



EXPANSÃO DA PERIFERIA E LOTEAMENTO CLANDESTINO: PERCEPÇÕES E CONSIDERAÇÕES SOBRE A VILA NOVA ESPERANÇA, ZONA NORTE, SÃO PAULO

Gisele Cristina Cavalcante ¹

RESUMO

Quais são as principais características da periferia? Os espaços periféricos são iguais? Considerando essas questões, este trabalho pretende analisar e discutir a formação da vila Nova Esperança, cuja origem se remete ao loteamento clandestino de um terreno particular em área de preservação ambiental, na periferia da Zona Norte da cidade de São Paulo. O objetivo é levantar os principais elementos e os fatores que colaboram para a formação e comercialização de terrenos nesse loteamento e, por meio dos relatos dos moradores discorrer a respeito das motivações pessoais que os levaram a adquirir um terreno nesse espaço e compreender, sob sua perspectiva, como foi o processo de formação do espaço e a sua transformação ao longo do tempo. Para isso, a metodologia de pesquisa foi revisão bibliográfica e trabalho de campo para reconhecimento do objeto de estudo e entrevista com os moradores. Essa pesquisa se faz necessária pois além de propor o debate a respeito dos elementos que contribuíram para formação dessa parte do espaço urbano periférico de São Paulo e apresenta o processo de modificação e transformação do loteamento clandestino vila Nova Esperança e do seu entorno sob a visão de seus moradores, ampliando o debate a respeito da expansão, composição e o morar na periferia na cidade de São Paulo.

Palavras-chave: Loteamento clandestino, Periferia, São Paulo, Moradores, Relatos.

RESUMEN

¿Cuáles son las principales características de la periferia? ¿Son iguales los espacios periféricos? Considerando estos temas, este trabajo tiene la intención de analizar y discutir la formación de la aldea Nova Esperança, cuyos orígenes se remontan a la subdivisión clandestina de un terreno privado en un área de preservación ambiental, en la periferia de la Zona Norte de la ciudad de São Paulo. El objetivo es plantear los principales elementos y factores que contribuyeron a la formación y venta de terrenos en esta área y, a través de los informes de los pobladores, discutir las motivaciones personales que los llevaron a adquirir terrenos en este espacio y entender, desde su perspectiva, cómo fue el proceso de formación del espacio y su transformación en el tiempo. Para ello, la metodología de investigación fue una revisión de la literatura y un trabajo de campo para reconocer el objeto de estudio y entrevistas con los residentes. Esta investigación es necesaria porque, además de proponer el debate acerca de los elementos que contribuyeron a la formación de esta parte del espacio urbano periférico de São Paulo, presenta el proceso de modificación y transformación de la subdivisión clandestina Vila Nova Esperança y su entorno, desde la perspectiva de sus vecinos, ampliando el debate sobre expansión, composición y convivencia en esta área de la ciudad de São Paulo.

Palabras clave: Parcela clandestina, Periferia, São Paulo, Residentes, Informes.

¹ Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana da Universidade de São Paulo – UE e bolsista Capes, cavalcante.gisele.gc@gmail.com.



INTRODUÇÃO

O espaço urbano periférico foi constituído em tempos diferentes e é um dos resultados da produção da cidade sob capitalismo. A cidade desenvolvida sob a lógica da acumulação concentra recursos e investimentos em áreas que servem diretamente ao interesse do capital. Ao longo da história urbana paulistana, por exemplo, grupos menos favorecidos foram empurrados para as bordas da cidade em virtude da ausência de condições financeiras de comprar ou alugar um imóvel nas áreas dotadas de infraestrutura urbana. Para compreender como as áreas distantes do centro se tornam o espaço onde é possível estabelecer o morar, é preciso analisar como se deu a urbanização da capital paulistana.

Langenbuch (1968) situa temporalmente a “verdadeira metropolização” da cidade de São Paulo entre 1915 – 1940. Segundo o autor, é neste momento que as porções mais afastadas da cidade ganham maior volume e adensamento. Esse avanço se dá, em parte, pelo aumento exponencial da população na cidade e pela consolidação e valorização dos bairros criados no período anterior. A valorização da terra inviabiliza a compra/aluguel, selecionando quem podia morar no lugar e, por consequência, abria a possibilidade de outros loteamentos se formarem (LANGENBUCH, 1968).

Dessa maneira, o espaço periférico começa a ser constituído a partir de ocupações e loteamentos sem regulação dos órgãos públicos, dando sequência ao processo de periferização. O aumento da área periférica se deu de maneira tão veloz que pode ser mencionada as *periferias da periferia*².

Partindo do contexto de que a expansão periférica está associada a abertura de novos espaços para a moradia, este artigo tem o interesse de investigar a formação do loteamento vila Nova Esperança localizado na Zona Norte da cidade de São Paulo. Trata-se de um loteamento clandestino lindeiro a um Centro Educacional Unificado (CEU Paz) e a Serra da Cantareira.

O objetivo é levantar os principais elementos e fatores que colaboraram para a formação e comercialização de terrenos nesse loteamento e, por meio dos relatos dos moradores apresentar qual a leitura que eles têm a respeito das mudanças que observam nesse espaço e o que os motivou a comprar um terreno no loteamento vila Nova Esperança. Para isso, foi realizada ampla revisão bibliográfica, trabalho de campo e entrevistas com os moradores.

² ANGILELI, Maria Cecília, 2012.



Este artigo é derivado de parte da pesquisa que está sendo realizada para o mestrado e visa contribuir com a discussão a respeito da formação de parte do espaço urbano periférico a partir dos loteamentos clandestinos e também ampliar o debate a respeito de outras formas de leitura e interpretação a respeito da composição e do morar na periferia na cidade de São Paulo, uma vez que os relatos dos moradores a respeito do processo de transformação que eles acompanharam e realização no espaço estão presentes.

METODOLOGIA

Para amparar as discussões propostas foi realizado um levantamento bibliográfico a respeito do processo histórico de urbanização e periferação da cidade de São Paulo e também se buscou autores e autoras que desenvolvessem especificamente a temática da periferia e a pluralidade presente na formação e constituição desses espaços. No segundo momento, houve a redução do recorte espacial, centrando as buscas em trabalhos que destacavam a constituição da periferia na Zona Norte paulistana.

Após o levantamento dos referências teóricos, foram realizadas entrevistas com parte dos moradores da vila Nova Esperança. Seus depoimentos são parte importante para compreender a leitura deles a respeito da constituição e transformações da vila Nova Esperança pois entende-se que essa perspectiva pode enriquecer ainda mais o debate a respeito da formação dos espaços urbanos periféricos.

Por fim, foi elaborado uma série histórica que contribui para a análise do objeto de estudo. Ela foi construída a partir de imagens do Ikonos 2002-RMSP, Ortofoto 2004 do MDC, Ortofoto 2007 da EMPLASA e ortofoto 2010 da Emplasa. Elas obtidas através do Sistema Ambiental Paulista (DataGeo) e o Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo (GeoSampa) carregadas por WMS no software de geoprocessamento ArcGIS - ArcMap 10.8. As imagens foram utilizadas para identificação visual da localização da área de estudo e do CEU Paz com o auxílio da ferramenta de imagens históricas do software Google Earth.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

1. Breve histórico da urbanização paulistana e da formação da periferia na Zona Norte de São Paulo.

O espaço urbano de São Paulo cresceu de forma rápida e atendendo, sobretudo, a grupos privilegiados que selecionavam as áreas que seriam ocupadas e as que



permaneceriam vazias, deixadas para a especulação imobiliária. A valorização dessas porções de terra impedia a compra por parte de moradores potenciais, mas com menores salários, afastando-os para a periferia. Nas palavras de Langenbuch,

“A metropolização dos arredores paulistanos ganha corpo através da expansão suburbana de cunho industrial e residencial da Capital. [...] No período 1915-1940 os incipientes subúrbios industriais do período anterior passa m a atrair cada vez mais seus operários, tomando-se sua função residencial cada vez mais importante, a ponto de atrair grande número de pessoas que trabalham em São Paulo. Formam-se subúrbios nitidamente residenciais do que a zona da Cantareira constitui melhor expressão.” (1968, p. F+65)

Em 1940, segundo Langenbuch (1968), as vilas periféricas passaram a se desenvolver a certa distância dos núcleos urbanos mais antigos. A distância entre eles só foi possível em virtude do desenvolvimento do sistema rodoviário de transporte, ou seja, é a partir da década de 1940 que é iniciado a abertura e vendas de lotes das novas “vilas periféricas”.

Sem a regulação e fiscalização do Estado esses espaços foram constituídos descumprindo vários dos requerimentos técnicos-jurídicos previstos e foram ocupados rapidamente e sem organização, sendo alternativa de moradia para classes menos favorecidas que buscavam um espaço para o morar.

Fruto desse contexto, em 1947, nasce a vila Brasilândia. Localizada na Zona Norte da cidade, mais especificamente na porção setentrional de um bairro mais antigo, a Freguesia do Ó, a Brasilândia se desenvolveu a partir do loteamento de uma porção de terra de aproximadamente quinze alqueires. Ainda que houvesse, no mesmo período, outros loteamentos e ocupações nessa área, foi o loteamento Brasilândia que contribuiu para o aumento do povoamento da região.

Foi atribuído como uma das explicações para esse maior adensamento, o fato de que concomitantemente ao início do parcelamento do loteamento vila Brasilândia deu-se a demolição dos antigos cortiços na porção central realizada pelo Estado, deixando seus residentes sem opção de moradia nessa parte da cidade.

“[...] em virtude das desapropriações de antigos casarões, utilizados como cortiços pela população de baixa renda, ocorridas no centro da cidade, quando da construção das avenidas São João, Ipiranga e Duque de Caxias. Estas famílias, que foram expulsas para dar lugar às avenidas, uma boa parte veio para o loteamento Brasilândia, que estava oferecendo lotes bem em conta, e ainda oferecia 5 mil tijolos e 200 telhas para quem comprasse um terreno. Além dos moradores destes cortiços do Centro, vieram para a Brasilândia inúmeras famílias do interior [...] trazidos pelos Munhozes (proprietários de terras na região). Outros pioneiros da Brasilândia, estes anteriores ao loteamento, são as famílias imigrante [...]” (CÂMARA DE SÃO PAULO, 1991)



A vila Brasilândia, portanto, é derivada do loteamento de um grande terreno particular no mesmo momento em que o Estado agia na região central. Essa simultaneidade aparentemente não coordenada, será discutida mais adiante, mas já indica sinais de um movimento dialético.

Os preços mais baixos do terreno são explicados pela distância da região central e pela ausência de infraestruturas urbanas básicas no espaço antes da construção das casas. Somado a isso, nota-se um interesse para ocupação da área pois houve estímulo para a compra de terreno por meio de doação de materiais básicos para dar início imediato à construção das casas.

A Brasilândia não parou de se expandir ao longo dos anos. Segundo o levantamento do Centro de Estudos da Metrópole (CEM), atualmente ela “possui o maior contingente de precariedade da Zona Norte e o quinto maior contingente do município com 73 mil pessoas em assentamentos deste tipo [*assentamento precário*]”. (2016, p. 15). Essa característica indica o processo dinâmico da formação, ocupação e transformação da região.

Para contextualizar temporalmente a ocupação da Brasilândia, Angileli (2012) propõe três períodos distintos de análise. O primeiro, é de 1940 a 1970, marcando o início, a ocupação da porção sul do distrito. O segundo período, 1970 a 1990, indicando a ocupação da pré-Serra da Cantareira. Por fim, o terceiro período, 1990 a 2006, que expõe o avanço das ocupações ao limite do Parque Estadual da Cantareira. Esses períodos explicitam a expansão da periferia em direção a Serra da Cantareira e ao mesmo tempo indicam a consolidação das áreas periféricas anteriores ao ano de 1990.

Essa periodização expõe a dinâmica da periferização nesta porção da cidade e aponta que após década de 1990 a vila Brasilândia é tida como o principal vetor de expansão urbana irregular, com agravante de que cada vez mais esse avanço adentra o Parque Estadual Serra da Cantareira (ANGILELI e SANDEVILLE, 2012).

Esse recorte indica, mais uma vez, a relação entre a consolidação do espaço anterior, a ação de agentes produtores do espaço e a formação de um novo espaço periférico com características já encontradas nas décadas anteriores: como o valor do terreno abaixo do que o praticado pelo mercado imobiliário formal, sendo a principal alternativa para os pobres. Em outras palavras,

“Uma das formas da classe trabalhadora resolver seu problema de morar é [...] comprando um lote em áreas da periferia pobre e geralmente em loteamentos clandestinos. Como os salários são baixos, só nestes lugares é possível comprar um lote. De posse do seu lote, começa a construção da casa, através de um



processo longo e penoso, calcado na cooperação entre amigos e vizinhos ou apenas na unidade familiar: a autoconstrução.” (RODRIGUES, 1994, p. 29-30)

Por fim, sabendo que os espaços periféricos podem ser constituídos basicamente por loteamentos clandestinos e/ou ocupações irregulares convém fazer uma breve distinção entre elas. Entende-se que loteamento clandestino é o parcelamento de terras sem nenhuma autorização ou licença dos órgãos responsáveis do Estado, que não seguem exigências administrativas e jurídicas, e que podem também não seguir as exigências físicas e técnicas necessárias para sua comercialização. Trata-se de terrenos públicos ou privados que são parcelados e comercializados indevidamente pois, além de tudo, a troca financeira se dá entre o futuro do morador e o loteador clandestino, sem necessariamente ter a anuência do proprietário do espaço. (RODRIGUES, 1994; PASTERNAK, 2010)

Já as ocupações irregulares, também chamadas de favelas, em geral, são assentamentos cuja gênese se dá por ocupação irregular de áreas públicas ou particulares, de forma gradual ou organizada e se diferencia dos loteamentos clandestinos por não haver compra do terreno. (PASTERNAK, 2010)

Estes elementos foram destacados para a melhor compreensão acerca do processo de periferização e quais foram os principais elementos responsáveis pela formação do distrito periférico da Brasilândia tido como o maior da Zona Norte. Feita essa abordagem por meio de contextualização histórica, a próxima parte deste trabalho destacará o processo de formação do loteamento clandestino que deu origem a vila Nova Esperança, objeto de estudo da pesquisa.

2. Loteamento vila Nova Esperança

A vila Nova Esperança é um loteamento clandestino inserido na periferia da Zona Norte da cidade de São Paulo. Segundo o levantamento realizado em campo, ela começou a se constituir no ano de 2004 e recebeu seus primeiros moradores em meados de 2006. Com uma área de aproximadamente 24.121,45 m², tratava-se de um terreno de propriedade privada, que foi parcelado indevidamente por um loteador resultando em aproximadamente 122 sublotes de 125 m² cada.

Depois do parcelamento, o loteador indicava a associação Nova Esperança como o espaço onde as negociações sobre a forma de pagamento e indicação do terreno específico de cada interessado aconteceriam. O maior atrativo era o pagamento facilitado e o preço mais baixo que os terrenos apresentavam. Para garantir a escolha do terreno era necessário pagamento de uma entrada e o restante do valor podia ser parcelado. Após o



pagamento do sinal, o futuro morador podia iniciar a construção no terreno selecionado por ele mesmo.

A maior parte da área que corresponde ao loteamento está inserido em um platô com declividade de 5%³, no entanto, há terrenos que se encontram em porções mais íngremes. Essa característica física do espaço faz com que haja diferenças nos preços entre os terrenos. Os lotes na área aplainada tinham preço maior do que aqueles localizados na parte mais íngreme. Além disso, alguns dos terrenos tinham em sua área grandes rochas graníticas que dificultavam o processo de construção da casa, cabendo ao futuro morador a tarefa de eliminá-la, sendo geralmente escolhida como técnica a queima (para facilitar a quebra) ou explosão dessa rocha. Dessa forma, lotes com essa configuração também apresentavam preço mais baixo em relação aos demais.

A diferença no valor da terra na periferia segue a lógica da produção capitalista da cidade: espaços melhor localizados tem preço maior restringindo quem pode ter acesso ele, sobrando para as pessoas com menores remunerações os espaços com pior localização ou com características que dificultam o uso. Em outras palavras, “em relação ao onde morar é preciso lembrar que existe um diferencial espacial na localização de residências vistas em termos de conforto e qualidade. Esta diferença reflete em primeiro lugar um diferencial no preço da terra [...] que varia em função da acessibilidade e das amenidades [...]” (CORRÊA, 1993, p.63)

Para além das características do espaço, importante destacar as autoconstruções como forma de produção de moradia nas periferias. Maricato (1982) e Rodrigues (1994) atribuem às autoconstruções o resultado dos baixos salários pagos a classe trabalhadora. Além de serem levados a adquirir terrenos em situação de clandestinidade, cabe a essa população, menos remunerada, o uso de seus dias livres, finais de semana e feriados para dar andamento ao processo de construção da sua casa, seja ajudando o profissional remunerado, dessa forma não precisando pagar um ajudante, ou fazendo ele mesmo o trabalho contando com a ajuda de amigos, vizinhos e familiares na construção de sua casa por não ter condições de pagar um profissional.

Além do árduo trabalho despendido na autoconstrução, coube aos moradores da vila Nova Esperança fazer a ligação do esgoto, água e iluminação. Foram eles, de maneira individual, compraram os fios e canos e estabeleceram os pontos de ligação com a rede

³ [...] Na legislação urbanística, as normas que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano têm como referência a inclinação de 17° (declividade de 30%). Acima desse valor, requer-se avaliação geotécnica e atendimento a exigências específicas. Por sua vez, a legislação ambiental veda a ocupação de terrenos com inclinação superior a 45° (100), tanto em áreas urbanas quanto rurais, restringindo-a desde 25° (47%). Fonte: IPT Comunicação técnica. <<Disponível em: <https://escriba.ipt.br/pdf/171029.pdf>>>.



regular para terem esses recursos em suas casas. Essa conduta se fez necessária pois lhes foi informado que não podiam ser atendidos pela prefeitura em virtude da irregularidade fundiária daquele espaço.

Ao longo do tempo, muitas alterações se deram no lugar e nas casas. As primeiras casas da vila Nova Esperança começaram com um ou dois cômodos, pois existia o medo da remoção, mas todas elas eram de alvenaria e concreto pois, segundo orientação do loteador isso iria “facilitar a regularização no futuro”. Nos últimos sete anos parte da grande alteração da paisagem foi a verticalização das casas. A maior parte delas apresentam de dois a três pavimentos e houve o capeamento das vias por um material semelhante a asfalto.

Sendo essas as principais características a respeito da composição da vila Nova Esperança se faz necessário analisar o contexto em que o loteamento se desenvolveu. Para isso, a imagem 1 abaixo apresenta dois mapas de localização e uma foto de satélite. Os mapas localizam o distrito da Brasilândia no município de São Paulo e a área de estudo no distrito da Brasilândia. Já a imagem de satélite recorta a espacialidade objeto de estudo, evidenciando-a em quatro momentos temporais distintos, os anos de 2002, 2004, 2007 e 2010 e destacando a abrangência estimada do loteamento, em amarelo, e o Centro Educacional Unificado Paz (CEU Paz), em rosa.

Analisando o espaço nos quatro períodos destacados é possível identificar as alterações a partir da construção da escola, podendo esta ser considerada, portanto, como um importante elemento que contribuiu para as transformações do espaço e da paisagem a partir da sua inserção no espaço.

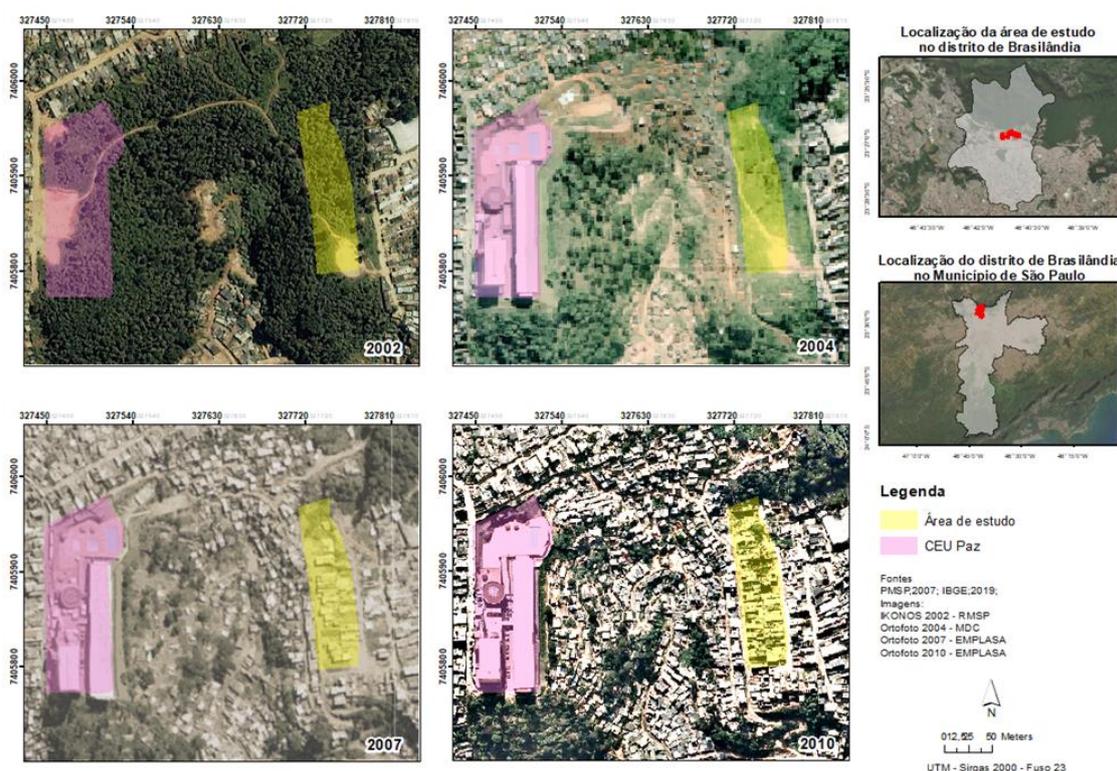


Imagem 1: Série histórica indicando transformações na vila Nova Esperança e no entorno.

De acordo com a série histórica, em 2002, não havia a presença do CEU Paz, tampouco do loteamento vila Nova Esperança. No entanto, na imagem, para efeito de referência, estes estão destacados em rosa e amarelo, respectivamente. Nota-se que a cobertura vegetal, nesse primeiro ano destacado, é mais densa e ocupa uma grande porção do recorte espacial em questão. Além disso, são identificadas poucas edificações e estão restritas às porções noroeste, sul e leste. É possível observar também que as vias nesses espaços são de barro.

No recorte temporal de 2004, o CEU Paz já está presente fisicamente no espaço, sendo possível identificar uma diminuição considerável na cobertura vegetal em todo o espaço em questão. Vale ressaltar que ainda não há evidência de edificações presentes onde futuramente viria a se desenvolver a vila Nova Esperança, mas é justamente nessa área, destacada em amarelo, que houve uma diminuição grande da cobertura vegetal. No que diz respeito ao número de edificações no entorno, este se mantém semelhante ao ano de 2002.

Outro aspecto a ser observado em 2004 é que embora a escola já esteja inserida no espaço, as principais vias de acesso a ela ainda são de barro, indicando que a instalação desse equipamento de uso coletivo, fundamental para o atendimento da demanda da



população por vagas no ensino infantil e fundamental, não necessariamente proporcionou, a universalidade das infraestruturas aos moradores do bairro.

Seguindo a análise, em três anos é possível identificar a transformação completa da área onde está localizado objeto de estudo e também do seu perímetro próximo. A ortofoto do ano de 2007 revela estruturas físicas de casas nas áreas que, antes da construção do CEU Paz, eram constituídas exclusivamente por cobertura vegetal. Tem-se também a presença considerável de edificações no loteamento vila Nova Esperança, considerando que o ano aproximado de início da venda dos terrenos foi em 2004. Nas áreas do entorno há maior presença de edificações onde anteriormente havia cobertura vegetal. A qualidade da imagem não é muito favorável à observação dos detalhes, no entanto, é possível identificar que as principais vias do loteamento vila Nova Esperança e circunvizinhas ao CEU Paz permanecem sem asfaltamento.

Por fim, a ortofoto que corresponde ao ano de 2010 indica o adensamento completo da região em destaque e a cobertura vegetal presente no espaço parece não ter sofrido grandes alterações quando comparado com o ano de análise anterior, 2007. Em 2010, as principais vias de acesso continuam sendo de barro. Segundo relato dos moradores essa realidade só mudou em 2016, onde as ruas principais do loteamento (Projetada 1, 2 e 3) receberam asfaltamento, mas sem qualquer outro atributo, como sinalização e pintura de faixas nas vias.

A série histórica acima indica a ocupação em tempos distintos desse espaço periférico. É possível identificar que no primeiro ano de análise, 2002, já havia edificações presentes no entorno. Elas são anteriores a formação da vila Nova Esperança e resultado também do loteamento irregular, no entanto, foi concedido aos moradores, depois de luta popular, a posse da terra.

A partir de 2007, identifica-se estruturas à oeste do loteamento que tiveram origem quase concomitante ao loteamento vila Nova Esperança. No entanto, foi apurado em campo que este espaço foi ocupado e não houve compra da terra. Nos primeiros anos, o loteamento clandestino se diferenciava da área ocupada a oeste em virtude dos materiais utilizados na construção das edificações. Na vila Nova Esperança as casas eram de alvenaria e concreto, laje e telha. Já na área ocupada, a maior parte delas, eram exclusivamente compostas por materiais menos permanentes como madeirite e telhas.

No intervalo de 2002-2010, verifica-se uma profunda transformação no espaço e na paisagem sendo a construção do equipamento público coletivo CEU Paz um elemento considerado chave para essas mudanças.



Entregue pela prefeitura da cidade de São Paulo em 2004 para suprir as demandas da população local por mais vagas na educação infantil e fundamental e por equipamentos de lazer e cultura, a não fiscalização ou qualquer outra intervenção no entorno da escola acabou expondo essas áreas ao uso e a possibilidade da formação de loteamentos clandestinos e ocupação irregular, criando novas demandas por infraestruturas.

Segundo o levantamento de Campos e Filho (2017) a construção do CEU Paz foi fundamental para a expansão dos assentamentos urbanos precários nas adjacências da escola. Entre os anos 2004 e 2007, foi identificado uma diminuição no desmatamento da área do entorno, no entanto, um aumento na ocupação da encosta onde a escola está inserida, ou seja, não houve retirada de cobertura vegetal em novas áreas, mas sim, a ocupação de áreas que já estavam desmatadas na proximidade do CEU.

A análise dessa conjuntura possibilitou apreender que, em virtude da obra planejada e executada pelo Estado (CEU Paz), houve o favorecimento de práticas de loteamento clandestino e ocupação irregular de áreas que anteriormente apresentavam exclusivamente cobertura vegetal da Serra da Cantareira. Assim, áreas ociosas e sem cobertura vegetal nas porções próximas à escola foram tomadas ou por assentamentos precários ou por autoconstruções derivadas de parcelamento clandestino de terra.

3. Vila Nova Esperança por seus moradores

Os tópicos anteriores descreveram os loteamentos clandestinos do ponto de vista acadêmico-técnico destacando os fatores para sua formação e suas principais características. Este tópico, por outro lado, tem uma abordagem mais subjetiva pois levará em conta os relatos de alguns os moradores da vila Nova Esperança e a partir de suas experiências, descrever o processo de formação do loteamento, da aquisição do terreno até a forma da casa que vivem atualmente. Para isso, foi selecionado depoimento de alguns moradores, colhidos majoritariamente no ano de 2018.

Essa abordagem é pautada em autores que entendem "a organização do espaço através da percepção, da vivência e do cotidiano, da significação dos signos." (ROCHA, 2003) como uma possibilidade de leitura da formação do espaço. Dessa forma, a percepção dos moradores, ou seja, os aspectos individuais e subjetivos de cada um deles será um importante fator a ser considerado para discutir a constituição e a transformação do espaço.

Feitas essas considerações, nota-se que as narrativas dos moradores confirmam que a compra de terreno no loteamento, ainda que em situação de clandestinidade e sem



infraestruturas urbanas mínimas, para eles era a melhor alternativa para sair do aluguel. Pagar pelo terreno era entendido quase como uma garantia de permanência. Além disso, pelo fato de as áreas vizinhas terem histórico de ocupação e loteamento irregular semelhante, mas que lograram de regularização fundiária gerou uma expectativa maior de que o mesmo poderia acontecer na vila Nova Esperança.

No entanto, a primeira impressão que os moradores tiveram do loteamento vila Nova Esperança não foi muito boa. Ainda que a possibilidade de sair do aluguel fosse animadora, os relatos expressam a decepção ao ver os terrenos e o lote em si pela primeira vez.

“Os terrenos, ele [loteador] foi mostrar pra gente, a gente veio conhecer o lugar... Foi algo assim... Decepcionante.” (Moradora A do loteamento vila Nova Esperança, 2018)

“Ah eu falei ‘eu vou enfrentar isso daí’. Eu já paguei o aluguel tanto tempo... Eu quero né... A gente que ir pra frente né. A gente foi indo.... Arrumando a energia, depois a água. Devagar foi indo.” (Moradora E do loteamento vila Nova Esperança, 2018)

A ausência das infraestruturas urbanas, que geralmente caracteriza os loteamentos clandestinos, justifica a decepção presente na fala da moradora. Também podem ser destacadas como perversa no morar dos indivíduos com menor renda. Os futuros moradores usam suas reservas econômicas para adquirir um terreno que está localizado em uma área que não oferece o mínimo de qualidade de vida.

Nesse ponto, os loteadores cumpriam o papel de incentivar e convencer de que foi um bom negócio e usavam o argumento de que com mais moradores, mais rápido ocorreria a regularização e a chegada das infraestruturas urbanas. No entanto, coube aos moradores a responsabilidade pelas ligações de energia, água e captação do esgoto das casas.

“[...] compramos o loteamento e falaram que era pra começar a construir e logo já vinha os benefícios. Que ia entrar a água, a luz.

Cada vez mais moradores iam comprando e entrava o saneamento (água, luz e esgoto). Foi o que passaram na época da negociação.” (Casal de morador B e C do loteamento vila Nova Esperança, 2018)

“[...] Esse processo para conseguir a água da SABESP eu cavei da minha casa até o outro lado da rua, que é a [rua principal] para conseguir a água. Comprei os canos, mangueira. A luz a mesma coisa. Compramos fios e pegamos da rua lá embaixo [rua principal]. Isso, no início, a gente saía para trabalhar, comprava fio em um dia, no outro tinha que comprar de novo porque o pessoal roubava os fios. E chegava em casa e não tinha luz. A gente passou muita dificuldade nesse processo de início.” (Moradora F do loteamento vila Nova Esperança, 2018)

Os relatos acerca dos primeiros anos vivendo no loteamento vila Nova Esperança, uma vez que este ainda não estava completamente ocupado, são os que apresentam maior insegurança e questionamentos a respeito da efetiva permanência naquele espaço. No



entanto, depois dos seis primeiros anos, sem ameaças ou informes de retirada das famílias que já estavam instaladas, a ocupação dos terrenos vazios se deu praticamente de forma completa. Aliado a isso, houve a introdução de um outro elemento, de favorecimento coletivo, que foi lido como um fator complementar à transformação do espaço e da paisagem e gerou uma mudança na leitura dos moradores a respeito do espaço.

Em 2016, ano de eleições municipais, um candidato que buscava reeleição como vereador foi até o loteamento e ofereceu asfaltamento. Algumas semanas depois, as ruas foram cobertas por asfalto, mas nenhuma outra intervenção foi realizada, caracterizando, portanto, uma ação pontual. O asfaltamento do espaço era uma questão sensível aos moradores. Em diversos relatos era apontado as dificuldades das ruas serem de barro. Em dias secos, o pó era grande, prejudicando a limpeza da casa ou sujando as roupas no varal, por exemplo. Já em dias e períodos chuvosos os moradores contaram as diversas estratégias que tinham que adotar em virtude da lama. Trocavam de calçado quando chegavam na parte asfaltada, saíam de casa com sacolas plásticas nos pés ou levavam pedaços de pano para limpar o sapato depois de passarem pela lama.

Após o asfaltamento, mudanças nas fachadas e na forma das casas foram observadas. Parte das casas passaram por processos de acabamento e construção de mais cômodos acima da estrutura inicial. A forma de se relacionar com o lugar mudou. A leitura do espaço por seus moradores, ou seja, a forma como eles se refere a vila Nova Esperança se modifica à medida que esse espaço também é alterado. A forma das casas, os acabamentos, ampliação na vertical de algumas delas também representam a modificação na estrutura social e financeira da família. No começo, a compra de um terreno representava, *a priori*, a saída do aluguel. Com o tempo, aquele espaço se torna uma possibilidade de ganho extra por meio do aluguel de cômodos dos novos pisos construídos.

“Você começa a olhar o lugar com outra visão. O lugar foi crescendo, foi agregando outras pessoas ao lugar, você foi fazendo amizades. Fui construindo a minha história nesse lugar, entendeu? Fui construindo a minha história, não só a minha mas junto com a vizinhança, então você acaba participando da vida das pessoas. É algo que você... É interessante porque é algo que você realmente começou do início, do zero. E hoje, quando eu venho aqui e vejo as casas, que eu vejo as estruturas das casas eu penso: “Meu Deus, quem diria que um dia esse lugar estaria lotado de casa, tudo casa bonita.” E o povo só constrói casa bonita, mansão mesmo... Assim, tipo mansão. Não é igual aquelas que a gente vê do nosso lado, eu olho e penso: “Meu Deus, quanta casa!” E o povo se esforça mesmo pra fazer... As pessoas fazem seu melhor, porque é delas. Aquilo que é dela... Que é seu, então elas constroem do jeito delas. E aí eu vejo assim, né o avanço é muito bom, muito interessante. Aí eu passei a olhar com outros olhos. Falei, “bom, tô aqui, não vou sair daqui se depender do meu esposo eu não vou sair daqui porque é aqui que ele quer ficar, aqui é o espaço que a gente conquistou e eu preciso aceitar. Aí eu comecei a olhar com outros olhos. E aí já



tem 11 anos que estou nessa caminha da.” (Moradora A do loteamento Vila Nova Esperança, 2018)

A compra, a autoconstrução e a promessa de que aquele espaço pode um dia ser regularizado trás ânimo para que as melhorias na casa sejam feitas. A reunião desses aspectos conferem aos moradores certo orgulho de terem conquistado e melhorado o lugar. As experiências vividas e sentidas por cada um, à sua maneira, representa um elemento importante na difícil trajetória que foi estabelecer o morar.

Assim, entende-se que todas as vivências narradas e não narradas, vividas e percebidas na Vila Nova Esperança faz com que seus moradores sintam uma ligação com aquele espaço. Em outras palavras,

“[...] raramente se pode adquirir afeição por um lugar só pelo fato de passar por ele. Para isso é necessário, de maneira geral, nele viver, sofrer, crescer, participar ativamente de seus eventos e criar raízes, sentir-se como fazendo parte deste lugar. Mas pode ocorrer que uma pessoa more muito tempo em um lugar, porém fiquem poucas marcas que lhe venham à lembrança e, por outro lado, “uma experiência intensa de pouca duração pode modificar nossas vidas” (TUAN, 1983, p. 204). Conforme a intensidade das experiências vividas pelas pessoas de um determinado lugar, elas poderão ter os sentimentos de topofilia, ou seja, de amor ao lugar, ou de topofobia, isto é, de repulsa, de medo ou de ódio ao lugar, e interferir de forma topocídica (destruição do lugar) ou topo-reabilitação (recuperação do lugar)” (ROCHA, 2003, p. 78)

No entanto, cabe destacar que não se trata de reduzir experiências apenas a nestes relatos ou minimizar a ausência de infraestruturas urbanas pelo fato dos relatos indicarem um otimismo depois de modificações no espaço. Infraestruturas urbanas e moradia digna é direito de todo cidadão. O objetivo desta parte do texto é indicar que, com o tempo e a ideia de conquista da propriedade privada fortalecida, houve uma maior identificação com o espaço ainda que nem todas as infraestruturas urbanas básicas tenham sido conquistadas, o lugar já mudou para seus moradores.

Colocar a perspectiva e as vivências dos moradores na pesquisa busca evidenciar não só a formação desse espaço periférico de maneira técnica, mas também inserir na discussão como esse processo foi percebido por aqueles que se envolveram, participaram da transformação e que sofreram de forma direta e indireta as consequências da ainda ausente infraestrutura urbana e que sentem o efeito da produção capitalista da cidade. Esses elementos abrem possibilidades para pensar e discutir a formação do espaço urbano periférico e compreender quais foram os principais fatores que levaram as pessoas a comprar e construir suas casas em condições tão adversas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS



As primeiras vilas periféricas iniciadas em 1940, marcam o início da ocupação do espaço periférico na cidade de São Paulo por ocupações e loteamentos clandestinos. Essa pesquisa indicou que a constituição da periferia por loteamentos clandestinos não se restringiu a esse momento da história da urbanização da cidade de São Paulo e há uma lógica estrutural por trás disso.

Existem elementos, fatores e interesses que são atendidos quando os menos favorecidos financeiramente “resolvem” a sua questão do morar. Não é ao acaso que desde 1940 há formação de espaços periféricos por meio de loteamentos clandestinos e ocupações irregulares.

Esse contexto deixa evidente que a questão da moradia ainda é pulsante, se firma nas contradições da lógica da produção do espaço sob o capitalismo e na ausência-presença do Estado. A vila Nova Esperança se insere nessa lógica. O processo de loteamento do terreno particular se deu após a construção do Centro Educacional Unificado Paz. Nesse ponto, presença do Estado servindo parte da população com infraestrutura e ausência na falha de monitoramento da ocupação do entorno de uma área que já era considerada vetor para expansão urbana.

Ao analisar a expansão da periferia e quando são originadas as formações é possível identificar a heterogeneidade na constituição do espaço periférico. Formado em tempos diferentes e expostos a lógica da valorização desigual dos espaços, quando os preços nos bairros consolidados aumentam, selecionam quem pode permanecer nesses espaços, forçando-os a periferia da periferia.

Buscou-se, além de destacar os aspectos históricos e técnicos da formação da periferia de parte da Zona Norte de São Paulo, o aprofundamento na questão dos loteamentos clandestinos discutindo o tema tanto no sentido dos elementos que propiciaram essa forma de ocupação quanto nas relações que foram desenvolvidas e estabelecidas com o lugar pois enriquece a pesquisa e contribui para um olhar amplo a respeito da composição heterogênea da periferia, ajudando a compreender o processo de periferização e a transformação no espaço urbano periférico.

Discutir e problematizar a questão da formação de loteamentos clandestinos na cidade mais rica do Brasil possibilita dar visibilidade a origem de situações de moradia semelhantes à vila Nova Esperança. É por meio da pesquisa e dos debates que é



combatido o analfabetismo urbano e são divulgadas as realidades da cidade e de suas periferias⁴.

REFERÊNCIAS

ANGILELI, C. M. M. M. **Chão**. Tese de doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAU-USP. São Paulo, 2012.

_____, C. M. M. M.; SANDEVILLE JR, Euler. **Uma experiência de estudo colaborativo de paisagens na Brasilândia, São Paulo**. Paisagem e Ambiente, v. 30, p. 29-44, 2012.

CÂMARA DE SÃO PAULO. **Sinopse da Geo – História da Brasilândia**. Folha nº 2 de prec. n.e. 362 de 1991. <Disponível em: <http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/justificativa/JPL0362-1992.pdf>> Acesso: 02. ago. 2021.

CENTRO DE ESTUDOS DA METRÓPOLE. **Relatório 1. Sistematização de informações relativas à precariedade e ao déficit habitacional e correção de bases de favelas e loteamentos**. Estudo elaborado para a Secretaria Municipal de Habitação – Sehab – Prefeitura Municipal de São Paulo. Dezembro, 2016. Disponível em: <http://centrodametropole.fflch.usp.br/pt-br/downloads-de-dados/relatorios-favelas-e-loteamentos-estudo-do-cem-para-sehabpmsp>. Acesso: Setembro, 2020.

IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas. **Classificação de declividade para fins de normalização geotécnica em planejamento urbano: estudos em áreas de domínio pré-cambriano na região Sudeste (resumo)**. Comunicação técnica nº 171029. Disponível em: <https://escriba.ipt.br/pdf/171029.pdf> . Acesso: 09.set.2021.

LANGENBUCH, J. R.. **A estruturação da grande São Paulo: estudo de geografia urbana**. 1968. 2v. Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Rio Claro, [Rio Claro, SP]. Disponível em: < <http://www.repositorio.unicamp.br/handle/REPOSIP/281312> >. Acesso em: 19. ago. 2019.

MARICATO, E. Autoconstrução, a arquitetura do possível. In: MARICATO, Ermínia. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. Editora Alfa-Ômega, São Paulo, 1982, pp. 71 – 94.

NOGUEIRA, Amélia Regina Batista. **Uma interpretação fenomenológica na Geografia**. Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina. USP – Universidade de São Paulo. 20 a 25 de março de 2015, p. 10243 – 10262.

PASTERNAK, S. **Loteamentos irregulares no município de São Paulo: uma avaliação espacial urbanística**. PLANEJAMENTO E POLÍTICAS PÚBLICAS, v. 1, p. 131-170, 2010.

⁴ Trecho inspirado na frase “Precisamos combater o analfabetismo urbano divulgando a realidade das cidades brasileiras” dita ao final da exposição da professora Ermínia Maricato para cuja temática era *Processos da Produção do Espaço em Grandes Metrôpoles* no evento *Fórum Permanente “A cidade em disputa”* realizado na Universidade Estadual de Campinas, 13.nov.2018.



XIV ENCONTRO NACIONAL DE
PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM

GEOGRAFIA

5ª EDIÇÃO ONLINE

10 À 15 DE OUTUBRO DE 2021

ISSN: 2175-8875

ROCHA, L. B. **Fenomenologia, semiótica e geografia da percepção: alternativas para analisar o espaço geográfico.** Revista da Casa da Geografia de Sobral, Sobral, v. 4/5, p. 67-79, 2002/2003.

RODRIGUES, A. M. **Moradias nas cidades brasileiras.** 5ª ed. São Paulo: Contexto, 1994.