

YURI VALÉRIO DE SOUSA

LOTEAMENTO JARDIM DO LESTE

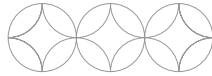
UM CASO DE EMBATE
ENTRE O “LEGAL” E O
“ILEGAL” NA PERIFERIA
DA CIDADE DE SÃO PAULO



São Paulo – SP
2024

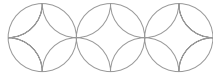
SUMÁRIO

PREFÁCIO	13
INTRODUÇÃO	19
CAPÍTULO 1 USOS DO ESPAÇO NA CIDADE DE SÃO PAULO	23
CAPÍTULO 2 A EVOLUÇÃO DO DISTRITO DE SAPOEMBA	59
CAPÍTULO 3 OS USOS DO ESPAÇO NO JARDIM DO LESTE	89
CONSIDERAÇÕES FINAIS	127
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	137
ANEXOS	147



Na história da produção do conhecimento em geografia humana, o tema do parcelamento do espaço, em seu sentido mais amplo (isto é, a organização dos territórios em recortes para os mais diversos fins, em diversas escalas), sempre foi de importância central. Na geografia francesa moderna, talvez o principal exemplo seja a magistral obra de Jean Gottmann (1952), *La Politique des États et leur Géographie*, na qual o autor mostra como foram decisivas as diferentes compartimentações (“*cloisonnement*”) do espaço europeu, até se transformarem nos limites fronteiriços dos Estados nacionais como hoje os conhecemos.

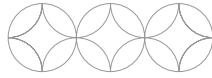
Naquilo que diz respeito ao loteamento de parcelas do solo urbano propriamente dito, a obra clássica que inaugura o tema na geografia – ainda na década de 1950 – foi *L’Habitat Urbain*, de Jean Tricart (1951). Tricart precocemente nos chamava a atenção para o fato de que a estrutura fundiária e os loteamentos urbanos sempre foram elementos centrais de definição da morfologia das cidades, em três de seus aspectos fundamentais: 1. o plano da cidade; 2. as formas físicas das áreas e imóveis construídos; e 3. a quantidade e localização dos espaços urbanos livres de edificações. Ainda para o autor, sendo a lógica fundiária nos países ocidentais definida por uma “estrutura econômica capitalista”, os interesses privados das classes proprietárias sempre prevaleceriam na produção do



Há cerca de oito (8) anos atrás, quando mirei aquele terreno na região Leste da cidade tive, como primeira vontade, o querer compreender porque aquele loteamento estava ali, naquele ponto específico da cidade, inserido sobre uma topografia mais alta do que o seu entorno.

É importante salientar que o conhecimento prévio dessa área se deve ao fato de eu trabalhar na Prefeitura Municipal de São Paulo. Mais especificamente, na Divisão Técnica de Aceitação de Parcelamento do Solo – PARHIS-4 (hoje Divisão de Parcelamento do Solo – PARHIS/DPS), pertencente a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Ao fazer vistorias periódicas para aferir a infraestrutura do loteamento, assim como para fiscalizar suas Áreas Públicas, tive a oportunidade de conhecer aquele parcelamento do solo em Sapopemba. Mas para um conhecimento mais profundo da urbanização ali ocorrida, teria eu que ampliar esses conhecimentos prévios.

Logo, compreendi que teria que ir, em primeiro lugar, além daqueles limites. Lá de cima, cerca de 860 m de altitude, podia observar ao fundo a região do ABC se espalhando em um vale, com Santo André e seus prédios a minha direita e Mauá e sua refinaria petrolífera dominando a paisagem a minha esquerda. A conurbação de São Paulo com o ABC Paulista estava estampada a minha frente. Sei que territórios estavam delimitados por meus conhecimentos geográficos, mas de fato,



A. A história de São Paulo e do seu processo de urbanização

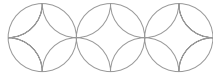
Fundada em 1554, pelos padres jesuítas Padre José de Anchieta e Manoel da Nóbrega, como parte do processo de ocupação e exploração das terras americanas pelos portugueses, a localização do povoado não fora por acaso.

Por que São Paulo? De todos os pontos desta barreira que é a Serra do Mar e que separa o litoral do planalto é justamente esse caminho de percurso da serra em território paulista, que oferece maior facilidade de acesso. (PRADO JR., 1998, p. 11)

O sítio escolhido ficava situado nos Campos de Piratininga, em região de abundância hidrográfica, clima mais ameno que no litoral e mais protegido de possíveis ataques de índios.

Escolhido o caminho de penetração, a colonização se detém na altura de São Paulo, e aí se estabelece dando lugar ao centro colonial que culminaria na formação e desenvolvimento da atual cidade. (PRADO JR., 1998, p. 13)

Logo foi construído o Colégio dos Jesuítas, na colina entre os rios Anhangabaú e Tamandateí, onde se tinha uma



A. As características de um distrito periférico

O Distrito de Sapopemba localiza-se na Zona Leste da cidade de São Paulo, mais especificamente na sub-zona Sudeste. Faz divisa ao Norte com os Distritos de Aricanduva e Vila Formosa, ao Leste com o Distrito de São Mateus, ao Oeste com o Distrito de São Lucas e ao Sul com os municípios de Santo André e Mauá.

Tem área de 13,50 km² e população de 284.524 mil habitantes. (Fonte: IBGE – Censo 2010), tendo densidade demográfica de 21.076 hab./km², umas das mais altas da cidade. Seu nome tem origem tupi, designando uma árvore da região amazônica, com raízes protuberantes e angulosas.

A ocupação de Sapopemba se inicia no final do século XIX. Com o crescimento da cidade, surge a partir de chácaras de colonos portugueses, o uso das terras destinado à agricultura. Era uma ocupação ainda esparsa e de cunho rural, servindo como local de produção de alimentos para o consumo da cidade que crescia. O seu principal eixo viário era a então Estrada Rural de Sapopemba, que hoje é a maior avenida da cidade: a Avenida Sapopemba, com seus 45 quilômetros de extensão.

Na década de 1930, a grande característica de Sapopemba eram suas extensas porções de terra sem urbanização significativa, com muitos vazios e/ou áreas de baixa densidade de

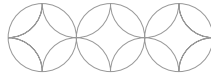
ocupação. A existência de muitos rios e córregos era também reveladora, pois a urbanização posterior trouxe muitas vezes a canalização e ocultação desses corpos d'água sob ruas e avenidas que se abriam em nome do “progresso”. É o caso da Avenida Doutor Inácio de Anhaia Mello que tem seu leito sobre o Córrego da Mooca.

MAPA 1 – Município de São Paulo – Divisão por Distritos



Fonte: site PMSP

O relevo, no geral, não mostra grandes declividades, ficando na faixa de 0 a 5%. Suas altitudes não variam muito: no eixo da Avenida Sapopemba tem cerca de 850 m de



A. A criação do loteamento e seu desenvolvimento

O Loteamento Jardim do Leste se localiza no Distrito de Sapopemba, na confluência das Ruas Cristóvão de Vasconcelos e Antônio França e Silva – Jardim Adutora, em um terreno de 139.542, 92 m².

IMAGEM 7 – Vista aérea do Distrito de Sapopemba



Fonte: Google Earth – Em destaque nosso, localização do Jardim do Leste (acesso em abril/2016)

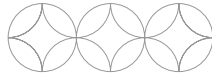
A aprovação de projetos foi baseada na Lei Municipal nº 9.413/81, sendo um Loteamento do tipo L1, que tem como

pressupostos principais o fato de ser admitido em todas as zonas de uso (exceto a antiga Z8-100) e com a possibilidade dos lotes terem declividade superior a 30% (artigos 18 e 19 da Lei nº 9.413/81).

Uma das características mais importantes, do ponto de vista legal, é a obrigatoriedade de destinação de áreas públicas em partes do loteamento, com os seguintes percentuais mínimos: 20% para Sistema Viário, 15% para Áreas Verdes e 5% de Área Institucional. (item III, Art. 2º, Lei nº 9.413/81). Recordando que as Áreas Institucionais são áreas públicas destinadas a implantação de equipamentos comunitários ou sociais, equipamentos que poderão ser destinados a atividades de lazer, saúde, cultura, esportes e outros.

Para aprovação e execução do loteamento a proprietária, Colina Paulista S/A, adotou a sistemática de obras com “cronograma e instrumento de garantia”. O instrumento de garantia adotado foi a vinculação de 50% da área dos lotes a PMSP, mediante hipoteca de lotes. A gleba (área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento do solo) inicial, teve como primeira proprietária a empresa Delfin S/A Crédito Imobiliário, que posteriormente foi incorporada a Delfin Rio S/A Crédito Imobiliário.

Em 27/02/1993 foi emitido, junto a PMSP, Certidão de Diretrizes para o terreno, em processo que se iniciou em 1988. A Certidão de Diretrizes emitida tem como objetivo a garantia da expansão urbana de maneira estruturada, através de localização das áreas que vierem a ser públicas (Áreas Verdes, institucionais e Sistema Viário), compatibilização do projeto com o meio físico local (topografia, hidrografia, tipo de solo, vegetação, etc.) e com a malha viária já existente, bem



A cerca de oito (8) anos atrás tinha início a minha jornada curiosa de tentativa de compreensão de todos os aspectos que nortearam a criação do Loteamento Jardim do Leste. Recordo primeiramente que até a presente data (agosto/2023) ainda não foi aprovado pela Municipalidade o Projeto Modificativo que viabilizará definitivamente a aceitação técnica de suas obras e a efetiva conclusão de todas as etapas do parcelamento do solo. Atualmente, no corrente ano de 2023 o processo se encontra na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, visando tratativas entre a própria SMUL, SVMA e SEHAB, além de representantes da Colina Paulista, na tentativa de uma solução conjunta que abarque e encontre soluções para todas as questões e problemas que envolvem o loteamento.

Mas naquele momento em que começava a escrever a tese em 2015, tive que de fato fazer uma viagem de volta ao tempo para entender a formação daquela situação geográfica na periferia de São Paulo; ali, naquele extremo sudeste, onde a capital se conurba com as cidades de Santo André e Mauá. Esta compreensão passou necessariamente por um melhor entendimento da legislação que embasou a viabilização do Loteamento Jardim do Leste, além, é claro, de fatores como a localização relativa da área, as características do ambiente construído local, a existência – ou ausência – de infraestruturas e equipamentos públicos, as densidades demográficas, as condições de

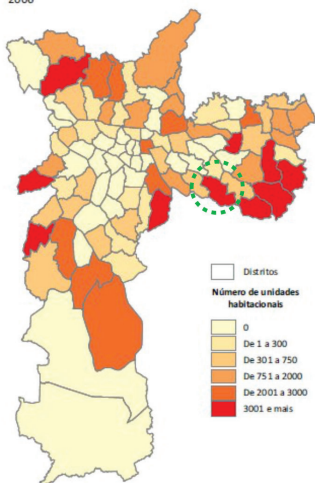
ANEXO C

TERRITÓRIOS E DESIGUALDADES SOCIAIS (Em destaque SAPOPEMBA)

Território e Desigualdades Sociais

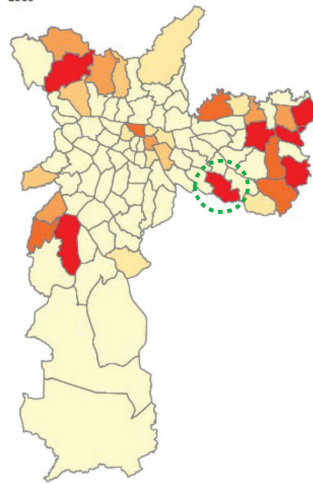
Território e cidadania

Conjuntos Cohab
2006



Fonte: Cadastro Unificado Sehab/Cohab/CDHU, 2006.

Conjuntos CDHU
2006



Fonte: SMDU/PMSP (destaque nosso)

ANEXO I

PANFLETOS PUBLICITÁRIOS
(cedidos pela Colina Paulista S/A)

IMÓVEL BEM LOCALIZADO É SEMPRE UM BOM INVESTIMENTO

PERTO DE TUDO

Rua Antonio França e Silva, 381

Altura do nº 11.100 da Av. Sapoemba

anotações

Loteamento aprovado sob registro nº 9 no matrícula 125.815, no 8º Ofício de Registro de Imóveis de S. Paulo, em 18/03/2003. Zona de Uso Z.U. Imp. em 02/2003.

Os projetos de casas apresentados neste folheto são ilustrativos e não devem servir de modelo de compra e venda, etc. etc.

Realização: **COLINA PAULISTA S.A.** **center plan** **CENTRAL DE VENDAS 6108-9777**

Aqui você transforma o seu sonho em realidade

Sugestão de projeto de casa com **2 DORMS.**

Infraestrutura Completa

- Luz • Água • Esgoto • Asfalto, Guias e Sarjetas
- Iluminação Pública • Galerias de Águas Pluviais