonifácio

Além da disseminação dos apartamentos tipo quitinete, outra mudança significativa na paisagem do bairro tem ocorrido especialmente no distrito de José Bonifácio. Conforme visto anteriormente, o distrito abriga a COHAB José Bonifácio (ou COHAB 2).

Segundo Iwakami, Sanches e Rocha (2013) nos conjuntos habitacionais da COHAB, verifica-se, além da uniformidade da padronização dos volumes edificados, a precariedade de implantação. Pode-se verificar a linearidade de implantação dos edifícios todos em Forma de “H”, ou seja, com uma escada para cada quatro apartamentos, todos com uma área útil de até 42 m<sup>2</sup>. O projeto original previa áreas para estacionamento nos espaços vazios e áreas públicas abertas, que deveriam ser equipadas, o que não ocorreu. As áreas vazias permaneceram vazias no seu sentido

real, sem equipamento, sem tratamento ou como terrenos baldios (IWAKAMI; SANCHES; ROCHA, 2013).



Figura 49 – Exemplo de vazio na Rua Alegros e Surdinias, na COHAB José Bonifácio.

Fonte: Google Maps.

Ainda, segundo Freitas (2020), nos últimos anos, a construção de muros, a instalação de grades e portões elétricos, além de outros equipamentos de segurança patrimonial, num processo de transformação no regime de propriedade do conjunto em condomínio. Novos empreendimentos, talvez mais atados à forma condomínio tal como é concebida nessa fase de reestruturação imobiliária na metrópole, são igualmente identificados no bairro. Os projetos do MCMV, que selaram ali a parceria do governo federal com a COHAB-SP, estão presentes. São projetos voltados à faixa 1 e 2 do Programa ou ligados ao PMCMV–Entidades (PMCMV-E).

Os novos produtos imobiliários do Programa, que não distinguem mais “as formas pública e privada de produção”, consolidando o modelo que Shimbo (2012) denomina “habitação social de mercado”, também são marcados pela qualidade construtiva peculiar, um elemento de diferenciação em relação às edificações da COHAB nos anos 1970-1980. De maneira implícita, tais estratégias disseminam a forma condomínio, que permite a consolidação de uma produção intensiva nas áreas periféricas por meio da organização de muitos blocos de edifício numa urbanização fragmentada (RUFINO; SHIMBO, 2016, p. 3).

Freitas (2020) chama atenção sobre o fato de que o principal atrativo dos empreendimentos, segundo as divulgações publicitárias, está no fato de serem os primeiros “condomínios clubes da região”, com localização próxima ao shopping, à estação de metrô e à estação José Bonifácio da CPTM. No discurso, é vendida uma vida de praticidades e de atendimento a necessidades familiares no ambiente privado,

como lazer para adultos e crianças, exercícios físicos, contato com o “verde”, entre outras “facilidades”.

Os empreendimentos novos lançados por incorporadoras privadas são minoritários porque não há terrenos vazios para a produção no perímetro do Conjunto. Trata-se, em parte, da escassez de áreas para construção, em virtude da ocupação dos edifícios produzidos no ciclo anterior pela Cohab. Em outra parte, a área é propriedade da Cohab, o que torna mais provável que as novas construções sejam feitas com o apoio do PMCMV, na parceria da CEF com a COHAB, que disponibiliza os terrenos (Freitas, 2020).

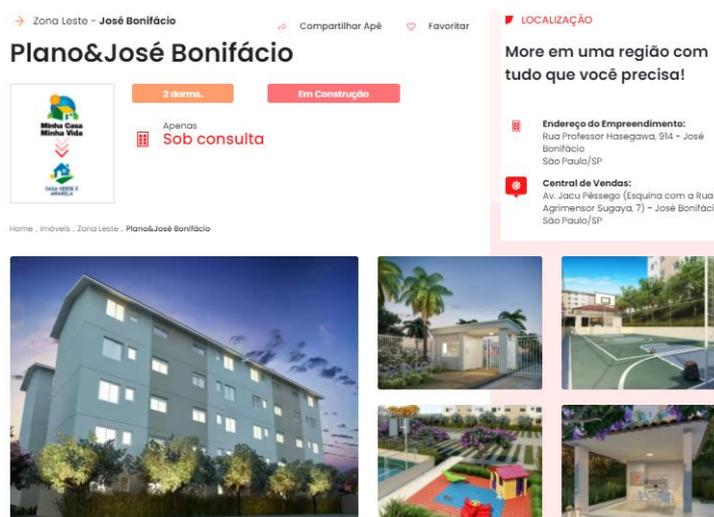


Figura 50 – Exemplo anúncio de empreendimento vertical da Plano e Plano em José Bonifácio.

Fonte: Pano e Plano.

Este processo de “condominização” de José Bonifácio acarreta também numa mudança nos padrões de aquisição dos apartamentos da COHAB. Segundo artigo publicado por Nascimento (2019), embora os apartamentos sejam destinados à população de baixa renda, na prática, verifica-se um aumento não somente no valor de venda dos apartamentos, mas também nos aluguéis.

Destinados à população de baixa renda, os apartamentos têm um valor de construção de cerca de 136 mil reais e, com subsídios não só do governo federal, mas também do estadual e do municipal, podem ser adquiridos por até 10% deste valor. A realidade, no entanto, é outra. Em imobiliárias, é possível encontrar anúncios de imóveis à venda na COHAB II que variam de 140 a 200 mil reais. Não fica claro, no

entanto, se os imóveis já foram quitados, que é quando é permitida a sua comercialização (Nascimento, 2019).



Figura 51 – Exemplo anúncios online de apartamentos da COHAB em José Bonifácio.

Fonte: Nascimento (2019).

Em entrevista à moradores da região, Nascimento constatou na prática essa valorização. “Hoje não se vê apartamento aqui por menos de 140 mil reais”, contou uma moradora do Conjunto Habitacional José Bonifácio, que lá reside há seis anos, quando adquiriu um apartamento por 80 mil reais, valor que deve quitar em aproximadamente vinte anos. “Conforme são feitas benfeitorias, como a limpeza das escadas, corredores e espaços de convivência, o valor de 100 reais do condomínio aumenta e, nesse caso, pagamos 250 no mês”, explica outra moradora.

Na mesma reportagem, ao entrevistar moradores que vivem de aluguel, Nascimento pode identificar na fala dos entrevistados a percepção do aumento no preço dos aluguéis, que embora se aproxime em valor de regiões mais centrais, não apresenta as mesmas vantagens tanto em relação à habitação quanto à acessibilidade aos serviços públicos essenciais, locais de lazer ou emprego. A reportagem também entrevistou o técnico em planejamento, projetos e licenciamento da COHAB, Sinésio Aparecido da Silva, que apontou o seguinte:

“Se você tem uma família em situação de extrema vulnerabilidade com um apartamento que, no mercado, tem um valor de 160, 200 mil reais, poderia ter gente oferecendo recursos a essa família, como uma troca, e ela poderia aceitar. Dessa forma, o dinheiro público que foi colocado para atender uma população

de baixa renda acaba virando uma moeda de troca qualquer. É um dinheiro que escoia pelo ralo.”

### **5.2.2. O caso da Favela da Paz e ocupação Copa do Povo**

Por fim, um último apontamento importante de ser feito quanto às transformações socioterritoriais em Itaquera, especialmente na última década, é em relação às remoções, sendo os casos mais significativos o da Favela da Paz e da Ocupação Copa do Povo. Este trabalho não visa realizar uma extensa análise sobre estas remoções, mas considerando o exposto até aqui, é inegável a influência dos projetos urbanos e da expansão do mercado imobiliário sobre estas remoções.

A Comunidade da Paz passou a ser ameaçada de remoção. Entretanto, o Movimento Nossa Itaquera e junto com as Comunidades Unidas de Itaquera fomentaram um processo de resistência, com organização de manifestações e cobrança de negociação com a Prefeitura. Inspirados pelo Plano Popular da Vila Autódromo no Rio de Janeiro, a comunidade elaborou um plano alternativo, com assessoria da Peabiru e do Instituto Polis, e apresentou uma proposta de urbanização da comunidade, com desadensamento, solução para as áreas de risco, melhorias habitacionais e proposta de reassentamento, na própria região, para as famílias removidas por risco ambiental ou pelas obras da Copa do Mundo. Depois de uma série de encontros com representantes da Prefeitura, os moradores conseguiram o compromisso de que não haveria remoção de nenhuma família antes da viabilização da moradia definitiva.

Apesar de adequações realizadas na favela e de inclusão de parte dos moradores removidos em programas habitacionais, parte dos moradores acabou sendo expulsa, sendo importante observar em outras pesquisas quais foram os reais impactos destes projetos nos dias de hoje para a comunidade e o que ocorreu com as famílias removidas que não conseguiram entrar em programas habitacionais. Pois, conforme cita a repórter Tassia Sena, em reportagem sobre entrega de chaves em conjunto habitacional para moradores da favela, do Jornal da Gazeta em 2015, “esta conta não fecha”.

Já a ocupação Copa do Povo, iniciada em maio de 2014, organizada pelo MTST, ocupou um terreno privado que estava abandonado há mais de 20 anos. Dois

dias depois, a ocupação já tinha recebido mais de 2 mil famílias de diversas comunidades de Itaquera e de outros bairros da Zona Leste.



Figura 52 – Vista aérea da ocupação Copa do Povo.

Fonte: Paulo Whitaker, Reuters.

Essas famílias viviam em condições precárias de moradia ou não possuíam mais condições de arcar com os aumentos dos aluguéis na região, a tabela a seguir demonstra esse aumento. O terreno de 155 mil metros quadrados chegou a abrigar 5 mil famílias. A iniciativa de ocupar a área partiu do MTST em conjunto com seus militantes, pois há mais de 20 anos o local não possuía nenhuma atividade de interesse, era um espaço ocioso sem destino certo, o que desrespeita a legislação que versa sobre o solo urbano.

Tabela 5 – Valorização do aluguel em Itaquera por metro quadrado entre 2009 e 2017 .

Período (mês de maio)	Centro	Itaquera	Pinheiros	Tatuapé
2009	15,91	8,33	18,32	12,55
2010	17,24	8,70	24,00	13,49
2011	20,06	12,15	24,75	15,45
2012	25,53	14,87	33,33	17,58
2013	23,88	13,12	35,09	17,75
2014	25,94	16,25	36,35	20,91
2015	26,30	16,46	32,33	21,01
2016	23,20	15,64	34,44	19,00
2017	23,49	16,44	33,00	19,91

Fonte: SECOVI-SP (2017).

Meses após a ocupação, foram firmados acordos entre o MTST, o poder público e a construtora Viver, dona do terreno. Um dos acordos dava prioridade ao grupo na

negociação do terreno. A construtora estabeleceu como lance mínimo o valor de 35 milhões de reais. Em outro acordo ficou estabelecido a desmontagem do acampamento e a retirada das famílias que passaram a residir no local, enquanto sobre o poder público ficou o compromisso de realizar os repasses necessários à viabilização de HIS no local.

Porém, segundo reportagem de Tatiana Farah ao BuzzFeed News em julho de 2018, as famílias que ocuparam e desocuparam o terreno, até aquele ano viviam em casas de aluguel, casas de parentes ou foram acolhidas temporariamente em outras ocupações. Segundo apurado pela reportagem, a execução do projeto sofreu entraves tanto na burocracia para expedição dos alvarás da prefeitura necessários para liberar a construção como de impedimentos levantados pelo Ministério Público de São Paulo. Imagens recentes do local mostram que nenhuma obra foi iniciada ainda.



Figura 53 – Fachada do terreno onde ocorreu a ocupação atualmente.

Fonte: Google Maps (2020).

### 5.3. Mudanças para quem?

Conforme exposto ao longo deste capítulo, a história de Itaquera é composta por transformações e mudanças. Desde sua formação o bairro foi alvo de projetos urbanos (alguns nunca efetivados), que em maior ou menor grau impactaram nas dinâmicas socioterritoriais da região, alterando não somente a paisagem, mas a forma de viver de sua população. Apesar disso, essas alterações não ocorreram de forma homogênea dentro do bairro.

Segundo Koga (2015), embora a Subprefeitura de Itaquera tenha sido pensada por muito tempo como um bloco identitário dentro da Zona Leste, estudos mais recentes já mostram que é necessário pensar este território através de suas

heterogeneidades intraurbanas. Além disso, segundo Koga, as dinâmicas socioeconômicas novas e velhas configuram três cenários urbanos que coexistem na Zona Leste: um primeiro, mais próximo do centro, cujos distritos são considerados menos excluídos e se diferenciam pelo seu perfil habitacional e dinâmica imobiliária, o terceiro, no extremo periférico, com maior grau de exclusão e vulnerabilidade social e produto do modelo histórico de exclusão socioterritorial; e um cenário intermediário, onde se localiza a Subprefeitura de Itaquera, caracterizado pela mescla das características presentes em ambas as regiões e pela heterogeneidade de sua morfologia urbana (Koga, 2015).

Deste modo, pode-se dizer que, embora não tenha havido diretamente ações de cunho habitacional relacionadas às obras de preparação para o evento, é notável o papel que o poder público exerce - através da realização de obras de adequação, por exemplo - que legitimam e reforçam a expansão e valorização da produção imobiliária. Em São Paulo, a construção da Arena Corinthians no bairro de Itaquera se somou a uma série de medidas adotadas pelo poder público para atrair empresas e grandes empreendimentos comerciais para a Zona Leste da cidade.

De acordo com as análises feitas, é inegável que houve avanços e melhoria na qualidade de vida e acesso à serviços de educação, lazer, saúde, entre outros na subprefeitura ao longo dos últimos 50 anos e especialmente após os projetos urbanos da última década. Porém, também fica claro que a distribuição destas melhorias não é homogênea dentro da subprefeitura, gerando uma hierarquização do espaço intraurbano, dentro do bairro. Somando-se ainda o avanço a passos cada vez mais firmes do mercado imobiliário na região e à morosidade das políticas e projetos em acompanhar este avanço, fica exposto o descompasso das políticas habitacionais em conseguir atender a população que precisa, onde ela precisa e quando ela precisa.

Ao final deste trabalho, em anexo, é apresentado um mapa síntese representando os processos analisados até aqui.

## 6. Perspectivas futuras

Conforme foi exposto ao longo deste trabalho, foi possível entender que as políticas públicas que incidiram (ou não) sobre o bairro de Itaquera tiveram um papel crucial sobre as dinâmicas sociais, econômicas e habitacionais ao longo de sua história. O bairro, que por formação, é bastante diverso, tanto social, quanto ambientalmente, apresenta diferentes potencialidades.

Porém, apesar dos avanços sociais e econômicos ocorridos especialmente nas últimas duas décadas, entraves e desacertos ocorridos nos projetos e planos que recaíram sobre o bairro, trazendo a desigualdade e a lógica de centro-periferia para dentro da subprefeitura. Assim, ao longo das décadas, os equipamentos públicos institucionais e de lazer se concentraram no distrito de Itaquera, enquanto problemas como mobilidade, falta ou pouco acesso ao emprego, lazer e moradia foram reforçados nas extremidades do bairro, evidenciando uma lenta mas crescente desigualdade sobre o bairro.

Já, ao contrário dos projetos urbanos, foi possível perceber que setor de habitação, em especial do mercado privado seguiu firme seu avanço sobre o bairro, especialmente sobre a região central, no distrito de Itaquera, mas, mais recentemente, sobre toda a subprefeitura, oferecendo empreendimentos dos mais variados tipos e valores, como uma estratégia de negócio. Além disso, estas dinâmicas também afetaram setores mais populares e que atendem uma parte mais vulnerável da população do bairro. O aumento de preço tanto dos aluguéis, quanto do valor de venda de imóveis em teoria de habitação popular já expulsam parte da população com menos renda destas regiões.

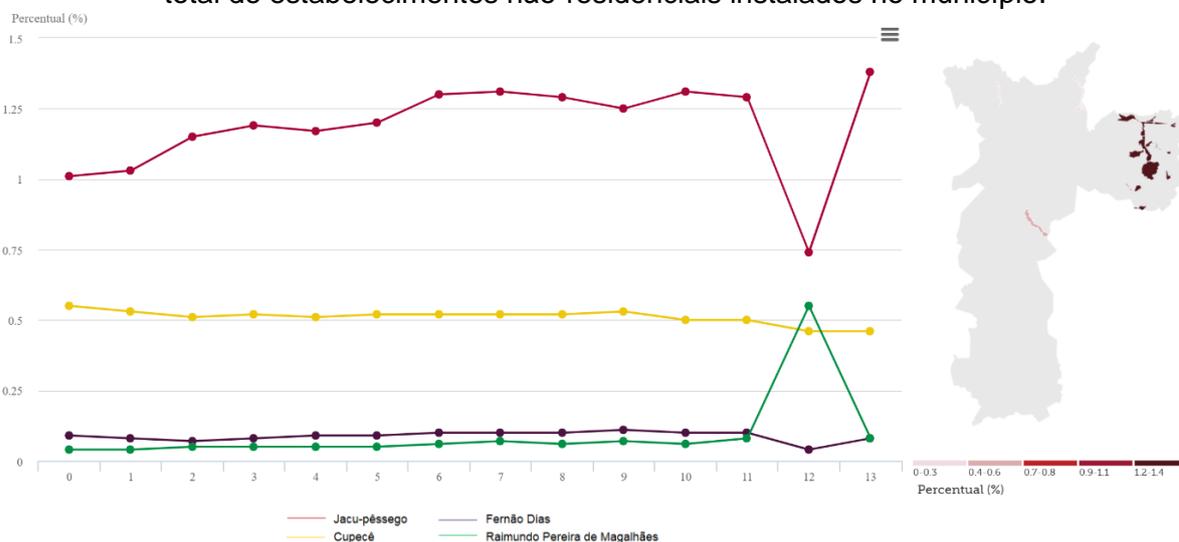
Deste modo, neste capítulo são feitas algumas indagações sobre quais as perspectivas futuras do bairro, dado o cenário e o histórico apresentado, mas também se pensando em algumas questões que certamente irão influenciar (e possivelmente reforçar) as dinâmicas socioterritoriais que já vinham em curso no bairro.

A primeira delas é a questão da revisão do Plano Diretor Estratégico, prevista para ocorrer em 2021. Como foi visto no decorrer deste trabalho, as ações e instrumentos dos planos diretores e demais ordenamentos vigentes ao longo das últimas décadas no município de São Paulo influenciaram de forma direta suas dinâmicas socioterritoriais, de formas positivas e negativas, a depender do olhar que

se tem sobre o bairro. Segundo o Painel de Monitoramento e Avaliação do Plano Diretor, é possível perceber, por exemplo, que o perímetro de incentivo proposto pelo PDE/2014 para a região de Itaquera foi o mais bem sucedido em termos de benefícios ao setor econômico em comparação com os outros perímetros propostos pelo plano.

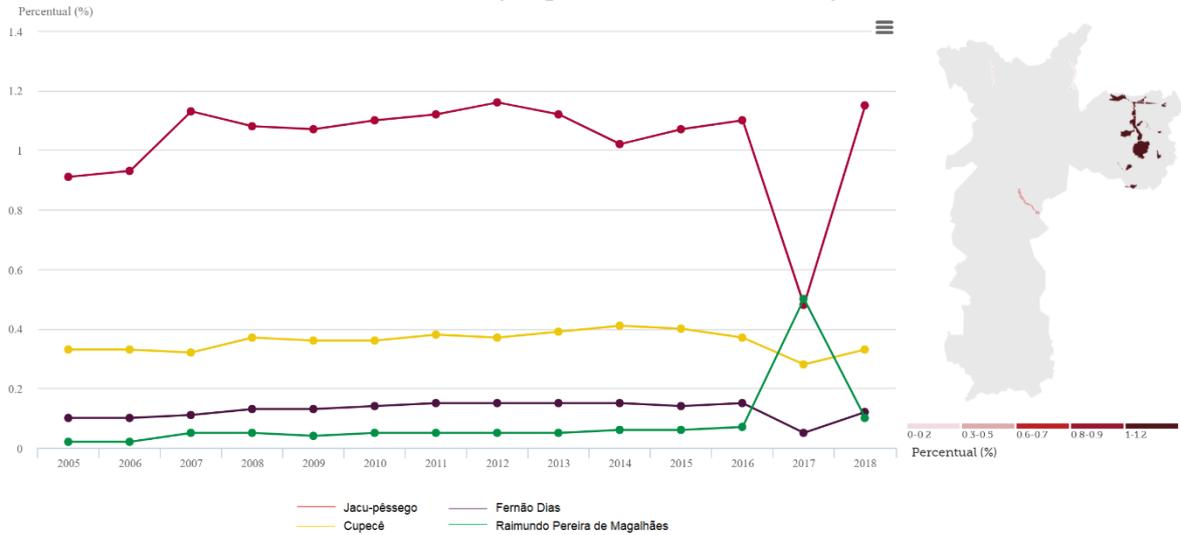
Segundo o indicador de Participação dos Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico (PIDE) no total de estabelecimentos não-residenciais instalados no município – indicador que apresenta a evolução da relação entre a quantidade de estabelecimentos não-residenciais instalados no PIDE, pela quantidade total de estabelecimentos não-residenciais instalados no município – só em 2019, o PIDE Jacu-pêssego registrou 4.035 novos estabelecimentos não-residenciais instalados dentro de sua área de incentivo. Esse destaque também se repete quanto ao total de empregos formais, que é uma relação entre a quantidade de empregos formais nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico, pela quantidade total de empregos formais no município. Em 2018, o perímetro de incentivo Jacu-pêssego atingiu 56.478 empregos, representando 1,15% do total no município.

Gráfico 8 – Participação dos Perímetros de incentivo ao desenvolvimento Econômico no total de estabelecimentos não-residenciais instalados no município.



Fonte: Fonte RAIS e Ministério do Trabalho e Emprego.

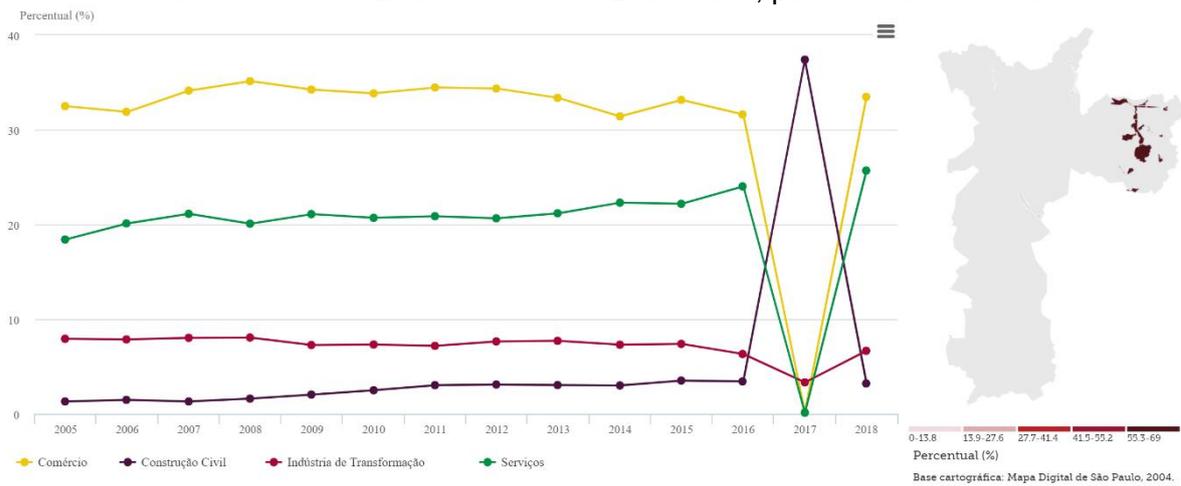
Gráfico 9 – Participação dos Perímetros de incentivo ao desenvolvimento Econômico no total de empregos formais no município.



Fonte: Fonte RAIS e Ministério do Trabalho e Emprego.

Quanto ao tipo de estabelecimentos que se instalaram no PIDE Jacu-pêssego, é possível perceber que, embora os esforços de décadas para incentivar a instalação de indústrias na região, ao se analisar os tipos de estabelecimentos que se instalaram ao longo do perímetro é possível perceber que os dois setores que mais se destacam são o de comércio e construção civil, fatos que coincidem com o *boom* na produção habitacional no qual o bairro passou e foi discutido ao longo deste trabalho.

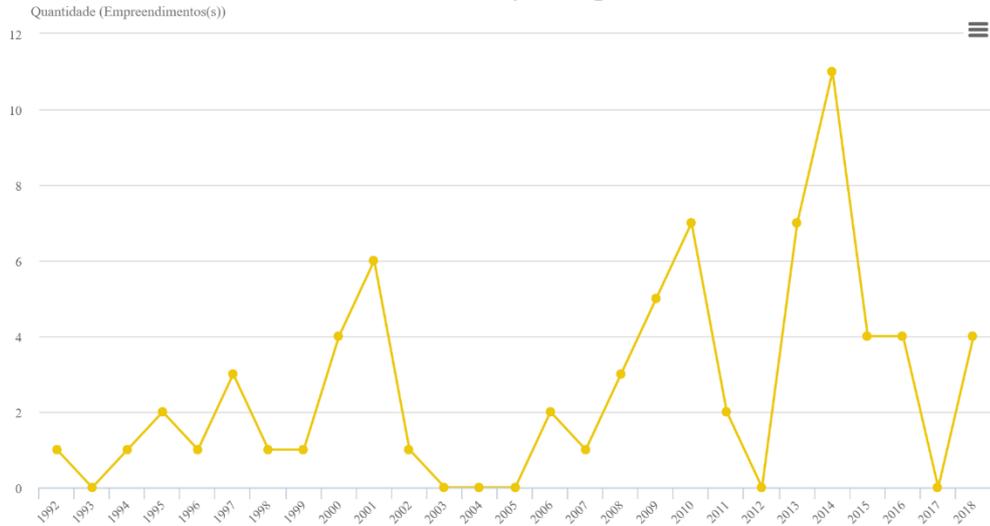
Gráfico 10 – Distribuição dos estabelecimentos não-residenciais instalados em Perímetros de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico, por setor de atividade.



Fonte: Fonte RAIS e Ministério do Trabalho e Emprego.

Neste sentido, ao se analisar a evolução do número de empreendimentos residenciais verticais lançados no PIDE Jacu-pêssego, é possível perceber que seu ápice foi justamente em 2014, com 13 empreendimentos lançados dentro do PIDE.

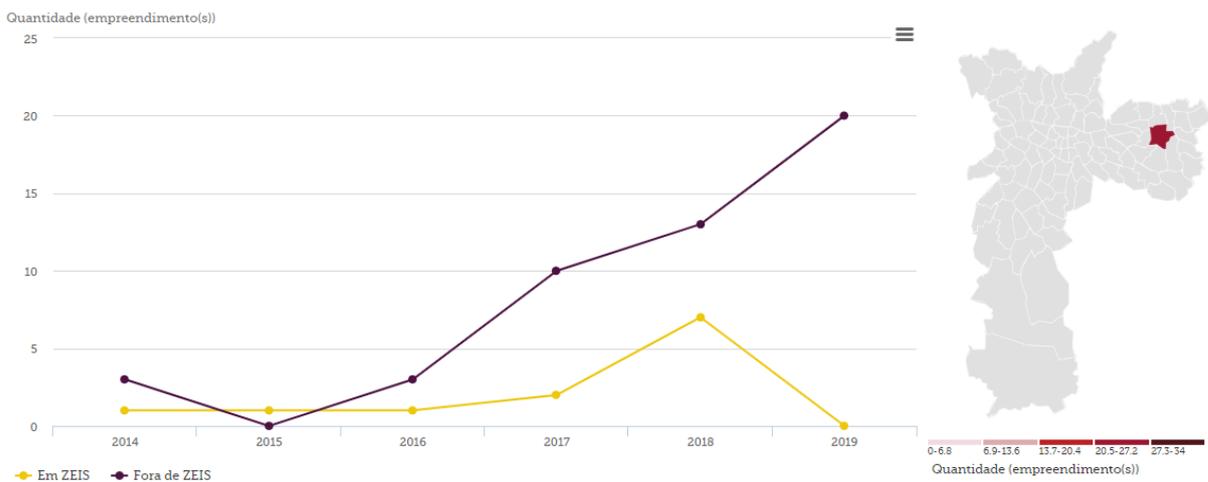
Gráfico 11 – Evolução do número de empreendimentos residenciais verticais lançados no PIDE Jacu-pêssego.



Fonte: EMBRAESP.

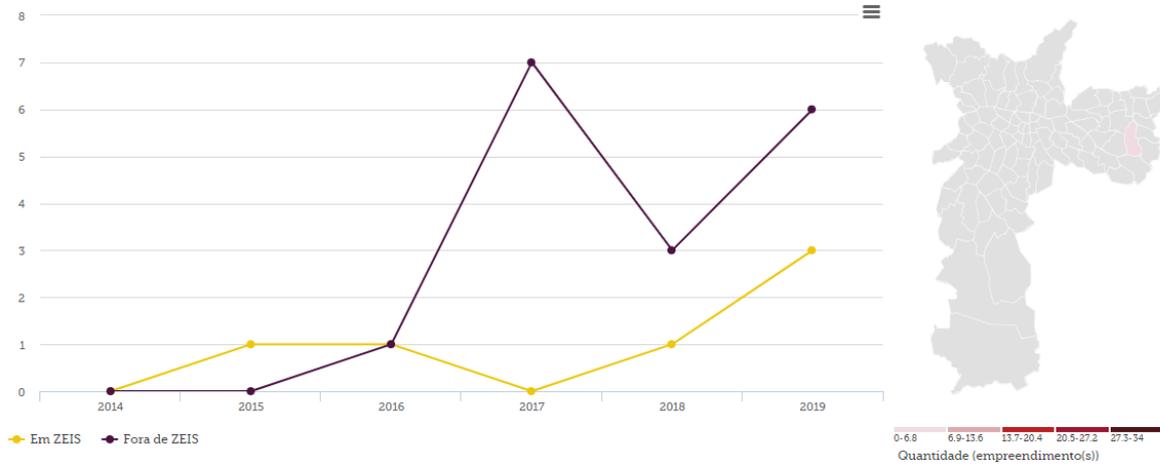
Ainda sobre a questão habitacional, os gráficos a seguir comparam a evolução da quantidade de empreendimentos licenciados com unidades habitacionais HIS, em ZEIS e fora de ZEIS, entre 2004 e 2019. É possível perceber que, com exceção de José Bonifácio, os outros distritos da Subprefeitura de Itaquera tiveram uma queda na produção de HIS em ZEIS a partir de 2018, e que Itaquera apresentou crescimento na produção fora de ZEIS desde 2015, se destacando dentro da subprefeitura.

Gráfico 12 – Evolução da quantidade de empreendimentos licenciados com unidades habitacionais HIS, em ZEIS e fora de ZEIS – Distrito de Itaquera.



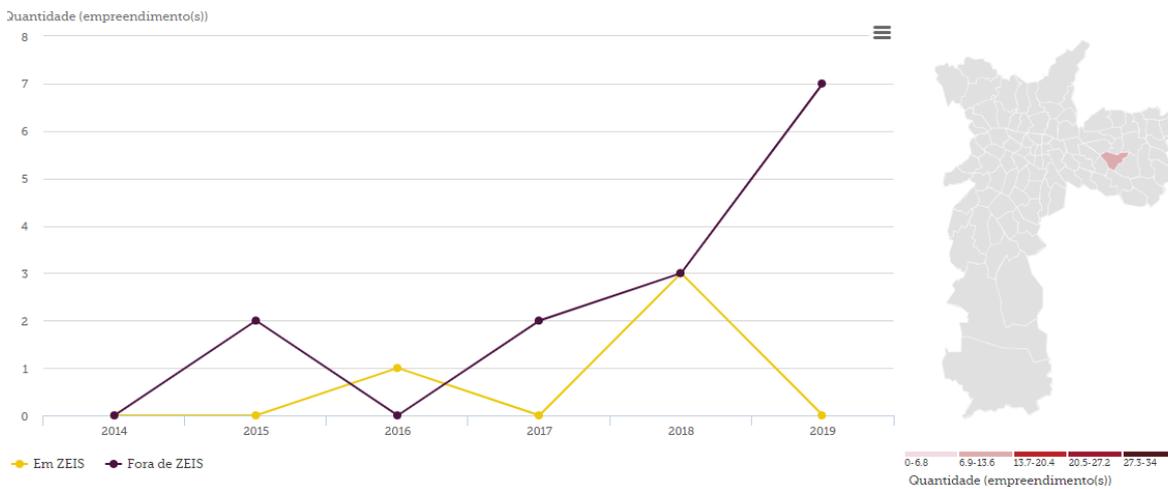
Fonte: Sistema de Controle de Obras e Edificações (SISACOE) e De Olho na Obra, Secretaria Municipal de Urbanismo (SMUL), Prefeitura do Município de São Paulo.

Gráfico 13 – Evolução da quantidade de empreendimentos licenciados com unidades habitacionais HIS, em ZEIS e fora de ZEIS – Distrito de José Bonifácio.



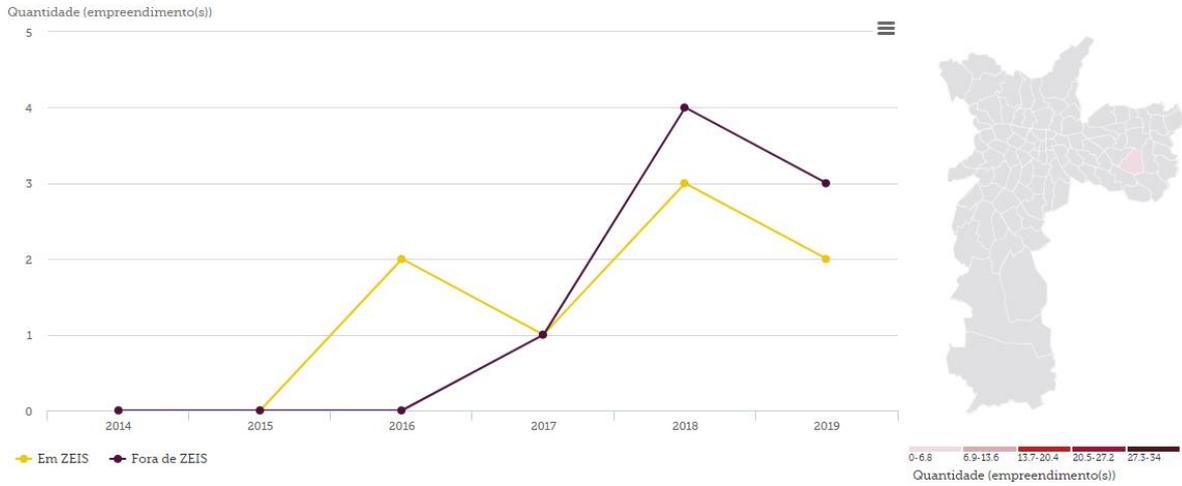
Fonte: Sistema de Controle de Obras e Edificações (SISACOE) e De Olho na Obra, Secretaria Municipal de Urbanismo (SMUL), Prefeitura do Município de São Paulo.

Gráfico 14 – Evolução da quantidade de empreendimentos licenciados com unidades habitacionais HIS, em ZEIS e fora de ZEIS – Distrito de Cidade Líder.



Fonte: Sistema de Controle de Obras e Edificações (SISACOE) e De Olho na Obra, Secretaria Municipal de Urbanismo (SMUL), Prefeitura do Município de São Paulo.

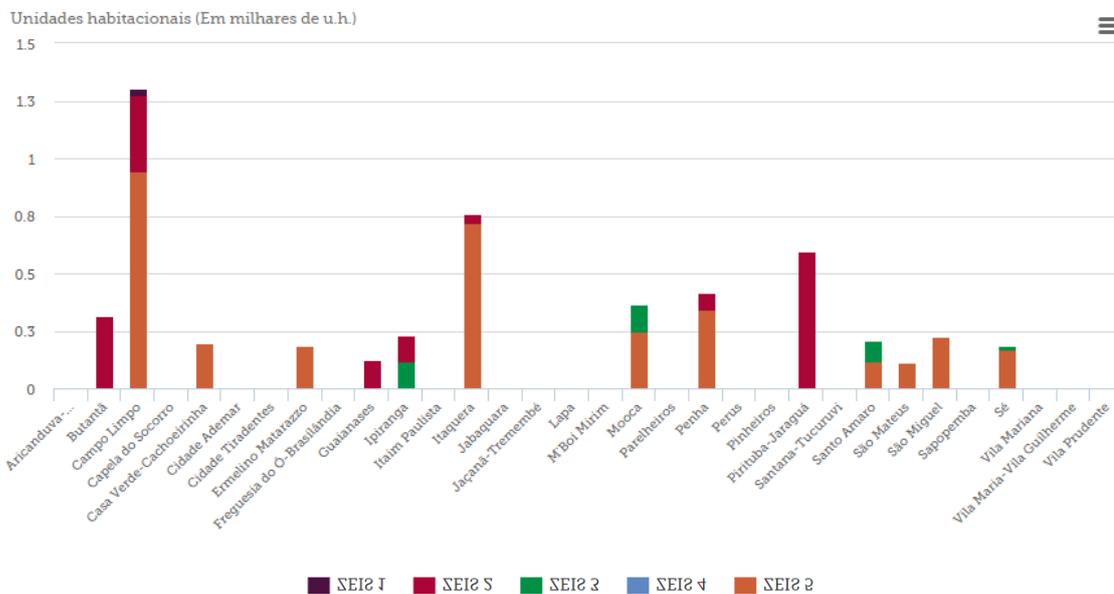
Gráfico 15 – Evolução da quantidade de empreendimentos licenciados com unidades habitacionais HIS, em ZEIS e fora de ZEIS – Distrito de Parque do Carmo.



Fonte: Sistema de Controle de Obras e Edificações (SISACOE) e De Olho na Obra, Secretaria Municipal de Urbanismo (SMUL), Prefeitura do Município de São Paulo.

Apesar das variações entre os distritos, ao se comparar a evolução da quantidade de unidades habitacionais HMP licenciadas em ZEIS, é possível perceber que, comparado ao município, a Subprefeitura de Itaquera se destaca em terceiro lugar no ano de 2019 quanto à quantidade de unidades licenciadas do tipo ZEIS-5 (que visa atender mercado popular de construção civil).

Gráfico 16 – Evolução da quantidade de unidades habitacionais HMP licenciadas em ZEIS, por tipo de ZEIS.



Fonte: SISACOE e SMUL.

Outros indicadores poderiam ser analisados, mas através dos apresentados, já é possível compreender alguns dos avanços e algumas das deficiências que os instrumentos do DPE/2014 deixaram como legado em Itaquera, especialmente em relação ao desenvolvimento econômico e habitacional do bairro. Será de suma importância que as discussões para a elaboração da revisão do plano apresentem alternativas que consigam manter os avanços conquistados, mas de forma a tornar a distribuição destes avanços mais igualitária sobre o bairro. Porém, estas discussões, por si só já serão um grande desafio, pois, como garantir a participação social desta parcela da população que, como visto ao longo do texto, já reside em partes mais desiguais do bairro, em um momento de crise econômica e sanitária?

Sobre esta questão, há uma grande preocupação de entidades relacionadas ao direito à cidade quanto a participação social em meio a pandemia. Em março deste ano, cento e vinte organizações da sociedade civil (ONGs, Institutos, Fundações, coletivos e Movimentos Sociais) enviaram uma carta aberta ao Prefeito de São Paulo, Bruno Covas, exigindo que o processo de revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo seja conduzido pela Prefeitura Municipal garantindo o pleno exercício da participação social, respeitando os princípios da democracia, da soberania popular (IAB-SP, 2021).

Devido às limitações impostas pela pandemia, as organizações temem que isso afete a ampla participação da sociedade civil. Segundo a Carta:

“As instituições que subscrevem esta carta entendem que o primeiro passo do diálogo entre governo, parlamento, judiciário e sociedade, com sua pluralidade de atores políticos e temas, deve ser a pactuação das regras do jogo e do cronograma para que a revisão parcial do PDE seja de fato participativa e democrática”.

Segundo Fernando Túlio, presidente do Instituto dos Arquitetos do Brasil de São Paulo (IAB-SP), umas das organizações signatárias da carta, em matéria para o site do mesmo instituto,:

“Em um contexto em que diversos países vivenciam uma crise do regime democrático, a revisão do principal marco urbanístico da cidade precisa apontar para uma outra direção, do aprofundamento dos mecanismos que permitam a participação da população na tomada de decisões sobre o futuro do seu bairro e de sua cidade”.

Assim, “as regras do jogo” quanto às discussões do plano tem potencial tanto de aperfeiçoar instrumentos que trouxeram avanços positivos para o bairro de Itaquera, quanto aprofundar as desigualdades e retardar avanços e instrumentos ainda não muito bem consolidados, tanto no PDE/2014 quanto no plano regional.

Outro ponto importante, também relacionado à pandemia é em relação à desaceleração do setor de construção civil em 2021. O Índice Nacional da Construção Civil (SINAPI), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), teve sua primeira desaceleração desde julho de 2020. A queda foi de 1,33% em fevereiro, ficando 0,66 ponto percentual abaixo da taxa de janeiro (1,99%)<sup>4</sup>.

Apesar do crescimento do setor, visto em capítulos anteriores, segundo Ieda Vasconcelos, economista da Câmara Brasileira da Indústria da Construção Civil (CBIC) no início deste ano o setor perdeu tração diante do aumento de casos de covid-19 no país e incertezas sobre a evolução da pandemia. “Em janeiro, a redução se justifica pela sazonalidade. É um período chuvoso, que paralisa as obras. Porém, também tivemos agravamento da incerteza da evolução da pandemia”, afirma Ieda Vasconcelos. Segundo a economista, desde o final do ano passado, há aumento de custos dos insumos, além da alta nos preços das matérias-primas, gerando desabastecimento.

Assim, considerando a importância que o setor de construção civil apresentou ao longo das últimas décadas para o bairro de Itaquera, tanto na questão da habitação e produção de HIS, quanto na questão econômica e do mercado de trabalho, é importante pensar estratégias, sejam planos ou programas, que possam mitigar os possíveis impactos de uma nova crise no setor imobiliário, que, novamente, pode aprofundar desigualdades já existentes no bairro, e no município como um todo.

Por fim, um último ponto a ser considerado, é a substituição do Programa Minha Casa Minha Vida pelo Programa Casa Verde Amarela (PCVA) - Lei Federal nº 14.118/21 - aprovado em janeiro de 2021. O programa propôs atualizações nas faixas e no público atendido por seu antecessor. Na prática, as alterações impactam principalmente as famílias com renda abaixo de R\$ 1.800,00, pois não terão mais a possibilidade de financiar sem taxa de juros. Na nova política habitacional deixa de

---

<sup>4</sup> Disponível em: <

existir a faixa mais baixa do programa Minha Casa Minha Vida, que não tinha juros e contemplava as famílias com renda de até R\$ 1,8 mil. Essas famílias passam a ser atendidas pelo Grupo 1, que tem taxas a partir de 4,25% - semelhante à que era oferecida pelo MCMV na faixa 1,5<sup>5</sup>.

A nova política habitacional, trouxe algumas alterações significativas, principalmente considerando as perspectivas já citadas aqui, quanto à desaceleração do setor da construção civil e do aprofundamento das desigualdades sociais e econômicas devido pandemia. Deste modo, tanto esta questão quanto as demais citadas neste capítulo se tornam objeto de uma agenda de pesquisa futura, pois ainda são questões muito recentes, mas que certamente terão grande impacto nas questões socioterritoriais, não somente no bairro de Itaquera, mas nas demais escalas do território.

---

<sup>5</sup> Disponível em: < <https://g1.globo.com/economia/noticia/2020/12/10/minha-casa-minha-vida-e-casa-verde-e-amarela-entenda-as-diferencas-entre-os-programas.ghtml>>. Acesso em: 14 de abril de 2021.

## CONCLUSÃO

Diferentes dinâmicas podem influenciar a produção do espaço urbano e as dinâmicas socioterritoriais, rebatendo especialmente na produção e no acesso à moradia. Atualmente existe uma ampla produção acadêmica que discute esses temas e conceitos, considerando o contexto brasileiro, a produção imobiliária recente e as políticas sociais envolvidas, os megaeventos e os projetos urbanos. Entretanto, este trabalho procurou se aprofundar nestes temas a partir da perspectiva local, no Bairro de Itaquera, procurando entender quais os efeitos destas dinâmicas que ainda perduram e quais as perspectivas futuras decorrentes desses acontecimentos, e de que forma o planejamento e o mercado imobiliário interferem nessas dinâmicas. O Bairro de Itaquera, localizado na Zona Leste de São Paulo, passou por todos estes processos num período recente, tendo sua paisagem e população profundamente influenciadas por estas mudanças.

A princípio, a partir de uma revisão bibliográfica mais conceitual, foram revisados alguns conceitos que permearam o trabalho, como o conceito de espaço de Milton Santos; fragmentação do espaço urbano, de Corrêa; e o conceito de centralidades urbanas estudado por Lefebvre. Estes e outros conceitos foram fundamentais para embasar o estudo que se seguiu. Conclui-se que apesar de ter se constituído como uma centralidade na zona Leste, a produção imobiliária recente bem como os grandes projetos na Subprefeitura de Itaquera reproduzem a fragmentação e a desigualdade socioterritorial.

Além de conceitos teóricos, também foi feito um esforço para revisar alguns conceitos e acontecimentos importantes sobre a questão da financeirização do mercado imobiliário e sobre projetos e políticas públicas que, mesmo tendo ocorrido em uma escala nacional, são importantes para compreender as mudanças na escala local, na produção do espaço que ocorreram na cidade de São Paulo e no bairro de Itaquera nas últimas décadas. A compreensão de como se deu a financeirização no mercado imobiliário e como isso rebateu nas políticas habitacionais ao longo das últimas três décadas foi essencial para entender, posteriormente, quais os motivos e impactos destes programas no bairro estudado.

Além disso, também foi realizada uma breve pesquisa quanto aos grandes eventos e seus impactos, visto que, como visto ao longo do estudo, grande parte das

mudanças recentes ocorridas no bairro, ocorreram, de forma direta e indireta, em decorrência da realização da Copa do Mundo FIFA em 2012, seja para aproveitamento dos investimentos que foram atraídos para a região quanto por pressões políticas e sociais que já vinham ocorrendo e foram reforçadas através do evento.

Assim, o trabalho também se debruçou sobre a questão da regulamentação urbana e do ordenamento do território, visto que muitas das mudanças, inclusive no período da Copa, foram institucionalizadas, por meio da legislação urbana que incidiu sobre o território. Deste modo, foi feita uma análise, especialmente sobre os planos diretores, programas e projetos mais relevantes para o bairro, especialmente a partir dos anos 2000. Através desta análise foi possível perceber que desde as primeiras legislações municipais, o bairro era alvo de projetos e propostas de desenvolvimento econômico e social, mas que nem sempre estes projetos eram efetivados, ou não acompanhavam o ritmo dos avanços da produção do espaço através da ocupação, loteamento, e mais recentemente, da incorporação pelo mercado imobiliário.

Todos estes processos transformaram e vem transformando o bairro, trazendo alguns avanços, mas também aprofundando algumas desigualdades. De forma geral, os principais equipamentos de lazer e serviços do bairro se localizam em suas centralidades e nos perímetros de incentivo. O mercado imobiliário se aproveitou destes incentivos e um número expressivo de lançamentos imobiliários residenciais verticais e, mais recentemente, verticais de pequeno porte se multiplicaram pelo bairro, mas especialmente próximos às centralidades.

Embora, através de programas habitacionais estudados, diversas habitações foram produzidas atendendo populações de renda mais baixa, os projetos urbanos e a produção imobiliária privada foram fatores que acabaram por encarecer o preço do imóveis e aluguéis, juntamente à um período de crise econômica e imobiliária ocorridos no início da década, efeito do processo de valorização imobiliária. Estes foram alguns dos fatores que acabaram pressionando algumas partes do bairro já menos favorecidas pelos projetos e programas urbanos. Neste sentido, o trabalho procurou entender brevemente quais foram os impactos sobre alguns casos marcantes como o aumento dos preços dos imóveis na COHAB José Bonifácio e as ocupações Copa do Povo e Favela da Paz.

O trabalho também questiona para quem foram as mudanças ocorridas no bairro, visto que há um processo de aprofundamento de desigualdades dentro da subprefeitura, e uma fragmentação e desigualdade territorial, beneficiando parte da população que reside mais próxima das centralidades e afastando para a “periferia” de Itaquera ou para outros bairro a população que não consegue se manter próxima das centralidades.

Por fim, foi possível entender que as políticas públicas que incidiram (ou não) sobre o bairro de Itaquera tiveram um papel crucial sobre as dinâmicas sociais, econômicas e habitacionais ao longo de sua história, entretanto, a partir deste estudo, é importante ter em perspectiva processos recentes que podem impactar ainda mais profundamente o bairro. Questões importantes, como a discussão do novo plano diretor, o contexto da pandemia e os possíveis impactos econômicos e sociais destes eventos, são uma agenda importante de pesquisa, não somente na escala do Bairro de Itaquera, mas num contexto municipal, e em maiores escalas.

## REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, Icaro de Sena. A identificação de interferências antrópicas em bacias hidrográficas com base em levantamentos cartográficos: o caso do Rio Verde–município de São Paulo. Trabalho de Graduação. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.
- ARAGÃO, Thêmis. Financeirização e transição do mercado imobiliário brasileiro. In: Observatório das Metrôpoles. 2012.
- ARRETCHE, Marta. Intervenção do Estado e setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional. In: Espaço e Debates, v.12, n. 31, pp. 21-36, 1990.
- BAIARDI, Yara C. L. Os dilemas espaciais na transformação do espaço no entorno de estações de metrô: o caso da estação Corinthians-Itaquera (SP). XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - ENAPUR 2017. São Paulo, 2017.
- BONDUKI, Nabil. Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa Minha Vida. In: Teoria e Debate 82, mai./jun., 2009.
- BOTELHO, Adriano. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. Cadernos Metrôpole, n. 18, pp. 15-38 20 sem. 2007.
- BRASIL. Lei Federal nº 14.118/21. Institui o Programa Casa Verde e Amarela e dá outras providências. Legislação, 2021.
- Brasil. Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade e Legislação Correlata. 2. ed., atual. Brasília : Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2002.
- BRASIL. Lei nº 11.997, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Legislação, 2009.
- BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.
- BRITTO, Ana Lucia; REZENDE, Sonaly Cristina. A política pública para os serviços urbanos de abastecimento de água e esgotamento sanitário no Brasil: financeirização, mercantilização e perspectivas de resistência. Cadernos Metrôpole, v. 19, n. 39, p. 557-581, 2017.
- CAETANTO, Luciana. Construção civil e mercado de trabalho no Nordeste na visão da economista Luciana Caetano. In: Revista Condomínio e Mercado Imobiliário. Ano 1 – nº 04 – jun., 2015.
- CAMPAGNER, Larissa Garcia et al. Atividade varejista e desenvolvimento urbano, uma (tênu) interface: avanços e desafios dos eixos de estruturação da transformação urbana: Plano Diretor Estratégico do município de São Paulo (PDE 2014). 2016.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis A. Do fim do BNH ao programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, Adauto Lúcio (Org.). O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARVALHO, Cícero Pércles de O. Construção civil e mercado de trabalho no Nordeste na visão do economista Cícero Pércles. In: Revista Condomínio e Mercado Imobiliário. Ano 1 – nº 04 – jun., 2015.

Carvalho, M. e Gagliardi, C.M.R. (2015) (org.) Megaprojetos, megaeventos, megalópole: a produção de uma nova centralidade em São Paulo. São Paulo, Olhos D'água, Observatório das Metrópoles, ECA-USP.

CASTRO, D. G.; NOVAES, P. R. Copa do Mundo 2014 e os Impactos no Direito à Moradia: uma análise das cidades-sede brasileiras. In: Brasil - JUNIOR, Orlando Alves dos Santos; GAFFNEY, Christopher; RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Impactos da Copa do Mundo 2014 e das Olimpíadas 2016. Rio de Janeiro: Observatório das Metrópoles, 2016.

CASTRO, Demian Garcia; NOVAES, Patrícia Ramos. Copa do Mundo 2014 e os impactos no direito à moradia: uma análise das cidades-sede brasileiras. OS IMPACTOS DA COPA DO MUNDO 2014 E DAS OLIMPÍADAS 2016, v. 20, p. 79, 2014.

CLARK, David. Introdução à geografia urbana. Tradução Lucia Helena de Oliveira Gerardi, Silvana Maria Pintaudi. São Paulo: Editora DIFEL, 1985.

CORRÊA, Roberto Lobato. O Espaço Urbano. 4. ed., 6. reimp. São Paulo: Editora Ática, 2005

DA SILVA, Larissa Valencia. Análise multitemporal da qualidade de vida urbana na subprefeitura de Itaquera (São Paulo-SP). Trabalho de Graduação Individual (TGI)–Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

DOS SANTOS JUNIOR, Orlando Alves. Metropolização e Megaeventos: proposições gerais em torno da Copa do Mundo 2014 e das Olimpíadas 2016 no Brasil. OS IMPACTOS DA COPA DO MUNDO 2014 E DAS OLIMPÍADAS 2016, v. 20, p. 21, 2014.

EMBRAESP Empresa Brasileira de Estudos Patrimoniais. Banco de dados cedidos pela pesquisa coordenada pela Profa. Luciana Ferrara, “Urbanização e natureza no metabolismo imobiliário-financeiro: o espaço dos rios e a desigualdade socioterritorial na metrópole”, Cnpq Processo 422814/2018-0.

FIX, Mariana et al. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. 2011.

FIX, Mariana. Uma ponte para a especulação – ou a arte da renda na montagem de uma “cidade global”. Caderno CRH, Salvador, v. 22, n. 55, p. 41-64, jan./abr. 2009.

FIX, MARIANA; PAULANI, LEDA MARIA. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. *Brasil. J. Polít.. Econ.*, São Paulo, v. 39, n. 4, p. 638-657, Dez. 2019

FREITAS, Carolina Alvim de Oliveira. Transformações na produção da periferia: o caso de Itaquera e o Conjunto Habitacional José Bonifácio. *revista brasileira de estudos urbanos e regionais*, 2020.

GIAQUINTO, Paulo Ricardo et al. Planos diretores estratégicos de São Paulo, nova roupagem velhos modelos. 2010.

HARVEY, David. *Condição Pós-Moderna : uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural* . 6 ed. São Paulo: Loyola, 1996.

HARVEY, David. *O enigma do capital e as crises do capitalismo*. São Paulo: Boitempo, 2011.

HOYLER, Telma. *Incorporação imobiliária e intermediação de interesses em São Paulo*. 2014. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

IWAKAMI, Luiza Naomi; SANCHE, Débora e ROCHA, Luis Octávio. Conjunto Habitacional José Bonifácio em Itaquera. *Revista Belas Artes*. São Paulo. P 1-16. 2016.

KOGA, Dirce. NAKANO, Kazuo. *Perspectivas Territoriais e Regionais para políticas públicas brasileiras*. A Abong nas Conferências, 2015.

LEFEBVRE A revolução urbana. Editora UFMG. Belo Horizonte, 1999.

LEFEBVRE, Henri. *A produção do espaço*. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. London: Blackwell, 2000.

LEFEBVRE, Henri. Prefácio: a produção do espaço. *estudos avançados*, v. 27, n. 79, p. 123-132, 2013.

MARICATO, E. e FERREIRA, J. S. W. (2002). *Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?*. In: OSÓRIO, L. M. (org.). *Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre, Sergio Antonio Fabris.

MASCARENHAS, Gilmar et al. SL34 Megaeventos esportivos e cidades: resistência popular e crise de um modelo. *Anais ENANPUR*, v. 17, n. 1, 2017.

MATTOS, Carlos A. de. *Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana*. Nueva Sociedad. Nº. 212, pp.82-96., nov.- dez. 2007.

NASCIMENTO, Henrique. *COHAB encarece nas mãos de investidores* Medium, Jun. 5, 2019. Disponível em: <<https://medium.com/@hnrqnasc/cohab-encarece-na-m%C3%A3o-de-investidores-8a3d9de7e1b6>>. Acesso em 14 de abril de 2014.

NEGRELOS, Eulalia Portela. "Técnica e estratégia política. Grandes projetos urbanos na região metropolitana de São Paulo." PhD diss., 2005.

NOVAES, Pedro; BIENENSTEIN, Glauco; OLIVEIRA, Fabrício Leal de; SANCHEZ, Fernanda (Orgs.). A Copa do Mundo e as Cidades: Políticas, Projetos e Resistências. Niterói: Editora UFF, 2014.

OLIVEIRA, Filipe Assunção. Os extremos de Itaquera, São Paulo: o processo de transformação do espaço urbano da sede da Copa do Mundo de 2014. Trabalho de Conclusão de Curso. Universidade de Taubaté, Taubaté, 2013.

OLIVEIRA, Isadora Fernandes Borges de. Desenvolvimento Econômico e Socioterritorial na Subprefeitura de Itaquera: Contradições e desafios entre o local e o metropolitano. XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional - ENAPUR 2017. São Paulo, 2017.

OLIVEIRA, Isadora Fernandes Borges de. O avanço do imobiliário sobre as "periferias" da metrópole: transformações na produção do espaço em Itaquera. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo, FAU-USP, 2020.

Polo Institucional Itaquera: diretrizes de projeto urbanístico. Prefeitura de São Paulo, 2012. Disponível em: <[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio\\_ambiente/arquivos/pue\\_itaquera\\_cades\\_lete\\_set\\_2012.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio_ambiente/arquivos/pue_itaquera_cades_lete_set_2012.pdf)>. Acesso em: 07 de abril de 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, SECRETARIA DE PLANEJAMENTO. Infocidade. Disponível em: <http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br>>. Acesso em: 10 de abril de 2021.

ROLNICK, R. A importância da aprovação do plano diretor, Outras Palavras, São Paulo, 2014. Disponível em: <https://outraspalavras.net/outrasmidias/o-novo-plano-diretor-paulistano-segundo-raquel-rolnik/>. Acesso em: 02 de março de 2021.

ROLNIK, Raquel. Report of the UN Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to nondiscrimination in this context - Mission to Argentina. Geneva: UN Office of the High Commissioner for Human Rights, 2012.

ROLNIK, Raquel. Apresentação – as vozes das ruas: as revoltas de junho e suas interpretações. In: MARICATO et al. Cidades rebeldes: passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil. São Paulo: Boitempo: Carta Maior, 2013.

ROYER, Luciana de O. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. Tese de doutorado. São Paulo: USP – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção de espaço em Fortaleza. Tese de doutorado – FAUUSP, São Paulo, 2012

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. Cadernos Metrôpole, v. 18, n. 35, p. 217-236, 2016.

SÁNCHEZ, Fernanda. A (in)sustentabilidade das cidades-vitrine. In: ACSELRAD, Henri (Org.). A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas. Rio de Janeiro: Lamparina, 2009

SANFELICI, Daniel de Mello. A metrópole sob o ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. 2013. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

SANTOS Espaço e Método. São Paulo: Nobel, 1985.

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos; LIMA, Caio Guimarães Rocha. Impactos Econômicos dos Megaeventos no Brasil: investimento público, participação privada e difusão do empreendedorismo urbano neoliberal. Brasil: os impactos da Copa do Mundo, p. 57-77, 2014.

SANTOS, Caroline Gonçalves dos. A financeirização do capital imobiliário e os grandes projetos urbanos: implicações na produção do espaço urbano contemporâneo em Goiana e em São Lourenço da Mata na Região Metropolitana do Recife. 2017.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998. Brasília: IPEA, julho de 1999.

SANTOS. Por uma Geografia Nova: Da Crítica da Geografia a uma Geografia Crítica. 6. ed., 1. reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SÃO PAULO (Município). Lei 16.402, de 22 de março de 2016. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE).

SÃO PAULO. Lei 10.676 de 07 de novembro de 1988. Plano Diretor, D.O.M. S.P.1988.

SÃO PAULO. Lei 13.430 de 13 de setembro de 2002. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. D.O.M.S.P., 2002.

SÃO PAULO. Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004. Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras. D.O.M.S.P, 2004.

SÃO PAULO. Lei 16.050 de 31 de julho de 2014. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. D.O.M.S.P., 2014.

SÃO PAULO. Lei 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002.

SÃO PAULO. Lei 7.688 de 30 de dezembro de 1971. Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo. D.O.M.S.P, 1971.

SÃO PAULO. Lei 7805 de 11 de novembro de 1972. Lei de Zoneamento do Município de São Paulo. D.O.M.S.P., 1972.

SÃO PAULO. PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. GeoSampa. Disponível em: < [http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx)>. Acesso em: 14 de abril de 2021.

SÃO PAULO. PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Monitoramento e Avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico. Disponível em: <<https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>>. Acesso em 14 de abril de 2021.

SHIMBO, Lucia Zanin. ST7-293 OS MERCADOS DA HABITAÇÃO SOCIAL NO BRASIL: ARTICULANDO POLÍTICA HABITACIONAL, SETOR IMOBILIÁRIO E CONSTRUÇÃO CIVIL. Anais ENANPUR, v. 15, n. 1, 2013.

SHIMBO, Lucia. Empresas construtoras, capital financeiro e a constituição da habitação social de mercado. In: MENDONÇA, Jupira Gomes; COSTA, Heloisa Soares M. (Org.). Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

SILVA, Sara Uchoa Araújo et al. Entre o formal e o informal: as ZEIS como instrumento do planejamento urbano na Subprefeitura de Itaquera. Latitude, v. 13, n. 2, p. 121-163, 2019.

SINGER, Paul Israel. Desenvolvimento econômico e evolução urbana: análise da evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife. São Paulo: Editora Nacional e Editora da Universidade de São Paulo, 1968.

SOUZA, Marcelo Lopes. Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Bertrand Brasil: Rio de Janeiro, 2013.

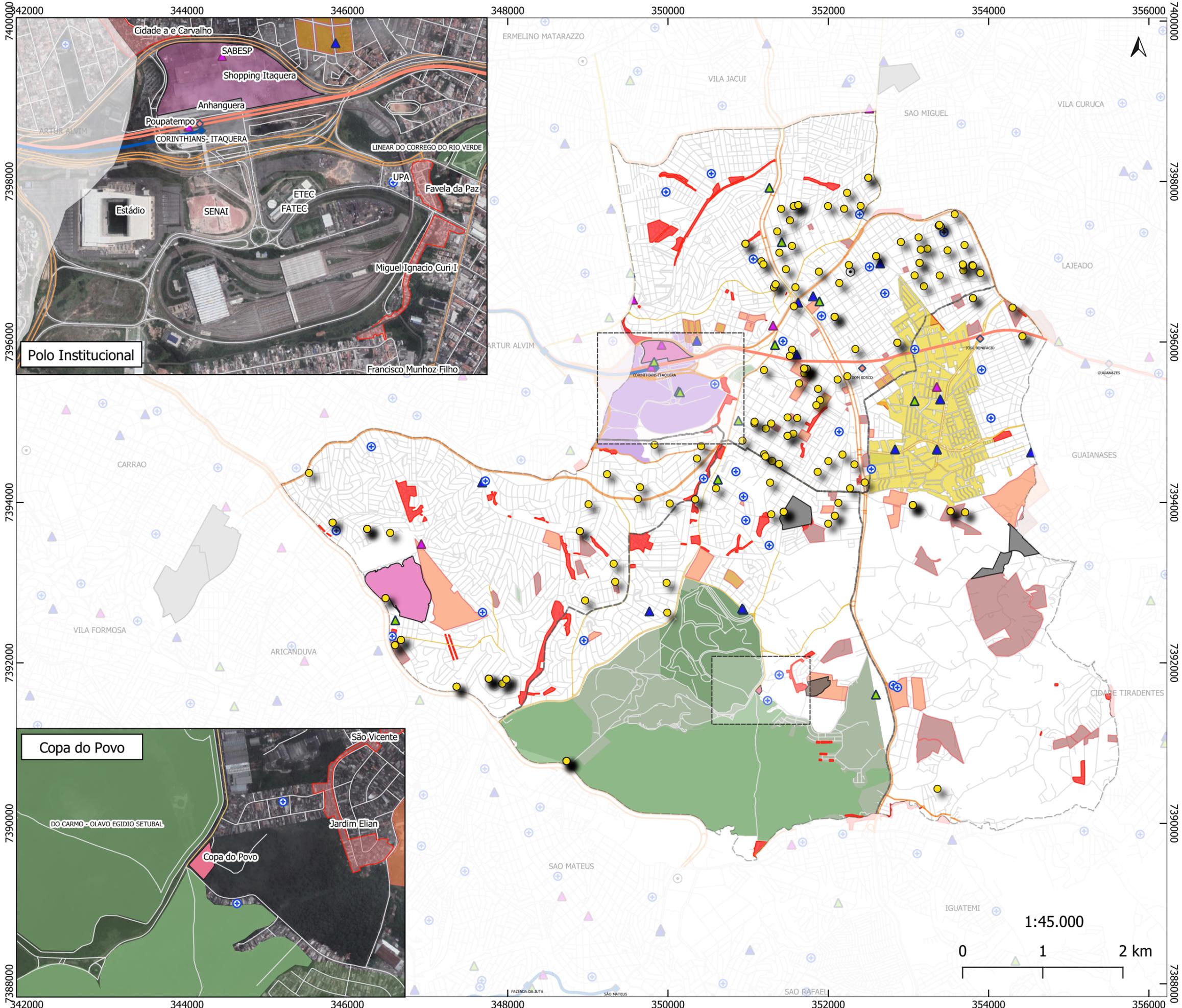
STROHER, Laisa Eleonora Maróstica. Operações urbanas consorciadas com Cepac: uma face da constituição do complexo imobiliário-financeiro no Brasil?. Cadernos MetrÓpole, v. 19, n. 39, p. 455-477, 2017.

VASCONCELOS, Daniel Bruno. A Copa do Mundo de 2014 na Cidade de São Paulo: As Transformações na Estrutura Urbana de Itaquera. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2015.

VILLAÇA, Flávio. A ilusão do Plano Diretor. São Paulo: 2005.

## **Anexo I – Mapa Síntese**

Este anexo apresenta um mapa síntese representando os processos analisados durante este trabalho, incluindo os lançamentos verticais residenciais entre 2000 e 2013 na subprefeitura de Itaquera, os principais equipamentos de serviço, saúde, educação e segurança, localização da COHAB José Bonifácio, Favela da Paz e terreno onde se localizava a ocupação Copa do Povo, bem como outras informações relevantes para compreensão do território analisado.



# Mapa Síntese

## Legenda

- Lançamentos Residenciais Verticais (2000-2017)

## Equipamentos

- ⊙ Sede Subprefeitura
- ⊕ UBS, Hospitais e atendimentos de Urgência e Emergência
- ▲ GCM, PM, Polícia Civil e Bombeiros
- ▲ ETECs, SENAI, SENAC e Principais Universidades
- ▲ Serviços (SABESP, ENEL, Correios, Poupatempo)
- Shopping Center
- Cemitérios

## Transporte Público

- ◆ Estação de Metrô
- ◇ Estação de Trem
- Linha do Metrô
- Linha do Trem
- Principais Vias
- Logradouros

## ZEIS (PDE-2014)

- ZEIS-2
- ZEIS-3
- ZEIS-4
- ZEIS-5

## Destaques

- Polo Institucional
- COHAB José Bonifácio
- Ocupação Copa do Povo
- Favelas

## Meio Ambiente

- Unidade de Conservação
- Parque Municipal
- APA do Carmo

Sistema de Coordenadas:  
 Projeção: UTM (Universal Transverso de Mercator)  
 Fuso: 23S  
 Datum Horizontal: SIRGAS 2000 (Sistema de Referência Geocênico para as Américas - 2000)

Fonte: DATAGEO, GeoSampa, HabitaSampa EMBRAESP (2019), Google Earth (2020).

Elaboração: Carolina Horta Cattaneo

1:45.000

