

**TRANSFORMAÇÕES E PERMANÊNCIAS NA OCUPAÇÃO URBANA NO  
BAIRRO DO JAGUARÉ: A EXPANSÃO DA OFERTA DE LOTES  
RESIDENCIAIS E A MANUTENÇÃO DE LOTES INDUSTRIAIS**

THIAGO MUNIZ GARCIA  
tmgthiago@usp.br

RICARDO MENDES ANTAS JUNIOR  
ricardomendes@usp.br

**RESUMO:**

*A partir de bases de dados sobre a ocupação do uso do solo, socioeconômicos, imagens de satélite e fotografias, analisamos as linhas gerais do atual momento de ocupação do distrito do Jaguaré, na zona oeste de São Paulo, observando o processo de transformação resultante de novas dinâmicas espaciais por que passa esta parte da cidade. Elegemos as variáveis "desindustrialização" e "verticalização", buscando articulá-las para apontar e justificar algumas transformações no antigo distrito industrial. O resultado parcial aqui apresentado é de que esses conceitos são operacionais para análise das refuncionalizações do espaço urbano, ainda que algumas particularidades das transformações no bairro do Jaguaré lhes contradigam ou são pouco aderentes à explicação sobre a permanência da atividade industrial e a relativa baixa ocupação comercial ou residencial em lotes industriais.*

Palavras-chave: Geografia urbana; Jaguaré; São Paulo

GT 14 – Reestruturação urbana e econômica na produção do espaço: agentes e processos.

**INTRODUÇÃO**

A fragmentação e transformação do espaço urbano na esteira das lógicas de mercado são movimentos realizados sob tutela de múltiplas forças econômicas que operam processos dentro do modo de produção capitalista. O empenho incessante pela acumulação ampliada de capital, impõe para a análise a articulação dos processos econômicos e políticos que podem parecer concomitantes ou descontínuos, multilaterais ou contraditórios entre si. No caso de São Paulo, esses movimentos fazem com que a cidade apresente forte dinamismo, seja pela densificação do espaço urbano por meio da implementação de sistemas de objetos técnicos, ou

refuncionalizações de bairros inteiros tais como Butantã, Pinheiros e Vila Leopoldina (para citar apenas os vizinhos de nosso objeto, o distrito do Jaguaré).

Milton Santos, em “Metrópole corporativa fragmentada”, classificou São Paulo como “o melhor exemplo, no Terceiro Mundo, de uma situação de *modernidade incompleta*” (2019, p. 15, itálico do autor), apontando para uma característica dos processos de produção e consumo do capitalismo brasileiro que ele denominou como: “modernidades sucessivas”, referindo-se ao fato da cidade estar sempre em processos de reconstrução dos espaços urbanos, trazendo o retrato de Alcântara Machado que afirmava, ainda em 1943: “As ruas de São Paulo não envelhecem (...) Aqui as casas vivem menos do que os homens. E se afastam para alargar as ruas. Nem há nada acabado, definitivo” (ibidem, p.16). Com isso, Santos buscou problematizar a reconfiguração dos espaços urbanos a qual as suas infraestruturas estão sujeitas a constantes transformações para adaptar-se às demandas econômicas de consumo, eficiência e rentabilidade. Este pensamento sintetiza com precisão e sensibilidade alguns aspectos da forma como se deu a ocupação experienciados por diversos aspectos presentes na paisagem paulistana.

## **O DISTRITO INDUSTRIAL DO JAGUARÉ**

O distrito do Jaguaré possui características que o colocam como um interessante objeto de análise. Foi um dos loteamentos planejados sobre a antiga várzea aterrada do Rio Pinheiros, tendo sido, entretanto, o único planejado com finalidade industrial, permanecendo até os dias atuais como uma ocupação industrial consolidada. Tal como outros distritos que tiveram ocupação sobre a antiga várzea do Pinheiros como Alto de Pinheiros, Butantã, Itaim Bibi, Jardim América, Pinheiros, Santo Amaro e Vila Leopoldina, o Jaguaré possui uma localização privilegiada e características que o posicionam como um possível território de reserva imobiliária em São Paulo.

Os primórdios da ocupação de onde hoje está localizado o distrito do Jaguaré datam do período de retificação e aterramento das várzeas do Rio Pinheiros. Concebido a partir de um desenho urbanístico de influência modernista (CHOAY, 2018), o ‘plano piloto’ do bairro, projetado pelo engenheiro Henrique Dumont Villares, contava com áreas verdes, espaços e setores racionalizados, grandes quadras, rotatórias e um arruamento orgânico, em equilíbrio com as curvas de nível junto à ‘cidade alta’.

Cravado nos limites do município de São Paulo com Osasco, já foi alvo de disputa entre esses municípios<sup>1</sup> e mantém ligação com ambos, tendo o centro do bairro há pouco mais de 3km do centro de Osasco e 12km do centro de São Paulo. O mesmo se dá em relação às subprefeituras do Butantã e Pinheiros pois, embora pertença à região administrativa da subprefeitura da Lapa, possui claros vínculos com os distritos fronteiriços de Alto de Pinheiros, Butantã, a Cidade Universitária, Rio Pequeno e Vila Leopoldina. Todas as centralidades elencadas já foram povoaamentos distantes, conectados à capital por caminhos precários como a Estrada do Araçá, das Boiadas e Estrada de Itu<sup>2</sup>.

O planejamento do parque industrial do Jaguaré fora contemporâneo ao processo de industrialização tardia próprio do capitalismo periférico brasileiro. Fora planejado com uma perspectiva multimodal, confluência de importantes traçados ferroviários<sup>3</sup>, hidroviários<sup>4</sup> e rodoviários<sup>5</sup>. A localização privilegiada - somada a grande influência de Villares junto a alta sociedade industrial e ao poder público - despertou interesse de empresas como: Antarctica, Matarazzo, Swift e, posteriormente, outras indústrias<sup>6</sup>

A história do centro industrial do Jaguaré também está implicada diretamente nas transformações da paisagem e ocupação da várzea do Rio Pinheiros, promovidos pela Cia Light, da Vila Butantã, do planejamento da Cidade Universitária, do loteamento do Alto de Pinheiros, partes da Vila Leopoldina como Bella Aliança e Boaçava pela Cia City, da formação do núcleo urbano de Osasco e sua posterior industrialização por conta da ferrovia da antiga Cia Sorocabana, atual linha 8 Diamante da CPTM. Todos esses arrabaldes estão conectados de maneira complexa em uma perspectiva de influência mútua.

Os índices demográficos e indicadores sociais referentes ao Jaguaré demonstram aspectos importantes em relação à sua formação colocados em perspectiva com bairros vizinhos.

---

<sup>1</sup> Cf. GOLDSTEIN & ROSSINI (1972)

<sup>2</sup> Respectivamente, as atuais Avenida Doutor Arnaldo, Avenida Diógenes Ribeiro de Lima e trecho da Pedrosa de Moraes e Avenida Corifeu de Azevedo Marques. cf. LANGENBUCH (1971)

<sup>3</sup> Chegada à São Paulo da E.F. Sorocabana, hoje traçado incorporado à CPTM, com ramais ferroviários que a conectavam diretamente às indústrias próximas à Av. Pres. Altino, Av. Torres de Oliveira e Av. Jaguaré, evitando baldeações e transbordos de cargas, estando os leitos ferroviários ainda presentes em muitas partes do bairro.

<sup>4</sup> Os rios Pinheiros e Tietê, em processo de retificação, onde fora previsto um porto fluvial (VILLARES, 1946).

<sup>5</sup> Entroncamento da futura rodovia Anhanguera (em construção na década de 1940), do traçado rodoviário planejado, correspondente hoje à rodovia Castelo Branco, da Estrada de Itu (atual Av. Corifeu de Azevedo Marques) e do chamado “mini-anel rodoviário”, atuais marginais Pinheiros e Tietê. (Ibidem, 1946).

<sup>6</sup> No setor alimentício a Sombra (atual Bunge) e abastecimento como a Cooperativa. Agrícola de Cotia.

**Tabela 1: População total em distritos selecionados da cidade de São Paulo**

Região	2020	2016	2012	2010
<b>Alto de Pinheiros (Distrito)</b>	40.962	41.882	42.724	43.128
<b>Butantã (Distrito)</b>	53.836	54.100	54.183	54.184
<b>Jaguapé (Distrito)</b>	55.192	53.227	50.962	49.797
<b>Rio Pequeno (Distrito)</b>	123.711	121.813	119.581	118.401
<b>Vila Leopoldina (Distrito)</b>	45.092	43.316	40.737	39.360

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) através da plataforma: “Observa Sampa”. Disponível em: <http://observasampa.prefeitura.sp.gov.br/>

O distrito do Jaguapé possui também um alto índice de população moradora em habitações precárias, notadamente as áreas baixas alagáveis pertencentes à antiga várzea do Rio Pinheiros e junto a encosta do morro do Sabão, defronte à Marginal Pinheiros. Estes locais começaram a ser ocupados mais amplamente desde a década de 1970, tendo passado diversas vezes por programas de remoções. Desde a década de 1950, houve um processo de desmanche do Morro do Sabão para utilização da terra e pedras nas obras de retificação do Rio Pinheiros, conforme lembram FREIRE (2006), MIYAZATO (2016) e GOLDENSTEIN e ROSSINI (1972). Tal transformação causou a ampliação da desvalorização da área que fica voltada para o Sul. Villares acabou doando a área para a prefeitura de São Paulo para que a mesma procedesse a instalação de um parque no local, conforme previsto no planejamento do bairro. No entanto, já nos anos 1960 as fotos de satélite (GEOPORTAL MEMÓRIA PAULISTA, 1958) mostram o início de uma ocupação precária. No final da década de 1970 a ocupação já estava consolidada no que hoje é a Favela Nova Jaguapé.

A partir das crises econômicas da década de 1980, muitos terrenos foram deixando de ter uma ocupação majoritariamente industrial. É importante ressaltar que não entendemos tal dinâmica como um simples processo de “desindustrialização” do Jaguapé, mas sim por mutações simultâneas que transformam constantemente os usos de terrenos conforme as tendências do mercado imobiliário entre outros interesses capitalistas. Um exemplo disso é a chegada de grandes empreendimentos residenciais e comerciais já a partir do final da década de 1970. São deste período a instalação do Shopping Continental (1979), em uma área

anteriormente pertencente à Urbanizadora Continental, responsável pelo loteamento do conjunto residencial do Parque Continental. Empreendimentos residenciais voltados às classes média-baixa também começaram a surgir aproveitando os terrenos baratos. São desta época os edifícios situados na Avenida Jaguaré próxima a confluência com a Avenida Corifeu de Azevedo Marques tal como o Condomínios Super Quadra Jaguaré (1980), Mirante do Butantã (1985) e a compra do terreno da antiga pedreira e da indústria de elevadores Atlas onde, posteriormente, instalou-se o Hipermercado Extra.

A localização privilegiada e os grandes lotes mantiveram um considerável número de armazéns, centros de distribuição de mercadorias e o potencial logístico nos anos 2000. Chama a atenção a queda de domicílios em favelas entre 2010 e 2012. Tal ocorrência é decorrente de uma sequência de incêndios ocorridos em comunidades do Jaguaré entre 2006 e 2011<sup>7</sup>. Em 2009 e 2011, houve incêndios de grandes proporções, respectivamente na Favela Diogo Pires e Nova Jaguaré<sup>8</sup>.

**Tabela 2: Número estimado de domicílios em favelas em distritos selecionados da cidade de São Paulo**

	2020	2018	2016	2014	2012	2010	2008
Alto de Pinheiros (Distrito)	0	0	0	0	0	0	0
Butantã (Distrito)	259	259	214	259	259	260	260
<b>Jaguaré (Distrito)</b>	<b>1.655</b>	<b>1.524</b>	<b>1.524</b>	<b>1.656</b>	<b>1.656</b>	<b>5.726</b>	<b>5.383</b>
Rio Pequeno (Distrito)	8.513	8.498	8.507	8.501	8.476	7.558	9.330
Vila Leopoldina (Distrito)	753	753	753	-	753	744	750

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) através da plataforma: “Observa Sampa”. Disponível em: <http://observasampa.prefeitura.sp.gov.br/>

Também pode-se ver através dos dados da Prefeitura de São Paulo, a evolução na instalação de rede de esgoto. Esse fato deve-se ao processo de urbanização de áreas das

<sup>7</sup> Dados do acervo do LabCidade. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/>. Acesso em: 02 de fevereiro de 2022.

<sup>8</sup> Dados do acervo Folha de São Paulo. Cf. FOLHA DE SÃO PAULO. Incêndio destrói favela na zona oeste de SP. São Paulo. 2009. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff1210200908.htm>

comunidades além da construção de moradias populares pelo CDHU, junto a comunidade Nova Jaguaré e Diogo Pires entre 2006 e 2012.

**Tabela 3: Proporção de Domicílios não conectados à rede geral de Esgoto (%) em distritos selecionados da cidade de São Paulo**

Região	2010	2000
Alto de Pinheiros (Distrito)	0	0
Butantã (Distrito)	1	2
Jaguaré (Distrito)	<b>8</b>	<b>24</b>
Rio Pequeno (Distrito)	7,51	11,6
Vila Leopoldina (Distrito)	0,9	1,74

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) através da plataforma: “Observa Sampa”. Disponível em: <http://observasampa.prefeitura.sp.gov.br/>

Na Tabela 4, para efeito de visualização, destacamos em vermelho o uso industrial, armazém e terrenos vagos e, em laranja, usos residenciais. Em perspectiva, podemos notar que há uma queda no total em metros quadrados de uso industrial dos terrenos do Jaguaré. No entanto, não o bastante para podermos afirmar um “processo de desindustrialização” do bairro. Salientamos, inclusive, o aumento no número de lotes, que pode indicar maior diversidade de firmas e/ou usos industriais, ainda que a área total tenha diminuído (Tabela 4, Gráfico 3). No uso classificado como “armazéns e depósitos” percebemos a mesma estabilidade com ligeira queda em área total, sendo que o número de lotes de manteve estável, demonstrando a consolidação do perfil de localização junto ao entroncamento das marginais, Rodovia Castello Branco e fácil acesso à Rodovia Anhanguera e Raposo Tavares. Tal característica mantém o interesse de uso para armazéns e depósitos de empresas de entrega, logística, materiais de construção e entrepostos de carga.



Tabela 4: Uso e ocupação do solo no distrito do Jaguaré entre 1995 e 2019

Tipo de ocupação	1995		2000		2005		2010		2019	
	área total	nº de lotes	área total	nº de lotes	área total	nº de lotes	área total	nº de lotes	área total	nº de lotes
Resid. Horiz. Baixo Padrão	214.466	1.039	220.276	1.066	209.862	1.054	204.164	1.037	210.178	1.035
Resid. Horiz. Médio Padrão	746.185	3.266	664.104	3.032	660.557	3.061	651.772	3.037	650.131	3.074
Resid. Horiz. Alto Padrão	108.962	316	157.743	466	158.315	464	156.564	462	156.711	463
Resid. Vert. Médio Padrão	76.727	2.630	83.825	2.967	125.014	4.515	136.447	4.988	242.583	8.025
Res. Ver. Alto Padrão	70	4	70	4	70	4	70	4	42.797	954
Comércio/Serviço Horiz.	425.670	560	410.719	655	537.800	723	599.187	814	581.520	808
Comércio/Serviço Vert.	125.994	33	117.754	40	127.409	45	134.624	148	129.236	152
Industrial	1.173.210	99	1.243.076	97	1.033.740	89	991.905	119	983.164	113
Armazéns e Depósitos	462.658	63	603.401	71	509.923	74	412.411	71	406.020	69
Escola	57.722	23	58.773	25	86.655	27	88.320	24	88.311	24
Terrenos Vagos	906.537	905	614.839	918	715.247	802	899.125	791	775.690	767
Resid. Vert. Baixo Padrão	2.616	62	45.916	63	59.917	324	50.413	1.183	60.929	1.423
Garagens	26.267	2	36.067	3	14.850	5	14.850	5	29.554	6
Outros Usos	952	4	12.109	3	9.569	1	9.872	7	667	8
	4.486.977	9.040	4.493.902	9.443	4.501.112	11.226	4.604.290	12.731	4.610.209	16.964

Fonte: Dados da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL). Disponível em: <http://observasampa.prefeitura.sp.gov.br>

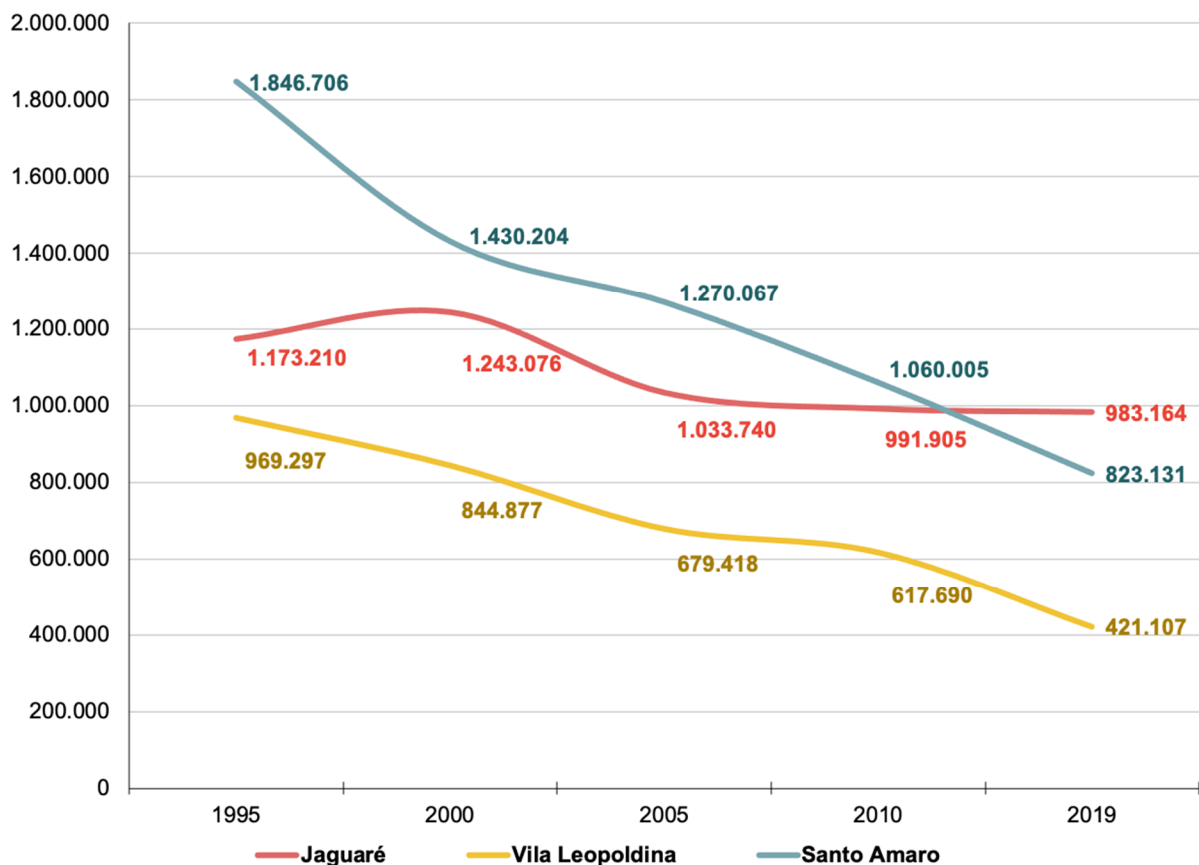
A produção do urbano e a urgência  
 da práxis transformadora: teorias, práticas e utopias  
 em meio a um mundo convulsionado

A produção do urbano e a urgência  
da práxis transformadora: teorias, práticas e utopias  
em meio a um mundo convulsionado



No gráfico 1, visualiza-se a queda na área total de uso industrial em três distritos que tiveram um loteamento industrial a partir da década de 1940 sobre as várzeas aterradas do Rio Pinheiros: Jaguaré, Santo Amaro e Vila Leopoldina - posteriormente aos núcleos industriais mais antigos próximos ao Rio Tamanduateí e Tietê como Barra Funda, Brás, Ipiranga, Mooca, etc (LANGENBUCH, 1971).

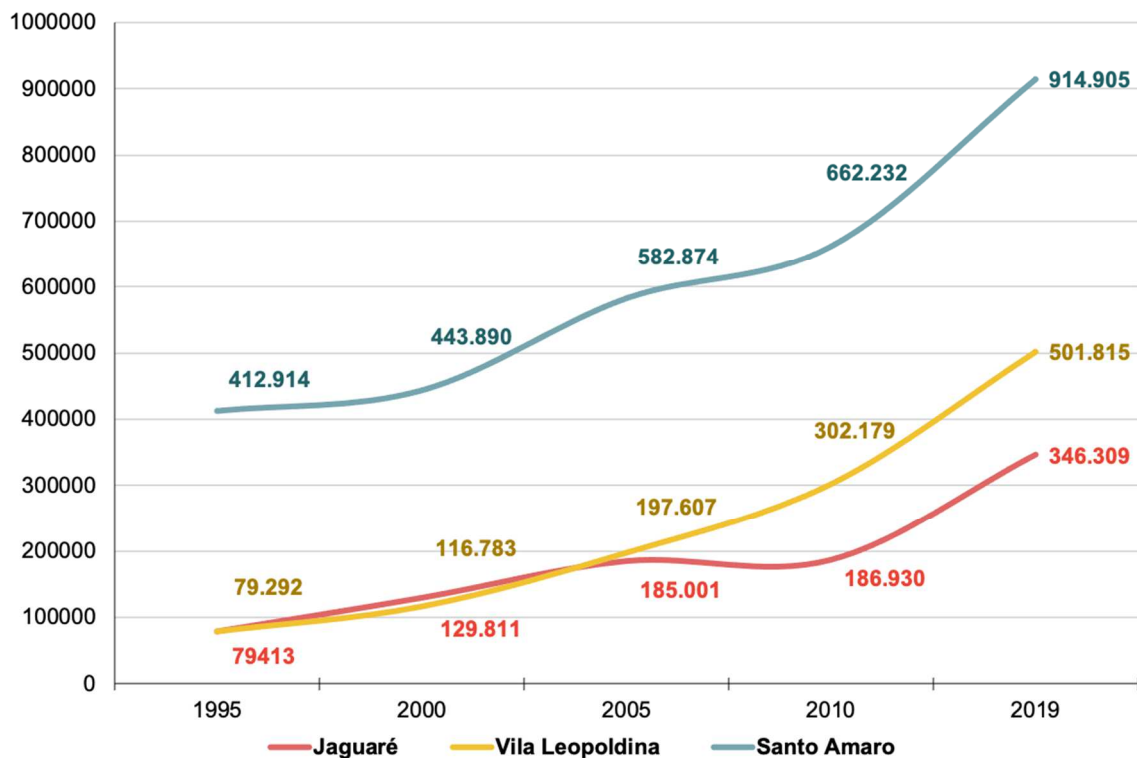
**Gráfico 1: Uso industrial nos distritos de Jaguaré, Santo Amaro e Vila Leopoldina na cidade de São Paulo (em m<sup>2</sup>)**



Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) através da plataforma: “Observa Sampa”. Disponível em: <http://observasampa.prefeitura.sp.gov.br/>

É possível notar uma queda sutil com uma ocupação industrial relativamente estável na área de uso industrial do Jaguaré, o que destoa de Santo Amaro e Vila Leopoldina. Em relação ao uso residencial, por sua vez, percebemos um importante aumento, especialmente nos usos residenciais verticais de médio e baixo padrão, enquanto houve redução dos usos residenciais horizontais de médio padrão (Tabela 1 e Gráfico 2).

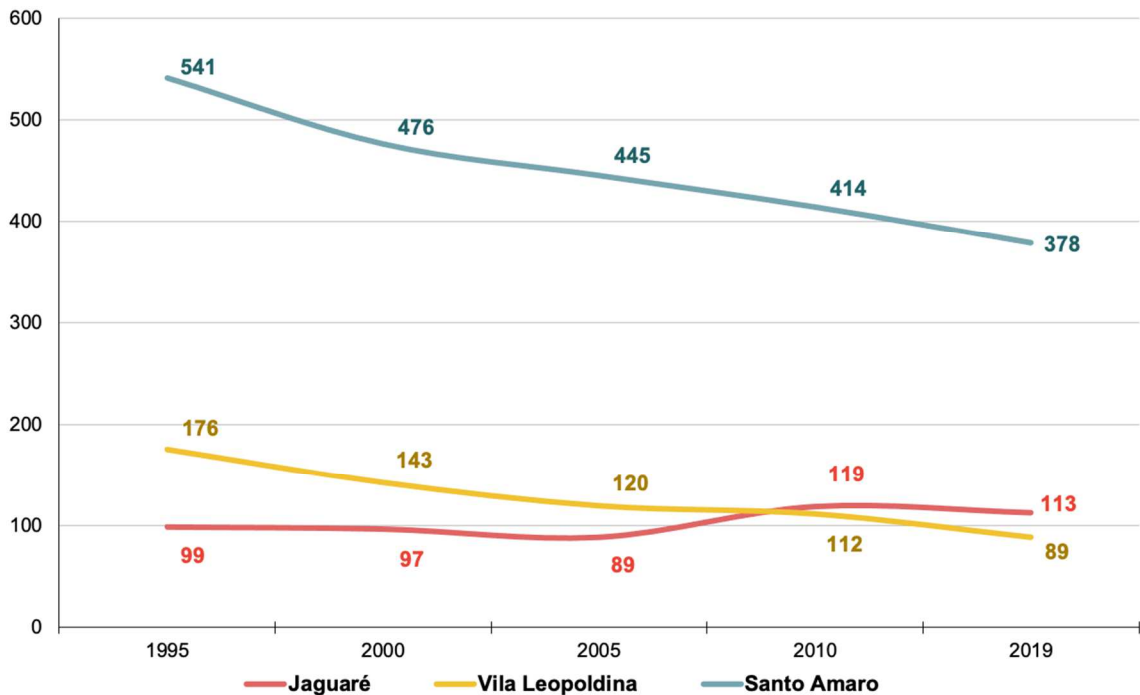
**Gráfico 2: Área ocupada por utilização residencial vertical em m<sup>2</sup> nos distritos de Jaguaré, Santo Amaro e Vila Leopoldina da cidade de São Paulo (em m<sup>2</sup>)**



Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) através da plataforma: “Observa Sampa”. Disponível em: <http://observasampa.prefeitura.sp.gov.br/>

Estes dados nos apontam não para uma transformação do Jaguaré de um “bairro industrial” para residencial, mas uma continuidade no uso industrial com aumento da diversidade de usos residenciais e comerciais, dado o aumento da população moradora do bairro e do número de imóveis residenciais. É possível, outrossim, visualizar conexão entre a diminuição dos “terrenos vagos” e dos usos residenciais horizontais, o que parece apontar que o aumento da população moradora esteja relacionado ao crescimento do número de apartamentos em condomínios verticais construídos sobre antigos lotes vagos, de habitações residenciais horizontais e de outros usos.

**Gráfico 3: Número de lotes industriais nos distritos de Jaguaré, Santo Amaro e Vila Leopoldina da cidade de São Paulo**



Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) através da plataforma: “Observa Sampa”. Disponível em: <http://observasampa.prefeitura.sp.gov.br/>

No início dos anos 1990, medidas adotadas pela gestão Paulo Maluf (1993-1996) deram grande impulso a especulação imobiliária da região com a canalização do Ribeirão Jaguaré e construção da Avenida Escola Politécnica, conectando a Rodovia Raposo Tavares à Marginal Pinheiros, passando pelo entroncamento com as Avenidas Corifeu de Azevedo Marques e Jaguaré. A remoção da favela existente nas margens do córrego e a construção da avenida valorizou os terrenos do entorno, causando, a partir de então, uma transformação no uso dos imóveis situados entre a Avenida Jaguaré e a Escola Politécnica. As famílias removidas da antiga Favela Colgate acabaram mudando para outros locais precários como as Favelas Diogo Pires e Favela Nossa Senhora das Virtudes.

Paulatinamente a construção de condomínios residenciais foi se consolidando e, a partir do período de expansão econômica do Brasil entre 2005 e 2015, o bairro do Jaguaré foi definitivamente descoberto como local para expansão imobiliária para uso residencial.

## DISTRITO DO JAGUARÉ: ENTRE A MANUTENÇÃO DO USO INDUSTRIAL E A EXPANSÃO DE EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS

Como assevera Milton Santos (2009 [1990]), o modelo de urbanização radial leva as cidades "a se expandir seguindo os eixos da circulação regional e inter-regional" o que conduz "espontaneamente, à formação de espaços vazios nos países de economia liberal" (p. 93). Ademais, a localização e a conectividade rodoferroviária são, hoje, razões que despertam o interesse de investidores empenhados a lucrar com a valorização da terra urbana, ampliando a expectativa de acumulação de capital por intermédio da especulação imobiliária no bairro.

**Figuras 1 e 2: Terrenos de grandes dimensões desocupados no distrito do Jaguaré.**



Fotos do autor.

Não é de se estranhar que haja a manutenção de tantos terrenos sem qualquer função social, o que determinaria condições de uso que buscam o interesse coletivo, evitando a retenção de imóveis para posterior valorização KOWARICK (2011) e SANTOS (2009 [1990]). O que se vê, no entanto, é a manutenção de terrenos vazios em evidente espera por valorização (Figura 1; Tabela 1).

A terra é o local onde se aloca o capital e o trabalho, sendo o modo, a localização e as configurações espaciais socialmente produzidas na dinâmica temporal da acumulação e reprodução do capital. O histórico recente de processos bastante semelhantes em outras regiões da cidade como Santo Amaro e Vila Leopoldina nos conduz a formular a hipótese de que o Jaguaré é um futuro local de São Paulo onde haverá uma intensa valorização da terra urbana a

partir dos grandes lotes que possuem atualmente uso industrial ou vazios urbanos, formando um grande número de terrenos em estado de especulação.

Ao abordar a questão da valorização imobiliária nos Estados Unidos em antigas áreas industriais, GOTTDIENER (1997) expõe dinâmicas muito semelhantes a casos brasileiros como Santo Amaro e Vila Leopoldina.

Os parques industriais constituem terra desbravada, que é zoneada e desenvolvida apenas para a indústria. Na maioria das vezes, requerem iniciativas individuais de planejamento por parte do governo local, que oferece facilidades de local, condições de infra-estrutura e incentivos variados, como reduções de impostos. Terra relativamente barata, acesso a estradas interestaduais e subsídios do governo local tornaram tais lugares altamente atraentes para os negócios no correr dos anos. (...) Além de outros benefícios, os governos locais ofereciam ambiciosos esquemas de desenvolvimento de rodovias, que não só ajudavam os negócios, mas também abriam áreas maciças do interior metropolitano aos empreendedores. (GOTTDIENER, 1997, p. 263)

Neil Smith, quando conceitualiza a gentrificação nas cidades capitalistas, também menciona um aspecto relativo aos distritos industriais e os processos excludentes de valorização da terra urbana:

também ocorreu considerável transformação de uso em antigas áreas industriais. Isto não começou com a conversão de antigos armazéns industriais em finos lofts muito mais significativo foi a anterior atividade de renovação urbana que, embora certamente se tratasse de um processo de remoção de cortiços, também foi a remoção de estruturas industriais obsoletas isto significando também desvalorizadas), tais como fábricas, depósitos e ancoradouros, locais onde muitos dos moradores dos cortiços haviam, um dia, trabalhado". (SMITH, 1996)

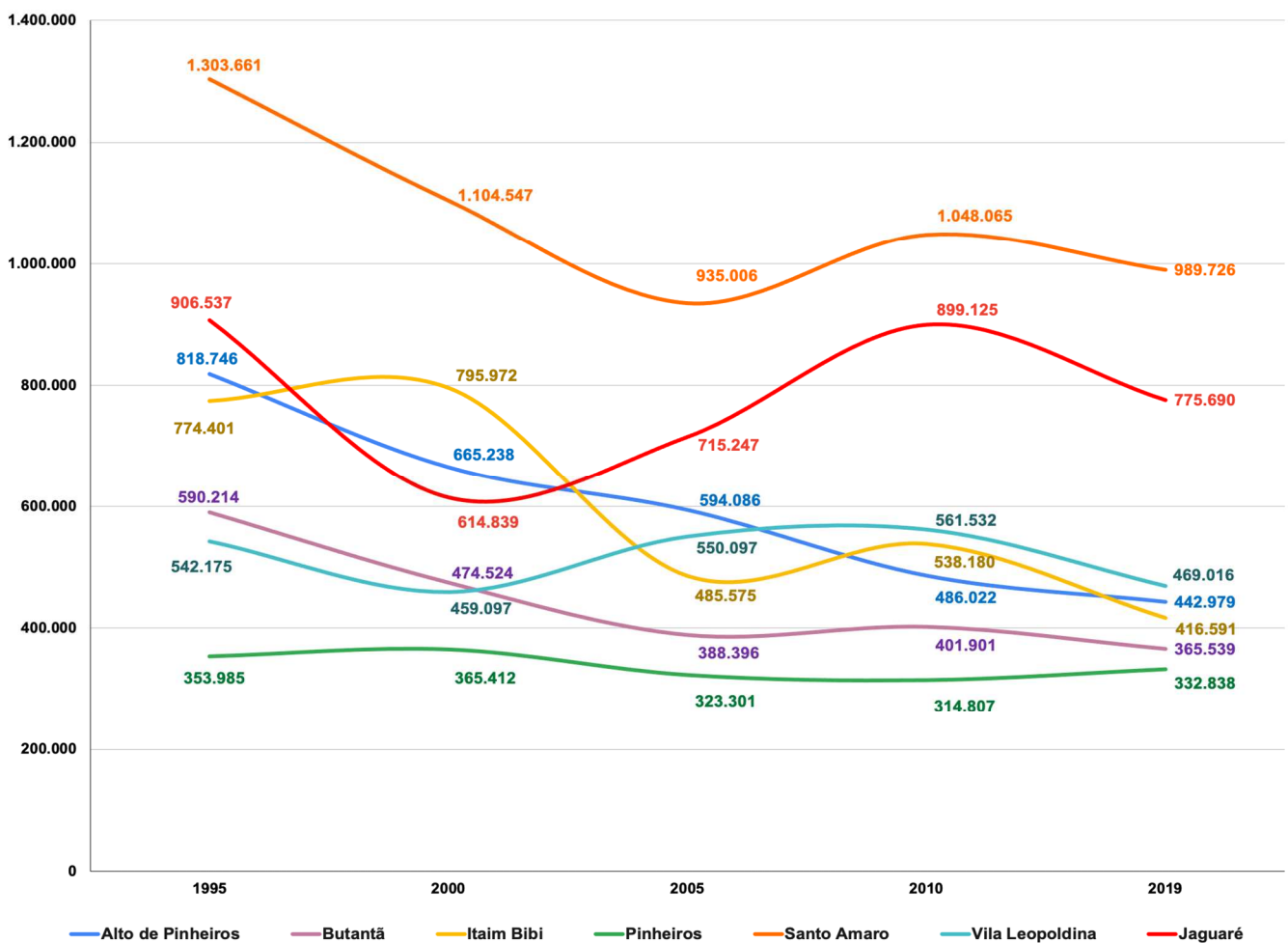
ZANOTELLI et al (2014) entendem os "vazios urbanos" como locais que podem estar em uma condição de subutilização proposital de maneira a constituir uma "reserva" com intuito de extrair a renda da terra por meio da especulação. Semelhante compreensão tem ROBIRA (2005) que aponta estes espaços de reserva com função de "resolver de maneira eficaz as sucessivas crises de expansão/acumulação do próprio sistema territorial metropolitano" (p. 10).

Milton Santos aponta a urbanização corporativa como fator determinante para "um modelo de expansão radial, deixando espaços vazios nos interstícios e abrindo campo à especulação imobiliária" (2009, p.31), permitindo algumas características tais como: "tamanho urbano, modelo rodoviário, carência de infra-estruturas, especulação fundiária e imobiliária, problemas de transporte, extroversão e periferização da população" (1993, p. 95).



O distrito do Jaguaré possui características que o colocam como potencial de desenvolvimento urbano, com o grande número de imóveis desocupados sem cumprir o princípio de função social da terra, enquanto grande parte da sua população vive em áreas de risco em habitações construídas sobre encostas e várzeas (Tabelas 1 e 2). Ou seja, temos no seio das contradições próprias do sistema econômico capitalista, um contexto de extremo desequilíbrio numa situação de ampla demanda por moradia e subutilização, o que consiste em um típico paradoxo do desenvolvimento urbano capitaneado pelo capital financeiro enquanto o Estado se retira de tais encargos, potencializando ainda mais a desigualdade.

**Gráfico 4: Terrenos vagos em m<sup>2</sup> em distritos selecionados da cidade de São Paulo**



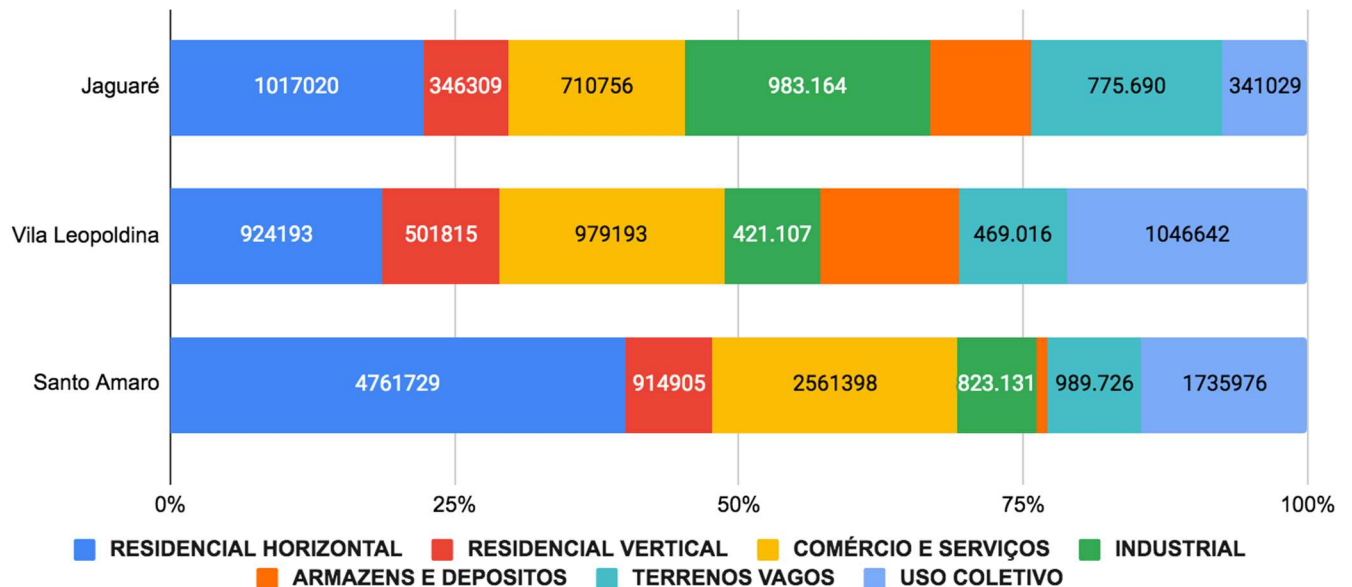
Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) através da plataforma: “Observa Sampa”. Disponível em: <http://observasampa.prefeitura.sp.gov.br/>

Podemos ver no Gráfico 5 que o distrito de Santo Amaro, por sua extensão de mais de 12 km<sup>2</sup> de área total segundo dados da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), é o detentor da maior porção de terrenos vagos em 2019 dentre os banhados pelo Rio

Pinheiros, com um total de 989.726 m<sup>2</sup>. No entanto, em termos relativos, o distrito do Jaguaré com 3,2 km<sup>2</sup> é o que possui a maior proporção de terrenos ociosos contabilizados 775.690 m<sup>2</sup>, sendo a segunda maior no eixo do Rio Pinheiros.

Em seu processo de expansão, o bairro do Jaguaré permaneceu como vazio interstício (SANTOS, 2009) cercado de fronteiras como a Rodovia Castelo Branco, ao norte, junto com a linha da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM)<sup>9</sup> que atravessa o rio Tietê em direção à Osasco. A via expressa da marginal do Rio Pinheiros, transposta apenas por uma ponte a leste. Ao sul, o Instituto de Pesquisa Tecnológicas e o campus da Universidade de São Paulo amuralhando-se junto à Avenida Escola Politécnica.

**Gráfico 5: Uso do solo nos distritos de Jaguaré, Santo Amaro e Vila Leopoldina- São Paulo (em m<sup>2</sup>)**



Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) através da plataforma: “Observa Sampa”. Disponível em: <http://observasampa.prefeitura.sp.gov.br/>

O Jaguaré aparece descrito, tanto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo como de potencial para adensamento populacional e transformação do zoneamento “exclusivamente industrial” para uso misto. Não obstante, há a inserção do bairro no Projeto de Intervenção Urbana do Arco Pinheiros e Vila Leopoldina - recebendo influência também das

<sup>9</sup> Incorporou o antigo traçado da FEPASA que, por sua vez, havia incorporado o referido trecho da antiga E.F Sorocabana.



OUCs Faria Lima e Arco Tietê. Os melhoramentos urbanos elencados pelo PIU Arco Pinheiros<sup>10</sup> preveem uma série de obras viárias que poderão conectar os lados do rio Pinheiros. Todos esses fatores apontam para uma perspectiva de valorização futura, o que pode ser percebido pela forma como o local é nomeado, parecendo enaltecer os planos para o bairro como: “Polo tecnológico do Jaguaré” e, até mesmo, em “pequeno vale do silício”<sup>11</sup>. Temos aqui uma convergência de ações que, articuladas, parecem sugerir o um futuro desejado pelo mercado em parceria com o poder público.

Tendo as estratégias de marketing como um dos instrumentos de controle ideológico do capital, a grande visibilidade que obras defronte à Marginal Pinheiros ganham, explicitam os constantes ímpetos de transformação da paisagem - razões pelas quais são preferidas as políticas públicas de habitação que favorecem longas e custosas obras, que solucionam precariamente o problema do déficit habitacional e das ocupações irregulares, mas logram grande êxito em mostrar-se grandiosas e esconder atrás de si os barracos que vão se apinhando sobre perigosas encostas. Isto explica que a região tenha construções do BNH, Cingapura e CDHU compartilhando o mesmo espaço, cada qual batizada pelo governo que as fez, permanecendo como monumentos à “realidade fictícia” pós-moderna em que o ‘parecer’ se sobrepõe ao ‘ser’<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> Os projetos de intervenção urbana (PIUs), como o Arco Pinheiros foram desenvolvidos a partir das proposições do Plano Diretor Estratégico (PDE) para a Macroárea de Estruturação Metropolitana, planejando a reestruturação urbana no município de São Paulo apresentando potenciais de transformação em função da presença de importantes infraestruturas metropolitanas e de mudanças de padrões de uso e ocupação em curso. Os PIUs Arco Tietê, Faria Lima e Vila Leopoldina incidem indiretamente sobre nosso objeto de estudo, sendo que o PIU Arco Pinheiros inclui o distrito do Jaguaré em sua zona de intervenção. Cf: GESTÃO URBANA SP. 2019. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-arco-pinheiros/>

<sup>11</sup> O termo “pequeno vale do silício” e “polo tecnológico do Jaguaré”, que possuem evidente apelo publicitário, foram mencionados na imprensa e anúncios de imóveis na região, como pode ser visto em matéria do jornal Valor Econômico. Cf. POLO vai fortalecer estratégias para P&D e inovação. 2020

<sup>12</sup> Em “A condição pós-moderna”, Harvey (1984, p. 57) faz referência, em diversas passagens, à “Sociedade do espetáculo” de Guy Debord e “Pós-modernismo: a lógica cultural do capitalismo tardio”, de Fredric Jameson relacionando os aspectos econômicos à construção de uma ideologia por meio de uma estética pós-moderna.

### Considerações finais

“As cidades são grandes porque há a especulação de terras e vice-versa; há especulação porque há vazios e vice-versa; porque há vazios, as cidades são grandes” (SANTOS, 2005, p.96)

Acompanhar as transformações no uso e ocupação do espaço urbano e na paisagem da metrópole paulistana mostra-se um profícuo exercício para compreensão de como operam algumas das dinâmicas do capitalismo no período de globalização. No período fordista, a implementação de um distrito industrial, no momento presente, a refuncionalização do espaço para atender necessidades da acumulação do capital imobiliário devido à valorização fundiária dessa parte da cidade.

Nesse um século de história, é possível verificar como o interesse privado foi beneficiado ou protagonista em momentos decisivos de transformação do distrito do Jaguaré, como relacionados a seguir:

1. **A retificação do Rio Pinheiros** promovida pela Cia Light, aterro, nivelamento das várzeas e áreas alagáveis (raia olímpica da USP e parte da Cidade Universitária);
2. **Aquisição e loteamento da área** pela Cia Imobiliária do Jaguaré, a construção da antiga ponte em 1939 e planejamento do bairro industrial, sob intervenção de Villares;
3. **Processo de desvalorização** gradativa seguindo interesse das lógicas capitalistas;
4. Início de processo de transformação do bairro seguindo a lógica da **especulação imobiliária** residencial, e não mais somente ao uso industrial.

A necessidade da refuncionalização dos espaços urbanos para maximizar a produção e acumulação de capital impulsiona estes movimentos de crescimento da metrópole para além de suas bordas, incorporando arredores, engolindo o que houver pela frente, sejam pequenas centralidades urbanas, áreas industriais ou rurais. Ao mesmo tempo, concentram o capital em centralidades específicas, para onde se dirigem esses capitais, as zonas de negócios e onde estão as instâncias de poder empresariais.

Em relação ao distrito do Jaguaré, temos um diferencial não tão usual na participação do idealizador e loteador do distrito - estando entre as bibliografias consultadas - visto que Henrique Dumont Villares transitava entre as esferas acadêmicas, empresariais e políticas, tendo deixado em sua obra as marcas do pensamento que o levou a idealizar a fundação de um

distrito industrial na zona oeste de São Paulo como uma oportunidade com potencial lucrativo a seus negócios.

Diferentemente do que aparenta em um primeiro olhar, que coloca o distrito do Jaguaré como isolado em relação à cidade de São Paulo quanto ao processo de formação e urbanização, verificamos uma intensa conexão com a cidade. Nosso estudo permitiu evidenciar que a ocupação e loteamento do distrito, tendo sido anterior à emancipação do município de Osasco, colocou o Jaguaré como local de passagem entre as duas localidades, tanto de trabalhadores, quanto de mercadorias pelas vias ferroviárias e rodoviárias que se entroncam no local.

Um importante fator que a análise e sistematização dos dados nos mostrou foi um aumento da ocupação residencial e comercial do bairro sem que isso necessariamente representasse uma desocupação industrial. Os dados obtidos através da Prefeitura de São Paulo revelam que o distrito do Jaguaré, ao contrário do apontado por muitos autores, não está em franco processo de “desindustrialização”. Verificamos nos dados da ocupação do uso do solo da cidade de São Paulo entre 1995 e 2019 que houve importante crescimento do uso residencial. No entanto, a queda no número de terrenos desocupados parece indicar que o crescimento do uso residencial possa vir da transformação destes espaços e não de antigas indústrias que deixaram o bairro. Nota-se que houve sim uma ligeira queda na ocupação industrial, mas esta está bem abaixo de outros distritos da cidade de São Paulo.

Pudemos entrever algumas consequências das transformações promovidas pelo capital imobiliário com pleno apoio do Estado, que colocam o interesse privado sobre o público nas dinâmicas urbanas que nortearam a ocupação e transformação da paisagem do Jaguaré. Por outro lado, há a promoção de dinâmicas urbanas que concentram o capital em centralidades específicas, onde ocorrem os fluxos desses capitais, as zonas de negócios e onde estão as instâncias de poder empresariais.

Milton Santos (2003) afirmou que o terceiro mundo necessita de: “uma combinação adequada de tecnologias que assegurem tanto o crescimento quanto o bem-estar, dentro de um outro sistema econômico e social” (p. 30). Entendemos que a análise das dinâmicas urbanas e o debate a partir da leitura dos teóricos propostos fazem parte da contribuição do conhecimento acadêmico na proposição de alternativas que possam inspirar e reivindicar a execução de políticas públicas que promovam ações transformadoras nas cidades, tendo como foco a

democratização do uso da terra urbana e o bem estar coletivo em equilíbrio com a recuperação ambiental tanto do distrito do Jaguaré como da cidade de São Paulo

## REFERÊNCIAS

- AB'SABER, A. **O sítio urbano de São Paulo**. In: AZEVEDO, Aroldo de (Org.). A cidade de São Paulo: estudo de geografia urbana. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958
- ARIZONO, M. **O distrito industrial do Jaguaré**. São Paulo: FAU, 1974.
- BACELLI, Roney. **Jardim América. História dos Bairros de São Paulo**, Prefeitura do Município de São Paulo. São Paulo: SMC, 1982.
- BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil**. 7ª ed. São Paulo: Estação Liberdade/Fapesp, 2017.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo: Contexto, 2001.
- CHOAY, Françoise. **O urbanismo**. São Paulo: Perspectiva, 2018.
- DAMIANI, Amélia Luisa & OLIVEIRA, Arioaldo Umbelino de (orgs.). Geografias de São Paulo: representação e crise da metrópole. São Paulo: Contexto, 2004.
- D'ELBOUX, Roseli Maria Martins. **Os primeiros anos da Cia. City em São Paulo (1911-1915): a revisão de uma lacuna** in Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 22, 2020.
- FIORAVANTI, Livia Maschio (2013). **Da Periferia à centralidade: reestruturação do espaço imobiliário-bairro Jaguaré**, São Paulo. São Paulo: FFLCH/USP.
- FRÚGOLI JR, Frúgoli Júnior. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. Edusp, 2006.
- GEOPORTAL. **GEOPORTAL MEMÓRIA PAULISTA 1958**. Disponível em: <<https://www.geoportal.com.br/memoriapaulista/>> Acesso em: 12 de fevereiro de 2022.
- GOLDENSTEIN, Léa; ROSSINI, Rosa Ester. **O Distrito Industrial do Jaguaré, SP**. Boletim Paulista de Geografia, São Paulo, n. 47, p. 30-72. 1972.
- GOTTDIENER, Mark. A produção social do espaço urbano. 2.ed. São Paulo: Edusp, 1997.

- HARVEY, David. **A condição pós-moderna**. São Paulo, Edições Loyola, 1992.
- HOLSTON, James. **Cidadania insurgente: disjunções da democracia e da modernidade no Brasil**. Editora Companhia das Letras, 2013.
- KOWARICK, L.; MARQUES, E. (Orgs.) **São Paulo: novos percursos e atores. Sociedade, cultura e política**. São Paulo, Ed. 34; Centro de Estudos da Metrópole, 2011.
- JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.
- JAMESON, F. **Pós-modernismo: lógica cultural do capitalismo tardio**. São Paulo: Ática, 2002.
- LANGENBUCH, Juergen Richard et al. **A estruturação da Grande São Paulo: estudo de geografia urbana**. 1968.
- LE CORBUSIER. **Planejamento urbano**. São Paulo: Editora Perspectiva, 2017
- LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Centauro Editora, 2006.
- \_\_\_\_\_. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Humanitas, 2004.
- MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único – desmanchando consensos**. Rio de Janeiro: Vozes, 2007.
- MONTE-MÓR. R. L. **As teorias urbanas e o planejamento urbano no Brasil** in Diniz & Crocco (Orgs). **Economia regional e urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006.
- PALLAMIN, Vera. **Espaços urbanos no despontar da metrópole paulistana: cisões, transformações, usos e contrastes**. [São Paulo: s.l. 201-]. Disponível em: <[https://www.academia.edu/download/42936040/Espaos\\_urbanos\\_no\\_despontar\\_da\\_metropole20160222-27771-13pes91.pdf](https://www.academia.edu/download/42936040/Espaos_urbanos_no_despontar_da_metropole20160222-27771-13pes91.pdf)>. Acessado em 30 de maio de 2021.
- PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Mapa Digital da Cidade de São Paulo**. 2022. Disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx> Acesso em: 12 de fevereiro de 2022
- PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo: Lei 16.050, de 31 de julho de 2014**. São Paulo: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, 2015. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2015/01/Plano-Diretor-Estrat%C3%A9gico-Lei-n%C2%BA-16.050-de-31-de-julho-de-2014-Estrat%C3%A9gicas-ilustradas.pdf>>. Acessado em 01 de dezembro de 2020

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Gestão Urbana SP. Projetos de Intervenção Urbana**. Disponível em:

<<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/piu/piu-monitoramento/#>>. Acesso em 14 de dezembro de 2020

**POLO vai fortalecer estratégias para P&D e inovação**. Valor Econômico. São Paulo, 25 de janeiro de 2020. Disponível em:

<<https://valor.globo.com/publicacoes/suplementos/noticia/2020/01/27/polo-vai-fortalecer-estrategias-para-p-d-e-inovacao.ghtml>>. Acessado em 01 de dezembro de 2020.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. 3a edição. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 1997.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. **Os meandros dos rios nos meandros do poder. Tietê e Pinheiros-Valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo**. Departamento de Geografia. Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

SANTOS, Milton. **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo**. In: **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo**. 2009

SANTOS, Milton. **Urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SILVA, A. M. Bernardes. **A metrópole de São Paulo e a produção da aceleração contemporânea**. Território Brasileiro. Usos e Abusos. Campinas: Edições Territorial, 2003.

SMITH, Neil. **Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano**. Trad. de Daniel Sanfelice. Edição Original: Smith, N. Gentrification, the frontier and the restructuring of urban space. In: Readings in Urban Theory. Massachusetts: Blackwell Publishers, 1996.

VILLARES, Henrique Dumont. **Urbanismo e indústria em São Paulo**. São Paulo: Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais, 1946.