

**Espaços Livres e Transformações no Território do Conjunto Habitacional
Encosta Norte, Zona Leste de São Paulo**

Rita de Cássia Nogueira Pinheiro

Mestranda, PGAUR-USJT, São Paulo, Brasil
rita.pinheiro@uol.com.br

Franklin Roberto Ferreira de Paula

Doutorando e mestre, PGAUR-USJT, São Paulo, Brasil
ff.franklinferreira@gmail.com

Maria Isabel Imbronito

Doutora, PGAUR-USJT, São Paulo, Brasil
imbronito@gmail.com

RESUMO

Este artigo consiste na análise da rede de espaços livres existentes no Conjunto Habitacional Encosta Norte, localizado no município de São Paulo. Em sua extensa área, o conjunto acomoda uma série de áreas livres que podem ser agrupadas em três categorias: espaços programados, espaços espontâneos e espaços em potência. O primeiro grupo é composto por praças concebidas no projeto original da CDHU e que contêm equipamentos e mobiliários para permanência, lazer e exercícios físicos. O segundo grupo é resultante dos processos de transformação que a área sofreu desde a implantação do conjunto e cujos usos foram adaptados ao longo do tempo. Áreas em potência são vazias à espera de definição de forma e de uso. Este artigo tem como objetivo a compreensão de como a rede de espaços livres se constitui e se consolida a partir da utilização que os residentes fazem dela. Para tal, a metodologia empregada se utiliza de visitas técnicas realizadas ao local, entrevistas com técnicos da CDHU, além da análise de documentos como mapas, projetos e revisão bibliográfica. Como resultado, encontrou-se um território fragmentado, com espaços livres compreendidos nas diferentes categorias elencadas, e que, por vezes, distancia-se da condição planejada durante a idealização do conjunto. É possível compreender que esta rede de espaços livres do Conjunto Habitacional Encosta Norte é diversificada e flexibilizada em função de como os moradores utilizam cada um destes espaços: ora como permanência, ora como travessia, ora como lazer, ora como vazio em latência.

PALAVRAS-CHAVE: Espaços programados. Território de encontro. Espaços livres. Qualidade de vida urbana.

INTRODUÇÃO

O objetivo deste trabalho é compreender o sistema de espaços livres do Conjunto Encosta Norte, construído pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU entre as décadas de 1980 e 2000, verificando a previsão de espaços livres no projeto original e o modo como foram construídos, apropriados e transformados ao longo do tempo pela população local. Para esta análise foram utilizados desenhos fornecidos pela CDHU, entrevistas realizadas com técnicos da Companhia no segundo semestre de 2020, além de visitas a campo realizadas no período pré-pandemia e durante a pandemia de COVID-19, entre 2019 e 2021.

Ao se contrapor o projeto inicial da CDHU com a configuração física atual do Conjunto Encosta Norte, pode-se relatar como as áreas livres (projetadas como ruas ou áreas verdes e de lazer) transformaram-se no decorrer do tempo, adquirindo uma conformação espacial e de uso diferente daquela inicialmente projetada.

SOBRE O CONJUNTO ENCOSTA NORTE

Uma extensa área de 53 hectares no distrito do Itaim Paulista, na Zona Leste de São Paulo, acomoda o Conjunto Habitacional São Miguel Paulista E, conhecido como Encosta Norte. O Encosta Norte, ao lado de outros conjuntos implantados na região, é parte de um plano de habitação coordenado pela CDHU que ficou conhecido como as “grandes glebas”.

O conjunto Encosta Norte [Figura 1] reúne mais de três mil unidades entre casas e apartamentos, fazendo uso de duas tipologias principais: casas-embrião unifamiliares e edifícios de apartamentos. As casas, em lote individual, encontram-se implantadas na porção norte do plano, em uma condição topográfica mais favorável que possibilitou uma implantação regular de quadras; já os blocos de apartamentos situam-se a sul, em meio a uma topografia mais acidentada, e são implantados em grandes lotes pertencentes a quadras extensas, cuja configuração é irregular. O conjunto foi executado em 14 fases independentes, inseridas em programas habitacionais diversos, e adotando-se tipologias conforme padrão da CDHU.

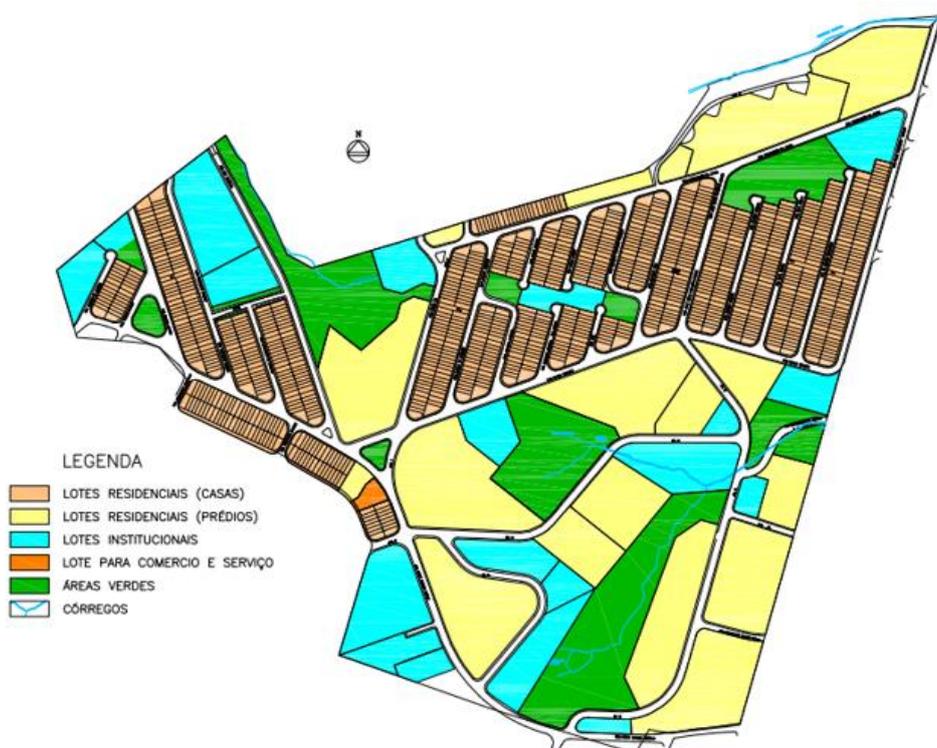
Figura 1 – Perímetro do Conjunto Habitacional Encosta Norte definido pela CDHU.



Fonte: Elaboração feita pelos autores.

O projeto de implantação geral do conjunto, além dos setores da gleba destinados às habitações, contemplou a definição do sistema viário, a coordenação da implementação das redes de infraestrutura e a demarcação das áreas destinadas ao uso institucional, de lazer e de áreas verdes. As áreas institucionais [em azul, na Figura 2] receberam equipamentos diversos ao longo do tempo, como escolas, creches, um CIC, uma UBS e uma Fábrica de Cultura. As áreas verdes principais [em verde, na Figura 2] estão relacionadas a nascentes de córregos e foram reservadas para a preservação ambiental.

Figura 2 – Mapa geral da implantação inicial da CDHU.



Fonte: Elaboração feita pelos autores.

As áreas verdes inicialmente previstas tiveram diferentes desdobramentos, como veremos a seguir. Também o sistema de ruas e passagens oferece interesse para a análise dos

espaços livres do conjunto, uma vez que não apenas garantem fluxos e acessos, mas se caracterizam de modo diferenciado, podendo assumir temporariamente diferentes papéis, conforme se verá ao longo deste trabalho.

OBJETIVO

O objetivo do trabalho é compreender o sistema de espaços livres do Conjunto Encosta Norte (São Miguel Paulista E), construído pela CDHU entre as décadas de 1980 e 2000. Busca-se verificar a relação entre a destinação dada a certos espaços no projeto original, e o modo como foi apropriado e transformado ao longo do tempo pela população que habita esses espaços.

METODOLOGIA

A análise dos espaços livres proposta nesta pesquisa utiliza-se de comparação entre o projeto inicial e a condição atual do conjunto. Para tanto, foram utilizados mapas e desenhos fornecidos pela CDHU, e foram realizadas diversas visitas de campo em diferentes épocas (pré-pandemia e durante a pandemia do COVID-19), nas quais observou-se a ocupação dos espaços e sua rápida transformação.

Categorias de análise

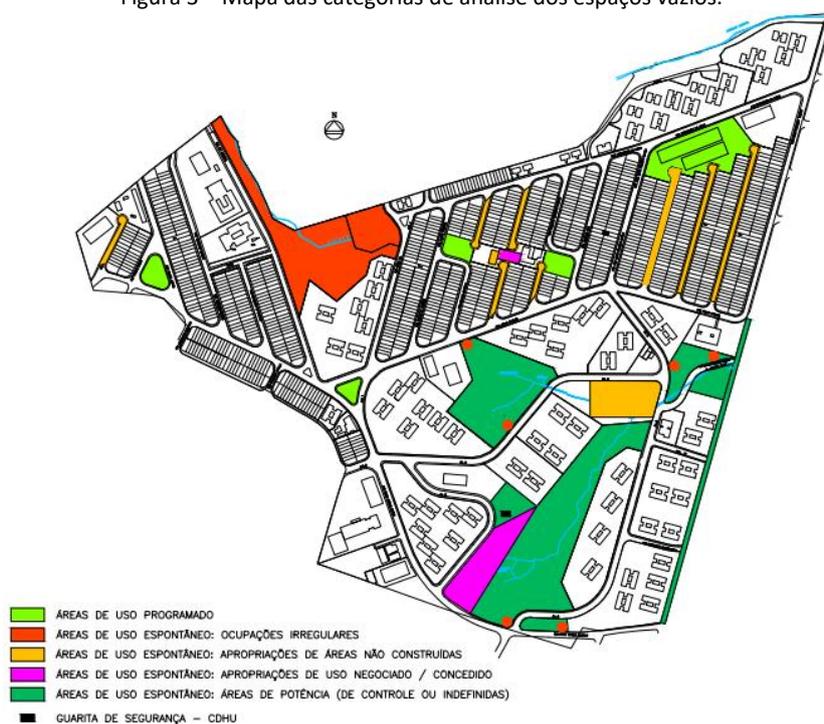
A transformação da ocupação e do uso das áreas livres do Conjunto Encosta Norte com o passar do tempo demanda a utilização de categorias conceituais que facilitem sua compreensão e caracterização, quanto ao uso e constituição física, abrangendo a intenção original do projeto, a situação presente e as potencialidades que estas áreas representam. Este trabalho então diferencia as **áreas de uso programado** daquelas **áreas de uso espontâneo**, e reconhece áreas que permanecem como vazios, que representam **áreas de potência** com uso latente e ainda pouco definidas.

As **áreas de uso programado** são áreas que seguiram as determinações do projeto original, com planejamento tanto dos espaços como dos usos. Um exemplo são as praças que receberam projeto paisagístico e equipamentos para proporcionar certos tipos de uso e lazer, e que foram reiterados pela população ao longo do tempo. Na figura 3, estão representadas em verde claro.

As **áreas de uso espontâneo** são as áreas que tiveram alguma intervenção não prevista no projeto inicial ou são resultado de intervenções não oficiais. Essas áreas estão divididas em: **ocupações irregulares** (na cor vermelha, figura 3); **apropriações de áreas livres não construídas** (na cor amarela, figura 3); e **apropriações com uso negociado e/ou concedido** (na cor rosa, figura 3).

Além disso, as **áreas de potência** (de controle ou indefinidas) são aquelas em compasso de espera devido a entraves legais, que representam o maior potencial e o maior risco paisagístico e ambiental. (Na figura 3, estão representadas na cor verde escuro).

Figura 3 – Mapa das categorias de análise dos espaços vazios.



Fonte: Elaboração feita pelos autores.

RESULTADOS

1. Áreas de uso programado

Fazem parte dessa categoria as praças e espaços de lazer projetados pela CDHU e que, de fato, se consolidaram como tal dentro do conjunto. Dentro desta categoria, foram identificadas quatro praças localizadas próximas ao tecido das moradias unifamiliares (Figura 4).

Figura 4 – Áreas de uso programado



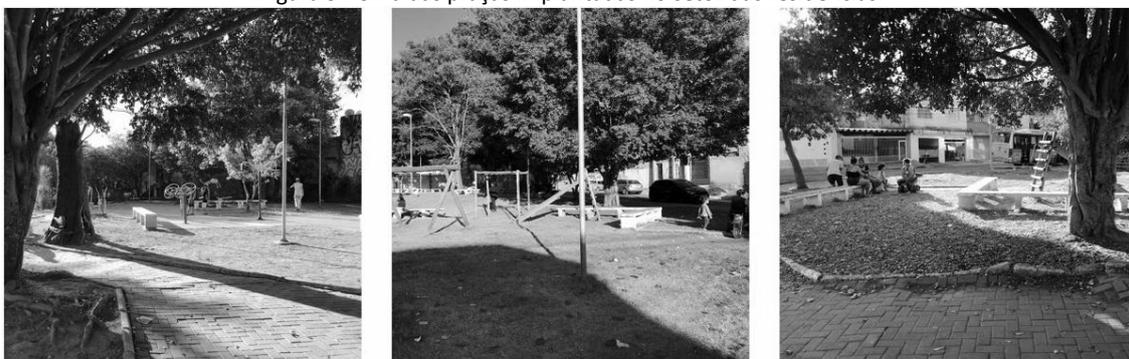
Fonte: Elaboração feita pelos autores.

As duas praças centrais, por estarem inseridas em meio às quadras das habitações, são atualmente bastante utilizadas cotidianamente pelos moradores. Estes espaços foram equipados com aparelhos para exercícios físicos, brinquedos para crianças, bancos e mesas para jogos, além da vegetação.

As duas praças mais a leste ficam em vias de maior circulação, cujos lotes residenciais lindeiros tiveram o uso transformado para comércio e serviços. Atualmente, são praças com bastante movimento que abrigam, além de equipamentos de lazer, algumas barracas de feira, comércio informal e pontos finais de ônibus que servem a região.

Como desenho planejado, construído e efetivamente utilizado, essas áreas programadas consolidaram-se ao longo do tempo em sua forma e localização. Reiteradas pelo uso da população local, vem se mantendo nesse espaço por uma ação de inércia dinâmica¹. [Figura 5]

Figura 5 - Uma das praças implantadas no setor das residências.



Fonte: Rita Pinheiro, 24.07.2021.

2.1 Áreas de uso espontâneo: ocupações irregulares

As ocupações irregulares do Conjunto Encosta Norte ocorrem: pontualmente, através de acréscimos nas áreas no limite entre as áreas parceladas e as áreas livres; através da implementação de comércio informal junto às frentes públicas; e também, de modo concentrado, na ocupação de uma grande área verde ao norte do conjunto, na nascente do córrego Tijucu Preto.

¹ Milton Santos resgata o conceito de prática inerte de Sartre (a prática depositada nas coisas, tornada condição para novas práticas), e cria o conceito de inércia dinâmica, afirmando que “o processo social está sempre deixando heranças que acabam constituindo uma condição para as novas etapas”. (SANTOS, 2006, p.91)

Figura 6 – Áreas de uso espontâneo: ocupações irregulares.



Fonte: Elaboração feita pelos autores.

Diversas construções irregulares pontuam o território e ocupam as áreas verdes e de lazer do conjunto, conforme indicado na figura 6, em vermelho. São comércios e serviços informais como quitandas, mercadinhos e bares, que se localizam em pontos estratégicos, com suas fachadas e portas voltadas para a rua.

Figura 7 – Comércio instalado na área verde.



Fonte: Maria Isabel Imbroni, 27.12.2019.

Contudo, a mais extensa ocupação ocorre no local da nascente do córrego Tijuco Preto. A comunidade do Tijuco Preto é antiga, mas a área em que atualmente está instalada a comunidade do Jagatá² foi inicialmente definida pela CDHU como uso institucional e de lazer. O plano da CDHU demarcou as áreas da nascente e das margens do córrego Tijuco Preto como áreas protegidas livres de edificação. No decorrer do tempo, toda a área acabou ocupada, e apresenta risco e carece de infraestrutura adequada.

² Importante pontuar que toda essa região fez parte dos conflitos de ocupações de terra por movimentos sociais de moradia da zona leste de São Paulo na década de 1980. Essas ações e acontecimentos tiveram grandes desdobramentos, que culminaram tanto na formação do próprio Conjunto Encosta Norte, quanto no surgimento de diversas ocupações irregulares espalhadas por toda região, como é o caso das favelas.

Figura 8 – Favela Jagatá.



Fonte: Maria Isabel Imbronito, 27.12.2019.

2.2 Áreas de uso espontâneo: apropriações de áreas não construídas

Outra condição observada nos espaços livres do Conjunto Encosta Norte é a apropriação de áreas livres pela população, sem que isso represente a implementação de edifícios privados ou limites físicos. Três áreas são observadas dentro dessa categoria: parte da área verde central transformada em campo de futebol pela comunidade local; uma quadra de esportes pertencente ao antigo centro comunitário, equipamento hoje em estado de abandono; e a apropriação do espaço das ruas locais junto às moradias unifamiliares, cujo traçado geralmente termina em *cul-de-sac*. Estas áreas estão marcadas em amarelo no mapa [Figura 9].

Figura 9 – Áreas de uso espontâneo: apropriação de áreas não construídas.



Fonte: Elaboração feita pelos autores.

Na área livre central do conjunto, na parcela delimitada em projeto como área institucional pela CDHU, a comunidade implantou um campo de futebol em terra batida, conhecido por Arena Pirelli³ [Figura 10]. Por sua condição central, este espaço tornou-se lugar

³ Em entrevista com os moradores locais, a mobilização da comunidade foi fundamental, pois, a partir da autogestão, foi realizado o aterro do local que dá origem à Arena. Além do campo, a comunidade também deu início a uma construção que daria apoio às crianças e a quem usasse o local, contendo banheiros e vestiários. Porém, em função de sua condição irregular, a sede foi removida pouco depois do início de sua construção e nunca mais foi abordada a possibilidade de implantação de um equipamento similar.

de encontro, onde crianças passeiam de bicicleta e empinam pipa, e onde ocorrem eventos organizados pelas associações locais (o futebol solidário, a arrecadação e a distribuição de cestas básicas, etc.). Esta é uma área que se firmou, pelo desejo organizado da comunidade, como potência realizada, resultando em um espaço apropriado para que diversas ações e eventos aconteçam. Por manter uma condição de campo aberto em um ponto estratégico, o espaço afirma-se como *terrain vague*⁴: vazio, disponível, indefinido e, portanto, transformável, apropriável.

Outra área chama a atenção. Projetado inicialmente pela CDHU para uso institucional, em meio ao tecido inicial do conjunto, composto pelas casas de tipologia 011/87, o antigo centro comunitário teve importância no passado e foi ponto de encontro de um movimento organizado que reivindicou, à época, diversas melhorias para o local, como transporte público, asfalto e melhorias no abastecimento de água. Atualmente abandonado e parcialmente em ruínas, o local contém uma quadra de esportes [Figura 10] intramuros que, em todas as visitas realizadas por nossa equipe ao local, estava sendo utilizado para o lazer das crianças que moram nos arredores. O acesso a esta área é livre, embora um pouco acobertado do entorno.

Figura 10 – Arena Pirelli e quadra aberta de esportes.



Fonte: Maria Isabel Imbronito, 27.12.2019 e Rita Pinheiro, 20.02.2021.

Outro uso intenso que se destaca é o lazer nas ruas em cul-de sac. No conjunto Encosta Norte foram implantados basicamente dois tipos de tecido. O primeiro reúne habitação unifamiliar (a mencionada tipologia 011/87, casa-embrião geminada, térrea, com 37,00m², em lotes individuais) em quadras retangulares, estreitas e compridas, com ruas locais, também estreitas e, muitas vezes, sem saída [Figura 11]. Atualmente, no conjunto, poucas casas conservam a conformação inicial. A maioria, ampliada, ocupa os recuos frontal e de fundo, atingindo até três pavimentos. Essa condição levou a uma relação de uso que aproximou a vivência entre a casa e a rua neste tipo de tecido.

A outra tipologia, implantada posteriormente no conjunto, resultou em outro tipo de tecido urbano. Trata-se de habitação coletiva de médio gabarito, representada por blocos de apartamento com arranjo em “H” e 4 a 5 pavimentos [Figura 11]. Essa implantação ocorre em quadras de grandes dimensões devido à topografia e às áreas de reserva ambiental, que foram parceladas em lotes igualmente grandes, posteriormente cercados por extensos muros. Configurou-se, a partir dessa implantação, um tecido mais rígido e duro, com pouco potencial para transformações e pouca ou nenhuma relação entre a habitação e a rua.

⁴ Em seu livro *Territorios*, Solà-Morales define o termo francês *terrain vague*: “vazio como ausência, mas também como promessa, como encontro, como espaço do possível, expectativa”. Desta forma, pode-se afirmar aqui a ideia de *terrain vague* como um espaço vazio em potência, um espaço potencial para “acontecimentos”.

Figura 11 – Rua no tecido das casas e das habitações coletivas.



Fonte: Maria Isabel Imbronito, 27.12.2019.

Desta forma, verifica-se uma diferença de apropriação do espaço público e das ruas nos dois tipos de tecido, sendo que, no tecido das casas, a relação entre casa e rua torna-se mais direta e potente, onde os moradores utilizam a rua como uma extensão de suas casas, espaço de encontro que recupera também o quintal suprimido, recebendo atividades tanto de sociabilização como do âmbito doméstico. Além de local público de passagem, a rua é local de convivência entre vizinhos; as crianças brincam de bola, os pais lavam os carros, as pessoas colocam cadeiras de praia e conversam, enquanto fiscalizam o movimento [Figura 12]. Isso não acontece no tecido verticalizado, em que os prédios são separados das ruas por muros, que as condenam a uma condição isolada, perigosa e sem vida.

Figura 12 – Pessoas utilizando o espaço das ruas no tecido das habitações unifamiliares.



Fonte: Rita Pinheiro, 24.07.2021.

2.3 Áreas de uso espontâneo: apropriações de uso negociado e/ou concedido

Há um outro tipo de apropriação observado no conjunto: são os usos em negociação ou cedidos por concessão. Duas áreas, em más condições de uso, inicialmente construídas para uso institucional, receberam institutos sociais e associações de bairro em rosa [Figura 13].

Figura 13 – Áreas de uso espontâneo: apropriação de uso negociado ou concedido.



Fonte: Elaboração feita pelos autores.

A primeira se localiza na parte sul do conjunto, ocupando um edifício ocioso de esquina [Figura 14]. Diferentes associações de bairro, cujos nomes estão pintados no muro junto à rua, fizeram uso desse espaço, apesar do mesmo parecer sempre fechado em nossas visitas. São associações de apoio a crianças e adolescentes, projetos sociais de alfabetização, clubes da terceira idade, mulheres e mães, que parecem não funcionar ativamente.

Outra área que se utiliza do mesmo mecanismo é o já mencionado centro comunitário [Figura 14], construído pelo estado com a primeira fase do conjunto, localizado no miolo do tecido de casas unifamiliares, a norte. Este espaço, no início de nossas visitas, estava em parte abandonado, enquanto uma ala abrigava uma creche da fundação criança esperança. Em visitas recentes, a creche foi desativada e a parte anteriormente abandonada encontra-se subdividida, em processo para abrigar o Instituto Social Black Brasil, uma associação dedicada a ações no combate a DST/AIDS, enquanto uma outra parte permanece em ruína.

Figura 14 – Edifício ocioso que abriga algumas das associações e centro comunitário.



Fonte: Maria Isabel Imbronito, 27.12.2019 e Rita Pinheiro, 20.02.2021.

Este mecanismo de acordos e concessões poderia ser bem explorado, fornecendo espaços existentes para o suporte de grupos organizados e ativos na comunidade, o que, ao mesmo tempo, garantiria a manutenção e o uso constante destes espaços. Na prática, contudo, esta solução se mostra insuficiente, pois não atende à totalidade da demanda das organizações locais, muito maior e mais ativa, e também não garante, por si só, a manutenção e boa condição dos edifícios, facilmente convertidos em espaços restritos que se fecham ao uso da comunidade.

3. Áreas de potência (áreas de controle, ou áreas indefinidas)

Dentro da categoria de análise que denominamos áreas de potência - áreas de controle, ou indefinidas -, estão as duas grandes áreas verdes centrais remanescentes do conjunto. Estas áreas foram reservadas ainda durante o projeto de urbanização, devido à existência de duas nascentes de um afluente do córrego Três Pontes. Estes grandes vazios, que hoje ainda estão sob domínio da CDHU devido a irregularidades no processo de aprovação do conjunto, carecem de uma destinação que possa revelar todo seu potencial sustentável, seja do ponto de vista social ou ambiental. [em verde, Figura 15]

Figura 15 – Áreas de potência (áreas de controle do estado, áreas indefinidas).



Fonte: Elaboração feita pelos autores.

A primeira destas áreas, a sul, é visualizada tanto a partir do campo de futebol, na parte baixa, como desde o ponto alto da gleba, na Avenida Padre Virgílio Campelo. Esta área configura o espaço de maior imageabilidade do conjunto, devido à forte presença da paisagem e amplas visuais que proporciona. Enquanto na parte plana instalou-se o campo de futebol, a parte em declive permanece vigiada pela segurança contratada pela CDHU para evitar sua ocupação.

A segunda área verde, em quadra contígua, contém a segunda nascente do mesmo córrego, e serve de passagem para a população local, que corta caminho através da trilha que foi se demarcando no terreno, sem pavimentação, segurança ou iluminação em meio à vegetação sem manutenção.

Os trajetos dos córregos prosseguem pelo conjunto deixando áreas residuais a leste, que servem ao descarte e estão constantemente sob risco ambiental e de novas ocupações. São áreas, contudo, importantes para se pensar um sistema de espaços livres, pois representam a extensão das áreas verdes para a vizinhança além dos limites do conjunto.

Delinham-se nestas áreas um desejo de potência, no sentido da apropriação e do estabelecimento de fluxos de passagens que ativariam o lugar, mas o controle e abandono prevalecem nesse espaço ainda indefinido, cuja destinação precisa ser discutida e viabilizada, antes de ser implementada. [Figura 16]

Figura 16 – Duas grandes áreas verdes do conjunto.



Fonte: Rita Pinheiro, 24.07.2021.

CONCLUSÃO

Espera-se que as análises e conceitos colocados acerca do território do Encosta Norte contribuam para a compreensão dos tipos de espaços livres que o compõem. As ações da comunidade dentro do território transformaram o espaço idealizado em projeto em espaços vividos, mas o lugar ainda conserva o potencial latente de *terrain vague*, com entraves a serem enfrentados para que as potências desse lugar se realizem.

O resultado é um espaço fragmentado, segregado e múltiplo. Espaços livres programados e consolidados, espaços livres ocupados ou apropriados e espaços livres em potência convivem nesse território e, dependendo da ação dos agentes, de suas dinâmicas e negociações, pode ainda transformar-se e contribuir com melhorias de grande impacto para a comunidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. São Paulo: Editora da Universidade de, 4ª edição, 2006.

SANTOS, Milton. **Por uma Geografia Nova: Da Crítica da Geografia a uma Geografia Crítica**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 6ª edição, 2004.

SOLÀ-MORALES, Ignasi de. **Territorios**, Barcelona: Ed. Gustavo Gili, 2002.

Esta pesquisa tem o apoio do Instituto Anima Sociesc.