



Dinâmicas da segregação urbana na Vila Leopoldina: das sesmarias aos condomínios fechados

 Janaina Almeida Stédile

Doutora em arquitetura e urbanismo. Universidade Presbiteriana Mackenzie-UPM. São Paulo, São Paulo – Brasil.
jastedile@gmail.com

Cite como
American Psychological Association (APA)

Stédile, J. A. Dinâmicas da segregação urbana na Vila Leopoldina: das sesmarias aos condomínios fechados.
Rev. Gest. Ambient. e Sust. - GeAS, 10(1), 1-29, e18453. <https://doi.org/10.5585/geas.v10i1.18453>.

Resumo

Objetivo: Verificar as dinâmicas da segregação urbana espacial a partir dos estudos das transformações da forma urbana ocorridas no distrito da Vila Leopoldina, associando-as às transformações na maneira de pensar e planejar a cidade de São Paulo.

Metodologia: Cruzamento entre conceitos retirados de estudos notórios sobre a cidade de São Paulo, cartografias históricas do município em que se registra a Vila Leopoldina, projetos de loteamento apresentados ao poder público no distrito e imagens e dados sobre os novos empreendimentos residenciais.

Relevância: Verificar como a segregação espacial se forma ao longo da história da ocupação do bairro da Vila Leopoldina, e incrementar os estudos urbanos sobre o local.

Resultados: A segregação e o isolamento são apontados na construção da cidade através da ausência de execução de projetos urbanos de interesse público, da relevante redução dos espaços públicos por apropriação indevida, como o que ocorre com praças e ruas, e a ausência do elemento quadra na composição urbana.

Contribuições teóricas e metodológicas: O trabalho contribui com a publicação de projetos de loteamentos presentes nos arquivos municipais. Além disso, apresenta o cruzamento das informações de quatro autores notórios sobre a cidade, identificando os resultados diretos de leis e planos no espaço urbano.

Contribuições sociais: Compreensão da segregação espacial na escala do bairro, através da quantificação dos espaços públicos perdidos, e verificação das características contemporâneas da segregação física causada pelos novos empreendimentos imobiliários.

Palavras-chave: Vila Leopoldina. Segregação urbana. Espaço público. Tipologias urbanas. Condomínios fechados.

Dynamics of urban segregation Vila Leopoldina. From sesmarias to gated communities

Abstract

Objective: To examine the dynamics of spatial urban segregation based on studies of the transformations in the urban form that have taken place in the district of Vila Leopoldina, and to also examine transformations in the way of thinking and planning the city of São Paulo.

Methodology: Comparing concepts taken from well-known studies on the city of São Paulo with historical cartographies of the municipality where Vila Leopoldina is registered with urban subdivision projects submitted to the public authorities in the district and with images and data on new residential developments.

Relevance: In the examination of how spatial segregation is formed throughout the history of the occupation of the Vila Leopoldina neighborhood and to increase urban studies on the location.

Results: Segregation and isolation are found to be a basic premise in the construction of the city. This is shown through the lack of execution of urban projects of public interest, a relevant reduction in public spaces due to misappropriation of public spaces such as squares and streets, and the absence





of the element of the block in urban composition.

Theoretical and methodological contributions: The work contributes to the publication of subdivision projects present in municipal archives. In addition to presenting the comparison of information from four well-known authors about the city and identifying the direct results of laws and plans in urban spaces.

Social contributions: This article adds to the understanding of spatial segregation at the neighborhood scale by quantifying lost public spaces, and by verifying the contemporary characteristics of physical segregation given by new real estate projects.

Keywords: Vila Leopoldina. Urban segregation. Public space. Urban typologies. Gated communities.

Dinâmicas de la segregación urbana en Vila Leopoldina: de *sesmarias* a condomínios cerrados

Resumen

Objetivo: Verificar la dinámica de la segregación espacial urbana a partir de estudios de las transformaciones de la forma urbana ocurridas en el distrito de Vila Leopoldina, asociándose con las transformaciones en la forma de pensar y planificar la ciudad de São Paulo.

Metodología: Cruce de conceptos tomados de estudios notorios sobre la ciudad de São Paulo, cartografías históricas del municipio donde está registrada Vila Leopoldina, proyectos de subdivisión presentados a las autoridades públicas en el distrito e imágenes y datos sobre nuevos desarrollos residenciales.

Relevancia: Verificar cómo se forma la segregación espacial a lo largo de la historia de ocupación del barrio de Vila Leopoldina, y aumentar los estudios urbanísticos del lugar.

Resultados: La segregación y el aislamiento se destacan en la construcción de la ciudad por la falta de ejecución de proyectos urbanos de interés público, la reducción relevante de espacios públicos por apropiación indebida, como lo que ocurre con plazas y calles, y la ausencia de la plaza. elemento en la composición urbana.

Aportes teóricos y metodológicos: El trabajo contribuye a la publicación de proyectos de subdivisión presentes en archivos municipales. Además, presenta el cruce de información de cuatro reconocidos autores sobre la ciudad, identificando los resultados directos de leyes y planes en el espacio urbano.

Contribuciones sociales: Comprensión de la segregación espacial a escala barrial, mediante la cuantificación de los espacios públicos perdidos, y verificación de las características contemporáneas de la segregación física provocada por nuevos proyectos inmobiliarios.

Palabras clave: Vila Leopoldina. Segregación urbana. Espacio público. Tipologías urbanas. Condomínios cerrados.

Introdução

Quando se trata de caracterizar São Paulo como cidade segregada entre classes sociais, em geral, aponta-se um desenho em grande escala onde a separação espacial se dá através do contraponto entre periferias distantes e bairros bem servidos de infraestrutura e equipamentos de vida urbana. Certamente, a segregação espacial dada pelo desenho centro-periferia – que aparece em São Paulo no final do século XIX e se intensifica a partir da década de 1940 (Stédile, 2019) – ainda permanece como condição material e simbólica da cidade. Entretanto, a sensação de isolamento e fragmentação também se dá na escala do bairro, assim como a condição física da separação.

Este trabalho tem como objetivo geral mapear o processo de urbanização do bairro da Vila Leopoldina, que atualmente é protagonista de diversas ações do poder público e do mercado imobiliário, em contraponto aos escassos estudos sobre a região. Como objetivo



específico, procurou demonstrar, na escala do bairro, de que forma a cultura de segregação é uma diretriz de estruturação do espaço paulistano, que tem como principais agentes a redução significativa dos espaços públicos e a desconexão formal entre as partes privadas das cidades e aquelas de uso comum.

O distrito, comumente associado a grandes galpões que se transformam em condomínios fechados, é na verdade um conjunto diverso e complexo. Nele, existe significativa presença de casas operárias; indústrias e centros de logística; tecido do tipo cidade-jardim; duas favelas; um conjunto habitacional; bem como expressivo número de pessoas em situação de rua, edifícios residenciais de padrão médio e alto, complexos de escritórios, centros educacionais (Sesi, Senai, Escola Vera Cruz, Universidade Mogi das Cruzes, e.g.), centros comerciais e equipamentos públicos como: o Parque Municipal Leopoldina – Orlando Villas-Boas, o centro de distribuição dos Correios, Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo (Ceagesp); duas estações de trem; e um centro de detenção provisória.

O bairro da Vila Leopoldina, embora tenha suas singularidades, repete a história da formação dos outros tecidos da cidade no entorno do raio central. Ela é representativa da relação centro-periferia do final do século XIX e começo do XX e da ressignificação desses territórios em lugares fragmentados no século XXI.

A região era uma sesmaria, repartida em fazendas no século XVIII e, posteriormente, loteada em chácaras e lotes populares no final do século XIX. A área permaneceu nessa condição até 1969, quando foi implantado o Ceagesp e, com ele, instaladas indústrias e centros de logística. Finalmente, no início do século XXI, a região vem se constituindo como um território requerido pelo mercado imobiliário de alto e médio padrão, que produz condomínios fechados em grandes porções de terra. Esse processo pode ser também observado nos bairros do Brás, Mooca, Bom Retiro, Lapa e Barra Funda, para citar alguns.

O expressivo número de unidades habitacionais lançadas nos últimos dez anos não seria um problema em si, já que o distrito dispõe de grandes áreas industriais e de armazéns, que se tornaram inadequados para uma região no centro expandido. Entretanto, o que se observa é a segregação, isolamento e diminuição de vida pública como premissa na reformulação desse lugar.

O método aplicado neste trabalho é estruturado na construção de mapas conceituais que entrecruzam as seguintes informações: estudos notórios sobre a cidade de São Paulo; mapas Históricos da cidade de São Paulo; legislação urbana de São Paulo; projetos de loteamento urbano para Vila Leopoldina apresentados à prefeitura de São Paulo; e fotografias e dados dos empreendimentos verticais.

Devido à abrangência do recorte temporal, tornou-se necessário utilizar-se de duas obras do professor Nestor Goulart Reis: *São Paulo. Vila, Cidade, Metrópole e Dois Séculos*



de *Projetos no Estado de São Paulo. Grandes Obras e Urbanização*, que tratam da mesma extensão, adotando a linha do tempo proposta, dada por grandes marcos da história política brasileira e pelas transformações no núcleo central da cidade de São Paulo. Quais sejam: Vila e cidade colonial; Cidade do Império; Metrópole do Café; Industrialização e formação metropolitana (cf. figura 1)

A fim de verificar as mudanças na maneira de pensar a cidade, consultamos *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*, de Raquel Rolnik; e *A cidade que não pode parar. Planos urbanísticos de São Paulo no século XX*, coletânea de textos organizada por Nádia Somekh e Candido Malta Campos sobre os planos urbanos produzidos para a cidade ao longo do século XX.

Para estabelecer as características da segregação urbana e como ela se desenvolve na cidade, utilizamos duas obras de Flávio Villaça, *São Paulo: segregação urbana e desigualdade, Espaço intra-urbano no Brasil*, e uma de Teresa Caldeira, intitulada *Cidade de Muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*.

O arcabouço teórico acima exposto foi correlacionado às informações cartográficas da Vila Leopoldina, e assim, divide-se a história da região em quatro momentos distintos: 1589-1894: sesmaria, lugar de passagem e limite da vila de São Paulo; 1894-1949: condição de hiato urbano; 1950-2000: grandes glebas industriais, centros de logísticas e lotes populares; 2000-2018: transformações promovidas pelo mercado imobiliário.



Figura 1 – Linha do tempo: referencial teórico e cartografia

Autores/Referências					Resultado para o distrito
Reis	Somekh & Campos	Rolnik	Caldeira	Mapas Históricos Vila Leopoldina de São Paulo	
1554-1821-Vila a Cidade colonial		1521-Ordenações Manuelinas 1560-Fundação da Câmara Municipal			
1822- Independência do Brasil					
1822-1889 Cidade no Império		1850-Lei de terras 1867-Linha férrea Santos-Jundiaí			1554-1894 Limite da Vila de São Paulo
1872- 1875 Gestão João Teodoro 1892-Comissão técnica de Melhoramentos		1875-Código Municipal de Posturas 1886-Revisão do Código Municipal de Posturas	1554-1940 Cidade concentrada e heterogênea de classes sociais		
1889- Proclamação da República				1894- Projeto de Loteamento	
1890-1930 Metrópole do Café	1911-Plano Boulevard 1922-Plano Ulhôa Cintra 1926-Plano Light de transporte Público 1930-Plano de Avenidas	1894-Código Sanitário estadual 1913-14-Regulamentação de ruas 1917-20 CRevisão do Código Municipal de Posturas 1923- Lei de loteamentos 1929- Code Arthur Saboia		1914- Mapa da cidade 1924- Mapa da cidade 1930- Sarah Brasil mapa	1894-1954 Hiato urbano
1931- Industrialização e formação da área Metropolitana	1949-Lei de Zoneamento 1950-Relatório Moses 1952- Lei de Zoneamento 1953- Anistia 1954-Plano Regional Anhaia Mello 1956-58 SAGMACS 1962-Anistia 1968-Anistia 1968-68- Plano Urbanístico Básico 1981-Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado 1985- Plano 1988-City Master plan 1991-City Master plan 1999-Integrated transport plan		1940-1990 Surgimento da periferia distante e precária 1990 Condomínios fechados em áreas periféricas- Enclaves fortificados	1940- Foto aérea- 1943-Mapa da cidade 1950-Mapa da cidade 1954-Vasp-Cruzeiro Foto aérea e mapa da cidade 1955-1984 Projetos de loteamento apresentados ao poder municipal 1972- Gegrans 2001-Ortofoto da cidade 2004-Ortofoto da cidade	1955-2000 Galpões industriais e casas operárias 2001-2018 Transformações promovidas pelo mercado imobiliário

Fonte: Elaborada pela autora, 2020.



Para a análise cartográfica, considerou-se o conjunto de mapas históricos da cidade que registram o bairro, disponíveis nos arquivos municipais. Para o primeiro período histórico (1589-1894), utiliza-se o mapa dos sítios ao redor de São Paulo, produzido pelo Engenheiro Gastão César Bierrembach de Lima, para os eventos de comemoração do quarto centenário da cidade. Com exceção dessa cartografia, não foram encontrados mapas da região anteriores a 1914.

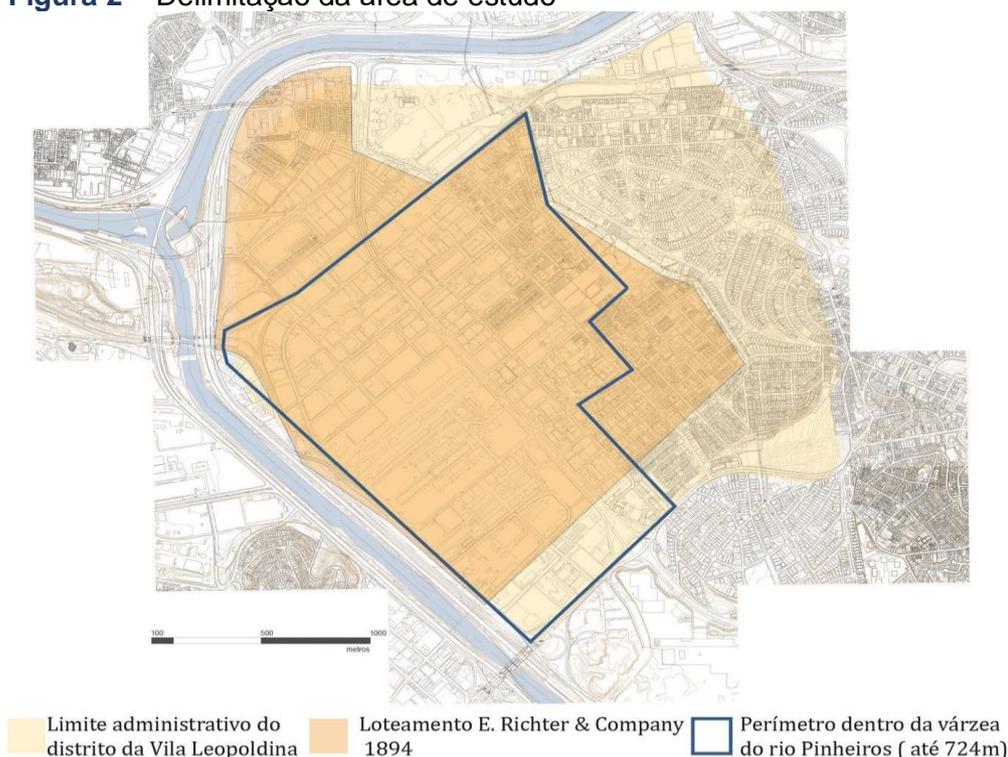
Para o segundo período (1894-1950), utilizaremos os mapas da cidade de São Paulo de 1914, 1924 e 1930, foto aérea de 1940, foto aérea e mapa da cidade de 1954.

Para o terceiro período (1950-2000), foram utilizados a carta produzida pela Gegran, de 1972, e os projetos de loteamento apresentados à Prefeitura de 1955 a 1984.

Entre 1972 e 2001, existe um hiato na produção de cartografias oficiais detalhadas. Apenas em 2001 e 2004 foram produzidas ortofotografias do município de São Paulo.

O mapa a seguir demonstra os limites do distrito; o limite do primeiro parcelamento da E. Richter & Company (1894); e a área de várzea do rio Pinheiros no distrito.

Figura 2 – Delimitação da área de estudo



Fonte: Elaborado pela autora com base cartográfica digital do Município de São Paulo. Prodam, n.d.

De 1580 a 1894: sesmaria, lugar de passagem e limite da Vila de São Paulo

A história da região da Vila Leopoldina remonta aos primeiros anos da ocupação de São Paulo. Denominada Emboaçava (do tupi, lugar de passagem), era limite da ocupação portuguesa no planalto e saída para as estradas que levavam ao interior, ainda não colonizado.



A região da Vila Leopoldina era uma sesmaria primeiro concedida a Domingos Luís; alguns anos depois, a Gaspar Fernandes, e logo em 1600 foi transferida a sua viúva, Domingas Antunes. Afonso Sardinha, em 1607, e Estevão Ribeiro, em 1609, solicitaram ao governo municipal terras na região. No século XVIII, as terras foram doadas à Companhia de Jesus e, assim, forma-se o sítio da Lapa (cf. Dick, 1992; Santos, 1979). O mapa que remonta os entornos do núcleo central no século XVIII e XIX aponta os jesuítas como proprietários até 1779 e, posteriormente, José Alves da Cunha. (cf. figura 3)

A atual divisão administrativa da Vila Leopoldina conserva limites da cidade colonial: a atual Av. Diógenes Ribeiro de Lima, antiga Estrada das boiadas a leste; o rio Pinheiros a oeste; a sul atual Avenida Queiroz Filho que corresponde a divisa do sítio da Lapa com o sítio Boassava; e ao norte o rio Tietê.

Apointa-se quatro marcos importantes do período que influenciaram mudanças no desenho da cidade como um todo:

- Lei de Terras de 1850;
- Linha férrea Santos-Jundiaí em 1867;
- Código municipal de Posturas, de 1886;
- Código Estadual Sanitário de 1894.

Dos marcos acima mencionados, a Lei de Terras foi o que mais marcou a mudança espacial da Vila Leopoldina: de grande propriedade rural passou a ser um loteamento de características suburbanas. Ainda assim, a lei só teve repercussão no tecido urbano em 1894, quando do parcelamento da área em lotes menores, como veremos no próximo item.

Vale lembrar que o valor do solo que era vinculado à sua efetiva ocupação e uso e após a Lei de Terras passa a ter valor de mercadoria. Assim, no período, muitas partes da cidade passaram a ser loteadas e arruadas para logo serem postas à venda. (cf. Rolnik, 1997).

A linha férrea, na altura da Vila Leopoldina, se apresenta como elemento limitante das terras, porém só vai influenciar a ocupação a partir da segunda metade do século XX, quando inaugurada a estação de passageiros.

As Posturas Municipais e o Código Sanitário tiveram grande influência na estruturação do núcleo central da cidade. De aspecto higienista, coíbiam o estabelecimento ou a permanência de habitações populares (cf. Rolnik, 1997; Reis 2004, 2010; Somekh et al, 2002), porém, a Vila Leopoldina, ainda na época de características rurais, não sofreu influência relevante dessas leis.

1894-1949: condição de hiato urbano

Até o final do século XIX, a Vila Leopoldina se mantém como um grande sítio na



confluência do rio Tietê com o rio Pinheiros. Em 1894, a empresa E. Richter & Company compra e parcela a região em lotes de tamanhos variados, com traçado de ruas ortogonais e quadras regulares. Pela primeira vez, surge a denominação do local como Vila Leopoldina, em homenagem a Leopoldina Kleeberg, uma das sócias daquela empresa.

A planta do loteamento utilizada para análise (Figura 3) é um documento publicitário. Não foi encontrado nos atuais registros da Prefeitura processo de aprovação desse projeto.

A extensão das ruas é dada de acordo com o tamanho dos lotes, apresentando comprimentos que variam de 80 a 1000 m lineares. Os lotes também apresentavam grande diversidade de tamanho: de 1.000 m² a 30.000 m². Porém, a maior parte das quadras era composta por lotes menores que, de em média 1.000 m². O projeto também prevê duas praças de aproximadamente 100 m x 100 m, e um espaço para hotel, próximo à linha do trem.

Em 1914, a Vila Leopoldina aparece mapeada pela primeira vez na Planta Geral da cidade. A carta de 1914 demonstra a implantação parcial do loteamento de 1894, onde apenas oito quadras junto à linha de trem aparecem na carta como existentes. Podem ser verificadas duas quadras novas em função do acréscimo de uma rua intermediária. Não se encontra, novamente, na prefeitura projeto de modificação do loteamento.

Nota-se que Santos (1979) afirma que houve um loteamento, em 1926, realizado pela empresa Siciliano e Silva, mas seu projeto não foi encontrado.

A carta de 1930 ilustra com mais precisão o que seria a Vila Leopoldina nas primeiras décadas do século XX. O mapa amplia a área de registro e fornece informações mais detalhadas: indica os lotes, as edificações, e a legalidade e pavimentação das ruas. Cinquenta anos depois, as ruas do projeto de loteamento de 1894 ainda eram consideradas não oficiais, não estavam pavimentadas ou, em alguns casos, não haviam sido sequer executadas.

Este mapa ainda registra os caminhos que existiam, mas que não haviam sido projetados. Esses caminhos cortavam as grandes glebas em direção à várzea do rio, que era utilizada para atividades temporárias, como o pastoreio de animais (cf. Seabra, 1987). Alguns caminhos foram posteriormente incorporados ao tecido urbano, como demonstraremos mais adiante; outros desapareceram com a ocupação da área.

A praça projetada próxima à linha do trem aparece loteada e ocupada por edificações, ao passo que a praça Leopoldina, na rua Cyrillo (atual rua Aroaba), desaparece da carta.

Adiciona-se que, na carta encontrada, referente ao loteamento de 1894, os primeiros lotes vendidos seriam justamente os maiores, o que levaria a supor que o interesse inicial da ocupação seria para a produção agrícola de médio porte ou mesmo industrial. Porém, como demonstrado pela carta de 1930 e pela foto aérea de 1940, a ocupação efetiva da Vila Leopoldina se deu com pequenas chácaras, indicando que a venda dos grandes lotes estava vinculada a interesses especulativos, porque esses foram os últimos a serem ocupados de fato.



A foto aérea de 1940 esclarece que, apesar de as cartas anteriores mostrarem o traçado das ruas na área da várzea, elas, na prática, não existiam. Vê-se também marcado um sistema de caminhos entre os lotes, feito pelos moradores.

O rio Pinheiros já aparece retificado, porém seu traçado original ainda estava demarcado no solo. Encontra-se registrada também uma extensão da rua Aroaba até o rio, que não estava desenhada no loteamento original de 1894.

No período de 1894 a 1949 (Figura 1), São Paulo tem ao menos oito planos, leis ou revisão de leis. O Código de obras Arthur Saboya, de 1929, teve poucos impactos imediatos na região, mas o Plano de Avenidas de Prestes Maia de 1930 determinou que a área da Vila Leopoldina passasse a ser considerada como área urbana.

Figura 3 – Cartografias analisadas



Fonte: Elaborado pela autora com base cartográfica digital do Município de São Paulo Prodame Emplasa, n.d.





1950-2000: cidade do zoneamento

Na década de 1950, houve um intenso debate sobre as leis urbanas. Foram apresentadas à Câmara Municipal minutas de lei em 1949, 1952, 1955 e 1957 e Anistias nos anos de 1953 e 1955. É a legislação de 1957, baseada no plano de Anhaia Melo, de 1954, que substituiu o cálculo da altura da edificação feito em relação à largura da rua por um sistema de coeficientes em relação à área do terreno (Somekh & Campos, 2002).

Porém, de todos os marcos regulatórios, planos e leis, o relatório do norte-americano Robert Moses, de 1950, é o que tem maior influência sobre o território da cidade, ainda que não apresente de fato planos e projetos para ela.

O relatório poderia ser considerado um conjunto de recomendações. No entanto, foi ele que determinou o caráter produtivo de eficiência da cidade, baseado na capacidade de conexões,

e não em espaços sociais ou simbólicos. O relatório transformou as avenidas em vias expressas, desintegrou o arranjo circular, preocupou-se em estabelecer relações com as rodovias em construção e reforçou a ideia de subúrbios (Somekh & Campos, 2002).

A engenharia de eficiência de fluxo rápido resultou em grandes elementos infraestruturais, e, por consequência, em espaços residuais, como baixas de viadutos e canteiros centrais. Na década de 1950, portanto, São Paulo assumiu suas feições de megalópole industrial.

Reis (2010) afirma que esse processo se inicia na década de 1930, mas até a década de 50 as obras tinham uma escala menor e ainda se mantinham atreladas ao núcleo urbano central.

O arcabouço teórico aqui utilizado aponta o surgimento da periferia nessa época, associando-a diretamente à exclusão social na urbe. Através de dinâmicas econômicas e sociais no solo urbano, que expulsam e acolhem, permitem ou impedem a fixação de determinadas pessoas em determinados espaços, os quais recebem montantes distintos de investimento público. (Rolnik, 1997, Villaça, 2009)

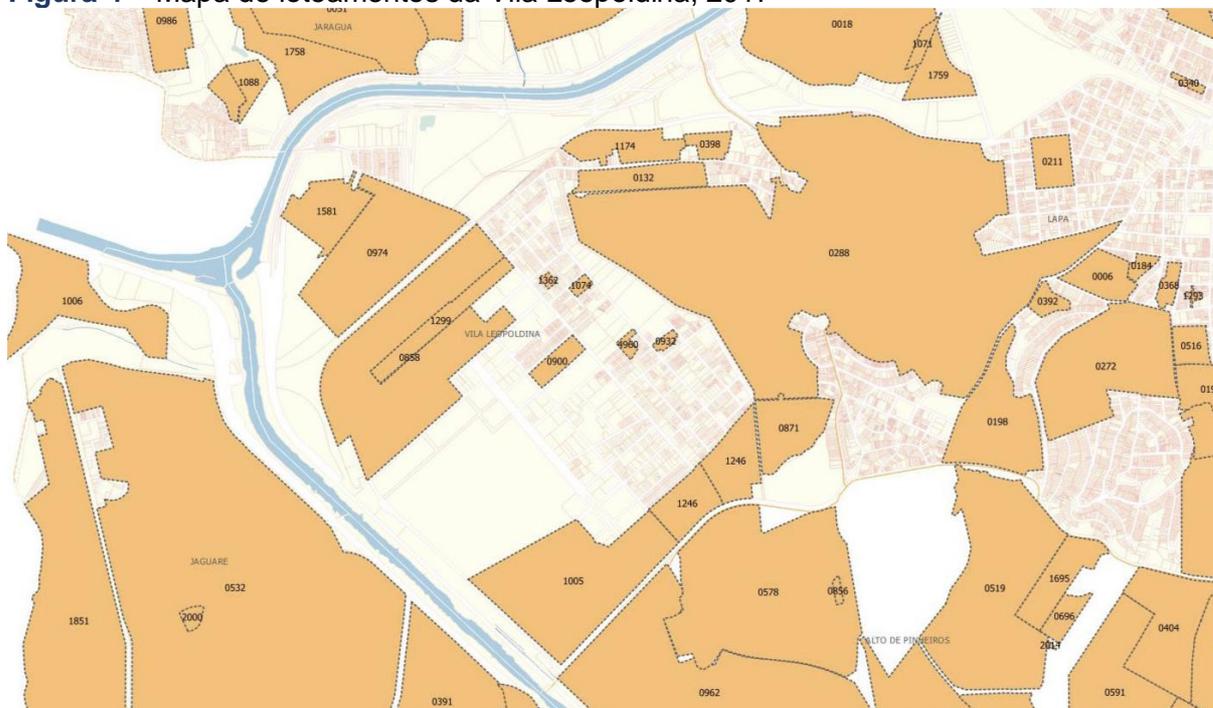
Em 1955, o primeiro projeto de loteamento foi formalmente apresentado para aprovação na Prefeitura. Até 2017, existiam apenas dezessete projetos de loteamento e/ou arruamento para a Vila Leopoldina, dezesseis deles apresentados entre 1955 e 1957, e apenas um projeto de arruamento datado da década de 1980. No mapa da Secretaria da Habitação do município de São Paulo (SEHAB), de 2017 (figura 4), é possível verificar que muitos dos loteamentos da região não tiveram projetos urbanos apresentados ao poder público. Os que foram apresentados não necessariamente foram aprovados, e dos aprovados, apenas dois foram implantados tal qual o projeto.

Sobrepondo-se os projetos apresentados à Prefeitura às fotos aéreas posteriores,



verifica-se que as áreas verdes livres e públicas previstas não foram implantadas e foram parceladas como lotes. Além disso, houve outros desvios, como a instalação de portões em ruas sem saída ou a incorporação de trechos de ruas a estacionamentos privados.

Figura 4 – Mapa de loteamentos da Vila Leopoldina, 2017



Fonte: Deinfo – Prefeitura do Município de São Paulo, 2017. Os polígonos laranjas e numerados correspondem a projetos de loteamento ou arruamento com processo administrativo de regularização fundiária na prefeitura, as demais áreas são irregulares.

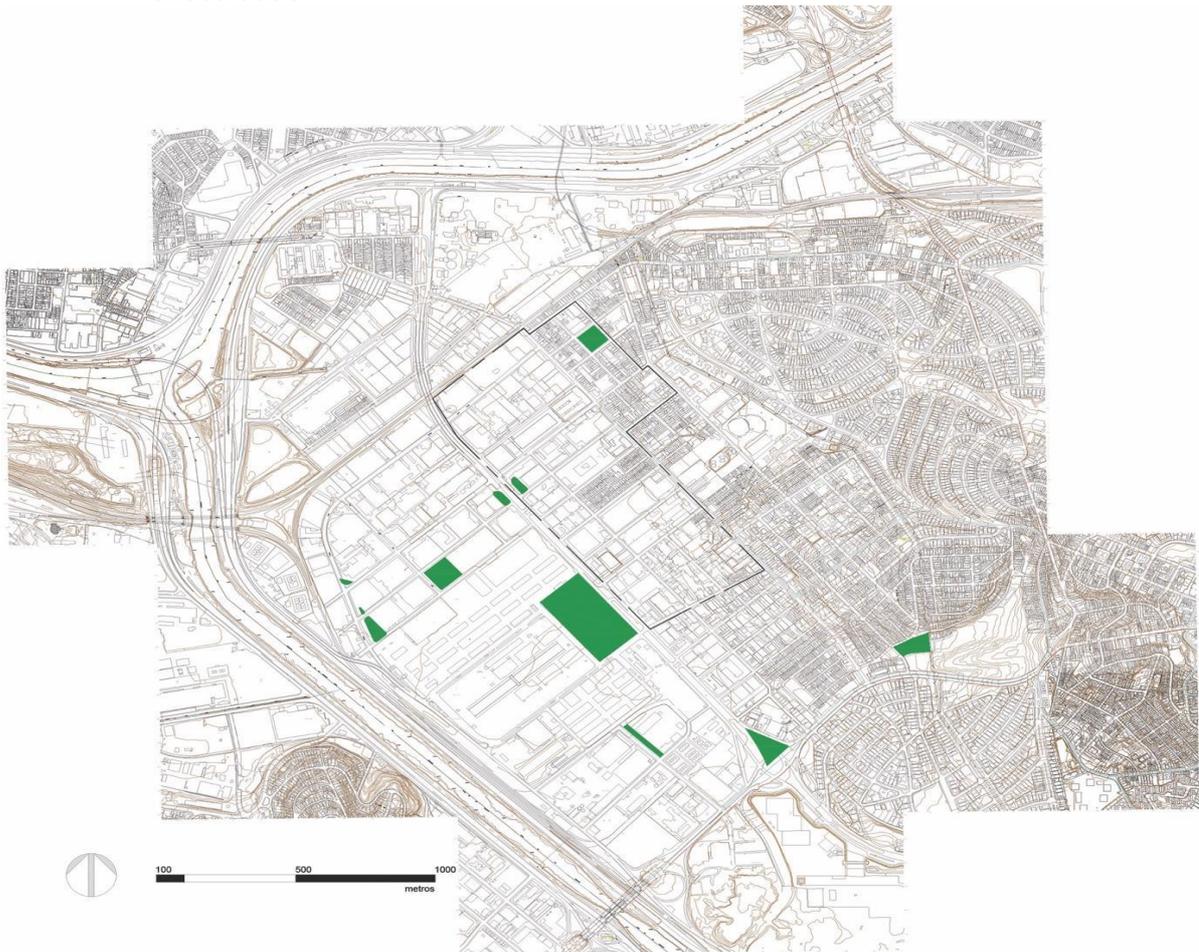
O Código de Obras de 1955 se estrutura como uma somatória de leis desde o Código Arthur Saboya, de 1929. Para esta pesquisa, foi utilizada uma edição de 1968 do Código de Obras, em que a terceira parte é um compêndio de leis que foram aprovadas posteriormente à edição de 1955, o qual demonstra que, entre 1955 e 1968, não houve um só ano em que não tenha sido aprovada uma nova lei, decreto ou ato.

O código definia uma série de regras para abertura de ruas, mas, em geral, incidia apenas sobre lotes de tamanho igual ou maior que 40.000 m², que deveriam destinar 20% da área ao viário e 5%, 7% e 10% para áreas de praças e jardins nas zonas urbana, suburbana e rural, respectivamente. Logo, para aprovação na Prefeitura, bastava que se apresentasse um conjunto mínimo de desenhos e peças técnicas que atendesse aos índices requeridos por lei.

É possível constatar que, além de poucos projetos apresentados à Prefeitura, eles preveem áreas livres – praças – que, de fato, não são implantadas e, posteriormente, são loteadas e ocupadas (Figura 5).



Figura 5 – Praças projetadas pelos loteadores a fim de atender lei de urbana, mas não executadas



Fonte: Elaborado pela autora a partir da análise dos loteamentos *in*: Deinfo – Prefeitura do Município de São Paulo, 2017.

A seguir, apresenta-se a análise de oito projetos de loteamento apresentados à Prefeitura no período de 1955 a 1980, que se encontram na área de várzea do rio Pinheiros. O loteamento ARR-0900, apesar de aparecer no banco de dados da Prefeitura, não foi encontrado em seus arquivos.

Loteamento ARR-0858

O projeto de loteamento ARR-0858 (Figura 6), de propriedade das organizações Mofarrej, foi apresentado à Prefeitura em 1954 e obteve o Alvará de licença em 1955. O mapa e a foto aérea de 1954 feita pela Vasp Cruzeiro mostram que a área ainda estava vazia.

O projeto previa a construção de cinco praças, novas ruas e grandes glebas industriais ao longo da linha do trem; no centro, previa uma quadra de uso misto, com lotes industriais e residenciais; e, na porção sul, lotes residenciais que variavam de 250 a 750 m².

Observando-se a carta Gegrán, de 1972 (Figura 3), verifica-se que as praças e os lotes populares não haviam sido implantados. O que existia eram grandes lotes com galpões

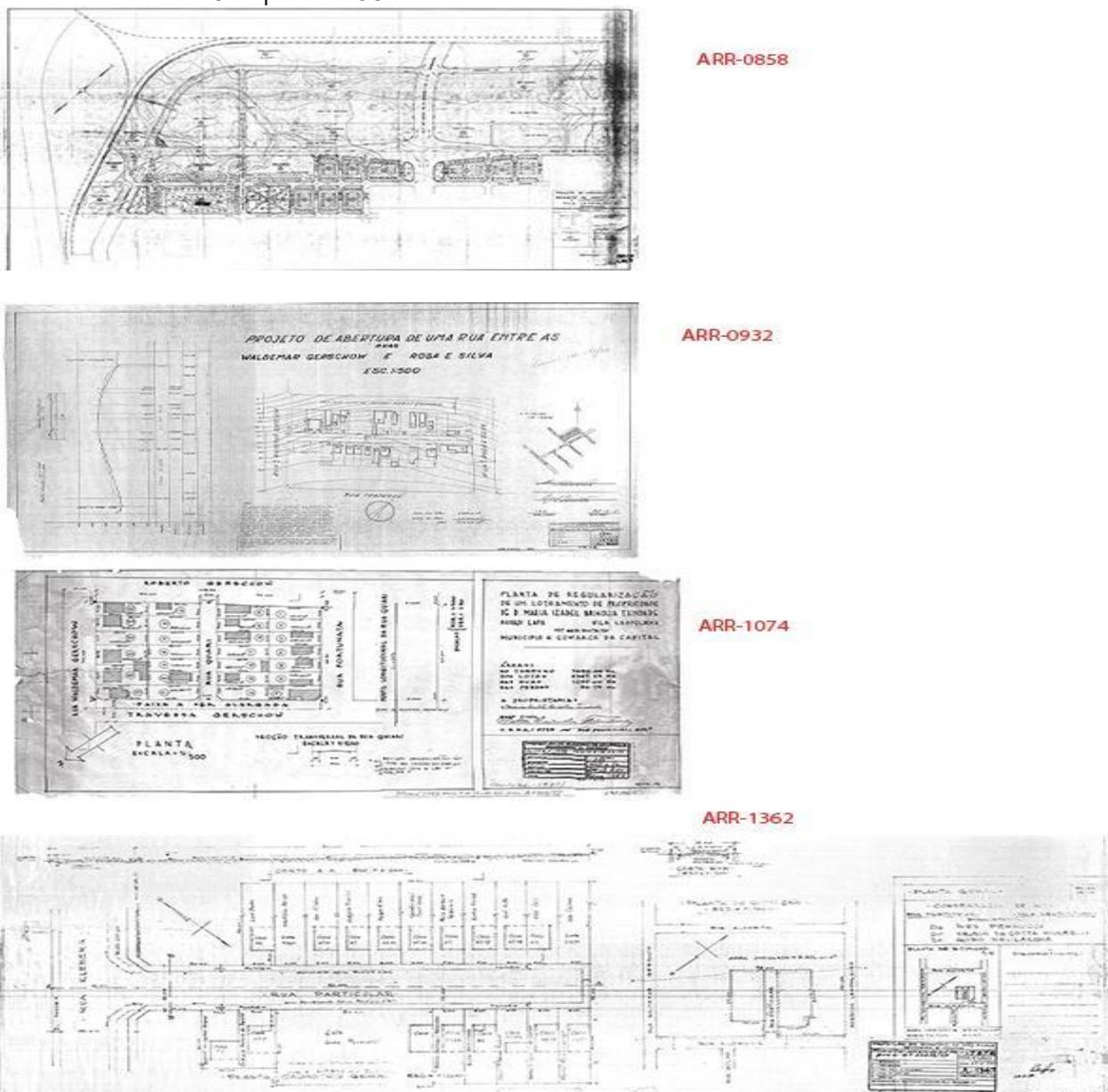


destinados à indústria da metalurgia e logística de empresas, tais como: depósitos da Loja Mappin, Pão de Açúcar e Saraiva.

Loteamento ARR-0932

O loteamento ARR-0932 (Figura 6), de 1954, com a obtenção do Alvará em 1955, era um pedido de arrumamento. Quando deveria ser a regularização de uma rua que, segundo cartografia de 1954, já existia e possuía edificações. Nota-se que os lotes eram repartidos em função daquilo já edificado. Um exemplo típico da formação de uma quadra na região: edificação → lote → arruamento.

Figura 6 – Projetos de loteamento apresentados à prefeitura – ARR-0858 | ARR-0932 | ARR-1074 | ARR-1362



Fonte: Deinfo – Prefeitura do Município de São Paulo, 2017.



Loteamento ARR-1005

O conjunto de projetos de loteamento ARR-1005 apresenta mudanças de intenções em poucos anos. São projetos de loteamento apresentados nos anos de 1955, 1960 e 1978, e pedidos de novas ruas e avenidas feitos em 1956, 1964 e 1966.

No projeto apresentado à Prefeitura em 1956 (Figura 7), loteava-se uma pequena porção entre a Avenida Dr. Gastão Vidigal e a Avenida Jaguaré (atual Avenida Queiroz Filho). Previam-se novas ruas e quadras de traçados ortogonais e os orgânicos, assim como lotes entre 270 m² e 520 m², uma praça marcando a esquina entre as duas avenidas, com áreas comerciais voltadas para as avenidas, e os lotes residenciais para o miolo das quadras, acessados por ruas menores.

Atualmente, uma rua e uma quadra residencial tornaram-se estacionamentos da loja Cobasi, de entrada controlada. Além da incorporação da área pública (rua), o que poderia ter se constituído como habitação em uma área bem localizada da cidade tornou-se uma grande área impermeabilizada para estacionamento.

A praça prevista possuía uma área menor do que a atual praça Apecatu, mas, na realidade, é uma rotatória entre duas grandes avenidas, não possuindo elementos que favoreçam a permanência ou o encontro.

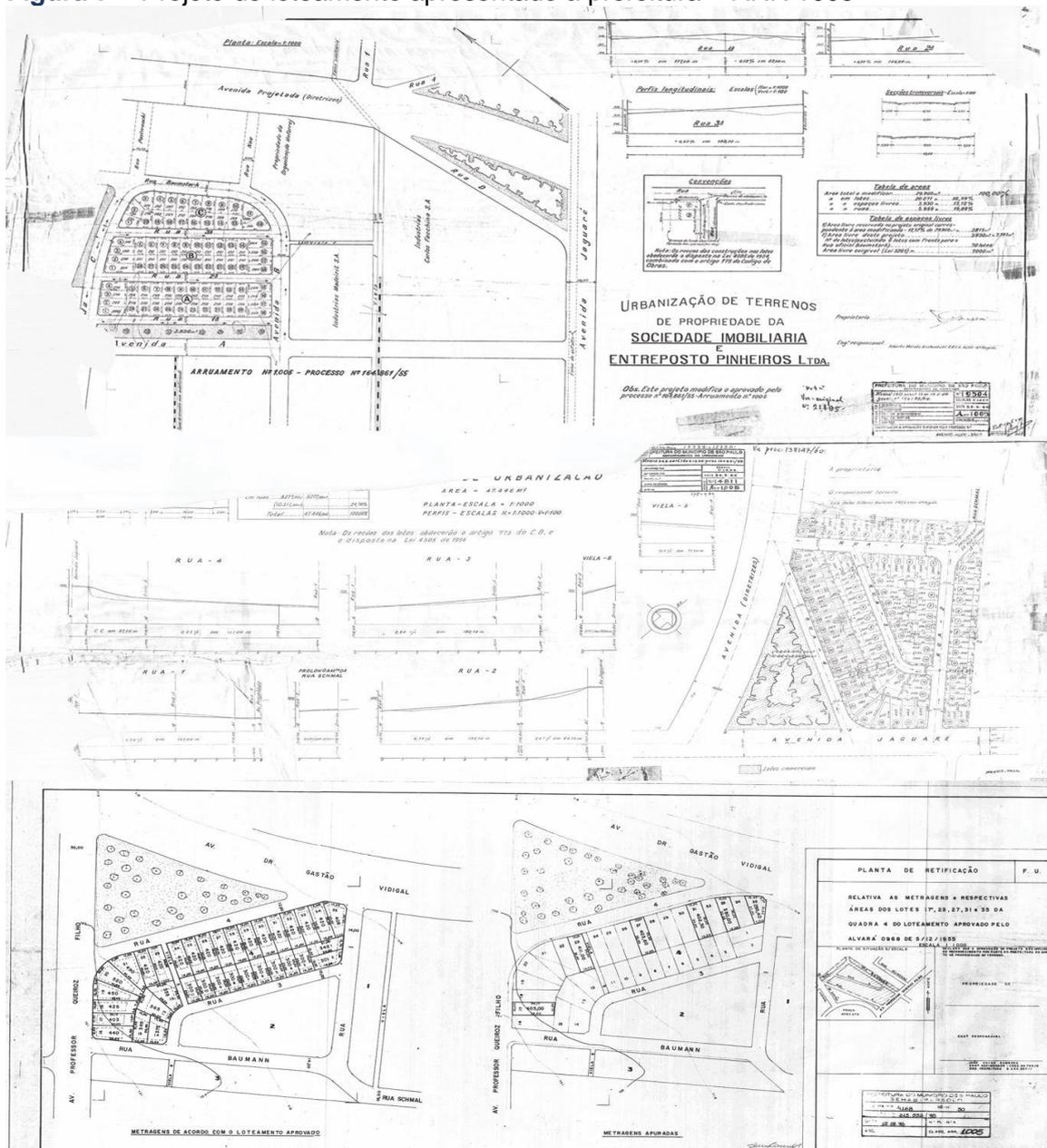
O mapa feito pela Vasp Cruzeiro e a foto aérea de 1954 (Figura 3) mostram a área vazia, apenas com a avenida e a ponte do Jaguaré executadas. A Carta Gegrán de 1972 (Figura 3) aponta as ruas projetadas, mas sem ocupação. A única edificação presente nas quatro quadras do empreendimento é um posto de gasolina, na esquina das duas avenidas.

Em 1956, é apresentado outro projeto de abertura de ruas que contempla a parte da gleba entre a Avenida Dr. Gastão Vidigal e o rio Pinheiros. Nele, a linha de ferro já tinha sua ramificação sentido sul, pelas marginais, e mais duas ramificações entrando nos lotes grafados como industriais.

O projeto apresenta uma tabela de áreas em que indica que 34.050 m² foram vendidos à Sorocabana, 53.700 à Cooperativa Agrícola de Cotia e 19.155 a Carlos Facchini, com fins industriais. Indica também seis lotes residenciais totalizando 2.381 m² e áreas livres e arruamentos em torno de 84.000 m². O projeto apresenta também duas praças. Uma delas corresponde à atual Praça Professor Odorico Machado de Sousa, que atualmente se configura como área residual das alças de acesso à ponte Jaguaré e à Marginal do rio Pinheiros.



Figura 7 – Projeto de loteamento apresentado à prefeitura – ARR 1005



Fonte: Deinco - Prefeitura do Município de São Paulo, 2017.

A cartografia de 1972 mostra que a área ainda era pouco ocupada. Havia um campo de futebol e um restaurante para os operários da Metalúrgica Atlas e edificações médias. Destaca a Indústria Madeirit que, posteriormente, daria nome ao conjunto habitacional implantado no local. Com exceção da Avenida Marginal, que apresenta um ajuste de traçado, as ruas propostas no loteamento se mantêm.

No ano de 1959, foi feito um pedido (aprovado em 1960) pela Sociedade Imobiliária e Entrepósito Pinheiros para modificação do pedido de urbanização anterior, solicitando o parcelamento de uma quadra interna, a qual seria transformada em três quadras com lotes de 250 a 300m² e em uma praça em frente à avenida, o que reforça a tese de que, pelo menos até o começo da década de 60, a região ainda tinha caráter e potencial residencial. A Carta





de 1972 demonstra que as três quadras e a praça não foram implantadas e que, na época, na área se localizava o campo de futebol e o refeitório dos operários da metalúrgica Atlas.

Em 1966, as proprietárias Helena Villares Kowarick e Albertina Villares Barbosa entraram com o pedido de criação de uma nova avenida, que vem a ser a atual Avenida Manuel Bandeira. Antes disso, em 1962, houve um pedido (com aprovação em 1964) de modificação do projeto aprovado em 1955. O pedido apenas corrigia áreas de lotes. Em 1978, houve um novo pedido de retificação de seis lotes pertencentes ao projeto de loteamento de 1955. Abaixo, tem-se a sequência de projetos apresentados à Prefeitura do Município para esse local.

Loteamento ARR-1074

O projeto ARR-1074 (Figura 6), aprovado em 1956, trata de regularizar o que já estava edificado e parcelado. Além disso, o projeto prevê ampliação da travessa Gerschow. Os lotes variam de 225m² a 300m², com predominância dos menores. Dos 27 lotes do projeto, apenas oito não estavam ocupados à época do pedido à prefeitura.

Loteamento ARR-1246

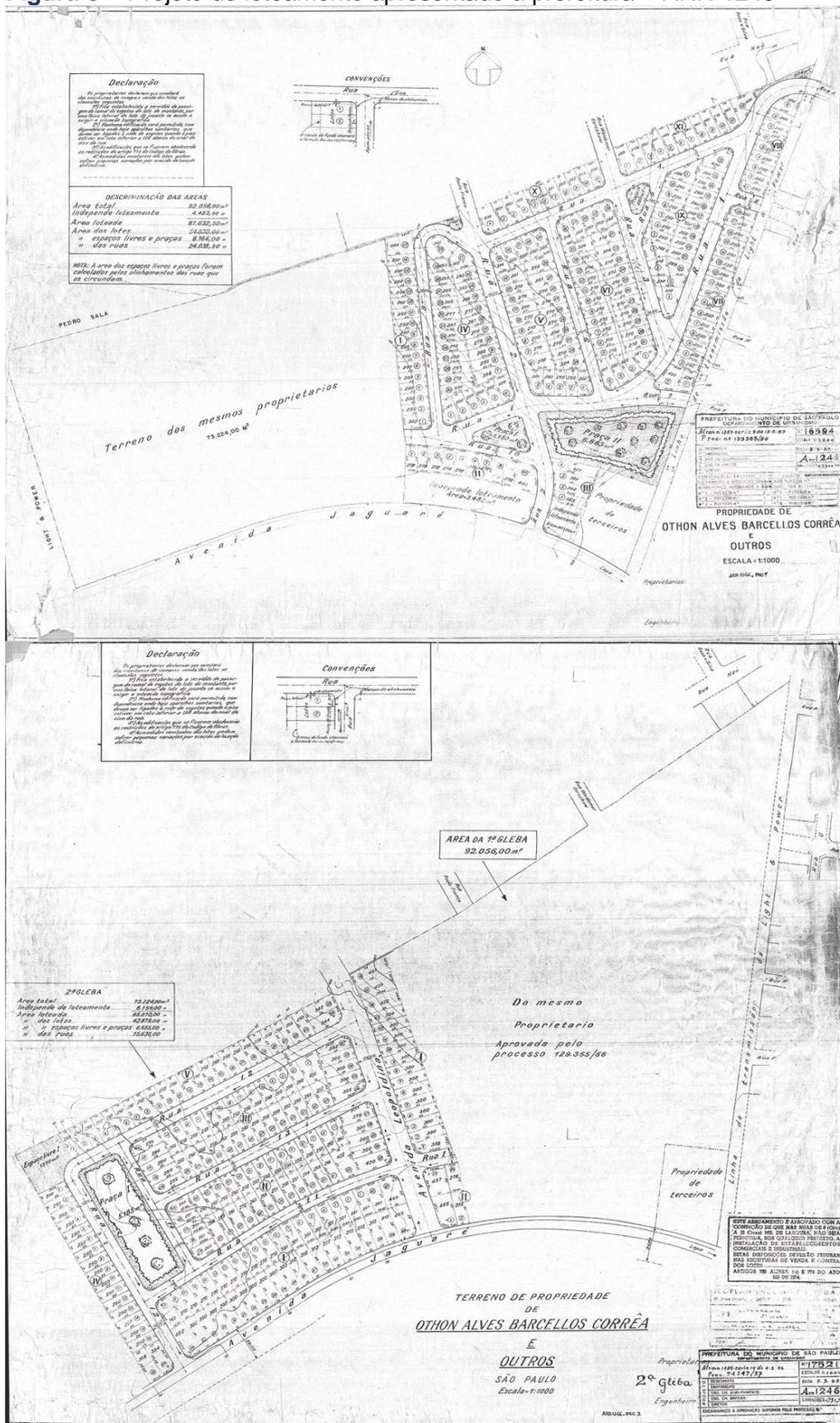
O projeto de loteamento ARR-1246 está dividido em duas glebas. O primeiro projeto foi apresentado em 1957. O plano possui desenho de quadras e ruas curvas e, apesar de os lotes serem de tamanho médio, assemelha-se ao loteamento Bela Aliança da Companhia City. O mapa Gegran de 1972 mostra a área construída na sua totalidade. A primeira parte do projeto previa a construção de duas praças, mas apenas uma foi construída. A segunda abriga uma escola de ensino fundamental, que na carta de 72 já aparece instalada.

Atualmente, a segunda parte do loteamento ainda permanece com a mesma porção de lotes, ruas e praças.

A alteração verificada é o remembramento de lotes junto à Avenida Imperatriz Leopoldina. A Figura 8 apresenta os projetos de 1956 e 1957, respectivamente



Figura 8 – Projeto de loteamento apresentado à prefeitura – ARR-1246



Fonte: Deinfo – Prefeitura do Município de São Paulo, 2017.



Loteamento ARR-1362

No carimbo do projeto de loteamento ARR-1362, de 1959 (Figura 6), consta que se tratava de um projeto de conservação de rua particular. O mapa de 1954 apresenta partes das casas construídas. Já o Gegrans de 1972 mostra as construções consolidadas e maior ocupação dos lotes. Nota-se que as construções demarcadas no projeto de loteamento não têm sua projeção equivalente à época, sendo mais uma indicação de quais lotes possuíam casas e quais estavam vagos.

Somente após a instalação do Ceagesp, em 1969, é que a região teve seu espaço residencial dividido com galpões industriais e de logística. Essa mudança acarretou poucas alterações estruturais no bairro, apenas reforçou os eixos rodoviários da Avenida Dr. Gastão Vidigal e da Avenida Queiroz Filho, antiga Avenida Jaguaré, e as próprias Marginais.

Observando a carta de 1954, constata-se que a maior parte da várzea ainda estava vazia e que a ocupação efetiva se deu por meio de loteamentos residenciais no eixo da Avenida Imperatriz Leopoldina. Nota-se que, se o loteamento provém de uma legalização, o tamanho e o desenho dos lotes são variáveis e decorrem da implantação da edificação. Também percebe-se que as ruas se originam de caminhos ou são uma maneira de dar acesso aos lotes que se localizavam dentro de glebas maiores. Percebe-se, nos projetos de loteamentos, áreas que não eram ocupadas e que atualmente constituem ocupações de edificações mais homogêneas, porém não escapando do remembramento de lotes.

Pela carta de 1972 (Figura 3), é possível observar como a região da Vila Leopoldina mesclou ocupações industrial-logísticas e residenciais de padrão popular nos últimos anos do século XIX.

O Ceagesp foi o vetor de ocupação da porção oeste da Avenida Leopoldina, nas terras mais baixas. A Avenida Imperatriz Leopoldina é a via de transição entre uma ocupação residencial de padrão operário para uma ocupação industrial-logística.

O Ceagesp, mesmo sendo uma empresa pública, também não realizou a implantação da praça projetada à sua frente. O projeto da praça contava com grandes áreas ajardinadas, chafariz, restaurante e centro administrativo. Esse lugar atualmente é um estacionamento. Ainda foram registrados à época três campos de futebol de várzea, que também não resistiram às mudanças.

Loteamento ARR-4960

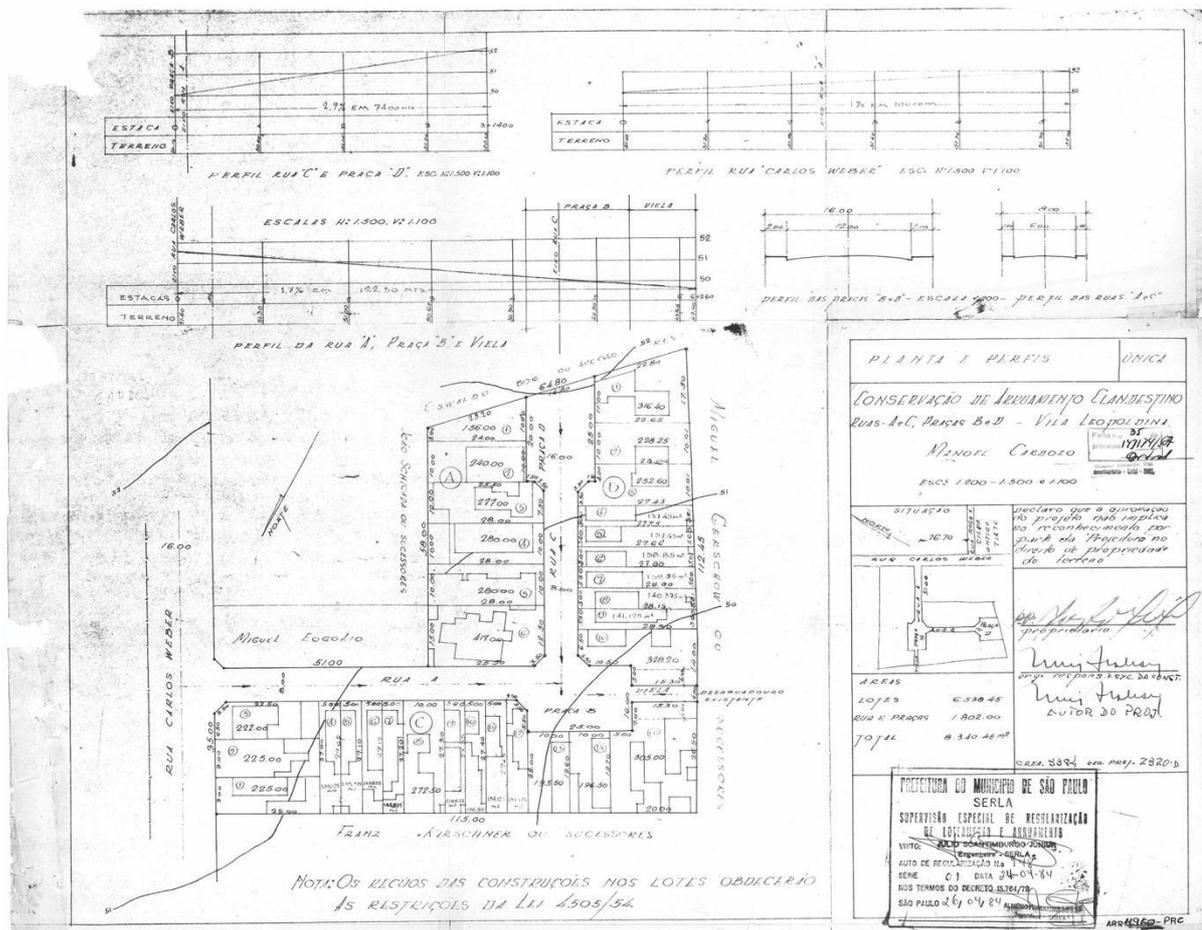
O projeto de regularização de arruamento de 1984 apenas consolidou duas ruas e edificações existentes. Quatro dessas edificações já aparecem na Carta de 1930, e uma das ruas, no mapa de 1940 (Figura 6).

Este é outro caso de como se dá a apropriação do espaço público pelos interesses



privados. No projeto de 1984, havia duas ruas e duas praças internas. No tempo presente, constata-se que uma se tornou estacionamento para carros, e a segunda rua se tornou área particular.

Figura 9 – Projeto de loteamento apresentado na prefeitura – ARR-4960, 1984



Fonte: Deinfo – Prefeitura do Município de São Paulo, 2017.

Com exceção dos loteamentos situados às margens da Avenida Queiroz Filho, e influenciados na forma pelos loteamentos vizinhos da Companhia City, todos os demais, tanto os do núcleo original de ocupação da Vila Leopoldina quanto os das margens da linha férrea, são subdivisões de glebas do primeiro loteamento de 1894.

Nenhum dos projetos de loteamento para a região teve arquitetos e urbanistas contratados para sua confecção. Os responsáveis técnicos foram engenheiros civis ou agrimensores.

Importante notar que, no movimento de abandono da cidade pública, as cartografias oficiais da cidade, que antes eram feitas de dez em dez anos, também cessaram.

De 1974 até 2001, não há registros oficiais detalhados do município. A Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A (EMPLASA), que a partir de 1974 assumiu as responsabilidades da antiga Gegran, tem uma extensa produção de mapas analíticos sobre a região metropolitana; porém, não há, no período, elaboração de outras cartografias que





indiquem a divisão dos lotes e edificações na cidade de São Paulo, nem mesmo nas atualizações da Carta de 1972, que ocorreram em 1974, 1981 e 1995.

A comparação entre o registro de 1972 e o registro de 2001 (Figura 3) demonstra que houve intensificação da ocupação da área industrial-logística e surgimento de verticalização residencial na Avenida Leopoldina, com edifícios de sete a dez andares, com áreas comerciais no térreo e, posteriormente, edifícios isolados da rua por portões e guaritas na região de limite entre o núcleo original da Vila Leopoldina e a Bela Aliança.

No período entre 1955 e 2000, foram produzidas as seguintes legislações:

- 1955: Anistia e Lei de Zoneamento;
- 1956, 1958: Plano SAGMACS (Estrutura Urbana da Aglomeração Paulistana);
- 1971, 1981: PDDI, PMDI e Lei de Zoneamento;
- 1985, 1988, 1991: Planos Diretores;
- 1990: Plano Integrado de Transporte Urbano.

Pode-se concluir que, apesar da profusão de leis urbanas editadas desde o começo do século, elas pouco garantiram a existência de espaços públicos ou de uso coletivo na Vila Leopoldina, como pode ser verificado na figura 5.

A partir da instalação do Ceagesp, a área começa a intensificar a ocupação industrial-logística com incremento do uso residencial nas décadas de 80 e 90, de padrão vertical. O padrão de ocupação do lote privado mudou; porém, a estruturação do espaço permanece a mesma: estradas e limites quinhentistas; linha férrea e Avenida Imperatriz Leopoldina como eixos oitocentistas e Avenida Dr. Gastão Vidigal como produto da cidade da eficiência que transforma o espaço multiqualitativo da rua em espaço de trânsito (viário).

2001-2019: transformações promovidas pelo mercado imobiliário

Nos anos 2000, o mercado imobiliário passou a se direcionar para as áreas de várzea dos rios Pinheiros e Tietê, com valorização das terras próximas a Santo Amaro, Pinheiros e Barra Funda (Secovi 2015-2019).

Para a região da Vila Leopoldina, o Plano Diretor de 2002 mantém o zoneamento industrial na área do Ceagesp, uso misto para o núcleo original do bairro, exclusivamente residencial para a o loteamento City-Bela Aliança; e inclui o distrito na Operação Urbana Vila Leopoldina-Jaguarié.

Um Projeto de Lei da Operação Urbana foi elaborado pela SEMPLA e o estudo resultante nunca chegou a ser encaminhado pelo Executivo Municipal como Projeto de Lei. Previam-se equipamentos, infraestruturas e usos diversos, intervenções e melhorias, como novas vias rearticulando a mobilidade e conectando setores fragmentados pelo sistema viário original, bem como praças e parques, e uma simulação da verticalização de setores diversos com tipologias arquitetônicas variadas, para uso residencial de distintos padrões. (Abascal & Alvim, 2013).





Nas fotos áreas do período de 2001 a 2004, verifica-se que a área mais próxima ao rio Pinheiros se manteve como industrial-logística e casas térreas ou sobrados populares. Já na porção alta do distrito, próxima à rua Carlos Weber, nota-se o incremento da verticalização residencial de alto padrão.

O plano diretor de 2016 estabelece como território estratégico de transformação a área de várzea no distrito da Vila Leopoldina. O Projeto de Intervenção Urbana (PIU-Vila Leopoldina) encontra-se dentro do eixo de transformação Arco Pinheiro que, por sua vez, faz parte da macroárea de estruturação metropolitana.

O plano de 2016, de modo geral, traz inovações a respeito da configuração das edificações nos lotes, com os instrumentos de fachada ativa, limitação da altura e extensão dos muros.

Porém, o plano diretor permite que a dimensão do lote seja equivalente a um quarteirão. Apesar de ser criterioso com relação ao projeto do lote, nada diz a respeito do desenho dos espaços públicos ou mesmo das quadras em si. A cidade é desenhada a partir do privado e a lei ratifica, legaliza e incentiva essa condição.

A primeira minuta de lei do plano de 2014 define que a área máxima de um lote seria de 10.000m², o que significa o mesmo tamanho de um quarteirão padrão na cidade de São Paulo (100 m x 100 m).

A segunda minuta da lei, de abril de 2015, apresenta alteração desses parâmetros para 15.000 m². Por fim, a redação aprovada estabelece a área máxima do lote e da quadra em 20.000 m², juntamente a uma lista de exceções que prevê a possibilidade de lotes de até 40.000 m².

O raciocínio urbanístico a respeito de um empreendimento residencial que ocupa uma quadra inteira deveria, necessariamente, estabelecer uma relação mais complexa com o entorno direto: com a paisagem que o delinea, com os espaços públicos adjacentes, com a sua vizinhança (com a qual possui uma relação formal-simbólica).

Caldeira (2000), ao estudar o fenômeno dos condomínios fechados da década de 1990, demonstra a relação entre a supervalorização do privado e a negação da vida pública, consolidando a segregação em que extremos sociais são vizinhos. Ao mesmo tempo, introduz o conceito de subordinação da construção da cidade a partir de critérios provenientes do *marketing* imobiliário.

Para a Vila Leopoldina, pode-se considerar três períodos de verticalização em função da tipologia arquitetônica:

- 1980 a 2000, quando se inicia o processo de construção de edifícios monofuncionais em lotes urbanos;
- 2001 a 2007, quando passa a ser aplicada a lógica do condomínio e se nota uma





gradação com relação ao isolamento;

- 2008 a 2019, em que se percebe a sofisticação da arquitetura de segregação nos condomínios em grandes glebas.

1980 a 2000: edifícios monofuncionais em lotes urbanos típicos

Os edifícios residenciais do primeiro período localizam-se próximos ao loteamento City-Bela Aliança e ao núcleo histórico da Vila Leopoldina; e utilizam-se de lotes maiores já existentes na quadra ou rememoram lotes menores. Ainda que distantes do alinhamento lote-rua, todos têm as fachadas dos edifícios voltadas para a face da rua; no recuo, encontram-se jardins visíveis; a demarcação entre a rua e o edifício é dada por grades, que deixam transparecer a vida nas áreas comuns, bem como as janelas dos apartamentos mais baixos.

2001 a 2007: a lógica do condomínio

Nos anos 2000, os térreos dos edifícios sobem de nível, deixando para a cidade apenas a entrada facilitada de automóveis e a guarita para pedestres com sistema de engaiolamento.

A maior parte dos empreendimentos executados entre 2000 e 2007 relacionam a fachada dos edifícios com a rua, mas já se pode verificar que alguns deles começam a se voltar para dentro, como é o caso de alguns na Rua Carlos Weber.

A figura 10 mostra uma sequência de edifícios residenciais, demonstrando o gradativo distanciamento da rua. O edifício mais antigo (São Bento) está alinhado com a rua e separado apenas pelo jardim; os dois posteriores, da década de 1990, apresentam recuos ajardinados e fechamento com portões e grades. Na segunda linha, apresentam-se edifícios executados entre 2001 e 2007. O primeiro deles já apresenta o térreo alto, não sendo ainda uma regra, e todos apresentam sofisticação da portaria (engaiolamento).

2008 a 2019: sofisticação do isolamento

Na última linha da figura 10, estão dois conjuntos típicos do terceiro período. Os condomínios Jardim Vila Nova Leopoldina 1 e 2 são implantados em grandes glebas, com tamanhos equivalentes a três quadras, com térreo alto e três obstáculos de separação da rua (muro, espaço vazio, outro muro).

Os 19 empreendimentos inaugurados depois de 2008 são implantados em área da várzea do rio Pinheiros, devido à oferta de grandes propriedades. Assim, os condomínios murados encontram ali um lugar ideal para criar isolamento.

O nível térreo dos condomínios fechados é, na realidade, o primeiro ou o segundo pavimento, onde se encontram as áreas comuns do edifício. O térreo verdadeiro é composto



de linhas paralelas de muros com vazios entre eles. Há no máximo duas entradas: uma destinada aos moradores que chegam de carro e outra aos visitantes, que passam por dois portões acionados em tempos diferentes.

O térreo é o nível de maior articulação e importância espacial da relação entre público e privado e, nesses casos, vem sendo ocupado por estacionamento. Projeta-se ali um espaço desqualificado em relação ao possível diálogo com o restante da cidade.

Os prédios das décadas de 1990 e 2000 apresentam uma miríade de estilos arquitetônicos, enquanto os condomínios fechados dos anos 2010 se repetem, apresentando sempre as mesmas soluções de fachadas beges, mesmos programas arquitetônicos e distribuição desses em plantas

A palavra “diferenciais” é um item presente em todas as publicidades das incorporadoras, mas a composição da lista é sempre a mesma: quadras, academia, salão de festas, salão de jogos etc.

A sua relação com o entorno é centrada na ideia da vista para uma paisagem, que pela distância física desconecta as pessoas para vida do bairro no rés do solo. Ainda que os textos das propagandas vendem o estilo de vida do bairro. O mesmo estilo que esses empreendimentos destroem, quando promovem ruas vazias e inóspitas, e a expulsão da população tradicional e sua cultura construtiva.

Figura 10 – Comparativo de exemplos de edifícios verticais em diferentes épocas



Fonte: Elaborado pela autora com base em visualização em imagens pelo Google Maps, 2018.





Dos 19 novos empreendimentos da região entregues no período de 2008 a 2018, apenas seis possuem áreas de terreno de até 2.000 m²; apenas um pertenceria a outra faixa, de 2001 m² a 4000 m²; de 4001m² a 6000m² encontram-se quatro empreendimentos; quatro condomínios possuem áreas entre 7.000 m² e 8.700 m²; e, por fim, quatro possuem áreas que variam de 13.000 m² a 33.500 m².

Descartando os quatro empreendimentos de menor área de terreno (até 2000 m²), o menor condomínio da faixa seguinte seria equivalente à metade de um quarteirão. O maior condomínio, o Jardim Vila Nova Leopoldina, está implantado em um terreno de 33.500m², que equivale a três quarteirões. Se esses espaços fossem tratados como loteamentos, ou seja, como quarteirões, isso implicaria no mínimo 20% de área pública para a cidade (cf. Plano Diretor de 2016), além de elementos como diversidade de fachadas, diversidade de atividades e movimento de pessoas. Ao invés disso, a cidade ganha trechos extensos de muros altos e de ruas inóspitas.

O condomínio de grandes torres e altos muros se apresenta como símbolo da segregação socioespacial, porque representa e atua em favor de uma crescente privatização e desvalorização do que é público.

No bairro da Vila Leopoldina, pode-se verificar cinco características que apontam a sofisticação das formas de separação e isolamento entre a primeira fase de verticalização do bairro (final da década de 80) e sua dinâmica atual. São elas:

- **Térreo alto.** Desenvolvimento formal da desconexão com o entorno, materializada na localização do térreo no segundo ou terceiro nível em relação à rua. Com sequência de muros em paralelo, vazios e empenas cegas de estacionamentos, os condomínios mimetizam um castelo medieval.
- **Arquitetura de fórmula.** Repetição de soluções volumétricas, de fachadas, plantas e espaços de áreas comuns.
- **Ausência da figura de quadra.** Os empreendimentos utilizam áreas que partem de 4000 m² e chegam a 33.500 m², o que equivale a três quadras médias e, no entanto, são tratados como lotes e não como loteamentos, reforçando a ideia de viário *versus* lote, ao invés de tipo *versus* tecido.
- **Ausência de face pública.** Pode-se dizer que a face pública é a fachada de um imóvel e, mais do que isso, é a relação entre o público e o privado, ou seja, como o particular se apresenta ao público e vice-versa. No entanto, nesses casos, o que se vê é a negação dessa relação materializada em fachadas voltadas para dentro e delimitação com muros altos.



Resultados e discussões

A revisão bibliográfica e a análise cartográfica e dos projetos de loteamento comprovam que a segregação contemporânea não ocorre em territórios homogêneos separados por classes sociais, mas em territórios com diversidade de classes sociais, uso e ocupação. O isolamento acontece por três conjuntos: ausência de projetos executados que entendam o território como um conjunto urbano, a partir do interesse público; subtração de espaços públicos – praças transformadas em lotes e infraestrutura urbana e a rua apenas como viário; e pela ausência do elemento quadra na gramática urbana.

O estudo do amplo arcabouço de leis urbanas produzido em São Paulo do final do século XIX até o momento presente demonstra que, até o Relatório Moses de 1950, havia uma preocupação pública com o desenho da área central da cidade. Entretanto, nesse mesmo período (de 1875=, com o Código de Posturas municipais, a 1950, com o Relatório Moses), as áreas no entorno do núcleo central, salvaguardando os loteamentos da Companhia City, foram repartidas pelos empreendedores privados, sem projeto urbano que computa o interesse público, fossem eles destinados às classes altas, média ou populares.

Após o Relatório Moses, conjunto de recomendações da Fundação Rockefeller, a cidade abdicou definitivamente de projetar o espaço urbano. Esse é um sintoma do entendimento da cidade como máquina produtiva e não como espaço social. Certamente esse pressuposto se coloca como matriz da segregação, na medida em que habitar passa a ser uma peça no sistema, seja morar em um lote ou em um apartamento, quando como espécie social habitamos o meio, logo, a cidade.

O segundo resultado é a constante privatização de espaços públicos. As terras do Emboaçava pertenciam à Coroa Portuguesa, ou seja, ao Estado regulador da época, e poderiam ser ocupadas na condição do seu uso. Então pode-se entender que toda a terra era pública ou de uso coletivo, mesmo após a Lei de Terras (1850), quando o solo passou a ser mercadoria, as terras das várzeas eram usadas para atividades coletivas de pastoreio e lazer, como narram os historiadores da região e os registros fotográficos do começo do século. Mais tarde, as várzeas passaram a ser usadas para a prática de futebol, como evidencia a presença de campos na imagem aérea de 1954 e no Gegran de 1974.

Na segunda metade do século XX, os loteamentos que por lei deveriam reservar ao menos 25% para área pública que incluísse praças, simplesmente não as executam e as venderam como lote. Nas décadas seguintes, as poucas praças implantadas foram dilaceradas por grandes avenidas de fluxo rápido. Os maiores ícones desse pensamento certamente são as marginais do rio Pinheiros e rio Tietê, mas dentro do bairro podemos citar: nove praças de loteamento não executadas; duas executadas e não preservadas; e outra cortada pelo encontro da Av. Dr. Gastão Vidigal e Av. Queiroz filho.



Por fim, um importante elemento que incide diretamente na configuração da cidade segregada é a ausência da figura de quadra.

Mesmo com farto arcabouço legal, a desregulação da dimensão do lote e da quadra gerou a ausência da última. É esta ausência no arranjo do desenho urbano que possibilita que todas as outras características dos condomínios murados possam existir (térreo alto, repetição de soluções arquitetônicas, ausência de fase pública).

A quadra, quando se apresenta como unidade mínima na estrutura urbana, promove a ideia de conjunto. O lote deve se reportar a uma hierarquia superior, a quadra, que, por sua vez, é a unidade mínima da composição urbana.

Se o urbano é baseado na edificação e no lote, a figura da quadra é apenas o resultado dessa divisão; forma-se, então, um tecido disforme e de complexa legibilidade. Além disso, são enfraquecidas as ações públicas, na medida em que os espaços de responsabilidade coletiva são o resíduo mínimo necessário à existência do que é privado.

Desde o primeiro loteamento da Vila Leopoldina, as quadras possuem extensões que variam de acordo com o tamanho dos lotes propostos. Essa ausência da figura da quadra é um fenômeno contínuo na construção da cidade, e está ratificada pelo Plano Diretor de 2016, que estabelece que o lote e quadra podem ter a mesma área.

A Vila Leopoldina viveu o século XX assistindo seus espaços de uso comum sendo subtraídos concomitantemente à subida dos muros, à diminuição da vida pública e ao aumento do isolamento e do distanciamento.

Como os demais tecidos urbanos no entorno direto do centro histórico da cidade, vive um momento de ações diretas tanto do poder público como do mercado imobiliário. E nessa condição poderia colocar-se como uma grande oportunidade de produzir espaços onde prevalecem as ideias de justiça social, ambiental e cultural.

As intervenções no espaço urbano, quaisquer que elas sejam, deveriam ter um sentido ético, ou seja, promover o bem-comum. A urbe, suporte físico da cidade, deveria promover espaços cooperativos e solidários, isto é, que colaborem com o uso e a função dos demais no entorno, simplesmente porque essa é a sua razão de existência.

Essas ideias se contrapõem à cidade segregada dos enclaves e da rua como viário, que não só segrega classes sociais, mas se coloca como a negação de uma vida urbana pública plena.

Referências

- Abascal, E., & Alvim, A. (v.15 de 2013). Cidade e espaço público: considerações sobre o papel dos projetos urbanos em áreas alvo de operações urbanas em São Paulo. *Anais do XV ENANPUR*.
- Caldeira, T. P. (2000). *Cidade de Muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São



Paulo: Editora 34.

- Comissão Parlamentar de Inquérito; Câmara Municipal de São Paulo. (2001). Comissão Parlamentar de Inquérito para apurar denúncias de irregularidades na cessão de áreas públicas a entidades privadas. *Câmara Municipal de São Paulo*. Disponível em: <http://www.camara.sp.gov.br/wp-content/uploads/spot-legado/comissoes-encerradas/arquivos/cpi-ap.pdf>.
- Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo. (s.d.). Histórico. *Ceagesp*. Disponível em: <http://www.ceagesp.gov.br/a-ceagesp/institucional/historico/>.
- Dick, M. V. (1992). *A dinâmica dos nomes na cidade de São Paulo. 1554-1897*. São Paulo: Annablume.
- Dunker, C. I. (2015). *Mal estar, sofrimento e sintoma. Uma psicopatologia do Brasil entre muros*. São Paulo: Boitempo.
- Ecosfera empreendimentos sustentáveis. (2018). *empreendimentos*. Disponível em: <http://www.ecoesfera.com.br/>.
- Emplasa. (s.d.). Biblioteca virtual. *Emplasa*. Disponível em: <http://www.bibliotecavirtual.emplasa.sp.gov.br/CatalogoGegran.aspx>.
- Gestão.Urbana. (2014). Mapa 03 - Eixos Existentes. *Gestão Urbana*. Disponível em: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE_lei_final_aprovada/MAPAS/MAPAS%20ASSINADOS/Mapa03_Eixos_Existentes.pdf
- Gestão.Urbana. (2014). Plano diretor Estratégico. *Gestão Urbana*. Disponível em: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/entenda-a-lei/>
- Langebuch, J. R. (1968). *A Estruturação da Grande São Paulo – estudo da Geografia Urbana*. (T. d. Doutorado, Ed.) Campinas.
- Pacheco, J. A. (1992). *Perdizes. História de um bairro*. São Paulo: Prefeitura Municipal de São Paulo.
- Paulo, P. P. (4 jun. 2018). Moradores de condomínios de alto padrão da Vila Leopoldina pressionam prefeitura contra moradias populares no bairro. *G1*. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/moradores-de-condominios-de-alto-padrao-da-vila-leopoldina-pressionam-prefeitura-contramoradias-populares-no-bairro.ghtml>
- Prado Jr, C. (1983). *A Cidade de São Paulo – Geografia e História*. São Paulo: Brasiliense.
- Prefeitura Municipal de São Paulo. (2016). *Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Lei no 16.050, de 31 de julho de 2014*. São Paulo: Prefeitura Municipal de São Paulo.
- Prefeitura Municipal de São Paulo. (2018). Consulta PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos. *Gestão Urbana*. Disponível em: <http://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-vila-leopoldina/#/>
- Prodam. (s.d.). Mapa digital da cidade de São Paulo. *Geosampa*. Disponível em: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#.
- Reis, N. G. (2004). *São Paulo. Vila, Cidade, Metrópole*. São Paulo: Prefeitura de São Paulo.
- Reis, N. G. (2010). *Dois Séculos de Projetos no Estado de São Paulo. Grandes Obras e Urbanização (Vol. II)*. São Paulo: Edusp.
- Reis, N. G. (2010). *Dois Séculos de Projetos no Estado de São Paulo. Grandes Obras e Urbanização (Vol. III)*. São Paulo: Edusp.



- Rodrigues, L. R. (2013). *Territórios invisíveis da Vila Leopoldina: permanência, ruptura e resistência na cidade*. (D. M. FAUUSP, Ed.) São Paulo.
- Rolnik, R. (1992). História Urbana: História na cidade? Em A. Fernandes, & M. A. Figueiras, *Cidade e História: Modernização das Cidades Brasileiras nos séculos XIX e XX*. Salvador: ANPUR.
- Rolnik, R. (1997). *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel.
- Santiago, T. (24 out. 2017). Em SP, morador dos Jardins vive 23,7 anos a mais do que o do Jardim Ângela, aponta Mapa da Desigualdade. *G1*. Disponível em: <https://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/em-sp-morador-dos-jardins-vive-23-anos-a-mais-do-que-o-do-jardim-angela-aponta-mapa-da-desigualdade.ghtml>
- Santos, W. d. (1979). *Lapa. História dos Bairros de São Paulo*. São Paulo: Prefeitura Municipal de São Paulo.
- Seabra, O. C. (1987). *Os meandros dos rios nos meandros do poder: o processo de valorização dos rios e das várzeas do Tietê e do Pinheiros na cidade de São Paulo*. (U. d. Paulo, Ed.) São Paulo: Tese de Doutorado.
- Secovi. (2012). Vila Leopoldina. *Secovi*. Disponível em: <http://old.secovi.com.br/files/Arquivos/vilaleopoldina-2012.pdf>.
- Secovi. (2015). Anuário do mercado imobiliário. *Secovi*. Disponível em: <https://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices>.
- Secovi. (2016). Anuário do mercado imobiliário. *Secovi*. Disponível em: <https://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices>.
- Secovi. (2017). Anuário do mercado imobiliário. *Secovi*. Disponível em: <https://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices>.
- Secovi. (2018). Anuário do mercado imobiliário. *Secovi*. Disponível em: <https://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices>.
- Secovi. (2019). Anuário do mercado imobiliário. *Secovi*. Disponível em: <https://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices>.
- Singer, P. (1968). *Desenvolvimento econômico e evolução urbana*. São Paulo: Companhia Nacional.
- SMDU. (2003). Mapa da área urbanizada 1930-1949. *SMDU*. Disponível em: http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/img/mapas/urb-1940.jpg
- SMDU. (2016). Mapa digital da Cidade. (P. d. Paulo, Produtor). *Geosampa*. Disponível em: p://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx.
- Somekh, N., & Campos, C. M. (2002). *A cidade que não pode parar. Planos urbanísticos de São Paulo no século XX*. São Paulo: Mackenzie.
- Autora, A. Arquitetura da segregação. Desenho e desenho das cidades. Tese (doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2019.
- Villaça, F. (2001). São Paulo: segregação urbana e desigualdade. *Estudos Avançados* (25).



Villaça, F. (2009). *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel.

Villaça, F. (19 de outubro de 2012). Estatuto da cidade: para que serve? *Carta Maior*. Disponível em: <https://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Politica/Estatuto-da-cidade-para-que-serve-%25D%25A/4/26206>.