

Raça, classe e território: racismo ambiental e gentrificação verde no plano diretor da cidade de São Paulo

RESUMO

O presente artigo analisa a intersecção entre classe social e raça nas disputas por terra e áreas verdes na cidade de São Paulo, abordando o impacto do racismo ambiental e da gentrificação verde sobre o Plano Diretor Municipal. A investigação se concentra em como esses processos impulsionam a realocação de comunidades e modificam o uso do território. Focaliza-se o alcance do Projeto de Intervenção Urbana (PIU-VL) proposto pela empresa Votorantim S/A, que visa requalificar uma área nobre da cidade, onde coexistem ocupações urbanas, como as Favelas da Linha e do Nove, na zona oeste da cidade. Esse território emerge como símbolo de resistência, de espaço banal e expressão de novas gramáticas discursivas. Nele, observam-se as influências do neoliberalismo e da financeirização da vida, que impactam diretamente a configuração urbana, ambiental e social da maior cidade da América Latina.

Palavras-chave: gentrificação verde; racismo ambiental; direito à cidade; segregação; desigualdade ecológica.

ABSTRACT

This article analyzes the intersection of social class and race in disputes over land and green spaces in São Paulo, addressing the impact of environmental racism and green gentrification on the Municipal Urban Plan. The investigation focuses on how these processes drive the relocation of communities and reshape the use of urban territory. It examines the scope of the Urban Intervention Project (PIU-VL), proposed by the company Votorantim S/A, which aims to redevelop a prime area of the city, where urban occupations coexist, such as the "Linha" and "Nove" favelas, located in the city's west zone. This territory emerges as a symbol of resistance, an ordinary space, and an expression of new discursive grammars. The influences of neoliberalism and the financialization of life are observed here, directly impacting the urban, environmental, and social configuration of Latin America's largest city.

Keywords: green gentrification; environmental racism; right to the city; segregation; ecological inequality.

1. Introdução

A segregação social manifesta-se no espaço urbano de diferentes maneiras e mudam temporalmente (Caldeira, 1997, p. 156). No início do século XX, São Paulo era uma cidade com alta concentração populacional, onde diversos grupos sociais conviviam, ainda que em condições residenciais muito diferentes: os ricos em grandes casas, e os pobres amontoados em cortiços. Entre as décadas de 1950 e 1980, o espaço da cidade foi redefinido pela divisão centro-periferia. Nesse período, ocorreu um processo de distanciamento: as classes média e alta residindo nos bairros centrais, com melhor infraestrutura urbana, e os pobres sendo deslocados para a periferia precária. A partir dos anos 1980, se estabelece o modelo de *enclaves fortificados*, que, embora não negue os anteriores, caracteriza-se pela proximidade espacial dos diferentes grupos sociais, ainda que separados por muros e tecnologias de segurança, e sem a circulação ou interação em áreas comuns (Caldeira, 2000).

Como consequência desse processo, em 2022 (IBGE), a segregação da população por cor ou raça nos distritos da cidade de São Paulo manifestava essa divisão. Na Zona Sul, o distrito com maior população preta e parda era o Jardim Ângela (65%). Na Zona Norte, a Brasilândia (58,8%) e na Zona Leste, Cidade Tiradentes (61,6%). Áreas que historicamente tem menores índices de renda média e maiores desafios em infraestrutura e serviços públicos.

Já, a região oeste de São Paulo apresentava os índices mais baixos de população preta e parda. Moema (9,9%), Alto de Pinheiros (10%), e Jardim Paulista (11,2%) estavam entre os menores percentuais da cidade. Esses distritos apresentam maior renda, infraestrutura de alta qualidade e acesso facilitado a serviços essenciais, como saúde, educação e **áreas verdes**, foco desta análise.

A cobertura vegetal (parques, praças e áreas verdes) na cidade de São Paulo reflete disparidades regionais significativas, com a Zona Sul concentrando a maior parte da vegetação (62,15%), enquanto a Região Leste e o Centro apresentam os menores índices. Um contraste, afinal dos 11 milhões de habitantes (IBGE, 2022) de São Paulo, apenas 1.092.694 residem na região oeste, seguida da Zona Norte com 2.208.963, região Sul com 3.735.554 e a mais populosa, Zona Leste com 3.991.262 de pessoas. Assim, além das desigualdades de renda, infraestrutura, e acesso a

serviços essenciais, como saúde e educação, este modelo produz grandes deslocamentos pela cidade, com uma média de 3 horas por dia (SPTRANS). E cerca de 5 milhões de pessoas transportadas diariamente pelas linhas de trem, metrô e ônibus intermunicipais na região metropolitana de São Paulo.

A partir desse breve retrospecto sobre a origem e as consequências da segregação, e sob os crescentes impactos das mudanças climáticas, observa-se a oportunidade de discutir o acesso equitativo de áreas verdes na cidade de São Paulo. E como o modelo neoliberal de financeirização reforça as desigualdades estruturais existentes (classe social e raça), afetando o acesso à natureza pela população de baixa renda.

Pretende-se analisar o Plano de Intervenção Urbana Vila Leopoldina (PIU-VL), um projeto urbanístico que visa reestruturar uma área da Zona Oeste de São Paulo próxima a parques, com áreas de Zona Especial de Interesse Social (ZEIs) demarcadas, e com ocupações como das Favelas da Linha e do Nove, impactadas pelo projeto.

Com base em pesquisa documental, incluindo atas contendo as discussões integrais das audiências públicas, e em uma análise bibliográfica, buscamos investigar se a construção de empreendimentos imobiliários próximos a parques intensifica o racismo ambiental e promove a gentrificação verde. Este fenômeno, conforme Gould (2016, p. 121), é caracterizado por iniciativas ecológicas que criam ou restauram amenidades ambientais, atraindo grupos mais ricos e resultando na expulsão de moradores de baixa renda.

A gentrificação verde pode ser aplicada ao Plano de Intervenção Urbana Vila Leopoldina (PIU-VL)? Ou seja, há enquadramento possível no caso para as três questões propostas por Gould (2016): “O ‘esverdeamento’ embranquece uma área?”; “O ‘esverdeamento’ produz riqueza?”; “O ‘esverdeamento’ faz elevar o preço do aluguel e das moradias?”.

2. O Direito à cidade como disputa constante

Historicamente as melhores áreas da cidade têm sido ocupadas por pessoas com alto poder aquisitivo. Trata-se de uma das facetas do racismo ambiental, que perpetua as desigualdades e discriminações étnicas e raciais na posse da terra, pois está amplamente associado ao modelo de desenvolvimento capitalista que penaliza

sistematicamente povos indígenas, comunidades tradicionais, populações negras e pobres (MATHIAS).

A *terra-localização* (Vilaça, 2015), ou seja, a localização como produto orienta o exame da origem do processo de segregação urbana de forma ampla. Ele engloba aspectos como desigualdade social, mobilidade e disputa pelos recursos (inclusive financeiros) da cidade, e o tempo-espaço urbano. Como o tempo de deslocamento é dispendioso e uma desvantagem de toda e qualquer localização, a segregação é usada como artifício pelas classes sociais mais poderosas para minimizar os próprios tempos de deslocamento associados ao exercício das diversas atividades urbanas, sejam elas produtivas ou não. Na impossibilidade de atuar diretamente sobre o tempo (de deslocamento), as classes sociais dominantes atuam sobre o espaço urbano. Assim, a segregação é tão mais acentuada quanto maior for a desigualdade social na cidade considerada (Vilaça, 2015). Na região Metropolitana de São Paulo o índice de Gini, que mede a desigualdade de renda é de 0,61. O Brasil, nono país mais desigual do mundo, possui índice de 0,52.

No mundo da mercadoria (Lefebvre, 2016, p.79), o consumidor não compra apenas um determinado espaço qualificado por signos de prestígio e hierarquia social. “Também se adquire uma distância, a qual vincula sua habitação aos lugares: os centros (de comércio, de lazeres, de cultura, de trabalho, de decisão) [...] **Compra-se um emprego do tempo.**” (Lefebvre, 2016, p.9, grifo nosso). E ao tempo, recortado em fragmentos ligam-se os espaços com suas práticas correspondentes.

A apropriação dos espaços comuns (Harvey, 2015) é um efeito da neoliberalização da cidade. Ao criar-se um cotidiano comunitário interessante e estimulante acaba-se por perdê-lo para as práticas predatórias dos agentes imobiliários, dos financistas e dos consumidores de classe alta sem imaginação social urbana. Os espaços apropriados nos contextos urbanos por meio da extração de terras, e do aluguel das propriedades ocorre quanto melhores forem as qualidades comuns criadas por um grupo social, capturadas pelos interesses privados de maximização de lucros (Harvey, 2015).

As áreas verdes de parques e praças, como espaços de vivência comum, também são constantemente capturadas pelo mercado. A requalificação de espaços

com amenidades verdes tem sido justificativa para remoções de pessoas indesejadas há muito tempo. No século XIX a cidade de Paris apresentou ao mundo uma nova cidade, que ficou conhecida como modelo Haussmanniano¹. Um processo em que a modernização e embelezamento estratégico geraram a expulsão de antigos moradores da classe trabalhadora para áreas periféricas. O projeto influenciou inúmeros processos de urbanização de cidades² e ficou marcado pelo seu caráter higienista³. Em São Paulo, esse modelo começou a ser implantado na região Sudoeste (Pacheco et. al, 2014), com a concepção de cidade-jardim, ou de bairros-jardins, e adquiriu máxima expressão por conta dos empreendimentos da Companhia City de São Paulo (City of São Paulo Improvements and Freehold Co). Obteve-se uma mancha contínua de vizinhanças homogêneas ricas com o afastamento das populações pobres para a periferia. Foi assim que em 1915, começou a surgir o Jardim América, primeiro bairro da Cia City. Outros exemplos desse modelo (Pacheco et. al, 2014), são bairros das zonas oeste e sul de São Paulo: Jardim Europa, Alto da Lapa, Alto de Pinheiros, Alto do Butantã, Cidade Jardim, Morumbi, entre outros.

A apropriação da natureza como mercadoria na cidade de São Paulo, reflete o processo de valorização do solo urbano, um efeito do neoliberalismo como modelo de política da sociedade voltada para o mercado.

“Ele constitui o modo de regulação ou o regime de governamentalidade que se tornou predominante na fase atual do capitalismo, desdobrando-se em diferentes níveis inter-relacionados (Andrade, 2019a; Boyer, 2009; Dardot; Laval, 2009; Foucault, 2004; Lipietz, 1986). Primeiro, em escala global ou transnacional, o neoliberalismo corresponde ao modo de governança que procura salvaguardar o capital por meio da construção de mercados – financeiros e comerciais – insulados da interferência política dos Estados nacionais, impedindo ou dificultando o atendimento de demandas

¹ Alusão ao Prefeito da época, Georges-Eugène Haussmann

² Sidney Chalhoub em *Cidade Febril* aprofunda as consequências dessa política usando como exemplo a remoção das “populações perigosas” do Cortiço Cabeça de Porco no Rio de Janeiro. O episódio é emblemático e serve para explicitar a remoção das camadas mais pobres das regiões centrais para periferia e o início do processo de favelização no país.

³ O paradigma higienista surgiu na Inglaterra do século XIX, com o avanço do capitalismo e da medicina social, que implementou estratégias de controle sobre a saúde das classes pobres para torná-las mais aptas ao trabalho e menos ameaçadoras às classes ricas. “Na Inglaterra, a medicina assistencial, o controle da força de trabalho e o esquadramento da saúde pública formaram um dispositivo estratégico que buscava responder aos problemas que envolviam o acúmulo de capital e de poder” (Sarti, Sarti e Siqueira, 2003).

democráticas por justiça social ou por igualdade redistributiva (Bruff, 2014, 2016; Schneider; Sandbeck, 2019; Slobodian, 2018). (...)Na segunda escala, os Estados corroboram legal e institucionalmente o encapsulamento dos mercados no âmbito nacional, integrando-os à concorrência externa. (Andrade et. al, 2021, p. 1)”

O poder público tem o desafio de responder de maneira mais veloz a problemas que foram sistematicamente negligenciados, e seguem crescendo, como o déficit habitacional⁴. E soma-se a isso o caráter neoliberal das políticas habitacionais que marcaram a segunda década do século XX no Brasil.

Em *Guerra dos Lugares*, Raquel Rolnik (2015) situa este processo como a conversão da economia política da habitação em elemento estruturador do processo de transformação da própria natureza e forma de ação do capitalismo contemporâneo. A hegemonia das finanças, do capital fictício e do domínio crescente da extração de renda sobre o capitalismo produtivo adentra em um novo ciclo que a economia política de habitação identifica como **financeirização**, ou seja, “o domínio crescente dos atores, mercados, práticas, narrativas [e subjetividades] financeiros em várias escalas, o que resulta na transformação estrutural de economias, empresas (inclusive instituições financeiras), estados e grupos familiares” (ROLNIK, 2015, p. 26).

A bolha imobiliária de 2008 foi produzida devido à forte assimetria entre investidores e proprietários (Sassem, 2016). Aqueles que não cumprirem com suas obrigações hipotecárias dificilmente escaparão das consequências negativas da inadimplência, o que não se passa à maioria dos investidores, porque compram essas hipotecas com o objetivo de vendê-las. “Em suma, a chamada crise do *subprime* não foi causada por famílias irresponsáveis que assumiram hipotecas que não poderiam pagar (...)” (Sassem, 2016, p. 153), pelo contrário, a financeirização da moradia visa atender ao mercado global de investidores, em detrimento das populações.

As cidades que criam ou revitalizam áreas verdes frequentemente desencadeiam processos de gentrificação, que acabam excluindo cidadãos de grupos

⁴ O déficit habitacional no Brasil, estimado em cerca de seis milhões de domicílios, envolve não apenas a falta de moradias, mas também habitações precárias, coabitação familiar e o ônus excessivo do aluguel (quando mais de 30% da renda familiar é destinado ao aluguel). Este último é o componente que mais cresce e representa 52% do déficit total, segundo a Fundação João Pinheiro em 2022, chegando a quase 70% na Região Metropolitana de São Paulo (Rolnik, 2024). Ver: <https://www.labcidade.fau.usp.br/deficit-habitacional-politicas/>

sociais mais vulneráveis, visando atender aos investidores. Um estudo liderado pela urbanista e geógrafa Isabelle Anguelovski, do Instituto de Ciência e Tecnologia Ambiental da Universitat Autònoma de Barcelona (ICTA-UAB), acompanhou por mais de seis anos o impacto do “esverdeamento” em 28 cidades da Europa e da América do Norte. A pesquisa, cujos resultados foram publicados na revista *Nature Communications*, revela que o planejamento de áreas verdes contribuiu para processos de gentrificação⁵ em 17 das cidades analisadas, sendo esse fenômeno mais comum nas cidades norte-americanas, onde políticas sociais de proteção ao deslocamento populacional e controle do desenvolvimento imobiliário são menos frequentes.

Situar o direito à cidade como direito à natureza é crucial, para a busca de soluções que afetam populações marginalizadas e que não podem mais esperar, visto que as consequências das mudanças climáticas põem em risco suas vidas. “As lutas pela natureza, pela reprodução social, contra a despossessão e pelo poder público são centrais nessa constelação, implicando múltiplos eixos de desigualdade, incluindo nacionalidade/raça-etnia, religião, sexualidade e classe” (Fraser, 2024, p.20).

A maioria das regras que hoje regem imensas parcelas da interação social em todo o mundo são criadas pelas estruturas transnacionais de governança (Fraser, 2024), como a União Europeia, a Organização Mundial do Comércio, o NAFTA e os TRIPS⁶, que visam aos interesses do capital.

O modelo atual (Santos, 2005) produz enorme mobilidade de pessoas, estabelece o conflito entre produzir e viver, onde o trabalho condicionado pela configuração técnica do território, baliza expulsões de pessoas “improdutivas”. E o conflito entre espaço local e global se agrava, com mudanças de legislações locais visando atender ao direito internacional para servir a quem comanda, quem disciplina, quem normaliza, quem impõe uma racionalidade de mercado universal, ampliando uma globalização perversa que ataca na prática e na ideologia, o Estado Territorial.

⁵ Esse levantamento deu origem ao webdocumentário *The Green Divide*, que examina o impacto dos planos de ecologização e redesenvolvimento em bairros de classe trabalhadora em seis cidades da Europa e da América do Norte. Através de 18 histórias filmadas em quatro países, *The Green Divide* oferece uma nova perspectiva sobre as desigualdades urbanas, a partir do ponto de vista de planejadores urbanos e das comunidades locais que lutam por justiça ambiental.

⁶ O Acordo sobre Aspectos dos Direitos de Propriedade Intelectual relacionados ao Comércio (Acordo TRIPS) estabelece padrões mínimos de proteção a serem observados pelos Membros, com relação a direito autoral, marcas, indicações geográficas, desenhos industriais, patentes, circuitos integrados e informação confidencial.

A capacidade de questionar o fenômeno da globalização (Santos, 2005), discutindo o território usado e o uso do território, e interrogando a sua constituição (horizontalidades e verticalidades) é a competência de questionar também a financeirização. Pensar na construção de novas horizontalidades a partir da base da sociedade territorial, permite encontrar um novo caminho de alforria “da maldição da globalização perversa que estamos vivendo e [que] nos aproxime da possibilidade de construir uma outra globalização, capaz de restaurar o homem na sua dignidade” (Santos, 2005, p. 260). É o território que dá o suporte às redes que transportam regras e normas utilitárias, parciais, parcializadas, egoístas, na democracia de mercado. E, portanto, só através dele, é possível construir resistências e alternativas.

A arena da oposição entre o mercado – que singulariza – e a sociedade civil – que generaliza – é o território, em suas diversas dimensões e escalas. Por enquanto, o lugar – não importa sua dimensão – é a sede dessa resistência da sociedade civil, mas nada impede que aprendamos as formas de estender essa resistência às escalas mais altas (Santos, 2005, p. 259-260).

Sendo este nosso referencial, pretendemos analisar a segregação socioespacial na cidade de São Paulo, e as lutas pelo território, manifestadas nas discussões sobre o Plano Diretor, e sua relação com a desigualdade ecológica. Partimos do território como espaço banal (Santos, 2005) local de resistência, do acontecer solidário, e arena de oposição entre mercado e sociedade, como lugar de resistência política.

3. Análise da Gestão Ambiental do Governo Nunes (2021-2024):

O artigo 225 da Constituição Federal de 1988 aborda o acesso à natureza como um direito fundamental. Ele estabelece que:

Art. 225 Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para os presentes e futuras gerações. (BRASIL. *Constituição, 1988*).

Para usufruir desse direito constitucional a localização geográfica é determinante. A capital paulista possui uma cobertura vegetal que abrange 48% de sua área total, o que equivale a aproximadamente 735 km² (ObservaSampa, 2023). Dessa cobertura, quase 159 km² são constituídos por áreas protegidas. Há uma

variedade de espaços verdes: 111 parques (1,94%), terras indígenas (5,63%), unidades de conservação de proteção integral (10,02%), áreas naturais protegidas (10,40%) e unidades de conservação de uso sustentável (23,94%). A região Sul da cidade possui 460,29 km² de vegetação, o que representa 62,15% de cobertura vegetal. A Zona Norte tem 151,59 km² de vegetação, que representa 50,55% de cobertura verde. Na Região Oeste, com 39,18 km² de vegetação, a cobertura vegetal equivale a 30,38%. A Região Leste, com 80,53 km² de vegetação, possui apenas 24,29% de cobertura vegetal. Já o Centro, com 4,39 km² de vegetação tem cobertura vegetal de 16,47%.

Para entender a dimensão destes dados, a Organização Mundial de Saúde (OMS) recomenda um mínimo de 12 m² de área verde por habitante, e o ideal é 36 m². A cidade de São Paulo possui 16,16 m² de área verde pública⁷ por habitante, pouco acima do mínimo desejável. No entanto, ao se considerar os 96 distritos da cidade as realidades são muito díspares. Como exemplo dessa desigualdade ambiental, as 12 subprefeituras da Região Leste possuem, proporcionalmente, menos território com cobertura vegetal que as 3 subprefeituras da Região Oeste.

Com o objetivo de mudar essa realidade em 21 de fevereiro de 2024 a Prefeitura de São Paulo anunciou a desapropriação de uma área verde⁸ maior que a capital francesa para preservação. No pronunciamento, o prefeito Ricardo Nunes afirmou: “essa área que eu estou desapropriando hoje para ficar ad aeternum (para sempre) de patrimônio da cidade como área de preservação é maior do que a cidade de Paris.”

A referência à cidade de Paris no pronunciamento de Nunes não é fortuita, e pode ser relacionada com o fascínio que a cidade luz exerce no imaginário ligada a imagens de elegância, cultura e sofisticação. Além de ser considerada um dos centros globais de arte, moda e culinária.

A área verde que será preservada de 16.531 hectares, convertida, equivale a 165 km². Logo, a comparação com Paris (105 KM²) em termos territoriais é distante,

⁷ O indicador expressa a distribuição total das áreas verdes públicas por habitante na cidade, independentemente de sua função, seja para uso de lazer e contemplação (parques urbanos e praças, com uso intensivo), seja para conservação de ecossistemas (uso restrito, para pesquisa). Fonte: <https://observasampa.prefeitura.sp.gov.br/>

⁸ Cf. PREFEITURA DE SÃO PAULO. Prefeitura declara 11% de área verde da cidade como de utilidade pública e 26% do território passarão a ser de preservação ambiental. Disponível em: <https://capital.sp.gov.br/w/noticia/mais-10-9-de-area-verde-da-cidade-sao-declarados-de-utilidade-publica-e-26-do-territorio-passarao-a-ser-de-preservacao-ambiental>. Acesso em: 11/10/2024.

e reflete uma aproximação simbólica. Outra comparação possível seria com a cidade de Buenos Aires na Argentina (205 km²), mas também poderíamos pensar em Santo Domingo, capital da República Dominicana (104,5 km²), ou em Luanda, capital da Angola na África (113 km²), usando o critério de aproximação numérica.

Outra ideia presente no pronunciamento de Nunes é a natureza como patrimônio da cidade. E pode-se discutir tanto o significado de natureza como *patrimônio*, como o *uso* dele pelos diferentes moradores da cidade, e suas diferenças a partir do lugar (classe, raça, gênero e território) de uma pessoa na cidade.

Ainda que o anúncio da prefeitura seja representativo, precisamos distinguir o anúncio do ato de desapropriação. Quando forem desapropriadas as 32 áreas verdes particulares, o município terá o equivalente a 26% de seu território sob proteção das gestões municipal, estadual ou da federação, sendo responsabilidade da sociedade acompanhar o uso e o acesso a essas áreas.

Quanto a política ambiental do governo Nunes, é necessário ressaltar as diferentes frentes de atuação⁹, como o Plano de Metas de 2021 a 2024¹⁰.

A título de exemplo, examinamos a meta 62 de implantar 8 novos parques que está associada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), indicador 11. *Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis*. Em nosso levantamento, consideramos a quantidade de parques implantados por subprefeitura e região, e o total de área verde em m² conforme demonstra a tabela 1, e cruzamos os dados com a distribuição de cobertura vegetal por região.

⁹ Viva o Verde SP: parceria da Secretaria do Verde e Meio Ambiente com a ONU-Habitat, o programa visa promover melhorias em parques da capital, com foco na igualdade de acesso e sustentabilidade. O projeto, iniciado em setembro de 2022, tem duração de três anos e envolve a avaliação dos parques e o desenvolvimento de planos de gestão e inovação. Em outubro de 2024 o projeto estava 42% concluído, cabendo análises futuras. Prefeitura de São Paulo, 2024. Disponível em: https://capital.sp.gov.br/web/meio_ambiente/w/se/links_ambientais/353789. Acesso em: 11/10/2024

¹⁰ Na gestão de 2021-2024 foram estabelecidas 5 metas, completamente atingidas. Nossa análise considerou apenas uma delas, por se relacionar mais diretamente com o objeto de estudo. No futuro outros estudos podem ser feitos para avaliar a eficiência e eficácia das ações.

Parques Implantados 2021 a Agosto/2024				
Subprefeitura	Região	Implantação	Parque	Área m ²
Butantã	Zona Oeste	2023	Parque Linear Água Podre Ypuera	38.000,00
Campo Limpo	Zona Sul	2021	Parque de Paraisópolis - Lourival Clemente da Silva	66.860,62
Capela do Socorro	Zona Sul	2023	Parque Linear Aristocrata	39.862,00
Ipiranga*	Zona Sul	2023	Parque da Independência (ampliação)	25.000,00
Santo Amaro	Zona Sul	2021	Parque Alto da Boa Vista	31.000,00
Penha	Zona Leste	2024	Parque Linear Jardim São Francisco – Piratininga.	24.000,00
Cidade Tiradentes	Zona Leste	2023	Parque Linear Córrego Itaquera	1.400,00
Sé	Centro	2024	Parque Princesa Isabel	19.076,00
Sé	Centro	2021	Parque Augusta - Prefeito Bruno Covas	24.513,00
*Considera a ampliação do Parque da Independência em 25000 m ²				

Fonte: Elaboração própria com dados da Prefeitura de São Paulo.

A Zona Sul foi a região com maior quantidade de parques implantados (3) com área total de 162 mil m², o equivalente a 60,3 % das áreas verdes de parques instalados no período (2021-2024). Em seguida o Centro, com 45 mil m² (16,2%). Em terceiro a Zona Oeste, com 1 parque de 38 mil m² (14,1%). E na última posição, a Zona Leste com 2 parques totalizando uma área de 25 mil m² (9,4%).

A análise dos dados sobre a implantação de parques revela que a distribuição de áreas verdes (quantidade e metragem) não diminuiu as desigualdades existentes perpetuando a Zona Leste e o Centro como as regiões com menor cobertura vegetal (ainda que se considere o impacto das demais metas, como de plantio de árvores).

Esse desequilíbrio tem implicações diretas na qualidade de vida da população, uma vez que os parques oferecem benefícios ambientais e sociais, como a melhoria da qualidade do ar, redução da temperatura, espaços de lazer e convivência, além de promoverem a saúde mental e física da população.

O programa de Governo de Ricardo Nunes, reeleito para mandato de prefeito entre 2025-2028 sinaliza para a continuidade das ações de gestão ambiental, como criar ou revitalizar novos parques e melhorar a arborização, entre outras ações.

Ainda que breve, esta análise¹¹ serve para reafirmar a necessidade de múltiplas ações para lidar com as desigualdades de acesso à natureza na cidade, abarcando

¹¹Os dados utilizados para essa análise são os disponibilizados pelo GeoSampa, mas reconhecemos que há diferentes metodologias de cálculo de áreas verdes. Como exemplo, o fato de a Zona Leste aparecer com uma grande área verde per capita no site BioSampa*, reflete o uso de diferentes

outras políticas, como as de zeladoria. Já se sabe que Parques das Zonas Oeste e Sul oferecem melhor estrutura, enquanto os Parques das regiões periféricas carecem de manutenção e possuem administração precária¹². Corrobora essa análise o fato de que os parques explorados por parcerias público-privadas (PPP), como a empresa Urbia, estão localizados em sua maioria na Zona Norte (5), seguidos pela Zona Sul (2) e pela Zona Leste (1).

A persistência da desigualdade ecológica além de reforçar a necessidade de outras ações equitativas, sinaliza para a necessidade de pensar o acesso às áreas verdes no presente, considerando o processo de urbanização próximo a parques. Por isso é necessário discutir se o Plano Diretor possibilita a gentrificação verde, e/ou reforça um caráter segregador.

4. Áreas verdes e ZEIs no Plano Diretor

O plano diretor de São Paulo divide a cidade em zonas com perfis previamente definidos de urbanização. Por razões metodológicas, tratamos neste trabalho sobre as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIs) e para as populações vulneráveis alvo dessa política, um recorte que nos possibilita olhar para a segregação social.

Uma das principais ferramentas no planejamento urbano presentes na lei de Estatuto das Cidades, as ZEIS são instrumentos urbanísticos que definem áreas da cidade destinadas à construção de moradia popular, de interesse social. As ZEIS paulistas estão vinculadas a cinco objetivos: Zeis 1 – Envolvem favelas e loteamentos irregulares; Zeis 2 – Terrenos vazios ou subutilizados; Zeis 3 – Contemplam também imóveis vazios ou subutilizados; Zeis 4 – Envolvem áreas vizinhas aos reservatórios Guarapiranga ou Billings; e Zeis 5 – Contemplam terrenos vazios ou subutilizados e se adequam a famílias com renda de até dez salários-mínimos.

metodologias de cálculo, e é puxado pelas dimensões do parque Ecológico do Tietê, o que não reflete a realidade dos moradores do distrito de Sapopemba, na Zona Leste, por exemplo. Ver (Silva et Al.) que analisam o índice Per Capita dos Espaços Verdes Urbanos (EVU) na Região Metropolitana de São Paulo (75% da população reside em locais com pouca quantidade de espaços verdes urbanos).

*Mapa BioSampa apresenta indicadores sobre cobertura vegetal. Disponível em: <https://biosampawm.prefeitura.sp.gov.br/biosampa>

¹² Análise de comentários de usuários do Google Maps sobre o Parque Linear Aristocrata implantado em 2023 é um exemplo dessa realidade. Disponível em: <https://maps.app.goo.gl/cRex5bkzyz6bmF6mv6> - Acesso em: 25/10/2024.

Conforme demonstra o mapa GeoSampa¹³ as ZEIS 2 e 5 demarcadas se concentram majoritariamente nas margens da cidade, nas regiões periféricas da Zona Leste (de forma predominante) e da Zona Sul. As ZEIS 3 são as que ocupam o território central da cidade onde há melhor infraestrutura urbana, mas também os menores índices de áreas verdes da cidade.

Considerando os territórios definidos para as ZEIS, podemos afirmar que os locais definidos para construção de habitação social reforçam as dinâmicas segregadoras. E no caso, das ZEIS 1, podem colocar as populações em risco de expulsão, quando localizadas em regiões de forte interesse econômico, como o eixo Sudoeste da cidade.

Se por um lado o Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2014, com vigência até 2029, é o resultado de um processo participativo, discutido amplamente com a sociedade civil, e tem como objetivo definir como deve ocorrer a urbanização da cidade. Por outro, o plano passa por pressões constantes, que podem enfraquecer a política ou gerar retrocessos, como na reforma ocorrida em 2023.

A revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo (2014) foi um processo em que a participação social foi crucial para conter fortes interesses do mercado imobiliário. Prevista originalmente para 2021, a revisão foi adiada para 2023 devido à pandemia da COVID 19. Mais de 160 entidades da sociedade civil e grupos de urbanistas criticaram pontos do projeto de lei, como o incentivo a construções mais altas e caras próximas aos eixos de transporte coletivo e à ampliação de vagas de garagem¹⁴, ambas aprovadas. Entre as preocupações, estavam o risco de aumento do trânsito, perda de áreas verdes e a supervalorização dos imóveis.

Já a tentativa de alteração de uso de recursos direcionados ao Fundurb (Fundo de Desenvolvimento Urbano) foi recusada. A alteração tentou flexibilizar o pagamento de outorga onerosa, permitindo que construtoras trocassem esse pagamento por obras na cidade, o que poderia introduzir conflitos de interesse. Obras urbanas realizadas por empresas privadas, mesmo que justificadas como contrapartidas, correm o risco de priorizar áreas de interesse econômico privado em detrimento das reais necessidades da população.

¹³ Cf: Gestão Urbana SP. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/noticias/mapas-digitais-da-revisao-do-plano-diretor-ja-estao-no-portal-geosampa/>>. Acesso em: 19 nov. 2024b.

¹⁴Cf.: INSPER. Acesso a Oportunidades no Plano Diretor de São Paulo. Disponível em: <<https://acessopde.datascience.insper.edu.br/>>. Acesso em: 9 nov. 2024.

Um exemplo é o bairro Jardim das Perdizes (Pereira, 2023), que foi concebido como um bairro planejado para pessoas de alto poder aquisitivo, com apartamentos de até 560 m². Em 2013, a proposta de medida mitigadora resultou na criação de um parque cuja entrada foi projetada de forma "escondida", privilegiando os moradores locais e reforçando a exclusividade do empreendimento imobiliário. Esse modelo fortalece uma tendência de crescimento do segmento "Park" e "Green", que se apropriam de terrenos urbanos próximos a parques existentes ou os criam, quando necessário, para agregar valor aos projetos.

O Parque da Mooca a ser implantado seguirá o mesmo modelo¹⁵ com construção de empreendimento imobiliário contíguo voltado ao público de alta renda. E soma-se a ele outros empreendimentos como o que será construído em frente ao parque Cidade Toronto, já instituído, o que corrobora com um modelo segregador capaz de produzir a gentrificação verde (embranchecendo a área, aumentando o valor dos aluguéis e expulsando antigos moradores).

Embora a proposta de descontinuação do FUNDURB na revisão não tenha passado, existem outras brechas que o mercado imobiliário pode utilizar para fazer valer seus interesses, como o PIU, Projeto de Intervenção Urbana.

5. Análise do Projeto de Intervenção Urbana Vila Leopoldina (PIU-VL)

O Plano de Intervenção Urbana Vila Leopoldina (PIU-VL)¹⁶ é um projeto urbanístico que visa reestruturar uma área da Zona Oeste de São Paulo, historicamente industrial e marcada por ocupações com áreas de ZEIS 1 (favelas e loteamentos irregulares) demarcadas, realocando-as na mesma região. Caso ocorra, pode se tornar um modelo paliativo ao de segregação periférica, bem como tirar do papel algumas das ZEIS, previstas no plano Diretor de 2014.

A área do PIU-VL fica a uma quadra do Parque Villa-Lobos e Cândido Portinari, e ao lado da Ceagesp (Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo),

¹⁵Cf: Parque da Mooca é uma das seis novas áreas verdes que serão entregues na cidade. Disponível em: <https://capital.sp.gov.br/web/meio_ambiente/w/noticias/367521>. Acesso em: 9 nov. 2024

¹⁶ Os Planos de Intervenção Urbana (PIU) são os estudos técnicos necessários a promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação na cidade de São Paulo. Elaborados pelo poder público e originados a partir de premissas do Plano Diretor Estratégico, tem por finalidade sistematizar e criar mecanismos urbanísticos que melhor aproveitem a terra e a infraestrutura urbana, aumentando as densidades demográficas e construtivas além de permitir o desenvolvimento de novas atividades econômicas, criação de empregos, produção de habitação de interesse social e equipamentos públicos para a população.

na Marginal do Rio Pinheiros. O metro quadrado dos apartamentos vendidos no bairro custa entre R\$ 8,5 mil a R\$ 11 mil, uma das regiões mais valorizadas da cidade.

Entre as várias ocupações na região estão a Favela da Linha, construída sobre a antiga linha ferroviária e a Favela do Nove, que se estende até o antigo portão 9 da Ceagesp que começou a ser ocupada na década de 1970. No mesmo perímetro fica ainda o conjunto habitacional Cingapura Madeirite, da década de 1990, onde residem cerca de 400 famílias e que passa também por um processo de ocupação irregular.

O PIU-VL teve início por meio de uma Manifestação de Interesse Privado (MIP), submetida pela Votorantim S/A, detentora de grandes terrenos na região em parceria com a Prefeitura. O projeto tem a pretensão de conciliar interesses públicos e privados, com foco no desenvolvimento urbano sustentável, econômico e social. Proprietária de terrenos na área, a empresa pretende requalificar a região. As primeiras discussões do projeto surgiram em 2014, quando Fernando Haddad era prefeito da cidade e se constituiu o Plano Diretor.

Entre 2016 e 2018, o projeto foi concebido pelas partes interessadas (Votorantim S/A e Urbem). Também foram realizadas audiências públicas e reuniões temáticas envolvendo tanto moradores das favelas da Linha e do Nove, quanto a comunidade do Conjunto Habitacional Cingapura (também beneficiária do projeto). O plano previu 7 cenários diferentes para a construção de unidades habitacionais de interesse social (HIS), sendo que, no cenário indicado como adequado, parte das unidades seriam edificadas no terreno da Votorantim, em frente ao conjunto Habitacional Cingapura. A outra parte das unidades habitacionais seria construída em terreno da SPTrans (há 1km de distância do local atual), com a colaboração da Secretaria Municipal de Habitação e da Companhia de Habitação Popular (Cohab). A iniciativa privada desempenharia um papel de financiador do projeto, sendo obrigada a entregar as unidades habitacionais de interesse social antes de realizar projetos particulares. Em contrapartida a empresa requalificaria uma área de seu interesse, além de ter o potencial construtivo de seus terrenos aumentado em 4 vezes.

Para (Correa e Sá et al., 2019) estamos diante de uma possível nova lógica de produção do espaço, em que um conjunto de ações como as alterações de parâmetros, o uso de terrenos públicos, a proposta de construção de habitação social e equipamentos públicos por empresas privadas, e a criação de uma narrativa que justifica a realocação de famílias, se diferencia das parcerias público-privadas (PPPs)

adotados pela prefeitura. Assim, a relação entre o setor privado e o público difere das PPPs tradicionais, uma vez que o privado assume a posição de proponente, responsável e executor, detendo grande controle sobre a concepção e a produção do espaço urbano. A nova lógica de produção do espaço é definida pela responsabilidade do setor privado em projetar e materializar o espaço urbano, em um cenário marcado pela tentativa de resolver problemas urbanos e compensar a suposta ineficiência do poder público.

Um dos benefícios aventados pela proposta do PIU-VL é que se trata de uma abordagem em que, a execução completa do projeto e a continuidade das obras ocorreria mesmo diante de mudanças administrativas no município, o que de fato ocorreu¹⁷. Após a primeira fase de discussões, coube a gestão de Bruno Covas, prefeito à época, levar a proposta à Câmara de Vereadores em setembro de 2019 para as audiências públicas e uma possível promulgação de projeto de lei.

O PL 428/2019 foi elaborado com o objetivo de promover transformações urbanas sustentáveis no território abrangido, pautando-se em diretrizes como o aumento da densidade construtiva e demográfica, visando otimizar o uso da terra urbana; a preservação e **recuperação dos sistemas ambientais locais**, garantindo a sustentabilidade ecológica da região; a manutenção da população residente, assegurando a oferta de serviços e infraestrutura adequados às necessidades locais; a reversão da valorização imobiliária em benefícios públicos, promovendo equidade no desenvolvimento urbano; a redefinição de restrições de uso do solo, com foco na qualificação e revitalização dos espaços públicos; a integração de habitações de interesse social e equipamentos públicos ao entorno, fortalecendo a coesão urbana; e a readequação de áreas industriais para novos usos, preservando estruturas existentes e evitando demolições desnecessárias.

Ao chegar na Câmara de Vereadores no ano de 2019 o PL que já havia conquistado¹⁸ os moradores das favelas, encontrou resistências passando por

¹⁷ O PIU Vila Leopoldina começou a ser discutido durante a gestão do prefeito Fernando Haddad (PT), que governou São Paulo de 2013 a 2016, mas começou a tomar corpo de maneira mais formal na gestão de João Doria (PSDB), que assumiu a prefeitura em 2017. Durante essa gestão e a de seu sucessor, Bruno Covas (também PSDB), o projeto avançou, incluindo discussões sobre contrapartidas sociais, zoneamento e viabilidade econômica.

¹⁸ As polêmicas envolvendo a área são antigas (Débora Ungaretti e Larissa Lacerda, 2018), os moradores teriam comprado a proposta que lhes foi apresentada, mas estariam sem garantias. Apesar

disputas e modificações, sendo aprovado somente em 2023 na gestão de Ricardo Nunes. O PIU-VL proporcionou discussões que colocaram em relevo o direito à cidade. A análise das atas contendo a íntegra das discussões nas audiências públicas embora não expresse um embate direto¹⁹ entre ricos (moradores dos condomínios da região) e pobres (moradores das favelas) manifesta uma disputa discursiva onde vereadores, moradores e lideranças de movimentos sociais a favor e contra o projeto se confrontam. De um lado, alguns vereadores e a Associação de moradores local contrária ao projeto, de outro lado a iniciativa privada e vereadores que mobilizam os afetos dos moradores da região, defendendo sua permanência ali, mas acima de tudo seus interesses. Entre os eventos que marcaram o projeto ao longo dos anos, a cobrança por garantias prometidas aos moradores chama a atenção:

Outra coisa também que eu não vi no projeto de lei: onde está escrito que o privado só começa as obras [particulares] após as construções de interesse público? Eu não vi isso no projeto de lei, e foi algo que conversamos nas audiências, que ficou combinado nas outras audiências, e que eu gostaria que também tivesse isso no papel. (Maiara Rocha, moradora do Ceasa, 2019, p. 15)

As atas das audiências analisadas têm predominantemente a participação dos moradores das favelas, que se mobilizaram para participar e ter espaço de fala. Na audiência pública de 11/09/2019, um dos moradores e líderes da comunidade expressou indignação com sabotadores do projeto:

Têm pessoas incomodadas com a nossa presença, com a possibilidade de morarmos melhor, mas quem construiu o bairro fomos nós. Minha família está há 56 anos na comunidade, há 56 anos na Favela da Linha. (Palmas) Então quando aparece uma oportunidade digna, quando a gente aplaude, as pessoas estão querendo sabotar. (Alexandre, morador, do Conselho da ZEIS-9)

de a Prefeitura de São Paulo ter realizado encontros temáticos e audiências públicas para discutir o PIU, as incertezas permaneciam, especialmente sobre como as famílias em situação de vulnerabilidade seriam realocadas.

¹⁹ Cf. BEDINELLI, T. A saga de duas favelas por um quinhão do mercado imobiliário de São Paulo. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/brasil/2018/06/20/politica/1529507034_635165.html>. Acesso em: 19 nov. 2024.

LABCIDADE. PIU Vila Leopoldina: participação popular e interesse público estão em risco. Disponível em: <<https://www.labcidade.fau.usp.br/piu-vila-leopoldina-participacao-popular-e-interesse-publico-estao-em-risco/>>. Acesso em: 19 nov. 2024.

A sabotagem relaciona-se às longas discussões, que além de atrasar a implantação do projeto, camuflariam uma discursividade higienista, pois estaria em risco um modelo de vizinhança, que desvalorizaria os imóveis da região, além de aproximar dos moradores, usuários e traficantes de drogas que estão no meio dessas comunidades.

A análise do discurso das audiências públicas colocou em destaque diferentes posições. Vereadores como Paulo Frange (PTB) e Fábio Riva (PSDB), assim como representantes da Votorantim S/A, destacaram que o PIU tem um forte componente de inclusão social. Argumentaram que o projeto oferece uma solução habitacional para milhares de pessoas que vivem em condições precárias, garantindo infraestrutura adequada e o reassentamento das famílias nas proximidades de onde já vivem.

Cláudio Lojkasek, da Votorantim S/A, defendeu o projeto, mencionando que o formato das edificações evitará a estigmatização das habitações populares, pois elas serão integradas a novas construções de alto padrão, de modo a promover uma "tipologia mais homogênea" na área. Para a Votorantim e outros defensores, o PIU foi resultado de um processo participativo que envolveu discussões públicas e ajustes baseados nas necessidades locais.

Na visão desfavorável, vereadores como Antônio Donato (PT), destacam a insuficiência das contrapartidas oferecidas pela Votorantim, especialmente em relação ao impacto econômico e social do projeto. Donato questiona o valor de R\$ 100 milhões de reais oferecido, afirmando que é "ínfimo" em comparação com a valorização que o mercado imobiliário terá com o projeto.

Para o Sr. Carlos Alexandre de Oliveira, da Associação Viva Leopoldina, o "PIU do bilhão" tem um deságio elevado, de até 89% e prazos questionáveis de execução, que levaria prejuízos ao Erário. Além disso, a supressão de áreas de interesse social (ZEIs) e o desvio de recursos de potencial construtivo para áreas mais valorizadas, como o Arco Pinheiros, deveriam ser questionados. De acordo com ele, a execução do projeto não resolveria o déficit habitacional de forma eficiente e sustentável, mencionando que com o valor de R\$ 1 bilhão de reais, seria possível construir 60 mil moradias populares, enquanto o PIU oferece um número inferior. Em sua fala, chega a sugerir que a questão seja investigada pelo Ministério Público do Estado de São

Paulo, dada a magnitude do impacto financeiro negativo e o prejuízo ao interesse público.

A análise de discurso, pode enfraquecer o enquadramento da Associação de moradores como grupo contra Habitação Social, pois os argumentos apresentados se relacionam à correta aplicação do dinheiro público e ao deslocamento dos moradores para terreno da SPTRANS contaminado. A proximidade das novas moradias de Interesse Social na Região não seria um problema, mas sim o fato de o setor imobiliário lucrar demasiadamente. A Associação Viva Leopoldina chega a elaborar versão própria do PIU-VL encaminhada à Câmara dos Vereadores em 20 de outubro de 2020.

A análise das atas proporciona algumas questões: a discursividade de conflito de classes atende a quais propósitos? Os moradores foram manejados para atender ao interesse do projeto privado? Embora aqueles que se colocam contra o projeto, neguem uma ação higienista, os defensores dele usam desse artifício para promovê-lo. No entanto, pela complexidade do caso, reconhecemos a necessidade de maior aprofundamento, o que pesquisas futuras poderão dar conta de responder.

Em audiência pública de 16/07/2020, o Secretário Fernando Cruche, chega a defender o projeto afirmando que as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) previstas no PIU não implicariam em trazer famílias vulneráveis de outras partes de São Paulo para a área. As habitações planejadas seriam destinadas exclusivamente às famílias que já residem há décadas na Vila Leopoldina. A descontaminação do terreno da SPTRANS é tratada como processo comum, de fácil resolução e com etapa planejada no projeto.

A precariedade da vida em favelas e loteamentos irregulares tornam urgente as soluções. As comunidades locais têm pressa e o lento (e necessário) processo de discussão política é um dos elementos que pesam para os moradores. A celeridade dos gestores privados que, se arrogam como solucionadores competentes de questões complexas, reflete o discurso de superioridade do setor privado sobre o público. Atribuindo ao primeiro, agilidade e eficiência de gestão e ao segundo, demora e corrupção. Exemplo disso e ponto de tensão marcante foi a demora na votação do PIU. O vereador Milton Leite (União Brasil), presidente da Câmara dos Vereadores, foi acusado de priorizar outros PIUs, como os do Arco Pinheiros e Centro, em detrimento do PIU Vila Leopoldina, atrasando a aprovação do projeto.

A esperança inicial com a iniciativa pelas comunidades beneficiadas converteu-se em desalento durante o longo processo, e foi agravada pela pandemia da Covid-19. Sem dúvida, a parte mais afetada no processo que já dura quase 8 anos é a comunidade das favelas da região. Apenas em 2023, o projeto foi aprovado. Na ocasião o vereador Fabio Riva concluiu que houve um consenso adquirido durante o processo, mas sua fala não detalhou os termos do consenso, sendo este outro ponto de investigação para trabalhos futuros.

Ainda que o projeto se arrogue inovador, a lei que o regulamenta enfrenta desafios. O Projeto de Lei 428/2019 aprovado não deixa claro as condições de acesso à moradia, muito menos contemplam as condições socioeconômicas dos moradores. Isso cria incerteza sobre como as necessidades de habitação serão atendidas de maneira prática. O PL, é o resultado de anos de discussões e articulações. A proposta final envolveu várias secretarias municipais, visando a criação de um trabalho multidisciplinar para o desenvolvimento urbano sustentável.

O Capítulo V da PL, que aborda a gestão do programa, estabelece a importância de uma ação coordenada entre os agentes privados, órgãos e entidades municipais²⁰, entre eles a Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho e a Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social. Esse conjunto de ações e responsabilidades ilustra o caráter integrado e multidisciplinar do PL 428/2019, que busca um equilíbrio entre desenvolvimento urbano e social, garantindo que as transformações planejadas para a Vila Leopoldina atendam a população.

Desta forma, o PIU-VL é um projeto para ser monitorado e requer acompanhamento constante para garantir que as questões pendentes sejam resolvidas observando o consta no Plano Diretor. Como por exemplo, a metragem dos apartamentos, que variam entre 28m² a 52m². Esse tamanho é inadequado para algumas das famílias cadastradas, que possuem mais de 10 integrantes. A falta de espaço pode gerar situações de superlotação, comprometendo o bem-estar dos moradores e a eficácia do projeto em resolver questões habitacionais de forma digna.

Uma das inovações do projeto é que a empresa deve primeiro construir unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) antes de explorar o potencial

²⁰ Ver em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17968-de-20-de-junho-de-2023>

construtivo da área. Este sistema, denominado “chave a chave”, garante que os moradores não precisem deixar suas residências atuais sem ter a chave do novo imóvel em mãos, promovendo uma transição segura e digna, ainda que demorada, cabendo a pergunta: as unidades habitacionais serão construídas antes da próxima revisão do Plano Diretor prevista para 2029?

Embora o projeto use um discurso de integração entre classes sociais, com a criação de habitações populares numa região valorizada da cidade, as discussões observadas no debate indicam um esgarçamento dessa discursividade. O desafio para o futuro será garantir que as famílias de baixa renda realmente se beneficiem das transformações urbanas, e que as promessas de integração social não se tornem um pretexto para a gentrificação e a exclusão.

6. Considerações finais

Tanto a política ambiental do Governo Nunes (2021-2024), quanto a revisão do Plano Diretor, não diminuíram as desigualdades no acesso às áreas verdes na cidade. Vê-se que é um trabalho de longo prazo, que depende de ações contínuas, como o cuidado das mudas de 200 mil árvores plantadas no período (2021-2024).

Embora a ocupação da cidade reflita um processo histórico de urbanização, com diferentes arranjos sobrepostos (ótica centro-periferia, enclaves fortificados) (Caldeira, 2000), as disputas pelo espaço urbano estão em constante acirramento e deslocamento, como demonstra a revisão do Plano Diretor de 2023.

A união entre o poder público e agentes privados em projetos como o PIU-VL representam um grande desafio aos movimentos de moradia, pela forte pressão que sofrem, tanto de moradores contrários, quanto de agentes de oposição (necessários), que apontam irregularidades e prejuízos para o erário. Aplica-se a este caso o modelo de *terra mercadoria* (Villaça, 2015), onde a financeirização da vida coloca na centralidade os ganhos com a valorização da terra. A nova gramática de conflito (Fraser, 2024), onde a oposição habitações sociais x áreas nobres, é cooptada pelo setor privado, radicaliza o discurso de direito à cidade, “refutando” a ideia de segregação. O setor privado, representado pelo mercado imobiliário, torna-se responsável por projetar e materializar o espaço urbano, em uma tentativa de resolver problemas e compensar a suposta ineficiência do poder público. Estão implícitos neste processo o forte interesse especulativo, em que o uso do Plano Diretor e o conflito de

classes jogam a favor do empreendimento privado. Esta nova gramática produz discussões ambíguas que tornam difícil uma oposição a projetos dessa ordem, por significar uma oposição às moradias de interesse social, reproduzindo um modelo higienista.

A disputa de narrativas na elaboração do PIU-VL coloca em oposição, visões antagônicas e lados historicamente determinados por classe e raça. Como pano de fundo, as revitalizações verdes do projeto sinalizam para uma tendência preocupante, a gentrificação verde. Chama a atenção a valorização urbanística do parque fluvial do Rio Pinheiros, que também aparece no projeto, que prevê a ampliação de áreas verdes, a arborização viária e a mitigação de ilhas de calor. No entanto, programas como a despoluição do Rio Pinheiros (SCHUTZER, 2022), além da construção de novos parques na cidade, são exemplos de como a infraestrutura urbana, notadamente a natureza, também é capturada pelo capital, ampliando a desigualdade ambiental e aprofundando as consequências do racismo ambiental.

O fato de o cenário 1, aprovado pelo projeto, prever a alteração da área de ZEIS e a remoção de parte das famílias das áreas atuais para terreno contaminado da SPTRANS, enquadra-se no caráter de racismo ambiental. Conclui-se que, projetos como o PIU devem incluir além da discussão sobre os impactos sociais, os impactos das requalificações e restaurações de espaços verdes, que ao ficarem em segundo plano, dificultam a crítica a projetos dessa ordem, o que seria uma crítica à preservação da natureza.

Considerando a complexidade do projeto proposto, é necessário acompanhar sua implantação. O modelo previsto apresenta pontos cegos, como os critérios de acesso à moradia. A política de acesso é importante, mas não a única a ser considerada para garantir a permanência das comunidades na região. O aumento do custo de vida é uma realidade nas áreas urbanizadas, como no caso do Real Parque, que se assemelha ao PIU-VL. Segundo Formicki (2019), as despesas monetárias no Real Parque, após implantação, incluindo serviços essenciais, variavam entre R\$ 300 e R\$ 400 para as famílias, refletindo um impacto econômico do “desenvolvimento urbano” na vida dos moradores, que antes não tinham esses custos.

Considerando as perguntas propostas por Gould, é possível afirmar que o projeto (se implementado) produzirá um processo de gentrificação verde. A maior parte das famílias (545) será realocada para 1km da região. Apenas 250 famílias

ficarão em terreno à frente do atual conjunto habitacional Cingapura Madeirite. Considerando que os empreendimentos construídos terão como público potencial compradores com alto poder aquisitivo, é possível afirmar que o projeto de intervenção se encaixa nas 2 primeiras questões (“O ‘esverdeamento’ embranquece uma área?”; “O ‘esverdeamento’ produz riqueza?”) cabendo um acompanhamento, após implantação de como isso afetará os preços de aluguéis e de imóveis de interesse social.

A assimetria de forças entre os agentes do caso analisado aumenta a desigualdade imposta sobre pessoas pretas e pobres, perpetuando o racismo ambiental. Se reproduzem as dinâmicas de privilégios ou padecimentos marcados pela posse do território onde a mobilidade, infraestrutura **e o acesso à natureza** são delimitados por classe social e raça, onde o interesse privado é determinante.

A disputa pelo acesso à habitação de interesse social no caso analisado, enquadra-se na luta pelo espaço banal, como território de resistência (Santos, 2015). Os aprendizados de luta do movimento de moradia pelo território podem ser levados para outras áreas de resistência urbana, a exemplo da equidade ecológica, como forma de rechaçar o uso da natureza pela ótica financeirizada em que as cidades globais dominam a posse da terra e da natureza, reproduzindo enormes desigualdades.

Bibliografia

ANDRADE, D. P.; CÔRTEZ, M.; ALMEIDA, S. NEOLIBERALISMO AUTORITÁRIO NO BRASIL. Caderno CRH, v. 34, p. e021020, nov. 2021.

Área verde por habitante de São Paulo, SP. Disponível em: <<https://www.redesocialdecidades.org.br/br/SP/sao-paulo/area-verde-por-habitante>>. Acesso em: 7 nov. 2024.

BAUMGARTNER, W. H. Parque Augusta (São Paulo/Brazil): From the Struggles of a Social Movement to Its Appropriation in the Real Estate Market and the Right to Nature in the City. Sustainability, v. 13, n. 9, 2021.

BEDINELLI, T. A saga de duas favelas por um quinhão do mercado imobiliário de São Paulo. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/brasil/2018/06/20/politica/1529507034_635165.html>. Acesso em: 19 nov. 2024.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos*, São Paulo, v. 47, p. 155-176, mar. 1997. Disponível em: https://reverbe.net/cidades/wp-content/uploads/2011/08/Enclaves-fortificados_segregacao-urbana.pdf. Acesso em: 14 nov. 2024.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. 2. ed. São Paulo: Editora 34, Edusp, 2003. 385 p. Disponível em: <https://csociais.wordpress.com/wp-content/uploads/2014/05/caldeira-teresa-a-cidade-de-muros-completo.pdf>. Acesso em: 14 nov. 2024.

CORRÊA E SÁ, Victor Martinez; BRUNO, Débora Almeida; YOSHIMURA, Mariana Sayuri Takechi. Vila Leopoldina Villa Lobos: Uma nova lógica de produção do espaço urbano. Anais XVIII ENANPUR 2019. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais>. Acesso em: 19 nov. 2024.

DE OLIVEIRA, V. P. SÃO PAULO (cidade), Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente / Coordenação de Planejamento Ambiental. Mapeamento Digital da Cobertura Vegetal do Município de São Paulo. Relatório Final. Disponível em: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio_ambiente/RelCobVeg2020_vFINAL_compressed\(1\).pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio_ambiente/RelCobVeg2020_vFINAL_compressed(1).pdf). Acesso em: 23 set. 2024.

DIVISÃO DE ARBORIZAÇÃO URBANA. Disponível em: https://capital.sp.gov.br/web/meio_ambiente/w/parques/284396. Acesso em: 7 nov. 2024.

Em 6 meses, Domingão Tarifa Zero aumenta mais de 10% o número de frequentadores em parques municipais. Disponível em: https://capital.sp.gov.br/web/meio_ambiente/w/noticias/368010. Acesso em: 23 set. 2024.

FRASER, N. *Capitalismo canibal: como nosso sistema está devorando a nossa democracia, o cuidado e o planeta e o que podemos fazer a respeito disso*. [s.l.] Autonomia Literária, 2024.

Geo Ambiental: WebMap de Análise Territorial da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente. Disponível em: <https://biosampawm.prefeitura.sp.gov.br/biosampa>. Acesso em: 7 nov. 2024.

Gestão Urbana SP. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/projeto-de-intervencao-urbana-vila-leopoldina-villa-lobos/>. Acesso em: 7 nov. 2024a.

_____. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/noticias/mapas-digitais-da-revisao-do-plano-diretor-ja-estao-no-portal-geosampa/>. Acesso em: 19 nov. 2024b.

GOULD, K. A.; LEWIS, T. L. *Green Gentrification: Urban sustainability and the struggle for environmental justice*. Londres, England: Routledge, 2017.

HARVEY, D. *Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. [s.l.] Martins Fontes, 2019.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/downloads-estatisticas.html?caminho=Censos/Censo_Demografico_2022/Agregados_por_Setores_Censitarios/Agregados_por_Distrito_xlsx/>. Acesso em: 14 nov. 2024.

INSPER. Acesso a Oportunidades no Plano Diretor de São Paulo. Disponível em: <<https://acessopde.datascience.insper.edu.br/>>. Acesso em: 9 nov. 2024.

LABCIDADE. PIU Vila Leopoldina: participação popular e interesse público estão em risco. Disponível em: <<https://www.labcidade.fau.usp.br/piu-vila-leopoldina-participacao-popular-e-interesse-publico-estao-em-risco/>>. Acesso em: 19 nov. 2024.

LEFEBVRE, H. Espaço e Política: o direito à cidade II. Tradução: Margarida Maria De Andrade; Tradução: Pedro Henrique Denski; Tradução: Sérgio Martins. Av. Antônio Carlos, 6627 - CAD II - Bloco III - Campus Pampulha - Belo Horizonte/MG: UFMF, 2016.

Lei17968. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17968-de-20-de-junho-de-2023/>>. Acesso em: 23 set. 2024.

MATHIAS, M. O que é Racismo Ambiental. Disponível em: <<https://racismoambiental.net.br/2017/03/14/o-que-e-racismo-ambiental/>>. Acesso em: 7 nov. 2024.

MERTZ, T. Projeto na Vila Leopoldina reúne moradores. Disponível em: <<https://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/em-audiencia-moradores-pedem-rapidez-com-projeto-de-intervencao-na-vila-leopoldina-2/>>. Acesso em: 7 nov. 2024.

Novo Plano Diretor: veja o que muda na cidade de SP com revisão de lei. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2023/06/27/novo-plano-diretor-veja-o-que-muda-na-cidade-de-sp-com-revisao-de-lei.ghtml>>. Acesso em: 13 nov. 2024.

ObservaSampa. Disponível em: <<https://observasampa.prefeitura.sp.gov.br/>>. Acesso em: 7 nov. 2024.

PACHECO, R. T. B.; RAIMUNDO, S. PARQUES URBANOS E O CAMPO DOS ESTUDOS DO LAZER: PROPOSTAS PARA UMA AGENDA DE PESQUISA. Revista Brasileira de Estudos do Lazer, v. Belo Horizonte, 1, n. 3, n. set./dez. 2014., p. 43- 66, 5 Verão 2014.

Parque da Mooca é uma das seis novas áreas verdes que serão entregues na cidade. Disponível em: <https://capital.sp.gov.br/web/meio_ambiente/w/noticias/367521>. Acesso em: 19 nov. 2024.

Parques. Disponível em: <https://capital.sp.gov.br/web/meio_ambiente/w/parques/293889>. Acesso em: 23 set. 2024.

PEREIRA, Tiago Nicácio. Espaço e controle: Água Branca e o novo bairro velho. 2023. Dissertação (Mestrado em Projeto, Espaço e Cultura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023. doi:10.11606/D.16.2023.tde-15042024-152030. Acesso em: 2024-10-24. [s.l.: s.n.].

PIU Vila Leopoldina. Disponível em: <<https://www.urbem.org.br/piu-vlvi>>. Acesso em: 7 nov. 2024.

Prefeitura de São Paulo. Disponível em: <<https://capital.sp.gov.br/w/noticia/mais-10-9-de-area-verde-da-cidade-sao-declarados-de-utilidade-publica-e-26-do-territorio-passarao-a-ser-de-preservacao-ambiental>>. Acesso em: 7 nov. 2024.

Revisão Parcial da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) | Lei de Zoneamento. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/revisao-da-lei/>>. Acesso em: 23 set. 2024.

ROLNIK, R. Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. Boi Tempo, 2015.

ROLNIK, R. Repensando o déficit habitacional e as políticas habitacionais no Brasil. Disponível em: <<https://www.labcidade.fau.usp.br/deficit-habitacional-politicas/>>. Acesso em: 8 nov. 2024.

SALATA, A. R.; RIBEIRO, M. G. DESIGUALDADE NAS METRÓPOLES no 14. [s.l.: s.n.]. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetrosoles.net.br/wp-content/uploads/2023/10/BOLETIM_DESIGUALDADE-NAS-METROPOLES_14.pdf>. Acesso em: 7 nov. 2024.

SANTOS, M. A urbanização brasileira. EDUSP, 2005.

SANTOS, M. O retorno do território. OSAL, v. 16, 06/2005.

São Paulo (Município). Câmara Municipal. Disponível em: <<https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriuDocumento?pid=361371>>. Acesso em: 23 out. 2024.

“São Paulo (Município). Câmara Municipal”. Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente. Presidente: Fábio Riva. Audiência pública. Reunião: 17698, 15 de Outubro de 2019. Disponível em: <<https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Home/AbriuDocumento?pid=193078>>. Acesso em: 23 out. 2024.

SARTI, Antônio Carlos; SARTI, Filipe Antônio; SIQUEIRA, Elisabete Stradiotto; Parques públicos e controle social. RETUR –Revista Eletrônica de Turismo-Curso de Turismo da Faculdade Cenecista de Campo Largo (PR), 2003.

SASSEM, S. Expulsões: brutalidade e complexidade na economia global. Rua do Paraíso, 139, 10o andar, conjunto 101 - Paraíso. São Paulo, SP - 04103-000: Paz e Terra, 2016.

SCHUTZER, José Guilherme et al. Às margens do Novo Rio Pinheiros: entre o discurso ambiental e a segregação urbana. *Cadernos de Estudos Urbanos*, p. 94.

Silva, R. G. P., Lima, C. L., & Saito, C. H. (2019). Análise Per Capita dos Espaços Verdes Urbanos na Região Metropolitana de São Paulo - Brasil. *Revista Do Departamento De Geografia*, 38, 31-41. <https://doi.org/10.11606/rdg.v38i1.156105>.

THE GREEN DIVIDE. Available: <https://www.bcnuej.org/thegreendivide/#Home>. Accessed on: Nov. 14, 2024.

TORRES, P. H. C.; VIVIAN, M. M.; SANCHES, T. DE O. A. Produção capitalista do espaço e meio ambiente: ativismo urbano-ambiental e gentrificação verde no Brasil. *Cadernos Metr pole*, v. 21, n. 46, p. 689–714, set. 2019.

VENTURA, Isabella. Urbanização de favelas: estudo sobre os diferentes tipos de intervenção. 2019. Dissertação (Mestrado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019. doi:10.11606/D.16.2019.tde-26112019-170600.

VILLAÇA, F. O território e a dominação social. Disponível em: <<https://blogdaboitempo.com.br/2021/03/30/flavio-villaca-1929-2021-o-territorio-e-a-dominacao-social/>>. Acesso em: 7 nov. 2024.

VIVA o VERDE SP. Disponível em: <https://capital.sp.gov.br/web/meio_ambiente/w/servicos/links_ambientais/353789>. Acesso em: 11 out. 2024.