

**Andrea Aparecida Canaverde**

**Do Além-Tietê às novas áreas de centralidade  
– estudo da produção de centralidade na zona norte  
de São Paulo**

Dissertação de Mestrado apresentado à Faculdade de  
Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo  
para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e  
Urbanismo.

Área de concentração: Planejamento Urbano e Regional  
Orientador: Prof. Dr. Eduardo Alberto Cusce Nobre

São Paulo  
2007

# **Livros Grátis**

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

*Ao meu marido Sidney, por sempre acreditar  
nos meus sonhos e ajudar-me a torná-los realidade.*

## AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus, por ter me dado força e saúde para concluir este trabalho.

Ao meu orientador, professor Dr. Eduardo Alberto Cusce Nobre, por aceitar esse desafio e pelo apoio, principalmente na etapa final.

Às professoras Dra. Heliana Comin Vargas e Dra. Andrea de Oliveira Tourinho, pelas justas críticas e sugestões no exame de qualificação.

Aos meus pais e à minha irmã pelo incentivo constante, pela compreensão dos momentos ausentes e pelo carinho.

Às minhas amigas Sueli, Flávia, Mirtes e Regina, pela amizade sincera e pelas palavras de incentivo, e especialmente à minha amiga Débora, por compartilhar das ansiedades e conquistas de cada fase da elaboração deste trabalho.

Aos funcionários da secretaria, especialmente às bibliotecárias Estelita e Maria José da FAU Maranhão, pela atenção e dedicação no atendimento.

Finalmente, agradeço a todos os meus familiares e amigos que auxiliaram de alguma maneira na realização desta pesquisa, ou mesmo que apenas acompanharam meu caminho e torceram pela finalização bem sucedida.

## RESUMO

O objetivo principal desta dissertação é a investigação dos fatores que contribuíram para a formação da atual configuração urbana da zona norte do Município de São Paulo, especialmente nos distritos de Santana, Tucuruvi, Vila Maria e Vila Guilherme, destacando a produção de uma centralidade em diferentes momentos de sua história. A escolha da área de estudo justifica-se por estar ainda em processo de transformação e possuir características que permitam a abordagem da questão sobre a produção das novas áreas de centralidade em São Paulo, assunto ainda pouco explorado no meio acadêmico, formadas a partir de grandes empreendimentos imobiliários do setor terciário. A pesquisa trabalhou com a hipótese de que um mega-empreendimento imobiliário (o Complexo Center Norte) não foi o único responsável por todas as mudanças ocorridas no espaço urbano da região, ao contrário do que é comumente afirmado. O método de trabalho adotado baseou-se no estudo da estruturação da área e na análise de dados e informações, provenientes de estudos e planos urbanísticos realizados no período entre 1940 e 2006, considerando os aspectos físico-territoriais e socioeconômicos da região, além da análise do desenvolvimento dos elementos ligados à centralidade.

Palavras-chave: áreas centrais, estrutura urbana, mercado imobiliário, setor terciário.

## ABSTRACT

The main objective of this dissertation is the investigation of the factors that had contributed for the formation of the current urban configuration of the North Region of the City of São Paulo, especially the districts of Santana, Tucuruvi, Vila Maria and Vila Guilherme, addressing the production of an urban centrality at different moments of its history. The choice of the case-study area is justified as it is still in a transformation process and having characteristics to allow the research of the production of new urban centrality areas in São Paulo, subject still little explored in the academic field, formed by great real estate enterprises of the tertiary sector. The research worked with the hypothesis that one big real estate enterprise (Complexo Center Norte) was not the only responsible for the changes that occurred in the region urban space, in opposition to the common sense. The work method adopted was based on the study of the area production and on the analysis of data and information, gathered from studies and urban plans in the period between 1940 and 2006, considering the physical and socio-economical aspects of the region, beyond the analysis of the development of the elements of centrality.

Key-Words: central areas, urban structure, real estate market, tertiary sector.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 2. 1 - Fazenda Santana. (Fonte: Acervo Arquivo de Negativos/DPH/SMC/ Website: Center Norte) .....	27
Figura 2. 2 - Planta Geral da Capital de São Paulo, com detalhe do povoado de Santana, 1897. (Fonte: DPH).....	29
Figura 2. 3 - Evolução da mancha urbana de São Paulo entre 1881 e 1930. (Fonte: DEÁK, 1997).....	30
Figura 2. 4 - O imperador D. Pedro II e sua comitiva atravessando a Ponte Grande, 1880. (Fonte: SINICESP ano 25 / website Center Norte).....	31
Figura 2. 5 - Dragas de areia no rio Tietê, década 1920. (Fonte: website Center Norte).....	32
Figura 2. 6 - Ilustração de estudo sobre a retificação do rio Tietê. (Fonte: AZEVEDO, 1958). .....	33
Figura 2. 7 - Vista aérea da zona norte - à frente está a Avenida Tiradentes, que atravessa o Tamanduateí, já retificado. Em seguida está o rio Tietê em seu curso original, e à direita está a Ilha da Coroa, área em que está localizado o atual Terminal Rodoviário Tietê. Aos fundos estão a Rua Voluntários da Pátria, Campo de Marte e, à direita, uma área inundada, 1930. (Fonte: in: REIS, 2006 – Coleção particular de A. Salatini). .....	33
Figura 2. 8 - Rua Voluntários da Pátria, entre as Ruas Dr. César e Leite de Moraes. Ao fundo, o Colégio Santana, 1929. (Fonte: A Gazeta da Zona norte, 20/07/2002). .....	34
Figura 2. 9 - Feira livre na esquina entre as ruas Voluntários da Pátria e Duarte de Azevedo. (Fonte: A Gazeta da Zona norte, 20/07/2002). .....	34
Figura 2. 10 - Detalhe da topografia da zona norte, elaborado pela Comissão Geográfica e Geológica do Estado de São Paulo, 1924. (Fonte: PETRONE, in: TOLEDO, 1996) .....	35
Figura 2. 11 - Linha Tamanduateí-Cantareira, Guia Levi, 1962. (Fonte: website Estações Ferroviárias).....	36
Figura 2. 12 - Trecho do ramal de Guarulhos, entre as estações Parada Inglesa e Jaçanã, 1964. (Fonte: website Estações Ferroviárias).....	37
Figura 2. 13 - Arruamento dos bairros ao longo do Tramway. (Fonte: AZEVEDO, 1958). ...	38
Figura 2. 14 - Esquema de urbanização pelo Tramway (1) e pelo ônibus (2). (Fonte: autora). .....	39
Figura 2. 15 - Arruamento de Vila Maria. O desenho das ruas de Vila Maria Alta seguiu a topografia da região (Fonte: AZEVEDO, 1958).....	40

Figura 2. 16 - Chácaras, sítios e fazendas na zona norte. (Fonte: in: TOLEDO, 1996). .....	41
Figura 2. 17 - Loteamento de Vila Guilherme, 1930. (Fonte: website Center Norte). .....	42
Figura 2. 18 - Várzea do Tietê inundada - no primeiro plano o bairro Canindé e, em seguida, a Coroa. Aos fundos, Santana e a Serra da Cantareira, 1952. (Fonte: Paulo Florençano, in: AZEVEDO, 1958).....	45
Figura 2. 19 - Localização dos principais equipamentos em Santana, 1930. (Fonte: Sara Brasil, 1930 - Acervo da biblioteca da FAUUSP). .....	52
Figura 3. 1 - Foto aérea do centro de São Paulo e a zona norte ao fundo, por volta de 1945. (Fonte: REIS, 2004 - coleção particular de A. Salatini).....	56
Figura 3. 2 - Ônibus e automóveis na Av. São João, anos 50. (Fonte: cartão postal).....	57
Figura 3. 3 - Esquina das avenidas Ipiranga e São João, anos 50. (Fonte: cartão postal).....	52
Figura 3. 4 - Ponte das Bandeiras e as estações reunidas na parte superior. (Fonte: MAIA, 1996).....	58
Figura 3. 5 - Proposta de Prestes Maia de construção de monumento no centro do leito do rio Tietê. (Fonte: Maia, 1996).....	59
Figura 3. 6 - Zona norte, 1957. (Fonte: SAGMACS, 1958 – Acervo da biblioteca da FAUUSP).....	61
Figura 3. 7 - Detalhe dos distritos da zona norte de São Paulo, 1954. (Fonte: AZEVEDO, 1958, vol 2 – Acervo da biblioteca do DPH).....	62
Figura 3. 8 - Densidade demográfica de São Paulo, em 1934. (Fonte: SOUKUP, João; In: AZEVEDO, 1958 – Acervo da biblioteca do DPH). .....	64
Figura 3. 9 - Densidade demográfica de São Paulo, em 1940. (Fonte: SOUKUP, João; In: AZEVEDO, 1958 – Acervo da biblioteca do DPH). .....	65
Figura 3. 10 - Mapa de densidade demográfica de São Paulo, em 1950. (Fonte: SOUKUP, João; In: AZEVEDO, 1958 – Acervo da biblioteca do DPH).....	66
Figura 3. 11 - Planta de distribuição de equipamentos de comércio por unidade completa, em 1957-58. (Fonte: SAGMACS, 1958 – Acervo da biblioteca da FAUUSP). .....	70
Figura 3. 12 - Planta de distribuição dos equipamentos de serviços particulares (sapateiros, médicos, advogados, etc.), por unidade completa. (Fonte: SAGMACS, 1958 – Acervo da biblioteca da FAUUSP).....	70
Figura 3. 13 - Representação gráfica dos equipamentos de ensino, saúde e recreio, por unidade completa. (Fonte: SAGMACS, 1958 – Acervo da biblioteca da FAUUSP).....	71



Figura 3. 14 – Localização dos principais equipamentos inaugurados entre 1940 e 1959. (Fonte básica: MSPQ 1984 – CD-ROM elaborado pelo CESAD – FAUUSP, 2002).....	73
Figura 4. 1 - Marginais Tietê no período de construção, destacando a ponte das Bandeiras e acima, a ponte da Av. Cruzeiro do Sul. (Fonte: REIS, 2004).....	78
Figura 4. 2 - Detalhe dos distritos da zona norte de São Paulo, 1968. (Fonte: PUB, 1968 ) ..	83
Figura 4. 3 - Divisão territorial do Município de São Paulo, 1977-79. (Fonte: PDDI-II, 1982). .....	83
Figura 4. 4 - Densidade demográfica, destacando-se a área em estudo, 1967. (Fonte: PUB, 1968).....	85
Figura 4. 5 - Detalhe do mapa de densidade demográfica, 1977. (Fonte: PDDI-II, 1982). ....	86
Figura 4. 6 - Distribuição percentual de domicílios segundo as classes de renda, 1967-68. (Fonte: PUB, 1968). ....	87
Figura 4. 7 - Distribuição da população segundo a classe de renda, 1979. (Fonte: PDDI-II, 1982).....	87
Figura 4. 8 - Uso do solo, 1968. (Fonte: PUB, 1968). ....	88
Figura 4. 9 - Detalhe da distribuição territorial de atividades de uso do solo, 1979. (Fonte: PDDI-II, 1982). ....	90
Figura 4. 10 - Representação gráfica dos principais centros de polarização e suas áreas de influência, em 1967-68. (Fonte: PUB, 1968). ....	91
Figura 4. 11 - Distribuição dos centros de polarização por compras e suas áreas de influência, em 1967-68. (Fonte: PUB, 1968).....	92
Figura 4. 12 - Distribuição da população e do emprego, em 1967. (Fonte: PUB, 1968).....	93
Figura 4. 13 - Distribuição dos centros de polarização por empregos em comércio e serviços e suas áreas de influência, 1967-68. (Fonte: PUB, 1968). ....	93
Figura 4. 14 - Centro de convenções e exposições do Anhembi. (Fonte: Agência Estado, in: REIS, 2004). ....	97
Figura 4. 15 - Makro e Carrefour Vila Maria. (Fonte: website Makro).....	97
Figura 4. 16 - Localização das estações do Metrô na zona norte. (Fonte: Metrô SP, 1994)...	97
Figura 4. 17 - Localização dos empreendimentos imobiliários inaugurados entre 1960 e 1979. (Fonte básica: MSPQ 1984 – CD-ROM elaborado pelo CESAD – FAUUSP, 2002).....	98
Figura 5. 1 - Densidade demográfica de população com até 4 salários mínimos, 1993. (Fonte: PMGSP- 1994-2010, 1993). ....	106

Figura 5. 2 - Divisão por Administrações Regionais. (Fonte: PMSP, in: MEYER, GROSTEIN, BIDERMAN, 2004). .....	111
Figura 5. 3 - Divisão por Subprefeitura. (Fonte: PMSP, in: MEYER, GROSTEIN, BIDERMAN, 2004). .....	111
Figura 5. 4 - Divisão distrital da Subprefeitura Santana / Tucuruvi, 2004. (Fonte: Sumário de Dados, PMSP, 2004). .....	112
Figura 5. 5 - Divisão distrital da Subprefeitura de Vila Maria / Vila Guilherme, 2004. (Fonte: Sumário de Dados, PMSP, 2004). .....	112
Figura 5. 6 - Renda média familiar, 1993. (Fonte: PMSP- 1994/2010, 1994). .....	114
Figura 5. 7 - Av. Luiz Dumont Villares, sentido Tucuruvi, 2006. (Fonte: acervo pessoal)... 116	
Figura 5. 8 - Terminal Rodoviário Tietê. (Fonte: Hermenegildo Pinto Bezerra – Metrô)..... 116	
Figura 5. 9 - Perspectiva dos pavilhões do Expo Center Norte. (Fonte: website: Center Norte, 2004). .....	119
Figura 5. 10 - - Arquivo do Estado, 2006. (Fonte: arquivo pessoal). .....	120
Figura 5. 11 - Linha do Metrô na Av. Luiz Dumont Villares, sentido Tucuruvi. (Fonte: arquivo pessoal). .....	120
Figura 5. 12 - Perspectiva aérea do Complexo Center Norte. (Fonte: website: Center Norte, 2004). .....	121
Figura 5. 13 - Vista aérea Casa de Detenção. (Fonte: Armando Favaro – Jornal do Brasil, 05 ago. 2001). .....	122
Figura 5. 14 - Implosão da Casa de Detenção, 2002. (Fonte: Secretaria da Administração Penitenciária do Estado de São Paulo). .....	122
Figura 5. 15 - Parthenon Nortel, 2006. (Fonte: acervo pessoal). .....	124
Figura 5. 16 - Telha Norte – marginal Tietê, 2006. (Fonte: acervo pessoal). .....	124
Figura 5. 17 – Parque esportivo - arena de skate, 2004. (Fonte: José Luiz Brenna, in: website: ARCOweb). .....	125
Figura 5. 18 – Parque esportivo - alameda central e parte das quadras esportivas, 2004. (Fonte: José Luiz Brenna, in: website: ARCOweb). .....	125
Figura 5. 19 - Vista do Parque Central, 2005. (Fonte: José Luiz Brenna e Fabiana Frassetto, in: website: ARCOweb). .....	126
Figura 5. 20 – Ponte para o Parque Central e para a muralha de sete metros de altura, 2005. (Fonte: José Luiz Brenna e Fabiana Frassetto, in: website: ARCOweb). .....	126
Figura 5. 21 - Perspectiva do Parque Institucional, 2006. (Fonte: Aflaro & Gasperini in: website: ARCOweb). .....	126

Figura 5. 22 - Arena Skol Anhembi. Fonte: São Paulo Turismo S/A. ....	127
Figura 5. 23 - Holiday Inn Anhembi. Fonte: website: ARCOweb. ....	127
Figura 5. 24 - Sesc Santana, 2005. Fonte: Guia da Semana. ....	128
Figura 5. 25 – Tok & Stok – visão interna. Fonte: Casa Cláudia. ....	128
Figura 5. 26 - Localização dos principais empreendimentos e equipamentos inaugurados entre 1980 e 2006. (Fonte básica: MSPQ 1984 – CD-ROM elaborado pelo CESAD – FAUUSP, 2002).....	129
Figura 5. 27 - Padrões de infra-estrutura e habitação, 1983-84. (Fonte: Plano Diretor do Município de São Paulo 1985/2000, 1985). ....	132
Figura 5. 28 - Uso do solo, 1993. (Fonte: PMGSP - 1994-2010, 1994). ....	133
Figura 5. 29 - Níveis de atendimento de comércio e serviços pelo Centro Principal e subcentros, 1984-85. (Fonte: Plano Diretor do Município de São Paulo 1985-2000, 1985). .....	138
Figura 5. 30 - Viagens atraídas entre 5:00 e 9:00 para área da Subprefeitura de Santana / Tucuruvi. (Fonte: Companhia de Engenharia de Tráfego - CET; Circular em São Paulo, 2003. Elaboração: SEMPLA - Sumário de Dados, 2004).....	139
Figura 5. 31 - Viagens atraídas entre 5:00 e 9:00 para área da Subprefeitura de V. Maria / V. Guilherme. (Fonte: Companhia de Engenharia de Tráfego - CET; Circular em São Paulo, 2003. Elaboração: SEMPLA - Sumário de Dados, 2004).....	139
Figura 5. 32 - Centralidades definidas pelo Plano Diretor Estratégico. (Fonte: Plano Diretor Estratégico 2002-2012, 2004).....	140
Figura 5. 33 - Área de influência da marginal Tietê. (Fonte: Laboratório de Urbanismo da Metrópole - LUME / São Paulo Metrópole, 2004). ....	140
Figura 5. 34 - Lado par da Av. Luiz Dumont Villares, 2006. (Fonte: RSVP). ....	144
Figura 5. 35 - Lado ímpar da Av. Luiz Dumont Villares, 2006. (Fonte: RSVP). ....	144
Figura 5. 36 - Zoneamento de São Paulo (Lei nº. 7.805 de 1º de novembro de 1972) – detalhe da zona norte. (Fonte: SEMPLA). ....	145
Figura 5. 37 – Zoneamento – Área da Subprefeitura de Santana / Tucuruvi, 2004. (Fonte: PMSP). ....	146
Figura 5. 38 – Zoneamento – Área da Subprefeitura de V. Maria / V. Guilherme, 2004. (Fonte: PMSP). ....	147
Figura 5. 39 - Área de intervenção da Operação Urbana Consorciada Carandiru - Vila Maria. (Fonte: Website: Vitruvius, 2005). ....	149

## LISTA DE TABELAS

Tabela 3. 1 - Área dos distritos (ha), 1950. ....	61
Tabela 3. 2 - Crescimento populacional, 1934, 1940 e 1950. ....	62
Tabela 3. 3 - Porcentagem da população em cada unidade completa segundo as classes de equipamentos e serviços básicos, 1957-58. ....	67
Tabela 3. 4 - Porcentagem de unidades elementares por classe de habitação dominante, em cada unidade completa, em 1957-58. ....	68
Tabela 3. 5 - Porcentagem de unidades elementares por tipo de camada social, em cada unidade completa, 1957-58. ....	68
Tabela 3. 6 - Comércio e serviços por unidade completa, 1957-58. ....	69
Tabela 3. 7 - Tempo gasto no deslocamento entre residência e trabalho por mais de 50% da população, nos horários habituais, através de transporte coletivo mais utilizado, 1957. ....	74
Tabela 4. 1 - Área dos distritos (ha).....	84
Tabela 4. 2 - Crescimento populacional, 1950 e 1968. ....	84
Tabela 4. 3 - Densidade demográfica (hab./ ha.), 1950 e 1967. ....	84
Tabela 4. 4 - Distribuição do uso do solo por unidade de análise, 1968. ....	89
Tabela 4. 5 - Atratividade por compras, negócios e empregos no comércio e serviços, 1977. ....	95
Tabela 5. 1 - Distribuição anual de empregos por setor. ....	103
Tabela 5. 2 - Rendimento mensal do chefe de família na Grande São Paulo. ....	103
Tabela 5. 3 - Taxa geométrica de crescimento anual por períodos. ....	104
Tabela 5. 4 - Crescimento populacional anual por distritos. ....	113
Tabela 5. 5 - Densidade demográfica anual por distrito. ....	113
Tabela 5. 6 - Rendimento médio de chefe de família por Subprefeitura, 2000. ....	114
Tabela 5. 7 - Incremento de renda média por distrito - 1991 - 2000. ....	115
Tabela 5. 8 - Equipamentos urbanos e infra-estrutura por Administração Regional, 1984. ..	131
Tabela 5. 9 - Equipamentos urbanos e infra-estrutura por Subprefeitura, 2004. ....	131
Tabela 5. 10 - Incremento de área construída - uso residencial por tipo de padrão - 1991 a 2000. ....	134
Tabela 5. 11 - Evolução de favelas por Divisão Administrativa, 2000. ....	134
Tabela 5. 12 - Estabelecimentos e empregos nos setores de comércio e serviços, 2000. ....	135

Tabela 5. 13 - Incremento de área construída - uso comercial e serviços por tipo de padrão - 1991 a 2000.....	135
Tabela 5. 14 - Distribuição de matrículas no ensino de primeiro grau por Administrações Regionais, 1984.....	136
Tabela 5. 15 - Distribuição de equipamentos de ensino fundamental da rede municipal por Subprefeitura, 2004. ....	136
Tabela 5. 16 - Distribuição de hospitais por Administração Regional, 1984.....	136
Tabela 5. 17 - Distribuição de hospitais por Subprefeituras, 2003.....	137
Tabela 5. 18 - Equipamentos de esporte e cultura por Subprefeitura, 2003-04.....	137

## LISTA DE ABREVIATURAS

ABRAPP	Associação Brasileira das Entidades Fechadas de Previdência Complementar
EMPLASA	Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MSP	Município de São Paulo
SAGMACS	Sociedade para Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais
SEMPLA	Secretaria Municipal do Planejamento
PMSP	Prefeitura do Município de São Paulo
PMGSP	Plano Municipal da Grande São Paulo

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	16
<b>1. CENTRO E CENTRALIDADE – CONCEITOS E REFLEXÕES</b> .....	19
1.1 INTRODUÇÃO .....	19
1.2 O CENTRO ENQUANTO ÚNICA CENTRALIDADE DE SÃO PAULO .....	19
1.3 A CENTRALIDADE COMO LUGAR .....	24
1.4 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS .....	26
<b>2. SANTANA E A ORIGEM DA ZONA NORTE DE SÃO PAULO</b> .....	28
2.1 INTRODUÇÃO .....	28
2.2 PRIMÓRDIOS DO DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO .....	28
2.3 O DESENVOLVIMENTO URBANO DA ZONA NORTE .....	31
2.3.1 A retificação do rio Tietê .....	32
2.3.2 O desenvolvimento dos transportes e a estruturação da região .....	36
2.3.3 Os loteamentos populares .....	43
2.4 AS FUNÇÕES DA ZONA NORTE .....	50
2.5 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS .....	54
<b>3. A INTEGRAÇÃO DA ZONA NORTE À CIDADE – 1940 A 1959</b> .....	57
3.1 INTRODUÇÃO .....	57
3.2 OS REFLEXOS DA CIDADE NO ALÉM-TIETÊ .....	57
3.3 SANTANA, TUCURUVI E VILA MARIA NA VISÃO DOS PLANOS URBANÍSTICOS .....	59
3.3.1 Aspectos físico-territoriais .....	63
3.3.2 Aspectos socioeconômicos – população e renda .....	64
3.3.3 Estrutura e centralidade - infra-estrutura, equipamentos urbanos, uso do solo e polarização .....	69
3.4 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS .....	76
<b>4. A ESTRUTURAÇÃO URBANA DA ZONA NORTE – 1960 A 1979</b> .....	79
4.1 INTRODUÇÃO .....	79
4.2 AS TRANSFORMAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO .....	79
4.3 OS PLANOS URBANÍSTICOS E A LEI DE ZONEAMENTO .....	81
4.4 A ESTRUTURA DE SÃO PAULO SOB AS ANÁLISES DO PUB E DO PDDI-II ..	82
4.4.1 Análise de dados de Santana, Tucuruvi e Vila Maria .....	84
4.4.1.1 Divisão distrital .....	84
4.4.1.2 Evolução socioeconômica – população e renda .....	86
4.4.1.3 Fatores de influência na evolução da centralidade na zona norte .....	90
4.5 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS .....	102
<b>5. A NOVA FACE DA ZONA NORTE - 1980 A 2006</b> .....	104
5.1 INTRODUÇÃO .....	104
5.2 OS REFLEXOS DAS TRANSFORMAÇÕES SOCIOECONÔMICAS NO ESPAÇO URBANO .....	104
5.3 SETOR TERCIÁRIO E EXPANSÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....	109
5.4 DADOS GERAIS DA EVOLUÇÃO URBANA DE SANTANA, TUCURUVI, VILA MARIA E VILA GUILHERME .....	113

5.4.1 Características físicas dos distritos .....	113
5.4.2 Situação socioeconômica – população e renda .....	115
5.4.3 Grandes equipamentos urbanos e empreendimentos imobiliários e a formação de novas áreas de centralidade na zona norte .....	117
5.4.4 Zoneamento .....	145
5.5 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NA ZONA NORTE .....	150
5.6 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS .....	152
6. CONCLUSÃO .....	157
REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA .....	163
ANEXOS .....	171



## INTRODUÇÃO

Quem passa hoje pela marginal Tietê, entre as pontes da Vila Guilherme e Casa Verde, e olha para a zona norte, depara-se com uma concentração de grandes empreendimentos comerciais, que variam entre shopping centers e shopping de compras especializado, todos projetados para atrair um público de massa. Esse cenário começou a ser formado nos anos 70, quando foi inaugurado o Parque Anhembi, mas nos últimos vinte anos esse processo se intensificou, não apenas na marginal Tietê, mas também no interior dos bairros de Santana, Tucuruvi, Vila Maria e Vila Guilherme.

Somado aos grandes empreendimentos, a região vem ganhando cada vez mais edifícios residenciais de médio e alto padrões, especialmente em Santana, e condomínios horizontais, também de alto padrão, nas áreas mais próximas à Serra da Cantareira.

A zona norte, de fato, é uma região que passou por muitas transformações e que ainda está em processo de desenvolvimento, sendo objeto de uma operação urbana e de mais uma linha do Metrô, que estão em projeto. Assim, a área tornou-se um exemplo de caso em São Paulo onde as questões sobre a centralidade estão bastante presentes.

Mas o que teria causado esse boom imobiliário na zona norte, que até a década de 80 ficou “esquecida” pelo mercado imobiliário? Muitos afirmam que o grande responsável foi o Complexo Center Norte, que teve início com a inauguração do Shopping Center Norte, em 1984. Mas há aqueles que atribuem ao Metrô grande parte das melhorias da região.

Hoje, a zona norte reúne determinadas características físicas e socioeconômicas que levam ao questionamento das principais causas dessas transformações urbanas em uma área da cidade onde até meados do século passado era vista como um território rural isolado da cidade. Além disso, especialmente na área de objeto de estudo dessa pesquisa (os distritos de Santana, Tucuruvi, Vila Maria e Vila Guilherme), há a formação de novas áreas de centralidade, que é um tema recente, no que se refere à cidade de São Paulo, e, portanto, ainda pouco explorado no meio acadêmico.

A pesquisa tem como objetivo a investigação dos fatores que desencadearam as transformações do espaço urbano da zona norte, especialmente a partir dos anos 80, dando ênfase aos aspectos referentes à produção de centralidade em diferentes momentos de sua história.

A pesquisa trabalhará com a hipótese de que o Complexo Center Norte não foi o elemento responsável por todas as mudanças na área a partir de sua inauguração, mostrando assim que um empreendimento imobiliário não é o único elemento capaz de modificar o espaço urbano através da produção de centralidade.

Certas características, como o alto poder polarizador e a quantidade de atividades reunidas em um mesmo empreendimento, levaram ao questionamento sobre como a estruturação do território tem se modificado em função das atividades urbanas desenvolvidas. O Complexo Center Norte, por exemplo, é chamado por seus idealizadores de *Cidade Center Norte*.<sup>3</sup> Já o Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2002 define como *centralidades* a área do entorno da estação Santana do Metrô, o Anhembi e o Center Norte.<sup>4</sup> Por se tratar de um novo elemento urbano, cujas características são relacionadas à centralidade, a pesquisa fará uma investigação teórica sobre o desenvolvimento do conceito de centro e centralidade.

A compreensão da atual configuração da região norte requer uma pesquisa histórica sobre seu desenvolvimento e sua transformação de subúrbio-dormitório à nova área de centralidade. Para isso, a pesquisa será dividida em períodos, de acordo com a disponibilidade de dados em estudos e planos urbanísticos. Por ter sofrido uma urbanização tardia, os documentos mais precisos com dados da zona norte começaram a ser relatados a partir da década de 1940 e assim, o recorte temporal para comparação de dados será entre 1940 e 2006.

Nos capítulos que analisarão os dados coletados serão realizados estudos sobre os aspectos socioeconômicos que interferiram no desenvolvimento da zona norte e, após as análises dos dados da região, serão traçados os perfis da área em estudo em cada período, especialmente sob o aspecto da centralidade. Os dados para essas análises serão coletados em estudos e planos urbanísticos, levantamentos da Prefeitura de São Paulo, IBGE, Embraesp, Metrô, como também em sites corporativos e artigos de periódicos.

---

<sup>3</sup> Center Norte. Website: Center Norte, acesso em jan. 2006.

<sup>4</sup> SEMPLA, 2002.

No final dos capítulos serão feitas considerações parciais referentes às questões abordadas em cada um deles, tendo como elemento norteador a produção de centralidade em diferentes momentos na zona norte.

Dessa forma, a dissertação divide-se em seis capítulos. O primeiro capítulo fará uma abordagem teórica sobre os termos centro e centralidade e o segundo concentrará os estudos sobre as origens da zona norte, analisando a história da região até o final da década de 1930.

O capítulo 3, que irá abranger o período entre 1940 e 1959, mostrará as consequências na estrutura da zona norte do surto rodoviário e do desenvolvimento dos meios de transporte coletivos, principalmente os ônibus, que tiveram grande influência no desenvolvimento dos bairros mais distantes do Centro.

O capítulo 4, entre 1960 e 1979, engloba o período em que o uso do automóvel se intensifica na cidade, dando início aos congestionamentos e à busca por alternativas que permitissem maior mobilidade. Entre as soluções adotadas nessa fase, que tiveram maiores consequências à zona norte e que serão estudadas neste capítulo, foram as construções das marginais do rio Tietê e das pontes de concreto e o início do funcionamento do Metrô.

E finalmente, o capítulo 5, que envolve o período entre 1980 e 2006, marca a fase em que ocorre o crescimento do setor terciário, especialmente os serviços, modificando o modo de vida da população e o funcionamento da cidade. É também neste período que grandes empreendimentos e equipamentos urbanos foram inaugurados, concentrando-se na área da marginal Tietê e seu entorno. Assim, este capítulo analisará as influências do novo sistema produtivo dominante sobre a zona norte.

No capítulo 6, todas as considerações realizadas ao longo do trabalho serão analisadas, para então, se possível, serem respondidas as questões propostas no início da pesquisa.

## 1. CENTRO E CENTRALIDADE – CONCEITOS E REFLEXÕES

### 1.1 INTRODUÇÃO

Houve um período na história de São Paulo em que não havia dúvidas sobre onde e o que era o centro da cidade, afinal, era o local de concentração da maioria dos empregos, do comércio e dos serviços, dos pontos históricos, para onde todos os meios de transportes convergiam, mesmo que o destino final não fosse o centro. O Centro era a principal referência da população, tanto no sentido de identidade como de localização; era o elemento principal da estrutura urbana, do qual expandia a cidade.

Mas há alguns anos começaram a surgir na cidade novos elementos urbanos que também passaram a ser denominados centros ou centralidades. Expressões como “*o centro deixou de ser centro*”, “*o centro se deslocou*”, ou “*os novos centros*” passaram a fazer parte das discussões sobre o tema, confundindo conceitos e atribuindo indiscriminadamente valores tidos, até então, como sendo unicamente do centro, a outras espacialidades. Assim, é indispensável esclarecer o que é o centro e o que o difere do restante da cidade, para então entender as chamadas centralidades.<sup>5</sup>

### 1.2 O CENTRO ENQUANTO ÚNICA CENTRALIDADE DE SÃO PAULO

Geograficamente falando, o centro é algo que está no meio de dois pontos, onde antigamente se reuniam as atividades que dependiam da acessibilidade para se desenvolverem. Ao passar do tempo, essas atividades aumentaram, ocasionando os adensamentos e a multifuncionalidade nos centros.<sup>6</sup>

Segundo VILLAÇA, as aglomerações urbanas nascem da necessidade de união dos homens para realização de diferentes serviços que garantam a sobrevivência do grupo. Visando aumentar a quantidade dos produtos e diminuir o tempo gasto na execução das atividades,

---

<sup>5</sup> É importante ressaltar que esta pesquisa não tem o intuito de estudar pormenorizadamente o tema centro e centralidade, mas sim, identificar apenas as principais características que definem o centro e as novas espacialidades que, à princípio, serão chamadas de centralidades. Este esclarecimento se faz necessário para estabelecer os termos corretos que serão utilizados para identificar os elementos estruturais na área de estudo desta pesquisa.

<sup>6</sup> ASCHER, In: OS CENTROS DAS METRÓPOLES, 2001, p. 63.

elege-se um ponto ideal de encontro dessas pessoas, que seria aquele que estivesse a uma distância igual para todos. Assim, o centro surge quando há necessidade de deslocamentos de várias pessoas de locais diferentes na aglomeração para realização de um determinado objetivo.<sup>7</sup>

Dessa forma, nota-se que a acessibilidade é uma das primeiras características que são vinculadas ao centro. A acessibilidade é uma qualidade que envolve uma rede de fluxos e que não está apenas relacionada ao fator físico, mas também à intensidade dos fluxos, à capacidade para diferentes tipos de meios de transporte e aos custos sociais. A acessibilidade se apresenta de três maneiras: vias de circulação, meios de transporte e infra-estrutura que permitem interconexão de articulação de sistemas. Dessa forma, a acessibilidade é um atributo externo ao Centro, que, por sua vez, se beneficia dessas vantagens proporcionadas por esse sistema externo.<sup>8</sup>

Já a mobilidade é uma característica interna do centro, que permite a circulação dos diversos fluxos.<sup>9</sup> A mobilidade só é possível quando há organização espacial, caso contrário, e é o que acontece no centro de São Paulo, ocorrem os congestionamentos.

Assim, o centro torna-se o local comum de encontro de pessoas de todas as partes da cidade.<sup>10</sup> Por isso, especialmente as atividades de comércio e serviços, que dependem do fluxo de pessoas, concentram-se no centro, mas é importante ressaltar que apenas as atividades terciárias não formam centralidade.<sup>11</sup> Outras atividades relacionadas aos serviços administrativos, judiciários, institucionais e religiosos também se instalam no centro, conferindo-lhe uma outra característica – a multifuncionalidade.<sup>12</sup>

A diversidade no centro não está apenas em suas funções, mas também nas pessoas que ali frequentam, de diferentes raças e culturas, e nos diversos estilos das construções. A diversidade do centro, por ter diversos agentes interessados em controlar esse espaço, com diferentes opiniões e interesses, mostra que este é um espaço complexo. Mas é importante

---

<sup>7</sup> VILLAÇA, 2001, p. 238.

<sup>8</sup> TOURINHO, 2004, p. 356 e 357.

<sup>9</sup> Ibidem.

<sup>10</sup> Villaça afirma que *nenhuma área é ou não é centro, mas torna-se centro*, ou seja, um ponto transforma-se em centro quando a cidade assim o permite; um não existe sem o outro, da mesma forma que *não existe círculo sem centro e centro sem círculo*. VILLAÇA, 2001, p. 238.

<sup>11</sup> PORTAS, In: OS CENTROS DAS METRÓPOLES, 2001, p. 122.

<sup>12</sup> ASCHER, In: OS CENTROS DAS METRÓPOLES, 2001, p. 63.

salientar que a complexidade nem sempre está aliada a multifuncionalidade – é o caso dos shopping centers. E nem mesmo a complexidade apenas é suficiente para definir o centro.<sup>13</sup>

Abrigar as diferenças – de modo de vida e não só de renda - é uma função do centro, segundo CARDOSO. O centro também é o lugar do encontro, da troca de experiências, das relações face a face, e a presença das diferenças é que torna rico esse contato. Negar as diferenças é negar as diversas identidades e culturas existentes na cidade, e o centro, considerado o espaço da solidariedade, tem o papel de abrigar a convivência dessas diferenças.<sup>14</sup>

Porém, para alguns autores o centro não é um espaço democrático, pois atende apenas uma minoria da população. O centro é o espaço do conflito.<sup>15</sup> O centro, por ser palco de interesse de vários atores, tanto dos setores públicos como privados, por ser o espaço de convivência, trabalho e moradia de diferentes grupos sociais, é um espaço complexo, de difícil consenso de objetivos. Isso confere ao centro, segundo TOURINHO, a principal característica que o difere do restante da cidade: a não-dominação. Dessa forma, o centro não é um espaço flexível e essa dureza pode ser vantajosa para determinados grupos que nele atuam, enquanto que para outros, essa pode ser uma característica negativa.<sup>16</sup>

A adequação é o atributo do centro que está relacionado à estrutura, que envolve equipamentos, serviços e outras características espaciais, que garantem a qualidade de vida a seus habitantes e usuários, permitindo que todos os equipamentos sejam usufruídos.<sup>17</sup>

A lenta formação do centro contribuiu para que ele agregasse muitos valores simbólicos e históricos. As marcas do centro contam a história da cidade e mantêm viva a memória dos cidadãos. É o caso do centro de São Paulo, que foi palco de muitos acontecimentos históricos, como na época das “Diretas Já”. É no centro que está o marco zero da cidade e é o local de sua fundação. “(...) o centro é o útero da cidade. Nele está gravada a memória urbana e só nele a cidade está totalmente simbolizada. O centro é um significante do marco civilizatório da metrópole.”<sup>18</sup>

---

<sup>13</sup> TOURINHO, 2004, p. 344 e 345.

<sup>14</sup> CARDOSO, In: OS CENTROS DAS METRÓPOLES, 2001, p. 42.

<sup>15</sup> ALVAREZ MORA & ROCH, 1980. Apud TOURINHO, 2004, p.343.

<sup>16</sup> TOURINHO, 2004, p. 344.

<sup>17</sup> Ibid., p. 357.

<sup>18</sup> AZEVEDO, In: OS CENTROS DAS METRÓPOLES, 2001, p. 136.

O conjunto de valores e esforços acumulados (econômico, ideológico e político) ao longo dos anos confere ao centro uma localização privilegiada. A localização de um ponto sempre é expressa em relação a um sistema, que é formado por outros pontos. Assim, a localização do centro, mesmo sendo uma característica intrínseca, só existe em relação a outro referencial, que neste caso é o urbano.<sup>19</sup>

Na visão de VILLAÇA, a localização expressa o valor de uso da terra que é fruto do trabalho social envolvido para produção desse espaço, e que no mercado transforma-se em preço da terra.<sup>20</sup> No caso do centro, a localização é vista como irreproduzível.<sup>21</sup>

Segundo VARGAS, em relação às atividades comerciais, a localização privilegiada ou estratégica, uma das características das áreas centrais, deixou de ser irreproduzível nos anos 80, pois o capital imobiliário aliado ao capital comercial criaram as estratégias da localização.<sup>22</sup>

Segundo TOURINHO:

A localização do Centro enquanto resultado do acúmulo de eventos históricos (econômicos, sociais, políticos, culturais), e de lutas constantes entre grupos de interesses conflitantes (não só de classe, mas também ideológicos) gerador de uma acessibilidade territorial de amplo espectro (popular e elitista) é, seguramente, única para a compreensão de um sistema de cidade que priorize estes aspectos. Porém, num outro sistema de cidade, de caráter utilitário, comercial, ou seja, integrado no mercado, esta localização é, senão irrelevante, reproduzível não na sua integridade conceitual, mas na sua parcialidade operativa como “centro de negócios”.<sup>23</sup>

Ao serem analisadas as características do centro, nota-se que os termos centro e centralidade sempre estiveram relacionados um ao outro, sendo até utilizados de forma errada como tendo mesmo significados. Isso ocorria, pois a centralidade significava a “*somatória das características que identificavam o Centro como tal e que, ao mesmo tempo, o diferenciavam do restante da cidade*”.<sup>24</sup>

---

<sup>19</sup> TOURINHO, 2004, p. 358.

<sup>20</sup> VILLAÇA, 2001, p. 72.

<sup>21</sup> VILLAÇA, 1978, apud TOURINHO, 2004, p. 358.

<sup>22</sup> VARGAS, 1993, p. 297.

<sup>23</sup> TOURINHO, 2004, p. 359.

<sup>24</sup> Ibid., p. 390.

Quando São Paulo atingiu certo grau de expansão, algumas funções, tidas como centrais, passaram a ocorrer em outros pontos da cidade, que foram denominados subcentros. Para VILLAÇA, subcentro é designado como uma aglomeração diversificada e equilibrada de atividades terciárias, que não é o centro principal. É, portanto:

...uma réplica em tamanho menor do centro principal, com o qual concorre em parte sem, entretanto, a ele se igualar. Atende aos mesmos requisitos de otimização de acesso (...) como o centro principal. A diferença é que o subcentro apresenta tais requisitos apenas para uma parte da cidade, e o centro principal cumpre-os para toda a cidade.<sup>25</sup>

O policentrismo é o sistema formado pelo centro e os subcentros que funcionam de maneira integrada e interdependente. Dessa forma, não há competições de funções entre o centro e seus subcentros; as concorrências só ocorrem entre subcentros de sistemas diferentes. Os subcentros são elementos que podem gerar segregação, mas também diminuir os congestionamentos do centro principal.<sup>26</sup>

São Paulo começou a se transformar em uma cidade policêntrica na década de 1920, quando o bairro do Brás foi considerado o primeiro subcentro do país.<sup>27</sup> Ao longo dos anos 40 e 50 foram se desenvolvendo outros subcentros, como Pinheiros, Santo Amaro<sup>28</sup> e Santana, que segundo SAGMACS era denominada como *crystalização secundária* ou *centro de serviços*.<sup>29</sup>

No entanto, segundo os estudos de SAGMACS, em 1958, São Paulo continuava sendo uma cidade monopolar, ou seja, que vivia em função de um único centro, pois mesmo após a expansão da cidade e a formação de subcentros, estes não atendiam as necessidades da população a qual eram destinados e o centro principal continuava sendo bastante freqüentado e congestionado.<sup>30</sup>

Porém, no final do século XX, surgem novas espacialidades na cidade de São Paulo que possuíam certas qualidades do centro e que exerciam funções além de um subcentro. Estes elementos urbanos, por serem fenômenos novos e até então, pouco estudados, passaram a receber diversas denominações indiscriminadamente como: *novos centros*, *subcentros* e

---

<sup>25</sup> VILLAÇA, 2001, p. 293.

<sup>26</sup> TOURINHO, 2004, p. 364-365.

<sup>27</sup> VILLAÇA, op. cit., p. 300.

<sup>28</sup> TOURINHO, op. cit., p. 364.

<sup>29</sup> SAGMACS, 1958, p. V-9.

<sup>30</sup> Ibidem.



*centralidades*. Assim, a centralidade deixou de ser uma qualidade daquilo que é central e se tornou o substantivo de um lugar central.<sup>31</sup>

### 1.3 A CENTRALIDADE COMO LUGAR

A questão da centralidade passa a fazer parte das discussões sobre a estrutura da cidade quando a Avenida Paulista desponta como uma nova área atrativa, onde se concentram principalmente atividades de serviços. A Paulista, que desde os tempos do café era o espaço que caracterizava o poder e a riqueza de São Paulo, transformou-se em uma área de concentração de bancos e outros serviços relacionados ao setor financeiro. Na visão de TOURINHO, a Avenida Paulista não é, e nunca foi, um subcentro ou um novo Centro, e se mantém como uma experiência única na cidade.<sup>32</sup>

A região da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini e da marginal do rio Pinheiros também foi classificada como “*nova centralidade de São Paulo*”,<sup>33</sup> reunindo diversas empresas multinacionais ligadas ao ramo da informática e de telecomunicações. Essa região recebeu grandes investimentos imobiliários, mas os interesses do capital financeiro ficaram acima dos valores que constituem a cidade. Assim, a Berrini e a marginal Pinheiros transformaram-se em uma parte isolada do contexto da cidade, já que todas as ações nesse espaço visam atender apenas a classe alta da população.<sup>34</sup>

A partir dos anos 80 surgem grandes empreendimentos imobiliários, especialmente shopping centers, em diversas partes da cidade, além da região Sudoeste. Em função dos impactos de muitos desses empreendimentos na estrutura urbana eles foram comparados ao Centro. O Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2002 definiu centralidades como “*locais de encontro onde a população utiliza os espaços públicos, os serviços e os pontos de referência culturais, religiosos e de lazer*”.<sup>35</sup> Porém, de acordo com esta definição, que corresponde a definição de centro nos anos 60,<sup>36</sup> em algumas dessas centralidades os espaços públicos são praticamente desconsiderados a favor dos interesses imobiliários.

---

<sup>31</sup> TOURINHO, 2004.

<sup>32</sup> Ibid., p. 371 e 372.

<sup>33</sup> FRÚGOLI JR., 2000.

<sup>34</sup> TOURINHO, 2004, p. 386.

<sup>35</sup> SEMPLA, 2002.

<sup>36</sup> WILHEIM, 1965, apud TOURINHO, 2004, p. 397.

Para MEYER, GROSTEIN & BIDERMAN, as novas centralidades são geradas pelo deslocamento das funções centrais, ou seja, funções que se caracterizaram como sendo do centro. Na verdade, algumas funções das novas centralidades não são complementares ao Centro, não podendo assim serem consideradas subcentros do centro principal. O que claramente se observa é o deslocamento do capital imobiliário para outras localizações fora do Centro como novas alternativas de investimentos.<sup>37</sup>

*Novas áreas de centralidade* é o termo mais correto para definir essas novas espacialidades, segundo TOURINHO, pois não existem “velhas centralidades”; o espaço onde a centralidade ocorre que é, de fato, novo.<sup>38</sup> Assim, à uma área de centralidade pode-se chamar de centro, mas para evitar confusões com o centro tradicional, este é expresso em letra maiúscula – Centro.

É importante salientar que o Centro não deixou de ser centro, ou se deslocou, ou muito menos que as novas áreas de centralidade são comparáveis ao Centro. Há algumas características do Centro que as novas áreas de centralidade dificilmente as terão, pois elas são prejudiciais às ações do mercado imobiliário, que é, geralmente, o principal agente interessado nessas áreas.<sup>39</sup>

O centro, como espaço coletivo, das diferenças, além de outras características adquiridas ao longo do tempo, como a dureza e a complexidade, correspondem ainda exclusivamente ao Centro, sendo estas características distorcidas, ou mesmo ausentes, nas novas áreas de centralidade.

Hoje São Paulo está diante de novos sistemas de produção de centralidade, que criam centros em pouco tempo. O surgimento da maioria das novas áreas de centralidade depende apenas de um investidor imobiliário, (geralmente privado, mas que também pode ser público), que atraia grandes investimentos através de uma boa campanha de marketing.<sup>40</sup> O espaço urbano é negociado como mercadoria e as atividades e ações realizadas pelos investidores têm o único propósito de gerar lucros. Dessa forma, mascaram-se as reais intenções que vêm com as atuações do mercado imobiliário no espaço urbano.

---

<sup>37</sup> MEYER, GROSTEIN & BIDERMAN, 2004, p. 182.

<sup>38</sup> TOURINHO, 2004, p. 397.

<sup>39</sup> Ibid.

<sup>40</sup> TOURINHO, op. cit., p. 397.

No caso de São Paulo, as novas áreas de centralidades, em grande parte, têm como pólo gerador de atratividade um grande empreendimento imobiliário, que muitas vezes inicia-se com um shopping center e ao longo dos anos são agregadas outras atividades atrativas. Acessibilidade e mobilidade são as características essenciais que garantem um bom funcionamento (sob o aspecto econômico) das novas áreas de centralidade. A partir desta base é que são traçadas as diretrizes de caráter econômico, que envolvem operações infra-estruturais e promocionais, que podem ser desde áreas de exposições, como também equipamentos culturais e turísticos.<sup>41</sup>

Em relação aos shopping centers, são criados novos serviços como lavanderia, bancos, agências de correio, salão de beleza, entre outros, para atrair mais clientes e mantê-los dentro do empreendimento pelo maior tempo possível, para que os encantos das compras os seduzam. E nos últimos 20 anos alguns shopping centers têm agregado outros empreendimentos de grande porte como elementos atrativos, como o Complexo Center Norte, que além dos shoppings Center Norte e Lar Center é composto pelo Expo Center Norte e pelo Novotel.

As novas áreas de centralidade na zona norte, que são classificadas como simplesmente centralidades pelo Plano Diretor Estratégico de 2002, concentram-se próximas, ou mesmo, na própria marginal Tietê – Santana, Anhembi, Center Norte – sendo as duas últimas grandes empreendimentos imobiliários da região, e Santana, durante alguns anos, foi considerada um subcentro. Além disso, a Avenida Luiz Dumont Villares destaca-se no Plano Diretor Estratégico como uma centralidade linear. A compreensão dessas recentes transformações urbanas depende da investigação de fatores históricos da região e da cidade que culminaram nos momentos de produção de centralidade na zona norte.

#### 1.4 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

O surgimento de novas espacialidades criadas pelo capital imobiliário gerou muitas dúvidas sobre como definí-las e quais seriam suas conseqüências para a vida da cidade. O Centro sempre foi um objeto de constantes estudos, mas até então a questão da centralidade ainda não

---

<sup>41</sup> BORJA, In: OS CENTROS DAS METRÓPOLES, 2001, p. 70.

havia sido abordada de maneira mais profunda, já que esta era uma característica única do Centro e que o diferenciava de todo o restante da cidade.

A centralidade deixou de ser apenas uma qualidade e passou a definir indiscriminadamente novos tipos de espacialidade na cidade. Nesta pesquisa, as “centralidades” serão denominadas como novas áreas de centralidade ou simplesmente centros, e o centro propriamente dito, também chamado centro tradicional, será o Centro, para evitar possíveis confusões.

Além dos termos, as funções exercidas pelas novas áreas de centralidade também geram dúvidas sobre a hegemonia do Centro. Mesmo desenvolvendo características como a acessibilidade e tendo poder de atratividade de grandes fluxos, as novas áreas de centralidade dificilmente se tornarão um Centro, especialmente porque ele possui atributos que foram construídos ao longo de muitos anos e que envolveram o trabalho de várias gerações.

Outro fator importante que diferencia os centros do Centro são os interesses dos investidores, públicos ou privados, que, através de grandes empreendimentos imobiliários aliados a boas estratégias de negócios, atraem mais investimentos e maior valorização fundiária. Assim, a cidade de São Paulo vive um novo momento de produção de centralidade, comandado pelo capital imobiliário.

## 2.0 SANTANA E A ORIGEM DA ZONA NORTE DE SÃO PAULO

### 2.1 INTRODUÇÃO

Durante muitos anos a zona norte permaneceu “separada” do restante da cidade, mantendo características rurais até o início do século XX. Santana foi o primeiro povoado a se desenvolver nas terras do Além-Tietê – nome como era conhecida a zona norte - estando na rota dos viajantes que seguiam em direção ao interior paulista.

Enquanto área de difícil acesso, Santana desempenhou um papel fundamental no desenvolvimento dos povoados da região. Assim, a análise da evolução urbana da zona norte está vinculada aos estudos das origens e evolução de Santana.

### 2.2 PRIMÓRDIOS DO DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO

Os primeiros relatos sobre as terras na região norte de São Paulo datam de meados do século XVII, período em que ocorreram concessões de terras de sesmarias a fidalgos interessados em montar chácaras e fazendas nos arredores da cidade. Até então, havia apenas alguns povoados nesta região que eram pontos de passagem de bandeirantes a caminho de Campinas, Atibaia, Jundiaí e cidades do Sul de Minas Gerais.<sup>42</sup>

A principal proprietária de terras da região norte era D. Inês Monteiro, conhecida como Matrona. Suas terras faziam divisa com Guarulhos, Jundiaí e Serra da Cantareira. Em 1673, os herdeiros de D. Inês doaram uma sesmaria ao Colégio Companhia de Jesus – a Fazenda Santana, ou Fazenda Tietê, que consistia num casarão com vista para o rio Tietê. Logo após a aquisição, foi construída ao lado do casarão a Capela de Santana e, ao longo dos anos, a Companhia de Jesus foi aumentando seu patrimônio requerendo terras contíguas ou recebendo como doações de fiéis, transformando a Fazenda Santana no principal núcleo da região norte. Mas em 1759, com a expulsão dos jesuítas do Brasil, a propriedade de Santana foi confiscada e passou a ser administrada pela Fazenda Real e, conseqüentemente pelo Governo da Capitania de São Paulo.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> VOLTOLINI, 1996, p. 18.

<sup>43</sup> Ibid, p. 19.



**Figura 2. 1 - Fazenda Santana. (Fonte: Acervo Arquivo de Negativos/DPH/SMC/ Website: Center Norte)**

No final do século XVIII, grande parte da população do núcleo de Santana, que ainda englobava os povoados de Tremembé, Guapira e Cachoeira, vivia basicamente da agricultura, situação esta que se manteve inalterada durante várias décadas, segundo dados do Mapa Geral dos Habitantes do Bairro de Santana, de 1825. Mesmo com a maioria de agricultores, Santana começava a apresentar uma pequena parcela de população de renda mais elevada, formada por funcionários públicos e empresários. Esta porção da população possuía duas residências: uma no centro, para as atividades sociais e profissionais, e outra no bairro, para o descanso.<sup>44</sup>

O século XIX foi marcado por duas fases na produção agrícola que refletiram no crescimento de São Paulo: (1822 – 1860) ciclo do açúcar, e (1840 – 1960) pela produção do café. A construção das estradas de ferro, além de obras de infra-estrutura feitas para melhorar o escoamento dos produtos entre São Paulo e, sobretudo, das terras no interior paulista, geraram melhorias na estrutura e na expansão da cidade para as periferias.<sup>45</sup> Neste período houve um crescimento populacional surpreendente: em 1874 o número de habitantes era de 23.253 e em 1886 chegou a 44.033.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Ibid, p. 21.

<sup>45</sup> REIS, 2004, p. 111 e 112.

<sup>46</sup> LANGENBUCH, 1971, p. 77.

Este crescimento populacional estava ligado ao incentivo oficial de povoamento e crescimento da produção agrícola ocorrido em 1877, através do estabelecimento de quatro núcleos coloniais nos arredores da capital: Santana, Glória, São Caetano e São Bernardo.<sup>47</sup>

No início do século XIX Santana já havia passado por um processo semelhante de distribuição de terras, também com o intuito de incentivar o povoamento, mas que acabou fracassando. O núcleo colonial de Santana teve origem na Fazenda Santana e se desenvolveu entre a rua Dr. César e o local onde posteriormente foi construída uma das paradas do Tramway da Cantareira – Chora Menino.<sup>48</sup> Com a distribuição de terras a colonos brasileiros e estrangeiros em 1878, Santana voltou à produção agrícola abastecendo a capital, como nos tempos dos jesuítas.<sup>49</sup>

O núcleo colonial de Santana, que acabou sendo incorporado pela expansão da região, era caracterizado como um dos pontos de abastecimento da cidade, especialmente de hortaliças e carvão, além de serviços como lavagem de roupas. Santana também assumiu a função de “subúrbio residencial da cidade de São Paulo”, pois, devido à proximidade, os habitantes de Santana trabalhavam na “cidade” e voltavam no fim do dia para suas residências.<sup>50</sup>

Em 1889 Santana foi promovida a Distrito da Paz, ou seja, Santana deixava de pertencer à Santa Efigênia e passava a ser considerada uma localidade independente. Assim, a área de Santana passou a ser a seguinte:

Principiam na Ponte Grande, acompanham o Tietê até a divisa de Conceição de Guarulhos, no rio Cabuçu do Guapira, seguem o Cabuçu acima até o bairro de Cachoeira, daí seguem pelo Juqueri-Mirim abaixo até a antiga estrada de rodagem, atravessando esta, procurando a cabeceira do Cabuçu de baixo, por este até a ponte da Barra Funda, e daí, Tietê acima, até a Ponte Grande, ficando compreendidas nestas divisas as fazendas do Bispo e a de Pedro Doler.<sup>51</sup>

---

<sup>47</sup> Os núcleos coloniais foram estabelecidos pelo governo em terras nos arredores da cidade pertencentes ao Estado. O papel dos núcleos era intensificar as relações entre a cidade e seus arredores, além de promover suas organizações em função da cidade. *Ibid.*, p. 88 e 89.

<sup>48</sup> *Ibidem.*

<sup>49</sup> Apenas em 1886 ficou estabelecida a área definitiva de Santana, que abrangia cerca de 840.000m<sup>2</sup> e que foi dividida em 68 lotes. MENDES, In: AZEVEDO, 1958, vol. 3, p. 213.

<sup>50</sup> LANGENBUCH, 1971, p. 91.

<sup>51</sup> VOLTOLINI, 1996, p. 31.

Ao longo dos anos, de acordo com a classificação político-administrativa da cidade, Santana foi perdendo grande parte de seu território para outros distritos e a grande área do antigo núcleo colonial de Santana, além do bairro de mesmo nome, acabou dando origem a outros bairros como Tremembé, Cantareira, Guapira, Carandiru, Areal, Vila Guilherme, Vila Maria, Parada Inglesa, Jardim São Paulo, Vila Mazzei, Imirim, Chora-Menino, Santa Terezinha, entre outros. Alguns deles pertencem ao subdistrito de Santana, outros ao de Tucuruvi, Casa Verde ou Pari.<sup>52</sup>

### 2.3 O DESENVOLVIMENTO URBANO DA ZONA NORTE

No início do período republicano, as indústrias, que chegaram a São Paulo por volta da década de 1860, intensificaram-se, e bairros industriais e operários surgiram no cenário paulistano. As fábricas desse período pertenciam a famílias tradicionais paulistas que estavam investindo especialmente nas indústrias da área têxtil.<sup>53</sup> Entre 1890 e 1900 a cidade de São Paulo teve um salto no número de habitantes: de quase 65.000 para cerca de 240.000. Esses fatos refletiram no crescimento da cidade, que, como mostra a Planta Geral da Capital de São Paulo (1897), de Gomes Cardim na figura 2.2, já estava próxima de expandir para as áreas de chácaras e fazendas dos seus arredores.<sup>54</sup>



Figura 2. 2 - Planta Geral da Capital de São Paulo, com detalhe do povoado de Santana, 1897. (Fonte: DPH).

Através da Planta Geral nota-se a presença de arruamentos isolados em diversas áreas distantes do centro da cidade, como o caso de Santana, único núcleo nas terras do Além-Tietê, onde a concentração de residências ficava entre as ruas Conselheiro Saraiva e do Carandiru,

<sup>52</sup> Ibidem.

<sup>53</sup> REIS, 2004, p. 140.

<sup>54</sup> LANGENBUCH, 1971, p82.



atual Gel. Ataliba Leonel. Outras ruas de destaque na região eram Alfredo Pujol, “Caminho para o Cemitério”, atual Dr. César, e a Rua Voluntários da Pátria, que era a única via até a Ponte Grande.

Enquanto a Capital já tinha uma estrutura urbana praticamente formada no início do século XX, a região norte era considerada uma área rural e resumia-se apenas ao núcleo de Santana, que possuía poucas ruas. A figura 2.3 mostra o contraste entre a evolução da cidade e da zona norte, que só começa de fato a se expandir a partir dos anos 30 devido a alguns fatores, dentre os quais destacam-se a retificação do rio Tietê, o desenvolvimento dos transportes e os loteamentos populares.

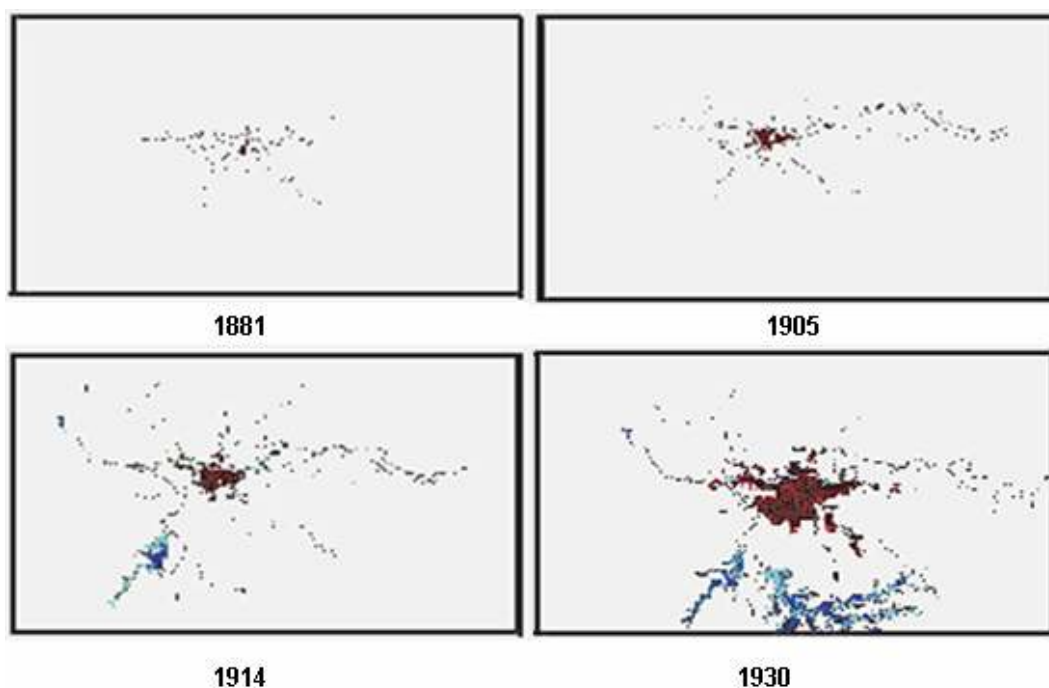


Figura 2. 3 - Evolução da mancha urbana de São Paulo entre 1881 e 1930. (Fonte: DEÁK, 1997).

### 2.3.1 A retificação do rio Tietê

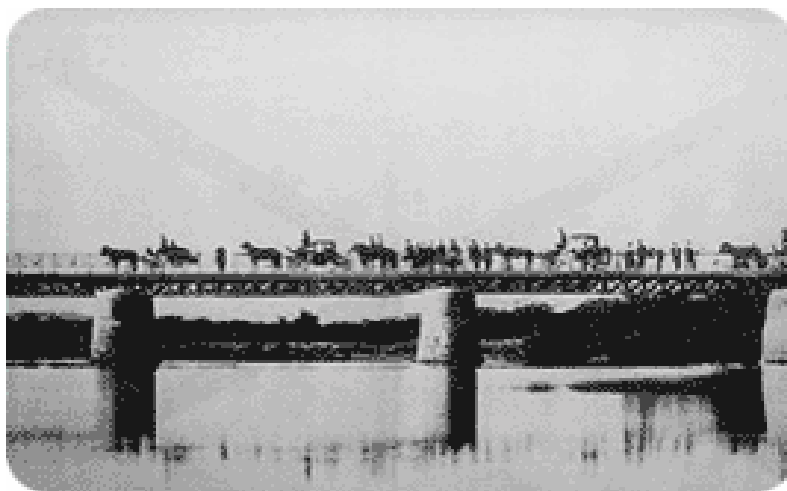
A evolução urbana da região norte ocorreu de forma lenta e tardia e os problemas envolvendo o rio Tietê explicam parcialmente esse processo. Na verdade, segundo AB’ SABER, não era o rio, mas sim as “*largas várzeas submersíveis*” que mantiveram durante muitos anos os bairros isolados do corpo da cidade.<sup>55</sup> A dificuldade de transposição do rio e o desinteresse pelas

<sup>55</sup> AB’SABER, In: AZEVEDO, 1958, vol. 1, p. 221.

terras do Além Tietê mantiveram essa região praticamente isolada da cidade por muitos anos. Esta barreira foi vencida apenas no final do século XVII, quando um grande aterro, com cerca de 3 km, foi construído ligando o Convento da Luz ao local onde hoje é a rua Dr. César.<sup>56</sup> Esta ligação foi importante para o desenvolvimento da região, mas não era eficiente, pois após a passagem dos bondes puxados por animais o caminho ficava danificado.<sup>57</sup>

A ligação entre o Centro e a zona norte era uma das principais reivindicações dos moradores da região e que, através dos séculos perdurou. Não atendendo mais as necessidades da população, o aterro foi substituído por uma ponte, que entre os vários nomes que era conhecida, a mais popular era Ponte Grande. Construída em 1700, ligava a Avenida Tiradentes à Rua Voluntários da Pátria e, de acordo com relatos da época, “*assemelhava-se a uma pinguela tímida, que começa a perder tábuas ao menor sinal de chuva*”.<sup>58</sup>

Devido à insegurança da ponte, os jesuítas requisitaram sua reforma, que foi aprovada pelo governo, mas custeada pela Companhia de Jesus. Índios realizaram a obra utilizando madeira de lei, mas mesmo assim, logo a ponte apresentou sinais de perigo. Durante praticamente todo o século XIX, foram feitas obras de manutenção tanto do aterro como da ponte.<sup>59</sup>



**Figura 2. 4 - O imperador D. Pedro II e sua comitiva atravessando a Ponte Grande, 1880. (Fonte: SINICESP ano 25 / website Center Norte).**

As cheias do Tietê forçaram a parte norte da cidade a crescer nas áreas de colinas, enquanto as várzeas eram consideradas “terras sem dono”, sendo utilizadas para pastagem, campo de

<sup>56</sup> Ibid., p. 215.

<sup>57</sup> PEREIRA, 20 jul. 2002, p. 1.

<sup>58</sup> VOLTOLINI, 1996, p. 28.

<sup>59</sup> MENDES, In: AZEVEDO, 1958, vol. 3, p. 215.

futebol e até para atividades bélicas. Nas áreas de terreno mais firme da várzea havia chácaras, olarias e habitações humildes de trabalhadores que viviam do rio, como a extração de areia e cascalho – materiais que ajudaram a construir a cidade de São Paulo.<sup>60</sup> (Figura 2.5)



**Figura 2. 5 - Dragas de areia no rio Tietê, década 1920. (Fonte: website Center Norte).**

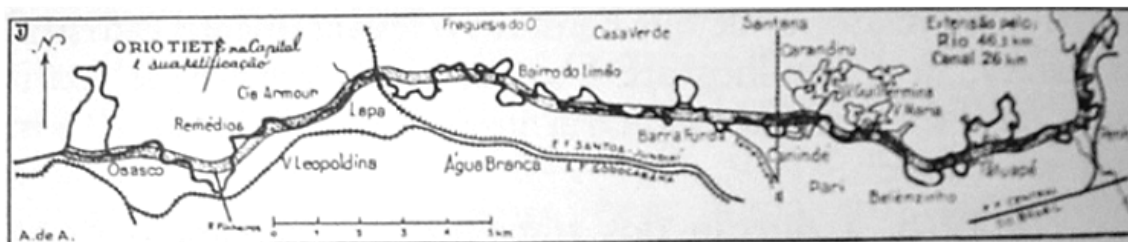
No final do século XIX surgem as primeiras intenções de retificação do Tietê, mas por falta de verbas o projeto foi adiado. Em 1924 a Prefeitura organiza uma comissão, liderada pelo engenheiro Francisco Saturnino de Brito para elaboração do projeto. Dois anos depois a comissão apresentou o relatório com levantamentos de Guarulhos a Osasco e, segundo o projeto, o curso original do rio iria diminuir 20 km. Em 1928 os estudos foram assumidos pelo engenheiro J. F. de Ulhoa Cintra, que fez algumas modificações no projeto anterior, entre elas a construção de avenidas marginais. As obras de retificação do Tietê, que foram iniciadas apenas no governo de Prestes Maia (1938-1945)<sup>61</sup>, resultaram em 25 km<sup>2</sup> de várzea para ocupação urbana, além da construção das avenidas marginais e de 20 pontes de concreto ligando o Centro à região norte.<sup>62</sup>

As obras no rio Tietê e a urbanização ao longo de seu curso estenderam-se por alguns anos, mas as transformações urbanísticas tiveram início na década de 1930, quando surgiram blocos residenciais, fábricas e parques nos antigos terrenos de várzea.

<sup>60</sup> AB'SABER, In: AZEVEDO, 1958, vol. 1, p. 218.

<sup>61</sup> Prestes Maia foi Prefeito de São Paulo três vezes: de 1938 a 1945 (duas gestões) e de 1961 a 1965. TOLEDO, 1996, p. 17.

<sup>62</sup> SANTOS, In: AZEVEDO, 1958, vol. 1, p. 58.



**Figura 2. 6 - Ilustração de estudo sobre a retificação do rio Tietê. (Fonte: AZEVEDO, 1958).**

O Campo de Marte, inaugurado na década de 1920, foi o primeiro campo de aviação de São Paulo, localizado na área de várzea, entre a antiga Ponte Grande e o bairro de Santana. As atividades aeronáuticas eram muito difíceis devido às condições do solo, mas após a retificação do rio, o Campo de Marte foi remodelado e pode receber aviões de grande porte, além de também construir o Parque da Aeronáutica.<sup>63</sup> (Figura 2.7)



**Figura 2. 7 - Vista aérea da zona norte - à frente está a Avenida Tiradentes, que atravessa o Tamanduati, já retificado. Em seguida está o rio Tietê em seu curso original, e à direita está a Ilha da Coroa, área em que está localizado o atual Terminal Rodoviário Tietê. Aos fundos estão a Rua Voluntários da Pátria, Campo de Marte e, à direita, uma área inundada, 1930. (Fonte: in: REIS, 2006 – Coleção particular de A. Salatini).**

<sup>63</sup> AB'SABER, IN: AZEVEDO, 1958, vol. 1, p. 220.



2.8

**Figura 2. 8 - Rua Voluntários da Pátria, entre as Ruas Dr. César e Leite de Moraes. Ao fundo, o Colégio Santana, 1929. (Fonte: A Gazeta da Zona Norte, 20/07/2002).**



2.9

**Figura 2. 9 - Feira livre na esquina entre as ruas Voluntários da Pátria e Duarte de Azevedo. (Fonte: A Gazeta da Zona Norte, 20/07/2002).**

Enfim, a região norte deixava de ser uma localidade isolada da cidade, abrindo suas portas para uma nova fase de desenvolvimento urbano. As figuras 2.8 e 2.9 mostram a urbanização em Santana no final da década de 20.

### **2.3.2 O desenvolvimento dos transportes e a estruturação da região**

O relevo foi outro fator que dificultou a urbanização da região norte, como indica a figura 2.10. Não havia ligação entre os povoados mais distantes de Santana, sendo necessário voltar até este núcleo para então, ir a outro bairro vizinho. Assim, até o final do século XIX, a meio de locomoção dos habitantes dessa área eram carroças de tração animal. Em 1890 começaram a circular os bondes puxados a burro da Cia. Carris de Ferro, mas apenas na região de Santana.<sup>64</sup>

<sup>64</sup> VOLTOLINI, 1996, p. 32.



**Figura 2. 10 - Detalhe da topografia da zona norte, elaborado pela Comissão Geográfica e Geológica do Estado de São Paulo, 1924. (Fonte: PETRONE, in: TOLEDO, 1996)**

A chegada do Tramway da Cantareira trouxe nova esperança à população da zona norte, pois a partir de 1901, ele passou a ser utilizado como meio de transporte e tornou-se a principal ligação do extremo norte com a Capital. Os núcleos de povoaamentos formaram-se, com maior densidade, junto às estações do Tramway, e nos terrenos próximos surgiram chácaras que eram destinadas à produção de hortaliças ou como locais de descanso.<sup>65</sup>

A linha Tramway Cantareira, que foi construída em 1893, era, à princípio, utilizada para transportar materiais para a construção da adutora da Cantareira, mas dois anos depois a linha passou a fazer viagens de passeios à Serra da Cantareira aos finais de semana e logo transformou-se num transporte diário. O trecho inicial ia do Pari à Cantareira. Em 1908 iniciou-se a construção do ramal de Guarulhos. Na década de 1920 altas dívidas atingiram a companhia, que tentou ser vendida à iniciativa privada, mas não houve interessados. Mesmo assim, a linha não deixou de operar, pois era o único meio de transporte até os bairros mais distantes. Em 1947, já incorporada à Estrada de Ferro Sorocabana, a linha aumentou as bitolas dos trilhos no trecho mais longo (Tamanduateí – Guarulhos) e, em 1959, no trecho original. A linha começou a ser extinta em 1964, no trecho original e no ano seguinte no trecho Areal - Guarulhos.<sup>66</sup>

O ramal Guarulhos, que começou como um ramal da Estrada de Ferro da Cantareira, saía do Areal e chegava até o Asilo dos Inválidos, no Guapira, hoje Jaçanã. Aos poucos foram sendo

<sup>65</sup> MÜLLER, In: AZEVEDO, 1958, vol.3, p. 215.

<sup>66</sup> Estações ferroviárias do Brasil. Website: Estações Ferroviárias do Brasil, acesso em fev. 2006.

abertas outras estações, como o Tucuruvi, até chegar em Guarulhos, em 1915. Em 1947 o ramal já tinha chegado ao aeroporto militar de Cumbica. O ramal Guarulhos foi suprimido em 1965 e em seguida, foram retirados os trilhos e as estações foram demolidas.<sup>67</sup>

### Estações: Trecho Tamanduateí – Cantareira

Tamanduateí

Areal

Santana

Quartel

Santa Terezinha

Mandaqui

Invernada

Parada sete

Tremembé

Parada Santa

Cantareira



Figura 2. 11 - Linha Tamanduateí-Cantareira, Guia Levi, 1962. (Fonte: website Estações Ferroviárias).

Analisando a localização das antigas estações do trenzinho, como era carinhosamente chamado pelos paulistanos, bem como os trajetos das duas linhas, nota-se que os meios de transporte que vieram posteriormente, como o ônibus e especialmente o Metrô, seguiram um traçado bem próximo ao Tramway da Cantareira (especialmente no ramal Guarulhos), inclusive os pontos de parada, que também ficaram bem próximas às antigas estações.

<sup>67</sup> Ibidem.

### Estações: Ramal Guarulhos

Areal

Carandiru

Vila Paulicéia

Parada Inglesa

Tucuruvi

Vila Mazzei

Jaçanã

Vila Galvão

Torres Tibagi

Gopoúva

Vila Augusta

Guarulhos/ Cumbica



Figura 2. 12 - Trecho do ramal de Guarulhos, entre as estações Parada Inglesa e Jaçanã, 1964. (Fonte: website Estações Ferroviárias).

Os bondes elétricos chegaram em 1908 à região norte, porém só havia duas linhas que atendiam apenas o bairro de Santana: 42 – Santana e 43 – Olavo Egídio, ambos faziam ponto final no Largo do São Bento. A crise de eletricidade que atingiu a cidade na década de 1920 contribuiu com o surgimento do ônibus. A primeira linha do bairro era Santana – Alfredo Pujol, começando o itinerário na Praça Onze e terminando na Praça do Correio.<sup>68</sup>

Especialmente por ser o bairro mais antigo da região e por sua localização geográfica – próxima ao Centro e ponto de passagem para os caminhos ao interior paulista, Santana tornou-se o principal bairro da zona norte. Por isso, Santana sempre era o primeiro bairro da região a receber as novidades do progresso. Com os meios de transporte não foi diferente, porém, no caso dos ônibus, ao contrário dos bondes, eles logo disseminaram por todos os bairros da zona norte, facilitando inclusive a comunicação entre bairros vizinhos, que antes não havia.<sup>69</sup>

<sup>68</sup> História dos Bairros - Santana, 1997, p. 32.

<sup>69</sup> As vias de ligação entre os bairros adaptaram-se ao acidentado relevo e as ruas atuais da região acabaram seguindo esse mesmo traçado. MENDES, In: AZEVEDO, 1958, vol. 3, p. 212.





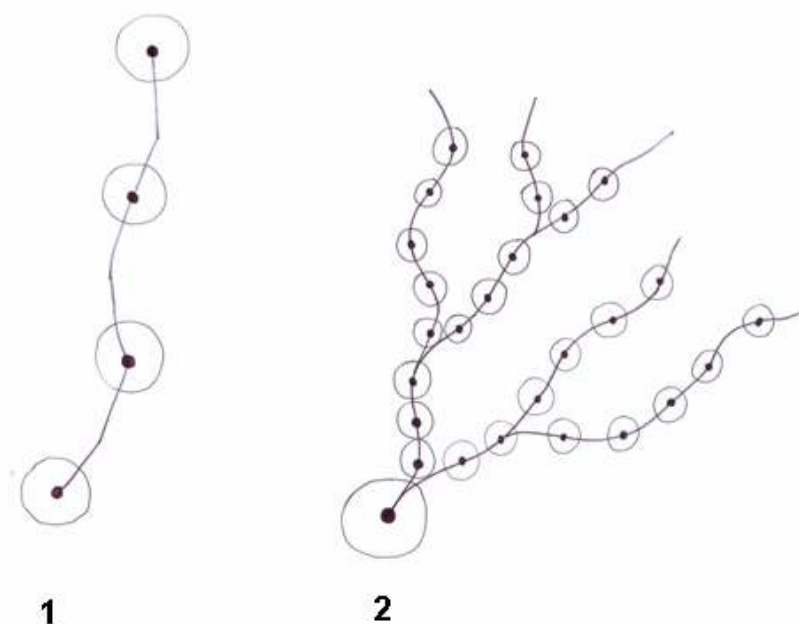
Figura 2. 13 - Arruamento dos bairros ao longo do Tramway. (Fonte: AZEVEDO, 1958).

A urbanização de bairros servidos pelo Tramway da Cantareira, como no caso do Tucuruvi, ocorreu primeiramente junto às estações, onde se concentraram o comércio e serviços de primeira necessidade. O desenvolvimento urbano gerado pelas linhas dos ônibus ocorreu ao longo das vias de ligação entre bairros, já que neste sistema de transporte os pontos de parada são próximos uns dos outros. Santana, que já era local de parada do Tramway, acabou se consolidando como ponto de transição de transportes, especialmente dos ônibus que vinham dos bairros. (Figuras 2.13 e 2.14)

Segundo LANGENBUCH,

“...através da interrupção de viagem que provocava, o sistema suburbano de ônibus constitui mais um fator a conferir **uma vocação de centralidade** a alguns bairros periféricos paulistanos, que posteriormente iriam evoluir ao *status* de ‘**subcentros**’, destacando-se neste particular: Penha, Pinheiros, Lapa, e em menor escala **Santana**.”<sup>70</sup>

<sup>70</sup> LANGENBUCH, 1971, p. 160. (grifo nosso).



**Figura 2. 14 - Esquema de urbanização pelo Tramway (1) e pelo ônibus (2). (Fonte: autora).**

No início do século XX Santana já apresentava algumas qualidades que, mais tarde, a transformariam em um subcentro. Por ser um ponto de confluência de diversos meios de transporte, fazendo o elo entre o Centro e os bairros periféricos, Santana apresentava alto fluxo de pessoas, atraindo assim, atividades que dependem dessa movimentação, como o comércio e os serviços.

Nos bairros de Vila Maria e Vila Guilherme, por onde o Tramway não circulava devido às dificuldades topográficas, (figura 2.15), o desenvolvimento urbano está diretamente ligado ao sistema de ônibus, que continua sendo até hoje o principal meio de transporte de massa desses bairros. A urbanização ocorreu ao longo das vias percorridas pelas linhas de ônibus, com maior densidade nos pontos finais.

Outro fator determinante na consolidação de Vila Maria e Vila Guilherme foi o desenvolvimento das ligações viárias, que tiveram início na década de 1940, com as obras das avenidas marginais e a substituição das pontes de madeira por concreto.<sup>71</sup>

No início da década seguinte ocorreram a inauguração das rodovias Presidente Dutra e Fernão Dias que, além de melhorias viárias, abriram possibilidade de indústrias de grande porte se

<sup>71</sup> SEMPLA, [199-], p. 13.

instalarem nessa região, mesmo não sendo em números expressivos como nas regiões Oeste e Leste da cidade. As rodovias ainda contribuíram para a valorização dos terrenos de várzea localizados entre o Jardim Novo Mundo, atual Parque Novo Mundo, e a Ponte das Bandeiras.<sup>72</sup>

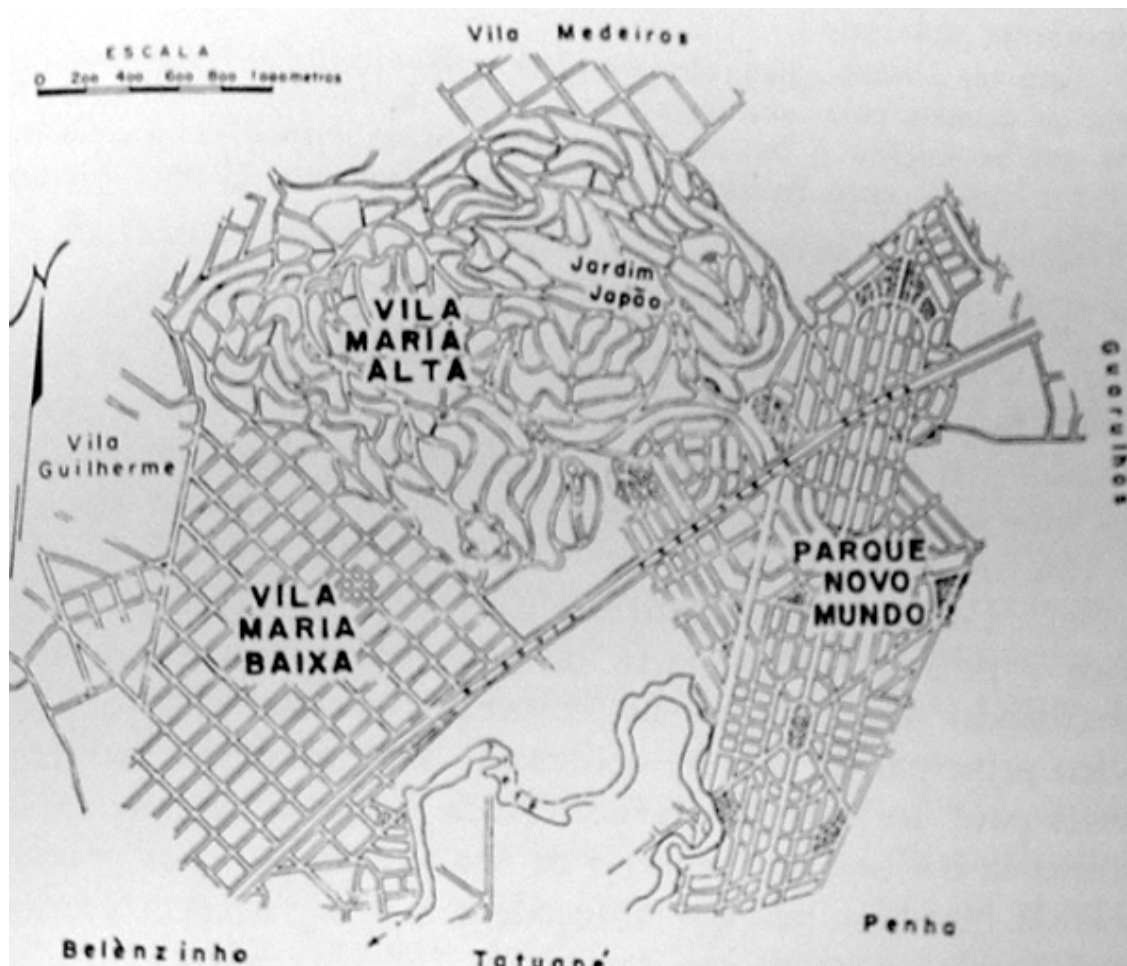


Figura 2. 15 - Arruamento de Vila Maria. O desenho das ruas de Vila Maria Alta seguiu a topografia da região (Fonte: AZEVEDO, 1958).

Evidencia-se assim que o desenvolvimento dos transportes e o fato de ser o bairro na região mais próxima ao Centro levaram Santana a ser um ponto de transição de meios de transporte, com alto fluxo de pessoas e que, conseqüentemente, atraiu grande quantidade de atividades terciárias. Essas características mostram que Santana, no início do século XX, já possuía algumas qualidades específicas de um subcentro, que a destacavam dos demais bairros da região.

<sup>72</sup> AB'SABER, In: AZEVEDO, 1958, vol. 1, p. 219.





**Figura 2. 17 - Loteamento de Vila Guilherme, 1930. (Fonte: website Center Norte).**

O povoamento desses loteamentos mostra que a especulação imobiliária atropelou o curso natural de crescimento da cidade, tomando as áreas que seriam destinadas à expansão urbana, no anseio de lucrar com as futuras valorizações.

As empresas responsáveis pelos loteamentos visavam atrair as classes de menor poder aquisitivo, que, em busca de terrenos mais baratos, encontrariam nos terrenos mais distantes do Centro a realização do sonho da casa própria, que era construída nos dias de folga pelos próprios moradores.<sup>75</sup>

A forma como a especulação imobiliária agia foi bem descrita por Antonio Rocha Penteado:

O aumento dos impostos territoriais veio onerar sobremaneira as grandes propriedades, de que resultaram numerosos loteamentos e, em conseqüência, a proliferação de uma grande quantidade de “vilas” suburbanas, quase todas tipicamente residenciais e habitadas por operários ou modestos funcionários públicos, cujas atividades são exercidas na Capital.<sup>76</sup>

A ação do capital imobiliário, através da valorização dos terrenos na cidade, definiu quais grupos sociais ficariam em cada parte da cidade, expulsando uns e atraindo outros. O poder do capital imobiliário sobre a estruturação da cidade chegava a tal extremo que não havia meios

<sup>75</sup> MENDES, In: AZEVEDO, 1958, vol.3, p. 222; SAGMACS, 1958, vol 1, p. 5.

<sup>76</sup> LANGENBUCH, 1971, p. 137.

que impedissem o crescimento desenfreado dos loteamentos: “*em certos casos, os projetos de loteamentos foram aprovados com uma rapidez que, ‘post-factum’, parece inexplicável.*”<sup>77</sup>

De fato, a proliferação de loteamentos foi mais rápida que a legislação, resultando numa expansão urbana desordenada. Muitas empresas já vendiam os terrenos com certa quantidade de tijolos para estimular o povoamento. Alguns anos após as compras dos terrenos surgiram diversas casas pequenas padronizadas ou simplesmente construídas sem qualquer preocupação em atender as exigências legais.<sup>78</sup>

A falta de controle sobre a valorização especulativa gerou grandes problemas aos cofres públicos e à própria população, pois, a maioria dos bairros que surgiram de loteamentos, tiveram início apenas com algumas habitações, sem qualquer infra-estrutura. Esta viria muitos anos depois, devido às grandes dificuldades quanto a falta de planejamento das vilas e o escasso orçamento que não havia sido previsto para tais gastos.

Dessa forma, os loteamentos residenciais atingiram todo o entorno da área central da cidade e foram divididos em três categorias:

- Loteamentos localizados no entorno do Tramway de Santo Amaro,
- Loteamentos nas áreas de domínio de ferrovias e
- Loteamentos suburbanos em áreas mais próximas à cidade e que não se encaixavam nas categorias anteriores.<sup>79</sup>

Os loteamentos residenciais, ao serem agregados a antigos bairros isolados através de suas expansões territoriais, deram início ao processo de estruturação dos subcentros e de suas respectivas áreas de influência.<sup>80</sup>

Na área de estudo desta pesquisa destacam-se loteamentos que estão incluídos dentro das duas últimas categorias. Os loteamentos sob influência de ferrovias geralmente eram formados a partir das necessidades das fábricas, que ao se instalarem próximas às estações, necessitavam criar habitações para seus operários e, dessa forma, nasceram as chamadas “vilas operárias”.

---

<sup>77</sup> SAGMACS, 1958, vol. 1, p. 4.

<sup>78</sup> MENDES, In: AZEVEDO, 1958, vol. 3, p.222.

<sup>79</sup> LANGENBUCH, 1971, p. 138, 139.

<sup>80</sup> É o caso de Santana, como será analisada ao longo desta pesquisa. Ibid., p. 133.

Como o Tramway da Cantareira não era utilizado para transporte de cargas, não houve a influência de indústrias na formação dos loteamentos de sua área. Assim, os povoados que existiam no entorno das estações transformaram-se em subúrbios-residência.<sup>81</sup>

A classificação dessas áreas como subúrbios-residência baseou-se nas análises do número de passageiros que circulavam pelos trens em determinados horários do dia, durante o mês de agosto de 1939, na estação inicial Tamanduateí. O resultado mostrou que a maioria dos passageiros, tanto da linha-tronco como do ramal de Guarulhos, desembarcavam nesta estação entre 6 e 9 horas e a maioria dos embarques para essas linhas ocorria entre 16 e 20 horas. Desta análise também se verificou que os destinos dos passageiros dessas linhas eram estações urbanas do Centro da cidade e não outras estações suburbanas, evidenciando assim que os subúrbios não possuíam funções complementares, como de trabalho, dependendo sempre das atividades do Centro ou de bairros periféricos, como Santana.<sup>82</sup>

Na terceira categoria de loteamentos enquadram-se aqueles ligados à formação dos bairros de várzea, como a Vila Maria e a Vila Guilherme, cujas transformações urbanas são bem semelhantes, já que são áreas vizinhas e suas histórias começaram no mesmo período.

Os primeiros registros de compra e venda de terras na Vila Maria datam de 1856. O terreno, que mais tarde passou a ser conhecido como Sítio Bela Vista, possuía cerca de 1000 m<sup>2</sup> e ficava às margens do rio Tietê.<sup>83</sup>

A fundação oficial do bairro ocorreu em 1917, quando a Cia. Paulista de Terrenos adquiriu uma parte daquelas terras para transformá-las em loteamento.<sup>84</sup> Em 1918 foram iniciadas as obras de construção da ponte de madeira da Vila Maria, ligando o bairro ao Belém. A construção da ponte de concreto aconteceu em 1955, sendo inaugurada no ano seguinte, pelo então prefeito Wladimir de Toledo Pizza.<sup>85</sup>

---

<sup>81</sup> Ibid., p. 182.

<sup>82</sup> Ibid., p. 150.

<sup>83</sup> *Vila Maria, (...) Website: Vila Maria*, acesso em jan. 2006.

<sup>84</sup> A Cia Paulista de Terrenos era composta pelos diretores: Rafael de Abreu Sampaio Vidal, Eduardo Fonseca Cotching, Alberto Byington, Guilherme Cotching e Paulo Cotching; hoje alguns destes nomes aparecem em ruas e praças do bairro. Ibidem.

<sup>85</sup> Apesar de Santana ser um bairro de referência, especialmente em abastecimento e sistema de transportes, Vila Maria, a partir da construção da ponte de madeira, cria sua própria ligação com o Centro e começa a mostrar os primeiros sinais de independência de Santana. *História sobre o bairro*. Website: Bairro de Vila Maria, acesso em fev. 2006.

A eletricidade, assim como em Santana, também demorou a chegar. Na década de 1920 os postes foram colocados na Avenida Guilherme Cotching (antiga Avenida Central), mas a luz elétrica foi instalada apenas em 1937. Na mesma avenida foi inaugurado o primeiro cinema do bairro – o Cine Vila Maria, em 1929. Em 1923 chegam os bondes elétricos que faziam o percurso da Praça da Sé à Praça Santo Eduardo.<sup>86</sup>

O bairro, por suas características geográficas, é dividido entre Vila Maria Alta e Vila Maria Baixa. Até 1930 a ocupação ocorreu com maior intensidade na parte baixa. A partir de 1936 houve a intensificação do desenvolvimento da parte alta ocasionada pela promoção de vendas de lotes realizada pela Cia. Paulista de Terrenos, que oferecia tijolos para a construção de casas.<sup>87</sup>

Vila Maria foi o único bairro que desde o início de sua história desenvolveu-se na várzea, que segundo AB' SABER foi: “(...) *uma grande e triste aventura a história desse bairro que escolheu mal o seu sítio urbano. (...)*” Vila Maria sofreu com as duras enchentes até bem pouco tempo atrás, sendo a pior delas ocorrida em 1929, que isolou completamente o bairro durante quase dois meses e as canoas viraram o único meio de transporte.<sup>88</sup>



**Figura 2. 18 - Várzea do Tietê inundada - no primeiro plano o bairro Canindé e, em seguida, a Coroa. Aos fundos, Santana e a Serra da Cantareira, 1952. (Fonte: Paulo Florençano, in: AZEVEDO, 1958).**

<sup>86</sup> Ibidem.

<sup>87</sup> *Vila Maria, (...)*. Website: Vila Maria, acesso em jan. 2006.

<sup>88</sup> AB'SABER, In: AZEVEDO, 1958, vol 1, p. 218.



Já a Vila Guilherme nasceu das terras de fazendas e sítios que, ao longo dos anos, foram sendo divididas, através de vendas, compras e arrendamentos. Segundo os primeiros registros sobre a história de Vila Guilherme, o bairro surgiu quando o Barão de Ramalho, deixou uma propriedade nas terras do Além Tietê como herança para sua filha Joaquina Ramalho Pinto. Esta propriedade, de 2.760 m<sup>2</sup>, foi vendida a Guilherme Praun da Silva, um comerciante, filho de imigrantes alemães. Destas terras surgiram várias chácaras e sítios que formaram o bairro.<sup>89</sup>

Guilherme Praun tinha muitos amigos e, por admirar a dedicação ao trabalho dos portugueses, vendeu a eles muitas chácaras a baixos preços, que mais tarde se tornaram oficinas e carvoarias. O desenvolvimento do bairro trouxe a necessidade de ligação com o outro lado do rio, o bairro do Pari. Assim, Guilherme Praun decidiu construir uma ponte usando recursos próprios e contando com a ajuda de centenas de homens. Guilherme Praun foi o responsável pelo desenvolvimento da infra-estrutura básica do bairro, como farmácias, delegacia de polícia e grupo escolar. A luz elétrica foi instalada pela Light no início da década de 1920. As ruas, avenidas e praças do loteamento projetado por Guilherme Praun receberam os nomes de seus familiares e amigos.<sup>90</sup>

As enchentes, que chegavam a durar um mês, também faziam parte da vida dos moradores da Vila Guilherme. Naquela época a população convivia com mais naturalidade com as enchentes, realizando até festas; isso talvez fosse possível porque o rio ainda não era tão poluído, apesar de existirem registros de grandes epidemias após as enchentes nos bairros às margens do rio Tietê.<sup>91</sup>

As terras de Guilherme Praun foram motivo de várias brigas entre a família, mesmo antes de sua morte. Como vingança, os imóveis que ficaram como herança de Guilherme Praun só poderiam ser vendidos ou trocados por títulos da dívida pública. Apenas uma das filhas não concordou e recebeu uma mansão na esquina das ruas Maria Cândida e Coronel Jordão.<sup>92</sup>

Outro personagem ilustre da Vila Guilherme foi João Veloso, um rico comerciante de terras que comprava grandes áreas e era conhecido por não respeitar os limites dos seus terrenos,

---

<sup>89</sup> *Começou com o índio Baibebá...*, nov. 1996, p.26.

<sup>90</sup> *Ibidem*.

<sup>91</sup> História sobre o bairro. Website: Bairro de Vila Maria, acesso em fev. 2006.

<sup>92</sup> *Começou com o índio Baibebá...*, nov. 1996, p.26.

sendo motivo de vários conflitos com os moradores da região. Um dos terrenos que ele adquiriu ficava entre a Avenida Guilherme e a Avenida Nadir Dias de Figueiredo. Esta área, conhecida como Areia Amarela, foi transformada numa lagoa por João Veloso, e anos mais tarde foi aterrada. Outro terreno que também pertencia a João Veloso ficava próximo à Sociedade Paulista de Trote e foi por onde ele construiu um canal que atravessava a Rua Joaquina Ramalho, na altura da rede de transmissão, e por onde passavam as barcas de areia que iam até a antiga Ponte Pequena.<sup>93</sup>

Sob o impacto da imigração e do crescimento industrial, os bairros de Vila Maira e Vila Guilherme intensificaram o processo de urbanização entre as décadas de 1930 e 1940. Esses bairros, que são contíguos, caracterizavam-se pela presença de habitações unifamiliares de classe média e baixa em pequenos lotes. Essa área representou para as classes de menor poder aquisitivo uma oportunidade de construção de suas próprias moradias.<sup>94</sup>

A área de Vila Maria e Vila Guilherme não contaram com a evolução advinda do Tramway da Cantareira, que circulava apenas nos bairros vizinhos. Os difíceis caminhos à Santana obrigaram esses bairros a desenvolverem, no final da década de 1910, uma comunicação direta com o outro lado do rio, através de pontes de madeira. Vila Maria ligava-se ao bairro de Catumbi e, Vila Guilherme, ao bairro do Pari.<sup>95</sup>

Santana, como visto anteriormente, teve forte influência na formação de bairros localizados nos extremos da zona norte, fazendo a ligação com o outro lado da cidade e, por isso, sendo também o principal ponto de comércio e serviços da região. Mas os bairros de Vila Maria e Vila Guilherme desenvolveram-se praticamente independentes de Santana, pois como tinham mais fácil acesso ao lado esquerdo do Tietê, outros bairros se tornaram base de abastecimento desses bairros. Isso fica evidente nas linhas de circulação de transportes (bondes e ônibus) que permanecem praticamente iguais até hoje, ligando Vila Maria e Vila Guilherme aos bairros do Belém, Brás e ao Centro da cidade.<sup>96</sup>

---

<sup>93</sup> Ibid.

<sup>94</sup> Os imigrantes portugueses tiveram grande participação na formação de Vila Maria e Vila Guilherme, de modo que em meados do século XX, Vila Maria era conhecida como o bairro dos portugueses, que representavam 70 % da população do bairro. *O descobrimento (...)*. 26 out. 2005. Website: Portal da PMS, acesso em fev. 2006.

<sup>95</sup> SEMPLA, [199-], p. 12.

<sup>96</sup> Ibid.

## 2.4 AS FUNÇÕES DA ZONA NORTE

A zona norte foi caracterizada, até o início do século XX, como uma área rural que tinha como principal função o abastecimento da cidade com produtos, especialmente alimentos, e serviços. Mas devido a sua localização geográfica e seus atributos naturais, o Além-Tietê desempenhou outras funções relevantes no contexto da cidade ao longo dos anos.

As atividades militares na zona norte tiveram início em 1894, quando a antiga sede da Fazenda Santana e, depois Solar dos Andradas, transformou-se em quartel das tropas federais de São Paulo. O prédio, que estava em péssimas condições, foi demolido em 1915 e uma nova edificação começou a ser feita no mesmo ano. A 1ª Companhia do 43º Batalhão de Caçadores foi instalada no novo prédio em 15 de novembro de 1917. Até meados do século XX as instalações do quartel passaram por várias reformas e, em março de 1948 o CPOR transferiu-se para este prédio, onde está instalado até hoje.<sup>97</sup>

Devido aos bons resultados obtidos no Rio de Janeiro, em 1926, o Ministro de Guerra autorizou o Comandante da 2ª Região Militar, General de Divisão Hastimphilo de Moura a colocar em funcionamento o Centro de Preparação de Oficiais da Reserva de São Paulo – CPOR de São Paulo. O CPOR SP instalou-se primeiramente em Quitaúna, em julho de 1930. Em setembro de 1932, após a derrota dos paulistas na Revolução Constitucionalista, o CPOR SP é extinto, voltando a se organizar dois anos mais tarde, num prédio alugada à Avenida Tiradentes. Em 1942 o CPOR SP é transferido para outro edifício alugada à Rua Abílio Soares. Depois da participação de vários oficiais do CPOR SP na II Guerra Mundial, o Exército sofreu algumas mudanças, entre elas, a transferência do CPOR SP para a atual sede em Santana.<sup>98</sup>

Destaca-se também na região a Academia de Polícia Militar do Barro Branco, ou simplesmente Barro Branco. Sua história teve início em 1842, quando a área de sua sede atual foi utilizada como internada da então Companhia de Cavalaria de Guarnição de São Paulo, do Exército. Ao longo dos anos, a área teve diversos fins, mas sempre mantendo a função militar. A Academia surgiu em 1913 no antigo Corpo Escolar, que compreendia o Curso Geral para Inferiores e o Curso Complementar Obrigatório para Alferes e Tenentes. Assim, foi

---

<sup>97</sup> Histórico. Website: CPOR SP, acesso em jan. 2006.

<sup>98</sup> Ibidem.

institucionalizada a entrada de alunos para o curso de oficiais da Polícia Militar. Desde 1996 a FUVEST é responsável pela seleção dos candidatos ao Curso de Formação de Oficiais.<sup>99</sup>

O Campo de Marte foi a primeira instalação aeroportuária da cidade de São Paulo na década de 1920 e pertencia primeiramente ao Município de São Paulo, mas após a Revolução Constitucionalista de 1932, passou para a União e desde 1958 vem sendo disputado na justiça para que ele volte às mãos da Prefeitura de São Paulo. Segundo o projeto proposto pela Prefeitura, a idéia é utilizar uma parte do Campo de Marte – cerca de 500 mil m<sup>2</sup> desta área, o equivalente a metade da área do parque Ibirapuera. Desta área, uma parte que possui vegetação será usada como drenagem de águas pluviais e na outra parte será construído um parque temático de aviação em parceria com iniciativas privadas.<sup>100</sup>

Hoje o Campo de Marte opera com aviação geral, executiva e táxi aéreo e abriga a maior frota de helicópteros do Brasil. Nesta mesma área do aeroporto também estão os seguintes edifícios da Aeronáutica: vila dos oficiais, hospital, o Centro de Pesquisa e Desenvolvimento e o parque. O Campo de Marte tem hoje, aproximadamente 2.114.000 m<sup>2</sup> e seu movimento operacional é de 8.250 pousos e decolagens de aeronaves pequenas e 6.000 de helicópteros mensalmente. O Campo de Marte, além do Parque da Aeronáutica, desenvolveu outras atividades militares, como a vila dos oficiais, hospital e o Centro de Pesquisa e Desenvolvimento. Além disso, ainda abriga o Serviço Aerotático da Polícia Civil e o Grupamento de Rádio Patrulha Aérea da Polícia Militar do Estado de São Paulo.<sup>101</sup>

A região norte também desenvolveu funções hospitalares. Desde a época colonial, vários surtos epidêmicos atingiram São Paulo, mas no final do século XIX, o crescimento do número de doentes forçou o governo a isolá-los na zona norte, pois a região era conhecida pelo ar puro vindo da Serra da Cantareira que auxiliava na recuperação dos doentes. Mas, na verdade, as autoridades não queriam a proximidade do povoado central com os doentes.<sup>102</sup>

Num primeiro momento, a sede da Fazenda Santana foi utilizada como hospital, mas com o crescimento dos surtos, foi construído um cemitério junto à Capela de Santana e um hospital

---

<sup>99</sup> Academia de Polícia Militar do Barro Branco. Website: Polícia Militar do Estado de São Paulo, acesso em set. 2006.

<sup>100</sup> BRITO, 08 dez. 2005. Website: Folha On Line, acesso em fev. 2006.

<sup>101</sup> Aeroporto Campo de Marte. Website: Infraero, acesso em jan. 2006; Campo de Marte. Website: Sampa.art, acesso em jan. 2006.

<sup>102</sup> VOLTOLINI, 1996, p. 24 e 25.

no Areal, que não atendia as normas de Saúde Pública. Após muitos protestos dos moradores, o hospital foi fechado e o cemitério passou a enterrar apenas os colonos da região.<sup>103</sup>

Em 1896 foi construído um cemitério em um terreno de 6.400 m<sup>2</sup> doados por Maria Custódia do Sacramento Soares. O local foi ampliado em 1910 e em 1925, através da aquisição de terrenos vizinhos na região do antigo Chora-Menino. Quando uma nova epidemia atingiu toda a cidade na década de 1940, Santana foi o principal local de atendimento de doentes por ter muitos leitos nos hospitais, em postos de emergências e até na sede da Fazenda Santana. O bairro do Jaçanã, quase na divisa com Guarulhos, também atendia os doentes e era conhecido especialmente pelo hospício e pelo asilo. Este fato dificultou ainda mais o processo de urbanização da região, pois a possibilidade de contágios afastava novos habitantes.<sup>104</sup>

Apesar de serem, na maioria das vezes citados como obstáculos do desenvolvimento urbano da região, os atributos naturais da zona norte atraíram atividades de esporte e recreação. Durante as décadas de 1930 e 1940 o Tietê era um local bastante procurado para o lazer e as competições esportivas. Os campos de futebol espalhavam-se pelas várzeas e, segundo MÜLLER, esses campos eram como “*centros de preparação*” para futuros jogadores profissionais.<sup>105</sup> As regatas que aconteciam aos domingos atraíam tantas pessoas como o futebol nos dias atuais e por isso, não demorou muito para surgirem os clubes nas margens do rio Tietê, sendo o pioneiro o Clube Esperia.<sup>106</sup>

O Clube Esperia nasceu em 1899 numa confeitaria próxima à Ponte Grande chamada “Acasto & Lazzarone”, quando sete jovens italianos praticantes de remo, tiveram a iniciativa de criar um clube de remo, um esporte muito popular na época, como o futebol é atualmente. Houve várias sugestões de nomes, mas o que prevaleceu foi Esperia porque alguns dos jovens do grupo tinham praticado o esporte em uma sociedade de remo chamada “Società Canottieri Esperia”, em Torino.<sup>107</sup>

A primeira instalação do clube foi na “Chácara da Floresta”, que ficava do lado oposto de Santana, sendo alugada por 500.000 Réis. O clube possuía também alguns barracões para

---

<sup>103</sup> Ibid.

<sup>104</sup> História dos bairros - Santana, abr. 1997, p. 28.

<sup>105</sup> MÜLLER, In: AZEVEDO, 1958, vol. 3, p. 223.

<sup>106</sup> VOLTOLINI, 1996, p. 37 e 38.

<sup>107</sup> O nome *Esperia* significa “país do ocidente” e foi o nome dado à Itália pelos gregos. Fundação do Clube Esperia. Website: Clube Esperia, acesso em jan. 2006.

guardar barcos de corrida e treinamento. Mas em 1903 o clube foi obrigado a mudar para outro terreno do outro lado do rio, onde está atualmente, pois a “Fazenda da Floresta” havia sido vendida para o Sr. Alípio Borba, presidente do Clube de Regatas São Paulo. O local da nova sede do clube foi doado pelo sócio-honorário, o então prefeito municipal Antonio da Silva Prado. Mas o terreno era baixo e sujeito a inundações. Por isso, foi necessária a construção de um aterro. Apesar dos grandes esforços físicos e monetários, a sede foi inaugurada em 1904 e a partir de então teve um aumento de associados.<sup>108</sup>

Outros clubes esportivos surgiram em seguida, como o Clube Regatas Tietê (1907) e a Associação Atlética São Paulo, todos ainda em funcionamento, mas já não mais com o mesmo brilho de tempos atrás.

O Parque Alberto Löfgren, ou Horto Florestal, como é mais conhecido, é uma das poucas áreas verdes da zona norte. O Horto, que possui 174 hectares, teve sua origem em 1896 com a desapropriação do Engenho da Pedra Branca para a instalação do Horto Botânico, que se transformou em base para a criação do Serviço Florestal, atual Instituto Florestal, órgão vinculado à Secretaria do Meio Ambiente. O Horto Florestal é uma das principais áreas de lazer da região e dispõe de área para corridas e caminhadas, equipamentos de ginástica, bicas de água potável, lagos, lanchonete e brinquedos de madeira.<sup>109</sup>

O Horto Florestal ainda abriga o Palácio de Verão do Governo de São Paulo, as sedes da Polícia Militar e da Polícia Florestal do Estado, além do Museu Octávio Vecchi, inaugurado em 1931, e conhecido por abrigar o maior acervo de madeiras da América Latina. Outra curiosidade é o Trópico de Capricórnio, que passa dentro do parque, ao lado do museu.<sup>110</sup>

Ao lado do Horto Florestal está o Parque Estadual da Serra da Cantareira, com 8 mil alqueires, o equivalente a 8 mil campos de futebol, e que possui três núcleos abertos ao público: Pedra Branca (aberto em 1989), Engordador (recebeu este nome devido à fazenda que existia neste local no final do século XVII utilizada para a “engorda” de gado), e o núcleo

---

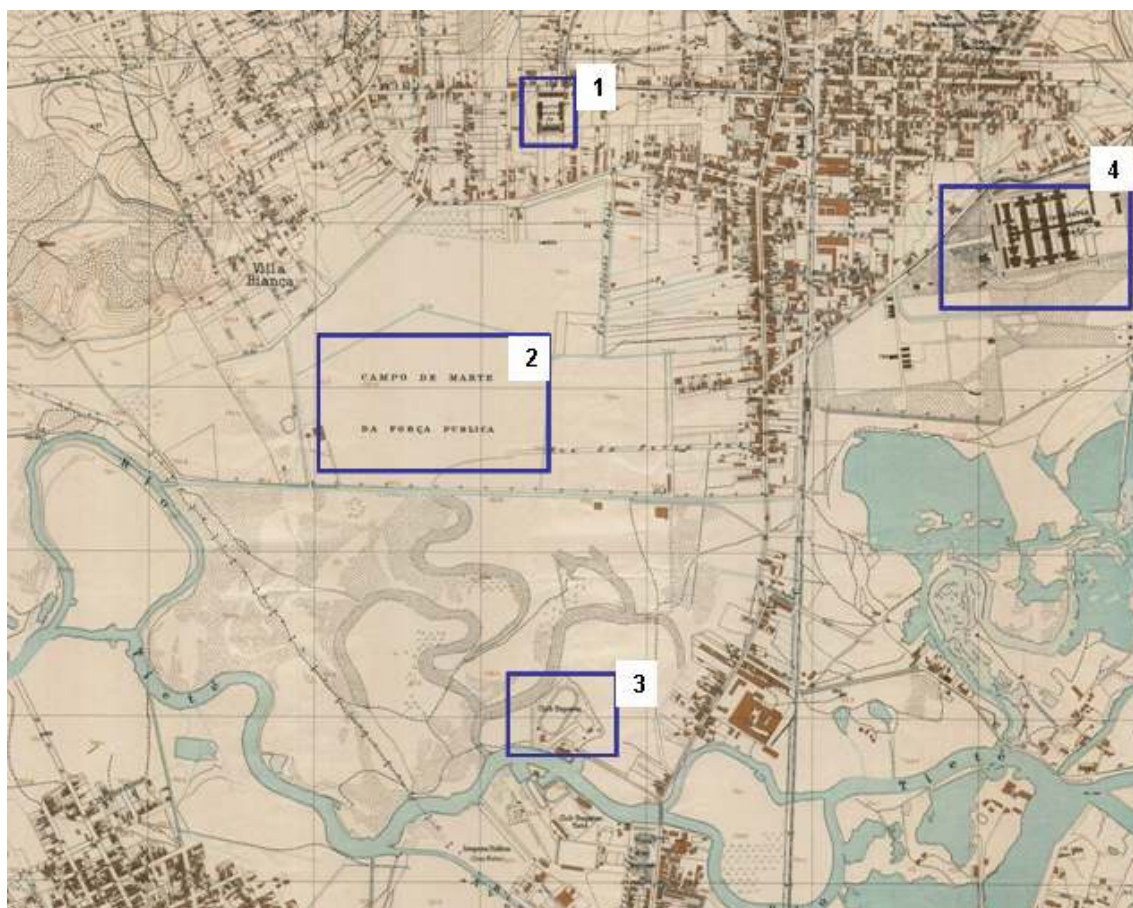
<sup>108</sup> Ibidem.

<sup>109</sup> Cidade de São Paulo. Website: São Paulo Turismo, COMTUR, PMSP, acesso em ago. 2006.

<sup>110</sup> Ibidem.

Águas Brancas. Nestes núcleos há diversas trilhas para caminhadas, jipes ou motos, onde o público pode ver diversas espécies da fauna e da flora brasileiras.<sup>111</sup>

Ainda dentro da área do parque existem vários condomínios residenciais de alto padrão, hotéis, restaurantes, bares, além de chácaras e sítios que são alugados para realização de eventos.



Legenda: 1 – Quartel General de Armas, antiga Fazenda Santana e atual sede do CPOR; 2 – Campo de Marte; 3 – Clube Esperia; 4 – Penitenciária do Estado, que futuramente integraria o Complexo Penitenciário Carandiru.

**Figura 2. 19 - Localização dos principais equipamentos em Santana, 1930. (Fonte: Sara Brasil, 1930 - Acervo da biblioteca da FAUUSP).**

## 2.5 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

Até o início do século XX, a zona norte era considerada uma área rural e resumia-se ao núcleo de Santana e a chácaras e sítios espalhados por essa região, desempenhando o papel de

<sup>111</sup> Guia da Semana. Website: Guia da Semana, acesso em ago. 2006.

abastecedor agrícola do Centro da cidade. Neste período, a região já se caracterizava por uma grande parcela de população de baixa renda, formada por agricultores e operários de fábricas.

O fato de estar mais distante do núcleo principal, onde futuramente seria uma área para expansão do Centro, e ainda possuir uma barreira física como a várzea do rio Tietê, provocaram a lentidão do desenvolvimento urbano da zona norte. A estruturação urbana da região é impulsionada por três fatores principais: a retificação do rio Tietê, a evolução dos transportes e o surgimento de loteamentos populares.

A retificação do Tietê e os projetos urbanos das áreas ao longo do rio proporcionaram maior facilidade de acesso aos bairros do Além-Tietê, diminuíram os problemas causados pelas inundações e a cidade ganhou mais área para urbanização.

A concretização da urbanização da zona norte ocorreu com a evolução dos transportes, que propiciou a mobilidade entre os bairros, sendo que alguns deles foram beneficiados pelo Tramway da Cantareira, (como Santana), enquanto outros se desenvolveram a partir das diversas linhas de ônibus (como Vila Maria e Vila Guilherme).

Antecipando-se à tendência de crescimento da cidade e agindo mais rápido que a legislação pudesse acompanhar, o capital imobiliário, através do loteamento de antigos terrenos de chácaras e sítios da zona norte, acabou influenciando na estruturação da região - ao vender lotes a baixos valores, acabou determinando qual grupo social ali iria residir.

Os bairros de Vila Maria e Vila Guilherme, outro foco dessa pesquisa, têm histórias de desenvolvimentos urbanos semelhantes. Além de bairros vizinhos, tiveram origem em processos de loteamentos, enfrentaram os problemas com as cheias do Tietê e o povoamento de ambos foi mais intenso entre as décadas de 1930 e 1940 por influência da imigração e do crescimento industrial.

As condições naturais, a posição geográfica e o processo de estruturação urbana determinaram as funções da zona norte ao longo dos anos. Por ser uma região alta, repleta de colinas de onde se tem uma visão ampla de toda a cidade, as atividades referentes à proteção do território (quartéis, aeroporto) ali se concentraram. O clima agradável da Serra da Cantareira e o fato de ser uma região mais distante do Centro influenciaram na implantação de hospitais e centros



médicos, especialmente no bairro de Santana. A natureza, seja dos parques (até os dias atuais) ou do rio Tietê (na primeira metade do século XX), atraiu atividades recreativas. Além disso, a região ainda tinha a característica de “bairro-dormitório”, que surgiu em consequência do tipo de urbanização que ocorreu na zona norte, onde não havia trabalho para toda a população da região, sendo estes obrigados a procurar emprego na região central da cidade.

É interessante notar que Santana sempre se mostrou como um bairro à frente dos demais da região, especialmente por ser o ponto mais próximo ao Centro e que, por isso, transformou-se em ponto de ligação entre a “cidade” e a área periférica da zona norte; essa característica se acentuou após o desenvolvimento dos meios de transporte.

Assim, a análise histórica da formação da zona norte indica que Santana foi a referência como ponto de abastecimento e locomoção (tanto interna entre os bairros, como externa, para o Centro) para a maioria dos bairros da região, desempenhando, portanto as funções de um subcentro.

### 3. A INTEGRAÇÃO DA ZONA NORTE À CIDADE– 1940 A 1959

#### 3.1 INTRODUÇÃO

Nas primeiras três décadas do século XX a zona norte manteve-se praticamente inalterada, com povoados isolados uns dos outros, sendo a Ponte Grande a única comunicação com o Centro.<sup>112</sup>

Na década de 1940, as mudanças na estruturação de São Paulo refletiram na zona norte, que então, começou a se incorporar ao restante da cidade, deixando no passado o termo que durante tanto tempo a distinguiu das outras regiões – Além-Tietê. O aspecto rural deixa de ser sua marca, dando lugar aos equipamentos urbanos básicos e principalmente às redes de transporte coletivo que tiveram fundamental importância na evolução dos bairros da região.

O crescimento acelerado e a expansão desordenada da cidade geraram diversos problemas, típicos das metrópoles. Visando buscar soluções para a reestruturação de São Paulo, estudos e planos urbanísticos fizeram um levantamento de dados sobre os aspectos gerais da cidade, divididos por regiões. Neste capítulo serão utilizados os dados de SAGMACS (1958), para identificar as principais características físicas e sócio-econômicas dos bairros de Santana, Vila Maria e Tucuruvi neste período.

#### 3.2 OS REFLEXOS DA CIDADE NO ALÉM-TIETÊ

Os anos 40 marcam o começo da fase de importantes acontecimentos na cidade de São Paulo, que tiveram reflexos diretos em sua estruturação urbana. No início desse período ocorre o chamado *surto rodoviário*,<sup>113</sup> quando várias rodovias são inauguradas e São Paulo ganha novas avenidas e viadutos, priorizando o transporte sobre pneus.

Neste momento, o Centro se verticaliza e sua centralidade é consolidada, concentrando os principais pontos de comércio e serviço da cidade, edifícios públicos, empregos e residências de população de alta renda.<sup>114</sup>

---

<sup>112</sup> MENDES, In: AZEVEDO, vol. 3, p. 208.

<sup>113</sup> ROLNIK, 2001, p. 42.

<sup>114</sup> *Ibidem*.



**Figura 3. 1 - Foto aérea do centro de São Paulo e a zona norte ao fundo, por volta de 1945. (Fonte: REIS, 2004 - coleção particular de A. Salatini).**

Por outro lado, a área periférica da cidade é caracterizada pela ausência de diretrizes frente aos inúmeros loteamentos irregulares destinados à população de baixa renda. Essa realidade, vivida também pelos bairros de Vila Maria e Vila Guilherme, marcou a paisagem da periferia paulistana com habitações pequenas, que algumas vezes mantinham-se recuadas das divisas para as mínimas condições de salubridade, sem numeração ou nome de ruas ou qualquer infra-estrutura – esta só chegaria após vários anos de muitas lutas por parte dos moradores. Outra marca das habitações da periferia foi a presença direta dos proprietários que levavam anos para construir suas próprias casas através de suas economias.<sup>115</sup>

Os complexos industriais, que chegam a São Paulo nos anos 50, são implantados ao longo das rodovias<sup>116</sup> e atraem muitas pessoas de todas as partes, especialmente do nordeste do país, em busca de empregos e melhores condições de vida. A cidade de São Paulo, que já era um importante centro industrial, com as novas indústrias, principalmente automotiva e petroquímica, integra-se na produção industrial multinacional.<sup>117</sup>

---

<sup>115</sup> REIS, 2004, p. 198 e 199.

<sup>116</sup> MEYER, GROSTEIN e BIDERMAN, 2004, p.74.

<sup>117</sup> ROLNIK, 2001, p. 43.



3.2

**Figura 3. 2 - Ônibus e automóveis na Av. São João, anos 50. (Fonte: cartão postal).**



3.3

**Figura 3. 3 - Esquina das avenidas Ipiranga e São João, anos 50. (Fonte: cartão postal).**

A ênfase dada ao ônibus como principal meio de transporte coletivo gerou impactos negativos à estrutura urbana, pois este tipo de transporte depende de vias, e como os projetos de sistema viário foram bastante simplificados, sem planejamento para as necessidades futuras, o espaço urbano deveria ser adaptado constantemente às novas demandas e necessidades dos veículos, o que resulta muitas vezes em substituição de praças e jardins por novas vias e terminais de ônibus.<sup>118</sup>

Nessa época, os bairros de Santana, Vila Maria, Vila Guilherme e Tucuruvi começam a tomar forma de cidade, com mais residências e alguns pontos de comércio e serviços, mas especialmente Vila Maria e Vila Guilherme ainda mantêm forte dependência de bairros vizinhos e sofrem com a deficiência de transporte público.<sup>119</sup>

Apesar da urbanização dos bairros, na década de 1950 havia uma grande área de terrenos vazios junto a marginal Tietê, especialmente nos distritos de Vila Guilherme e Vila Maria.

### 3.3 SANTANA, TUCURUVI E VILA MARIA NA VISÃO DOS PLANOS URBANÍSTICOS

O projeto de retificação do rio Tietê, nos anos 1930, nasceu da preocupação do governo com as questões referentes ao saneamento da cidade. Dessas discussões surgiram várias proposições que englobavam os aspectos viários, áreas verdes e edifícios públicos, que foram

<sup>118</sup> MEYER, GROSTEIN e BIDERMAN, op. cit., p.79.

<sup>119</sup> MENDES, In: AZEVEDO, 1958, vol. 3, p. 224 e225.

reunidos no chamado *Plano de Avenidas*, organizado pelo Engenheiro Prestes Maia, com o intuito de resolver os problemas da cidade de São Paulo.<sup>120</sup>

O Plano de Avenidas, entre as várias propostas, previa para a margem direita do Tietê a criação de bairros industriais, que estariam diretamente ligados à concentração de linhas férreas, na mesma margem. Dessa forma, haveria um descongestionamento da margem esquerda destinada a passeios e habitações. No amplo espaço público na Avenida Santos Dumont, onde hoje são realizados diversos eventos, seriam instaladas as Estações Reunidas – terminal rodo-hidro-ferroviário – como também o aeroporto (Campo de Marte). Além disso, também foi previsto que a região norte abrigaria um centro esportivo – a Cidade Náutica.<sup>121</sup>

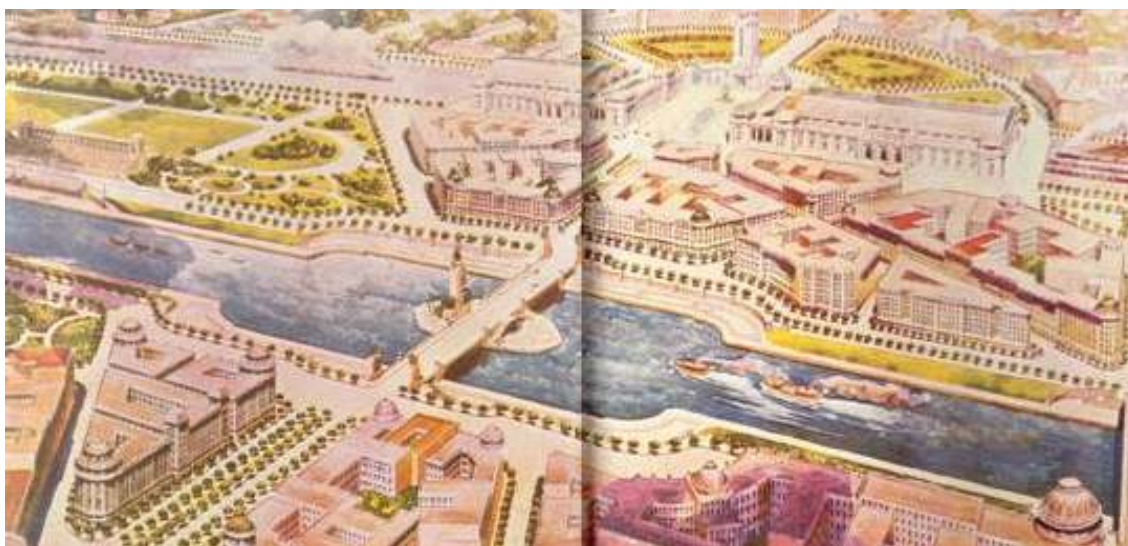


Figura 3. 4 - Ponte das Bandeiras e as estações reunidas na parte superior. (Fonte: MAIA, 1996).

A nova Ponte Grande, atual Ponte das Bandeiras<sup>122</sup>, foi considerada por Prestes Maia mais que uma simples transposição do rio, mas uma verdadeira obra de arte que expressava os valores históricos e culturais da cidade, marcando a fase da “*conquista e urbanização da várzea*”.<sup>123</sup>

<sup>120</sup> ZMITROWICZ, set. 1996, p. 29.

<sup>121</sup> Ibid., p. 32.

<sup>122</sup> O nome atual é em homenagem ao movimento das bandeiras, da qual a Ponte Grande fez parte. Ibid.

<sup>123</sup> TOLEDO, 1996, p. 238.



Figura 3. 5 - Proposta de Prestes Maia de construção de monumento no centro do leito do rio Tietê. (Fonte: Maia, 1996).

A partir da década de 1940, São Paulo transforma-se em um verdadeiro canteiro de obras, colocando em prática muitas das idéias do Plano de Avenidas. Mesmo não sendo construída as Estações Reunidas, as obras viárias tiraram a zona norte do isolamento. Enquanto a cidade estava em obras de reestruturação urbana, a zona norte só estava nascendo para a vida urbana.

No final da década de 1950, a estrutura urbana de São Paulo é classificada como “*irregular e desordenada*”, sem um plano urbanístico que conseguisse orientar seu crescimento. Sob o aspecto geográfico, a cidade estava dividida em três partes: **núcleo central** – o corpo da cidade, entre os rios Tietê e Pinheiros; **área além-Tietê** – de Penha até Pirituba; **área além-Pinheiros** – de Butantã até Santo Amaro.<sup>124</sup>

Os estudos e planos elaborados a partir da década de 1950 analisaram a cidade sob formas diferentes e por isso é interessante ressaltar os principais pontos de cada plano em relação à estrutura de São Paulo, para auxiliar na comparação e compreensão dos dados coletados.<sup>125</sup>

Nos estudos de SAGMACS, a cidade de São Paulo, de acordo com a influência do Centro e dos subcentros, foi dividida em três regiões: **região central**: é o núcleo, onde há uma

<sup>124</sup> PETRONE, In: AZEVEDO, 1958, p. 153.

<sup>125</sup> O objetivo desta pesquisa não é estudar as propostas dos planos urbanísticos, mas sim, utilizar os dados e informações por eles levantadas para analisar a evolução da estrutura urbana dos bairros da zona norte.

concentração máxima de comércio e serviços; **região externa**: região periférica onde a influência dos subcentros é maior que a do centro principal; e **região de transição**: localizada entre as duas regiões anteriores, onde há certa autonomia, mas a maioria das necessidades do tipo irregular e ocasional é suprida no centro principal.<sup>126</sup>

Para obter resultados mais precisos sobre a estrutura urbana de São Paulo, SAGMACS dividiu a área urbanizada de São Paulo em *unidades elementares*, que foram delimitadas de acordo com as características em comum nos quesitos população, transportes, comércio, serviços e equipamentos sociais. Dentre os critérios para a delimitação das unidades foram utilizados alguns parâmetros como a existência de núcleo de comércio e serviços e limites naturais ou artificiais, entre outros.<sup>127</sup>

Baseados em estudos anteriores e no contato direto da área analisada, SAGMACS trabalhou com a hipótese de que a vida coletiva da cidade ocorria em três *escalões*, em função do tipo de equipamentos que reuniam (comércio, serviço, educação, saúde e recreação):

**Elementar**: área na qual se encontram os equipamentos básicos para satisfazer as necessidades cotidianas da população como, padaria, açougue, farmácia, etc.;

**Complexa**: composto por várias unidades elementares, sendo que uma delas – a unidade polar – concentra comércio e serviços que atendem um segundo grau de necessidade das pessoas, como artigos domésticos, vestuário, clínicas médicas, etc.;

**Completa**: é formada por unidades complexas e elementares, sendo uma delas a unidade polar onde estão concentrados comércio de artigos mais específicos e equipamentos na área de educação, saúde e recreação.<sup>128</sup>

Os resultados obtidos indicaram que a unidade Tucuruvi, apesar de estar dentro da unidade completa de Santana, apresentava-se com equipamentos e zona de influência de centro de unidade completa e, por isso, Tucuruvi foi considerado também uma unidade completa. Vila Maria, apesar de possuir equipamentos de nível intermediário, foi também analisada como

---

<sup>126</sup> SAGMACS, 1958, p. II-8.

<sup>127</sup> Ibid., p. II-6.

<sup>128</sup> Ibid., p. II-8.

unidade completa, especialmente devido à presença marcante do rio Tietê que a separa do Brás, principal núcleo que a abastecia. <sup>129</sup>

### 3.3.1 Aspectos físico-territoriais



**Figura 3. 6 - Zona norte, 1957. (Fonte: SAGMACS, 1958 – Acervo da biblioteca da FAUUSP).**

Os primeiros registros sobre as características dos bairros da zona norte aparecem nos textos da coleção organizada por AZEVEDO (1958) e nos estudos de SAGMACS (1958). A tabela 3.1 e a figura 3.7 indicam que na década de 1950, a área e a divisão de cada distrito eram diferentes das atuais configurações, não havendo ainda a divisão de Vila Guilherme, Mandaqui, Tremembé e Tucuruvi.

**Tabela 3. 1 - Área dos distritos (ha), 1950.**

Distrito	1950
Santana	2.835
Tucuruvi	1.338
Vila Maria	982
Total Município de São Paulo	42.595

Fonte: SAGMACS, 1958 – Acervo da biblioteca da FAUUSP.

<sup>129</sup> Ibid., p. II – 49 e 50.





Figura 3. 7 - Detalhe dos distritos da zona norte de São Paulo, 1954. (Fonte: AZEVEDO, 1958, vol 2 – Acervo da biblioteca do DPH).

### 3.3.2 Aspectos socioeconômicos – população e renda

Na década de 1950, houve uma pequena diminuição no número de imigrantes, mas por outro lado, diante das boas perspectivas de empregos em São Paulo, intensificou-se a migração, especialmente oriundas de Minas Gerais e da região nordeste do país.<sup>130</sup> Os migrantes, que tiveram grande participação na construção da cidade, contribuíram para o crescimento da população de São Paulo.

A comparação dos dados do recenseamento estadual de 1934 e dos censos nacionais de 1940 e 1950 indica um salto no número de habitantes em alguns subdistritos, como mostra a tabela 3.2.

Tabela 3. 2 - Crescimento populacional, 1934, 1940 e 1950.

Distrito	ano	população em números absolutos			TGCA *(%)	
		1934	1940	1950	1934-40	1940-50
Santana		43.588	55.081	90.198	+4,06	+5,07
Tucuruvi		24.632	33.761	88.729	+5,39	+10,15
Vila Maria		5.722	15.288	54.373	+17,78	+13,54
Total Município São Paulo		1.060.120	1.337.644	2.195.096	+3,93	+5,07

\* TGCA –Taxa geométrica de crescimento anual.

Fonte: Censos de 1934, 1940 e 1950. ARAÚJO FILHO, In: AZEVEDO, 1958 – Acervo da biblioteca do DPH.

A análise desses dados chama atenção para o excepcional crescimento populacional ocorrido num curto espaço de tempo, entre 1934 e 1940, no subdistrito de Vila Maria (17,78) valor

<sup>130</sup> ROLNIK, 2001, p. 44.

muito superior em relação ao total do Município de São Paulo. Os subdistritos de Tucuruvi e Santana, apesar de apresentarem resultados não tão grandes como os de Vila Maria, também tiveram um crescimento populacional expressivo neste mesmo período, porém mais próximos ao total da cidade. Entre 1940 e 1950 as taxas de crescimento de Vila Maria continuaram altas e Tucuruvi passou a apresentar taxa de crescimento superior ao total da cidade.<sup>131</sup>

Através dos dados apresentados entre 1934 e 1950, constatou-se que houve uma diminuição populacional nos subdistritos da área central, um pequeno aumento, porém inferior a 20%, em áreas contíguas ao Centro, e com um aumento médio entre 20% a 100% estão alguns subdistritos mais antigos das áreas periféricas, incluindo Santana. Os demais subdistritos e distritos tiveram crescimento acima de 150%, sendo que Tucuruvi ficou no grupo de crescimento entre 150% e 200% e Vila Maria, entre 200 e 300%.<sup>132</sup>

A pesquisa domiciliar realizada pelo Plano Urbanístico Básico (PUB) em 1967 indicou que do total de entrevistados, apenas 25,3% tinham nascido no Município de São Paulo e 35,4% na zona rural. Entre os entrevistados vindos de outros Estados, a maioria (8,3%) veio do nordeste, seguidos pelos originários de Minas Gerais. Apesar de somente 6,3% dos entrevistados terem menos de 25 anos, 52,3 % informaram que moravam na cidade há menos de 25 anos,<sup>133</sup> ou seja, vieram a São Paulo durante o ciclo migratório que teve início na década de 1940, provocando um grande aumento da população absoluta da cidade.

Verifica-se assim, que imigrantes e migrantes que chegaram a São Paulo em maior número a partir da década de 1940 para trabalhar em fábricas e em outros serviços de baixos salários, concentraram-se em áreas periféricas de São Paulo, onde os loteamentos ofereciam terrenos menos onerosos, como em Vila Maria e Vila Guilherme. Já entre a população do subdistrito de Tucuruvi, o grupo que predominou foi o da classe média.<sup>134</sup>

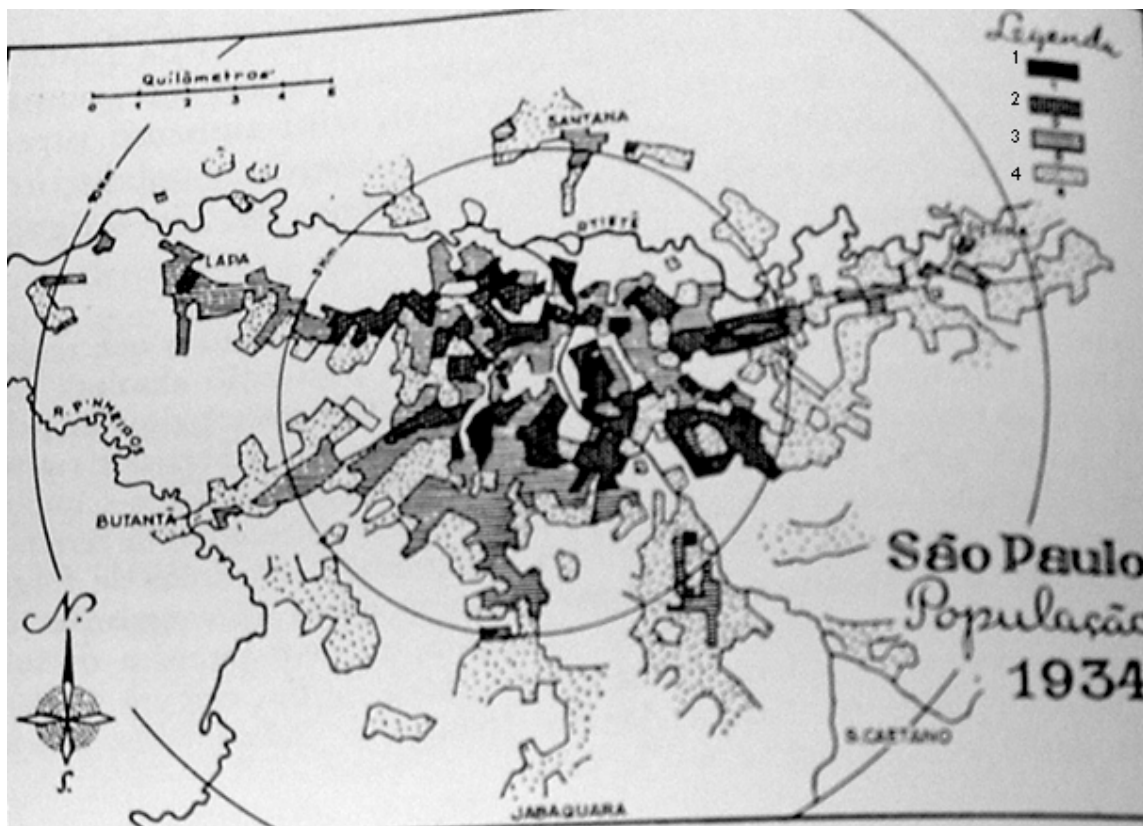
---

<sup>131</sup> ARAÚJO FILHO, in: AZEVEDO, 1958, vol. 2, p. 235.

<sup>132</sup> Ibid., p. 238.

<sup>133</sup> SÃO PAULO (cid.), p. 26.

<sup>134</sup> Talvez isso se deva ao fato de Tucuruvi ter tido um povoamento diferente dos bairros de Vila Maria e Vila Guilherme que foram baseados nos loteamentos.

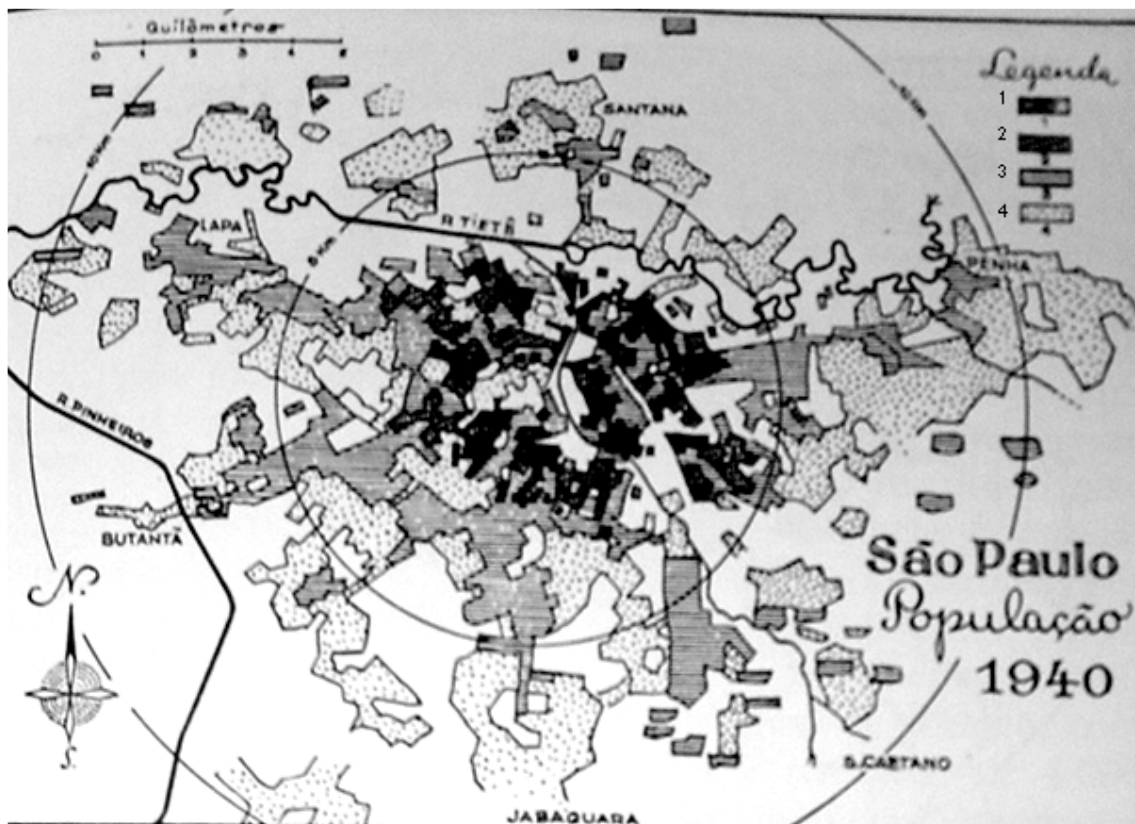


Legenda: 1 – muito forte, 2 – forte, 3 – média, 4 – fraca.

**Figura 3.8 - Densidade demográfica de São Paulo, em 1934. (Fonte: SOUKUP, João; In: AZEVEDO, 1958 – Acervo da biblioteca do DPH).**

A evolução da ocupação do território paulistano fica evidente ao se verificar os mapas de densidade demográfica para os anos de 1934, 1940 e 1950, elaborados pelo Departamento de Estudos e Controle da Companhia Municipal de Transportes Coletivos - C.M.T.C..

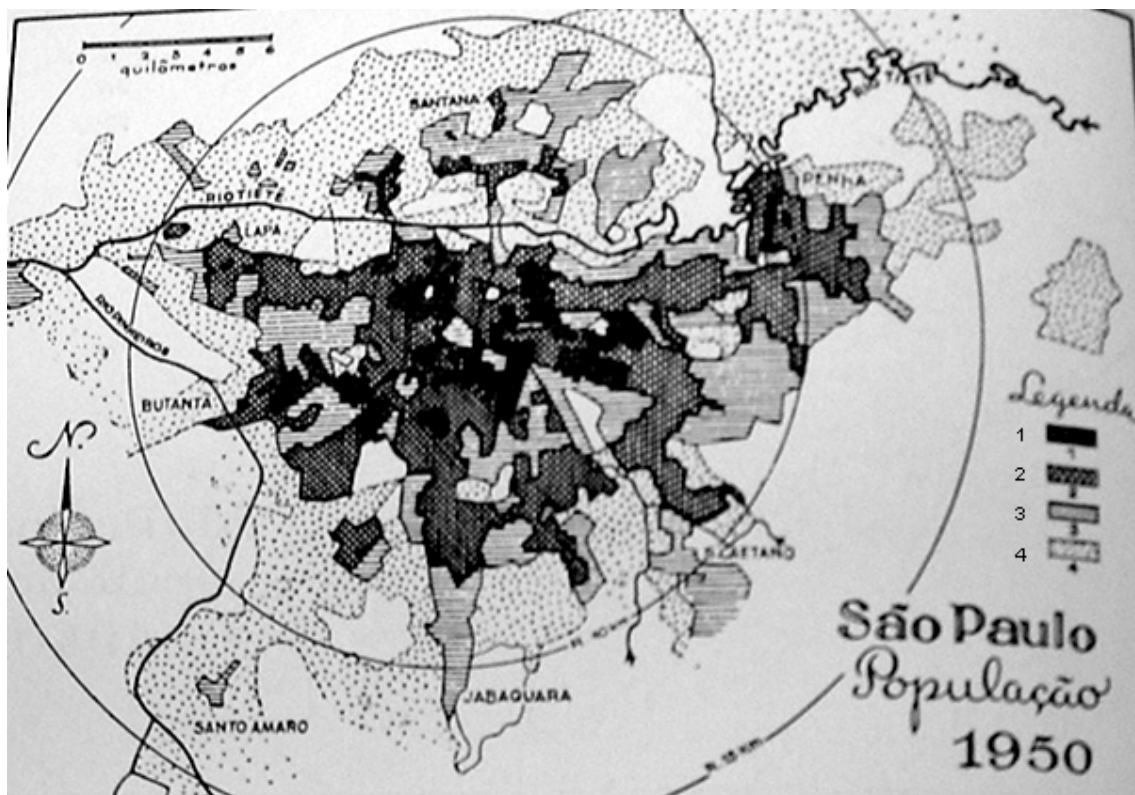
Nota-se na figura 3.8 que o rio Tietê realmente era uma barreira ao desenvolvimento da zona norte, pois enquanto a área de entorno do Centro já tinha um adensamento muito forte, expandindo-se para as regiões leste e oeste, ao norte havia apenas Santana, com densidade média e fraca.



Legenda: 1 – muito forte, 2 – forte, 3 – média, 4 – fraca.

**Figura 3.9 - Densidade demográfica de São Paulo, em 1940. (Fonte: SOUKUP, João; In: AZEVEDO, 1958 – Acervo da biblioteca do DPH).**

Apenas após seis anos da coleta dos dados da figura 3.8, a cidade de São Paulo já tinha sofrido grandes transformações sob o aspecto da densidade demográfica. A ocupação ocorre em todas as direções de São Paulo, sendo que ao norte, apesar de ter havido um aumento de áreas de média e fraca densidade demográfica, ainda ocorre de forma muito lenta em relação ao restante da cidade, conforme figura 3.9. Os tentáculos nas direções leste e oeste, que na figura 3.8 apareciam mais finos, em 1940 se tornam mais grossos, e o Centro da cidade apresenta maior área de densidades demográficas consideradas muito fortes.



Legenda: 1 – muito forte, 2 – forte, 3 – média, 4 – fraca.

**Figura 3. 10 - Mapa de densidade demográfica de São Paulo, em 1950. (Fonte: SOUKUP, João; In: AZEVEDO, 1958 – Acervo da biblioteca do DPH).**

A figura 3.10 mostra que no ano de 1950 os vazios da cidade, que predominavam no mapa referente aos dados de 1934, já quase não existem e os tentáculos não são mais tão nítidos. As áreas de densidades demográficas mais fortes concentram-se no entorno do Centro e expandem-se nas direções leste, oeste e sul. Porém, a zona norte, apesar de estar agora integrada à cidade, ainda apresenta grande parte de sua área com densidade demográfica fraca.

A análise dos dados da população absoluta e das densidades demográficas mostra que apesar de ter ocorrido um decréscimo da população absoluta na área central da cidade, as densidades demográficas nesta região são muito fortes, enquanto que na zona norte, onde em alguns bairros houve um crescimento da população absoluta superior a 100%, a maioria da sua área é formada por densidades demográficas fracas, indicando assim a dispersão dessa população, dificultando a delimitação da área urbanizada ao norte da cidade.

Em relação à renda da população em cada distrito, SAGMACS realizou um levantamento baseado nas condições de habitação e vestimentas dos entrevistados, sendo, portanto, uma

avaliação subjetiva que não contribui para a análise da evolução de renda dessa região. Esses dados, que constam na tabela 3.5, serão utilizados apenas para avaliação do tipo de habitação dominante da época.<sup>135</sup>

### 3.3.3 Estrutura e centralidade: infra-estrutura, equipamentos urbanos, uso do solo e polarização

A partir dos dados dos estudos de SAGMACS referentes à infra-estrutura, ao uso do solo e ao tipo e quantidade de equipamentos urbanos e serviços básicos existentes, além do grau e motivos de atratividade em cada distrito (polarização), é possível iniciar uma análise dos elementos e fatores que já estavam presentes neste período e que podem ter conduzido à formação das atuais áreas de centralidade na zona norte.

Os elementos infra-estruturais considerados no levantamento de SAGMACS foram: iluminação pública, rede de água e esgoto, pavimentação de vias, calçadas, além de transporte coletivo, parques, jardins, mercados e feiras livres.

**Tabela 3.3 - Porcentagem da população em cada unidade completa segundo as classes de equipamentos e serviços básicos, 1957-58.**

Unidades Completas	Classe de equipamentos e serviços básicos (%)		
	Equipamentos inexistentes ou iniciados	Equipamentos regulares	Equipamentos satisfatórios
Santana	54,5	23,5	22,0
Tucuruvi	76,4	23,6	0,0
Vila Maria	39,5	60,5	0,0
Total Município São Paulo	38,0	32,2	29,8

Fonte: SAGMACS, 1958 – Acervo da biblioteca da FAUUSP.

Os dados da tabela 3.3 indicam que na unidade do Tucuruvi, a maioria da população (76,4%) residia em áreas onde os equipamentos básicos estavam em fase inicial ou eram inexistentes. Na unidade de Vila Maria, eram 39,5% da população, e na unidade de Santana, apesar de já haver uma pequena parcela da população que dispunha de equipamentos de nível satisfatório, a maioria (54,5%) estava recebendo os primeiros equipamentos básicos ou ainda estes, eram inexistentes.

<sup>135</sup> SAGMACS, p. II-78.

Em relação ao total da aglomeração, apenas Santana estava próxima aos índices médios verificados, mas considerando-se que o povoamento desses bairros foi tardio, a instalação da infra-estrutura estava ocorrendo em velocidade razoável.

Além da infra-estrutura, outro fator importante para a análise do processo de formação das áreas de centralidade atuais é a identificação do uso do solo nesses distritos. Em relação ao uso residencial os estudos de SAGMACS identificaram sete tipos de habitações com as seguintes classificações:

- Péssima: favela, cortiço;
- Mediocre: casa de tijolos precária (menor que 30m<sup>2</sup>), habitação coletiva regular, casa de tijolos popular (entre 30 e 60m<sup>2</sup>);
- Satisfatória: apartamento confortável e casa média à luxuosa.<sup>136</sup>

**Tabela 3. 4 - Porcentagem de unidades elementares por classe de habitação dominante, em cada unidade completa, em 1957-58.**

Unidades Completas	Total unid. elementares	Classe de habitação					
		Péssima		Mediocre		Satisfatório	
		nº unid.	%	nº unid.	%	nº unid.	%
Santana	23	1	4,4	16	69,6	6	26,1
Tucuruvi	12	1	8,3	8	66,7	3	25,0
Vila Maria	7	1	10,0	6	90,0	0	0,0
Total Município São Paulo	307		19,0		45,5		35,5

Fonte: SAGMACS, 1958 – Acervo da biblioteca da FAUUSP.

**Tabela 3. 5 - Porcentagem de unidades elementares por tipo de camada social, em cada unidade completa, 1957-58.**

Unidades Completas	Camadas sociais (%)		
	Unidades populares	Unidades mistas	Unidades ricas e médias
Santana	71,9	27,9	0,2
Tucuruvi	96,0	4,0	0,0
Vila Maria	100,0	0,0	0,0
Total Município São Paulo	53,2	39,5	7,3

Fonte: SAGMACS, 1958 – Acervo da biblioteca da FAUUSP.

As unidades populares são aquelas em que há predominância de população de classes baixa à média-baixa. Nas unidades mistas há população de classe média-baixa e média alta, porém a

<sup>136</sup> SAGMACS, 1958, p. II-84.

primeira predomina. Nas unidades ricas e médias, há população de classe média-baixa e média-alta, com predominância desta última.<sup>137</sup>

A análise das tabelas 3.3 e 3.4 indicam que as unidades, cuja maioria das habitações obteve classificação satisfatória, equivalem às unidades mistas e ricas e médias, enquanto que as unidades com maioria de habitações consideradas péssimas e medíocres são proporcionais às unidades populares. A única unidade completa que apresentou diferenças nesta relação foi Tucuruvi, que tinha 25% das unidades elementares classificadas como satisfatórias, porém na tabela de classe social, apenas 4% das unidades elementares eram consideradas unidades mistas e não havia nenhuma unidade rica e média, sendo 96% das unidades classificadas como populares.

Apesar das diferenças entre as informações das tabelas e mesmo com dados aproximados da tabela 3.5, verifica-se que nas três unidades completas em estudo predominavam as residências horizontais, com área máxima aproximada de 60 m<sup>2</sup>, com mínima infra-estrutura - itens característicos de residências de populações de baixa renda.

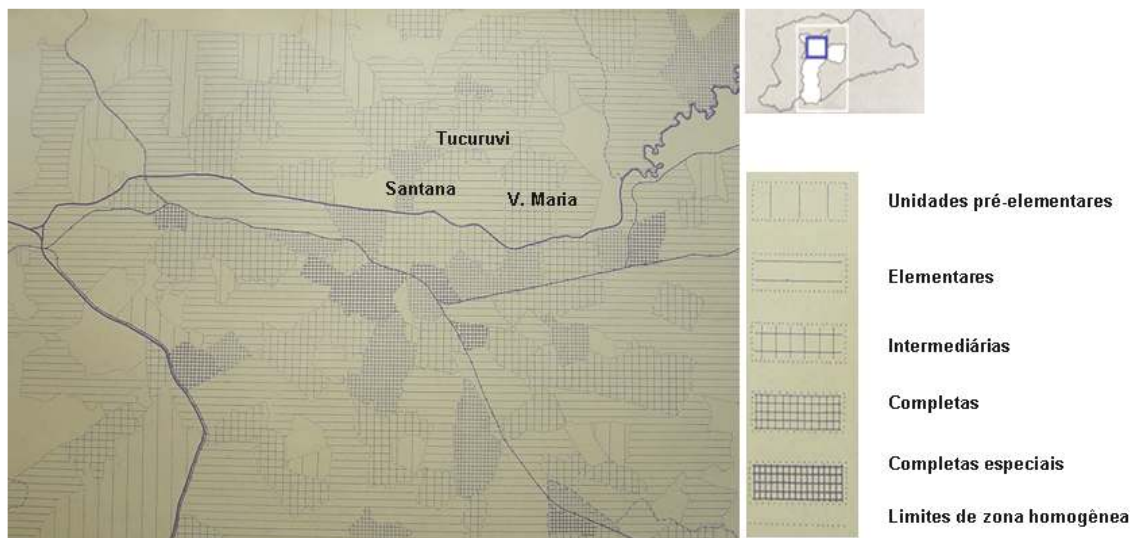
**Tabela 3. 6 - Comércio e serviços por unidade completa, 1957-58.**

Distrito	Número de lojas (comércio)	Número de estabelecimentos (serviços)
Santana	1.721	1.156
Tucuruvi	694	396
Vila Maria	831	427
Total Município São Paulo	27.354	16.422

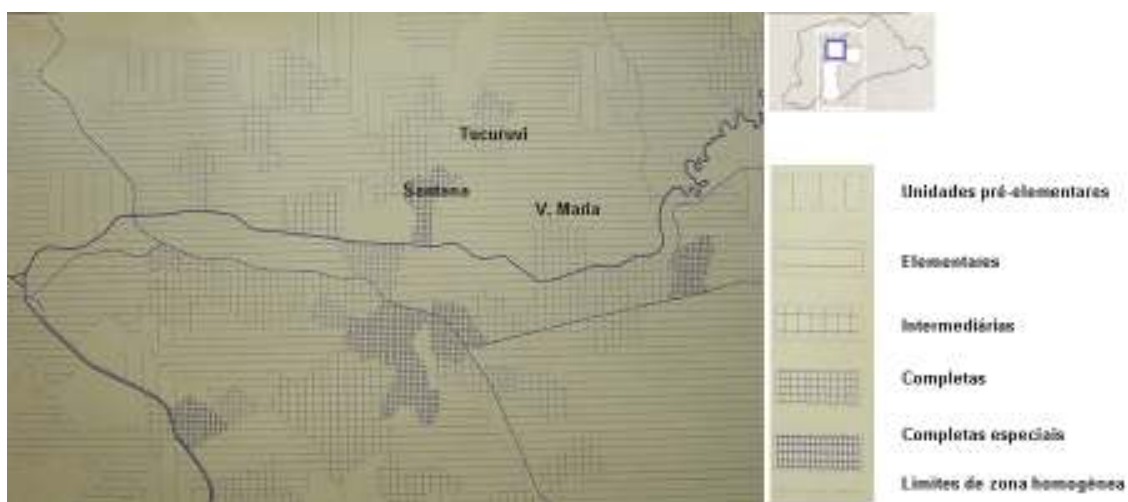
Fonte: SAGMACS, 1958 – Acervo da biblioteca da FAUUSP.

<sup>137</sup> Ibid., p. II-79.





**Figura 3. 11 - Planta de distribuição de equipamentos de comércio por unidade completa, em 1957-58. (Fonte: SAGMACS, 1958 – Acervo da biblioteca da FAUUSP).**

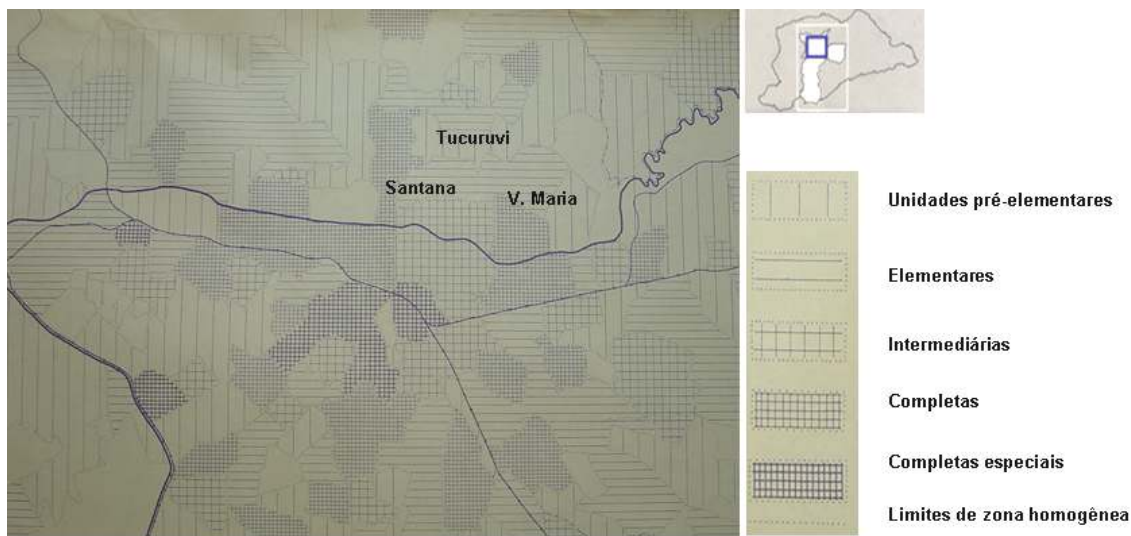


**Figura 3. 12 - Planta de distribuição dos equipamentos de serviços particulares (sapateiros, médicos, advogados, etc.), por unidade completa. (Fonte: SAGMACS, 1958 – Acervo da biblioteca da FAUUSP).**

Já em relação às concentrações de comércio e serviços, Santana mostra-se como a unidade completa que possui a maior concentração de atividades de comércio e serviços entre as unidades em estudo. Vila Maria, mesmo tendo como principal referência de compras as unidades do Brás e do Centro <sup>138</sup>, apresenta um número de estabelecimentos comerciais superior à Tucuruvi, que tinha Santana como principal ponto de compras e serviços. <sup>139</sup> As figuras 3.11 e 3.12 indicam a classificação das unidades de acordo com a quantidade e a diversidade de lojas e estabelecimentos de serviços que apresentam.

<sup>138</sup> SEMPLA, [199-], p. 12.

<sup>139</sup> MÜLLER, In: AZEVEDO, 1958, vol3, p. 220.



**Figura 3. 13 - Representação gráfica dos equipamentos de ensino, saúde e recreio, por unidade completa. (Fonte: SAGMACS, 1958 – Acervo da biblioteca da FAUUSP).**

De acordo com a figura 3.13, os equipamentos de educação e saúde concentravam-se no distrito de Santana, mas Vila Maria também possuía uma pequena porção com concentração e diversidade de equipamentos. Alguns equipamentos de recreio, além de atenderem a população local, também atraíam pessoas de outras partes da cidade. Entre eles destacam-se os clubes às margens do rio Tietê e o Parque da Cantareira, como já mencionados no capítulo anterior.

A Sociedade Paulista de Trote foi criada na Vila Guilherme em 1944, por portugueses e italianos. Com área de 158 mil m<sup>2</sup>,<sup>140</sup> a Sociedade Paulista de Trote viveu seu tempo áureo na década de 1970, quando recebia cerca de 10 mil pessoas pertencentes à alta sociedade de São Paulo.

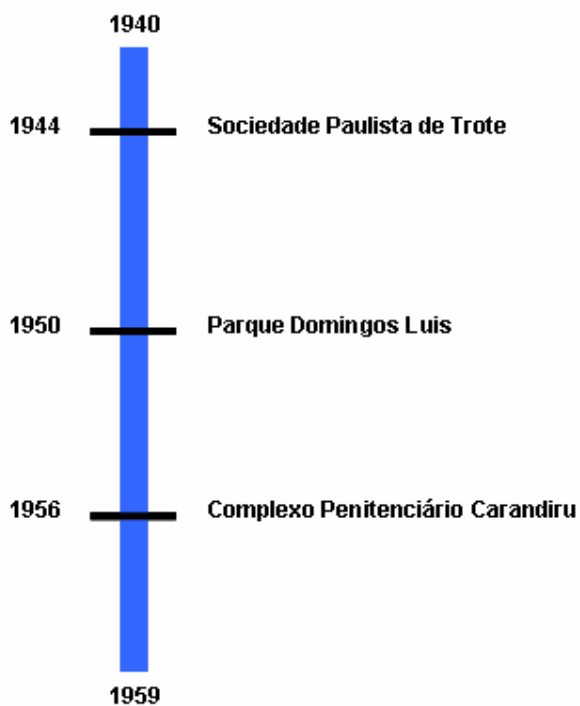
Nos anos 50, a zona norte já possuía alguns equipamentos urbanos significativos. Um deles era o Parque Domingos Luis, localizado próximo às avenidas Leôncio de Magalhães e Luiz Dumont Villares. O parque é uma das poucas áreas verdes da região de Santana e é cortado por ruas, ficando dividido em três partes. No parque está o Clube da Cidade Jardim São Paulo (CEE Alfredo Inácio Trindade), que possui quadras de esporte, campo de futebol e piscina. Atualmente, a linha 1 do Metrô, que neste trecho é subterrâneo, corta o parque, e a estação Jardim São Paulo fica a seu lado.

<sup>140</sup> LOIOLA. Website: Folha On Line, aceso em fev. 2006.

Em 1956 foi construído o Complexo Penitenciário Carandiru, que havia sido projetado para 3.250 presos, mas chegou a ter 8 mil. O Complexo Carandiru possui 427 mil m<sup>2</sup> e era composto pela Casa de Detenção, projetado para a Penitenciária do Estado para 2.500 presos e a Penitenciária Feminina da Capital, com capacidade para 800 detentas.<sup>141</sup>

Durante muitos anos, o Carandiru foi considerado um dos fatores negativos que impediram o desenvolvimento do mercado imobiliário da região, pois era considerado uma grande bomba que poderia explodir a qualquer momento.

### **Cronologia – 1940 a 1959**



---

<sup>141</sup> ALVARENGA, 14 set. 2002, p. 14.

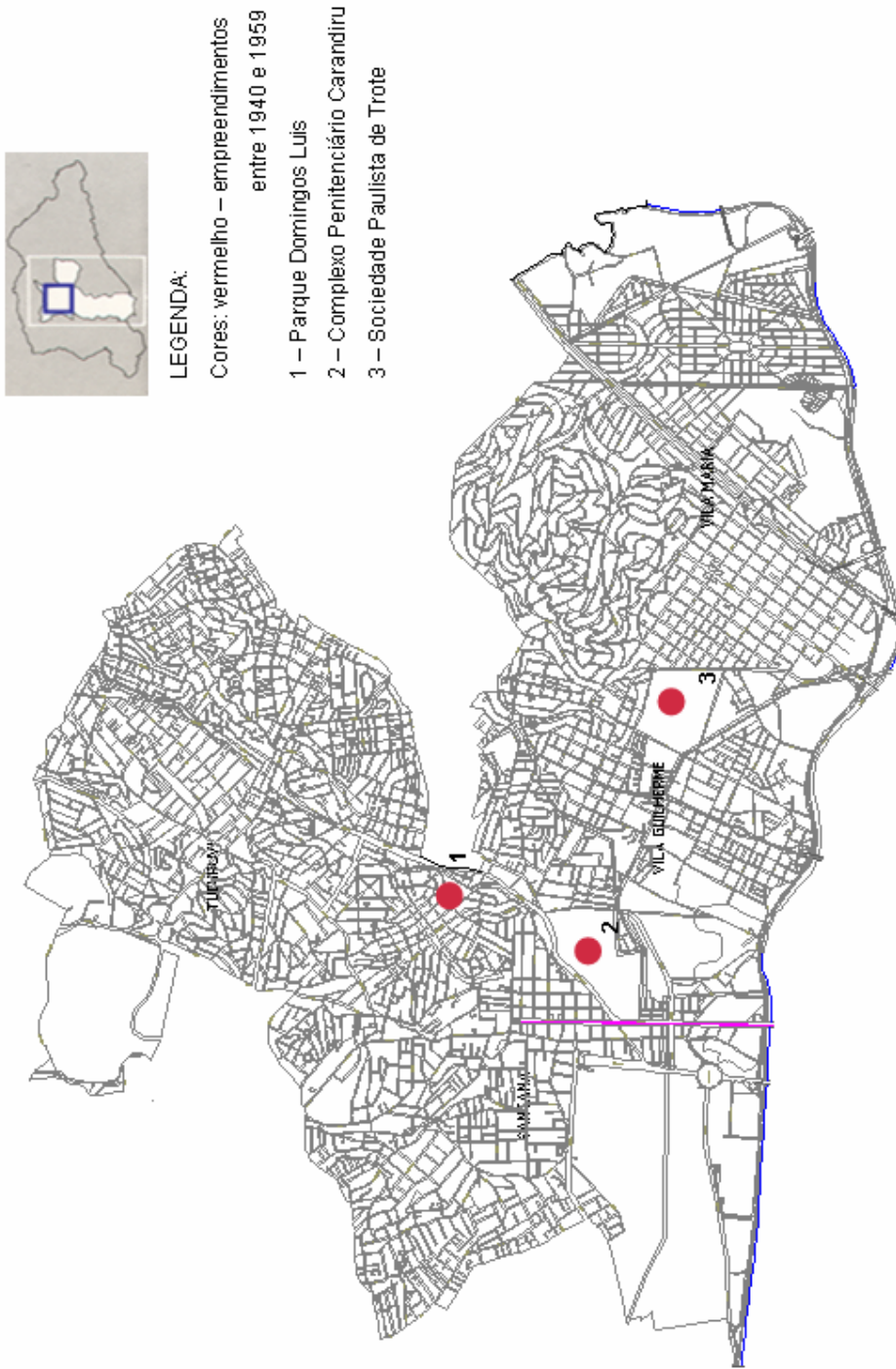


Figura 3.14 - Localização dos principais equipamentos inaugurados entre 1940 e 1959. (Fonte básica: MSPQ 1984 - CD-ROM elaborado pelo CESAD-FAU USP, 2002).

**Tabela 3. 7 - Tempo gasto no deslocamento entre residência e trabalho por mais de 50% da população, nos horários habituais, através de transporte coletivo mais utilizado, 1957.**

Unidades	Total unidades	2 a 3 horas de deslocamento		1 a 2 horas de deslocamento		1 hora ou menos de deslocamento	
		Nº unid.	% pop.	Nº unid.	% pop.	Nº unid.	% pop.
Santana	23	---	---	17	67,7	6	32,3
Tucuruvi	12	3	14,8	9	85,2	---	---
Vila Maria	7	---	---	6	70,4	1	29,6
Total Município de São Paulo *	307	33	6,4	131	37	128	53

\* Apenas 1,6% da população total do Município de São Paulo (15 unidades elementares) gastava mais de 3 horas no deslocamento entre residência e trabalho.

Fonte: SAGMACS, 1958 – Acervo da biblioteca da FAUUSP

Conforme tabela 3.7, a maioria da população dessas unidades gastava entre uma e duas horas no deslocamento entre a residência e o trabalho, que, de acordo com as definições dos estudos de SAGMACS, causa uma *Fadiga Forte* aos trabalhadores.<sup>142</sup>

Quanto à localização dos empregos, parte da população de Santana deslocava-se para o Centro e outra parte para áreas de indústria e comércio, especialmente Brás e Mooca, para onde grande parcela da população de Vila Maria também se dirige para trabalhar.<sup>143</sup>

O cruzamento desses dados indica que havia uma carência de empregos nas unidades da zona norte e uma deficiência nos meios de transportes coletivos que ligavam as unidades aos locais de trabalho.<sup>144</sup>

### 3.4 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

As transformações no cenário econômico e social de São Paulo interferiram no processo de estruturação urbana da zona norte, que até os anos 40, ainda conservava ares de vida rural. A urbanização dos bairros do Além-Tietê começou a ocorrer de fato com a chegada dos migrantes e imigrantes que chegaram a São Paulo em busca de uma vida melhor e de mais oportunidades de emprego. Os baixos preços dos terrenos e as facilidades oferecidas pelos loteadores atraíram essa nova população para as áreas periféricas da cidade, como indicaram os índices de crescimento populacional desta época nos distritos dessas áreas, incluindo da

<sup>142</sup> O valor satisfatório, segundo os estudos, estaria em deslocamentos de até 1 hora. SAGMACS, 1958, p.II-101.

<sup>143</sup> Ibid., p. II-99.

<sup>144</sup> Ibid., p. II-100.

zona norte. Apesar do crescimento populacional, até 1950 a densidade na área em estudo era considerada fraca, indicando que a população estava dispersa.

Em relação à classe de renda dominante nas unidades completas definidas por SAGMACS, os dados foram aproximados, sem utilização de parâmetros mais precisos. Porém, através da análise do tipo de habitação – horizontal, de até 60m<sup>2</sup> e mínima infra-estrutura – verificou-se que a maior parte das unidades completas era composta por habitações características de população de baixa renda.

Neste período, a maior parte da área em estudo estava em fase de implantação dos elementos infra-estruturais e Vila Maria destacou-se por ser o distrito com maior carência de serviços básicos. Mas de maneira geral, considerando-se que o povoamento desses bairros havia sido iniciado em menos de duas décadas, a infra-estrutura básica dessa região estava acompanhando razoavelmente a velocidade de sua urbanização.

Através dos dados sobre estabelecimentos de comércio e serviços e equipamentos de educação, saúde e recreação, observou-se que Santana era o distrito que apresentava maior concentração desses equipamentos entre os distritos em estudo, atraindo, portanto maior fluxo de pessoas, especialmente de outros bairros da zona norte.

Até o final da década de 60, os grandes equipamentos em destaque da área eram o Parque Domingos Luis, a Sociedade Paulista de Trote, o Aeroporto Campo de Marte, utilizado apenas para pequenos aviões, e o Complexo Penitenciário Carandiru, considerado um grande fator negativo para a região.

Devido à carência de empregos em Santana, Tucuruvi e Vila Maria, essas populações se deslocavam ao Centro, local de maior concentração de viagens por motivo de emprego na cidade. Os dados sobre esses deslocamentos mostraram que o tempo gasto entre a residência e o trabalho eram superiores à média ideal de uma hora, indicando assim, que os distritos em estudo apresentavam deficiências quanto ao transporte coletivo e às vias de trânsito.

Dessa forma, no período entre 1940 e 1959, Santana, que era o distrito mais desenvolvido da área de estudo (pela concentração de equipamentos urbanos, comércio, serviços, empregos) e que fora classificado como uma *cristalização secundária* por SAGMACS, desempenhava

apenas parte das funções de um subcentro, pois apesar de ser um ponto gerador de intenso fluxo de pessoas, os atributos de mobilidade e acessibilidade ainda não estavam completamente desenvolvidos.<sup>145</sup>

---

<sup>145</sup> A deficiência dos subcentros, incluindo Santana, no período abordado neste capítulo foi indicado por SAGMACS, já citado nesta dissertação no capítulo 1.

## 4. A ESTRUTURAÇÃO URBANA DA ZONA NORTE – 1960 A 1979

### 4.1 INTRODUÇÃO

No capítulo anterior, que estudou a evolução da zona norte entre 1940 e 1959, verificou-se que os distritos de Santana, Tucuruvi e Vila Maria estavam iniciando o processo de urbanização, com baixo índice de adensamento populacional e infra-estrutura básica.

Este capítulo dará continuidade às análises do processo evolutivo da zona norte, abordando o período entre 1960 e 1979, tendo como fonte de dados o Plano Urbanístico Básico (1968) e o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI-II (1982), uma revisão do PDDI.<sup>146</sup> Nesta fase ocorre o desenvolvimento dos meios de transporte e das vias de acesso à região norte, que deixa de ser definitivamente a parte isolada da cidade.

### 4.2 AS TRANSFORMAÇÕES URBANAS EM SÃO PAULO

São Paulo transformou-se em metrópole nos anos 60. O aumento da quantidade de automóveis gerou os congestionamentos, que passaram a fazer parte do cotidiano dos paulistanos, principalmente no Centro, que se tornou mais acessível a um maior número de pessoas.<sup>147</sup> Inicia-se assim a popularização do Centro e a saída das classes de alta renda; sedes de bancos e de grandes empresas também deixam o Centro e dirigem-se à Avenida Paulista.<sup>148</sup> Nesta fase começam a surgir os centros de compras que priorizavam o acesso por automóveis, dispondo de estacionamentos próprios.

As finalizações das avenidas marginais dos rios Tietê e Pinheiros no final da década de 1960 trouxeram mudanças no sistema viário urbano, pois elas se tornaram novas alternativas de comunicação rápida entre vários bairros, incluindo os da zona norte.<sup>149</sup>

---

<sup>146</sup> O PDDI-II é abordado neste capítulo porque a maioria dos dados e mapas é referente à década de 1970.

<sup>147</sup> SÃO PAULO (CID.), p.42.

<sup>148</sup> ROLNIK, 2001, p. 46.

<sup>149</sup> MEYER, GROSTEIN e BIDERMAN, 2004, p.82.





**Figura 4. 1 - Marginais Tietê no período de construção, destacando a ponte das Bandeiras e acima, a ponte da Av. Cruzeiro do Sul. (Fonte: REIS, 2004).**

Diante da deficiência no sistema de transporte coletivo iniciam-se os estudos de implantação do Metrô, em 1966, e dois anos depois é criada a Companhia do Metropolitano de São Paulo – o Metrô – tendo como função implantar a rede metroviária. Em 1974, o Metrô passa a integrar a rede de transportes coletivos de São Paulo, interligando as zonas norte e sul.<sup>150</sup>

Para a população da zona norte, especialmente de Santana, onde era a estação final que é ligada a um terminal de ônibus, o Metrô, além de diminuir o tempo dos deslocamentos entre residência e trabalho, contribuiu para o crescimento da população, aumento de renda média domiciliar e das atividades terciárias na área de sua influência, principalmente próximo às estações Carandiru e Santana.<sup>151</sup>

A década de 1970 é marcada pela metamorfose da Avenida Paulista, onde casarões dos antigos barões do café foram demolidos da noite para o dia, para não correrem o risco de

<sup>150</sup> METRÔ, 1994, p. 12.

<sup>151</sup> NIGRIELLO, 1987, p. 53,70-71.

serem tombados. Logo, a Avenida Paulista estava pontilhada de luminosos das construtoras que levantavam altos edifícios, em sua maioria de escritórios. Na cidade, especialmente na área central, quase todos os espaços já estavam verticalizados.<sup>152</sup>

O paulistano dos anos 70 adquire o ar característico do “povo da cidade grande”:

... vai ficando mais descontraído, espanta-se menos com os contrastes, veste-se de maneira mais informal, torna-se menos provinciano. Ao mesmo tempo, adquire a indiferença e um pouco da dureza que tanto caracterizam o habitante das metrópoles.<sup>153</sup>

Ainda nos anos 70 foi inaugurado o Parque Anhembi, primeiro grande empreendimento na marginal Tietê na região norte. Nesta época ainda havia vários terrenos vazios na marginal entre os bairros de Santana e Vila Maria.<sup>154</sup>

#### 4.3 OS PLANOS URBANÍSTICOS E A LEI DE ZONEMANETO

As dimensões que a cidade tinha adquirido até a década de 1960 vieram acompanhadas de problemas urbanos de mesmas proporções, causados principalmente pela expansão desordenada. A primeira tentativa do Município de definir algumas diretrizes quanto à construção de edificações ocorreu no final do século XIX, quando foi elaborado o Código de Posturas, que definia as alturas dos pavimentos e dimensionamento das aberturas das edificações, mas ainda não controlava de fato a ocupação.<sup>155</sup>

O descontrole da verticalização resultou no primeiro Código de Obras do Município, promulgado em 1929, que dava diretrizes quanto a altura das edificações em função da largura da rua. Na década de 1940 a verticalização atinge os edifícios residenciais no entorno do Centro e no final da década seguinte a Prefeitura institui pela primeira vez o coeficiente máximo de aproveitamento do terreno.<sup>156</sup>

As preocupações com o planejamento das cidades tomaram âmbito nacional durante o Regime Militar (1964-85). Nessa época foi criado o SFH – Sistema Financeiro Habitacional –

---

<sup>152</sup> ARRUDA; COSTA. Nov. 1995, p. 47.

<sup>153</sup> Ibid., p. 51.

<sup>154</sup> SEMPLA, 1982.

<sup>155</sup> NOBRE, 2004, p. 1.

<sup>156</sup> Ibid. p. 2.

que visava solucionar os problemas habitacionais no Brasil estimulando a construção habitacional de interesse social, além do financiamento da casa própria. Para que esse sistema entrasse em funcionamento e os municípios recebessem as verbas do governo federal, era necessário que houvesse o ordenamento e o planejamento do crescimento das cidades. Então, o Município de São Paulo contratou um consórcio multinacional de empresas que analisou os aspectos físicos e socioeconômicos da cidade e desenvolveu algumas propostas para seu reordenamento, que foram reunidas no Plano Urbanístico Básico (PUB). Em 1971 foi institucionalizada a Lei 7.688 referente ao Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI – elaborado pelo Grupo Executivo de Planejamento da Prefeitura e que foi baseado nas propostas do PUB e do PMDI. O PDDI definiu oito zonas de uso na cidade e previa a diminuição do coeficiente de aproveitamento para o máximo de 4. A Lei 7.805 de 1972, mais conhecida como Lei de Zoneamento, ficou responsável pelas adequações entre as propostas do PDDI e a situação existente, institucionalizando assim, o uso e a ocupação do solo em São Paulo .<sup>157</sup>

Na realidade, o zoneamento regulamentava o que já existia: previa a verticalização nas áreas de expansão do Centro e da região sudoeste, áreas exclusivas ou predominantemente industriais onde as indústrias já estavam implantadas, zonas comerciais nos eixos e pólos onde a atividade já se desenvolvia, e para a maior parte da cidade (mais de 70% do território), áreas residenciais para classes média e baixa, com áreas de zonas mistas para o desenvolvimento de atividades diversificadas.<sup>158</sup> Ao longo dos anos o zoneamento de São Paulo foi sendo alterado para atender os interesses do mercado imobiliário, até que, em meados da década de 1980, estava claro que a Lei de Zoneamento necessitava ser revisada.<sup>159</sup>

Os reflexos das mudanças no zoneamento na zona norte serão analisados no próximo capítulo, que abordará a evolução urbana da região entre 1980 e 2006.

#### 4.4 A ESTRUTURA DE SÃO PAULO SOB AS ANÁLISES DO PUB E DO PDDI-II

Segundo o PUB, São Paulo era considerada uma cidade centralizada na década de 1960, formada pela área central e dois anéis concêntricos. A área central era caracterizada pela

---

<sup>157</sup> Ibidem.

<sup>158</sup> ROLNIK, 2001, p. 49.

<sup>159</sup> NOBRE, 2004, p. 4.

presença de população de classe alta, verticalização dos edifícios e concentração da grande parte dos empregos terciários. O anel que circundava a área central era formado por média densidade populacional, concentração de indústrias e centros de bairros ligados ao centro metropolitano através de eixos de transportes que se transformaram em eixos comerciais. O anel mais externo apresentava núcleos populacionais dispersos, população de menor poder aquisitivo e indústrias novas, especialmente junto às rodovias. Pela deficiência de serviços públicos e a não homogeneidade das densidades populacionais ficava extremamente complicado delimitar a área urbanizada de São Paulo.<sup>160</sup>

O PUB considera a existência de uma hierarquia de centros dentro da cidade de São Paulo e, em alguns dados, o centro metropolitano é denominado *centro de primeiro nível* e os demais estão divididos em centros *especial, complementar, de segundo nível e de terceiro nível*.<sup>161</sup> Em alguns momentos também são utilizados os termos *centros secundários e corredores comerciais*, que são definidos por COLLET BRUNA, como sendo,

“...os primeiros (...) centros de bairros ou de municípios da região com nível de serviços e comércio inferiores ao do centro da cidade. Já os corredores são concentrações comerciais e de serviços, em determinadas vias principais, que se constituem como expansão do centro da cidade ou dos centros secundários.”<sup>162</sup>

Com base nos estudos de SAGMACS, o PUB determinou as “zonas-tipo”, de acordo com o uso predominante em cada região da cidade. Neste plano, as unidades territoriais equivalem aproximadamente às unidades completas, definidas por SAGMACS. A partir das zonas-tipo e das unidades territoriais, que foram subdivididas em subáreas de planejamento, foram selecionadas as quadras que seriam pesquisadas.<sup>163</sup>

Na década de 1970, de acordo com as análises do PDDI – II, a estrutura urbana da cidade de São Paulo era composta pelos seguintes sistemas:

- Sistema de vias e transporte: formada pelas vias rápidas, eixos radiais (geralmente vias arteriais por onde circulam os ônibus) e as redes de trem e do Metrô.

<sup>160</sup> SÃO PAULO (cid.), p. 44 e 45.

<sup>161</sup> Ibid., p. 129 e 130.

<sup>162</sup> Apud TOURINHO, 2004, p. 280.

<sup>163</sup> Ibid., p. 78.

- Sistema de pólos terciários: formado pelo centro principal, por cinco pólos regionais principais (Lapa, Santo Amaro, São Bernardo, Santo André e Pinheiros) e por outros pólos menores.
- Sistema de aglomerações industriais: localizados ao longo da rede ferroviária e das rodovias.
- Zonas de residências de alta renda: importante na estruturação da cidade, pois atraíram para a região sudoeste a expansão do Centro, melhor infra-estrutura e muitos empreendimentos imobiliários.<sup>164</sup>

De acordo com alguns indicadores como população, emprego, infra-estrutura e índice de ocupação do solo, o PDDI – II caracterizou três anéis de urbanização: *central*, *intermediário* e *periférico*. Os outros centros, como foram denominados em planos anteriores, no PDDI –II são chamados de *pólos*, que podem ser *sub-regionais* ou *de segundo nível*. Também foram identificados *vetores de urbanização*, que são elementos importantes na estruturação urbana e que se irradiam em oito direções a partir do centro principal. Os vetores mais relevantes para esta pesquisa são: vetor nordeste, que se estruturou ao longo da via Dutra, sendo a maior parte da população de baixa renda; vetor norte, caracterizada por ter maior densidade, população de classe média e baixo número de empregos.<sup>165</sup>

#### **4.4.1. Análise de dados de Santana, Tucuruvi e Vila Maria**

##### **4.4.1.1 Divisão distrital**

Nota-se através das figuras 4.2 e 4.3 que a divisão distrital entre as duas fontes é diferente, o que gera algumas divergências entre os resultados das pesquisas, dificultando a comparação de dados.

---

<sup>164</sup> SEMPLA, 1982, p. 32 e 33.

<sup>165</sup> *Ibid.*, p. 65, 71 e 34.

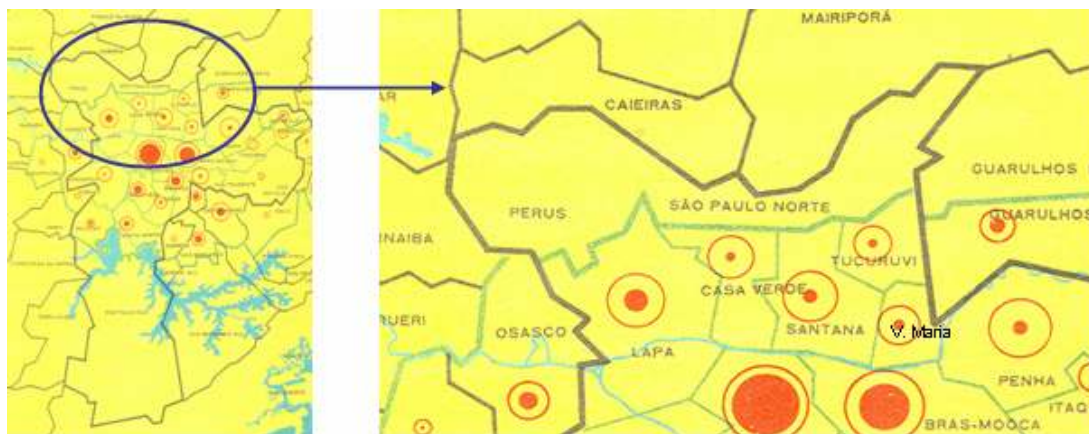


Figura 4.2 - Detalhe dos distritos da zona norte de São Paulo, 1968. (Fonte: PUB, 1968 ).

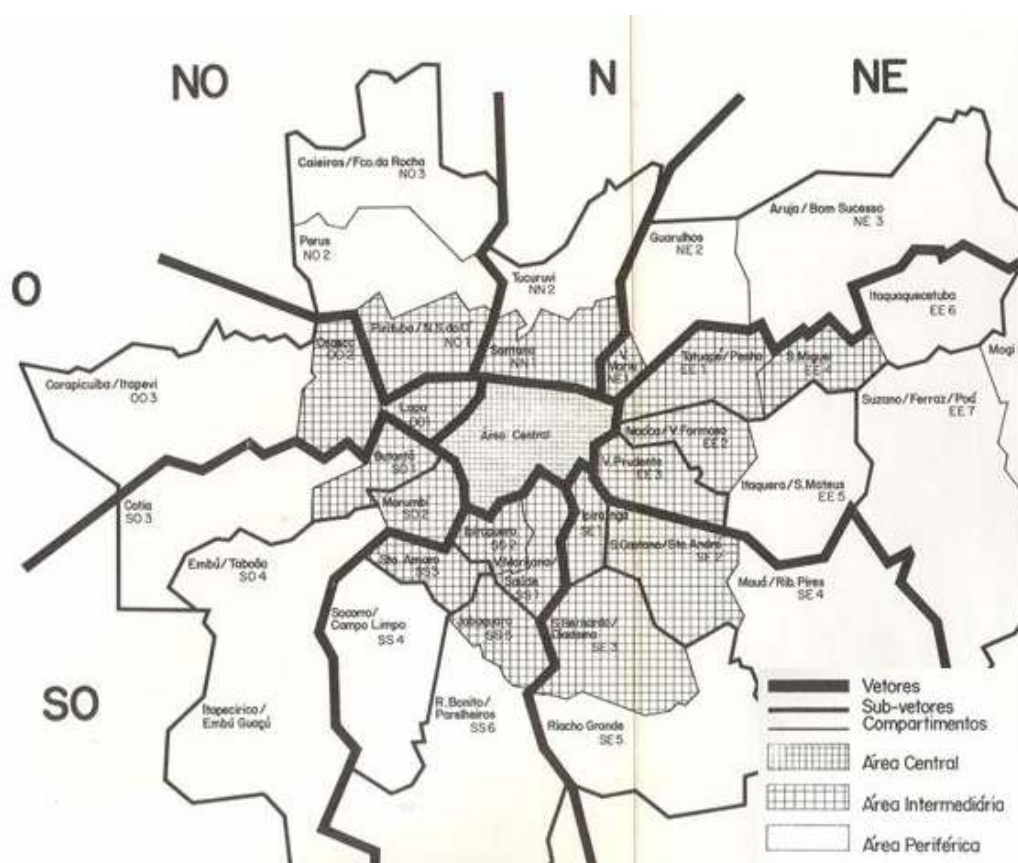


Figura 4.3 - Divisão territorial do Município de São Paulo, 1977-79. (Fonte: PDDI-II, 1982).

As divisões distritais de SAGMACS e PUB podem ser consideradas equivalentes, permitindo assim a comparação de dados entre os dois períodos. Conforme tabela 4.1, todos os distritos em estudo apresentaram aumento de área, comparados aos valores de SAGMACS verificados no capítulo anterior.

**Tabela 4. 1 - Área dos distritos (ha)**

Distrito	1968
Santana	3.930
Tucuruvi	2.320
Vila Maria	1.640
Total Município de São Paulo	82.525

Fonte: 1968 – PUB, 1968.

Já os dados dos estudos do PDDI-II serão analisados isoladamente, pois a divisão distrital de Santana e Tucuruvi é diferente das divisões adotadas nos planos e estudos anteriores. Apenas a área de Vila Maria se manteve praticamente igual em todas as fontes.

#### 4.4.1.2 Evolução socioeconômica – população e renda

**Tabela 4. 2 - Crescimento populacional, 1950 e 1968.**

Distrito	ano	população em números absolutos		TGCA *(%)
		1950	1968	1950-68
Santana		131.824	350.826	+5,59
Tucuruvi		41.693	138.979	+6,91
Vila Maria		56.501	167.983	+6,23
Total Município São Paulo		2.104.415	4.957.429	+4,89

\* TGCA –Taxa geométrica de crescimento anual.

Fonte: População em 1950 – SAGMACS, 1958. – Acervo da biblioteca da FAUUSP / População em 1967 – PUB, 1968.

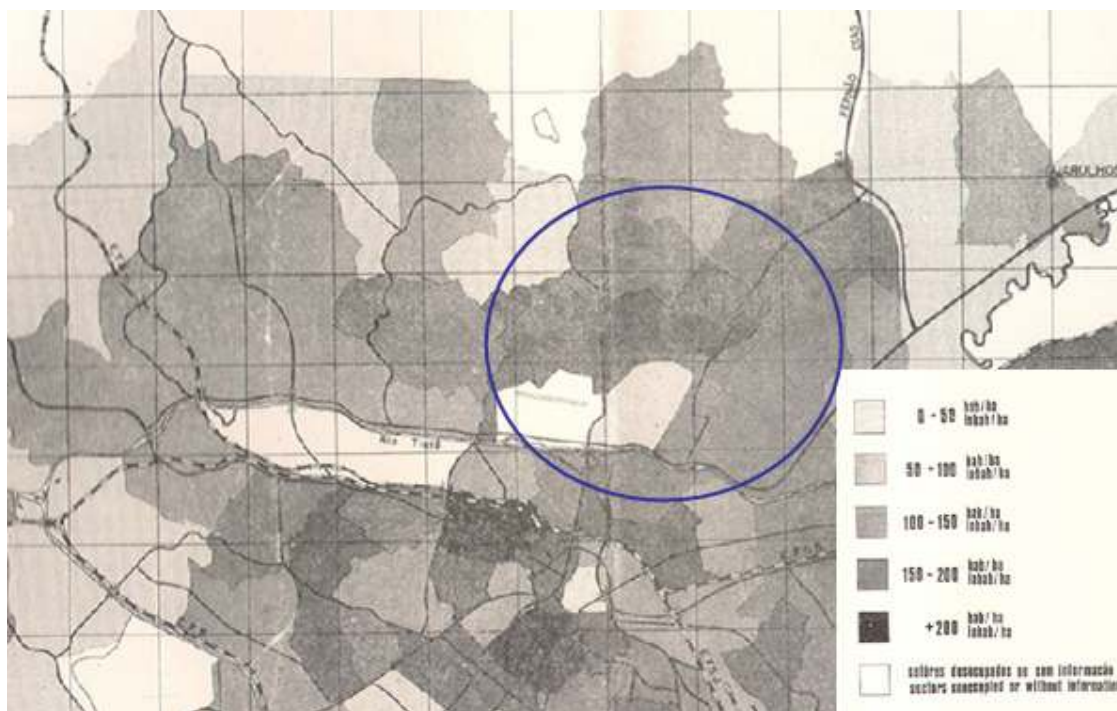
Considerando que as áreas territoriais são proporcionais, os dados dos estudos de SAGMACS e do PUB, indicados na tabela 4.2, revelaram que no período de 18 anos, as taxas de crescimento das populações dos distritos foram superiores ao índice da população total do Município de São Paulo, sendo que, entre os distritos em estudo, os maiores índices registrados foram em Vila Maria e Tucuruvi.

**Tabela 4. 3 - Densidade demográfica (hab./ ha.), 1950 e 1967.**

Distrito	ano	1950	1967
Santana		46	150 a 200
Tucuruvi		31	150 a 200
Vila Maria		57	100 a 150
Total Município São Paulo		49	50 a 100

Fonte: 1950 - SAGMACS, 1958 / 1967 - PUB, 1968.

De acordo com os dados da tabela 4.3, Santana, Tucuruvi e Vila Maria apresentaram aumento significativo de valores de densidade demográfica: Santana e Tucuruvi destacam-se como uma das regiões de mais altas densidades (entre 200 e 150 hab/ha.), e Vila Maria como unidade de densidade média (entre 150 e 100 hab/ha.). Acima de 200 hab/ha. estão apenas alguns setores da unidade Centro. (Figura 4.4) <sup>166</sup>



**Figura 4. 4 - Densidade demográfica, destacando-se a área em estudo, 1967. (Fonte: PUB, 1968).**

É interessante notar que as densidades demográficas em Santana, Tucuruvi e Vila Maria se acentuaram num período que coincide com a construção das avenidas marginais e das pontes de concreto, que facilitaram o acesso à zona norte.

<sup>166</sup> SÃO PAULO (cid.), p. 124.



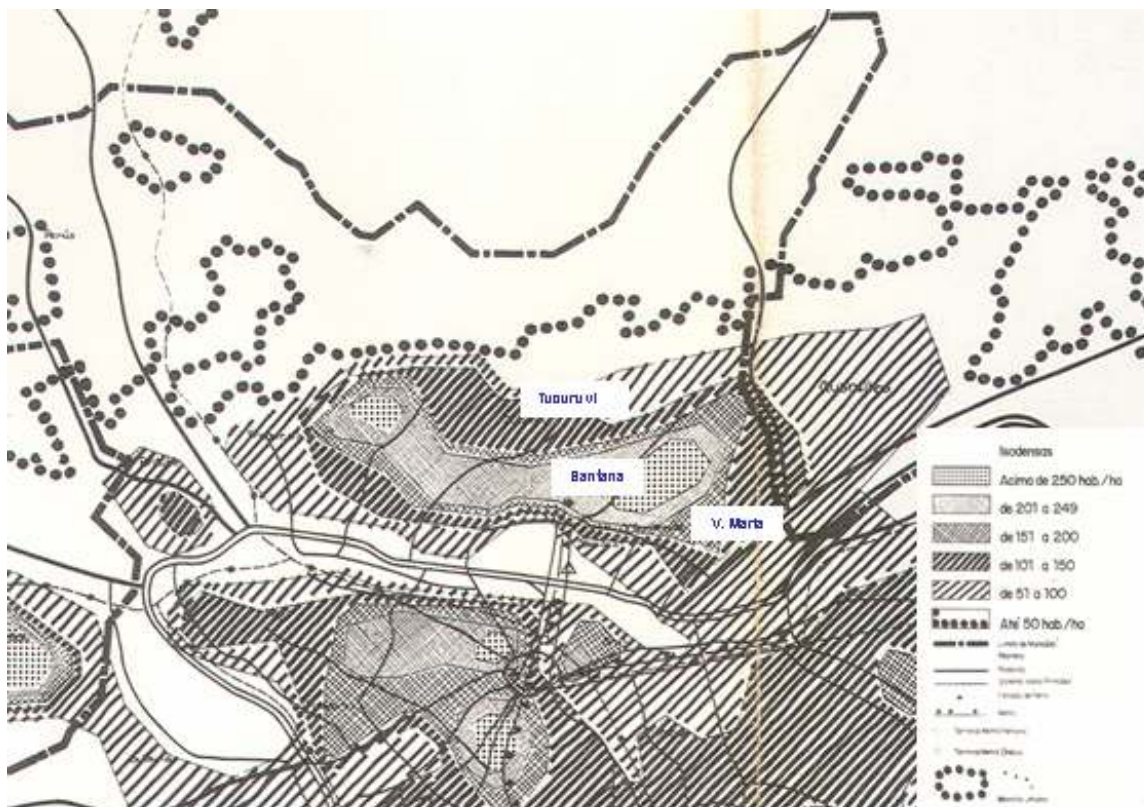


Figura 4. 5 - Detalhe do mapa de densidade demográfica, 1977. (Fonte: PDDI-II, 1982).

Segundo os dados da figura 4.5, as densidades demográficas dos três distritos no ano de 1977 se mantiveram altas (na maioria da área em estudo as densidades eram superiores a 100 hab/ha., sendo os maiores índices registrados em Santana), considerando que a densidade média na cidade era de 71 hab / ha.<sup>167</sup>

Já as análises de evolução das classes de renda de Santana, Tucuruvi e Vila Maria terão início a partir de 1967, com os dados do PUB. Até então, de acordo com as informações dos tipos de habitações dominantes na área em estudo, observadas pela SAGMACS, predominava a população de classe baixa.

De acordo com a figura 4.6, a classe predominante nos três distritos em estudo na década de 1960 era a média-baixa; Santana e Vila Maria apresentavam índices de população de classe baixa menores que os índices de classe média-alta e alta. Entre os três distritos, a classe alta atingiu maior valor percentual em Santana.

<sup>167</sup> SEMPLA, 1982, p. 38.

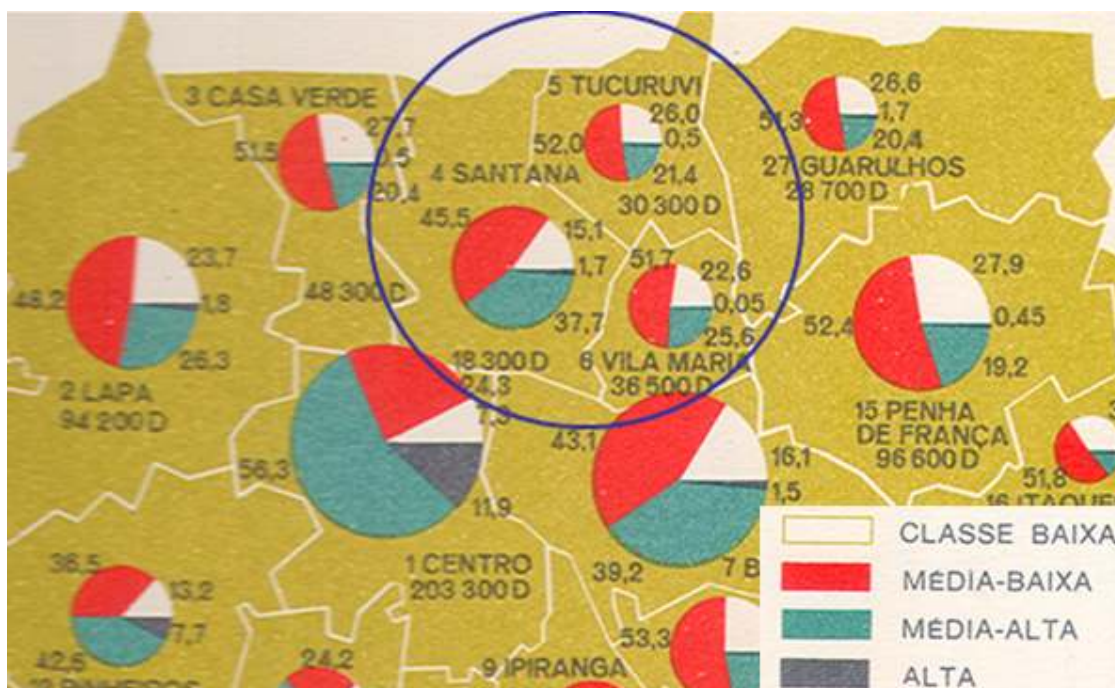


Figura 4. 6 - Distribuição percentual de domicílios segundo as classes de renda, 1967-68. (Fonte: PUB, 1968).

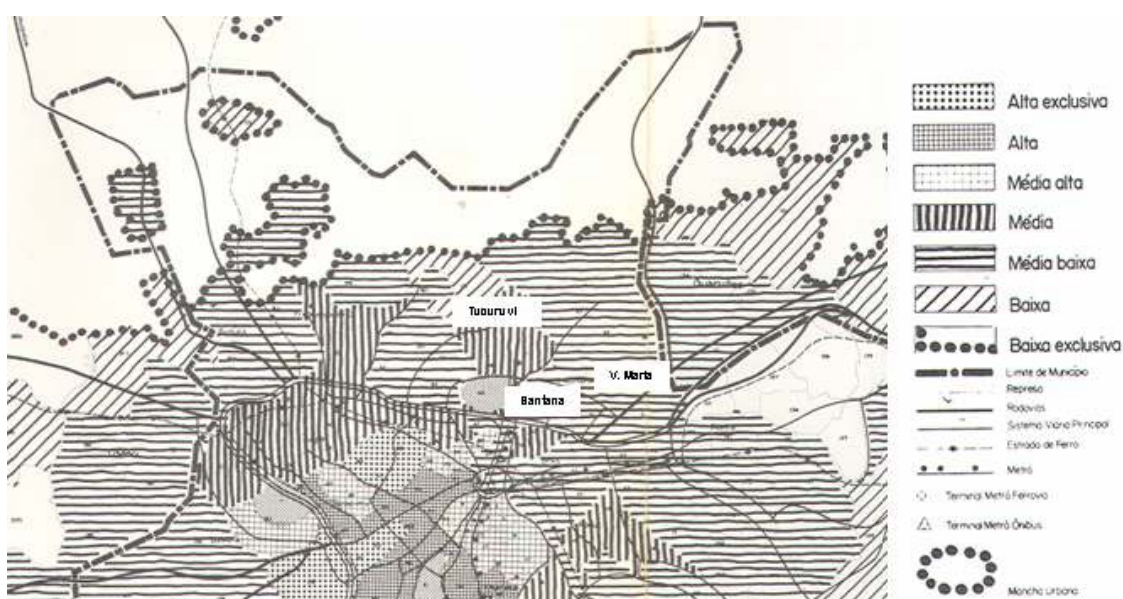
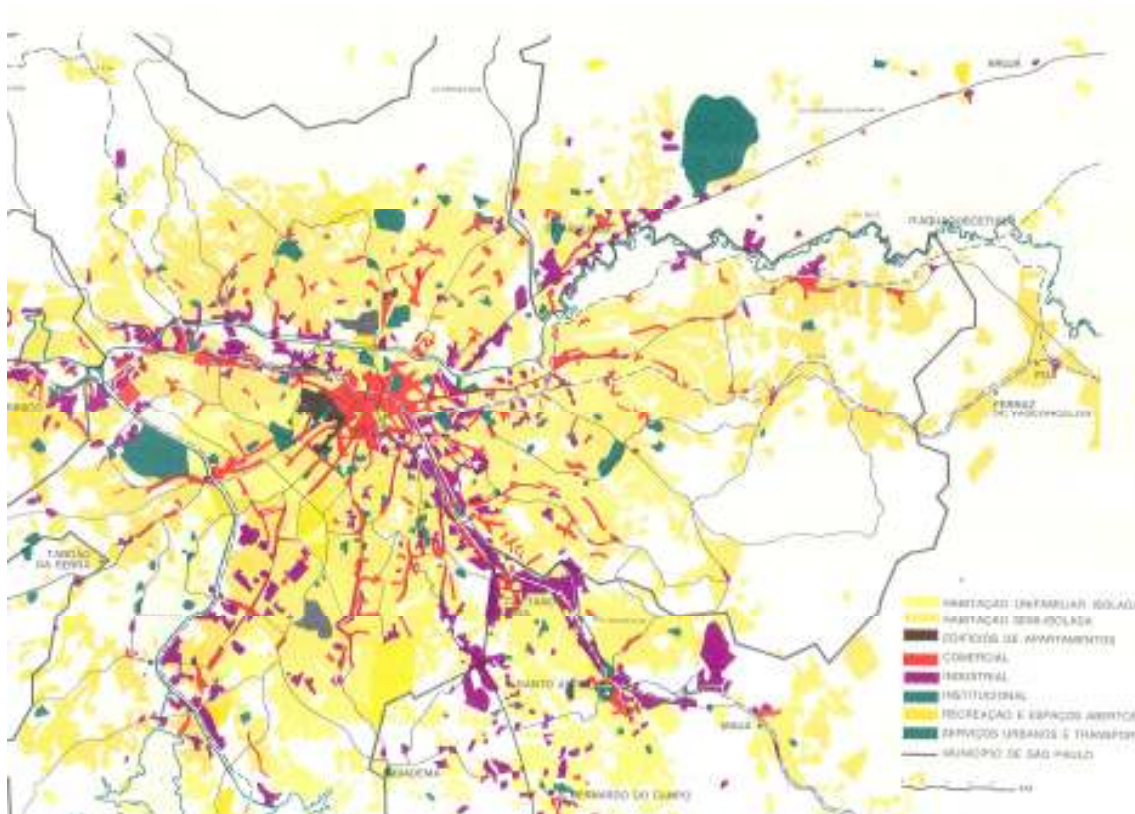


Figura 4. 7 - Distribuição da população segundo a classe de renda, 1979. (Fonte: PDDI-II, 1982).

Apesar da divisão distrital do PUB ser distinta da divisão considerada no PDDI-II, observa-se que após quase dez anos o tipo de classes de renda nos distritos em estudo mantiveram-se iguais. A maior parte da população de Vila Maria pertencia à classe média-baixa. Em Santana, há população de classes média-baixa, média e uma parcela de classe alta *exclusiva*, próximo à

Rua Voluntários da Pátria. A população de Tucuruvi está dividida em classe média-baixa e baixa, mas também há uma concentração de classe média próximo à Santana. (Figura 4.7)

#### 4.4.1.3 Fatores de influência na evolução da centralidade na zona norte



**Figura 4. 8 - Uso do solo, 1968. (Fonte: PUB, 1968).**

A figura 4.8 mostra com nitidez a predominância do uso residencial na zona norte em 1968, que são confirmados na tabela 4.4. Também é possível observar na figura 4.8 que, mesmo com altos índices de adensamento neste período em Santana, Vila Maria e Tucuruvi, como mencionados acima, ainda havia terrenos vazios junto a marginal Tietê. Destacam-se também as áreas de comércio linear, que se desenvolveram ao longo das principais vias dos bairros.

**Tabela 4. 4 - Distribuição do uso do solo por unidade de análise, 1968.**

Categoria do uso do solo	Área por unidade (ha)			
	Santana	Tucuruvi	Vila Maria	Município de São Paulo
Residencial (total)	2.255	1.040	890	36.590
Unifamiliar isolada	250	20	---	3.365
Unifamiliar semi-isolada	1.985	1005	890	32.775
Apartamento até 4 pavimentos	20	15	---	75
Apartamento - mais de 4 pavimentos	---	---	---	375
Comercial (total)	190	70	---	3.905
Comércio em geral	160	45	---	3.220
Comércio e escritórios	---	---	---	260
Comércio atacadista	30	---	---	425
Industrial	85	25	250	3.670
Serviços e transportes	145	20	5	655
Institucional	240	55	10	1.925
Recreação e espaços abertos	200	15	45	1.820
Áreas vagas	555	765	380	33.085

Fonte: PUB, 1968.

O uso residencial era o que mais predominava no Município de São Paulo. Entre os quatro tipos de residência identificados, as residências semi-isoladas ou geminadas somavam 91,7% do total de residências, o que representava quase 70% da área desenvolvida. Em Santana, Tucuruvi e Vila Maria este também era o tipo de residência que mais predominava.<sup>168</sup>

Já o comércio, a maioria estava localizada nas unidades do Centro e Brás-Mooça e os edifícios de comércio e escritório estavam praticamente apenas no Centro. Santana, além do comércio geral, aparecia com um pequeno número de comércio atacadista, e a Voluntários da Pátria destacava-se como principal área de comércio linear. Tucuruvi possuía apenas uma área pequena de comércio e Vila Maria não apresentava uma área de comércio expressivo que pudesse ser comparada às outras unidades.<sup>169</sup>

Com relação à indústria, a pesquisa identificou que, além da maior concentração nas unidades Brás-Mooça, elas se estendiam ao longo das marginais Pinheiros e Tietê e das rodovias Anchieta e Dutra.

<sup>168</sup> SÃO PAULO (cid.), p. 82, 177 e 178.

<sup>169</sup> Ibid., p. 83, 177 e 178.

Entre os distritos em estudo, observou-se que Santana possuía a maior área de espaços abertos e para atividades de lazer, superior à área do Centro (155 ha.).

Já nos estudos do PDDI-II sobre o uso do solo constataram que a relação entre a população residente, a faixa de renda e a concentração de empregos indicou o grau de segregação social e funcional e a inter-relação entre as zonas de empregos e as zonas dormitórios.<sup>170</sup>

Segundo a figura 4.9, em Santana, Tucuruvi e Vila Maria predominavam os empregos na área de comércio e serviços, sendo a maior concentração em Santana. Em Vila Maria a relação de habitantes por emprego, em maior quantidade no setor industrial, foi de três habitantes para cada emprego, que estava dentro da média na cidade de São Paulo. Tucuruvi foi considerada zona-dormitório, pois havia mais de três habitantes por emprego. O Centro continuava sendo o local de maior concentração de empregos no setor terciário, sendo a relação de um habitante por emprego.<sup>171</sup>

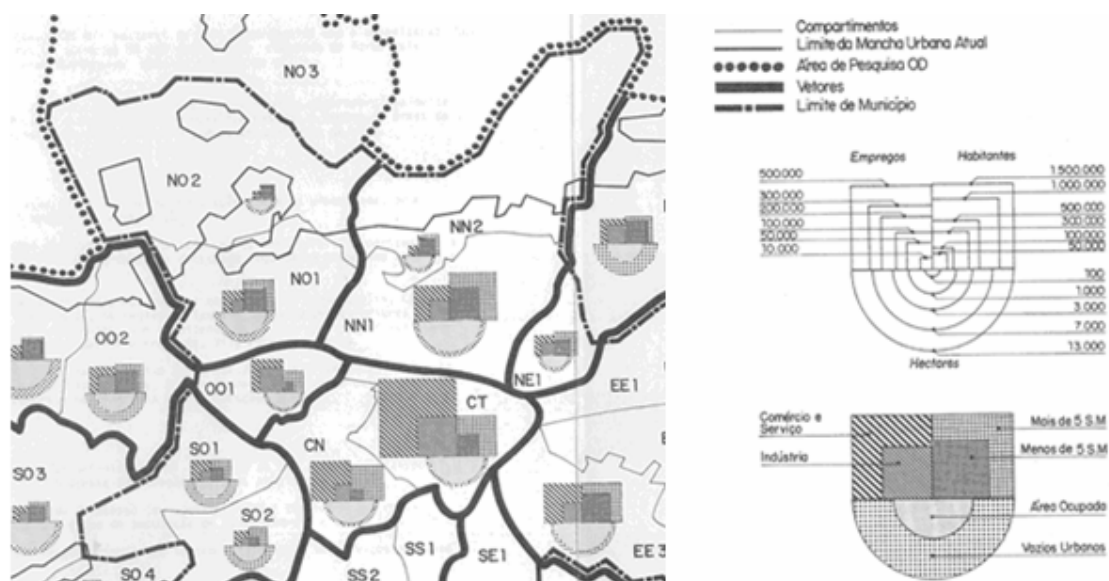
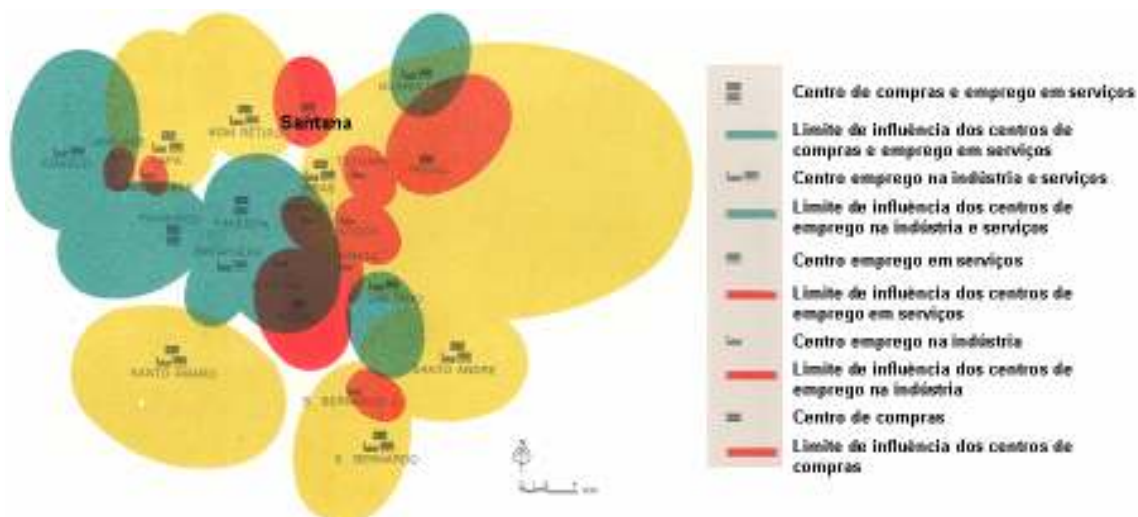


Figura 4.9 - Detalhe da distribuição territorial de atividades de uso do solo, 1979. (Fonte: PDDI-II, 1982).

<sup>170</sup> SEMPLA, 1982, p. 40

<sup>171</sup> Ibidem.



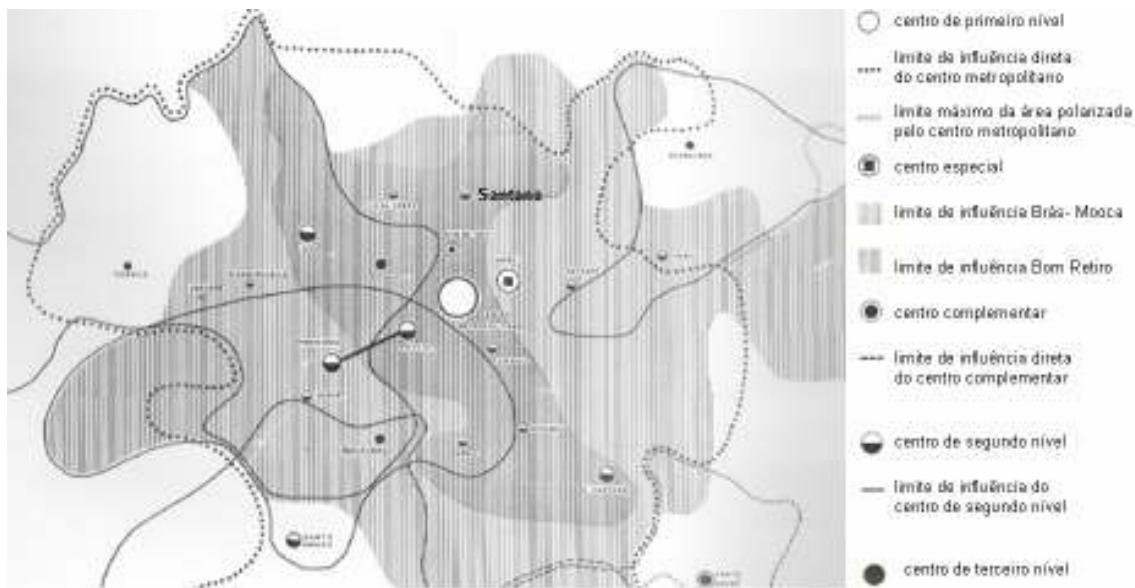
**Figura 4. 10 - Representação gráfica dos principais centros de polarização e suas áreas de influência, em 1967-68. (Fonte: PUB, 1968).**

Os estudos sobre os centros de polarização do PUB foram baseados nas pesquisas de origem e destino de viagens da população, que fizeram parte dos estudos de viabilidade de implantação do Metrô. A pesquisa foi dividida em função das finalidades dos deslocamentos: compras, empregos no comércio e serviços e empregos na indústria.<sup>172</sup> (Figura 4.10).

A pesquisa de deslocamentos por compra concluiu que os centros de compras coincidem com os centros de emprego em serviços, sendo o centro metropolitano o de maior área de influência. Além disso, foram identificados três centros suplementares – Brás, Bom Retiro e Jaguaré – sendo a região norte a área de influência direta dos centros do Brás e do Bom Retiro. Segundo o PUB, os centros suplementares exercem “*função idêntica ao centro metropolitano*”, ou seja, polarizam “*de modo descontínuo uma ampla porção da Área Metropolitana*”.<sup>173</sup>

<sup>172</sup> SÃO PAULO (cid.), p. 127.

<sup>173</sup> Ibid., p. 131.



**Figura 4. 11 - Distribuição dos centros de polarização por compras e suas áreas de influência, em 1967-68. (Fonte: PUB, 1968).**

O centro de Santana era classificado como centro de compras de segundo nível, sendo localizado dentro da área de influência do centro metropolitano (Figura 4.11). Porém, dentro da categoria de segundo nível, o centro de Santana polarizava uma área menor, atraindo entre mil e duas mil viagens por dia.<sup>174</sup>

Através da análise da figura 4.12, verifica-se que o número de empregos nos distritos de Santana, Tucuruvi e Vila Maria não era suficiente para atender suas populações, obrigando-as a buscarem outros locais com maior oferta, como o Centro, Brás e Mooca.

<sup>174</sup> Apenas para fins comparativos, o centro metropolitano atraía mais de 32 mil viagens por dia como centro de compras. Ibid., p. 131 e 206.

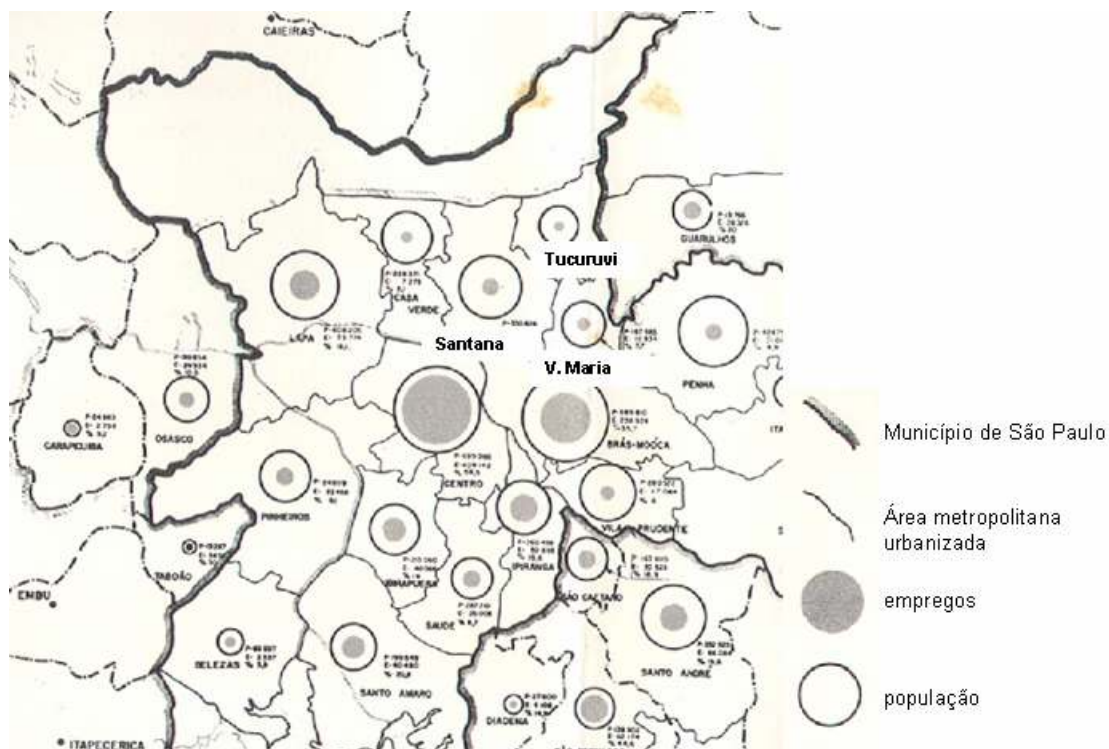


Figura 4. 12 - Distribuição da população e do emprego, em 1967. (Fonte: PUB, 1968).

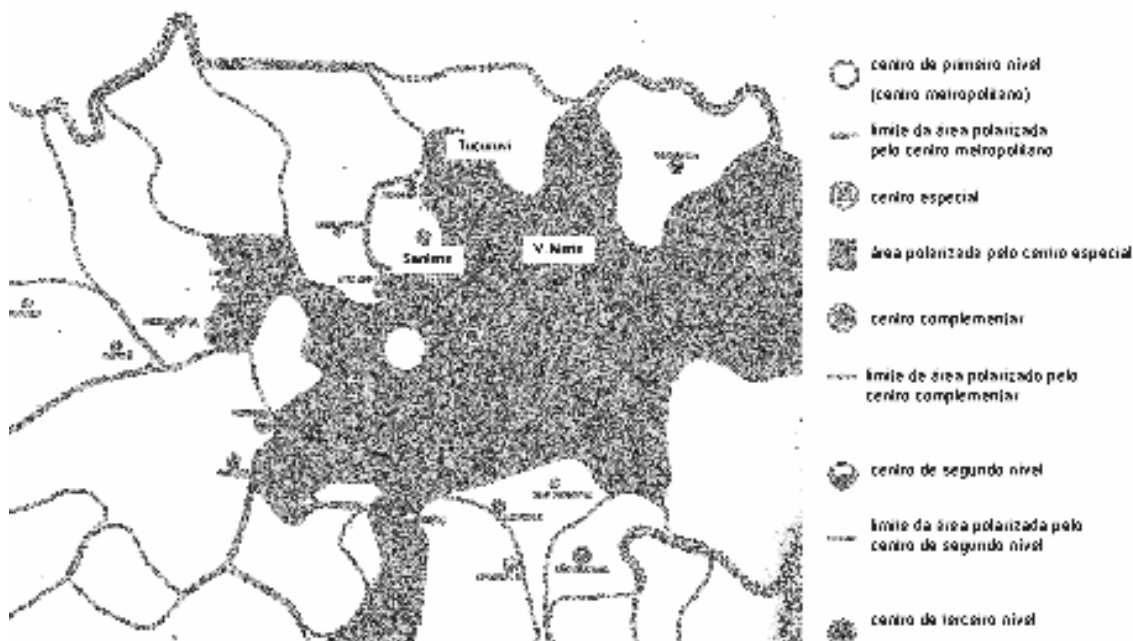


Figura 4. 13 - Distribuição dos centros de polarização por empregos em comércio e serviços e suas áreas de influência, 1967-68. (Fonte: PUB, 1968).

A pesquisa identificou o centro metropolitano como único centro de emprego em serviços, atraindo mais de 340 mil viagens por dia (média superior ao limite determinado na pesquisa: 300 mil). Classificados como centros especiais estavam o Brás, com empregos no comércio,



principalmente atacadista, e a Avenida Paulista, caracterizada por empregos em serviços, especialmente na área bancária e administrativa, além de possuir empregos no comércio de luxo.<sup>175</sup>

Na área de empregos, Santana foi classificada como centro de segundo nível, sendo um centro especializado que atraía um número considerável de viagens (entre cinco mil e dez mil), porém estava localizado dentro da área de influência do Centro Metropolitano. Tucuruvi também se encaixava dentro da mesma categoria, porém atraía menos viagens (um pouco mais que duas mil), polarizando assim uma área menor. Vila Maria era classificada como um centro de terceiro nível, pois conseguia atrair um número considerável de viagens (quase quatro mil por dia, superior ao número de Tucuruvi), mas por estar localizada mais próxima ao Brás, um centro especial, teria poucas chances de se desenvolver.<sup>176</sup> (Figura 4.13)

A pesquisa não identificou um grande centro de empregos na indústria que tivesse uma influência absoluta sobre a área metropolitana. Vila Maria foi considerada um centro de segundo nível, atraindo um número de viagens um pouco acima do limite estabelecido pela pesquisa: três mil viagens por dia. Tucuruvi e Santana não atingiram o limite mínimo de viagens.<sup>177</sup>

A análise das polarizações concluiu que havia tipos diferentes de centros, classificados de acordo com suas funções e áreas de influência. Assim, foram definidos os seguintes centros:

*Centro metropolitano:* que exerce influência em praticamente toda a área metropolitana;

*Centros locais desenvolvidos:* desenvolvem diversas atividades, atraindo uma área definida e complementam as funções do centro metropolitano. Dentro do Município de São Paulo, os centros locais desenvolvidos eram: Brás, Santo Amaro, Pinheiros, Lapa, Bom Retiro, Ibirapuera e Paulista;

*Centros locais não desenvolvidos:* que só desenvolvem um tipo de atividade, “*faltando-lhes, portanto, um grau maior de diferenciações de funções, inerentes a um centro.*” Santana estava

<sup>175</sup> SÃO PAULO (cid.), p. 128 e 205.

<sup>176</sup> Ibid., p. 130 e 205.

<sup>177</sup> A região Brás-Moooca foi a área de maior atração de viagens por emprego na indústria: mais de trinta mil por dia. Ibid., p. 134 e 207.

dentro dessa categoria, tendo como atividade geradora de fluxos os empregos na área de serviços, polarizando grande parte da região norte, inclusive Tucuruvi e Vila Maria.<sup>178</sup>

Segundo as análises do PDDI-II, nas zonas norte e leste não havia pólos importantes e isso ocorreu em decorrência da predominância de população de baixa renda nestas áreas. Em função da polarização, a área metropolitana podia ser dividida em unidades territoriais polarizadas pelo centro metropolitano ou por um dos cinco pólos regionais: Pinheiros, Lapa, Santo Amaro, São Bernardo e Santo André. A zona norte era uma das áreas polarizadas pelo centro metropolitano, sendo considerada uma região de diversas classes de rendas e alta densidade populacional. Santana era classificada como pólo sub-regional e Tucuruvi e Vila Maria, como pólos de segundo nível.<sup>179</sup>

No período entre 1967 e 1977 houve um acréscimo de 90% no número de deslocamentos por dia, decorrente do aumento de renda na década de 1970 que refletiu na redução do preço do automóvel e conseqüentemente houve o crescimento do seu uso, gerando uma pequena diminuição nos deslocamentos por transporte coletivo e aumento no tempo médio de deslocamentos para uma mesma área: de 41.1, em 1967, para 42.3 minutos, em 1977.<sup>180</sup>

**Tabela 4.5 - Atratividade por compras, negócios e empregos no comércio e serviços, 1977.**

Pólos	Viagens atraídas (compras e negócios)	Viagens atraídas (total)
Santana	18.374	102.200
Tucuruvi	12.671	135.555
Vila Maria	14.890	99.624
Centro	350.564	1.554.890

Fonte: Cogep / EMTU-SP/CET, Projeto MUT. In: PDDI-II, 1982.

As pesquisas do PDDI-II confirmaram que o centro metropolitano continuava sendo o maior polarizador de deslocamentos (a maior parte por motivos de trabalho), indicando “*uma tendência de centralização*”, devido à localização privilegiada em relação à acessibilidade e à concentração de atividades diversificadas.<sup>181</sup> (Tabela 4.5).

<sup>178</sup> Ibid., p. 137 e 138.

<sup>179</sup> SEMPLA, 1982, p. 70.

<sup>180</sup> Ibid., p. 75 -76.

<sup>181</sup> Ibid., p. 77 -78.

Por outro lado, o PDDI-II também indicou a presença de centros de comércio e serviços espalhados na aglomeração urbana, que se formaram a partir da necessidade da população por essas atividades em locais de maior acessibilidade. Os estudos ainda reforçam que a estruturação desses pólos estava diretamente relacionada à mobilidade da população.<sup>182</sup>

O PDDI-II apontou também que a maior contribuição das vias expressas foi a facilidade de acesso a diversas áreas da cidade. No caso da marginal Tietê, onde havia grande quantidade de terrenos vagos, devido a obras na época, foi considerada como uma das novas áreas funcionais da cidade, que começavam a ser procuradas para instalação de equipamentos que exigiam grandes áreas. Assim, previa-se que as marginais seriam uma dessas áreas a serem ocupadas por grandes equipamentos.<sup>183</sup>

Já na década de 1970 começaram a surgir os grandes empreendimentos na marginal Tietê. O primeiro deles foi o Parque Anhembi em 1972, que em uma área de 77.721 m<sup>2</sup> reunia o Pavilhão de Exposições, com capacidade para realização de até três exposições simultaneamente e amplo estacionamento para 7.500 veículos.<sup>184</sup>

No mesmo ano, foi inaugurada a 1ª loja no Brasil da rede de supermercados atacadista Makro, pertencente ao grupo SHV. A rede foi criada em 1968 na Holanda, com um sistema de compra “*cash-and-carry*” exclusivamente a clientes cadastrados. A loja, que também estava localizada na marginal Tietê, possuía 18.000 m<sup>2</sup> em área construída e estacionamento com 350 vagas.<sup>185</sup>

Em 1974 foi inaugurado o Palácio das Convenções no Parque Anhembi, com cinco auditórios com capacidade entre 2.500 e 136 pessoas, cinco halls, de 1850 a 647 m<sup>2</sup> e quatro salas até 206 m<sup>2</sup>, somando uma área total de 24.446 m<sup>2</sup>.<sup>186</sup>

---

<sup>182</sup> Ibid., p. 79 e 80.

<sup>183</sup> Ibid., p. 82.

<sup>184</sup> Parque Anhembi. Website: Anhembi; acesso em jan. 2006; “Turismo de Negócios”. Website: Portal da Prefeitura de São Paulo, acesso em jan. 2006.

<sup>185</sup> Visão Geral - histórico. Website: Makro Atacadista, acesso em fev. 2006; departamento de marketing Makro Vila Maria (informação verbal).

<sup>186</sup> Parque Anhembi. Website: Anhembi; “Turismo (...)”. Website: Portal da Prefeitura de São Paulo, acesso em jan. 2006.



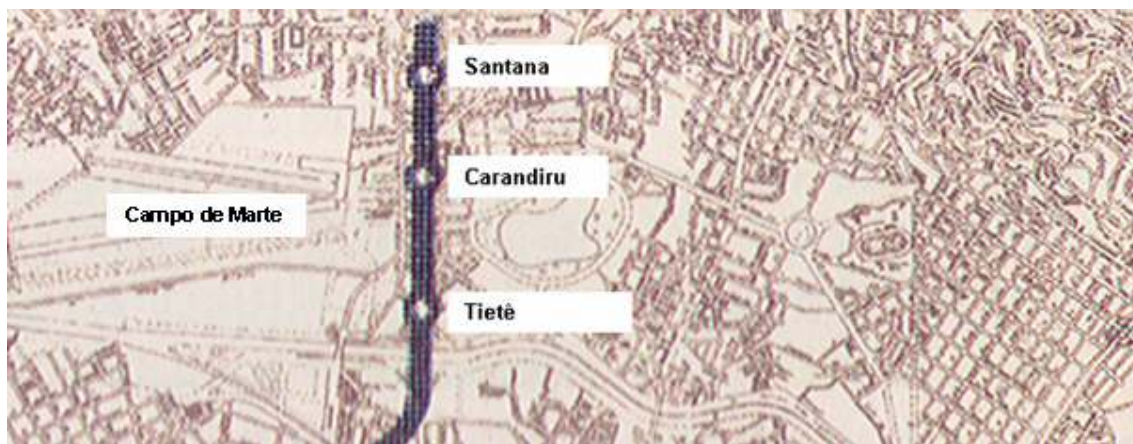
4.14

4.15

**Figura 4. 14 - Centro de convenções e exposições do Anhembi. (Fonte: Agência Estado, in: REIS, 2004).**

**Figura 4. 15 - Makro e Carrefour Vila Maria. (Fonte: website Makro).**

A zona norte começa a ter acesso ao Metrô em 1975, com o início das operações entre Jabaquara e Santana. As estações que estão na área de estudo são: Tietê, Carandiru e Santana.<sup>187</sup>



**Figura 4. 16 - Localização das estações do Metrô na zona norte. (Fonte: Metrô SP, 1994).**

O Carrefour, da rede de hipermercados fundada em 1960 na região de Haute-Savoie, e que estava no Brasil há quatro anos, inaugurou em 1979 a loja na marginal Tietê, próxima ao Makro, com área de venda de 8.321 m<sup>2</sup>.<sup>188</sup>

<sup>187</sup> História Linha 1. Website: Metrô, acesso em fev. 2006.

<sup>188</sup> Trajetória Carrefour. Website: Carrefour, acesso em fev. 2006; departamento de marketing Carrefour (informação verbal).

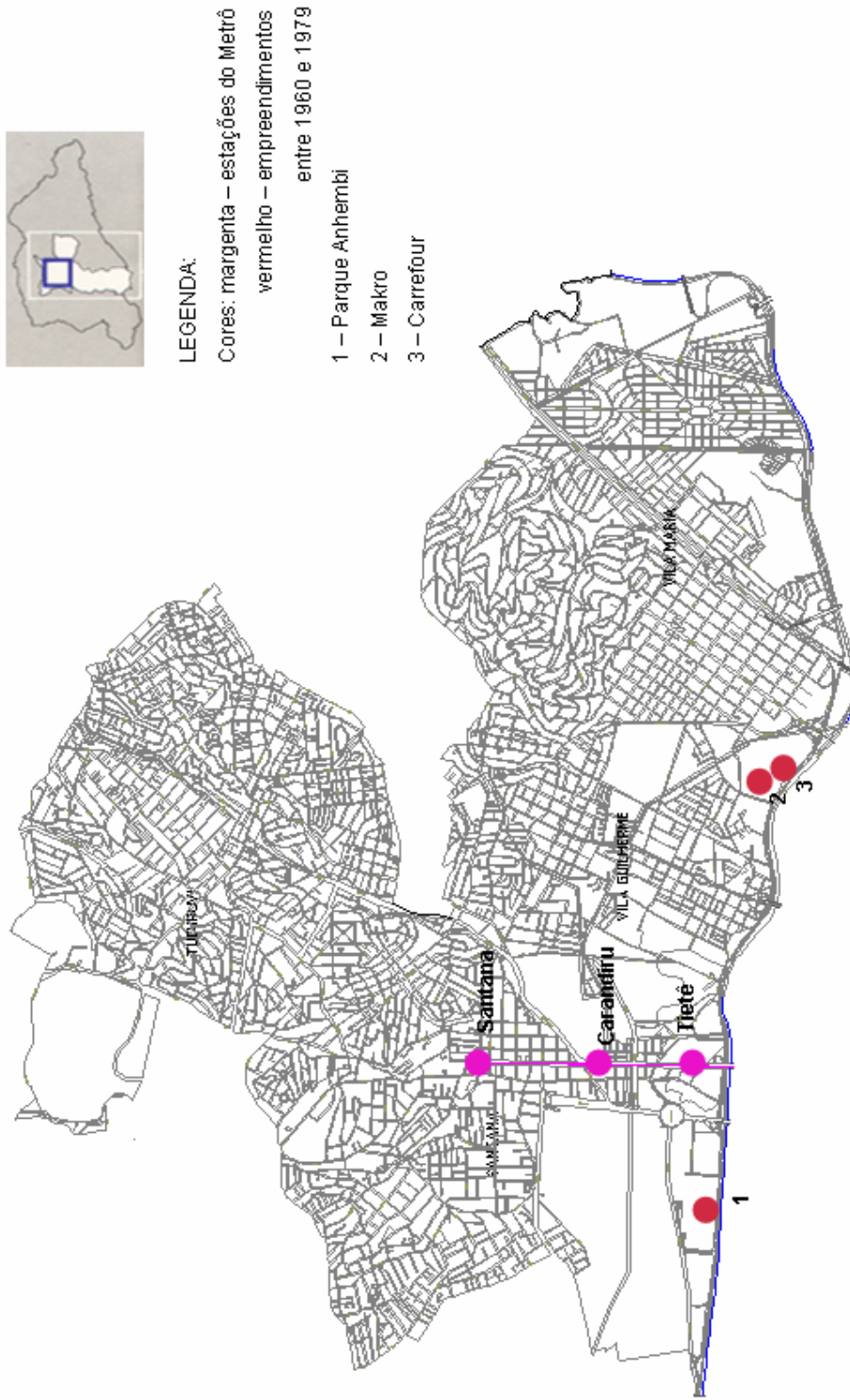
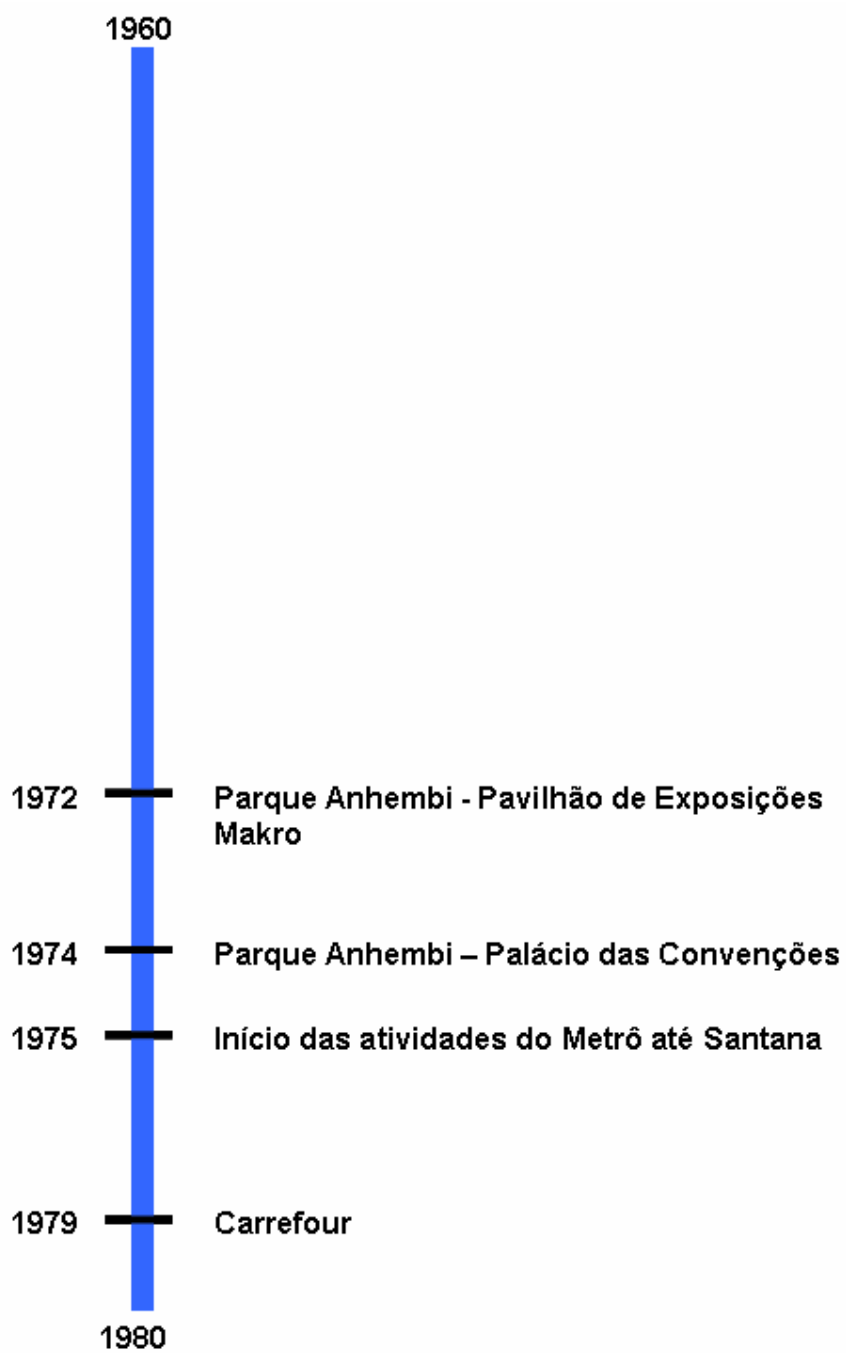


Figura 4.17 - Localização dos empreendimentos imobiliários inaugurados entre 1960 e 1979. (Fonte básica: MSP Q 1984 - CD-ROM elaborado pelo CESAD-FAUSP, 2002).

**Cronologia – 1960 a 1979**

#### 4.5 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

A fase que compreende este capítulo (1960-1979) foi marcada pelo desenvolvimento dos meios de transporte, com o início das atividades do Metrô, além da intensificação do uso do automóvel, que aumentou o tempo nos deslocamentos pela cidade e os congestionamentos.

Para a zona norte, o Metrô e a conclusão das marginais Tietê e das pontes de acesso à região foram fundamentais para seu desenvolvimento urbano. Até o final dos anos 50, a ocupação da zona norte foi dispersa, mas a partir dos anos 60 verificou-se um salto nos índices de densidade demográfica. Na década de 1970, período em que começou a operar o Metrô, houve um novo aumento desses índices na região, superando os valores médios da cidade. Dessa forma, evidencia-se que a falta de acessibilidade à zona norte foi um dos grandes obstáculos ao seu desenvolvimento urbano.

As preocupações com o planejamento urbano das cidades se intensificaram, principalmente após a criação da SFH – Sistema Financeiro Habitacional, durante o período militar, e que para poder ser posto em prática dependia do planejamento das cidades. Dentro desse contexto foram elaborados o Plano Urbanístico Básico – PUB (1968) e o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI (1971), revisado em 1982 no PDDI-II, e em 1972, baseado nas propostas do PDDI, foi promulgada a Lei de Zoneamento de São Paulo. Assim, os diagnósticos de São Paulo elaborados pelo PUB e PDDI-II foram utilizados nas análises de evolução urbana da zona norte.

Observou-se que houve uma melhora das condições de renda da população da zona norte no período entre 1960 e 1979; até então, dados aproximados revelavam que a maior parte da população era de classe baixa, mas os estudos do PUB constataram que na década de 1960 predominavam a classe média nos distritos em estudo, havendo uma pequena parcela de classe alta concentrada em Santana. Os dados do PDDI-II mostraram que essa situação se manteve inalterada no final dos anos 70.

Na década de 70, a marginal Tietê começou a receber os primeiros grandes equipamentos, sendo o primeiro deles o Parque Anhembi, com pavilhão de exposições e auditórios. Ainda no mesmo período, e também às margens do Tietê, são inaugurados dois hipermercados, o

Carrefour e o Makro, que trouxeram um novo conceito de compras para os paulistanos. O Metrô passou a funcionar neste período até Santana, sendo esta estação interligada ao terminal de ônibus.

Com relação ao uso do solo, verificou-se que a maior parte da área em estudo tinha ocupação residencial. Já as atividades industriais se destacavam apenas na Vila Maria. Mas, entre os distritos da zona norte, a concentração das atividades de comércio, serviços, educação, saúde e lazer, ocorria em Santana, que também se destacava como a área de maior concentração de empregos no setor de serviços, indicando que, em relação ao período anteriormente estudado, Santana manteve-se como o distrito de maior desenvolvimento urbano dentro da área em estudo. Além disso, Santana era o distrito onde se localizava a estação final do Metrô, que estava interligada a um terminal de ônibus, atraindo assim, um fluxo ainda maior de pessoas.

Os estudos do PUB e do PDDI-II indicaram que o Centro continuava sendo o ponto de maior atração de viagens, tanto por empregos, principalmente no setor de serviços, como por compras. No período anterior, Santana desempenhava apenas parte das funções de um subcentro, pois a acessibilidade e a mobilidade ainda estavam se desenvolvendo. Nos anos 60, mesmo com o desenvolvimento dos meios de transporte e das vias de alto fluxo que contribuíram com a evolução da zona norte, Santana ainda era classificada pelo PUB como um *centro local não desenvolvido*, por desempenhar apenas uma função geradora de fluxo – empregos no setor de serviços.

Vila Maria e Tucuruvi, apesar de possuírem uma pequena concentração de atividades, especialmente terciárias, tinham áreas de influência também pequenas e estavam dentro da área de influência de outros pólos, como Santana. Assim, Vila Maria e Tucuruvi não apresentavam muitas possibilidades de desenvolvimento como subcentros, inclusive Santana, que apesar de polarizar grande parte da zona norte, estava na área de influência do Centro.

Portanto, verificou-se que, entre 1960 e 1979, Santana desenvolveu duas das características fundamentais da centralidade – acessibilidade e mobilidade, mesmo que ainda não estivessem plenamente adequados à demanda da região. Porém, a diversidade de atividades atrativas ainda não era uma qualidade de Santana, mas os estudos do PDDI-II começavam a indicar o surgimento de grandes empreendimentos nos terrenos vazios ou subutilizados da marginal Tietê, principalmente na área em estudo.



## **5.0 A NOVA FACE DA ZONA NORTE - 1980 A 2006**

### **5.1 INTRODUÇÃO**

No capítulo anterior foi feita uma análise dos principais fatores socioeconômicos que interferiram no desenvolvimento da área em estudo – distritos de Santana, Tucuruvi e Vila Maria – e através dos estudos e planos realizados durante o período de 1940 a 1979, traçou-se um perfil da área, mostrando as principais características quanto a população, renda familiar, atividades terciárias, uso do solo, equipamentos urbanos, infra-estrutura e grau de polarização.

Visando dar continuidade às análises de evolução da área em estudo, o capítulo 5 irá analisar as principais transformações no espaço urbano da área, a partir de 1980 até 2006, sob os mesmos aspectos do capítulo anterior, tendo como base os dados de planos urbanísticos e estudos dessa época.

Neste capítulo, a área em estudo será analisada segundo as divisões administrativas, que até o final da década de 1990 eram as Administrações Regionais, e depois passaram a ser Subprefeituras. Isso será necessário, pois muitos dados são referentes à área administrativa e não apenas a um distrito. Então, neste período cronológico da pesquisa, são considerados os distritos de Vila Guilherme (que, devido à falta de dados suficientes para análises, não havia sido incluído no levantamento de dados do capítulo anterior), Vila Medeiros e Mandaqui (novos distritos que surgiram das divisões de Vila Maria e Santana, respectivamente).

### **5.2 OS REFLEXOS DAS TRANSFORMAÇÕES SOCIOECONÔMICAS NO ESPAÇO URBANO**

A crise econômica, que já dava os primeiros sinais desde meados da década de 1970, se agravou em todo o país a partir de 1980, e na região da Grande São Paulo o setor industrial foi o mais atingido. O processo se iniciou com o desequilíbrio entre a oferta de trabalhadores e a diminuição de empregos no Município, que foi sentido primeiramente no setor da construção civil, em 1976. Assim, a crise foi atingindo cada vez mais segmentos até chegar à indústria de transformação, um dos segmentos motores da economia, até então. Por outro lado, o setor de

serviços, que absorveu parte da mão-de-obra das indústrias, começa a se fortalecer como principal setor da economia. (Tabela 5.1).<sup>189</sup>

**Tabela 5.1 - Distribuição anual de empregos por setor.**

Setores	1979	1985	1992
Indústria de transformação	---	33,6	25,7
Construção civil	---	3,3	3,4
Total setor secundário	48,47	36,9	29,1
Comércio	---	13,6	16,6
Serviços	---	48,6	53,8
Total setor terciário	51,43	62,2	70,4

Fonte: Relação Anual de Informações Sociais – RAIS (Plano Diretor do Município de São Paulo – 1985-2000) / PED – SEADE n.º 96 (Plano Metropolitano da Grande São Paulo – 1994-2010).

Mesmo em crescimento, o setor de serviços não conseguiu atender toda a demanda de ex-trabalhadores das indústrias, principalmente porque estes realizavam um serviço especializado, dificultando assim suas recolocações no mercado de trabalho. As novas tecnologias e os novos sistemas de gerenciamento exigiam profissionais com qualificações específicas, algo que restringia as chances de emprego para grande parte da população.<sup>190</sup>

Ao mesmo tempo, as pessoas empregadas também foram atingidas pela crise econômica, que reduziu a renda mensal familiar. Observa-se na tabela 5.2, que no período de quatro anos, a parcela de chefes de família que recebiam até um salário mínimo aumentou.

**Tabela 5.2 - Rendimento mensal do chefe de família na Grande São Paulo.**

Rendimento mensal (salário mínimo)	1979 %	1981 %	1982 %	1983 %
Até 1	6,2	7,3	9,0	7,9
De 1 a 2	14,8	15,1	19,6	16,2
De 2 a 5	38,5	40,0	38,2	37,4
Mais de 5	36,0	31,8	27,6	32,0
Sem rendimento	4,2	5,3	5,3	6,3
Sem declaração	0,3	0,5	0,3	0,2

Fonte: IBGE (Plano Diretor do Município de São Paulo – 1985-2000)

A crise econômica, como também a descentralização das indústrias e a redução das taxas de fecundidade, interferiram na taxa de crescimento anual da população do Município de São

<sup>189</sup> SEMPLA, 1985, p. 53.

<sup>190</sup> ROLNIK, 2001, p. 62 e 63.

Paulo, que diminuiu sensivelmente na década de 1980.<sup>191</sup> Outro fator que também contribuiu para essa diminuição foi a redução do movimento migratório, que na década anterior havia superado dois milhões de migrantes, mas no período entre 1980-91 atingiu o saldo de 274 mil pessoas. (Tabela 5.3).<sup>192</sup>

**Tabela 5.3 - Taxa geométrica de crescimento anual por períodos.**

Região	1950-60	1960-70	1970-80	1980-91	1991-2000
Município de São Paulo	5,69 %	4,57 %	3,55 %	1,18 %	0,88 %

Fonte: IBGE – 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000 (MEYER, GRONSTEIN & BIDERMAN, 2004.)

A diminuição do poder aquisitivo da população foi refletida no tipo de habitação que passou a ser mais freqüente no cenário urbano. Em 1983, 55% das habitações do Município de São Paulo eram classificadas como *subnormais* (favelas (5%), aluguel em cortiço ou casa precária (28%) e casa própria autoconstruída precária (22%)).<sup>193</sup>

O sistema de vias e transportes não conseguiu acompanhar o mesmo ritmo de expansão da cidade, o que gerou a falta de ligações entre diversos bairros e congestionamentos maiores na área central, sobrecarregando as vias que dela partem. A área periférica, ao se expandir, ficou mais distante da área central, que é a principal concentração de empregos, resultando assim, em maior tempo em deslocamentos e maiores gastos em transportes, tanto da população, em tarifas, como do poder público, em investimentos.<sup>194</sup>

Os dados do início dos anos 80 indicavam a insuficiência quanto à capacidade do sistema viário de alguns dos principais corredores ligados ao Centro, entre eles a Rua Voluntários da Pátria, Avenida General Ataliba Leonel, Avenida Santos Dumont e Avenida Cruzeiro do Sul. Os problemas nesses corredores e em outras vias de ligação perimetrais da zona norte refletiam nas marginais do rio Tietê, que ficaram mais sobrecarregadas.<sup>195</sup>

Nos anos 90, segundo os estudos do PMGSP-1994/2010, o crescimento do setor terciário foi um dos principais responsáveis pelo aumento da participação do Município de São Paulo na

<sup>191</sup> MEYER, GROSTEIN e BIDERMAN, 2004, p.54.

<sup>192</sup> EMPLASA, 1994, p. 32.

<sup>193</sup> SEMPLA, 1985, p. 79.

<sup>194</sup> Ibid., p. 81.

<sup>195</sup> Ibid., p. 82 e 83.

economia do país e do Estado. Devido a sua complexidade e composição diversificada, a melhor compreensão da dinâmica do terciário é feita através da análise de cada atividade separadamente. Assim, de acordo com o PMGSP – 1994/2010, o terciário passa a ser definido como: “*producer services*”: atividades mais organizadas que atendem empresas (como administração de móveis e imóveis, mecânicos, etc.); “*consumer services*”: serviços que atendem o público, (como diversão, cuidados pessoais, rádio e teledifusão, etc.) e serviços ligados a políticas sociais, que englobam as atividades ligadas à educação, saúde, administração e segurança pública, entre outras.<sup>196</sup>

As atividades de comércio e serviços (“*consumer services*”) concentram-se junto aos núcleos de distritos e subdistritos e ao longo dos corredores viários e estações e terminais de transporte coletivo. O Centro mantém a maior centralidade no Município de São Paulo, porém surgem novas áreas de centralidade, com concentrações de atividades específicas, como a Avenida Paulista, já mencionada no capítulo anterior, que se consolida na década de 1970 com atividades administrativas e financeiras, e a zona sudoeste da cidade, principalmente nas Avenidas Brigadeiro Faria Lima, Luís Carlos Berrini e Marginal Pinheiros, que começam a atrair, a partir de 1980, empresas multinacionais, cujas atividades estavam ligadas principalmente à telecomunicação e à informática.<sup>197</sup>

Na década de 1990, mesmo com a diminuição dos índices de crescimento anual de população, a cidade passou por um processo de esvaziamento e inchaço de população em diferentes partes da cidade: enquanto os bairros centrais e outros recentemente verticalizados, como Tatuapé e Vila Madalena, diminuíram suas populações, a periferia obteve os maiores índices de crescimento populacional.<sup>198</sup>

Segundo ROLNIK, dois milhões de pessoas moravam em favelas no ano de 2001, o equivalente a 20 % da população, e um milhão de pessoas, entre 18 e 24 anos, estava desempregada e sem estudo.<sup>199</sup>

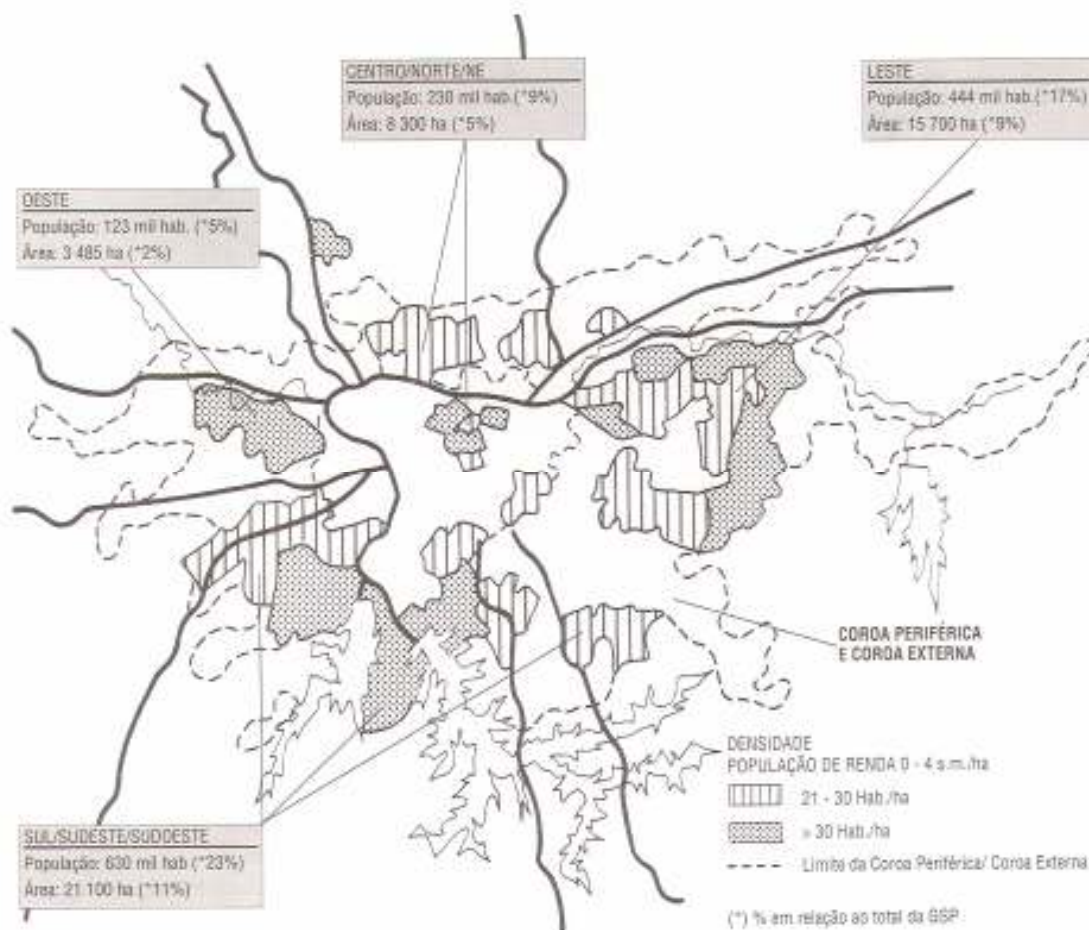
---

<sup>196</sup> EMPLASA, 1994, p. 43 e 44.

<sup>197</sup> Ibid., p. 45.

<sup>198</sup> ROLNIK, 2001, p. 66.

<sup>199</sup> Ibid, p. 67.



**Figura 5.1 - Densidade demográfica de população com até 4 salários mínimos, 1993. (Fonte: PMGSP-1994-2010, 1993).**

Através do cruzamento dos dados acima e da análise da figura 5.1, constata-se que houve um crescimento da população de baixa renda na área periférica. Somando-se à precariedade de infra-estrutura nas periferias, reforça-se assim a segregação urbana – expressão utilizada para expressar a relação de desigualdade entre a periferia e a cidade.<sup>200</sup>

Na década de 1990, parte da periferia que tinha iniciado o processo de urbanização nas últimas duas décadas já tinha recebido a infra-estrutura básica e os problemas principais passaram a ser aqueles que afetavam a dinâmica da aglomeração como um todo, como aqueles relacionados ao meio ambiente e à acessibilidade, especialmente o transporte público.

201

<sup>200</sup> MEYER, GROSTEIN e BIDERMAN, 2004, p.51.

<sup>201</sup> DEÁK, In: DEÁK & SCHIFFER, 1999, p. 318.

Os dados da pesquisa origem / destino OD de 1987 realizada pelo Metrô mostravam que 28,81% da população utilizavam um transporte individual, 35,17%, o transporte coletivo e 36,02% faziam as viagens a pé (com motivo definido e percurso mínimo de 400 m.). Entre os transportes coletivos, o mais utilizado era o ônibus (27,40% do total geral de viagens), e o Metrô transportava duas vezes mais passageiros por dia que o trem.<sup>202</sup>

É importante ressaltar que a maioria das viagens eram feitas a pé (quatro vezes mais que o transporte sobre trilhos), como forma de economizar o dinheiro da passagem.<sup>203</sup> De acordo com DEÁK, a mobilidade está relacionada à renda familiar. Quanto maior a renda, mais viagens um indivíduo faz, predominando o meio de transporte individual. Por outro lado, para indivíduos com renda familiar inferior a quatro salários mínimos, o número de deslocamentos a pé supera as viagens em outros meios, inclusive o transporte coletivo.<sup>204</sup>

Assim, os dados sobre os transportes públicos além de reafirmam o crescimento da população de baixa renda em São Paulo, também indicaram que houve um agravamento da segregação, pois a classe de menor poder aquisitivo estava perdendo o direito à mobilidade, quando não tinha condições financeiras de utilizar os transportes públicos, dificultando assim seu acesso ao Centro e às outras partes da cidade.

### 5.3 SETOR TERCIÁRIO E EXPANSÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Até os anos 80, a valorização imobiliária estava condicionada a alguns elementos que foram sendo incorporados em cada área da cidade durante a fase de urbanização, como infraestrutura, localização de comércio e serviços, acessibilidade, sistemas de transporte, entre outros. A concentração e a qualidade desses elementos num mesmo ponto tornavam os terrenos e imóveis da área mais vantajosos em relação a outras partes da cidade que não dispunham dos mesmos atributos ou do mesmo padrão. Assim, o “ponto” passou a ser fator de disputa entre os compradores e, conseqüentemente, foi valorizado no mercado imobiliário.<sup>205</sup>

<sup>202</sup> Pesquisa OD, 1987 – Metrô de São Paulo apud EMPLASA, 1994, p. 79.

<sup>203</sup> EMPLASA, 1994, p. 79.

<sup>204</sup> DEÁK, In: DEÁK & SCHIFFER, 1999, p. 322.

<sup>205</sup> SÃO PAULO (cid.), p. 143.

O mecanismo de valorização dos terrenos dependia também do tipo de uso ao qual ele se destinaria: se fosse residencial, o valor variava em relação aos aspectos mais imediatos do comprador, como gosto pessoal e disponibilidade financeira; enquanto que se fosse para outros fins, a valorização ocorria em função da quantia que o comprador estava disposto a investir em um lote, visando uma lucratividade futura.<sup>206</sup>

No final da década de 1960, a região sudoeste já era apontada como uma das áreas mais valorizadas para uso residencial, ou seja, que possuía melhores serviços como abastecimento de água e esgoto, pavimentação, escolas, etc..<sup>207</sup> Dessa forma, os terrenos tinham preços mais altos, o que tornava-os acessíveis apenas à classe de maior poder aquisitivo.

Ao longo dos anos cada região da cidade vai fortalecendo certos aspectos físicos e funcionais e agregando novas características, definindo assim, diferentes preços de terra urbana. O grau de rentabilidade em cada região é expressa em quantidade de terrenos vazios, intensidade de aproveitamento dos lotes e verticalização das edificações.<sup>208</sup>

A atuação do capital imobiliário na produção do espaço urbano de São Paulo esteve presente em três momentos de sua história:

- durante a expansão da cidade para a periferia, quando houve a transformação das chácaras e sítios em loteamentos;
- na ocupação da área urbanizada, fase em que a iniciativa privada define os usos e intensidades de cada região da cidade, controlando o momento certo para a ocupação visando à valorização imobiliária;
- na reurbanização de áreas já ocupadas, com verticalização e mudança do tipo de uso predominante.<sup>209</sup>

Mas a partir da década de 1980, ocorre a expansão do mercado imobiliário em São Paulo, especialmente no setor terciário. A descentralização industrial marcou a mudança do processo produtivo, que até então era baseado no capital industrial, cujo produto era a mercadoria de

---

<sup>206</sup> SÃO PAULO (cid.), p. 144.

<sup>207</sup> Ibid.

<sup>208</sup> SEMPLA, 1982, p. 36.

<sup>209</sup> Ibid., p. 46.

consumo individual, para o capital financeiro, que transforma o espaço urbano em mercadoria.<sup>210</sup>

O espaço-produto transforma-se em uma mercadoria diferente daquela produzida pelo capital industrial, pois é um produto destinado ao “*consumo produtivo*”, ou seja:

...entendido como lugar da reprodução do capital financeiro em articulação estreita com o capital industrial (basicamente o setor de construção civil), que pela mediação do setor imobiliário transforma o investimento produtivo no espaço, sobrepondo-se ao investimento improdutivo, regulando a repartição das atividades e usos.<sup>211</sup>

Um dos fatores que também contribuiu para a expansão do mercado imobiliário em São Paulo foi a rentabilidade dos investimentos imobiliários como fonte segura de aplicação, apesar da inflação.<sup>212</sup> O retorno dos investimentos, que é o principal interesse do investidor, ocorre através da locação dos imóveis e que, por isso, devem estar sempre ocupados.<sup>213</sup> Para as empresas, especialmente ligadas ao ramo dos *serviços sofisticados*, também é interessante a locação dos edifícios, pois de acordo com o tipo de serviço que realizam, há a necessidade de busca constante por tecnologias mais avançadas, o que torna, muitas vezes, o edifício obsoleto rapidamente.<sup>214</sup>

Nesse período de expansão do mercado imobiliário, praticamente todo o território estava ocupado e o espaço tornou-se um produto raro, e conseqüentemente, mais disputado entre os incorporadores imobiliários. As áreas vagas ainda existentes não possuem os atributos necessários que as tornem interessantes sob o ponto de vista do investidor. Diante desse quadro, há duas formas de atuação do capital imobiliário: a primeira é através da intervenção do poder público, que cria novos instrumentos legais que permitem a mudança de uso e o “*reparcelamento*” do solo urbano visando aumentar a rentabilidade dos imóveis em áreas já urbanizadas. A outra forma de atuação é a “*criação*” de centralidade em áreas antes desprezadas pelo capital imobiliário. A centralidade é formada por meio de “*novas*”

---

<sup>210</sup> CARLOS; In: CARLOS & DE OLIVEIRA, 2004, vol 2, p. 52.

<sup>211</sup> Ibidem.

<sup>212</sup> ABRAPP, 1995, p. 93 apud NOBRE, 2000, p. 140.

<sup>213</sup> CARLOS; In: CARLOS & DE OLIVEIRA, op.cit.,vol. 2, p. 72.

<sup>214</sup> NOBRE, 2000, p. 142.



atividades terciárias que se desenvolvem de acordo com as características e funções de cada parte da cidade.<sup>215</sup>

Assim, na década de 1980, as atividades terciárias que mais cresciam estavam voltadas aos serviços, como o setor financeiro, de serviços sofisticados ligados à informática e telecomunicações, e nas décadas seguintes também se desenvolveram atividades nas áreas de turismo e lazer. Essa nova dinâmica produtiva gerou mudanças na vida cotidiana da cidade, interferindo nos aspectos socioculturais e nas relações entre tempo e espaço.<sup>216</sup>

Não foi à toa que São Paulo continuou crescendo como *centro financeiro e tecnológico* da América Latina, pois segundo dados do início de 2001, a cidade concentrava a maioria das empresas estrangeiras do país, 19 das 30 instituições financeiras que atuam no país e as sedes de 104 bancos dos 177 que estão no Brasil. Além disso, possui as melhores instituições educacionais e de pesquisa do país, atividades culturais intensas e o maior mercado consumidor brasileiro.<sup>217</sup>

A maioria das sedes de empresas do setor financeiro está localizada no quadrante sudoeste da cidade. Na década de 1960 começaram a surgir na Paulista e nas décadas seguintes foram também ocupando as regiões das avenidas Brigadeiro Faria Lima, Luis Carlos Berrini, Rua Verbo Divino e marginal Pinheiros. Alguns autores atribuem a concentração dessa função na região sudoeste à presença das classes de alta renda, que se estabeleceram nessa mesma área em décadas anteriores.<sup>218</sup>

Esse, de fato, foi um dos atrativos da região, mas o principal motivo foi a incompatibilidade dos edifícios da Paulista de atenderem as necessidades das empresas quanto à dimensão dos pavimentos e à infra-estrutura para execução dos trabalhos. Ao mesmo tempo, a desapropriação de favelas na região da marginal Pinheiros resultou em grandes terrenos vazios, que propiciavam a construção dos edifícios adequados a essas empresas.<sup>219</sup>

---

<sup>215</sup> CARLOS, in: CARLOS & OLIVEIRA, 2004, vol. 2, p. 61 e 53.

<sup>216</sup> Ibid., p. 53.

<sup>217</sup> Revista Exame, março de 2001, p. 92-93, apud CARLOS, in: CARLOS & OLIVEIRA, 2004, vol. 2, p. 57.

<sup>218</sup> MEYER, GROSTEIN e BIDERMAN, 2004, p.182.

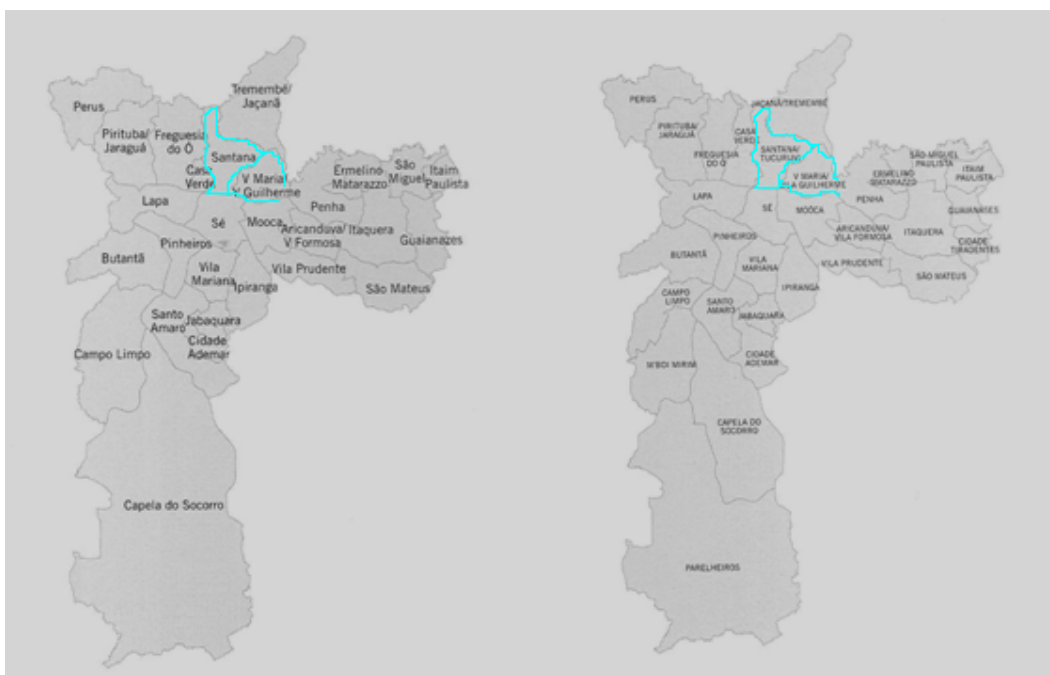
<sup>219</sup> TOURINHO, 2004, p. 384.

Mas não foi apenas a região sudoeste que sofreu transformações ocasionadas pelo mercado imobiliário. Outras atividades terciárias, como no setor de comércio - shopping centers e rede de franquias de alimentos tipo *fast food* - e no setor de serviços, como áreas de eventos e hotéis, entre outras atividades, espalharam-se pela cidade, primeiro nas áreas de classes de maiores rendas, e a partir da década de 1980, começaram a surgir em áreas periféricas.

A seguir será analisada a atuação do capital imobiliário sobre a área do estudo de caso, que correspondente aos distritos de Santana, Tucuruvi, Vila Maria e Vila Guilherme. Nesta área há uma concentração de grandes empreendimentos imobiliários, que foram inaugurados, na maioria dos casos, depois de 1980.

## 5.4 DADOS GERAIS DA EVOLUÇÃO URBANA DE SANTANA, TUCURUVI, VILA MARIA E VILA GUILHERME

### 5.4.1 Características físicas dos distritos



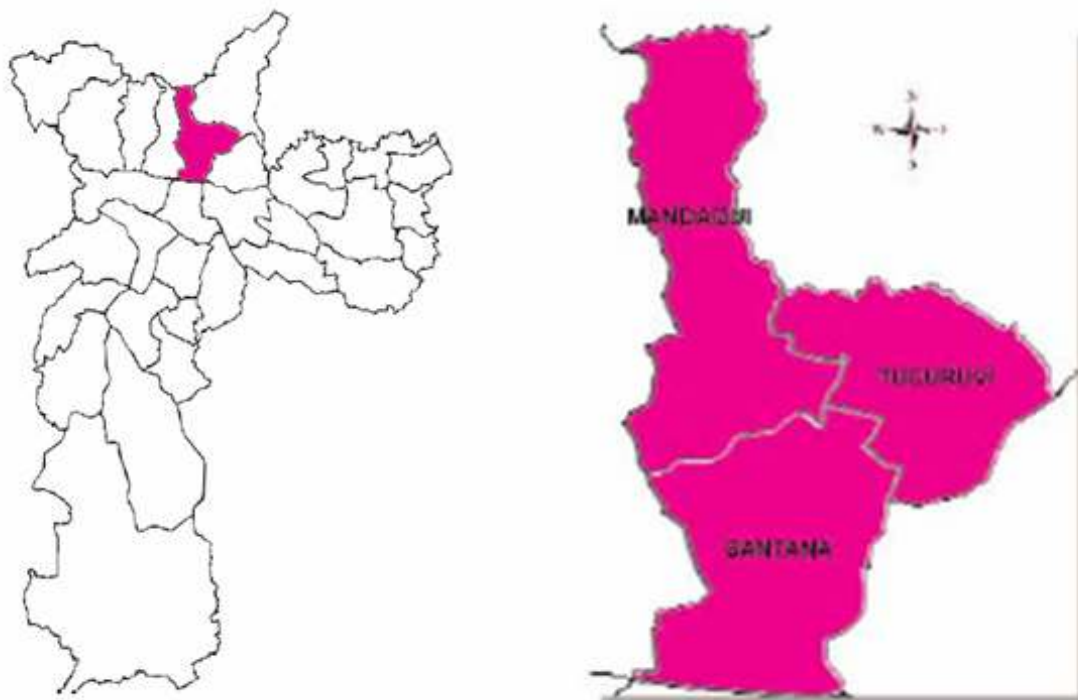
5.2

5.3

**Figura 5. 2 - Divisão por Administrações Regionais. (Fonte: PMSP, in: MEYER, GROSTEIN, BIDERMAN, 2004).**

**Figura 5. 3 - Divisão por Subprefeitura. (Fonte: PMSP, in: MEYER, GROSTEIN, BIDERMAN, 2004).**

Desde os anos 80 não houve modificação nas divisões administrativas dos distritos em estudo, porém, a área territorial, em comparação aos planos e estudos anteriores a década de 1980, sofreu algumas divisões, surgindo novos subdistritos nos dados levantados, como Vila Medeiros, Jaçanã, Mandaqui e Vila Guilherme.



**Figura 5. 4 - Divisão distrital da Subprefeitura Santana / Tucuruvi, 2004. (Fonte: Sumário de Dados, PMSP, 2004).**



**Figura 5. 5 - Divisão distrital da Subprefeitura de Vila Maria / Vila Guilherme, 2004. (Fonte: Sumário de Dados, PMSP, 2004).**

### 5.4.2 Situação socioeconômica – população e renda

**Tabela 5. 4 - Crescimento populacional anual por distritos.**

Distritos	População – números absolutos				TGCA* (%)	
	1980	1991	2000	2005	1991-00	2000-05
Santana	139.026	137.679	60.539	125.194	-8,72	+15,64
Tucuruvi	115.586	111.884	99.368	99.883	-1,31	+0,10
Mandaqui	88.203	104.022	103.113	106.175	-0,01	+0,59
Vila Maria	132.081	122.662	113.845	119.072	-0,82	+0,90
V. Guilherme	68.410	61.625	49.984	51.032	-2,30	+0,42
V. Medeiros	162.011	156.140	140.564	144.456	-1,16	+0,55
Total MSP	8.493.226	9.646.185	10.434.252	10.899.560	+0,88	+0,88

\* TGCA –Taxa geométrica de crescimento anual.

Fonte: Dados: IBGE / elaboração: Sempla.

Segundo os dados da tabela 5.4, em contraste com o período anteriormente analisado (1940 a 1979), todos os distritos apresentaram índices de crescimento negativos até o ano 2000, sendo Santana e Vila Guilherme os distritos com menores valores. Porém, até 2005 todos os distritos voltaram a apresentar uma pequena elevação no crescimento de habitantes, e Santana obteve um grande salto, de um valor negativo de -8,72 até 2000 para +15,64.

**Tabela 5. 5 - Densidade demográfica anual por distrito.**

Distritos	Área (ha.)	Densidade demográfica (hab. / ha.)			
		1980	1991	2000	2005
Santana	1.260	110,34	109,27	48,04	99,36
Tucuruvi	900	128,43	124,32	110,41	110,98
Mandaqui	1.310	67,33	79,41	78,71	81,05
Vila Maria	1.180	111,93	103,95	96,48	100,91
V. Guilherme	690	99,15	89,31	72,44	73,96
V. Medeiros	770	210,40	202,78	182,55	187,60
Total MSP	150.900	56,28	63,92	69,15	72,23

Fonte: Dados: IBGE / elaboração: Sempla.

Nota-se na tabela 5.5 que apesar de haver uma ligeira alta nas densidades demográficas dos distritos no ano de 2005, os valores não superam os índices alcançados em 1980. A análise dos dados sobre crescimento populacional e densidade demográfica dos distritos aponta um declínio de ambos os valores na década de 1990 e um pequeno aumento a partir do ano 2000.

Já a renda média da população dos distritos em estudo manteve-se praticamente igual ao período analisado no capítulo anterior, predominando assim, a classe média, como mostra a figura 5.6.

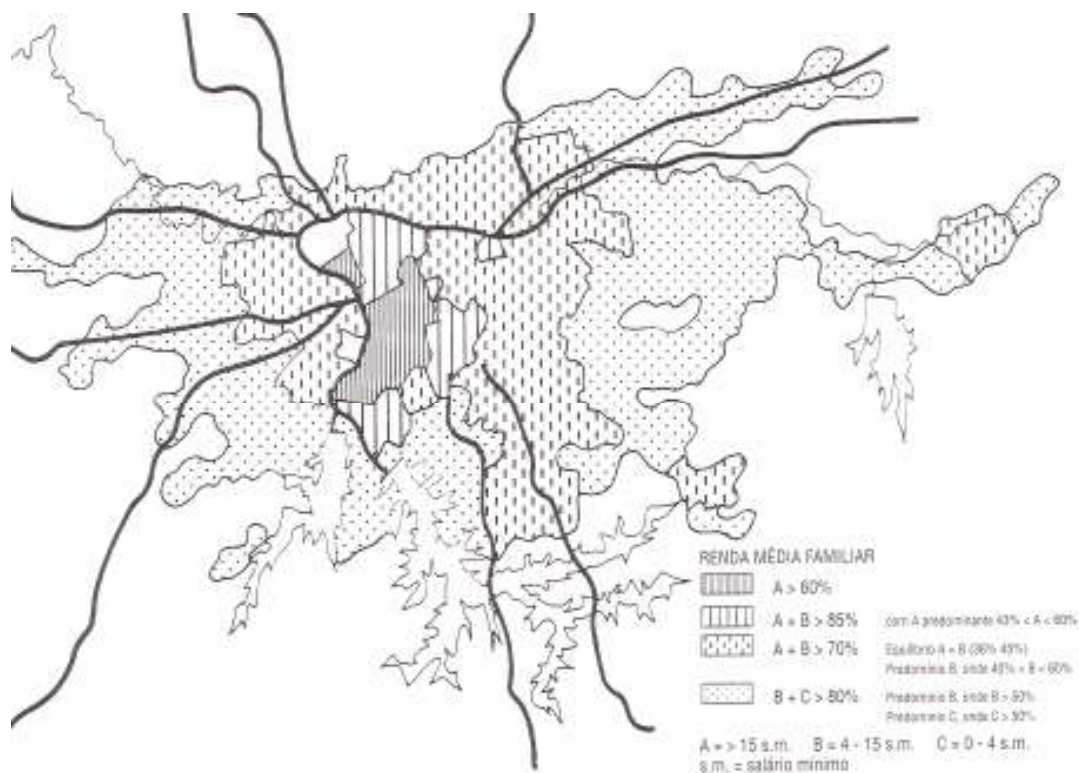


Figura 5. 6 - Renda média familiar, 1993. (Fonte: PMSP- 1994/2010, 1994).

Tabela 5. 6 - Rendimento médio de chefe de família por Subprefeitura, 2000.

Rendimento chefe de família	População (%)		
	Santana / Tucuruvi	Vila Maria / Vila Guilherme	Município de São Paulo
Sem rendimento	5,64	8,57	10,43
Até 5 SMs.*	32,33	52,73	47,55
De 5 a 20 SMs	46,39	34,62	32,58
Mais de 20 SMs	15,64	4,08	9,44
Rendimento Médio (R\$)	1.822,55	938,81	1.325,43

\* SMs – salários mínimos

Fonte: IBGE (censo 2000) – Sumário de Dados - SEMPLA, 2004.

**Tabela 5. 7 - Incremento de renda média por distrito - 1991 - 2000.**

Distritos	Renda média – correção IGPM / FGV			
	1991	2000	Varição Absoluta	Varição (%)
Santana	2.121,68	2.507,75	386,07	18,20
Tucuruvi	1.417,11	1.536,56	119,45	8,43
Mandaqui	1.355,41	1.615,98	260,57	19,22
Vila Maria	973,27	1.014,48	41,21	4,23
Vila Guilherme	1.212,11	1.393,41	181,30	14,96
Vila Medeiros	899,63	894,53	-5,10	-0,57
MSP	1.369,71	1.354,64	-15,07	-1,10

Observação: Valores de renda expressos em Reais de setembro de 2000.

Fonte: IBGE (censo 1991e 2000) / Elaboração: Sempla, 2002.

De acordo com a figura 5.6, em 1994 a renda média familiar dos distritos em estudo estava entre 4 e 15 salários mínimos. Os dados da tabela 5.6 indicam que em 2000 a maioria da população de Santana / Tucuruvi recebia entre 5 e 20 salários mínimos, enquanto que na área de V. Maria / V. Guilherme a renda média predominante era inferior a 5 salários mínimos. Através da tabela 5.7, verifica-se que os maiores índices positivos foram registrados nos distritos de Mandaqui, Santana e Vila Guilherme, e o único distrito a apresentar índice negativo foi Vila Medeiros. Em 1991 os distritos de Vila Maria, Vila Medeiros, Vila Guilherme e Mandaqui tinham valores inferiores à renda média no Município de São Paulo, mas em 2000 apenas os dois primeiros distritos continuaram com valores mais baixos que os do Município.

### **5.4.3 Grandes equipamentos urbanos e empreendimentos imobiliários e a formação de novas áreas de centralidade na zona norte**

No início da década de 1980 foi inaugurada a Avenida Luiz Dumont Villares, conhecida pelos moradores da região como “Avenida Nova”. Ela possui quatro pistas de cada lado e foi construída como uma nova alternativa de ligação entre Tucuruvi e Santana, além da Avenida General Ataliba Leonel, que é paralela a ela. Nesse período, alguns pontos de serviços automotivos e a Pizzaria Valpolicella se destacavam na Avenida Nova, que também atraía vários jovens para os “rachas”.



5.7

**Figura 5. 7 - Av. Luiz Dumont Villares, sentido Tucuruvi, 2006. (Fonte: acervo pessoal).**



5.8

**Figura 5. 8 - Terminal Rodoviário Tietê. (Fonte: Hermenegildo Pinto Bezerra – Metrô).**

Em 1982 foi inaugurado o Terminal Rodoviário Governador Carvalho Pinto, mais conhecido como Tietê, junto à estação Tietê do Metrô. A origem do Terminal Rodoviário Tietê teve início no final de 1977, quando foi feito um convênio entre DNER, EBTU, Transesp e a Companhia do Metrô para elaboração do Plano Integrado de Terminais Rodoviários de Passageiros – PITERP, e que tinha como idéia principal descentralizar os terminais e conjugá-los a estações do Metrô. Em 1978 o PITERP foi concluído e previa a utilização do Terminal Jabaquara, que havia sido inaugurado no ano anterior, e a construção de 4 terminais – Tietê, Penha, Barra Funda e Pinheiros.<sup>220</sup>

Através de uma lei promulgada pela Prefeitura naquele mesmo ano, a Companhia do Metrô foi autorizada a construir e operar, direta e indiretamente, terminais de passageiros de qualquer espécie de transporte coletivo. Em janeiro de 1979 foram iniciadas as obras do Terminal Tietê executada pela Constran S/A.. Hoje o Terminal Rodoviário Tietê é administrado pela Socicam sob concessão do Metrô. Localizado em um terreno de 120 mil m<sup>2</sup>, é considerado atualmente o maior terminal rodoviário da América Latina e o segundo maior do mundo (o primeiro é em Nova York), com 65 empresas rodoviárias e 70 plataformas de embarque e desembarque. O Terminal Tietê atende 1.010 cidades do Brasil e 4 países (Uruguai, Paraguai, Argentina e Chile), além de possuir linhas especiais para os aeroportos de Guarulhos e Congonhas e o Tradicional Expresso Luxo para Santos.

Um dos grandes empreendimentos desse período foi o Shopping Center Norte, o primeiro na área do antigo Além-Tietê. O Shopping Center Norte, localizado em um terreno de 300.000

<sup>220</sup> Terminal Rodoviário Tietê. Website: Socicam, acesso em fev. 2006.

m<sup>2</sup> na Vila Guilherme, foi inaugurado em 1984 e possui uma área bruta locável (ABL) de 64.000 m<sup>2</sup>, 475 lojas e 5 âncoras, sendo o Carrefour uma delas. Além disso, após as reformas, ganhou um segundo piso em algumas partes do shopping que correspondem à área de lazer e atualmente tem 8 salas de cinema – Cinemark (5) e Haway (3), boliche, *playland* (área de jogos) – apenas as salas de cinema Haway estão no piso térreo. Uma das vantagens apontadas por seus freqüentadores é o amplo estacionamento gratuito com 12.000 vagas em um único piso.<sup>221</sup>

O Center Norte nasceu de um sonho do empresário Curt Otto Baumgart, que queria construir na região onde ele morava um grande centro de compras, onde segundo Curt, “...*havia muitas famílias com renda alta, embora sem a preocupação de status, mas que poderiam tornar viável o projeto*”.<sup>222</sup>

O terreno que Curt Baumgart comprou, a um valor irrisório, era uma área alagadiça com lagoas, brejos e lixões, às margens do rio Tietê. Glória Baumgart diz que para solucionar o problema,

Curt conseguiu um acordo com o governo do Estado, na época da construção do Metrô, para que a terra tirada dos buracos dos túneis fosse despejada em seus terrenos, para ser usada como aterro. Uma vez aterrada, a área chegou a ser embargada pela Prefeitura para fins tão diversos quanto a construção de um parque náutico ou uma estação de estrada de ferro, até que um decreto autorizou a construção do Center Norte.<sup>223</sup>

O Shopping Center Norte foi erguido fugindo aos padrões de shopping centers de até então. Ele foi concebido em um único piso, o que propiciou a utilização de métodos construtivos mais econômicos, menor tempo de execução e, para seus clientes acarretou em uma fácil locomoção.<sup>224</sup>

Uma das preocupações de Baumgart era fazer um mix de lojas que valorizasse a região. Em entrevista para InvestNews, Glória Baumgart, diretora de marketing do grupo Center Norte, relatou que “*as 350 lojas disponíveis na época foram divididas em três partes ficando um terço para lojas já estabelecidas em shoppings, 1/3 para lojas do centro de São Paulo e 1/3 para lojas da região.*”<sup>225</sup>

<sup>221</sup> Center Norte. Website: Center Norte, acesso em jan. 2006.

<sup>222</sup> “Center Norte – R\$ 1 milhão nos 20 anos”. Website: Universia Brasil, acesso em nov. 2004.

<sup>223</sup> AGUIAR, 06 set. 2000, p. 02.

<sup>224</sup> MASANO, 1993, p. 200 e 217.

<sup>225</sup> “Center Norte – R\$ 1 milhão nos 20 anos”. Website: Universia Brasil, acesso em nov. 2004.



O Shopping Center Norte veio suprir uma carência desse tipo de comércio varejista, principalmente nas regiões norte e leste.<sup>226</sup> O fácil acesso através da marginal Tietê e do Metrô superou as expectativas de seu idealizador e acabou atraindo pessoas até de outras cidades.

O empreendimento do Shopping Center Norte foi seguido pelo Shopping Lar Center, inaugurado em 1987. O Shopping Lar Center foi o primeiro shopping temático da cidade especializado em artigos de construção e decoração. Possui estacionamento para 8.000 veículos e sua área construída é de 45 mil m<sup>2</sup> divididos em três pisos interligados por esteiras rolantes e elevadores panorâmicos. Seu mix hoje conta com 160 lojas e âncoras como Ponto Frio, Camicado, Tok & Stok e C&C, além de outros serviços ligados à alimentação e ao lazer, como 3 salas de cinema. O Shopping Lar Center também oferece um espaço para profissionais do ramo da arquitetura e decoração para atendimento de clientes, nomeada como Projeto Lar Center.<sup>227</sup>

O grupo Center Norte continuou investindo em novos empreendimentos, mas decidiu apostar em um ramo diferente, mas que já existia na zona norte - áreas de eventos e exposições. Em 1990 foi inaugurado o Expo Center Norte, composto por seis pavilhões e nove auditórios (equipados com ar condicionado), totalizando uma área de quase 61 mil m<sup>2</sup>. Os pavilhões têm onze acessos e um estacionamento para 6.500 vagas.<sup>228</sup>

Segundo o jornal O Estado de São Paulo, a Expo Center Norte foi um dos empreendimentos na área de eventos que mais investiu em 2003. A climatização dos pavilhões, finalizada em março de 2003, consumiu cerca de R\$ 12 milhões em obras, que também incluíram oito quilômetros de dutos e 136 máquinas que garantem o controle térmico nos pavilhões. Para somar aos atuais 60 mil m<sup>2</sup> do Expo Center Norte, o grupo Center Norte adquiriu em 2003 mais 130 mil m<sup>2</sup> de terrenos para futuras instalações.<sup>229</sup> Todo o volume de investimentos não foi em vão: o número de expositores saltou de 1.700 no ano de inauguração para 12.200 em 2001; o montante de eventos por ano cresceu de 17 para 76.<sup>230</sup>

---

<sup>226</sup> Esse fato ocorreu com maior intensidade até o período em que o Shopping Aricanduva, na zona leste, foi inaugurado.

<sup>227</sup> Center Norte. Website: Center Norte, acesso em jan. 2006.

<sup>228</sup> Ibid.

<sup>229</sup> RIBELLA, 27 jul. 2003, p. Co 1.

<sup>230</sup> Center Norte. Website: Center Norte, acesso em jan. 2006.

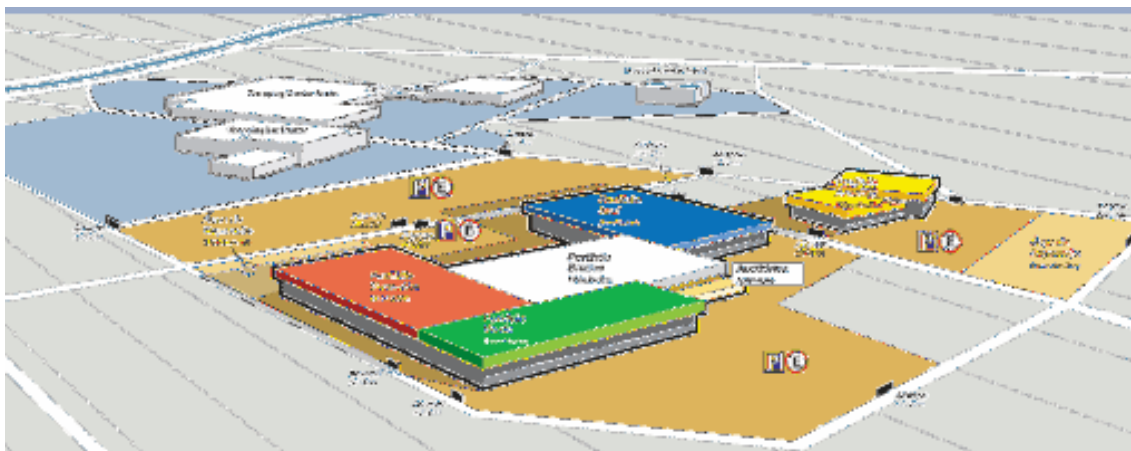


Figura 5. 9 - Perspectiva dos pavilhões do Expo Center Norte. (Fonte: website: Center Norte, 2004).

A zona norte também ganhou novos equipamentos de ensino superior na década de 1990. O primeiro foi o Centro Universitário Sant'Anna, cujo campus em Santana está localizado em uma das mais movimentadas ruas da região – a Voluntários da Pátria. Em seguida vieram a UNIP Norte na Vila Guilherme e a UNIBAN, que tem um campus na Vila Maria, com mais de 31.000 m<sup>2</sup> e outro em Santana, na Avenida Braz Leme, com cerca de 20.000 m<sup>2</sup>.

A UNIBAN - Universidade Bandeirante de São Paulo - foi resultado de muitos anos de dedicação da família de Pedro Pinto, fundador da primeira escola de Santana, o Colégio Buenos Aires, atual Colégio Padre Antonio Vieira. O filho, Pedro Pinto, e o neto Heitor Pinto Filho, atual reitor da UNIBAN, seguiram a tradição da família na área de educação. Em 1973, Heitor Pinto Filho assumiu a direção do Colégio Saete, hoje também pertencente à UNIBAN. Em 1982 Heitor inicia suas atividades no ensino de terceiro grau, assumindo a Faculdade Paulista de Artes. Finalmente, em 1994 a UNIBAN foi reconhecida pelo MEC.<sup>231</sup>

Em 1991 o Parque Anhembi iniciou uma fase de ampliações de seus empreendimentos, começando com a construção da Passarela Adoniran Barbosa, que depois foi chamado de Pólo Cultural e Esportivo Grande Otelo, ou simplesmente Sambódromo. O projeto, que foi assinado por Oscar Niemeyer, tem 88.900 m<sup>2</sup>, capacidade para 30.617 lugares e é composto por 10 módulos de arquibancadas, ao longo de uma pista de 530 m., além de áreas de concentração e dispersão – termos utilizados pelos sambistas.<sup>232</sup>

<sup>231</sup> UNIBAN. Website: UNIBAN, acesso em out. 2006.

<sup>232</sup> Parque Anhembi. Website: Anhembi; “Turismo de Negócios”. Website: Portal da Prefeitura de São Paulo.

Um dos edifícios públicos que transferiu sua sede para a zona norte em 1997 foi o Arquivo do Estado. Criado em 1721 para guardar a documentação administrativa da província, o Arquivo do Estado é a instituição pública mais antiga de São Paulo. Hoje sua função é *“recolher, tratar e disponibilizar ao público todo material de caráter histórico produzido pelo poder executivo paulista”*. Desde 1983 é uma Divisão do Departamento Estadual de Museus e Arquivos, da Secretaria de Estado da Cultura. A atual sede é o primeiro edifício na história do Arquivo do Estado que possui instalações próprias para atender suas necessidades. O edifício sede é composto por três blocos, com salão de atendimento, 14 depósitos para acervo, laboratórios, salas de trabalho, salas de aula, galeria de exposições, anfiteatro com 103 lugares e um palco externo.<sup>233</sup>



5.10

**Figura 5. 10 - - Arquivo do Estado, 2006. (Fonte: arquivo pessoal).**



5.11

**Figura 5. 11 - Linha do Metrô na Av. Luiz Dumont Villares, sentido Tucuruvi. (Fonte: arquivo pessoal).**

Um dos grandes destaques nos anos 90 foi a extensão da linha 1 norte-Sul (azul). Em 1998 a zona norte ganhou três novas estações: Jardim São Paulo, Parada Inglesa e Tucuruvi.

A partir do ano 2000 muitos empreendimentos foram lançados na zona norte, especialmente na marginal Tietê e em seu entorno. Pensando em ampliar os negócios, o grupo Center Norte inaugurou o Novotel SP Center Norte em 2000. *“Vem gente do Brasil todo para as feiras do Expo. Não tem sentido essa gente se hospedar nos Jardins”*, explica Rolf Baumgart.<sup>234</sup>

O aumento do número de congressos e exposições em São Paulo tem levado os proprietários desses espaços a investirem cada vez mais em equipamentos e instalações de alta tecnologia: *“Segundo estudo realizado pelo Fórum Brasileiro dos Convention & Visitors Bureau, somente o*

<sup>233</sup> Arquivo do Estado. Website: Portal do Governo de São Paulo, acesso em jan. 2006.

<sup>234</sup> AGUIAR, 06 set. 2000, p. 01.

*aluguel de espaços movimentada anualmente R\$ 1,6 bilhão. Os dados mostram ainda que, ao todo, são 327 mil eventos realizados todos os anos no país, sendo 90 mil somente na cidade de São Paulo.”*<sup>235</sup>

O Novotel São Paulo Center Norte, administrado pela Accor Hotels, possui uma área de 28 mil m<sup>2</sup> onde estão três blocos de cinco pavimentos cada, totalizando 402 apartamentos de nove categorias diferentes. O Novotel também possui mais um espaço de 2.800 m<sup>2</sup> para convenções e negócios, que incluem 2 foyers e 11 salas para reuniões e convenções, equipados com toda a infra-estrutura para a realização de eventos de pequeno, médio e grande portes. Além disso, conta com um restaurante de cardápio internacional, bares, academia de ginástica, piscina, sauna, área de recreação infantil e estacionamento com capacidade para mais de 800 vagas.<sup>236</sup>



**Figura 5. 12 - Perspectiva aérea do Complexo Center Norte. (Fonte: website: Center Norte, 2004).**

Devido a sua localização, o Novotel também acaba atendendo a demanda dos eventos realizados no Parque do Anhembi e em outras partes da cidade, já que está situado junto ao terminal rodoviário do Tietê, a duas estações de Metrô, a 13 km do aeroporto de Cumbica, 3,5 km do Centro e está próximo à saída das rodovias Fernão Dias, Ayrton Senna, Dutra, Anhangüera, Bandeirantes e Castelo Branco.

Em 2002, finalmente a Casa de Detenção foi desativada. As discussões sobre sua desativação iniciaram em 1983, mas tomaram mais força após o episódio que ficou conhecido como “massacre do Carandiru”, ocorrido em 1992 e que resultou na morte de 111 presos. Em dezembro de 2001 foi iniciada a remoção dos detentos para outras penitenciárias do Estado e três meses após a desativação da Casa de Detenção os pavilhões 6, 8 e 9 foram implodidos.<sup>237</sup>

<sup>235</sup> RIBELLA, 27 jul. 2003, p. Co 1.

<sup>236</sup> Center Norte. Website: Center Norte, acesso em jan. 2006.

<sup>237</sup> ALVARENGA, 14 set. 2002, p. 14.

Atualmente, uma parte do Complexo Carandiru ainda está em funcionamento, gerando ainda um pouco de insegurança nos moradores da região. Por isso, especialistas do mercado imobiliário afirmam que quando o Carandiru for completamente desativado, haverá um novo boom imobiliário na região, assim como está ocorrendo agora devido à desativação da Casa de Detenção.<sup>238</sup>



5.13

**Figura 5. 13 - Vista aérea Casa de Detenção. (Fonte: Armando Favaro – Jornal do Brasil, 05 ago. 2001).**



5.14

**Figura 5. 14 - Implosão da Casa de Detenção, 2002. (Fonte: Secretaria da Administração Penitenciária do Estado de São Paulo).**

Ainda em 2002, apostando na demanda conseqüente do potencial da zona norte para feiras e eventos, o grupo Center Norte inaugurou mais um hotel com administração do grupo Accor Hotels – Parthenon Nortel. “*Nós é que geramos a demanda na região e queremos atendê-la integralmente*”, explica Rolf .<sup>239</sup> O Parthenon Nortel, apesar de fazer parte do Complexo Center Norte, não fica dentro da área dos outros empreendimentos, mas sim, num terreno entre as avenidas Luiz Dumont Villares e General Ataliba Leonel, que são vias de acesso ao complexo. Classificado como flat 4, o Parthenon Nortel possui 345 apartamentos, piscina, sala de ginástica, pista de cooper, restaurante, bar, estacionamento e seis salas para convenções.<sup>240</sup>

No mesmo ano foi criado o Instituto Center Norte, que é voltado para programas de ações sociais, especialmente na área de educação, para a comunidade da região. Entre os trabalhos

<sup>238</sup> ORLOWSKI, Website: Diário do Comércio, especial São Paulo 452 anos – zona norte, acesso em: mar. 2006.

<sup>239</sup> AGUIAR, 06 set. 2000, p. 01.

<sup>240</sup> Center Norte. Website: Center Norte, acesso em jan. 2006.

desenvolvidos pelo Instituto estão: Projeto Casa da Criança, Fundação Eye Care, Reciclagem de papelão, entre outros.<sup>241</sup>

O Complexo Center Norte é considerado por muitos moradores e empresários da região o empreendimento responsável pelas melhorias em equipamentos urbanos e crescimento do mercado imobiliário na zona norte. Talvez essa crença esteja baseada nos números gerados pelo Center Norte. A começar pela valorização do terreno, que segundo o artigo do site Dinheiro na Web, no primeiro ano do Plano Real, o metro quadrado desta área valia R\$ 500; em 2000 (ano de publicação do artigo), já se falava em R\$ 1.000.<sup>242</sup>

Ainda hoje o Shopping Center Norte continua sendo um dos shopping centers com maior número de freqüentadores de São Paulo e até o início da década de 1990, a loja da rede de *fast-food McDonald's* instalada no Shopping Center Norte era a primeira colocada em volume de vendas no Brasil e a quinta no mundo.<sup>243</sup> Além disso, o Complexo Center Norte gera 21 mil empregos diretos e indiretos e paga à Prefeitura de São Paulo anualmente cerca de R\$ 2 milhões em impostos.<sup>244</sup>

Mas em 2002 ainda foram lançados novos empreendimentos na região. A zona norte, que possui uma carência de equipamentos de cultura e lazer, ganhou o Teatro Jardim São Paulo, localizado a 300m. da estação do Metrô Jardim São Paulo. O Teatro Jardim São Paulo foi criado pelo fundador e diretor-geral do tradicional Colégio Jardim São Paulo e da Faculdade Cantareira; possui capacidade para 371 pessoas, estacionamento, acesso para deficientes físicos e ambiente climatizado.<sup>245</sup>

Entre 2002 e 2003 o Terminal Rodoviário Tietê passou por uma grande reforma de ampliação (cerca de 6.700 m<sup>2</sup>), somando hoje 54.480 m<sup>2</sup> de área construída, em um terreno de 120 mil m<sup>2</sup>. A reforma foi concentrada nas áreas de espera, de comércio e alimentação, transformando parte do terminal em um mini shopping, com empresas famosas como Le Postiche, O Boticário, Bob's e Fotóptica.<sup>246</sup>

---

<sup>241</sup> Ibid.

<sup>242</sup> AGUIAR, 06 set. 2000, p. 02.

<sup>243</sup> MASANO, 1993, p. 217.

<sup>244</sup> CRUZ, 17 abr. 2002, p. 1.

<sup>245</sup> Teatro Jardim São Paulo. Website: Jardim São Paulo, acesso em mar. 2006.

<sup>246</sup> Terminal Rodoviário Tietê. Website: Socicam, acesso em fev. 2006.



5.15



5.16

**Figura 5. 15 - Parthenon Nortel, 2006. (Fonte: acervo pessoal).**

**Figura 5. 16 - Telha Norte – marginal Tietê, 2006. (Fonte: acervo pessoal).**

Em 2003 foi inaugurada a loja da Telha Norte ao lado do Complexo Center Norte. A Telha Norte, pertencente ao grupo francês Saint Gobain, é uma empresa que se dedicou durante três séculos à produção de vidros, cerâmica, abrasivos e plástico e, desde 1996, ao comprar várias lojas de materiais de construção, bateu recordes de vendas no setor do comércio varejista. O grupo ainda pretende importar o conceito de lojas segmentadas e iniciar suas atividades no comércio eletrônico de materiais de construção.<sup>247</sup>

Ainda no mesmo ano começam a ser entregues parte do Parque da Juventude, um amplo espaço de lazer, cultura e esporte criado em um terreno de 240 mil m<sup>2</sup>, onde antes havia a Casa de Detenção do Carandiru. A construção do parque foi dividida em três etapas, sendo a primeira o Parque Esportivo de 35 mil m<sup>2</sup>, com pistas esportivas, dez quadras, área de descanso, vestiário e pista de caminhada e entrada pela Avenida Zaki Narchi .<sup>248</sup>

<sup>247</sup> “A reforma da Saint-Gobain (...)”, 04 out. 2004. Website: Inter Commerce, acesso em jan. 2006.

<sup>248</sup> SERAPIÃO. Website: Arcoweb, acesso em fev. 2006.



5.17



5.18

**Figura 5. 17 – Parque esportivo - arena de skate, 2004. (Fonte: José Luiz Brenna, in: website: ARCOweb).**

**Figura 5. 18 – Parque esportivo - alameda central e parte das quadras esportivas, 2004. (Fonte: José Luiz Brenna, in: website: ARCOweb).**

A segunda etapa foi o Parque Central, com 95 mil m<sup>2</sup>, inaugurado em outubro de 2004. O Parque Central, cuja entrada fica na Avenida General Ataliba Leonel, é formado por ampla área verde, incluindo uma área 16 mil m<sup>2</sup> de bosque com espécies da Mata Atlântica. Esta área também é utilizada para prática do arborismo. No Parque Central há ainda viveiros para preparação de mudas de espécies da Mata Atlântica e área para educação ambiental para estudantes. As passarelas de vigias da antiga Casa de Detenção foram mantidas para o público poder apreciar a vista do parque.<sup>249</sup>

A terceira etapa foi o Parque Institucional, que tem previsão de inauguração em 2007, terá entrada pela Avenida Cruzeiro do Sul e será formado por escolas técnicas profissionalizantes e atividades nas áreas de saúde e cultura nos antigos pavilhões 4 e 7 da Casa de Detenção. Está previsto ainda a construção de um teatro com capacidade para 530 lugares e abertura para a área externa, que terá uma platéia de 3 mil pessoas no gramado.<sup>250</sup>

<sup>249</sup> FORTI, 06 maio 2006, p. 01.

<sup>250</sup> Parque da Juventude. Website: ARCOweb, acesso em nov. 2006.





5.19

Figura 5. 19 - Vista do Parque Central, 2005. (Fonte: José Luiz Brenna e Fabiana Frassetto, in: website: ARCOweb).



5.20

Figura 5. 20 – Ponte para o Parque Central e para a muralha de sete metros de altura, 2005. (Fonte: José Luiz Brenna e Fabiana Frassetto, in: website: ARCOweb).



Figura 5. 21 - Perspectiva do Parque Institucional, 2006. (Fonte: Aflaro & Gasperini in: website: ARCOweb).

Em 2004 foi a vez do Parque Anhembi ampliar seus empreendimentos, inaugurando a Arena Skol Anhembi e Holiday Inn Parque Anhembi. A Arena Skol foi construída na concentração do sambódromo, com 24.500 m<sup>2</sup>, tem capacidade para 37.700 pessoas e possui camarotes, banheiros fixos, dois bares e torres multimídias.<sup>251</sup>

<sup>251</sup> PITTA, 30 nov. 2003, p. C10.



5.22

**Figura 5. 22 - - Arena Skol Anhembi. Fonte: São Paulo Turismo S/A.**



5.23

**Figura 5. 23 - Holiday Inn Anhembi. Fonte: website: ARCOweb.**

Já o Holiday Inn possui 780 apartamentos em 13 andares, sendo considerado o hotel de maior capacidade da América Latina. Além disso, possui 454 vagas de estacionamento, bares, joalheria, loja de conveniência, espaço para eventos e restaurante.<sup>252</sup>

Além dos dois empreendimentos, o Parque Anhembi passou por uma grande reforma que começou em 2001 e foi entregue à cidade de São Paulo em seu aniversário de 450 anos, em 2004. O objetivo era deixar o Anhembi melhor sinalizado e facilitar o acesso dos visitantes. Para isso o passeio na Avenida Olavo Fontoura recebeu calçamento novo – cerca de 800 m. Na parte interna do parque foram retomados os detalhes originais de paisagismo, elaborado por Burle Marx, como o espelho d'água. Além disso, o Pavilhão de Exposições e o Palácio das Convenções receberam novas tecnologias na área de infra-estrutura e o estacionamento recebeu nova iluminação.

Em 2005 a zona norte ganhou uma unidade do SESC, localizado na Avenida Luiz Dumont Villares. O SESC Santana está implantado em um terreno de 6.756 m<sup>2</sup> e possui mais de 15 mil m<sup>2</sup> de área construída. Entre os equipamentos do SESC Santana destacam-se piscina coberta, quadras poli esportivas, salas de ginástica, salas de convivência, um teatro com 349 lugares, além de quatro consultórios odontológicos e uma área denominada Comedoria SESC, que tem como base a *alimentação saudável, contemporânea e brasileira*.<sup>253</sup>

Ainda em 2005 foi inaugurada a loja do Wal Mart na Vila Guilherme, que tem de área construída de 30mil m<sup>2</sup> em um terreno de 14.600 m<sup>2</sup>. A rede Wal Mart Brasil Ltda iniciou suas atividades em 1995, inaugurando as primeiras lojas da rede: Sam's Club, em São

<sup>252</sup> Ibidem.

<sup>253</sup> SZAJMAN, out. 2005. Website: SESC SP, acesso mar. 2006.

Caetano, SP e duas lojas Wal-Mart Supercenter em Osasco, SP e Santo André, SP. Na cidade de São Paulo a primeira loja foi aberta no Pacaembu, em 1998.<sup>254</sup>



5.24

5.25

**Figura 5. 24 - - Sesc Santana, 2005. Fonte: Guia da Semana.**

**Figura 5. 25 – Tok & Stok – visão interna. Fonte: Casa Cláudia.**

A marginal Tietê ganhou um novo empreendimento em 2006 – a loja da Tok & Stok, localizada ao lado do Shopping Lar Center. A Tok & Stok é uma rede de móveis criada em 1978. A nova loja na Marginal Tietê é a segunda maior loja da Tok & Stok (a maior loja foi inaugurada o ano passado na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro) e possui uma nova concepção em relação às outras lojas da rede. O prédio da Marginal Tietê, que tem 7.000 m<sup>2</sup> distribuídos em dois pisos, possui pé-direito duplo em algumas partes, iluminação natural e um deck interno com palmeiras. Agora com um espaço próprio, inclusive com área de estacionamento próprio para 170 vagas, a loja da Tok & Stok no Shopping Lar Center fechou no mesmo período que a nova loja foi inaugurada.<sup>255</sup>

<sup>254</sup> Relação dos Processos Aprovados por SEHAB/Aprov. – junho/2005 - SEHAB. Website: Portal PMSP, acesso em mar. 2006; Origem e história do Wal-Mart. Website: Wal-Mart Stores, acesso em mar. 2006.

<sup>255</sup> “Tok & Stok (...)”. Website: Editora Abril S/A, acesso em fev. 2006; “Nova Casa (...)”, 02 a 17 jan. 2006. Website: Eletrocompras, acesso em fev. 2006; departamento de marketing Tok & Stok (informação verbal).

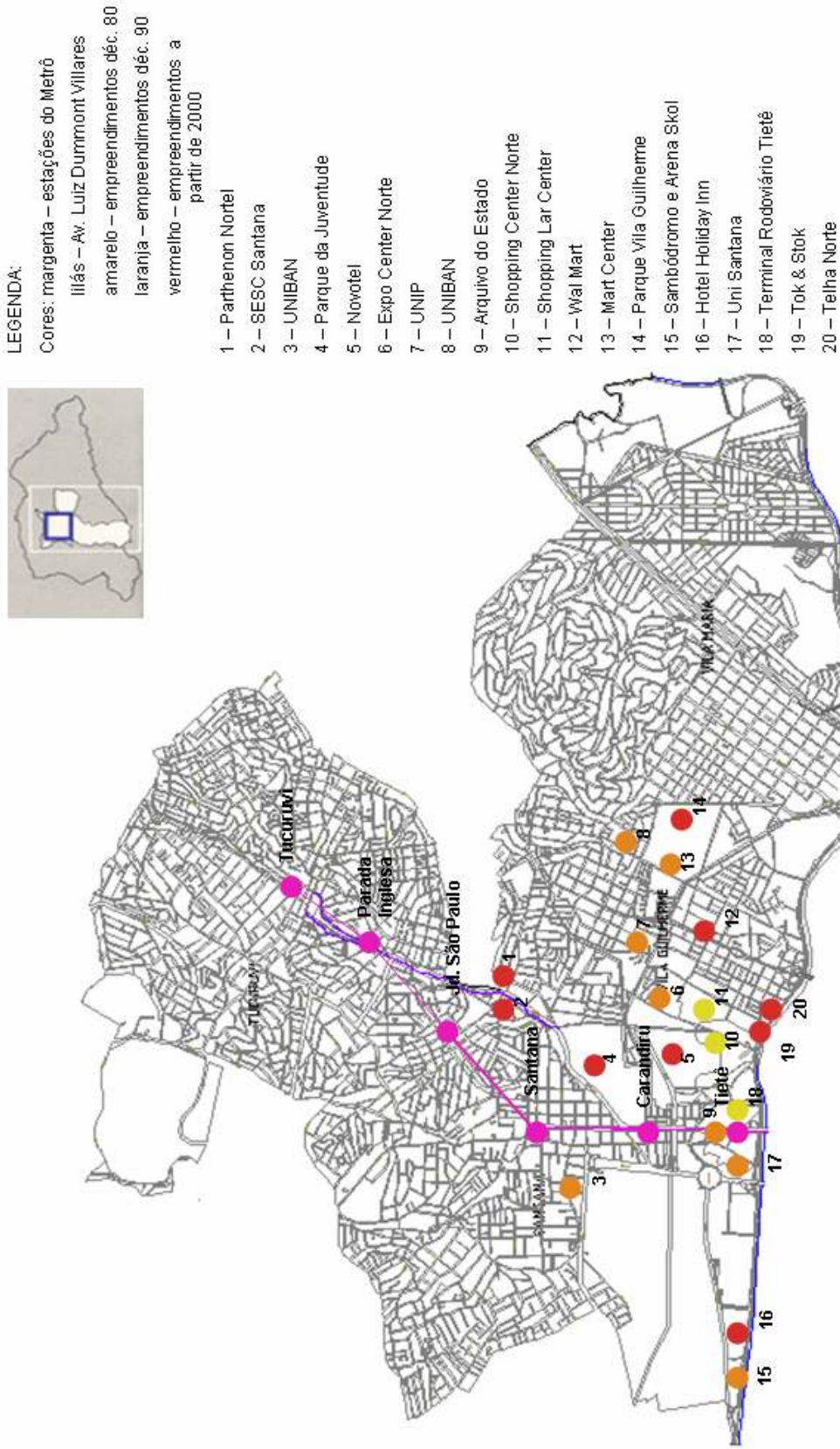


Figura 5. 26 - Localização dos principais empreendimentos e equipamentos inaugurados entre 1980 e 2006. (Fonte básica: MSPQ 1984 - CD. Rom elaborado pelo CESAD-FAUSP, 2002).

**Cronologia - 1980 a 2006**

Segundo os dados da tabela 5.8 as áreas de Santana / Tucuruvi e Vila Maria / Vila Guilherme, no início dos anos 80 já possuíam a maior parte das vias pavimentadas e com iluminação, mas com exceção de Santana, os outros distritos foram caracterizados como áreas com insuficiência de infra-estrutura, especialmente rede de esgoto, pavimentação e transporte público.<sup>256</sup> Em 2004, de acordo com os dados da tabela 5.9, praticamente todos os domicílios das áreas tinham a infra-estrutura básica, porém, a maior deficiência dessa região continuava sendo a falta de área verde.<sup>257</sup>

**Tabela 5. 8 - Equipamentos urbanos e infra-estrutura por Administração Regional, 1984.**

Serviços Básicos /Infra-estrutura	Santana / Tucuruvi	V. Maria / V. Guilherme	Município de São Paulo
Vias com iluminação (% total da AR*)	97,29	95,08	80,59
Vias pavimentadas (% total da AR*)	51,10	72,30	54,7
Área verde pública (m <sup>2</sup> )	969.850	756.100	37.733.374
Taxa de cobertura vegetal (m <sup>2</sup> /hab.)	2,59	1,26	3,88

\* AR – Administração Regional

Fonte: Sempla.

**Tabela 5. 9 - Equipamentos urbanos e infra-estrutura por Subprefeitura, 2004.**

Serviços básicos /Infra-estrutura	Santana / Tucuruvi	V. Maria / V. Guilherme	MSP
Domicílios com rede de água (%)	99,92	99,76	98,62
Domicílios com rede de esgoto (%)	97,58	94,04	87,23
Domicílios com coleta de lixo (%)	99,95	99,94	99,20
Vias com iluminação (km)	522	523	16.338
Área verde (km <sup>2</sup> )	12,46	0,90	760,14
Taxa de cobertura vegetal (m <sup>2</sup> /hab.)	37,75	2,92	73,66

Fonte: Sumário de Dados, 2004 – PMSP.

Em relação ao tipo de residência predominante em cada distrito, os dados da figura 5.27 indicaram que em 1985 Santana foi classificada como área II, onde predominavam as residências subnormais (cortiços, favelas e residências de baixo padrão) – entre 25 e 60% do total de residências. Tucuruvi, Vila Maria e Vila Guilherme estavam em área I, onde a maioria das residências (acima de 60%) eram subnormais, com alguns pontos críticos em que esse tipo de habitação era superior a 80% do total de residências.<sup>258</sup>

<sup>256</sup> SEMPLA, 1985, p. 81.

<sup>257</sup> Apesar da proximidade da Serra da Cantareira, que pertence à outra subprefeitura, a carência de áreas verdes é constada pela taxa de cobertura vegetal, que se mostrou inferior aos índices médios do Município de São Paulo.

<sup>258</sup> SEMPLA, 1985, p. 81.



Legenda: I – Área de baixo padrão habitacional com insuficiência de infra-estrutura. II – Área de baixo padrão habitacional dotada de infra-estrutura. III – Área com predominância de alto padrão habitacional dotada de infra-estrutura. IV – Concentração de baixo padrão habitacional na área central.

**Figura 5. 26 - Padrões de infra-estrutura e habitação, 1983-84. (Fonte: Plano Diretor do Município de São Paulo 1985/2000, 1985).**

De acordo com a figura 5.28, o uso predominante na zona norte era o residencial, havendo uma área de uso misto na região de Santana e uma parte da Vila Maria, próxima à via Dutra, foi classificada como área de concentração industrial.

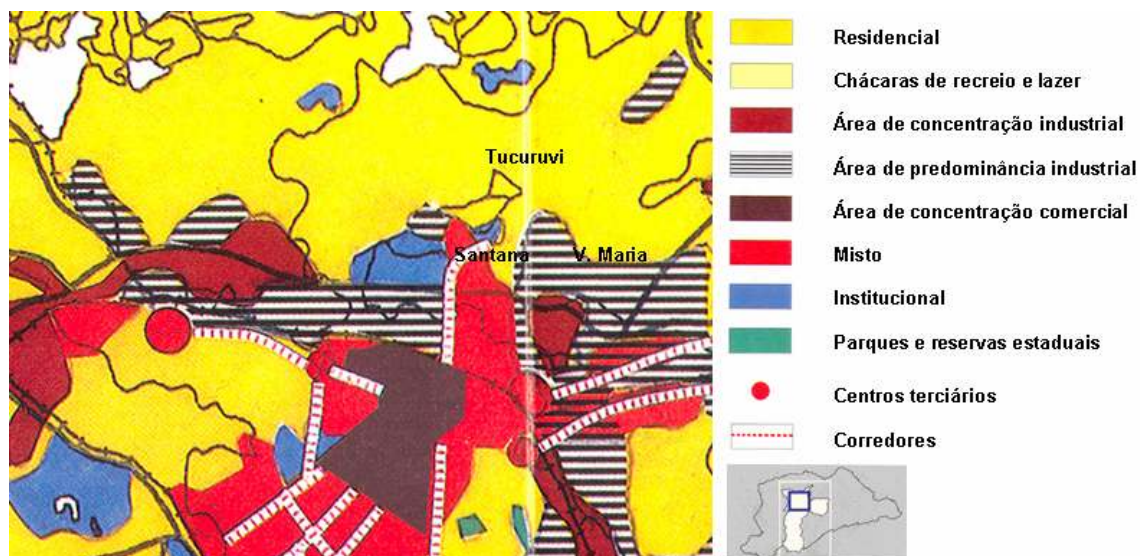


Figura 5. 27 - Uso do solo, 1993. (Fonte: PMGSP - 1994-2010, 1994).

Através dos dados da tabela 5.10, no período entre 1991 e 2000, verificou-se que houve uma redução de residências de baixo padrão em Tucuruvi, Mandaqui e principalmente em Santana. Mandaqui e Tucuruvi apresentaram aumento de residências de médio padrão tanto horizontal como vertical; Santana destacou-se como o distrito que teve maior incremento de área residencial, especialmente vertical. É interessante também observar que Tucuruvi teve um aumento de área residencial de alto padrão horizontal. Assim, constatou-se que neste período, nos distritos de Mandaqui, Tucuruvi e Santana, houve um aumento de área residencial de médio e alto padrões, sendo que em Tucuruvi predominam as residências horizontais e no Mandaqui e em Santana, as residências verticais.



**Tabela 5. 10 - Incremento de área construída - uso residencial por tipo de padrão - 1991 a 2000.**

Distritos	Incremento de área construída – mil m <sup>2</sup>					
	Horizontal			Vertical		
	baixo	médio	alto	baixo	médio	alto
Santana	-6	-84	21	10	511	711
Tucuruvi	-51	178	123	17	170	13
Mandaqui	-27	205	37	66	507	79
Vila Maria	43	-7	37	1	75	36
Vila Guilherme	41	9	18	16	55	18
Vila Medeiros	80	319	14	1	6	0
Município de São Paulo	9.921	11.400	4,127	2.043	17.207	14.270

Fonte: TPCL – Cadastro Territorial, predial de conservação e limpeza / RI/SF – Departamento de rendas imobiliárias da secretaria de finanças e desenvolvimento econômico de São Paulo / IBGE – censo demográfico 1991 e 2000 / Elaboração – Sempla, 2002.

Por outro lado, os distritos de Vila Maria e Vila Guilherme apresentaram um pequeno acréscimo de residências verticais de médio padrão, porém ainda obtiveram acréscimo de residências horizontais de baixo padrão. Vila Medeiros foi o distrito com maior predominância de residências horizontais de médio e baixo padrões, podendo ser considerado um distrito ainda não verticalizado. Apesar de Vila Maria e Vila Guilherme terem apresentado acréscimo de área residencial de baixo padrão, não houve aumento de população em favelas, conforme tabela 5.11.

**Tabela 5. 11 - Evolução de favelas por Divisão Administrativa, 2000.**

Tipo de indicador	Santana / Tucuruvi	V. Maria / V. Guilherme	Município de São Paulo
Número de favelas	14	41	2.018
População em favelas (%)	1,18	4,93	11,12
Taxa de crescimento anual de população favelada (%)	-7,01	-2,40	2,97

Fonte: Sempla, PRODAM, Base Cartográfica Digital das Favelas do Município de São Paulo, 2000.

Os dados das tabelas 5.12 e 5.13 indicam que na área de Santana / Tucuruvi predominavam os estabelecimentos no setor de serviços, enquanto que na área de Vila Maria / Vila Guilherme havia uma pequena quantidade a mais de estabelecimentos comerciais que os de serviços na mesma área. Porém, nas duas áreas a maioria dos empregos era no setor de serviços.

**Tabela 5. 12 - Estabelecimentos e empregos nos setores de comércio e serviços, 2000.**

Divisão Administrativa	Atividades	Quantidade estabelecimentos	%*	Número empregos	%*
Santana/	Comércio	2.348	36,54	12.352	24,20
Tucuruvi	Serviços	3.260	50,74	31.538	61,80
V. Maria /	Comércio	2.570	41,36	16.481	25,04
V. Guilherme	Serviços	2.496	40,17	30,273	46,00
Município de	Comércio	66.740	37,20	421,977	20,07
São Paulo	Serviços	82.690	46,08	1.179.860	56,10

\*Porcentagens em relação ao total de estabelecimentos e empregos em cada divisão administrativa.

Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego, RAIS 2000. / Elaboração: Sempla – Sumário de Dados, 2004.

**Tabela 5. 13 - Incremento de área construída - uso comercial e serviços por tipo de padrão - 1991 a 2000.**

Distritos	Total	Incremento de área construída – mil m <sup>2</sup>			
		Horizontal		Vertical	
		incremento	%	incremento	%
Santana	249	218	87,49	31	12,51
Tucuruvi	151	136	89,70	15	10,30
Mandaqui*	174	---	---	---	---
Vila Maria	276	203	73,78	73	26,22
Vila Guilherme	176	119	67,74	57	32,26
Vila Medeiros	259	209	80,79	50	19,21
Município de São Paulo	24.855	17.742	71,38	7.113	28,62

\* Não foi informada a divisão de incremento de áreas horizontais e verticais.

Fonte: TPCL – Cadastro Territorial, predial de conservação e limpeza / RI/SF – Departamento de rendas imobiliárias da secretaria de finanças e desenvolvimento econômico de São Paulo / IBGE – censo demográfico 1991 e 2000 / Elaboração – Sempla, 2002.

Em todos os distritos foi verificado o incremento de área de uso comercial e de serviços, sendo a maior parte em padrão horizontal. Os distritos que apresentaram maiores incrementos de áreas em comércio e serviços foram: Vila Maria, Vila Medeiros e Santana, e o menor incremento de área foi registrado no Tucuruvi.

No período entre 1984 e 2004 ocorreram algumas mudanças na divisão de ensino e novos equipamentos foram criados, conforme dados das tabelas 5.14 e 5.15. Os dados da tabela 5.15 são referentes às escolas exclusivamente de ensino fundamental (antigo primeiro grau) que são inferiores aos dados de 1984: Santana / Tucuruvi: de 14.458 para 13.208; V. Maria / V. Guilherme: de 22.538 para 19.817. Porém, o ensino fundamental foi agregado a outros equipamentos da rede municipal como o CEI (Centro de Educação Integrada), que oferece ensino infantil, fundamental e médio, e o CEU (Centro de Ensino Unificado), complexos educacionais que oferecem creche, escola de educação infantil, bibliotecas, ensino

fundamental, além de atividades esportivas e culturais. Ao serem consideradas as vagas nesses novos estabelecimentos municipais, Santana / Tucuruvi possui 26.327 vagas e Vila Maria / Vila Guilherme totaliza 33.741 vagas.<sup>259</sup>

**Tabela 5. 14 - Distribuição de matrículas no ensino de primeiro grau por Administrações Regionais, 1984.**

Administração Regional	Distribuição de matrículas			Total matrículas
	Rede estadual (%)	Rede municipal (%)	Rede particular (%)	
Santana / Tucuruvi	48,70	24,10	27,20	59.992
V. Maria / V. Guilherme	63,10	27,20	9,70	82.859
Município de São Paulo	59,00	26,70	14,30	1.495.302

Fonte: Secretaria de Estado da Educação / Delegacias regionais de Ensino da Capital; Secretaria Municipal de Educação / Departamento de Planejamento. Elaboração: Sempla - Plano Diretor do Município de São Paulo 1985 / 2000, 1985.

**Tabela 5. 15 - Distribuição de equipamentos de ensino fundamental da rede municipal por Subprefeitura, 2004.**

Administração Regional	Equipamentos de ensino fundamental – rede municipal	
	Quantidade	Número de vagas
Santana / Tucuruvi	9	13.208
V. Maria / V. Guilherme	15	19.817
Município de São Paulo	458	710.965

Fonte: Secretaria Municipal de Educação – Sumário de Dados, 2004.

Apesar de haver uma concentração de equipamentos de saúde na área de Santana / Tucuruvi como, consultórios particulares e laboratórios de análises clínicas, houve uma diminuição de hospitais nesta área no período entre 1984 e 2003, conforme as informações das tabelas 5.16 e 5.17.

**Tabela 5. 16 - Distribuição de hospitais por Administração Regional, 1984.**

Administrações Regionais	Número de hospitais				Total
	Municipal	Estadual	Federal	Privado	
Santana / Tucuruvi	---	1	---	9	10
V. Maria / V. Guilherme	---	---	---	3	3
Município de São Paulo	9	8	5	126	148

Fonte: Secretaria de Saúde / Elaboração: Sempla - Plano Diretor do Município de São Paulo 1985 / 2000, 1985.

<sup>259</sup> Secretaria Municipal de Educação. Website: Educasampa, acesso em out. 2006; Sumário de Dados - 2004. Website: SEMPLA & PMSP, acesso em ago. 2006.

**Tabela 5. 17 - Distribuição de hospitais por Subprefeituras, 2003.**

Subprefeituras	Número de hospitais				Total
	Municipal	Estadual	Federal	Privado	
Santana / Tucuruvi	---	1	1	2	4
V. Maria / V. Guilherme	1	---	---	2	3
Município de São Paulo	15	31	3	98	147

Fonte: Secretaria Municipal de Saúde - Sumário de Dados, 2004.

Através da tabela 5.18, verifica-se que havia uma carência de equipamentos de esporte e principalmente de cultura das áreas de Santana / Tucuruvi e Vila Maria / Vila Guilherme. No Sumário de Dados (2004) não foi contabilizado o Teatro Jardim São Paulo, na área de Santana / Tucuruvi, que fica junto ao Colégio Jardim São Paulo e que é mais conhecido pela população da região, apesar de sua recente inauguração (2002).

**Tabela 5. 18 - Equipamentos de esporte e cultura por Subprefeitura, 2003-04.**

Área	Tipo de equipamento	Santana / Tucuruvi	Vila Maria / Vila Guilherme	Município de São Paulo
Cultura	Biblioteca	5	2	64
	Centro cultural	0	0	16
	Museu	0	0	12
	Teatro	1	0	8
	Total	6	2	100
Esporte	Clube da Cidade	1	3	41
	CDM*	3	3	197
	Equip. especial**	0	0	6
	Total	4	6	244

\* Clube Desportivo Municipal / \*\* Autódromo, estádio, centro olímpico.

Fonte: Secretaria Municipal de Cultura, 2004 / Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação, 2003 – Sumário de Dados, 2004.

Após a publicação desses dados, foram inaugurados na região de Santana / Tucuruvi o SESC Santana e o Parque da Juventude.

Segundo a figura 5.29, Santana, Tucuruvi e Vila Maria destacavam-se como subcentros de segundo nível, definidos como áreas de grande concentração de lojas de grande porte, bancos, escritórios e serviços públicos, mas em menor quantidade que os subcentros de primeiro nível. Vila Guilherme, Vila Maria Alta e Vila Medeiros foram classificados como subcentros menores.<sup>260</sup>

<sup>260</sup> SEMPLA, 1985, p. 26.



**Figura 5. 28 - Níveis de atendimento de comércio e serviços pelo Centro Principal e subcentros, 1984-85. (Fonte: Plano Diretor do Município de São Paulo 19855-2000, 1985).**

Verifica-se que o distrito de Santana e partes da Vila Guilherme e da Vila Maria (Baixa) recebiam influência direta do centro principal, caracterizadas como áreas com infra-estrutura precária e de razoáveis condições de acessibilidade. Os outros distritos em estudo recebiam influência de subcentros, sendo o de Tucuruvi o maior deles. Portanto, apesar de os subcentros de Santana, Vila Maria Baixa e Tucuruvi serem de mesmo nível, os dois primeiros não apresentavam condições de desenvolvimento, pois estavam em área de influência direta do centro principal.<sup>261</sup>

Os dados das figuras 5.30 e 5.31, de acordo com o horário pesquisado (entre 5 e 9 da manhã), indicam que a maioria das viagens foram feitas por motivo de trabalho. Verifica-se que, a maior parte das viagens tem origem na própria área de cada subprefeitura e muitas viagens são originadas nas áreas de subprefeituras adjacentes. Além das áreas vizinhas, a área de Santana / Tucuruvi atrai mais viagens dos distritos da região norte e oeste, enquanto que a área de Vila Maria / Vila Guilherme atrai mais viagens da região leste e de Guarulhos.

<sup>261</sup> Ibidem.



5.30

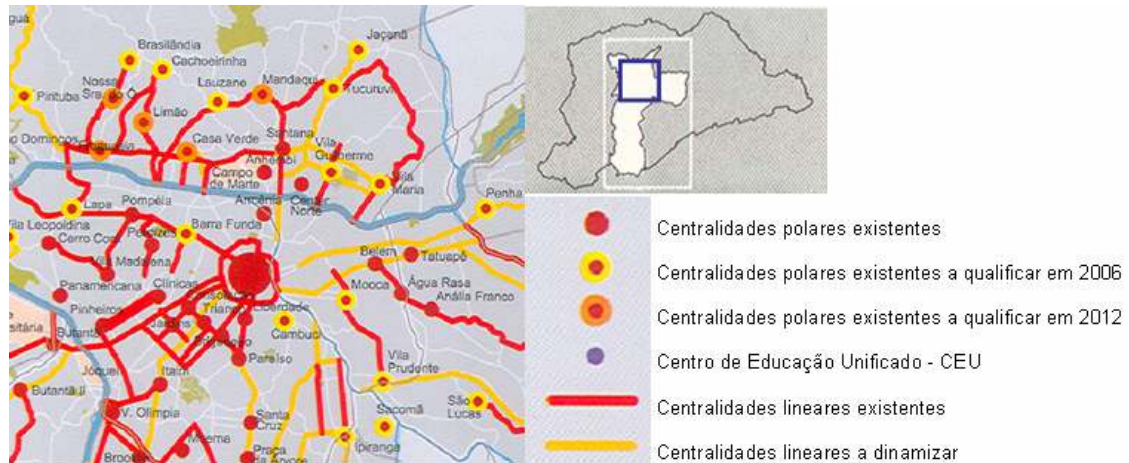
5.31

**Figura 5. 29 - Viagens atraídas entre 5:00 e 9:00 para área da Subprefeitura de Santana / Tucuruvi. (Fonte: Companhia de Engenharia de Tráfego - CET; Circular em São Paulo, 2003. Elaboração: SEMPLA - Sumário de Dados, 2004).**

**Figura 5. 30 - Viagens atraídas entre 5:00 e 9:00 para área da Subprefeitura de V. Maria / V. Guilherme. (Fonte: Companhia de Engenharia de Tráfego - CET; Circular em São Paulo, 2003. Elaboração: SEMPLA - Sumário de Dados, 2004).**

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo 2002-2012, além de Santana, considerou dois grandes empreendimentos como *Centralidades Polares Existentes*: Anhembi e Center Norte, no distrito de Santana e Vila Guilherme, respectivamente. Por outro lado, Tucuruvi, Vila Maria e Vila Guilherme são consideradas *Centralidades Polares Existentes a Qualificar em 2006*. As Avenidas Cruzeiro do Sul e Nova Cantareira são classificadas como *Centralidades Lineares Existentes* e a Avenida Luiz Dumont Villares é vista como uma *Centralidade Linear a Dinamizar*.

É importante ressaltar que o subcentro de Tucuruvi, que na década de 1980 tinha grande poder atrativo para as regiões vizinhas, perdeu força em 2000, e Santana, que não era considerado um subcentro que se desenvolveria, consolidou-se. Além disso, na área onde há a influência direta do Centro Principal surgiram duas novas centralidades – Anhembi e Center Norte.



**Figura 5.31 - Centralidades definidas pelo Plano Diretor Estratégico. (Fonte: Plano Diretor Estratégico 2002-2012, 2004).**

As centralidades polares do Anhembi e do Center Norte também estão na área de influência da marginal Tietê, como mostra a figura 5.33. Verifica-se então, que apesar do grande poder de polarização do centro principal sobre as áreas das centralidades polares do Anhembi e do Center Norte, a marginal Tietê contribuiu para a consolidação dessas centralidades, inclusive de Santana, que está muito próxima de sua área de influência.



**Figura 5.32 - Área de influência da marginal Tietê. (Fonte: Laboratório de Urbanismo da Metrópole - LUME / São Paulo Metrópole, 2004).**

A Avenida Luiz Dumont Villares, apesar de ser considerada “Nova”, começou a se dinamizar no final dos anos 90 e hoje se transformou na avenida mais agitada da zona norte, caracterizada pela concentração de bares e restaurantes.

A Avenida Luiz Dumont Villares, com quatro pistas de cada lado, foi uma nova opção de acessibilidade entre Santana e Tucuruvi, pois até os anos 80, a principal via de ligação entre os dois bairros era a Avenida General Ataliba Leonel, com apenas uma pista de cada lado.

Hoje, com quase todos os terrenos ocupados, como indicam as figuras 5.34 e 5.35, e atraindo pessoas de todas as partes da cidade, a Avenida “Nova” já poderia ser considerada uma centralidade linear consolidada, onde o poder público poderia intervir na melhoria do canteiro central, que já começou a ser recuperada timidamente em alguns pontos pela ação de alguns empresários da região.



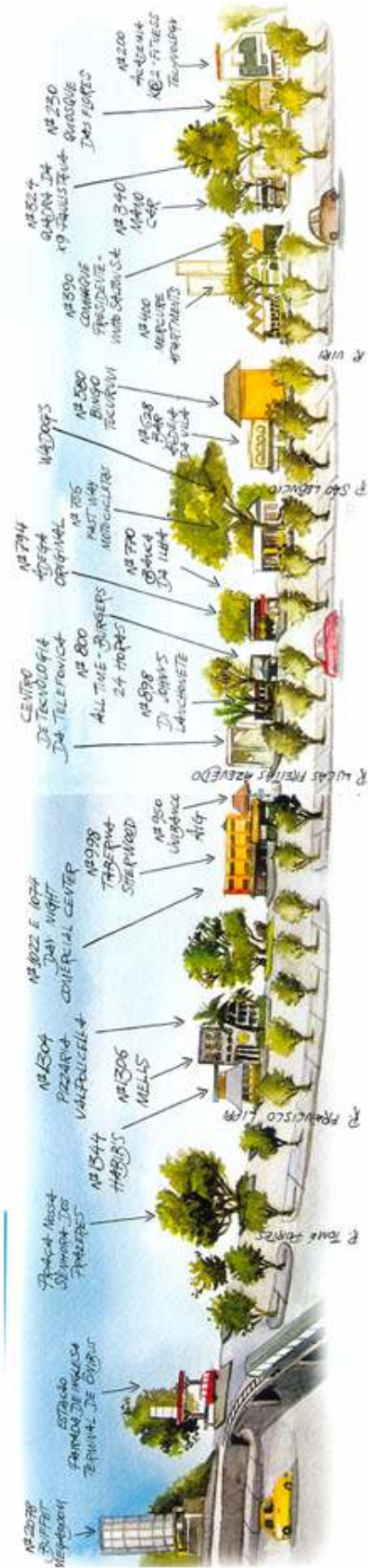


Figura 5.34 – Lado par da Av. Luiz Dumont Villares (Tucuruvi – Santana) , 2006. (Fonte: Revista RSVP)

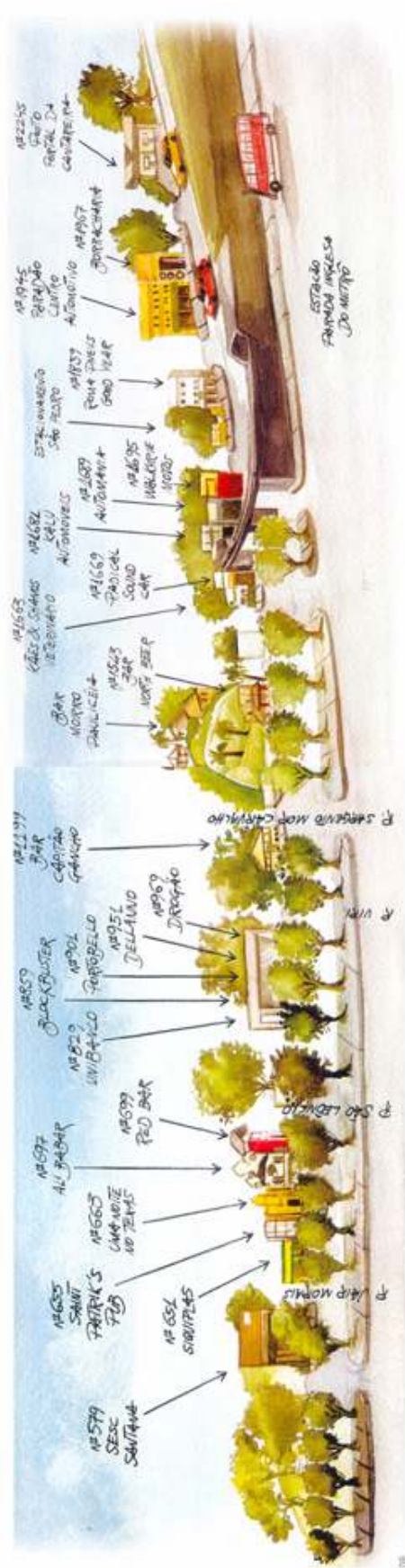


Figura 5.35 – Lado ímpar da Av. Luiz Dumont Villares (Santana – Tucuruvi) , 2006. (Fonte: Revista RSVP)

### 5.4.5 Zoneamento

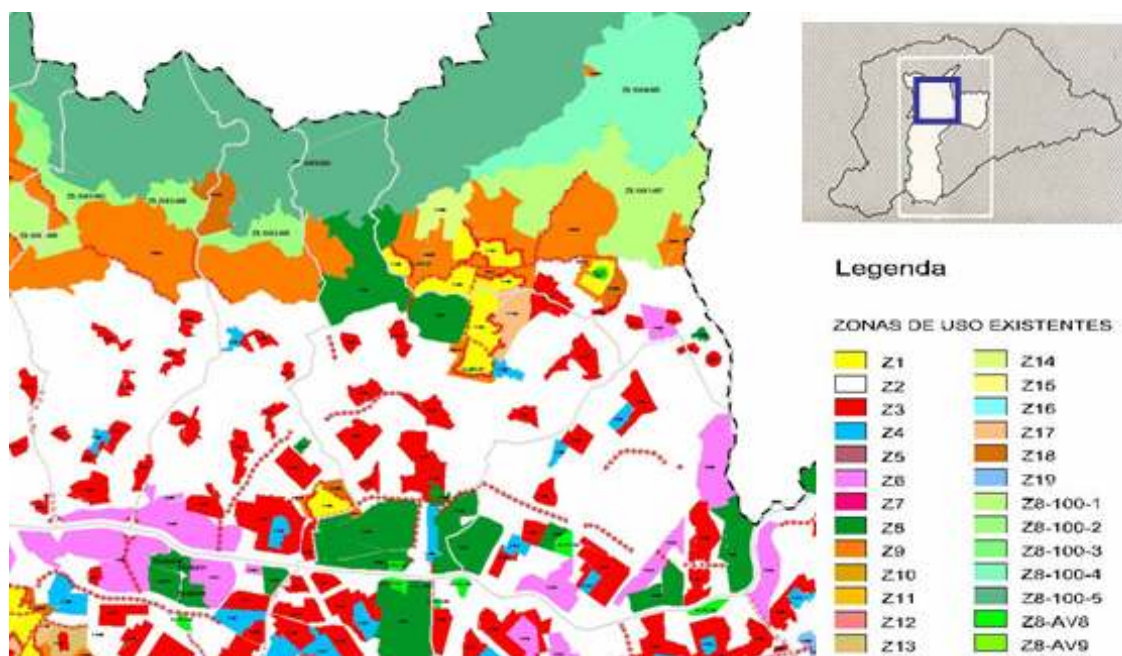


Figura 5. 33 - Zoneamento de São Paulo (Lei n°. 7.805 de 1º de novembro de 1972) – detalhe da zona norte. (Fonte: SEMPLA).

Desde o início dos anos 70, quando passou a vigorar a legislação de uso e ocupação do solo - o zoneamento - a maior parte da área em estudo era classificada como Z2 (uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa), com pontos em Z3 (uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média), e alguns pontos em Z4 (uso misto de densidade média alta). As áreas de zona predominantemente de uso industrial – Z6 – estavam ao longo da via Dutra e da marginal Tietê. Para as áreas em Z2, a taxa de ocupação máxima (T.A. máx.) era de 0,5 e coeficiente de aproveitamento máximo (C. A. máx.) de 1,0. As áreas em Z3 tinham T.A. máx. de 0,5 e C. A. máx. de 2,5.

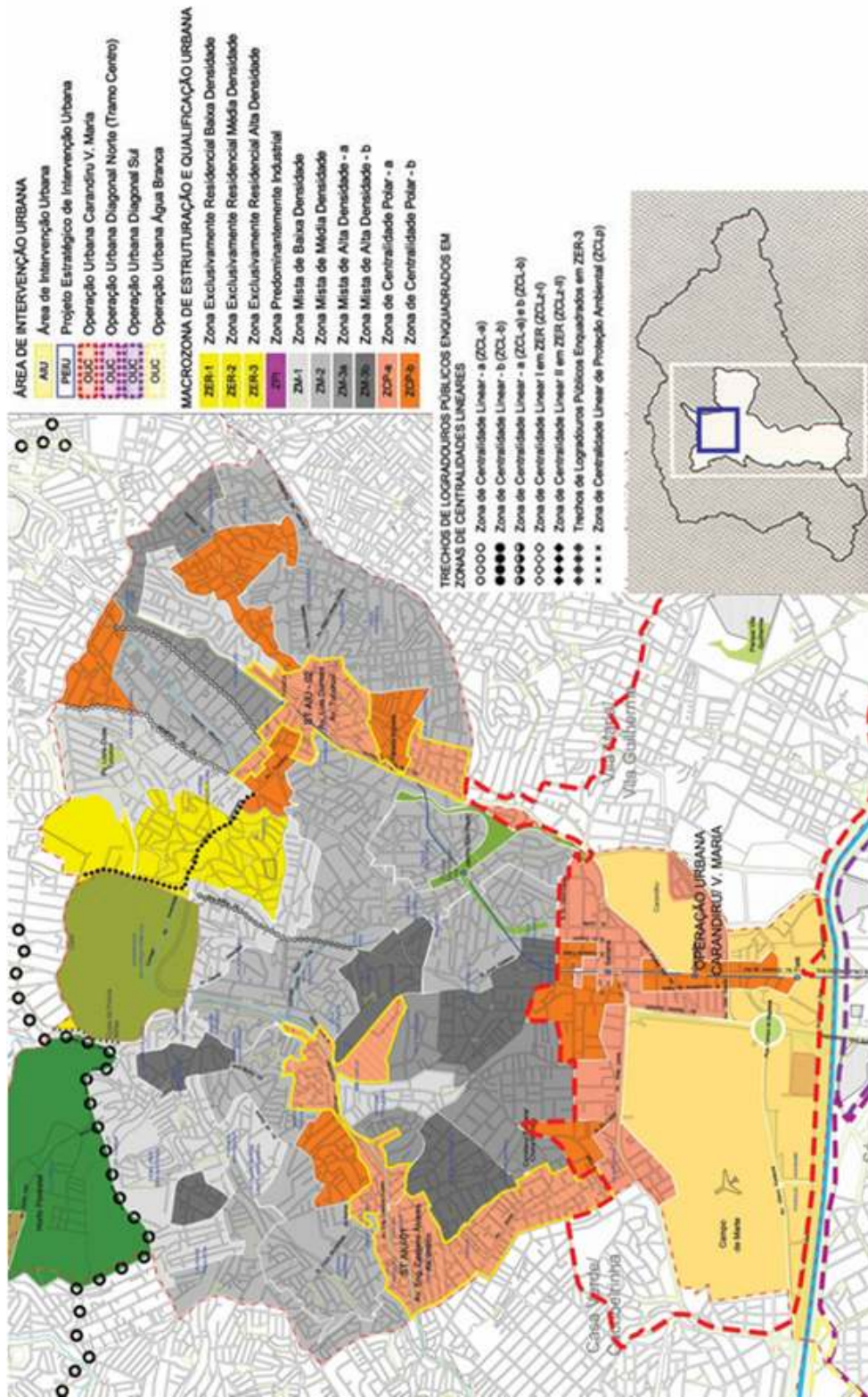


Figura 5.37 - Zoneamento - Área da Subprefeitura de Santana / Tucuruvi, 2004. (Fonte: P.MSP).

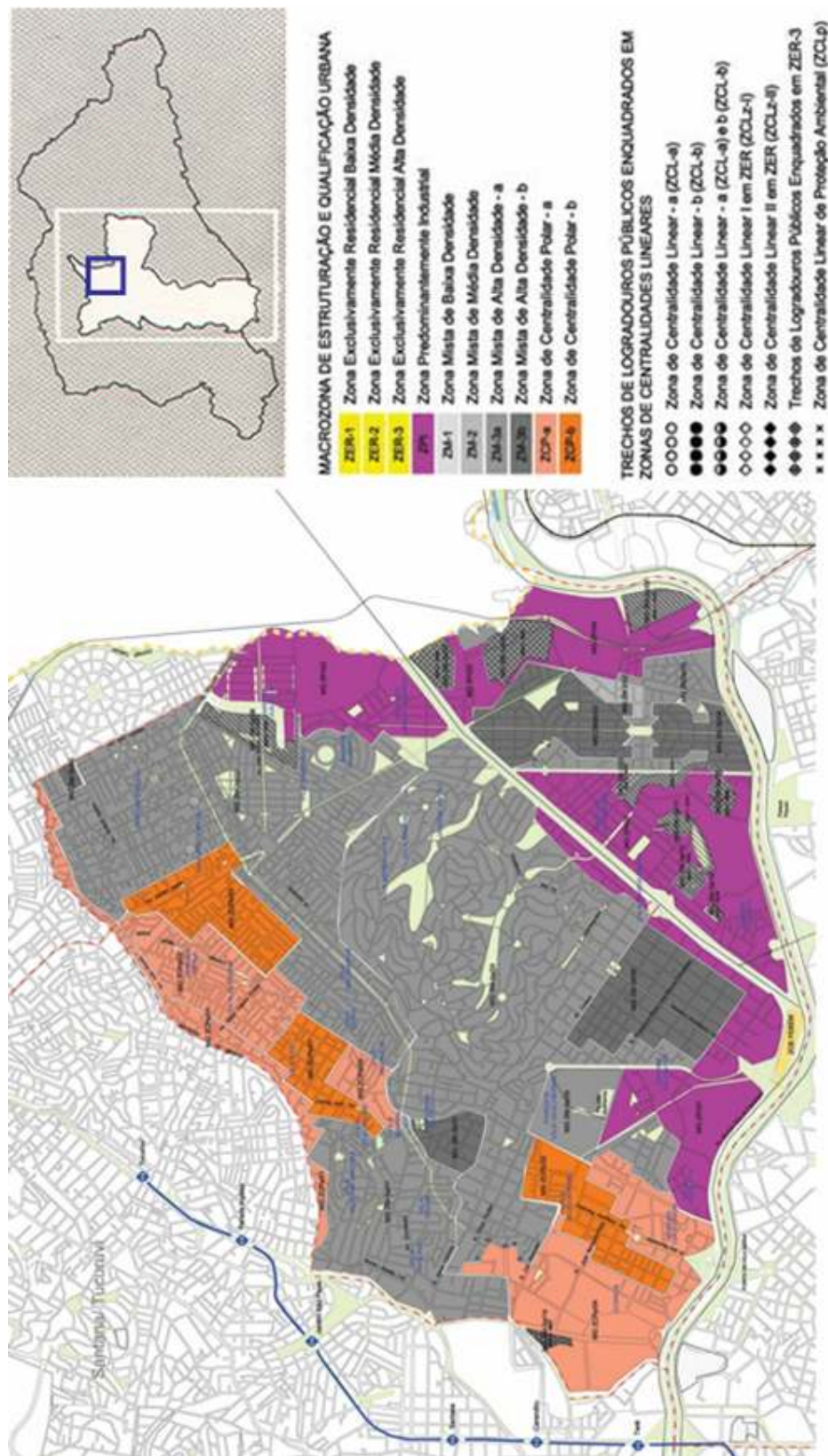


Figura 5.38 - Zoneamento - Área da Subprefeitura de V. Maria / V. Guilherme, 2004. (Fonte: P.MSP).

Há muito tempo a legislação de uso e ocupação do solo necessitava ser revisada, como já mencionado no capítulo anterior, pois na época de sua criação o objetivo principal do zoneamento era controlar o crescimento da cidade. Atualmente, o crescimento populacional está reduzido e a preocupação maior na cidade é proporcionar melhor qualidade de vida ao cidadão. Mesmo tendo sido modificada e adaptada, a lei de zoneamento já não condizia com a atual realidade da cidade, além de ser complexa, o que dificultava sua compreensão. Assim, em 2004 passou a vigorar o novo zoneamento da cidade, acarretando em mudanças na área em estudo.<sup>262</sup>

Na área da Subprefeitura de Santana / Tucuruvi, o Campo de Marte, o Terminal Rodoviário Tietê e o Parque da Juventude foram classificados como Zona de Ocupação Especial. A região ao redor da estação Santana e a área ao longo da Avenida Luiz Dumont Villares foram consideradas Zonas de Centralidades. Tanto a região entre o Mandaqui e a Avenida Luis Dumont Villares, como as áreas limítrofes com Vila Maria / Vila Guilherme estão, em grande parte, em zona mista com média e alta densidades. A única área exclusivamente residencial fica ao lado do Parque da Invernada – Barro Branco (ZEPAM 01 – área de preservação da vegetação e edificações históricas). As outras duas ZEPAM ficam no Jardim São Paulo: uma é a área da adutora da SABESP e a outra é o Parque Domingos Luis. (Figura 5.37)

A maior parte da área da Subprefeitura de Vila Maria / Vila Guilherme está em zona mista com densidades média e alta. As áreas limítrofes com Santana / Tucuruvi são zonas de centralidade e em parte da marginal Tietê e ao longo da via Dutra são, em grande maioria, zona predominantemente industrial. (Figura 5.38)

Entre as alterações na lei de uso e ocupação do solo, ressalta-se a limitação dos valores mínimos, básicos e máximos de coeficiente de aproveitamento e o gabarito máximo de altura, em alguns casos. As áreas de alta densidade e as zonas de centralidade e de centralidade linear têm valores maiores de C. A.máx. (entre 2 e 4), sem limite de altura. Dessa forma, a nova legislação favorece o desenvolvimento dessa área, que devido às limitações naturais, estava impossibilitada de se expandir.<sup>263</sup>

---

<sup>262</sup> SEMPLA, 2004, p. 187.

<sup>263</sup> Plano Regional Estratégico das Subprefeituras de Santana / Tucuruvi e V. Maria / V. Guilherme. Website: Subprefeituras Santana / Tucuruvi e V. Maria / V. Guilherme - PMSP, acesso em ago. 2006.

Outro ponto a se destacar no novo zoneamento é a preocupação com a preservação de áreas ambientais, culturais e especiais, elaborando zonas com características específicas para cada caso.

Uma parcela da área em estudo, cerca de 1.750 ha., faz parte da Operação Urbana Consorciada Carandiru - Vila Maria, indicada na figura 5.39. O interesse pela área como foco de uma operação urbana surgiu por diversos motivos; um deles é a concentração de equipamentos de alta atratividade e intensa atividade como o Complexo Center Norte, o Parque Anhembi e o Terminal Rodoviário Tietê. Outro motivo é a boa infra-estrutura da região que, no entanto, está subutilizada. Ainda está prevista a linha 8 do Metrô, que cortará a área de intervenção da Operação Urbana. Além disso, a área representa a possibilidade de novos usos em grandes terrenos mal utilizados, obtidas através da nova lei de zoneamento.<sup>264</sup>



Figura 5. 34 - Área de intervenção da Operação Urbana Consorciada Carandiru - Vila Maria. (Fonte: Website: Vitruvius, 2005).

O projeto urbanístico da Operação Urbana Carandiru – Vila Maria, elaborado em 2005, foi coordenado pelo arquiteto José Geraldo Martins de Oliveira, e tem como principais objetivos o adensamento da área e a indução de maior diversidade de usos atraindo maior número de

<sup>264</sup> OLIVEIRA, Website: Vitruvius, acesso em jan. 2006.

habitantes que utilizarão de forma mais intensa a infra-estrutura existente e a ser implantada. Além disso, o projeto pretende melhorar as condições de habitabilidade da população residente e proporcionar a mobilidade interna, com maior facilidade e rapidez.<sup>265</sup>

## 5.5 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NA ZONA NORTE

Por vários anos o Centro de São Paulo foi o foco de atuação do mercado imobiliário. Mas, ao longo dos anos, com as mudanças na economia e, conseqüentemente, na vida do paulistano, multiplicaram-se pela cidade novas oportunidades para os empreendedores, sendo o quadrante sudoeste o grande alvo imobiliário nos últimos 30 anos.

A zona norte, que tinha a maioria da população de classe média e média baixa, até os anos 80 não era uma região de interesse para o mercado imobiliário que buscava partes da cidade junto à população de alta renda, tanto para investimentos no setor residencial como no terciário. Mas nos últimos 20 anos, especialmente na área em estudo, surgiram grandes equipamentos e empreendimentos que estão movimentando o mercado imobiliário e dando nova vida à região.

Hoje, para empreendimentos residenciais, os incorporadores enfatizam as vantagens da região: localização próxima ao Centro, Metrô, várias linhas de ônibus e, principalmente, ser a região com menores índices de violência da cidade e onde se localiza a Serra da Cantareira, proporcionando ótima vista, ar puro e tranquilidade – tudo o que paulistano procura como moradia numa cidade caótica como São Paulo. Mas os moradores da zona norte valorizam esses atributos há muito tempo e a maioria de seus moradores pode trocar de imóvel, mas permanece na mesma região.<sup>266</sup>

Na visão de José Luiz Hirota, diretor da Engenharia Costa & Hirota, empresa que atua na região, a zona norte é “*quase uma outra cidade*”, sob o aspecto da infra-estrutura.<sup>267</sup> Se a zona norte é considerada uma “*cidade*”, então Santana é a “*capital*”, segundo o diretor da Mirante

---

<sup>265</sup> Ibidem.

<sup>266</sup> BOTELHO, 18 mar.2001.

<sup>267</sup> SIQUEIRA, 05 mar. 2000.

Imóveis, Luiz Carlos Kechichian, que justifica sua afirmação dizendo que, “...*qualquer empreendimento feito nela é vendido rapidamente*”.<sup>268</sup>

A verticalização do setor residencial na zona norte, segundo CRUZ, foi impulsionada pelo Metrô.<sup>269</sup> De fato, o Metrô desempenha um papel importante na valorização dos imóveis de Santana e também de outros bairros da região, como Vila Guilherme, Tucuruvi e Tremembé. Segundo a tese de NIGRIELLO, as principais conseqüências da implantação do Metrô na área de Santana e Vila Guilherme foi o crescimento populacional, o aumento do número de novas edificações e ainda a alta variação de renda média domiciliar.<sup>270</sup> O diretor da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp) Luiz Paulo Pompéia ainda acrescenta sobre as áreas de Tucuruvi e Tremembé: “*Antigamente, o perfil das moradias era bem popular (...) começou a mudar na década de 80, em função do metrô em Santana, e só não foi mais rápido porque demorou a chegar no Tucuruvi*”.<sup>271</sup>

Segundo o diretor de marketing da Itaplan, Fábio Filho, os grandes empreendimentos e equipamentos que estão surgindo na região, especialmente na área em estudo, são também citados como vantagens da zona norte, que contribuem para o crescimento da área e a valorização dos imóveis.<sup>272</sup>

Já Vila Guilherme, mesmo também próximo do Centro e tendo fácil acesso pela marginal Tietê, não apresentou a mesma valorização de Santana, pois além de estar distante de uma das estações do Metrô, ainda possui alguns pontos negativos como favelas e várias indústrias, além de ser uma região sempre atingida pelas enchentes, com maior frequência antes das obras recentes de aprofundamento da calha do rio Tietê. Os dados sobre lançamentos residenciais verticais na Vila Guilherme, que constam na tabela A1.7 do anexo A, mostram os poucos lançamentos desde 1985.

Essa situação é vista como sendo irreversível pelo diretor do Secovi-SP, Sérgio Ferrador, que afirma que a região da Vila Maria e Vila Guilherme dificilmente vão despertar o interesse de empreendedores para construções residenciais, devido a forte presença de armazéns.<sup>273</sup>

---

<sup>268</sup> BOTELHO, 18 mar.2001.

<sup>269</sup> CRUZ, 05 out. 1997.

<sup>270</sup> NIGRIELLO, 1987, p. 74.

<sup>271</sup> RODRIGUES, 15 nov. 2006, p. 26 e 27.

<sup>272</sup> BOTELHO, 18 mar.2001.

<sup>273</sup> IBELLI, Website: Diário do Comércio, acesso em dez. 2005.



É preciso analisar com cautela o caso de Vila Maria e Vila Guilherme, que até o início dos anos 80 também era “desprezada” pelo mercado imobiliário do setor terciário e hoje tem grandes empreendimentos como o Complexo Center Norte. Além disso, outras áreas da cidade, que outrora também eram caracterizadas como industriais, com a paisagem marcada por galpões, deram lugar a grandes empreendimentos imobiliários, como no caso da Mooca, com empreendimentos no setor residencial, e da Vila Leopoldina, onde antigos galpões de indústrias que saíram de São Paulo em busca de locais menos onerosos, deram lugar a agências de publicidade e estúdio de cinema.

Os bairros de maior procura pelo mercado imobiliário são o Alto de Santana e a região da Água Fria, regiões de concentração de população de classe média alta. Nessas áreas, houve um aumento de lançamentos de empreendimentos residências de alto padrão, com três e quatro dormitórios, no ano de 2005. (Tabela A1.1 do anexo A).

Em relação aos distritos de Vila Maria e Tucuruvi, o número de lançamentos se mostrou estável, predominando os edifícios residenciais de 2 e 3 dormitórios. No Tucuruvi apenas em 1986 foi registrado o maior número de lançamentos por ano - 5. No distrito de Vila Guilherme, onde também predominam as residências verticais de 2 e 3 dormitórios, o número de lançamentos foi estável (média de 3 por ano), com altas em 1996 (8), 1998 (5) e 2005 (5), sendo que neste último ano houve aumento no valor do metro quadrado da região – de US\$ 642,06 em 2004 para US\$ 1.015,69 em 2005. (Anexo A)

É importante ressaltar que o novo zoneamento irá impulsionar e organizar a urbanização dos bairros da zona norte, trazendo novos investidores para a região e benefícios à população, através da preservação dos atributos locacionais e diversificação dos usos, pois uma das maiores deficiências da região é a falta de equipamentos de lazer e cultura.

## 5.6 CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

Os anos 80 marcaram uma nova fase de transformações no espaço urbano de São Paulo, gerados principalmente pelo crescimento do setor terciário na participação da economia. A entrada de novas tecnologias que substituíram a mão-de-obra assalariada nas indústrias e

exigiram profissionais especializados nos novos empregos na área de serviços, provocou altos índices de desemprego na cidade e diminuição no crescimento populacional.

Assim, os problemas que afligiam São Paulo nos anos anteriores, como a expansão da cidade e crescimento populacional, diminuíram, e as principais preocupações passaram a ser referentes à ordenação do espaço existente, visando a preservação do meio ambiente e permitindo a acessibilidade, especialmente através do transporte público.

Nesse período de várias mudanças socioeconômicas, o capital financeiro passa a comandar o sistema produtivo da cidade e o espaço urbano transforma-se em mercadoria, sendo valorizado de acordo com os atributos locais. Até então, o mercado imobiliário sempre esteve em busca de áreas da cidade próximas às classes de maior poder aquisitivo e, conseqüentemente, com melhores infra-estruturas. Porém, a escassez do espaço-mercadoria obrigou os empreendedores a buscarem outras soluções. Uma delas foi unir-se ao poder público que, por sua vez, através de instrumentos legais, liberou áreas subutilizadas nas regiões de interesse do mercado imobiliário para novos investimentos mais rentáveis. Outra maneira de atuação tomou força nos anos 80, quando a falta de terrenos livres em áreas de centralidade já consolidadas incentivou o mercado imobiliário a “criar” atributos para o desenvolvimento de novas áreas de centralidade que se tornariam novas opções de investimentos. Um dos exemplos dessa forma de intervenção do mercado imobiliário no espaço urbano é a área em estudo.<sup>274</sup>

A população da área em estudo parou de crescer entre os anos 80 e 90, havendo também uma queda na densidade demográfica nos anos 90. A partir do ano 2000, a região voltou a apresentar um leve crescimento populacional, especialmente Santana, e os valores de densidade demográfica voltaram a subir, porém não atingiram os mesmos valores da década de 1980.

Na década de 90 as rendas domiciliares da população de Santana / Tucuruvi permaneceram superiores às médias do Município de São Paulo. Vila Medeiros, Vila Maria e Vila Guilherme, no início dos anos 90, estavam abaixo da média do Município e no ano 2000 apenas Vila Guilherme conseguiu elevar a renda domiciliar.

---

<sup>274</sup> Apesar da forte atuação do mercado imobiliário na área em estudo é importante ressaltar que também houve um crescimento da renda na região, sendo mais um fator atrativo para novos investimentos.

As regiões de Vila Maria / Vila Guilherme não apresentaram evolução no tipo de residência dominante, mantendo-se com baixo índice de verticalização e padrões médio e baixo. Nas regiões de Santana / Tucuruvi houve um aumento no número de áreas residenciais de médio e alto padrões, sendo que no Mandaqui e em Santana destacam-se as residências verticais e no Tucuruvi, as residências horizontais. Em Santana, o ano de maior número de lançamentos residenciais verticais foi em 1986, havendo uma queda nos anos 90 e uma recuperação em 2005, quando surgem vários empreendimentos de 3 e 4 dormitórios na região. Assim, verifica-se que nas áreas de Santana / Tucuruvi houve aumento no número de lançamentos residenciais verticais, especialmente em 1986 e 2005, com aumento de padrão neste último ano. Nas áreas de Vila Maria / Vila Guilherme houve poucos lançamentos desse tipo de empreendimento e os padrões continuaram iguais. Dentro dessa área, somente o distrito de Vila Guilherme apresentou um pequeno aumento no valor do metro quadrado em 2005.

De acordo com os dados sobre infra-estrutura da área em estudo, verifica-se que há carência de áreas verdes e equipamentos de lazer e cultura. No setor da saúde, Santana destaca-se como uma área de concentração de clínicas particulares. Na área de educação não foi possível fazer uma análise mais aprofundada da evolução do número de equipamentos por falta de dados compatíveis a comparações, mas nota-se uma concentração de escolas particulares na área de Santana / Tucuruvi, que superam o número de escolas municipais.

Foi a partir da década de 1980 que intensificaram o surgimento de grandes empreendimentos imobiliários na região em estudo. Na primeira metade dos anos 80 foram inaugurados os Shopping Center Norte e Lar Center e o Terminal Rodoviário Tietê, todos às margens do Tietê. Ainda neste período começou a funcionar a nova opção de ligação entre Tucuruvi e Santana – a Avenida Luiz Dumont Villares. Nos anos 90, houve a inauguração do Sambódromo no Anhembi, da Expo Center Norte, a mudança do Arquivo do Estado para a região e o surgimento de várias universidades particulares. O Metrô concluiu neste período as obras de extensão da linha 1, que recebeu mais três estações, chegando até o Tucuruvi. A partir de 2000 foi inaugurada a maioria dos grandes empreendimentos e equipamentos. Na marginal Tietê estão a Telha Norte, Tok & Stok e Arena Skol e o hotel Holiday Inn no Anhembi, que passou por reformas neste período. O Terminal Rodoviário Tietê também entrou em reforma, aumentando sua área para lojas e área de alimentação. O grupo Center Norte inaugurou o Novotel, na Avenida Zacki Narchi e o Parthenon Nortel, na Avenida Luiz Dumont Villares. Nesta mesma avenida foi inaugurado o SESC Santana e no Jardim São

Paulo, o Teatro Jardim São Paulo. Outro fator importante neste período foi a desativação do Carandiru para a construção do Parque da Juventude.

As atividades terciárias que mais se destacaram na área de estudo são os serviços, principalmente em Santana. A maioria das viagens atraídas para a área em estudo por motivos de trabalho é originada na própria região. Nos anos 80, Santana, Vila Maria e Tucuruvi eram considerados subcentros de segundo nível, sendo que os dois primeiros, por estarem em área de influência do centro principal, não tinham muitas chances de desenvolvimento. Porém, o que se constatou em 2002 foi que o subcentro de Tucuruvi não ampliou sua área de influência, enquanto que os subcentros de Santana e Vila Maria, que estão também na área de influência da marginal Tietê, consolidaram-se e foram classificadas como *centralidades*. Ainda na área de influência da marginal Tietê formaram-se duas novas *centralidades*: Anhembi, no distrito de Santana, e Center Norte, no distrito de Vila Guilherme, mostrando assim, que o poder da acessibilidade, expresso pela marginal Tietê, teve maior influência na formação de centralidades que o centro principal.

A Avenida Luis Dumont Villares se transformou em uma *centralidade linear*, que se consolidou a partir de 2000 através da ação do capital privado.

A nova lei de uso e ocupação do solo permitiu especificar cada área de acordo com as características existentes visando a melhoria da qualidade de vida dos paulistanos. Na área em estudo, o novo zoneamento, através de novas formas de intervenção e ordenamento do espaço urbano, pretende estimular o aumento da população e o adensamento da área para melhor utilização da infra-estrutura e terrenos subutilizados. A partir desse objetivo a Operação Urbana Consorciada Carandiru – Vila Maria será o grande elemento que impulsionará essa série de transformações, suprimindo a carência de áreas verdes e de lazer e cultura da região e, conseqüentemente, atraindo novos investimentos para a zona norte.

Portanto, verificou-se que no período entre 1980 e 2006 a área em estudo foi alvo de atuação do mercado imobiliário, primeiro através do desenvolvimento de diversas atividades terciárias geradores de alto fluxo, principalmente na marginal Tietê e arredores – distritos de Santana e Vila Guilherme – buscando assim a facilidade de acesso da massa a esses empreendimentos. Em seguida, os distritos que foram beneficiados pela extensão da linha do Metrô, como Santana e Tucuruvi, atraíram novos empreendimentos residenciais verticais.

Dessa forma, Santana, por já haver desenvolvido a acessibilidade e a mobilidade acabou atraindo empreendimentos imobiliários que dependiam dessas características para se tornarem rentáveis. Assim, pelos atributos já existentes (concentração de comércio e serviços, terminal de ônibus e estação do Metrô e diversidade de classes de renda) e pela concentração de novos equipamentos e empreendimentos geradores de alto fluxo, Santana foi classificada como uma nova área de centralidade. Por outro lado, o Anhembi e o Center Norte, ambos grandes empreendimentos imobiliários, também classificados como centralidades, beneficiaram-se dos atributos já existentes na área, como a acessibilidade e a mobilidade (marginais Tietê, Metrô, linhas de ônibus) para desenvolveram suas atividades, baseados principalmente no consumo, não havendo, portanto, preocupações com os aspectos urbanos da área de entorno onde foram implantados, a menos que esses interferissem nos interesses de seus empreendedores.

## 6.0 CONCLUSÃO

A expansão de novas espacialidades pelo território da cidade de São Paulo na década de 1980 colocou em pauta a questão da centralidade, que até então era exclusivamente referente a um espaço único e definido – o Centro. A estrutura urbana de São Paulo era formada pelo Centro e por seus subcentros, que desempenhavam algumas funções centrais em partes da cidade, complementando assim o Centro.

A partir dos anos 80 a centralidade passou a definir as novas espacialidades que tinham algumas das características centrais, mas que, ao contrário dos subcentros, competiam com o Centro em algumas atividades, atraindo maior fluxo de pessoas. Assim, surgem as novas áreas de centralidade – centros, porém não o Centro.

Diante desse novo cenário, pode-se identificar dois momentos de produção de centralidade na cidade de São Paulo: um período em que havia um único sistema formado pelo Centro e seus subcentros, e um segundo momento, em que as novas áreas de centralidade desenvolvem determinadas características de um centro, formando novos sistemas que disputam com o Centro. A zona norte foi uma área que passou pela fase dos subcentros e atualmente já possui áreas de centralidade consolidadas e está em processo de formação de novas áreas de centralidade.

Durante muitos anos o desenvolvimento urbano da zona norte foi prejudicado pelas cheias das várzeas do rio Tietê e pela falta de acesso ao local. As investigações históricas identificaram que a evolução urbana foi alavancada quando a região adquiriu algumas características, como a acessibilidade (através das avenidas marginais e das pontes e também da drenagem, resultante da retificação do rio Tietê que diminuiu as inundações na região), a mobilidade (pela expansão do sistema de transporte entre bairros) e o adensamento populacional, gerado pelos interesses de especuladores imobiliários que fizeram proliferar os loteamentos populares. Mesmo no período em que era considerada uma área rural, a zona norte já desenvolvia atividades nas áreas militar, hospitalar e de recreação, que no Centro não eram tão significativas em termos de quantidade e grau de polarização.

Santana era o bairro de maior destaque da zona norte no início do século XX, por ser o mais próximo do Centro. Essa característica locacional o transformou em ponto de chegada e saída de diversos meios de transporte, gerando assim alto fluxo de pessoas, atraindo grande quantidade de estabelecimentos terciários. Dessa forma, Santana se tornou uma referência para outros bairros da região.

Os dados de estudos urbanísticos indicaram que, no período entre 1940 e 1959, a área em estudo, que correspondia a Santana, Vila Maria e Tucuruvi, apresentou altos índices de crescimento populacional, porém a densidade ainda era baixa. A renda aproximada da população baseada no tipo de habitação, era baixa, e a infra-estrutura básica estava presente em praticamente em toda a área em estudo. Neste período Santana era o distrito de maior concentração de equipamentos urbanos, nas áreas de saúde, educação e lazer, e atividades de comércio e serviços. Mas apesar de gerar alto fluxo de pessoas, Santana ainda era um subcentro em formação, pois a acessibilidade e a mobilidade não estavam plenamente desenvolvidas.

No período entre 1960 e 1979 houve o adensamento dos distritos em estudo e uma melhora na renda da população, passando a predominar a classe média. A maior parte da área em estudo é de uso residencial, havendo maior concentração de atividades terciárias em Santana. Além disso, surgem os primeiros grandes empreendimentos imobiliários na região da marginal Tietê, como o Parque Anhembi e hipermercados, indicando assim, uma tendência desse tipo de empreendimento nesta área.

A pesquisa observou que Santana, no período entre 1960 e 1979, sob a influência da marginal Tietê e do Metrô, desenvolveu a acessibilidade e a mobilidade, caracterizando assim um subcentro. Porém, o PUB ainda o classificava como um centro não desenvolvido, por possuir apenas uma atividade geradora de fluxo – empregos na área de serviços. Assim, Santana, na visão do PUB, continuava desempenhando apenas parte das funções de um subcentro, não possuindo ainda uma diversidade de atividades de alto grau de polarização.

Vila Maria e Tucuruvi apresentavam uma pequena concentração de atividades terciárias e certo grau de acessibilidade e mobilidade, mas por estarem em área de influência de outros pólos, inclusive do Centro e de Santana, não tinham possibilidades de se desenvolver. Assim, de acordo com as características apontadas pelos dados estudados, Vila Maria e Tucuruvi

também desempenhavam parcialmente as funções de um subcentro e dificilmente iriam desenvolver outras atividades que lhes dessem maior diversidade, devido a proximidade ao Centro, que já concentrava tais atividades.

O fato de estarem na área de influência do Centro, inclusive Santana, não significa necessariamente que estes subcentros estivessem competindo com o Centro. A existência de subcentros na área de influência do Centro não impede que a população dessas áreas também frequente o Centro, pois o subcentro cumpre apenas parte das funções do Centro e assim, algumas atividades são exclusivas do Centro. Dessa forma, o Centro tem uma grande área de influência no território da cidade.

No caso dos subcentros estudados, de acordo com as análises dos dados desse período, as funções de cada subcentro era concentrar atividades que atendessem às necessidades de primeira e segunda ordens de suas áreas de influências, cumprindo assim parte das funções do Centro. Portanto, no caso da área em estudo, os subcentros de Vila Maria e Tucuruvi não competiam com o Centro, sendo, de fato, subcentros pertencentes a um mesmo sistema.

No entanto, segundo as características de subcentro, no período entre 1960 e 1979, Santana era de fato um subcentro. De acordo com os dados dos planos urbanísticos, Santana apresentava concentração de atividades terciárias, equipamentos na área de educação, saúde e lazer, além da estação de Metrô e do terminal de ônibus que geravam intenso fluxo de pessoas. Assim, havia diversidade de atividades em Santana, apenas com graus diferentes de polarização, mas que, no entanto, não competiam com o Centro.

Durante os anos 80 e 90 Santana, Vila Maria e Tucuruvi foram considerados subcentros, mas que não tinham perspectivas de se desenvolver por estarem na mesma área de influência do Centro. Apenas em 2002, no Plano Diretor Estratégico, Santana é classificada como uma centralidade consolidada. No mesmo distrito também foi identificado mais uma área de centralidade: o Anhembi, e na Vila Guilherme, a centralidade Center Norte.

Na verdade, a centralidade polar de Santana, localizada no entrono da estação Santana do Metrô, não possui atividades que concorram com o Centro, ou seja, Santana continua exercendo a função de um subcentro; o que mudou foi apenas o termo utilizado pelo Plano Diretor Estratégico. Porém, se for considerada toda a área em estudo, que coincide com parte



da área de intervenção da Operação Urbana Carandiru – Vila Maria, verifica-se que se trata de uma grande área de centralidade, que possui atividades que concorrem com o Centro, além de englobar outras duas áreas de centralidade menores: Anhembi e Center Norte. Essa grande área de centralidade da zona norte teria como origem o subcentro de Santana, pois, de acordo com a evolução da estruturação urbana da região, Santana sempre foi a área mais desenvolvida da zona norte e referência para outros distritos.

Sabe-se que as novas áreas de centralidade foram formadas, na maioria dos casos, pela ação do capital imobiliário, que promoveu a centralidade em partes da cidade como novas opções de atuação. No caso da zona norte, os shoppings Center Norte e Lar Center foram os primeiros grandes empreendimentos nessa nova fase do mercado imobiliário. O pioneirismo desse tipo de atividade na região, aliado ao fato de ser uma atividade que atrai grande número de pessoas, fizeram do Center Norte um ponto com grande área de influência, recebendo usuários não só da zona norte, mas de todas as regiões da cidade e do Estado. Além disso, o Center Norte tem fácil acesso, tanto por transporte público (Metrô e ônibus), como por automóvel (pela marginal Tietê e por vias locais de grande fluxo).

Nos anos 80 e 90 São Paulo consolida-se como a cidade dos negócios, onde o setor terciário teve grande crescimento. Esse perfil da cidade atraiu outras atividades co-relacionadas como feiras, eventos e congressos, exigindo novos espaços, e acomodações ao público. Inicia-se então a fase do turismo de negócios em São Paulo, abrindo um novo segmento para investidores imobiliários, pois São Paulo possuía poucos locais para essas finalidades, tanto para eventos, sendo o Parque Anhembi o de maior destaque, como em hotéis. Visando aumentar o patrimônio e diversificar os negócios, o grupo Center Norte resolveu apostar nesse novo setor e criou o Expo Center Norte e o Novotel. O sucesso das novas atividades do Complexo Center Norte influenciou o Parque Anhembi a fazer uma grande reforma em 2001.

Os dois empreendimentos, que geraram grande fluxo de pessoas e mercadorias na região, apesar de estarem em área de influência do Centro, desenvolvem atividades especializadas, atraindo, para esses casos, um público maior que o Centro. Assim, as centralidades do Anhembi e do Center Norte são geradas pela ação de empreendedores, que souberam aproveitar as vantagens da acessibilidade da região, e pela concentração de empreendimentos de uso específico, que atraem atividades co-relacionadas, competindo, em parte, com o

Centro. Os bons resultados financeiros incentivaram novos investidores a apostarem na região, surgindo assim, outros empreendimentos voltados a grandes massas.

Por outro lado, a área de centralidade formada a partir do subcentro de Santana, foi sendo construída ao longo da formação da zona norte, onde além da acessibilidade, se desenvolveu a mobilidade, a concentração de atividades terciárias, atraindo populações de classes de renda diversas. Santana adquiriu durante os anos, através de diversos fatores (sociais, naturais, geográficos, etc.) uma centralidade diferente da centralidade “produzida” do Anhembi e do Center Norte. Mas nenhuma das novas áreas de centralidade da zona norte possui a centralidade que supere a centralidade do Centro, onde o grau é máximo.

Os lançamentos residenciais verticais em Santana, que se intensificaram nos últimos cinco anos, segundo especialistas do setor imobiliário, foram em decorrência do desenvolvimento dos transportes, especialmente o Metrô, e da infra-estrutura da região, especialmente a construção do Parque da Juventude no lugar da antiga Casa de Detenção do Carandiru, que era considerado um entrave da zona norte. A penitenciária feminina ainda gera uma sensação de insegurança na região, mas a desativação completa das atividades carcerárias do Carandiru provocará outro boom imobiliário na zona norte, assim como também ocorrerá na implantação do projeto da Operação Urbana Consorciada Carandiru - Vila Maria. Além disso, o clima próximo à Serra da Cantareira e, principalmente os baixos preços dos imóveis em relação às outras áreas da cidade, mesmo com tantos atrativos, são qualidades que pesam na hora da escolha de um imóvel residencial em São Paulo.

Assim, a formação das novas áreas de centralidade e as transformações urbanas da zona norte, foram decorrentes de diversos fatores e não apenas de um único empreendimento imobiliário, no caso, o Center Norte. Alguns atributos das novas áreas de centralidade já estavam presentes na região, mesmo antes dos primeiros povoados do Além-Tietê; outros foram sendo absorvidos, incorporados ou conquistados pela zona norte ao longo de sua história, e apenas anos mais tarde foram descobertos pelos investidores imobiliários.

Portanto, o Complexo Center Norte não foi o empreendimento responsável por todas as transformações ocorridas na área em estudo nos últimos 20 anos. O Complexo Center Norte foi apenas o primeiro empreendimento na região que soube valorizar os atributos locacionais

já existentes em benefício de seu crescimento financeiro, atraindo assim, novos investimentos para a zona norte.

Por estar ainda em processo de transformações, a zona norte é uma área que abre possibilidades de futuras pesquisas sobre sua evolução urbana, avaliando os impactos no espaço urbano e na qualidade de vida de seus habitantes após a implantação dos recentes empreendimentos imobiliários. Outros estudos podem abordar o desenvolvimento do mercado imobiliário na região, os impactos das atividades das novas áreas de centralidade no restante da cidade ou analisar as transformações urbanas causadas por novas áreas de centralidade em outras partes da cidade.

## REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

AB`SABER Aziz Nacib. O sítio urbano de São Paulo. In: AZEVEDO, Aroldo de (dir.). **A Cidade de São Paulo. Estudos de Geografia Urbana**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958, vol 1, p. 206-229.

ALVAREZ MORA, Alfonso & ROCH, Fernando. **Los Centros Urbanos. Hacia la recuperación popular de la ciudad**. Madrid: Nuestra Cultura, 1980. Coleção “Hacer la Ciudad”.

ARAÚJO FILHO, J. R. de. A população paulistana. In: AZEVEDO, Aroldo de (dir.). **A Cidade de São Paulo. Estudos de Geografia Urbana**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958, vol. 2, p. 222-242.

ASCHER, François. Metropolização e transformação dos centros das cidades. In: **OS CENTROS DAS METRÓPOLES: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI**. São Paulo: Ed. Terceiro Nome: Viva o Centro: Imprensa Oficial do Estado, 2001. p. 59-67.

AZEVEDO, Aroldo de (dir.). **A Cidade de São Paulo. Estudos de Geografia Urbana**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958. (4 vol.).

AZEVEDO, Maria Emília R. Mello de. (Comentário sobre as apresentações do tema Políticas Urbanas e Ações Estratégicas de Reforço do Papel da Centralidade). In: **OS CENTROS DAS METRÓPOLES: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI**. São Paulo: Ed. Terceiro Nome: Viva o Centro: Imprensa Oficial do Estado, 2001. p. 135-137.

BORJA, Jordi. Grandes projetos metropolitanos: mobilidade e centralidade. In: **OS CENTROS DAS METRÓPOLES: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI**. São Paulo: Ed. Terceiro Nome: Viva o Centro: Imprensa Oficial do Estado, 2001. p. 73-85.

CARDOSO, Ruth. Identidades e convivência: o centro como ponto de encontro. In: **OS CENTROS DAS METRÓPOLES: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI**. São Paulo: Ed. Terceiro Nome: Viva o Centro: Imprensa Oficial do Estado, 2001. p. 37-43.

CARLOS, Ana Fani A.; OLIVEIRA, Ariovaldo U. de (orgs.). **Geografias de São Paulo – 2- A metrópole do século XXI**. São Paulo: Contexto, 2004.

CARLOS, Ana Fani A. São Paulo: do capital industrial ao capital financeira. In: CARLOS, Ana Fani A.; OLIVEIRA, Ariovaldo U. de (orgs.). **Geografias de São Paulo – 2- A metrópole do século XXI**. São Paulo: Contexto, 2004.

METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo. **O Planejamento do Transporte no Metrô de São Paulo**. São Paulo: Bandeirante S. A., 1994.

DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli (orgs.). **O Processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: Ed. da Universidade de São Paulo, 1999.

DEÁK, Csaba. Elementos de uma política de transportes para São Paulo. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli R. (orgs). **O Processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: Ed. da Universidade de São Paulo, 1999, p. 313-339.

EMPLASA. **Plano Metropolitano da Grande São Paulo 1994/2010**. São Paulo: EMLASA, 1994.

FRÚGOLLI JR., Heitor. **Centralidades em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. São Paulo: Editora Cortez / Edit. da Universidade de São Paulo, 2000.

LANGENBUCH, Juergen R. **A Estrutura da Grande São Paulo – estudo de geografia urbana**. Rio de Janeiro: Fundação IBGE, 1971. Tese de doutorado, Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Rio Claro da Universidade de Campinas.

MASANO, Tadeu F.. **Os Shopping Centers e suas Relações Físico-territoriais e Sócio-Negociais no Município de São Paulo**. Tese de Doutorado, FAU-USP, São Paulo, 1993.

MENDES, Renato da Silveira. Os bairros da zona norte e os bairros orientais. In: AZEVEDO, Aroldo de (dir.). **A Cidade de São Paulo. Estudos de Geografia Urbana**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958, vol. 3, p. 183-225.

MEYER, Regina; GROSTEIN, Marta Dora; BIDERMAN, Ciro. **São Paulo Metrópole**. São Paulo: Edusp / Imprensa Oficial, 2004.

MÜLLER, N. L. A área central da cidade. In: AZEVEDO, Aroldo de (dir.). **A Cidade de São Paulo. Estudos de Geografia Urbana**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958, vol. 3, p. 169-180.

NIGRIELLO, Andreína. **Conservar para Desenvolver – estudo sobre o patrimônio urbano construído**. Tese de Doutorado, FAU-USP, São Paulo, 1987.

NOBRE, Eduardo A. C.. **Reestruturação Econômica e Território – expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros**. Tese de Doutorado, FAU-USP, São Paulo, 2000.

\_\_\_\_\_. Novos instrumentos urbanísticos em São Paulo: limites e possibilidades. In: IV SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LARES – Latin America Real State Society. 2004, São Paulo. Referência biblioteca FAU: F320.91732^N669n.

**OS CENTROS DAS METRÓPOLES: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI**. São Paulo: Ed. Terceiro Nome: Associação Viva o Centro: Imprensa Oficial do Estado, 2001.

PORTAS, Nuno. As políticas de reforço das centralidades. In: **OS CENTROS DAS METRÓPOLES: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI**. São Paulo: Ed. Terceiro Nome: Viva o Centro: Imprensa Oficial do Estado, 2001. p. 121-133.

PETRONI, Pasquale. São Paulo no século XX. In: AZEVEDO, Aroldo de (dir.). **A Cidade de São Paulo. Estudos de Geografia Urbana**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958, vol. 2, p. 153-156.

REIS, Nestor Goulart. **São Paulo – vila, cidade, metrópole**. São Paulo: Restarq / Via das Artes, 2004.

ROLNIK, Raquel. **São Paulo**. São Paulo: Publifolha, 2001, Folha Explicativa.

SAGMACS & PMSP. **Estrutura Urbana da Aglomeração Paulistana**. São Paulo: PMSP, 1958. (2 volumes e atlas).

SANTOS, Eliana O. Tietê – o rio de São Paulo. In: AZEVEDO, Aroldo de (dir.). **A Cidade de São Paulo. Estudos de Geografia Urbana**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958, vol. 1, p. 45-60.

SÃO PAULO (cidade). **Plano Urbanístico Básico – PUB**, São Paulo, 1968.

SEMPLA. **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo – PDDI-II: objetivos e diretrizes gerais**. São Paulo, 1982.

\_\_\_\_\_. **Plano Diretor do Município de São Paulo – 1985/2000**. São Paulo, 1985.

\_\_\_\_\_. **Cadernos regionais – Planejamento – AR-MG** (Administração Regional Vila Maria / Vila Guilherme). [199-].

\_\_\_\_\_. **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – 2002/2012**. São Paulo: Ed. Senac SP, Prefeitura do Município de São Paulo, 2004.

TOLEDO, Benedito Lima de. **Prestes Maia e as Origens do Urbanismo Moderno em São Paulo**. São Paulo: Empresa das Artes, 1996.

TOURINHO, Andrea. **Do Centro aos centros – base teórico-conceitual para estudo da centralidade de São Paulo**. Tese de doutorado, FAU-USP, São Paulo, 2004.

VARGAS, Heliana. **Comércio: localização estratégica ou estratégia da localização?** Tese de Doutorado, FAU-USP, São Paulo, 1993.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

\_\_\_\_\_. **A Estrutura Territorial da Metrópole Sul Brasileira: áreas residenciais e comerciais**. Tese de Doutorado, Departamento de Geografia da FFLCH\_USP, São Paulo, 1978.

VOLTOLINI, Ricardo. **Santana: sua história e suas histórias**. São Paulo: Editora Senac SP, 1996.

WILHEIM, Jorge. **São Paulo Metrópole 65: subsídios para seu plano diretor**. São Paulo: Difusão Européia do Livro, 1965.

## PERIÓDICOS

AGUIAR, M. O grande hotel Baumgart. **Isto É Dinheiro**, São Paulo, ed.159, p. 01-02, 06 set. 2000,

ALVARENGA, Camila. Neste domingo, a Casa de Detenção estará desativada. **A Gazeta da Zona norte**, São Paulo, 14 set. 2002. p. 14.

BOTELHO, Andrea. Santana é o grande destaque da zona norte. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, 18 mar. 2001. Caderno Imóveis.

ARRUDA, Pedro; COSTA, Rui. São Paulo nos anos 70. **Revista Cidade**, Departamento do Patrimônio Histórico, São Paulo, Ano 2, p. 44-51, nov. 1995.

Começou com o Índio Baibebá.... **Conversa de Bairro**, São Paulo, ano 1, edição 1, p.25-28, nov. 1996.

CRUZ, Ana Claudia. Localização é atrativo de Santana. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, 05 out. 1997. Caderno Bairro.

CRUZ, Christian C.. Por que chora Baumgart? **Isto É**, São Paulo, 17 abr. 2002.

FORTI, Pamela. Parque da Juventude: um panorama sobre a penitenciária que virou área de lazer. **A Gazeta da Zona norte**, São Paulo, 06 maio 2006. Nº. 2206, p. 01.

História dos Bairros: Santana. **Conversa de Bairro**, São Paulo, ano 1, edição 2, p. 25-33, abr. 1997.

PITTA, Iuri. Anhembi se arruma para os 450 anos de São Paulo. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, 30 nov. 2003. Cidades, p. C10.

**REVISTA EXAME**, São Paulo, p. 92-93, março 2001, edição especial sobre São Paulo.

RIBELLA, Rafael. Espaços para eventos recebem investimentos. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, 27 jul. 2003. Caderno Negócios e Oportunidades, p. Co1.

RODRIGUES, Patrícia. Zona norte – Opções para todos os bolsos. Especial Imobiliário. **Revista Veja São Paulo**, São Paulo, p. 26-27, 15 nov. 2006.

RIBEIRO, Analu. Luiz Dumont Villares provoca fluxo migratório para a zona norte. **RSVP**, São Paulo, p. 104-111, nov. 2006.

SIQUEIRA, André. Localização geográfica valoriza Santana. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, 05 mar. 2000. Caderno Bairro.

ZMITROWICZ, Witold. O sonho e a realidade do “Plano de Avenidas”. **Revista Cidade**, Departamento do Patrimônio Histórico, São Paulo, Ano 4, p. 28-35, set. 1996,.

## WEBSITES

Academia de Polícia Militar do Barro Branco. In: **Polícia Militar do Estado de São Paulo**. Disponível em: <<http://www.polmil.sp.gov.br/unidades/apmbb/>>. Acesso em: set. 2006.

“A reforma da Saint-Gobain - dona da Telha norte traz novo conceito de loja de material de construção ao País e promete criar o primeiro site de comércio eletrônico do setor”. **Isto É Dinheiro**, 04 out.2004. In: Inter Commerce Technologies. Disponível em: <<http://www.intercommerce.com.br/noticias/noticias.htm>>. Acesso em: jan. 2006.

**ABRASCE – Associação Brasileira de Shopping Centers**. Informações e dados sobre shopping centers brasileiros. Disponível em: <<http://www.abrasce.com.br/>>. Acesso em: fev. 2006.

**Administração Penitenciária**. Disponível em: <<http://www.admpenitenciaria.sp.gov.br/principal.html>>. Acesso em: abr. 2006.

Aeroporto Campo de Marte. In: **Infraero – Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária**. Disponível em: <[http://www.infraero.gov.br/aero\\_prev\\_home.php?ai=75](http://www.infraero.gov.br/aero_prev_home.php?ai=75)>. Acesso em: jan. 2006.

**Arquivo do Estado**. Secretaria de Estado da Cultura. In: Portal do Governo do Estado de São Paulo. Disponível em: <<http://www.arquivoestado.sp.gov.br/instituicao/instituicao.htm>>. Acesso em: jan. 2006.

BRITO, Luísa. SP pede “meio Ibirapuera” no Campo de Marte, 08 dez. 2005. Cotidiano. In: **Folha On Line**. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u116069.shtml>>. Acesso em: fev. 2006.

Campo de Marte. In: **Sampa.art**. Elaborado por: Fausto Ivan. Disponível em: <<http://www.sampa.art.br/SAOPAULO/Campo%20de%20Marte.htm>>. Acesso em: jan. 2006.

**Center Norte**. Portal Shopping Center Norte, Lar Center, Expo Center Norte, Novotel e Instituto Center Norte. In: Center Norte S. A.. Disponível em: <<http://www.centernorte.com.br/>>. Acesso em jan. 2006.

Center Norte – R\$ 1 milhão nos 20 anos. **Investnews**, Cadernos Regionais. In:Universia Brasil S.A.. Disponível em: <<http://www.universiabrasil.net/investnews/vernoticia.jsp?noticia=419652>>. Acesso em nov./2004.

Cidade de São Paulo. **São Paulo Turismo S/A; COMTUR ; PMSP**. Disponível em: <<http://www.cidadedesaopaulo.com/eventos/acontece.asp?idnot=317>>. Acesso em ago. 2006.

CORBIOLI, Nanci. Segunda etapa do Parque da Juventude. Texto resumido a partir da reportagem publicada originalmente em PROJETO DESIGN, edição 299, jan. 2005. In: **ARCOweb**. Disponível em <<http://www.arcoweb.com.br/arquitetura/arquitetura566.asp>>. Acesso em: nov. 2006.



**EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio** –. Números do mercado imobiliário de São Paulo. Disponível em: < <http://www.embraesp.com.br/>>. Acesso em: mar. 2006.

**Estações Ferroviárias do Brasil**. Produzido por Ralph Mennucci Giesbrecht. Disponível em < <http://www.estacoesferroviarias.com.br/>>. Acesso em: fev. 2006.

Fundação do Clube Esperia. **Clube Esperia**. Disponível em: < <http://www.esperia.com.br/>>. Acesso em: jan. 2006.

Guia da Semana. Disponível em: < [http://www.guiadasemana.com.br/detail.asp?ID=4&cd\\_place=1151](http://www.guiadasemana.com.br/detail.asp?ID=4&cd_place=1151)>. Acesso em: fev. 2006.

História Linha-1. **Metrô - Companhia do Metropolitano de São Paulo**. In: Portal do Governo do Estado de São Paulo. Disponível em: < <http://www.metro.sp.gov.br/empresa/historia/azul/historia.shtml>>. Acesso em: fev.2006.

**História sobre o bairro de Vila Maria**. Elaborado por EFT Serviços e Informática Ltda. Disponível em < <http://www.bairrodevilamaria.com.br/museu.asp>>. Acesso em: fev.2006.

Histórico. **CPOR/SP - Centro de Preparação de Oficiais da Reserva de São Paulo**. Elaborado por SecTelemática CPOR/SP. Disponível em: < <http://www.cpor-sp.eb.mil.br/>> . Acesso em: jan. 2006.

IBELLI, Renato C. Paulistano redescobre a zona norte, 17 nov. 2005. In: **Diário do Comércio**. Disponível em:< [http://net.dcomercio.com.br/WebSearch/v.asp?TxtId=124753&SessionID=442728450&id=5&q=\(shopping%20center%20norte\)](http://net.dcomercio.com.br/WebSearch/v.asp?TxtId=124753&SessionID=442728450&id=5&q=(shopping%20center%20norte))>. Acesso em dez. 2005.

LOIOLA, Rita de Cássia. Sociedade Paulista do Trote dará lugar a parque. 11 mar. 2005. Gilberto Dimenstein – jornalismo comunitário. In: **Folha on line**. Disponível em: < [http://www1.folha.uol.com.br/folha/dimenstein/so\\_sp/gd110305a.htm](http://www1.folha.uol.com.br/folha/dimenstein/so_sp/gd110305a.htm)>. Acesso em: fev. 2006.

Nova Casa Tok & Stok, boletim 82 – 02 a 17 jan.2006. In: **Eletrocompras**. Disponível em: <<http://www.eletrocompras.com.br/noticias.php?id=162>>. Acesso em: fev. 2006.

O descobrimento de Vila Maria e os portugueses d'além Tietê, 26 out. 2005. Turismo. In: **Portal da Prefeitura da Cidade de São Paulo**. Disponível em: < [http://www.prefeitura.sp.gov.br/portal/a\\_cidade/turismo/index.php?p=5319](http://www.prefeitura.sp.gov.br/portal/a_cidade/turismo/index.php?p=5319)>. Acesso em: fev. 2006

O verde da Vila Guilherme. In: **Primeiramão Web**. Disponível em: < [http://www.primeiramao.com.br/JornaldePrimeira/editorial\\_jornaldeprimeira\\_acontece\\_norte\\_01.asp](http://www.primeiramao.com.br/JornaldePrimeira/editorial_jornaldeprimeira_acontece_norte_01.asp)>. Acesso em: fev. 2006.

OLIVEIRA, José Geraldo de. Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projeto. Parte 7 – Operação Urbana Carandiru – Vila Maria. **Arquitextos**, nº 065.03. In: Vitruvius. Disponível em: < [http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg065/arg065\\_03.asp](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg065/arg065_03.asp)> . Acesso em: jan. 2006.

Origem e história do Wal-Mart. **Wal-Mart Stores**. Disponível em: <<http://www.walmartbrasil.com.br/wmbrazil/wmstores/HomePage.jsp>>. Acesso em: mar. 2006.

ORLOWSKI, Maristela. A atenção se volta para o norte, então surgem os prédios. In: **Diário do Comércio** – especial São Paulo 452 anos – Zona norte. Disponível em: <[http://www.dcomercio.com.br/especiais/sp452\\_norte/6.htm](http://www.dcomercio.com.br/especiais/sp452_norte/6.htm)>. Acesso em: mar. 06.

Parque Anhembi. Produzido por: São Paulo Turismo S/A. Disponível em: <<http://anhembi.terra.com.br/empresa.asp>>. Acesso em jan. 2006.

Parque da Juventude. Texto resumido a partir da reportagem publicada originalmente na revista FINESTRA, edição 46, set. 2006. In: **ARCOweb**. Disponível em <<http://www.arcoweb.com.br/arquitetura/arquitetura705.asp>> . Acesso em nov. 2006.

Parques Municipais. Guia de Serviços Públicos – SP / meio ambiente. In: **Portal da Prefeitura da Cidade de São Paulo**. Disponível em: <[http://www2.prefeitura.sp.gov.br/guia\\_servicos/index\\_pg\\_interna?idTema=117](http://www2.prefeitura.sp.gov.br/guia_servicos/index_pg_interna?idTema=117)>. Acesso em: fev. 2006.

Plano Regional Estratégico das Subprefeituras de Santana / Tucuruvi. Subprefeitura de Santana / Tucuruvi – In: Portal da Prefeitura de São Paulo. Disponível em: <<http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/planejamento/zonamento/0060>>. Acesso em: ago. 2006.

Plano Regional Estratégico das Subprefeituras de Vila Maria / Vila Guilherme. Subprefeitura de Vila Maria / Vila Guilherme – In: Portal da Prefeitura de São Paulo. Disponível em: <<http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/planejamento/zonamento/0065>>. Acesso em: ago. 2006.

Relação dos Processos Aprovados por SEHAB/Aprov. – junho/2005. **Secretaria da Habitação**. In: Portal da Prefeitura de São Paulo. Disponível em: <[http://www2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/secretarias/habitacao/aprovacao\\_edificacoes/0001/internet06.05.xls](http://www2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/secretarias/habitacao/aprovacao_edificacoes/0001/internet06.05.xls)>. Acesso em: mar. 2006.

**Secretaria Municipal de Educação**. Educasampa. Disponível em: <<http://educacao.prefeitura.sp.gov.br/WebModuleSme/itemMenuPaginaConteudoUsuarioAction.do?service=PaginaItemMenuConteudoDelegate&actionType=mostrar&idPaginaItemMenuConteudo=184>>. Acesso em: out. 2006.

SERAPIÃO, Fernando. Primeira etapa do Parque da Juventude - texto resumido da reportagem publicada originalmente em PROJETODESIGN, edição 291, maio 2004. In: **ARCOweb**. Disponível em: <<http://revprojeto.com.br/arquitetura/arquitetura492.asp>>. Acesso em fev. 2006.

Sumário de Dados 2004. SEMPLA & PMS. In: Portal da Prefeitura de São Paulo. Disponível em: <[http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/governo/sumario\\_dados/regiao\\_norte/0001](http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/governo/sumario_dados/regiao_norte/0001)>. Acesso em: ago 2006.

SZAJMAN, Abram. SESC Santana – missão institucional, out. 2005. **Revista E, nº 101**. In: Portal SESC SP. Disponível em: <[http://www.sescsp.org.br/sesc/revistas/revistas\\_link.cfm?Edicao\\_Id=227&Artigo\\_ID=3533&IDCategoria=3857&reftype=2](http://www.sescsp.org.br/sesc/revistas/revistas_link.cfm?Edicao_Id=227&Artigo_ID=3533&IDCategoria=3857&reftype=2)>. Acesso em: mar.006.

Trajatória Carrefour – Institucional. In: **Carrefour**. Disponível em: <<http://www.carrefour.com.br>>. Acesso em: fev. 2006.

Teatro Jardim São Paulo. In: **Jardim São Paulo**. Elaborado por Service. Disponível em: <<http://www.jardimsaopaulo.com.br/teatro/index2.asp>>. Acesso em: mar. 2006.

Terminal Rodoviário Tietê. In: **Socicam**. Disponível em: <<http://www.socicam.com.br/webflash/tiete.htm>>. Acesso em: fev. 2006.

Tok Stok abre sua maior loja de São Paulo. **Casa Claudia**. In: Editora Abril S/A. Disponível em: <<http://casaclaudia.abril.com.br/livre/noticias/index.shtml>>. Acesso em fev. 2006.

Turismo de Negócios. 25 out.2004. Cidades / Negócios. In: Portal da Prefeitura da Cidade de São Paulo. Disponível em: <[http://ww1.prefeitura.sp.gov.br/portal/a\\_cidade/negocios](http://ww1.prefeitura.sp.gov.br/portal/a_cidade/negocios)>. Acesso em: jan. 2006.

UNIBAN. Disponível em <: <http://www.uniban.br/>> Acesso em: out. 2006.

Vila Maria, a que nasceu para ser cidade. In: **Bairro Vila Maria**. Disponível em <<http://www.vlmaria.com.br/bairro.htm>> . Acesso em: jan. 2006.

Visão Geral – Histórico. In: **Makro Atacadista**. Disponível em: <<http://www.makro.com.br/visao.asp/>> . Acesso em: fev. 2006.

## ANEXO A - Evolução dos lançamentos residenciais verticais – 1985 -2006

### Santana

Tabela A1. 1 - Número de Lançamentos de Imóveis Residenciais Verticais em Santana - 1985 - 2006.

Ano	Número de Lançamentos				Total
	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	
1985	—	5,0	2,7	7,2	15,0
1986	1,0	3,8	17,1	21,0	43,0
1987	1,0	4,5	11,5	3,0	20,0
1988	—	2,2	5,7	1,0	9,0
1989	1,0	4,0	7,0	7,0	19,0
1990	—	3,0	4,0	2,0	9,0
1991	—	3,0	6,0	2,0	11,0
1992	—	—	—	—	—
1993	0,3	3,1	6,4	1,0	11,0
1994	—	1,0	4,0	4,0	9,0
1995	—	2,0	7,7	4,2	14,0
1996	—	2,0	6,0	4,0	12,0
1997	—	1,0	5,0	—	6,0
1998	2,0	—	3,0	2,0	7,0
1999	1,0	1,0	2,0	2,0	6,0
2000	1,0	—	3,5	2,5	7,0
2001	2,0	1,0	—	—	3,0
2002	—	1,0	—	—	1,0
2003	—	1,0	1,0	2,0	4,0
2004	—	1,0	—	1,0	2,0
2005	0,3	0,6	5,0	6,0	12,0
2006*	—	1,0	1,0	3,0	5,0

\*janeiro a junho

Fonte: EMBRAESP, 2006.

Tabela A1. 2 - Área Útil Média Lançada em Santana - 1985 - 2006.

Ano	Área Útil Média Lançada (em m <sup>2</sup> )				Total
	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	
1985	—	61,33	105,72	172,38	101,17
1986	42,00	61,61	115,54	216,07	132,96
1987	50,27	62,78	125,07	241,17	105,84
1988	—	58,91	91,73	230,00	82,54
1989	49,00	73,91	94,98	237,93	100,28
1990	—	68,51	92,24	165,94	91,47
1991	—	54,32	116,32	197,23	72,70
1992	—	—	—	—	—
1993	42,11	54,15	72,23	171,10	68,65
1994	—	69,05	89,06	150,92	105,94
1995	—	62,30	102,45	206,67	99,12
1996	—	55,18	96,48	177,77	102,80
1997	—	67,30	106,11	—	90,00
1998	29,40	—	80,12	154,18	53,66
1999	38,10	51,54	89,93	216,12	87,69
2000	25,04	—	99,00	179,89	67,09
2001	26,74	59,27	—	—	28,85
2002	—	65,00	—	—	65,00
2003	—	61,50	150,00	170,01	122,57
2004	—	59,73	—	212,11	92,85
2005	44,00	55,00	91,27	211,50	123,81
2006*	—	61,73	107,00	147,48	118,73

\*janeiro a junho

Fonte: EMBRAESP, 2006.

Tabela A1. 3 - Preço Médio por Metro Quadrado de Área Útil em Santana - 1985 - 2006.

Ano	Preço Médio/M <sup>2</sup> de Área Útil (em US\$)				
	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	Total
1985	—	434,95	331,19	474,98	429,29
1986	1.015,00	848,97	736,46	761,76	764,93
1987	594,77	668,45	834,68	1.115,75	835,78
1988	—	943,31	945,43	1.137,20	958,18
1989	1.955,51	1.390,86	1.943,21	1.207,37	1.581,47
1990	—	1.686,00	1.686,92	1.722,44	1.695,16
1991	—	1.404,99	1.295,19	793,94	1.290,77
1992	—	—	—	—	—
1993	1.108,10	1.112,45	1.073,95	1.495,03	1.127,72
1994	—	999,52	1.230,86	1.450,38	1.304,02
1995	—	1.342,06	1.608,99	1.811,82	1.593,43
1996	—	1.582,31	1.517,03	1.665,47	1.594,65
1997	—	1.316,55	1.582,52	—	1.500,01
1998	2.128,57	—	1.069,67	1.513,50	1.496,34
1999	1.694,73	915,03	1.174,23	1.264,59	1.222,24
2000	1.452,22	—	1.025,99	1.239,64	1.199,72
2001	1.619,55	822,87	—	—	1.513,49
2002	—	767,89	—	—	767,89
2003	—	636,99	703,73	711,01	694,55
2004	—	846,24	—	1.315,48	1.079,25
2005	832,94	832,94	915,39	1.111,18	1.023,19
2006*	—	1.138,51	1.314,44	1.461,70	1.394,06

\*janeiro a junho

Fonte: EMBRAESP, 2006.

## Tucuruvi

Tabela A1. 4 - Número de Lançamentos de Imóveis Residenciais Verticais em Tucuruvi - 1985 - 2006.

Ano	Número de Lançamentos				Total
	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	
1985	—	—	—	—	—
1986	—	4,0	1,0	—	5,0
1987	—	3,0	—	—	3,0
1988	—	1,0	1,0	—	2,0
1989	—	1,0	1,0	1,0	3,0
1990	—	—	—	—	—
1991	—	1,0	1,0	—	2,0
1992	—	1,0	—	—	1,0
1993	—	2,0	1,0	—	3,0
1994	—	2,0	—	—	2,0
1995	0,5	2,5	—	—	3,0
1996	—	1,0	2,0	—	3,0
1997	—	1,0	1,0	—	2,0
1998	—	—	—	—	—
1999	—	—	—	—	—
2000	—	1,0	—	—	1,0
2001	—	1,0	1,0	—	2,0
2002	—	2,0	—	—	2,0
2003	—	1,0	—	—	1,0
2004	—	1,0	—	—	1,0
2005	—	1,0	2,0	—	3,0
2006*	—	—	—	—	—

\*janeiro a junho

Fonte: EMBRAESP, 2006.

Tabela A1. 5 - Área Útil Média Lançada em Tucuruvi - 1985 - 2006.

Ano	Área Útil Média Lançada (em m <sup>2</sup> )				Total
	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	
1985	—	—	—	—	—
1986	—	60,21	160,00	—	77,85
1987	—	65,38	—	—	65,38
1988	—	60,08	78,00	—	72,02
1989	—	63,00	104,00	220,00	93,13
1990	—	—	—	—	—
1991	—	42,60	54,37	—	46,18
1992	—	68,00	—	—	68,00
1993	—	62,38	60,04	—	61,82
1994	—	50,71	—	—	50,71
1995	43,10	56,86	—	—	52,00
1996	—	51,29	69,28	—	66,71
1997	—	57,0	98,00	—	72,76
1998	—	—	—	—	—
1999	—	—	—	—	—
2000	—	63,34	—	—	63,34
2001	—	51,65	81,97	—	66,81
2002	—	56,56	—	—	56,56
2003	—	54,05	—	—	54,05
2004	—	60,00	—	—	60,00
2005	—	51,34	61,85	—	56,94
2006*	—	—	—	—	—

\*janeiro a junho

Fonte: EMBRAESP, 2006.



Tabela A1. 6 - Preço Médio por Metro Quadrado de Área Útil em Tucuruvi - 1985 - 2006.

Ano	Preço Médio/M² de Área Útil (em US\$)				Total
	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	
1985	—	—	—	—	—
1986	—	578,25	514,54	—	555,11
1987	—	646,55	—	—	646,55
1988	—	649,81	488,50	—	533,35
1989	—	1.347,66	658,88	1.741,73	1.372,27
1990	—	—	—	—	—
1991	—	1.403,87	1.464,67	—	1.425,65
1992	—	842,88	—	—	842,88
1993	—	776,53	1.004,98	—	830,33
1994	—	937,04	—	—	937,04
1995	1.412,28	1.351,05	—	—	1.368,96
1996	—	1.279,30	1.325,43	—	1.320,36
1997	—	1.215,74	1.150,83	—	1.182,12
1998	—	—	—	—	—
1999	—	—	—	—	—
2000	—	673,09	—	—	673,09
2001	—	642,03	557,83	—	590,38
2002	—	597,91	—	—	597,91
2003	—	490,45	—	—	490,45
2004	—	497,75	—	—	497,75
2005	—	957,52	981,60	—	971,47
2006*	—	—	—	—	—

\*janeiro a junho

Fonte: EMBRAESP, 2006.

## Vila Guilherme

**Tabela A1. 7 - Número de Lançamentos de Imóveis Residenciais Verticais em Vila Guilherme - 1985 - 2006.**

Ano	Número de Lançamentos				Total
	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	
1985	—	—	—	—	—
1986	—	1,5	1,5	—	3,0
1987	—	2,0	—	—	2,0
1988	—	—	1,0	—	1,0
1989	—	1,0	—	—	1,0
1990	—	—	—	—	—
1991	1,0	—	1,0	—	2,0
1992	—	—	—	—	—
1993	—	0,5	1,5	—	2,0
1994	—	1,0	—	—	1,0
1995	—	—	—	—	—
1996	—	3,9	4,0	—	8,0
1997	—	1,0	1,0	—	2,0
1998	—	2,0	3,0	—	5,0
1999	1,0	1,0	1,0	—	3,0
2000	—	1,5	1,5	—	3,0
2001	—	—	1,0	—	1,0
2002	—	1,0	—	—	1,0
2003	—	1,0	1,0	1,0	3,0
2004	—	1,0	2,0	—	3,0
2005	—	2,0	2,6	0,3	5,0
2006*	—	1,0	2,0	—	3,0

\*janeiro a junho

Fonte: EMBRAESP, 2006.

Tabela A1. 8 - Área Útil Média Lançada em Vila Guilherme - 1985 - 2006.

Ano	Área Útil Média Lançada (em m <sup>2</sup> )				Total
	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	
1985	—	—	—	—	—
1986	—	54,33	69,24	—	63,17
1987	—	55,71	—	—	55,71
1988	—	—	142,00	—	142,00
1989	—	80,70	—	—	80,70
1990	—	—	—	—	—
1991	45,00	—	150,00	—	59,48
1992	—	—	—	—	—
1993	—	60,94	74,20	—	70,41
1994	—	57,80	—	—	57,80
1995	—	—	—	—	—
1996	—	55,55	66,94	—	61,95
1997	—	56,10	182,00	—	84,52
1998	—	58,11	87,78	—	77,06
1999	35,05	61,74	74,06	—	41,46
2000	—	60,97	70,77	—	66,49
2001	—	—	92,63	—	92,63
2002	—	46,67	—	—	46,67
2003	—	58,00	90,00	109,91	82,18
2004	—	52,84	78,66	—	67,12
2005	—	58,16	88,31	123,01	87,30
2006*	—	45,90	79,54	—	54,61

\*janeiro a junho

Fonte: EMBRAESP, 2006.

Tabela A1. 9 - Preço Médio por Metro Quadrado de Área Útil em Vila Guilherme - 1985 - 2006.

Ano	Preço Médio/M <sup>2</sup> de Área Útil (em US\$)				
	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	Total
1985	—	—	—	—	—
1986	—	765,56	772,14	—	769,84
1987	—	660,48	—	—	660,48
1988	—	—	864,01	—	864,01
1989	—	1.138,92	—	—	1.138,92
1990	—	—	—	—	—
1991	1.765,24	—	857,42	—	1.449,48
1992	—	—	—	—	—
1993	—	1.180,42	1.238,48	—	1.224,12
1994	—	942,80	—	—	942,80
1995	—	—	—	—	—
1996	—	1.069,76	1.121,94	—	1.101,45
1997	—	1.251,45	1.256,74	—	1.254,02
1998	—	986,91	1.189,18	—	1.134,06
1999	1.357,96	643,33	794,29	—	1.164,14
2000	—	686,31	965,38	—	853,76
2001	—	—	541,91	—	541,91
2002	—	384,73	—	—	384,73
2003	—	431,52	588,63	540,82	536,04
2004	—	580,72	675,35	—	642,06
2005	—	922,33	1.015,00	1.076,10	1.015,69
2006*	—	850,32	1.102,17	—	945,30

\*janeiro a junho

Fonte: EMBRAESP, 2006.

**Vila Maria****Tabela A1. 10 - Número de Lançamentos de Imóveis Residenciais Verticais em Vila Maria - 1985 - 2006.**

<b>Ano</b>	<b>Número de Lançamentos</b>				<b>Total</b>
	<b>1 Dorm</b>	<b>2 Dorm</b>	<b>3 Dorm</b>	<b>4 Dorm</b>	
1985	—	—	—	—	—
1986	—	—	1,0	—	1,0
1987	—	—	—	—	—
1988	—	1,0	—	—	1,0
1989	—	3,0	1,0	—	4,0
1990	—	1,0	—	—	1,0
1991	—	—	—	—	—
1992	—	1,0	—	—	1,0
1993	—	—	—	—	—
1994	—	—	—	—	—
1995	—	—	—	—	—
1996	—	0,5	1,5	—	2,0
1997	—	—	—	—	—
1998	—	—	—	—	—
1999	—	—	—	—	—
2000	1,0	1,0	—	—	2,0
2001	—	—	1,0	—	1,0
2002	—	1,0	—	—	1,0
2003	—	1,0	1,0	1,0	3,0
2004	—	—	—	—	—
2005	—	1,0	—	1,0	2,0
2006*	—	—	—	—	—

\*janeiro a junho

Fonte: EMBRAESP, 2006.

Tabela A1. 11 - Área Útil Média Lançada em Vila Maria - 1985 - 2006.

Ano	Área Útil Média Lançada (em m <sup>2</sup> )				Total
	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	
1985	—	—	—	—	—
1986	—	—	78,86	—	78,86
1987	—	—	—	—	—
1988	—	48,48	—	—	48,48
1989	—	74,26	128,00	—	86,54
1990	—	67,00	—	—	67,00
1991	—	—	—	—	—
1992	—	52,00	—	—	52,00
1993	—	—	—	—	—
1994	—	—	—	—	—
1995	—	—	—	—	—
1996	—	46,67	66,63	—	57,30
1997	—	—	—	—	—
1998	—	—	—	—	—
1999	—	—	—	—	—
2000	41,60	63,18	—	—	58,86
2001	—	—	77,48	—	77,48
2002	—	57,91	—	—	57,91
2003	—	47,94	95,00	205,00	59,79
2004	—	—	—	—	—
2005	—	60,67	—	115,00	88,46
2006*	—	—	—	—	—

\*janeiro a junho

Fonte: EMBRAESP, 2006.

Tabela A1. 12 - Preço Médio por Metro Quadrado de Área Útil em Vila Maria - 1985 - 2006.

Ano	Preço Médio/M² de Área Útil (em US\$)				Total
	1 Dorm	2 Dorm	3 Dorm	4 Dorm	
1985	—	—	—	—	—
1986	—	—	989,53	—	989,53
1987	—	—	—	—	—
1988	—	531,66	—	—	531,66
1989	—	1.023,38	1.103,66	—	1.050,52
1990	—	750,47	—	—	750,47
1991	—	—	—	—	—
1992	—	1.131,68	—	—	1.131,68
1993	—	—	—	—	—
1994	—	—	—	—	—
1995	—	—	—	—	—
1996	—	957,94	1.006,62	—	988,09
1997	—	—	—	—	—
1998	—	—	—	—	—
1999	—	—	—	—	—
2000	719,55	701,89	—	—	704,39
2001	—	—	651,35	—	651,35
2002	—	467,68	—	—	467,68
2003	—	429,86	568,03	575,82	473,76
2004	—	—	—	—	—
2005	—	890,55	—	1.098,32	1.028,73
2006*	—	—	—	—	—

\*janeiro a junho

Fonte: EMBRAESP, 2006.

**ANEXO B - Endereços dos principais empreendimentos imobiliários e equipamentos urbanos da zona norte**

**Academia de Polícia Militar do Barro Branco**

Av. Água Fria, 1923 - Tucuruvi

**Arquivo do Estado**

R. Voluntários da Pátria, 596 - Santana

**Campo de Marte**

Av. Santos Dumont, 1979 - Santana

**Carrefour**

Av. Morvan Dias de Figueiredo, 3177 – Vila Maria

**Centro de Preparação de Oficiais da Reserva de São Paulo (CPOR)**

R. Alfredo Pujol, 681 - Santana

**Clube Esperia**

Av. Santos Dumont, 1313 - Santana

**Expo Center Norte (Administração)**

Travessa Casalbuono, 120 - Vila Guilherme

**Makro**

Av. Morvan Dias de Figueiredo, 3231 – Vila Maria

**Novotel São Paulo Center Norte**

Av. Zaki Narchi, 500 – Vila Guilherme

**Parque Alberto Löfgren, (Horto Floresta)**

R. do Horto, 931 – Horto Florestal

**Parque Anhembi**

Av. Olavo Fontoura, 1.209 - Santana

**Parque da Juventude (antigo Complexo Penitenciário Carandiru )**

Parque Esportivo – Av. Zaki Narchi, 1309 – Vila Guilherme

Parque Central – Av. Gel. Ataliba Leonel, 500 – Santana

Parque Institucional – Av. Cruzeiro do Sul, 2.500 – Santana

**Parque Domingos Luis**

R. Viri, 425 – Jardim São Paulo

**Parque Estadual da Serra da Cantareira–**

R. do Horto, 931 – Horto Florestal

**Parque Vila Guilherme (antigo Sociedade Paulista de Trote)**

R. São Quirino, 905 – Vila Maria



**Parthenon Nortel**

Av. Luiz Dumont Villares, 400 – Santana

**SESC Santana**

Av. Luiz Dumont Villares, 579 - Santana

**Shopping Center Norte**

Travessa Casalbuono, 120 - Vila Guilherme

**Shopping Lar Center**

Av. Otto Baumgart, 500 – Vila Guilherme

**Teatro Jardim São Paulo**

Av. Leôncio da Magalhães, 382 – Jardim São Paulo

**Telha Norte**

Av. Morvan Dias de Figueiredo, -- - Vila Guilherme (ao lado da Tok & Stok)

**Terminal Rodoviário Tietê**

Av. Cruzeiro do Sul, 1.800 – Santana

**Tok & Stok**

Av. Morvan Dias de Figueiredo, 1.250 – Vila Guilherme

**UNIBAN Norte**

Campus MC – R. Maria Cândida, 1813 – Vila Maria

Campus MR – Av. Braz Leme, 3029 - Santana

**UNIP Norte**

R. Amazonas da Silva, 737 – Vila Guilherme

**Uni Sant'Anna**

R. Voluntários da Pátria, 257 - Santana

**Wal Mart**

Av. Joaquina Ramalho, 340 – Vila Guilherme

# Livros Grátis

( <http://www.livrosgratis.com.br> )

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)  
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)  
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)  
[Baixar livros de Matemática](#)  
[Baixar livros de Medicina](#)  
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)  
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)  
[Baixar livros de Meteorologia](#)  
[Baixar Monografias e TCC](#)  
[Baixar livros Multidisciplinar](#)  
[Baixar livros de Música](#)  
[Baixar livros de Psicologia](#)  
[Baixar livros de Química](#)  
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)  
[Baixar livros de Serviço Social](#)  
[Baixar livros de Sociologia](#)  
[Baixar livros de Teologia](#)  
[Baixar livros de Trabalho](#)  
[Baixar livros de Turismo](#)