

**Análise *Walkthrough* em áreas verdes do Conjunto Habitacional Encosta  
Norte no Itaim Paulista, Zona Leste de São Paulo**

**Franklin Roberto Ferreira de Paula**

Doutorando e bolsistas CAPES, PGAUR/USJT, Brasil  
ff.franklinferreira@gmail.com

**Maria Isabel Imbronito**

Professora Doutora, PGAUR/USJT, Brasil.  
imbronito@gmail.com

## RESUMO

Este artigo pretende explorar as áreas verdes do Conjunto Habitacional Encosta Norte, situado no distrito do Itaim Paulista, Zona Leste 2 do município de São Paulo, e como a comunidade local percebe esses espaços a partir da identificação de fragilidades e potencialidades existentes, bem como o apontamento de desejos de melhorias em sua extensão. Além das visitas técnicas realizadas ao território, uma dinâmica com os moradores e demais agentes locais foi proposta como metodologia para a construção desta cartografia. O instrumento metodológico aplicado com a população foi a análise *walkthrough*, ou percurso-entrevista, realizada em 17/09/2022, objetivando o registro através de anotações, gravações de áudio e fotografias, as percepções da comunidade acerca do lugar habitado. O resultado alcançado demonstra que os participantes da dinâmica se relacionam com o local através de memórias afetivas de como o território era antes do processo de urbanização que começa a ser implementado a partir de meados da década de 1980. Alguns problemas como a falta de manutenção dos espaços livres, das nascentes e dos percursos d'água também são apontados como fragilidades. Os pesquisadores, proponentes da dinâmica, reforçam o potencial de transformação destas áreas públicas disponíveis, algumas delas pertencentes à CDHU, como estratégia para a requalificação destes espaços e para a manutenção da qualidade de vida da população local.

**PALAVRAS-CHAVE:** Análise *walkthrough*. Espaços livres. Qualidade de vida.

## 1 INTRODUÇÃO

### APRESENTAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO E DA PROPOSTA DA ANÁLISE WALKTHROUGH

O conjunto habitacional Encosta Norte foi implementado na Zona Leste do município de São Paulo através da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU-SP) entre os anos de 1989 e 2009. Com área superior a 50 hectares, teve a construção das moradias dividida em catorze fases que abrangem edifícios multifamiliares de 4 a 5 pavimentos, e casas-embrião térreas de dimensões mínimas em lotes unifamiliares. Além das moradias, a extensa área previu lotes para uso institucional e áreas verdes (Figura 1). Atualmente, o conjunto conta com onze escolas em sua extensão, às quais se somam uma Unidade Básica de Saúde, um Centro de Integração e Cidadania (CIC), uma Fábrica de Cultura, um Ecoponto, e a antiga Fundação Casa, que foi recentemente adaptada para um Centro de Acolhida Especial (CAE). Há ainda outros dois edifícios, ambos em más condições: um centro comunitário, originalmente construído pela CDHU e cujas instalações remanescentes abrigam algumas organizações civis, e um edifício de grande porte, atualmente em tratativas para abrigar uma escola técnica.

Figura 1 – As áreas verdes e institucionais inscritas no perímetro do C. H. Encosta Norte.



Fonte: dos autores, 2022.

Grandes áreas verdes foram previstas inicialmente no conjunto para abrigar áreas de preservação ligadas a nascentes e córregos. Destas, a área correspondente à nascente do córrego Tijuco Preto está totalmente ocupada pela favela do Jagatá, que é desprovida de saneamento básico, pavimentação, iluminação pública, etc., condições estas que são agravadas pelo risco de alagamento e desmoronamento das moradias próximas ao curso d'água. Entretanto, permanecem desocupadas as duas áreas que abrigam as nascentes de um afluente (sem denominação - SD) esquerdo do Córrego Três Pontes (Figura 2). Estas áreas verdes têm grande potencial paisagístico e ambiental, tendo em vista que a maioria das áreas da CDHU de conformação semelhante (áreas próximas a córregos que estão situadas em outros conjuntos da CDHU, próximos ao Conjunto Habitacional Encosta Norte e que são datados do mesmo período) estão, hoje, ocupadas por favelas.

Figura 2 – Indicação do córrego Tijuco Preto margeado pela favela do Jagatá e das nascentes e demais córregos que desaguam no córrego Três Pontes, a leste do Encosta Norte.



Fonte: dos autores, 2022.

Por outro lado, há outros dois parques delimitados junto a áreas de nascentes (Figura 3). A Norte do conjunto, o Parque Santa Amélia, com pista de Cooper, miniquadra e minicampo de futebol, quadra de vôlei, quadras poliesportivas, aparelhos de ginástica acessíveis, mesas para jogos, playground, além do Centro para Crianças e Adolescentes - CCA Xico Esvael e a EMEI Profa. Maria da Conceição Vieira Pereira. A Sul do conjunto encontra-se o Parque das Águas adequado em uma área de mais de sete hectares e que abriga, em toda a sua área densamente vegetada, pistas de cooper e caminhada, trilhas, campo de futebol com arquibancada, playground, quadra de areia, miniquadra de futebol, mesas para jogos, sanitários, *deck* para contemplação, aparelho de ginástica. A implementação de mais um parque, tão próximo aos demais já existentes, reforça a vocação da região para a manutenção de extensões de solo permeável e de proteção às nascentes, para garantir um sistema hídrico menos poluído e a permanência dos espaços para acomodação e infiltração das águas.

Figura 3 – Parques Santa Amélia e das Águas situados, respectivamente, a Norte e a Sul do Encosta Norte.



Fonte: dos autores, 2022.

Para reconhecer problemas e aventar possibilidades futuras para essas áreas verdes, foi organizada uma oficina a partir da implementação do instrumento metodológico denominado análise *walkthrough*. A dinâmica, também denominada de percurso-entrevista, coincidiu com o dia mundial da limpeza urbana e contou com a presença de estudantes de graduação, de mestrado e de doutorado, além da participação de moradores e usuários do local e de lideranças da comunidade, bem como da subprefeitura do Itaim Paulista.

## 2 OBJETIVOS

O principal objetivo deste artigo é demonstrar a aplicação do instrumento metodológico denominado análise *walkthrough* a partir de sua aplicação com moradores e agentes locais do Conjunto Habitacional Encosta Norte, em 17/09/2022.

## 3 METODOLOGIA / MÉTODO DE ANÁLISE

### A ABORDAGEM METODOLÓGICA PARA A COLETA DE DADOS – ANÁLISE *WALKTHROUGH*

De acordo com RHEINGANTZ *et al* (2009, p. 23), a análise *walkthrough* "combina simultaneamente uma observação com uma entrevista e possibilita a identificação descritiva dos aspectos negativos e positivos dos ambientes analisados". Entende-se que a análise *walkthrough* pode ser considerada um dispositivo que precede os demais instrumentos de avaliação pós-ocupação, ou avaliação de desempenho do ambiente construído, tendo em vista

o seu caráter que sugere uma primeira aproximação com o objeto de estudo e com alguns de seus usuários, responsáveis por apontarem qualidades e defeitos de um determinado ambiente construído<sup>1</sup> e de seu uso (RHEINGANTZ *et al* 2009, p. 23).

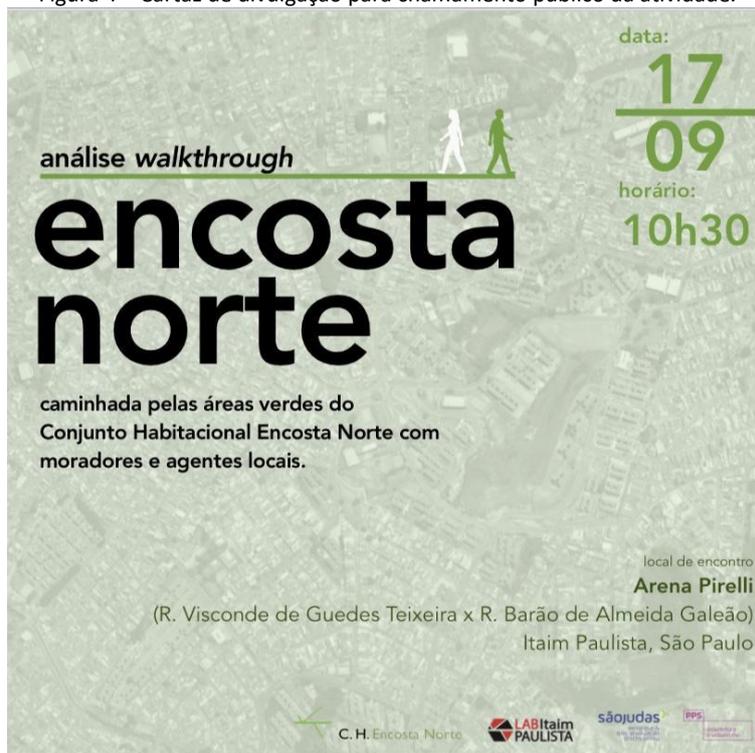
Para a aplicação do dispositivo, é importante que os integrantes da equipe estejam munidos de plantas da construção ou do território a ser percorrido e fichas de registro onde devem ser apontadas as suas respectivas características físicas. Ao longo do trajeto, as entrevistas podem ser gravadas (vídeo ou áudio), enquanto que os ambientes podem ser registrados a partir de fotografias, croquis, diagramas, entre outros. As dificuldades referentes a este dispositivo apontadas por RHEINGANTZ *et al* (2009, p. 29) implicam: (a) no não envolvimento dos usuários com os trabalhos de campo; (b) na restrição de acesso dos pesquisadores aos ambientes; (c) na dificuldade de se formar equipes multidisciplinares ou de especialistas.

A realização da atividade no Encosta Norte consistiu em etapas distintas e bem delineadas. O seu preparo, etapa um, compreendeu uma série de reuniões entre os proponentes da dinâmica com os objetivos de praticar discussões com base em leituras sobre a abordagem metodológica empregada; compreender as etapas constituintes da atividade e os preparativos a ser providenciados; dividir as tarefas entre os proponentes; definir o horário, ponto de encontro, percurso, instrumentos de registro, perguntas-chave para condução do percurso-entrevista; elaborar o mapa-base do percurso e das fichas para preenchimento dos dados recolhidos; elaborar o material de divulgação da atividade para a realização do chamamento público; elaboração do termo de consentimento livre e esclarecido (TCLE) para preenchimento dos dados recolhidos.

---

<sup>1</sup> No livro escrito em parceria com outros pesquisadores do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro, o professor Rheingantz concentra-se em nove instrumentos aplicados na avaliação de desempenho do ambiente construído, sendo um deles a análise *walkthrough*. Esse conjunto de dispositivos aparece como repertório conceitual na publicação *Diálogos entre arquitetura, cidade e infância: territórios educativos em ação*, organizado pela professor Giselle Arteiro Nielsen Azevedo, também do Proarq-FAU/UFRJ. Nesta publicação, outros dispositivos são introduzidos, alguns deles derivando dos instrumentos tratados por Rheingantz *et al*, de modo que as suas aplicações são registradas em artigos decorrentes de experiências realizadas por diversos pesquisadores ao redor do país. Para além destas informações, importante ressaltar que tanto Rheingantz quanto Nielsen Azevedo, a partir deste repertório vasto de instrumentos capazes de diagnosticar o ambiente construído, exploram a abordagem experiencial, caracterizada justamente por “focalizar a experiência vivenciada por um observador em um determinado ambiente em uso” (RHEINGANTZ *et al*, 2009, p. 11), de modo que este observador se assume enquanto sujeito responsável por estabelecer a dinâmica entre o ambiente e seus usuários, revelando, por conseguinte, subjetividades inerentes à experiência individual e também coletiva do indivíduo.

Figura 4 – Cartaz de divulgação para chamamento público da atividade.



Fonte: dos autores, 2022.

A etapa subsequente correspondeu à execução da atividade. Num primeiro instante, foi realizado o acolhimento dos participantes no ponto de encontro, local de início do trajeto, a Arena Pirelli; o acolhimento foi complementado com a explicação da dinâmica e a organização dos alunos de graduação em dois grupos com a determinação de tarefas para cada um dos integrantes. Desta maneira, alguns alunos ficaram responsáveis pela gravação em áudio dos relatos, outros assumiram a tarefa de realizar registros fotográficos ao longo do percurso, e os demais se encarregaram das anotações em memoriais e no próprio mapa do local.

Por fim, a terceira e última etapa consolidou o fechamento da atividade em sala apropriada dentro do Centro de Integração da Cidadania, CIC Leste. Lá, foi possível refletir sobre as apreensões decorrentes do trajeto realizado bem como discutir a respeito daquilo que foi experienciado tanto pelos participantes, moradores e agentes locais, quanto pelo grupo de proponentes, pesquisadores da pós-graduação e alunos da graduação em arquitetura e urbanismo. Decorrente desta última etapa, os pesquisadores analisaram o material coletado, de modo que foi possível produzir mapas e tabelas a partir dos resultados construídos coletivamente, bem como elaborar um relatório de pesquisa, base de construção do presente artigo.

#### **4 RESULTADOS. A ANÁLISE WALKTHROUGH E O PERCURSO PELO ENCOSTA NORTE**

Conforme o roteiro previamente organizado, o percurso foi dividido em três áreas, marcadas com pontos de interesse de 1 a 8. Cada área recebeu uma cor (vermelha, azul e rosa). Apesar de próximas, as áreas apresentam características diferentes. Devido ao tempo estipulado de percurso, a área vermelha não foi visitada. O percurso terminou no CIC, que é muito próximo



afluentes do Rio Tietê no distrito do Itaim Paulista. O trecho do córrego sob o campo foi canalizado pela CDHU-SP, de modo que as associações comunitárias do bairro encarregaram-se pelo aterramento da área dando origem a um dos lugares de maior importância de todo o conjunto. Ainda na Arena, o grupo de participantes constituído por uma moradora de área contígua à área verde percorrida; duas funcionárias do Centro de Atendimento à Mulher (CAM) com sede no CIC; uma moradora antiga da região que participou dos movimentos locais para a implementação do Parque das Águas; duas lideranças comunitárias da Associação Nélia Mabel e Central Única das Periferias, reafirmam não apenas a importância daquele local mas revelam, a partir de relatos do passado e da constituição daquele local ao longo do tempo, relações de pertencimento.

Figura 6 – Grupo de proponentes e participantes na Arena Pirelli. Ao fundo, alguns dos blocos residenciais unifamiliares do Encosta Norte e uma das áreas verdes remanescentes.



Fonte: dos autores, 2022.

Os relatos são capazes de traduzir tempos distintos a partir das memórias afetivas compartilhadas pela antiga moradora da região. A antiga paisagem rural composta por chácaras e fazendas, onde no local do campo de futebol havia venda de leite fresco, é acometida pelo processo de urbanização resultando na implantação das fases do conjunto habitacional Encosta Norte que se estende por duas décadas a partir do fim dos anos de 1980. Os relatos do modo de vida à época da formação do conjunto habitacional apontam a presença de poucas casas e a ausência de arruamento, gerando dificuldade para caminhar e de acesso a transporte. Estes problemas foram mitigados em função da implementação de uma malha viária que traz consigo inúmeras linhas de ônibus, sendo que algumas garantem acesso às estações de trem da CPTM localizadas nos bairros limítrofes.

Uma das participantes, atuante para a formação e consolidação do Parque das Águas, área de nascente transformada em parque localizada a norte do local de estudo, traz um relato do processo de transformação daquela área em parque, acompanhado da descrição da paisagem local antes da implantação do conjunto. É apontado que o local possui muitas minas d'água.

Os relatos recolhidos reforçam a conexão da população com o lugar com base em valores afetivos relacionados à memória. O tipo de depoimento obtido vem de encontro às reflexões de Menezes (2009). Segundo esse autor, os dados construídos não se enquadram na categoria de valores históricos, pois relacionam-se a vínculos subjetivos e à vivência pessoal de cada participante, revelando um sentimento de pertença e identidade.

Para além do resgate do passado, os participantes compartilharam as percepções que possuem do território. Um dos pontos recorrentes nas falas é o descarte inapropriado de lixo em alguns locais visualizados ao longo do trajeto. Essa constatação é complementada pelo apontamento da falta de tratamento paisagístico dos espaços livres vegetados e não vegetados. Outro assunto tratado de maneira incisiva é a falta de segurança, agravada pela iluminação noturna inadequada, não mencionada pelos participantes, mas percebida pelo grupo de proponentes do *walkthrough*. Estas fragilidades foram ressaltadas em uma das paradas realizadas ao longo do trajeto (ver Figura 5, ponto 3 na área rosa) em que foi possível averiguar o acúmulo de lixo, a iluminação precária, além da falta de manutenção da vegetação em um dos espaços livres situado à Rua Paulo Tapajós, ao lado da EMEI Profa. Sebastiana de Arruda Cruz Oliveira (Figuras 7 e 8).

Figura 7 – Área livre pavimentada sem iluminação nem manutenção adequadas ao lado da EMEI Profa. Sebastiana de Arruda Cruz Oliveira.



Fonte: dos autores, 2022.

Figura 8 – Acúmulo de lixo em contraste com a vegetação.



Fonte: dos autores, 2022.

Ao se aproximar da cota mais elevada do conjunto, o grupo foi conduzido a uma área cedida para descarte com cercamento e instalações provisórias num trecho da extensa área verde central. Contígua a esse local, foi observada a instalação de comércio na área verde.

Diante dos problemas apontados, desejos também foram sinalizados pelos participantes. Ficou evidente a preocupação dos moradores e demais agentes locais em relação a manutenção e requalificação dos espaços públicos, sobretudo visando a reaproximação e o aumento do contato com a natureza. Tanto para a área verde quanto para a área pavimentada (Figuras 7 e 8), foi mencionado o desejo de implantação de um parque. Em sua rápida passagem pelo local e em contato com o grupo da atividade, o subprefeito do Itaim Paulista sinalizou a intenção de adequar a edificação lindeira à área verde, em mal estado, para novos usos (Figura 9). A primeira hipótese, já descartada, de acordo com depoimento, seria a implantação de uma base da Guarda Civil Metropolitana; a segunda alternativa, em negociação, é a adequação do espaço para receber uma escola técnica. Nesse sentido, os desejos para este mesmo espaço, ainda que visando melhorias, não são unânimes entre os agentes, tendo em vista que outros participantes sinalizaram a importância de se implementar um hospital veterinário, por exemplo, em função da quantidade de animais que, segundo os participantes, perambulam pela região.

Figura 9 – Ocupada por movimentos sociais e associações, esta edificação, bem como os espaços livres, é objeto de atenção entre agentes locais.



Fonte: dos autores, 2022.

O fechamento da perambulação pelas áreas verdes do conjunto habitacional Encosta Norte no CIC Leste foi o momento em que o diálogo entre os proponentes da atividade e os participantes ocorreu de maneira mais efetiva, de modo que os pesquisadores puderam compartilhar as percepções e o diagnóstico feito do território estudado.

Neste momento, ao mencionar a história dos movimentos sociais e sua importância para a constituição desse local, os participantes deram o testemunho espontâneo de sua participação em mutirões de moradia, do contato próximo com Padre Ticão<sup>2</sup> e outras lideranças, retomando o depoimento histórico que marca a memória daqueles moradores.

## **5 CONCLUSÃO. CONSIDERAÇÕES FINAIS E SOBRE A EFICÁCIA DA ANÁLISE WALKTHROUGH**

Notou-se que o uso da *Análise Walkthrough* constitui uma etapa inicial de aproximação à leitura do território a partir do ponto de vista dos moradores e agentes locais, sem a pretensão de aprofundamento ou proposição. Os diagnósticos encontram as evidências no percurso, mas pouco se avança no sentido de construir propostas, uma vez que não é esse o

---

<sup>2</sup> Antonio Luiz Marchioni, nome de batismo do Padre Ticão, nasceu em Urupês, interior de São Paulo. Estudou em São Carlos e mudou-se para a cidade de São Paulo para estudar Teologia. O padre Ticão aproximou-se de Dom Evaristo Arns, um dos idealizadores das comunidades eclesiais de bases e começou a atuar na Zona Leste no final dos anos de 1970 nas lutas sociais. Ver DANTAS, A. S. R.; PEROSA, G. S. Participação política na periferia leste de São Paulo: memória de antigos moradores (1940-1980). Resgate: Revista Interdisciplinar de Cultura, Campinas, SP, v. 21, n. 1, p. 27-38, 2013.

objetivo do dispositivo. Vale ressaltar, portanto, que o instrumento metodológico em questão pode ser categorizado como um dispositivo de aproximação, diferentemente de dispositivos de outras categorias como mapear, construir e decidir, conforme sugerido por Giselle Arteiro Nielsen Azevedo, pesquisadora do PROARQ-FAU/UFRJ.

Tendo em vista os instrumentos analisados por Rheingantz *et al* (2009), a análise *walkthrough* faz par com outros dispositivos de mapeamento e aproximação, como mapa mental, mapa comportamental, mapeamento visual, entrevista, questionário. São complementados por dispositivos de construção (poema dos desejos e painel dos desejos), dispositivo de mapeamento e construção (seleção visual) e dispositivo de mapeamento, construção e decisão (matriz de descobertas).

A título de complementação dos resultados obtidos, notou-se que o percurso ao ar livre suscita interesses e assuntos divergentes, nem sempre relacionados ao tema do Walkthrough. Além dos relatos históricos, foram mencionadas a falta de engajamento da população nos problemas locais e questões de segurança cujas causas estão além do alcance do campo disciplinar. Estes pontos não são contemplados pelo dispositivo metodológico escolhido para a realização da pesquisa, cabendo ampliar o leque de ações da pesquisa para contemplar esses aspectos.

Para alcançar resultados concretos dentro de uma proposta coletiva, a Análise *Walkthrough* é uma ferramenta inicial e deve ser aplicada com dispositivos complementares que sejam voltados à formulação de desejos e expectativas e à construção de propostas, dentre as quais, a requalificação das áreas verdes. Experimentos a partir da aplicação de outros dispositivos complementares, eventualmente combinados entre si, poderão compor outras etapas do trabalho a serem realizadas futuramente.

## 6 REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Giselle Arteiro Nielsen (org.). **Diálogos entre arquitetura, cidade e infância**: territórios educativos em ação. Rio de Janeiro: UFRJ/FAU/PROARQ, 2019.

DANTAS, Adriana Santiago Rosa.; PEROSA, Graziela Serroni. Participação política na periferia leste de São Paulo: memória de antigos moradores (1940-1980). **Resgate: Revista Interdisciplinar de Cultura**, Campinas, SP, v. 21, n. 1, p. 27–38, 2013. DOI: 10.20396/resgate.v21i25/26.8645751. Disponível em:

<<https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/resgate/article/view/8645751>. Acesso em: 10 out. 2022.>

MENESES, Ulpiano Toledo Bezerra. **O campo do patrimônio cultural**: uma revisão de premissas. Conferência Magna, Primeiro Fórum Nacional de Patrimônio Cultural, Ouro Preto, IPHAN, 2009. Disponível em:

<<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/4%20-%20MENESES.pdf>. Acesso em 10 out. 2022.>

PINHEIRO, Rita de Cássia Nogueira.; PAULA, Franklin Roberto Ferreira de.; IMBRONITO, Maria Isabel. Open Spaces and Transformations in the Territory of the Encosta Norte Housing Complex, East Side of São Paulo. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, [S. l.], v. 10, n. 77, 2022. DOI: 10.17271/23188472107720223191. Disponível em:

<[https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/gerenciamento\\_de\\_cidades/article/view/3191](https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/3191). Acesso em: 10 out. 2022.>

PINHEIRO, Rita de Cássia Nogueira. **CDHU e movimentos populares na paisagem urbana do conjunto Encosta Norte na Zona Leste de São Paulo**: dinâmicas da macropolítica e da micropolítica. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade São Judas Tadeu, 2022.

RHEINGANTZ, Paulo Afonso (et al). **Observando a qualidade do lugar**: procedimentos para a avaliação pós-ocupação. Rio de Janeiro: UFRJ, FAU, PROARQ, 2009.

Esta pesquisa tem o apoio do Instituto Ânima Sociesc.