

Conjuntos habitacionais no Itaim Paulista: Pesquisa exploratória em áreas de córregos

Maria Isabel Imbrunito

Professora Doutora, Universidade Presbiteriana Mackenzie, Brasil
maria.imbrunito@mackenzie.br
ORCID iD 0000-0001-7394-3809

Submissão: 13/07/2025

Aceite 02/02/2026

IMBRUNITO, Maria Isabel. Conjuntos habitacionais no Itaim Paulista: Pesquisa exploratória em áreas de córregos. *Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades*, [S. l.], v. 14, n. 91, p. e2538, 2026.

DOI: [10.17271/23188472149120266263](https://doi.org/10.17271/23188472149120266263). Disponível

em: https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/6263.

Licença de Atribuição CC BY do Creative Commons <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Conjuntos habitacionais no Itaim Paulista: Pesquisa exploratória em áreas de córregos

RESUMO

Objetivo - Investigar, por meio de estudos de caso, a condição atual dos córregos inseridos em conjuntos habitacionais produzidos pela CDHU entre 1989 e 2014 no Itaim Paulista, São Paulo, para os quais foram previstas áreas verdes e faixas de proteção ambiental.

Metodologia - Revisão bibliográfica acerca de inundações e habitação em área de risco, com foco no Sul Global. Levantamento dos conjuntos habitacionais da CDHU por meio de: mapas e desenhos disponibilizados pela companhia, dados obtidos no Geosampa, imagens aéreas, fotos e visita ao local. Verificação da condição atual das áreas junto a córregos nos conjuntos habitacionais selecionados. Quantificação e apresentação dos resultados. Discussão por meio do cruzamento dos levantamentos empíricos com a base teórica de fundamentação.

Originalidade/relevância - A pesquisa aborda um problema urbano concreto em uma região permeada por córregos na cidade de São Paulo: o Itaim Paulista. Foram encontradas ocupações em áreas de risco dentro de conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado, com população instalada em áreas críticas cuja situação tende a se agravar com as emergências climáticas. Aborda-se um processo complexo e contraditório de origem e desenvolvimento destas áreas, que contrapõe a implementação de um programa habitacional que previa solução técnica, por parte do setor de projetos, para preservar as áreas verdes e de proteção de córregos, aos desdobramentos e transformações que ocorreram após a finalização dos conjuntos habitacionais, com a consequente ocupação de muitas áreas, indicando-se os pontos críticos de ocupação.

Resultados - Demonstra-se que as áreas livres previstas em conjuntos habitacionais incluídas nas faixas de proteção de córregos e rios foram ocupadas na maioria dos casos apresentados. Estas são, muitas vezes, as únicas alternativas para a construção de moradia para a parcela da população que se instala em áreas de risco. A pesquisa evidencia a falta de uma política habitacional abrangente que acomode a população mais vulnerável, bem como a incapacidade do Estado em gerir e manter áreas verdes que foram demarcadas em projeto para a proteção ambiental junto a rios e córregos. Nas ocupações, a falta de saneamento básico e a proximidade da população com as bordas dos córregos contribuem para a poluição das águas e a impermeabilização do solo, aumentando o risco da população contrair doenças e sofrer com episódios de transbordamento e arruinamento das casas. A leniência da gestão pública para cuidar das áreas verdes, aliada à falta de uma política de moradia que atendesse à totalidade da população, contribuíram para consolidar um cenário urbano desfavorável que se agrava com as mudanças do clima.

Contribuições teóricas/metodológicas - Esta pesquisa consolida uma contribuição teórica ao validar, em um contexto específico, relações da produção estatal de moradia com o aumento do risco ambiental em áreas urbanas. Durante a revisão da bibliografia, foram revisados autores que trouxeram levantamentos sistemáticos da produção bibliográfica sobre urbanização precária e alagamentos em cidades do Sul Global. Após uma verificação, conclui-se que algumas causas apontadas pelos autores em suas pesquisas estão presentes nas áreas focalizadas neste artigo. A pesquisa contribui também pelo recorte e amostragem, selecionando conjuntos da CDHU construídos entre 1989 e 2014 em um distrito da Zona Leste da cidade de São Paulo, e verificando a situação dos córregos que interferem nessas áreas.

Contribuições sociais e ambientais - A pesquisa, em diálogo com os ODS 6 - Água Potável e Saneamento; 11 - Cidades e comunidades sustentáveis e 13 - Ação contra mudança global do clima, traz elementos para compreender os processos de ocupação de margens de rios em comunidades que vivem sob risco, identificando um padrão recorrente em áreas de conjuntos habitacionais. Aponta-se, deste modo, para a necessidade de buscar uma solução conjunta entre as políticas de moradia e as ações ambientais com ênfase na drenagem urbana, uma vez que o espaço livre destinado à preservação e acomodação das águas é disputado pela população não atendida por programas de moradia para a construção de suas casas.

PALAVRAS-CHAVE: Ocupação em área de risco. Proteção de rios urbanos. Vulnerabilidade climática em áreas urbanas.

Housing Complexes in Itaim Paulista: Exploratory Research in Stream Areas

ABSTRACT

Objective – To investigate, through case studies, the current condition of streams located within housing complexes built by CDHU between 1989 and 2014 in Itaim Paulista, São Paulo, for which green areas and protective buffer zones were originally planned.

Methodology – Literature review on floods and housing in risk areas, focusing on the Global South. Survey of CDHU housing complexes using: maps and drawings provided by the Company, data obtained from Geosampa, aerial imagery, photos, and site visits. Verification of the current condition of the areas adjacent to streams in the selected housing complexes. Quantification and discussion of the results. Cross-analysis of the empirical findings with the theoretical framework.

Originality/Relevance – The research addresses a concrete urban problem in a stream-permeated region of São Paulo: the Itaim Paulista district. Occupations were found in risk areas within housing complexes produced by the State, with populations settled in critical zones whose situation is likely to worsen with climate emergencies. The study addresses the complex and contradictory process regarding the origin and development of these areas. It contrasts the implementation of the housing program which, from the design sector's perspective, included solutions to preserve green areas and stream protection zones, and the subsequent developments and transformations that occurred after the housing complexes were completed. These later changes involved the occupation of many areas, with critical points being identified.

Results – The findings demonstrate that the open spaces originally planned within the housing complexes, which were located in the protected buffer zones along streams and rivers, were occupied in the majority of the cases studied. These areas often represent the only available alternative for a segment of the population to build housing, leading them to settle in high-risk zones. The research highlights a dual failure: the lack of a comprehensive housing policy to accommodate the most vulnerable population, coupled with the State's inability to manage and maintain the green areas that were initially demarcated in the project for environmental protection alongside rivers and streams. Within these settlements, the lack of basic sanitation and the population's proximity to the stream banks contribute to water pollution and soil impermeability and increase the risk of the population contracting diseases and suffering from episodes of overflow and the ruin of their homes. Public management's leniency in caring for green areas, combined with the absence of a housing policy that served the entire population, contributed to the consolidation of an unfavorable urban scenario, which is further aggravated by climate change.

Theoretical/Methodological Contributions – This research consolidates its theoretical contribution by validating, within a specific context, the relationship between state-produced housing and the production of environmental risk in urban areas. The literature review engaged with authors who have conducted systematic surveys of the scholarly production on precarious urbanization and flooding in Global South cities. The empirical investigation conducted here confirms that several causal factors identified in this foundational literature manifest in the studied areas. Furthermore, the study advances the field through its precise methodological framework, which selected CDHU housing complexes built between 1989 and 2014 in a district on São Paulo's east side, enabling a detailed verification of the condition of the streams that intersect these spaces.

Social and Environmental Contributions – This research engages directly with the UN Sustainable Development Goals—specifically SDG 6 (Clean Water and Sanitation), SDG 11 (Sustainable Cities and Communities), and SDG 13 (Climate Action). It provides critical insights to understand the processes of riverbank occupation in communities living under risk, identifying a recurring pattern in housing complex areas. It thus points to the necessity of seeking an integrated solution between housing policies and environmental policies with an emphasis on urban drainage, once the majority of open space destined for water preservation and accommodation is being contested by populations not served by housing programs for the construction of their homes.

KEYWORDS: Settlement in risk areas. Urban river protection. Climate vulnerability in urban areas.

Conjuntos Habitacionales en Itaim Paulista: Investigación Exploratoria en Áreas de Arroyos

RESUMEN

Objetivo – Investigar, mediante estudios de caso, la condición actual de los arroyos insertos en conjuntos habitacionales producidos por la CDHU entre 1989 y 2010 en Itaim Paulista, São Paulo, para los cuales fueron previstas áreas verdes y franjas de protección.

Metodología – Revisión bibliográfica sobre inundaciones y vivienda en áreas de riesgo, con enfoque en el Sur Global. Inventario de los conjuntos habitacionales de la CDHU mediante: mapas y planos proporcionados por la compañía, datos obtenidos en Geosampa, imágenes aéreas, fotos y visitas in situ. Verificación de la condición actual de las áreas adyacentes a los arroyos en los conjuntos habitacionales seleccionados. Cuantificación y discusión de los resultados. Discusión cruzada de los levantamientos empíricos con el marco teórico de fundamentación.

Originalidad/Relevancia – La investigación aborda un problema urbano concreto en una región permeada por arroyos en la ciudad de São Paulo: Itaim Paulista. Se encontraron ocupaciones en áreas de riesgo dentro de conjuntos habitacionales producidos por el Estado, con población instalada en áreas críticas cuya situación tiende a agravarse con las emergencias climáticas. Se aborda un proceso complejo y contradictorio de origen y desarrollo de estas áreas, que contrasta la implementación de programas de vivienda el cual, desde el sector de proyectos, preveía soluciones técnicas para preservar las áreas verdes y de protección de arroyos, con los desdoblamientos y transformaciones ocurridos después de la finalización de los conjuntos habitacionales. Estas transformaciones posteriores implicaron la ocupación de muchas áreas, indicándose los puntos críticos de dicha ocupación.

Resultados – Se demuestra que las áreas libres previstas en los conjuntos habitacionales, incluidas en las franjas de protección de arroyos y ríos, fueron ocupadas en la mayoría de los casos presentados. Estas constituyen, a menudo,

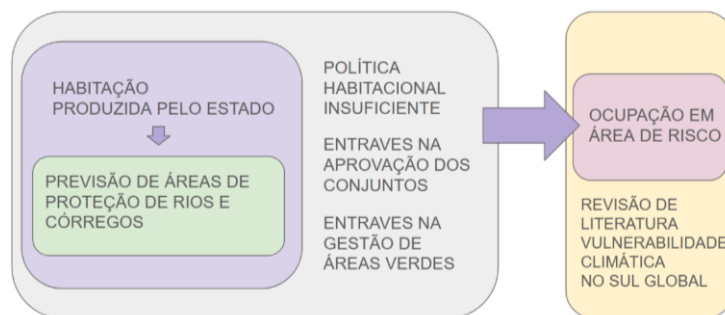
la única alternativa para la construcción de vivienda para un segmento de la población, que se instala en zonas de riesgo. La investigación evidencia la falta de una política habitacional integral que acomode a la población más vulnerable, así como la incapacidad del Estado para gestionar y mantener las áreas verdes que fueron demarcadas en el proyecto para la protección ambiental junto a ríos y arroyos. En las ocupaciones, la falta de saneamiento básico y la proximidad de la población a las orillas de los arroyos contribuyen a la contaminación del agua y la impermeabilización del suelo, aumentando el riesgo de que la población contraiga enfermedades y sufra episodios de desbordamiento y deterioro de las viviendas. La lenidad de la gestión pública para cuidar las áreas verdes, sumada a la falta de una política de vivienda que atendiera a la totalidad de la población, contribuyeron a consolidar un escenario urbano desfavorable, que se agrava con los cambios climáticos.

Contribuciones Teóricas/Metodológicas – Esta investigación consolida su contribución teórica al validar, en un contexto específico, las relaciones entre la producción estatal de vivienda y la producción de riesgo ambiental en áreas urbanas. Durante la revisión bibliográfica, se examinaron autores que presentaron relevamientos sistemáticos de la producción bibliográfica sobre urbanización precaria e inundaciones en ciudades del Sur Global. Tras una verificación, se concluye que algunas causas señaladas por los autores en sus investigaciones están presentes en las áreas focalizadas en este artículo. La investigación también contribuye mediante su recorte y muestreo, seleccionando conjuntos de la CDHU construidos entre 1989 y 2014 en un distrito de la zona este de la ciudad de São Paulo y verificando la situación de los arroyos que interfieren en estas áreas.

Contribuciones Sociales y Ambientales – La investigación, en diálogo con los ODS 6 - Agua Potable y Saneamiento; 11 - Ciudades y Comunidades Sostenibles y 13 - Acción por el Clima, aporta elementos para comprender los procesos de ocupación de riberas fluviales en comunidades que viven en situación de riesgo, identificando un patrón recurrente en áreas de conjuntos habitacionales. De este modo, se señala la necesidad de buscar una solución conjunta entre las políticas de vivienda y las acciones ambientales, con énfasis en el drenaje urbano, dado que los espacios libres destinados a la preservación y acomodación de las aguas son disputados por la población excluida de los programas de vivienda para construir sus hogares.

PALABRAS CLAVE: Asentamientos de alto riesgo. Protección de ríos urbanos. Vulnerabilidad climática en áreas urbanas.

RESUMO GRÁFICO



1 INTRODUÇÃO

A expansão urbana em metrópoles como São Paulo frequentemente se dá à custa da supressão de suas áreas verdes e corpos d'água. Este processo gera uma série de consequências negativas, como a intensificação de enchentes, a formação de ilhas de calor e riscos de danos físicos, materiais e à saúde da população que se instala em áreas sujeitas a alagamentos. Os conjuntos habitacionais de interesse social, pela sua escala e localização, são territórios-chave para a observação desse fenômeno na metrópole paulistana. O artigo investiga a condição atual de ocupação das áreas verdes junto a córregos em conjuntos habitacionais produzidos pela CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo) no distrito do Itaim Paulista, em São Paulo. O estudo concentra-se em empreendimentos construídos entre 1989 e 2014 no extremo leste da capital, buscando correlacionar a presença de córregos e nascentes nas glebas dos conjuntos, a sua condição de irregularidade fundiária perante a Prefeitura Municipal de São Paulo e as transformações lindeiras aos cursos d'água.

2 OBJETIVOS

O objetivo do estudo é compreender os padrões de uso e ocupação do solo nas áreas livres de conjuntos habitacionais, especialmente nos espaços verdes junto aos rios, que são essenciais para a sustentabilidade ambiental e a qualidade de vida urbana, mapeando a situação recorrente de ocupação que os afasta da condição inicial de área livre e protegida. Busca-se delinear o processo sistemático de ocupação destas áreas, relacionando-o a fatores internos e externos à política habitacional, para identificar lacunas, contradições e possíveis ajustes. Como objetivos secundários, destaca-se o aprofundamento da literatura sobre alagamentos em áreas vulneráveis no Sul Global, suas causas diretas e indiretas, e sobre resiliência urbana para enfrentamento da crise climática.

3 METODOLOGIA

A pesquisa conta com uma fase de revisão da bibliografia com base no livro “CDHU 50 anos - Promovendo a habitação social no Estado de São Paulo” (2016), e em autores que discutem o tema em áreas urbanas com foco no Sul Global. Deu-se preferência a trabalhos com revisão sistemática de literatura, como Asiedu (2020) e Orimoogunje & Aniramu (2025), ou trabalhos cuja abordagem foi rigorosa, como a metodologia de desenvolvimento dedutivo da pesquisa provenientes de etapas do PRISMA - Preferred Reporting Items for Systematic Reviews and Meta-Analyses, feita por Ahmad Hussainzad e Gou (2024). O quarto artigo utilizado, de Alshammari et al. (2023), trouxe uma revisão narrativa da literatura que correlaciona o uso do solo aos alagamentos. Todos os autores citados fizeram uso de um grande número de referências para encaminhar suas respectivas discussões, e focaram em partes complementares do problema, contribuindo para fornecer uma visão abrangente do tema.

Metodologicamente, a pesquisa faz uso de um levantamento cartográfico e iconográfico, utilizando-se de imagens aéreas do Google Earth, desenhos dos projetos fornecidos pela CDHU e mapas extraídos do GeoSampa. Para análise da área em estudo, após a

verificação das imagens e mapas dos conjuntos habitacionais, foram extraídos dados quantitativos a partir de evidências recolhidas, que foram reunidos em uma tabela síntese. Na discussão dos resultados, abordam-se as contradições entre o cumprimento dos requisitos técnicos nas etapas de projeto urbanístico e os desdobramentos reais da implementação dos conjuntos, questionando mecanismos da política habitacional que levaram à ocupação das áreas de risco. Nas conclusões, os dados obtidos são discutidos retornando-se à base de fundamentação conceitual proveniente de revisão de literatura, realizando o cruzamento entre os dados empíricos e o arcabouço teórico da pesquisa.

4 RESULTADOS

4.1 Base conceitual: assentamentos urbanos e vulnerabilidade no Sul Global

Aspectos como a urbanização acelerada, a vulnerabilidade e a precariedade da infraestrutura, bem como sua associação a demais ações combinadas no uso cotidiano dos espaços, afetam conjuntamente o tema de estudo desta pesquisa, e foram tratados por meio de revisão bibliográfica que será detalhada a seguir.

Alshammari et al. (2023), no artigo "The Impacts of Land Use Changes in Urban Hydrology, Runoff and Flooding", fazem uma relação direta entre o processo de urbanização e o aumento do risco de inundações nas áreas urbanas. Os autores afirmam que a urbanização, ao substituir superfícies permeáveis por áreas pavimentadas e impermeáveis, figura como um dos principais fatores que impactam o ciclo hidrológico, sendo uma grande causa de alagamentos. As consequências do processo de urbanização são a redução da infiltração da água no solo e o aumento acelerado do escoamento superficial e da vazão de pico, tornando as áreas baixas da cidade, que são sujeitas a inundação, mais suscetíveis a alagamentos súbitos e em maior volume.

Após consultar diversos artigos, os autores concluem que esse fenômeno é válido para diferentes tipos de clima, e que seus mecanismos operam na escala da bacia hidrográfica. Quanto maior e mais impermeabilizada a bacia, mais acentuado é o fenômeno. Os autores apontam que as possíveis soluções do problema não devem ser apenas pontuais, mas devem empregar estratégias que considerem a bacia enquanto um sistema integrado (Alshammari et al., 2023), uma vez que as consequências do ocorrido em certo local poderá ser percebida em outro ponto a jusante.

Já Asiedu (2020), por meio de um estudo sistemático de literatura que foi relatado no artigo "Reviewing the argument on floods in urban areas: a look at the causes", discute um conjunto de causas complementares para a compreensão das inundações urbanas no Sul Global. O autor estabelece categorias para essas causas, que ele denomina diretas e indiretas. São causas diretas: a maior intensidade das chuvas decorrente das mudanças climáticas; a impermeabilização do solo decorrente da urbanização, e sistemas de drenagem inadequados ou inexistentes. Por outro lado, existem as causas indiretas, que agravam os efeitos das causas diretas, e estão ligadas à gestão inadequada de resíduos sólidos, que obstrui bueiros e galerias; a sedimentação de córregos, e a ocupação desordenada das planícies de inundação, eliminando as áreas de acomodação das águas. O autor argumenta que, em um contexto como o de Acra,

em Gana, não basta focar apenas em soluções de engenharia, como o alargamento de canais, sem abordar as causas indiretas, uma vez que o acúmulo de lixo, por exemplo, pode comprometer a eficácia da infraestrutura de drenagem. Seu estudo alerta para a necessidade de adotar estratégias combinadas para o enfrentamento dos alagamentos em áreas urbanas vulneráveis, tratando os diferentes fatores em conjunto por meio de arranjos entre a urbanização, a gestão pública e as práticas educativas e comunitárias.

Hussainzad e Gou (2024), no artigo "Climate Risk and Vulnerability Assessment in Informal Settlements of the Global South" (2024), fazem uma abordagem social do tema, ao analisarem a correlação entre riscos climáticos e as vulnerabilidades socioespaciais em assentamentos informais do Sul Global. Através da metodologia PRISMA e selecionando diversos artigos, os autores identificam e quantificam os sete principais riscos climáticos, com destaque para as inundações, mudanças de temperatura e tempestades; e seis tipos de vulnerabilidades estruturantes dos territórios informais, com destaque para moradia precária e riscos à saúde. Com base na revisão de literatura, os autores expõem um panorama multidimensional das pressões, condições e riscos que incidem sobre as comunidades vulneráveis, auxiliando no entendimento de um problema complexo.

Já Orimoogunje e Aniramu (2025), na revisão sistemática "Flood resilience strategies in Lagos Metropolis: pathways toward the 2030 sustainable development agenda", abordam as estratégias de resiliência urbana para o enfrentamento de alagamentos. Os autores identificam que, apesar dos esforços existentes, as estratégias atuais em Lagos, Nigéria, são insuficientes e afastam a cidade de alcançar os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), particularmente o ODS 11 (Cidades Sustentáveis) e o ODS 13 (Ação Climática). Dentre os fatores que prejudicam a resiliência urbana estão: a insuficiência de obras públicas, a baixa aplicação e fiscalização dos regulamentos de planejamento urbano, a ineficácia dos sistemas de alerta emergencial e o baixo engajamento comunitário para pensar e implementar soluções. Os autores defendem uma abordagem multiatores que integre e fortaleça simultaneamente medidas estruturais (como a melhoria de sistemas de drenagem) e não-estruturais (como gestão sustentável de resíduos e estratégias de mitigação baseadas na comunidade) para enfrentar os problemas.

Nota-se que os textos consultados buscam compreender as causas dos alagamentos urbanos de modo sistêmico e pensar sua solução em rede, vindo de encontro às teorias contemporâneas para o enfrentamento das emergências climáticas. Após construir uma visão ampla do problema que engloba múltiplos fatores e apontar para as dificuldades de ações combinadas para agir em situações emergenciais em áreas de risco, reforça-se que a condição das populações que habitam áreas sujeitas a alagamentos tende a se agravar com as mudanças do clima, e buscamos correlacionar dois problemas: ineficiência do programa habitacional e a ocupação de áreas de risco dentro dos conjuntos habitacionais, evidenciando a incapacidade do Estado em fornecer moradia adequada para essa população e, ao mesmo tempo, manter os espaços abertos necessários para a retenção de águas pluviais — um processo que exige a melhoria simultânea dos sistemas de drenagem, a proteção da qualidade da água e a oferta de habitação digna.

4.2 Áreas verdes no desenho de conjuntos pela CDHU na Zona Leste do município de São Paulo e a sua destinação

A implantação de conjuntos habitacionais na Zona Leste do município de São Paulo pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), e sua posterior avaliação, evidenciam algumas contradições decorrentes da aplicação das políticas públicas de moradia, que serão discutidas após a apresentação dos estudos de caso, a seguir.

Conjuntos habitacionais produzidos em massa nas periferias urbanas por diferentes programas habitacionais, desde o período militar até o período democrático, receberam muitas críticas acerca de sua qualidade ambiental e urbana. Monofuncionais, reduzidos à proliferação quantitativa de unidades idênticas, distantes dos centros urbanos e carentes de infraestrutura e serviços, o modelo adotado gerou críticas pelo isolamento e pela falta de articulação intersectorial e urbana desde a sua concepção. Kowarick (1979) e Ferreira (2012) asseguram que prover moradia não se restringe a fornecer unidades habitacionais em áreas isoladas nas periferias. Os autores reconhecem outras necessidades e usos complementares à moradia que, associados às casas, irão promover sistemas urbanos complexos e dinâmicos, oferecendo à população maior qualidade de vida e amplo acesso a oportunidades de emprego, escola, saúde, lazer, cultura, etc.

Uma iniciativa importante para balizar a qualidade das novas áreas urbanizadas nas periferias das cidades foi a Lei 6766/79. Ao regulamentar a abertura de loteamentos em um período de crescimento e expansão acelerados, essa lei definiu a obrigatoriedade de instalar os sistemas de infraestrutura e garantir uma porcentagem de áreas verdes e institucionais para os novos loteamentos. Como consequência, a lei gerou o encarecimento da produção do loteamento popular, restringindo seu alcance e acelerando o processo de favelização nas áreas metropolitanas (Bonduki, 1983).

Notadamente em São Paulo, as favelas ocorreram em áreas próximas aos conjuntos habitacionais que, além de terem indicado os vetores de crescimento da cidade, propiciaram a construção de redes de infraestrutura e atraíram o transporte público para áreas afastadas, ao mesmo tempo em que disponibilizaram, em seus interstícios, vazios urbanos que foram assimilados nos processos de ocupação popular (Caldeira, 2016).

Ao serem planejados para atender à normativa vigente, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado, além de implementar infraestrutura e reservar uma cota de lotes institucionais para a instalação de escolas, equipamentos de saúde, cultura, lazer, etc., estipularam áreas verdes em geral e, em especial, junto aos cursos d'água e nascentes, prevendo as faixas de afastamento necessárias conforme a legislação municipal.

Os conjuntos habitacionais construídos pela CDHU entre 1989 e 2011 no Itaim Paulista, Zona Leste do município de São Paulo, constituem uma resposta da política pública às pressões populares dos movimentos sociais de luta por moradia nos anos 1980. Só na Região da Zona Leste, ocorreram mais de 200 ocupações de terra em 1987 (Trani, Gussoni, 2016, p.121). O Estado adquiriu as últimas grandes glebas disponíveis para provimento habitacional por meio de programas de mutirão. Os projetos destas áreas incluíam a urbanização completa, com vias, infraestruturas e equipamentos públicos.

Um levantamento dos desenhos técnicos desses conjuntos indica a reserva de áreas de proteção envolvendo córregos dentro das glebas dos conjuntos, que foram previstas em desenho atendendo as distâncias necessárias conforme a legislação da época. Um exemplo é o conjunto Itaim Paulista A, conforme a figura 1.

Figura 1 – Desenhos do Conjunto Itaim Paulista A. Nota-se a faixa de proteção de 30m de cada lado do córrego e o raio de 50m em volta da nascente.



Fonte: CDHU¹

A seguir, mostraremos sete conjuntos habitacionais deste período situados no Itaim Paulista, escolhidos por estarem localizados em áreas muito próximas umas das outras. Para cada conjunto, é apresentado um mapa extraído do GeoSampa. Este mapa reforça a localização do conjunto, sinalizado por um círculo vermelho, e indica a condição de área irregular, conforme a legenda na cor laranja. Ao lado do mapa, mostramos uma delimitação do perímetro do conjunto fornecida pela CDHU em imagem aérea do Google Earth, onde é possível notar as ocupações junto aos córregos. Uma breve descrição completa as informações sobre cada conjunto.

O Conjunto Itaim Paulista A (Figura 2) é composto por distintas fases de construção com diferentes tipologias. Possui áreas institucionais, com a presença de quatro escolas (duas infantis e duas de ensino fundamental) e uma área esportiva, o CDC Jd. Nélia - Instituto Didi Santana. O córrego na divisa noroeste da gleba, afluente do Córrego Itaim, apresenta uma extensa faixa ocupada, que corresponde justamente à área verde disposta na Figura 1.

¹ Disponível em: <https://www.cdhu.sp.gov.br/cdhu> . Acesso 12 jan. 2025.

Figura 2 – Conjunto Itaim Paulista A, em situação irregular perante a prefeitura. Nota-se a presença de córrego no limite noroeste que corresponde à área ocupada.

Case Examples - Itaim Paulista A - 2005-2009



Fonte: GeoSampa² e CDHU³.

Os Conjuntos Itaim Paulista C, D e P (Figuras 3 e 4) margeiam o Córrego Itaim. As áreas que beiram o córrego se apresentam ocupadas em toda a extensão dos três conjuntos habitacionais, bem como a área com provável nascente que ocupa o centro do conjunto São Miguel Paulista P. A falta de uma gestão integrada das áreas verdes com provisão habitacional comprometeu a oportunidade de preservar, simultaneamente, as duas margens do córrego, bem como a área da nascente, de modo a constituir uma extensa área verde e drenante.

10

Figura 3 - Conjunto Itaim Paulista C e D, em situação irregular perante a prefeitura e com a presença de córrego no limite nordeste.

Case Examples - Itaim Paulista C and D - 2011



Fonte: GeoSampa e CDHU⁴.

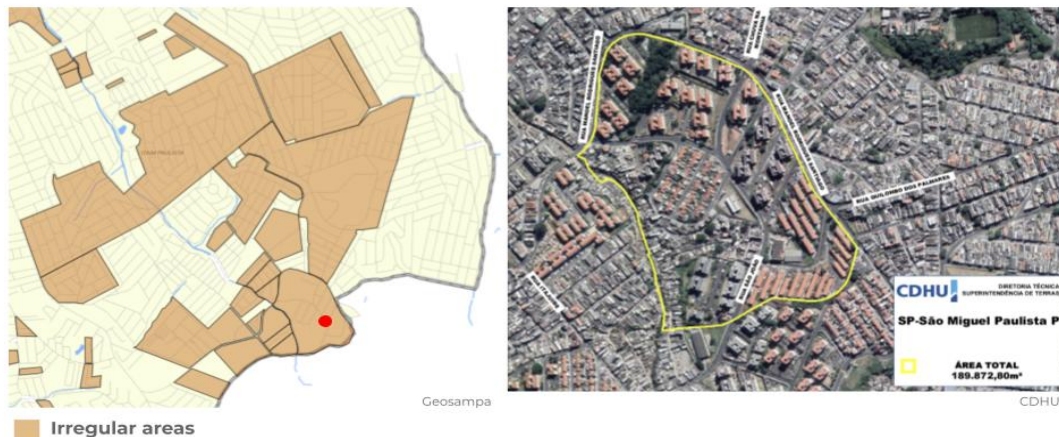
² Disponível em: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx . Acesso 12 jan. 2025.

³ Disponível em: <https://www.cdhu.sp.gov.br/cdhu> . Acesso 12 jan. 2025.

⁴ Disponível em: <https://www.cdhu.sp.gov.br/cdhu> . Acesso 12 jan. 2025.

Figura 4 - Conjunto São Miguel Paulista P, em situação irregular perante a prefeitura e com a presença de córrego no limite oeste. Nota-se a presença de ocupação na parte central do conjunto, possivelmente em área de nascente.

Case Examples - São Miguel Paulista P - 1999-2010



Fonte: GeoSampa⁵ e CDHU⁶.

O conjunto São Miguel Paulista D (Figura 5), além das casas unifamiliares, possui duas escolas em seu perímetro. Um córrego demarcado no GeoSampa atravessa um dos lados do conjunto. Apesar de canalizado, seu percurso é visível pois corresponde a uma viela sanitária. Neste conjunto, ocorrem pequenas ocupações contornando os cul-de-sac, no limite do conjunto com o loteamento circundante. No projeto original, cada lado do conjunto, com arruamento do tipo espinha de peixe, teria ruas sem saída terminando em uma área verde que interligaria todas as vias.

11

Figura 5 - Conjunto São Miguel Paulista D, em situação irregular perante a prefeitura e com a presença de córrego atravessando um lado do conjunto.

Case Examples - São Miguel Paulista D - 1989-1994



Fonte: GeoSampa⁷ e CDHU.

O conjunto São Miguel Paulista C (Figura 6) tem como limite oeste um afluente do

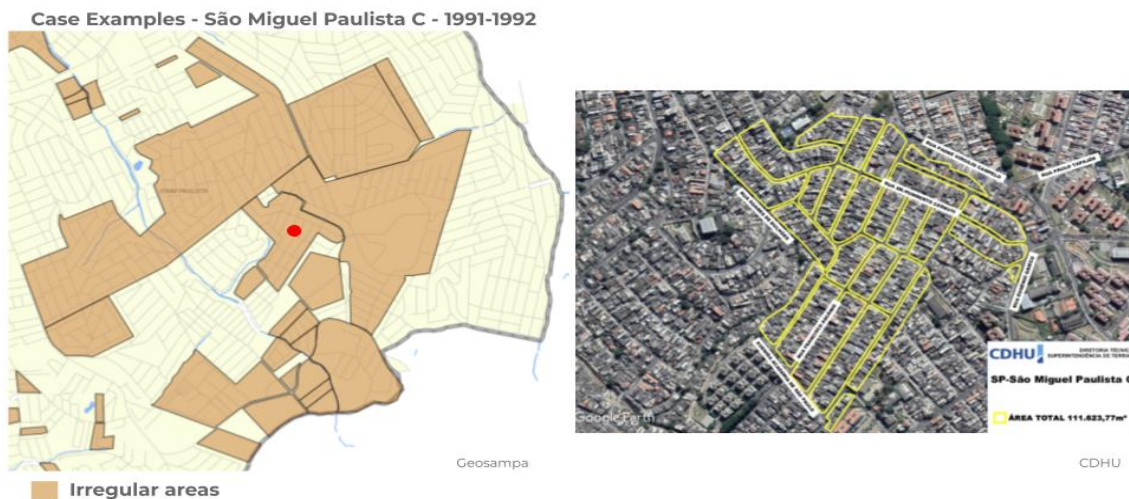
⁵ Disponível em: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx . Acesso 12 jan. 2025.

⁶ Disponível em: <https://www.cdhu.sp.gov.br/cdhu> . Acesso 12 jan. 2025.

⁷ Disponível em: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx . Acesso 12 jan. 2025.

Córrego Itaim. Contornando o córrego, há também, na borda desse conjunto, uma pequena área ocupada.

Figura 6 - Conjunto São Miguel Paulista C, em situação irregular perante a prefeitura.



Fonte: GeoSampa⁸ e CDHU⁹.

O Conjunto São Miguel Paulista E, conhecido como Encosta Norte (Figura 7) possui 14 fases distintas, diferentes tipologias e diversas áreas institucionais, incluindo 11 escolas, uma UBS, um CIC, um CAE e uma Fábrica de Cultura. Dentre todos os conjuntos mostrados neste estudo, é o único que dispõe de áreas verdes de grande porte desocupadas, contendo as nascentes de um afluente da margem esquerda do Córrego Três Pontes (Pinheiro, Paula, Imbronito, 2022). No mesmo conjunto, encontra-se a nascente do Córrego Tijuco Preto, o que faz da Avenida Padre Virgílio Campelo um divisor de águas entre a Bacia do Três Pontes e a Bacia do Tijuco Preto.

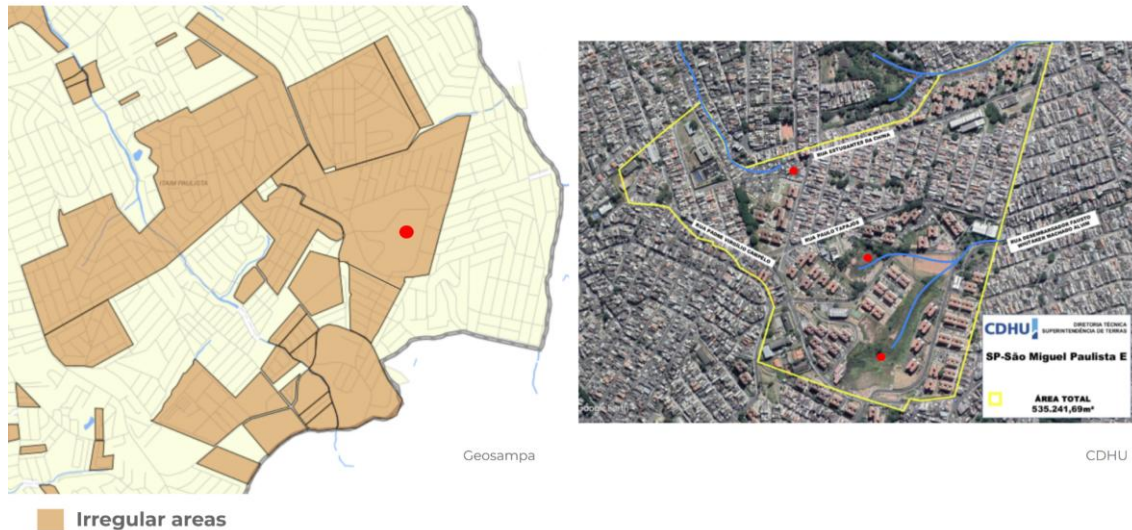
Enquanto a área verde prevista na nascente do Tijuco Preto encontra-se ocupada pela comunidade do Jagatá, as demais áreas permanecem livres à espera de uma definição para tornarem-se parques urbanos. Sua preservação garantiria a sequência de nascentes conservadas de três afluentes à margem esquerda do Três Pontes, somando-se àquelas que se encontram dentro do Parque Santa Amélia e do Parque das Águas (Paula, Imbronito, 2023).

⁸ Disponível em: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx . Acesso 12 jan. 2025.

⁹ Disponível em: <https://www.cdhu.sp.gov.br/cdhu> . Acesso 12 jan. 2025.

Figura 7. Conjunto São Miguel Paulista E em situação irregular perante a prefeitura. O conjunto possui nascentes pertencentes a diferentes sub-bacias. Destacam-se duas áreas verdes desocupadas. Estão marcados os cursos d'água que interferem na área.

Case Examples - São Miguel Paulista E - 1998-2009



Fonte: GeoSampa¹⁰ e CDHU¹¹, tratada pela autora.

Ao aprofundarmos o estudo do Conjunto São Miguel Paulista E, vemos que as áreas verdes que acompanham as nascentes e cursos d'água não estão apenas demarcadas, mas foram detalhadas pelo setor de paisagismo da CDHU, contendo caminhos, vegetação, equipamentos de esporte, etc. O projeto de paisagismo não chegou a ser implementado. Nas figuras 8 e 9, é possível ver o desenho original de paisagismo da CDHU e o estado atual das duas principais áreas verdes do conjunto.

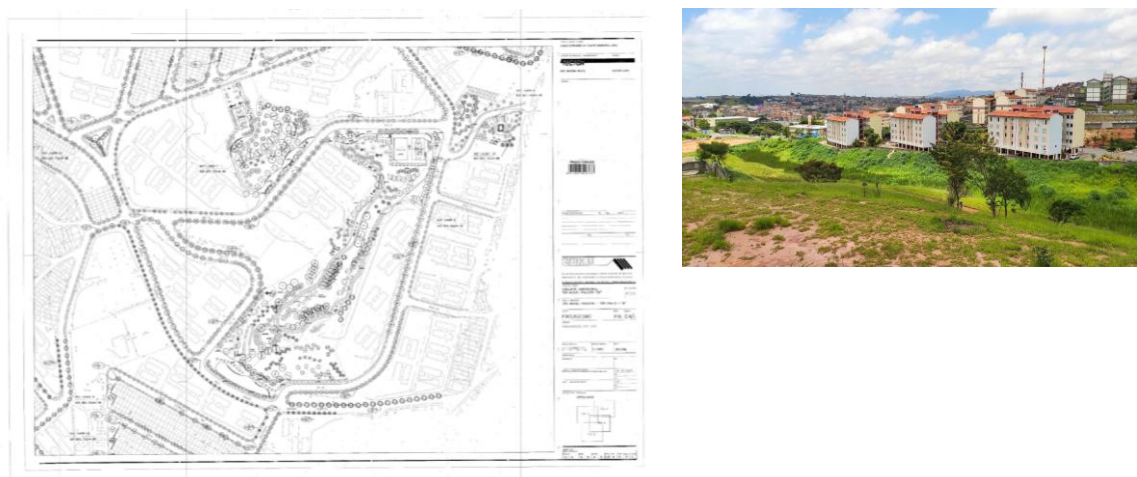


Figura 8. Área verde central do conjunto São Miguel Paulista E. Desenho de paisagismo da CDHU e estado atual.

¹⁰ Disponível em: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx . Acesso 12 jan. 2025.

¹¹ Disponível em: <https://www.cdhu.sp.gov.br/cdhu> . Acesso 12 jan. 2025.

Figura 9. Área verde na nascente do Córrego Tijucu Preto no conjunto São Miguel Paulista E. Desenho de paisagismo da CDHU e foto atual.



Fonte: CDHU¹³ e foto da autora.

Uma tabela síntese com as informações obtidas sobre os conjuntos mostra um padrão sobre o encaminhamento de aprovação de projeto e situação pós-obra.

Os dados indicam que os conjuntos denominados Itaim Paulista A, C e D e São Miguel Paulista P, C, D e E não passaram pelo devido processo de aprovação legal de obra junto à Prefeitura de São Paulo. Em todos encontra-se a presença de córrego e sofreram ocupação nestas áreas. Apenas o conjunto São Miguel Paulista D teve ocupações em áreas verdes, mas não estavam relacionadas ao córrego. O conjunto São Miguel Paulista E, por sua vez, é exemplo das duas situações: teve ocupação na área verde correspondente à nascente do Córrego Tijucu Preto, mas possui outras duas áreas verdes com nascentes ainda desocupadas. No primeiro caso, as populações habitam áreas de risco. Devido à falta de saneamento, são despejados dejetos e resíduos sólidos no córrego, ficando expostas a contrair doenças. No segundo caso, as áreas verdes esperam definição para se tornarem parques urbanos, para compor, com outros dois parques (Parque Santa Amélia e Parque das Águas), um conjunto preservado de nascentes de afluentes da margem esquerda do Córrego Três Pontes.

¹² Disponível em: <https://www.cdhu.sp.gov.br/cdhu> . Acesso 12 jan. 2025.

¹³ Disponível em: <https://www.cdhu.sp.gov.br/cdhu> . Acesso 12 jan. 2025.

Tabela 1 - Situação das áreas junto aos córregos nos Conjuntos Habitacionais no Itaim Paulista

nome do conjunto habitacional	aprovado na prefeitura	presença de córrego	ocupação junto ao córrego
Itaim Paulista A	não	sim	sim
Itaim Paulista C	não	sim	sim
Itaim Paulista D	não	sim	sim
São Miguel Paulista P	não	sim	sim
São Miguel Paulista D	não	sim	não
São Miguel Paulista C	não	sim	sim
São Miguel Paulista E	não	sim	sim/não
Total	7	7	6

Fonte: Autora (2025).

5 CONCLUSÃO

Os conjuntos habitacionais construídos pela CDHU na Zona Leste de São Paulo foram fruto de uma política habitacional que procurou responder às pressões populares por moradia nos anos 1980 (Trani, Gussoni, 2016, p.121). Previu-se a aquisição das últimas grandes glebas pelo Estado para construção de moradia, cuja implementação deu-se, entre outros, por sistema de mutirão, com a população organizada em associações assistidas por assessorias técnicas. O processo completo de urbanização dessas áreas contou com abertura de vias, instalação das infraestruturas, destinação de áreas institucionais e construção de equipamentos de saúde. Coube ainda a reserva de áreas verdes junto a rios e nascentes, atendendo à legislação da época.

Esta pesquisa revela as mudanças que ocorreram ao longo do tempo nas áreas verdes, por meio de processos de ocupação pela população não atendida pelas políticas públicas de moradia. Esse dado evidencia, em primeiro lugar, a falta de abrangência dos programas de moradia, que não contemplou uma parcela significativa da população num período de crescimento acelerado da população urbana na cidade de São Paulo. Por falta de opção, a população instalou-se nas áreas de córrego, em assentamentos sem infraestrutura, saneamento básico e acessibilidade.

As ocupações destas áreas vêm de encontro ao fenômeno descrito por Alshamari et al (2023), que associa os alagamentos urbanos ao processo de impermeabilização acelerada e de ocupação das áreas alagáveis. Na escala da bacia hidrográfica, os efeitos dos alagamentos são especialmente sentidos nessas áreas baixas, cuja população fica suscetível a alagamentos. Nos conjuntos estudados, além da ocupação das áreas reservadas para as águas e da falta de infraestrutura de drenagem, entendidas como uma causas diretas dos alagamentos, existe a ocorrência de causas indiretas que potencializam os alagamentos (Asiedu, 2020), uma vez que a falta de saneamento e acessibilidade promove o descarte de rejeitos nos córregos, aumentando o assoreamento e prejudicando a drenagem urbana.

A população ali instalada está sujeita a muitos fatores de risco, que incluem a condição da moradia, insegurança fundiária, exclusão urbana e convivência com a violência, além da sujeição a riscos de alagamentos, desmoronamentos e de contrair doenças, uma vez que estas áreas facilitam a proliferação de vetores como mosquitos e ratos. Assim, as pressões que atuam

sobre essas populações compõem uma combinação que amplia sua vulnerabilidade, conforme defendido por Hussainzad e Gou (2024).

As ações de resiliência para enfrentamento da crise climática nessas áreas são complexas. Em primeiro lugar, elas incluem uma abordagem conjunta da política habitacional com as ações e secretarias de obras urbanas. Historicamente, o espaço da drenagem urbana em São Paulo tem sido disputado pelo sistema viário e pelas populações sem moradia. Neste último caso, a preservação e recuperação das áreas de córrego implica no provimento de moradia social instalada fora das áreas de risco. Cabe ainda lembrar as estratégias para resiliência urbana defendidas por Orimoogunje e Aniramu (2025), que recorrem a uma abordagem multiatores. A combinação de esforços permitiria o enfrentamento de causas diretas (planejamento no nível da bacia, desocupação das áreas de risco, provimento de infraestruturas de drenagem e saneamento básico adequados, ampliação dos programas de saúde) e indiretas (engajamento da população na preservação ambiental, etc.).

Por fim, evidencia-se que a urbanização promovida pelo Estado nestas áreas, por uma série de fatores, teve resultados e efeitos contrários aos desejáveis de uma política habitacional: a falta de atendimento abrangente à população, a ocupação de áreas ambientalmente protegidas e a irregularidade fundiária são pontos críticos que chamam a atenção. Contudo, cabe lembrar que esses territórios possuem potencialidades latentes a serem exploradas, demandando a concepção de alternativas para sua requalificação e adaptação às mudanças climáticas.

6 REFERÊNCIAS

16

ALSHAMMARI, Eissa et al. The Impacts of Land Use Changes in Urban Hydrology, Runoff and Flooding: A Review. **Current Urban Studies**, v. 11, p.120-141, S.I., mar 2023. Disponível em <https://www.scirp.org/journal/paperinformation?paperid=123720>. Acesso em 10/10/2025.

ASIEDU, Joel Bernard. Reviewing the Argument on Floods in Urban Areas: A Look at the Causes. **Theoretical and Empirical Researches in Urban Management**, v.15, n.1, p.24-41, Bucareste, fev 2020. Disponível em: <https://um.ase.ro/no151/2.pdf>. Acesso em 10/10/2025.

BONDUKI, Nabil. Habitação Popular: contribuição ao estudo da evolução urbana de São Paulo. In: Valadares, L.do P. (org). **Repensando a habitação no Brasil**. Rio de Janeiro: Zahar, 1983, p.135-168.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the Global South. **Environment and Planning D: Society and Space**, v. 35, n.1, 3–20, 2016. DOI: 10.1177/0263775816658479. Disponível em: journals.sagepub.com/home/epd. Acesso em 08/02/2026.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **Produzir casas ou construir cidades**. Desafios para um novo Brasil urbano. São Paulo: LABHAB, Fupam, 2012.

HUSSAINZAD, Emal Ahmad; GOU, Zhonghua. Climate Risk and Vulnerability Assessment in Informal Settlements of the Global South: A Critical Review. **Land**, v.13, 1357, Basileia, ago 2024. Disponível em: <https://www.mdpi.com/2073-445X/13/9/1357>. Acesso em 10/10/2025.

KOWARICK, Lucio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

ORIMOOGUNJE, Oluwagbenga; ANIRAMU, Opeyemi. Systematic Review of Flood Resilience Strategies in Lagos Metropolis: Pathways toward the 2030 Sustainable Development Agenda. **Frontiers**, v.7, 1603798, Singapura, jul

2025. Disponível em: <https://www.frontiersin.org/journals/climate/articles/10.3389/fclim.2025.1603798/full>. Acesso em 10/10/2025.

TRANI, Eduardo; GUSSONI, Maria de Lourdes Badejo (org.) **CDHU 50 anos**. Promovendo a Habitação Social no Estado de São Paulo. São Paulo: KPMO Cultura e Arte, 2016. 452 páginas. Disponível em: [04eb05a8-18e3-495d-8ae5-6abe46f12faa](https://doi.org/10.11606/issn2318-8472n91p04eb05a8-18e3-495d-8ae5-6abe46f12faa). Acesso em 10/10/2025.

PAULA, Franklin Roberto Ferreira de; IMBRONITO, Maria Isabel. Walkthrough Analysis by the Green Areas of Encosta Norte Housing Complex, Itaim Paulista, São Paulo. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, [S. l.], v. 11, n. 82, 2023. DOI: 10.17271/23188472118220233630. Disponível em: https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/3630. Acesso em: 08/02-2026.

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. Acesso em: 8 fev. 2026.

DECLARAÇÕES

CONTRIBUIÇÃO DE CADA AUTOR

- **Concepção e Design do Estudo:** Maria Isabel Imbrunito
- **Curadoria de Dados:** Maria Isabel Imbrunito
- **Análise Formal:** Maria Isabel Imbrunito
- **Aquisição de Financiamento:** Não se aplica
- **Investigação:** Maria Isabel Imbrunito
- **Metodologia:** Maria Isabel Imbrunito
- **Redação - Rascunho Inicial:** Maria Isabel Imbrunito
- **Redação - Revisão Crítica:** Maria Isabel Imbrunito
- **Revisão e Edição Final:** Maria Isabel Imbrunito
- **Supervisão:** Maria Isabel Imbrunito

DECLARAÇÃO DE CONFLITOS DE INTERESSE

Eu, Maria Isabel Imbrunito, declaro que o manuscrito intitulado "Conjuntos habitacionais no Itaim Paulista: pesquisa exploratória em áreas de córregos":

1. **Vínculos Financeiros:** Não possui vínculos financeiros que possam influenciar os resultados ou interpretação do trabalho.
2. **Relações Profissionais:** Não possui relações profissionais que possam impactar na análise, interpretação ou apresentação dos resultados.
3. **Conflitos Pessoais:** Não possui conflitos de interesse pessoais relacionados ao conteúdo do manuscrito.