



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS – UNICAMP**  
**INSTITUTO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS - IFCH**

**ANDERSON KAZUO NAKANO**

**ELEMENTOS DEMOGRÁFICOS SOBRE A DENSIDADE URBANA DA**  
**PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA: SÃO PAULO, UMA CIDADE OCA?**

**CAMPINAS - SP**

**2015**

**ANDERSON KAZUO NAKANO**

**ELEMENTOS DEMOGRÁFICOS SOBRE A DENSIDADE URBANA DA  
PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA: SÃO PAULO, UMA CIDADE OCA?**

TESE APRESENTADA AO INSTITUTO DE  
FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS (IFCH)  
PARA A OBTENÇÃO DO TÍTULO DE DOUTOR EM  
DEMOGRAFIA.

**ORIENTADOR: PROF. DR. JOSÉ MARCOS PINTO DA CUNHA**

ESTE EXEMPLAR CORRESPONDE À VERSÃO  
FINAL DA TESE DEFENDIDA PELO ALUNO  
ANDERSON KAZUO NAKANO E ORIENTADA  
PELO PROF. DR. JOSÉ MARCOS PINTO DA  
CUNHA.

**CAMPINAS - SP**

**2015**

Ficha catalográfica  
Universidade Estadual de Campinas  
Biblioteca do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas  
Cecília Maria Jorge Nicolau - CRB 8/3387

Nakano, Anderson Kazuo, 1968-  
N145e Elementos demográficos sobre a densidade urbana : São Paulo, uma cidade  
oca? / Anderson Kazuo Nakano. – Campinas, SP : [s.n.], 2015.

Orientador: José Marcos Pinto da Cunha.  
Tese (doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia  
e Ciências Humanas.

1. Densidade demográfica. 2. Distribuição espacial da população. 3.  
Mobilidade residencial. 4. Planejamento urbano - São Paulo (SP). I. Cunha, José  
Marcos Pinto da, 1959-. II. Universidade Estadual de Campinas. Instituto de  
Filosofia e Ciências Humanas. III. Título.

Informações para Biblioteca Digital

**Título em outro idioma:** Demographic elements on urban density : Sao Paulo, a hollow city?

**Palavras-chave em inglês:**

Demographic density

Spatial distribution of the population

Residential mobility

Urban planning - São Paulo (SP)

**Área de concentração:** Demografia

**Titulação:** Doutor em Demografia

**Banca examinadora:**

José Marcos Pinto da Cunha [Orientador]

Maria Coleta Ferreira Albino de Oliveira

Roberto Luiz do Carmo

Lucia Maria Machado Bógus

Raquel Rolnik

**Data de defesa:** 10-06-2015

**Programa de Pós-Graduação:** Demografia

A Comissão Julgadora dos trabalhos de Defesa de Tese de Doutorado, em sessão pública realizada em 10 de junho de 2015, considerou o candidato ANDERSON KAZUO NAKANO aprovado.

Este exemplar corresponde à redação final da Tese defendida e aprovada pela Comissão Julgadora.

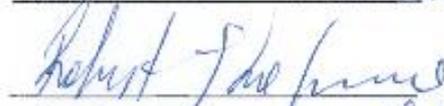
Prof. Dr. José Marcos Pinto da Cunha



Profa. Dra. Maria Casletu Ferreira Albino de  
Oliveira

Maria Casletu F. D. de Oliveira

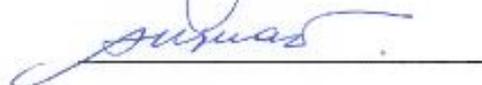
Prof. Dr. Roberto Luiz do Carmo



Profa. Dra. Raquel Kolnik



Profa. Dra. Lucia Maria Machado Bógus



***À minha mãe, Rei Nakano, que um dia sonhou com esse doutorado (saudade).***

## **AGRADECIMENTOS**

A elaboração desta tese exigiu a mobilização de recursos, aprendizagens e experiências angariados ao longo de um percurso extenso de estudos no qual ocorreram muitos bons encontros com várias pessoas que, de diversas maneiras, contribuíram para a realização do trabalho cujas falhas, lacunas e insuficiências são de minha inteira responsabilidade. Essas pessoas se fizeram presentes de várias maneiras, inclusive como interlocutores invisíveis, fornecendo aportes físicos, mentais e emocionais.

Assim, agradeço a todos os bons encontros que tive e a todas as pessoas com quem aprendi algo, inclusive aquelas que não estão aqui mencionadas. São tesouros no meu patrimônio humano.

Em relação direta com o processo de elaboração desta tese, quero agradecer a todos os professores e funcionários do Núcleo de Estudos de População (NEPO) da UNICAMP que abriram e continuam a abrir, com consistência e comprometimento, os caminhos para a demografia.

Quero agradecer especialmente ao professor e meu orientador José Marcos Pinto da Cunha, pesquisador experiente que sabe muito bem quais são os sentidos da formação.

Agradeço ao Alberto Jakob pelas dicas que ajudaram a avançar no uso dos dados censitários e a Raquel Jakob pelas ajudas no manuseio do SPSS. Obrigado à Késia Anastácio e à Raquel Alonso pelas sugestões de leitura e pelas soluções dos problemas com os dados e bases cartográficas. Obrigado também ao Edson Capitanio pelos arquivos com as bases cartográficas e pelas várias ajudas no uso do SIG. Todos nós sabemos o quão enorme é a importância das ajudas técnicas desse tipo. Elas nos tiram da imobilidade para nos colocar novamente em movimento no processo de estudos e elaboração do trabalho.

Agradeço à Paula Katakura que me liberou de obrigações na FIAM-FAAM Centro Universitário para poder me dedicar à redação desta tese. Foi um grande e bem vindo alívio.

Agradeço aos professores Roberto do Carmo e Lucia Bógus pela leitura e inúmeras sugestões feitas na banca de qualificação. Nada como contar com interlocutores dispostos a compartilhar bons conhecimentos, experiências e questionamentos.

Não quero perder a oportunidade de emitir os agradecimentos a algumas pessoas de um passado longínquo, de um passado recente e do presente que tiveram e ainda tem, mesmo à distância, importâncias vitais para mim, pois continuam a propiciar as vitalidades que alimentam o imaginário, o intelecto e as ações.

Assim, quero agradecer aos amigos com os quais vivi os primeiros interesses pelos assuntos do mundo exterior e interior: Cristiane Fernandes, Vanusa Sampaio Leite, Júlio Leme, Claudia Straccia, Andrea Straccia e Lilian Helena. De várias maneiras, “tamos juntos”.

Quero agradecer também à professora da FAUUSP, Maria Cecília França Lourenço, pelos primeiros passos na pesquisa durante a graduação e às professoras Regina Meyer e Marta Dora Grostein que mostraram a importância do pensamento teórico e conceitual no campo do urbanismo. Regina e Marta intensificarem meus interesses pelas cidades e pelas metrópoles, tanto na graduação quanto depois, no CEBRAP e no mestrado da FAUUSP.

Agradeço também à professora Aldaíza Sposati que, então vereadora no Município de São Paulo, me acolheu como assessor parlamentar e deu uma oportunidade valiosa para compreender na prática que as pesquisas e os indicadores possuem funções sociais e políticas. Aldaíza mostra que indicadores e conhecimentos também são apaixonantes.

Em meio aos furacões que apareciam nos trabalhos com Aldaíza conheci Dirce Koga que até hoje constrói conhecimentos e compartilha idéias com tranquilidade e serenidade ímpar. Dirce é um manancial de idéias e diálogos.

Um enorme obrigado a Paula Santoro e Renato Cymbalista, colegas da graduação na FAUUSP e companheiros de trabalho no núcleo de

urbanismo do Instituto Pólis. Eles sabem que trabalhar com divertimento não prejudica em nada e funciona como uma vitamina boa para tudo.

O mesmo enorme obrigado para a urbanista, professora, coordenadora e formuladora de críticas e de idéias Raquel Rolnik que conheci melhor também ao trabalhar no Instituto Pólis e no Ministério das Cidades onde ela propiciou, na marra e na marreta, uma importante formação como urbanista e planejador urbano. Raquel suscita o pensamento e mobiliza a ação.

Um lugar mais do que especial para fazer o agradecimento a Ligia Nobre com quem sigo uma vida em espiral, retornando a lugares passados, mas em planos superiores que se abrem para lugares futuros.

Para terminar, agradeço à minha família que possui inigualável importância em tudo que sou, sinto e penso. Vocês são toda a minha essência.

## RESUMO

As dimensões da densidade urbana são produtos da distribuição espacial da população que, por conseguinte, resulta da mobilidade residencial dos moradores. O presente estudo discute algumas problemáticas envolvendo as diferentes dimensões da densidade urbana compostas pelas densidades construtivas, demográficas e habitacionais. Depois de enunciar algumas problemáticas sobre diferentes aspectos da densidade urbana, o estudo inicia com análises sobre as implicações sociodemográficas e urbanísticas das mudanças na distribuição populacional, ocorridas nos espaços intraurbanos do Município de São Paulo na passagem da década de 1990 para a de 2000. Tais mudanças foram marcadas, principalmente, pela inversão demográfica em distritos do Centro Antigo e Expandido e de porções intermediárias da cidade, que perdiam moradores na década de 1990 e passaram a ganhar na década de 2000, e pela periferização persistente em distritos de porções intermediárias e periféricas da cidade que ganharam moradores ao longo daquelas duas décadas. Após essas análises, discute os compassos e descompassos nas relações daquelas dimensões da densidade urbana com: a verticalização gerada pela implantação de empreendimentos imobiliários residenciais verticais produzidos pelos mercado de incorporação do Município de São Paulo; a cota de terreno por apartamento e o preço do apartamento no lançamento daqueles empreendimentos imobiliários.

**Palavras chave:** densidade demográfica, distribuição espacial da população, mobilidade residencial, planejamento urbano - São Paulo (SP).

## **ABSTRACT**

The dimensions of urban density are products of the spatial distribution of the population, therefore, it results from the residential mobility. This study discusses some issues involving the different dimensions of urban density composed by the constructive, demographic and housing densities. After setting out some problems on different aspects of urban density, the study begins with analysis of the socio-demographic and urban implications of changes in population distribution, occurring in the urban spaces of the Municipality of São Paulo during the passage from the 1990s to 2000s. Such changes were marked mainly by demographic reversal in districts located in the historical and expanded centers and in the intermediate portions of the city that lost residents in the 1990s and began to gain residents in the 2000s, and by the persistent process of peripheral urban spaces production in districts of intermediate and peripheral portions of the city that gained residents over those two decades. After these analyzes, the study discusses the relationships of those dimensions of urban density with: the vertical standard generated by residential buildings produced by the real estate in São Paulo; the quota of land per apartment and the price of the apartment at the launch of those real estate projects.

**Keywords:** demographic density, spatial distribution of the population, residential mobility, urban planning - São Paulo (SP).

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> - 96 Distritos Oficiais do Município de São Paulo.....	27
<b>Figura 2</b> - Circuito de Distribuição-Arranjo-Forma-Densidade.....	61
<b>Figura 3</b> - Atributos dos Meios Determinados Pelos Níveis de Densidade.....	63
<b>Figura 4</b> - Alta Densidade, Aproximações, Compactação, Fechamento, Impermeabilidade – Fragmento da Pintura de Yayoy Kusama .....	64
<b>Figura 5</b> - Baixa Densidade, Distanciamentos, Rarefação, Abertura, Permeabilidade – Fragmento da Pintura de Yayoy Kusama.....	64
<b>Figura 6</b> - Exemplos de Densidade Urbana em Espaços com Ocupação Urbana Horizontal .....	66
<b>Figura 7</b> - Exemplos de Densidade Urbana em Espaços com Ocupação urbana de Altura Média .....	67
<b>Figura 8</b> - Exemplos de Densidade Urbana em Espaços com Ocupação Urbana Vertical.....	68
<b>Figura 9</b> – Esquema Explicativo Sobre a Área Construída de uma Edificação	70
<b>Figura 10</b> - Infográfico Explicativo Sobre a Densidade Construtiva, Habitacional e Demográfica.....	76
<b>Figura 11</b> – Esquema Explicativo Sobre a Projeção Horizontal de Edificação no Terreno.....	82
<b>Figura 12</b> - Diagrama Spacematrix.....	89
<b>Figura 13</b> – Taxa Geométrica de Crescimento Populacional dos Distritos do Município de São Paulo – 1991 a 2000.....	111
<b>Figura 14</b> - Distritos que Tiveram Taxas Geométricas de Crescimento Anual Maiores do que a Taxa do Município de São Paulo na Década de 1990.....	114
<b>Figura 15</b> – Taxa Geométrica de Crescimento Populacional dos Distritos do Município de São Paulo – 2000 a 2010.....	116
<b>Figura 16</b> – Crescimento Demográfico por Área de Ponderação da Região Metropolitana de São Paulo - 2000 a 2010 .....	117
<b>Figura 17</b> - Distritos que Tiveram Taxas Geométricas de Crescimento Anual Maiores do que a Taxa do Município de São Paulo na Década de 2000.....	121

<b>Figura 18</b> - Subconjuntos de Distritos que Registraram Taxas Geométricas de Crescimento Anual Maiores do que a Taxa do Município de São Paulo na Década de 2000 .....	124
<b>Figura 19</b> - Localização dos Distritos dos Grupos 1, 2, 3 e 4 do Município de São Paulo.....	128
<b>Figura 20</b> - Pirâmide Etária da População Moradora nos Distritos do Grupo 1 do Município de São Paulo – 2000.....	130
<b>Figura 21</b> - Pirâmide Etária da População Moradora nos Distritos do Grupo 1 do Município de São Paulo – 2010.....	131
<b>Figura 22</b> - Pirâmide Etária da População Moradora nos Distritos do Grupo 2 do Município de São Paulo – 2000.....	145
<b>Figura 23</b> - Pirâmide Etária da População Moradora nos Distritos do Grupo 2 do Município de São Paulo – 2010.....	146
<b>Figura 24</b> - Pirâmide Etária da População Moradora nos Distritos do Grupo 3 do Município de São Paulo – 2000.....	161
<b>Figura 25</b> - Pirâmide Etária da População Moradora nos Distritos do Grupo 3 do Município de São Paulo – 2010.....	162
<b>Figura 26</b> - Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Município de São Paulo Entre 1998 e 2008 .....	214
<b>Figura 27</b> - Representação de Extração da Renda Fundiária com Verticalização, Elevado Adensamento Construtivo, Baixo Adensamento Demográfico no Terreno (1) e na Área Útil Interna do Apartamento .....	274
<b>Figura 28</b> - Representação de Extração da Renda Fundiária com Verticalização, Elevado Adensamento Construtivo, Baixo Adensamento Demográfico no Terreno (1) e Alto Adensamento Demográfico na Área Útil Interna do Apartamento.....	275
<b>Figura 29</b> - As Fases Três da Dissolução da Quadra.....	298
<b>Figura 30</b> - Evolução da Área Edificada da Metrópole Paulistana – 1881 a 2000 .....	327
<b>Figura 31</b> - Evolução da População, Área Edificada e Densidade Demográfica da Metrópole Paulistana – 1881 a 2000.....	328

**Figura 32** - Área Edificada, Subúrbio, Área Rural, Espaço Urbanizado Aberto e Espaço Rural Aberto na Metrópole Paulistana – 1988 e 2000 ..... 330

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1</b> – Densidade Demográfica Segundo Subdistritos do Município de São Paulo – hab/ha - 1960 .....	42
<b>Tabela 2</b> - Densidade Habitacional Segundo Subdistritos do Município de São Paulo – domicílios/ha - 1960 .....	42
<b>Tabela 3</b> – Renda Média Domiciliar Segundo Grupos Distritais do Município de São Paulo – 2000 e 2010 .....	184
<b>Tabela 4</b> – Variação Percentual na Quantidade de Domicílios Segundo Faixas de Renda Domiciliar Mensal em Salários Mínimos – 2000 a 2010 .....	187
<b>Tabela 5</b> – Evolução no Número de Domicílios em Cômodos e Cortiços Segundo Grupos Distritais do Município de São Paulo – 2000 a 2010 .....	192
<b>Tabela 6</b> – Evolução no Número de Domicílios em Aglomerados Subnormais Segundo Grupos Distritais do Município de São Paulo – 2000 a 2010 .....	193
<b>Tabela 7</b> - Estimativa de Moradores dos Apartamentos Lançados Entre 1998 e 2008 nos Distritos do Grupo 2 .....	233
<b>Tabela 8</b> - Estimativa de Moradores dos Apartamentos Lançados Entre 1998 e 2008 nos Distritos do Grupo 3 .....	234
<b>Tabela 9</b> - Número de Pessoas nas Famílias Moradoras de Apartamentos dos Grupos 2 e 3 – 2010 - % .....	246
<b>Tabela 10</b> - Composições das Famílias Moradoras de Apartamentos dos Grupos 2 e 3 – 2010 - % .....	247
<b>Tabela 11</b> - Cota Média de Terreno Por Apartamento (m <sup>2</sup> /apto), Densidade Demográfica Média no Terreno (hab/ha) e Densidade Demográfica Média na Área Útil Interna do Apartamento (hab/ha) - 2010.....	263
<b>Tabela 12</b> - Densidades Habitacionais de Locais Considerados Eficazes por Jane Jacobs (2000) do Ponto de Vista da Diversidade e Vitalidade Urbana – hab/ha .....	304

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1</b> - Número de Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Grupo 2 do Município de São Paulo – 1998 a 2008 .....	217
<b>Gráfico 2</b> - Número de Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Grupo 3 do Município de São Paulo – 1998 a 2008 .....	218
<b>Gráfico 3</b> - Número Médio de Andares dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Grupo 2 do Município de São Paulo – 1998 a 2008 .....	221
<b>Gráfico 4</b> - Número Médio de Andares dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Grupo 3 do Município de São Paulo – 1998 a 2008 .....	222
<b>Gráfico 5</b> – Incrementos Populacionais (IP) entre 2000 e 2010 e Incrementos Populacionais Potenciais pelos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais (IPPEIRV) Lançados entre 1998 e 2008 nos Distritos do Grupo 2 do Município de São Paulo .....	223
<b>Gráfico 6</b> – Incrementos Populacionais (IP) entre 2000 e 2010 e Incrementos Populacionais Potenciais pelos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais (IPPEIRV) Lançados entre 1998 e 2008 nos Distritos do Grupo 3 do Município de São Paulo .....	225
<b>Gráfico 7</b> - Taxa de Absorção Populacional pela Produção Imobiliária (TAPPI) em Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Grupo 2 – 1998 a 2008.....	227
<b>Gráfico 8</b> - Taxa de Absorção Populacional pela Produção Imobiliária (TAPPI) em Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Grupo 2 – 1998 a 2008.....	228
<b>Gráfico 9</b> - Densidade Demográfica no Terreno do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 e 2008 – hab/ha - 2010 .....	238

<b>Gráfico 10</b> - Cota de Terreno Por Apartamento do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 e 2008 – m <sup>2</sup> /apto.....	239
<b>Gráfico 11</b> - Densidade Demográfica no Terreno do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 e 2008 – hab/ha - 2010 .....	240
<b>Gráfico 12</b> - Cota de Terreno Por Apartamento do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 e 2008 – m <sup>2</sup> /apto.....	240
<b>Gráfico 13</b> - Densidade Demográfica na Área Útil do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 e 2008 – hab/ha - 2010 .....	243
<b>Gráfico 14</b> - Densidade Demográfica na Área Útil do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 e 2008 – hab/ha - 2010 .....	245
<b>Gráfico 15</b> - Relação Entre Densidade Demográfica no Terreno (hab/ha) e o Coeficiente de Aproveitamento Real (CA) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 e 2008 - 2010.....	249
<b>Gráfico 16</b> - Relação Entre Densidade Demográfica no Terreno (hab/ha) e o Coeficiente de Aproveitamento Real (CA) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 e 2008 - 2010.....	250
<b>Gráfico 17</b> - Relação Entre Densidade Demográfica na Área Útil do Apartamento (hab/ha) e o Coeficiente de Aproveitamento Real (CA) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 e 2008 - 2010 .....	251
<b>Gráfico 18</b> - Relação Entre Densidade Demográfica na Área Útil do Apartamento (hab/ha) e o Coeficiente de Aproveitamento Real (CA) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 e 2008 - 2010 .....	252
<b>Gráfico 19</b> - Relação Entre Densidade Demográfica no Terreno (hab/ha) e o Número Médio de Andares do Empreendimentos Residenciais Verticais Lançados no Grupo 2 Entre 1998 e 2008 - 2010 .....	254

<b>Gráfico 20</b> - Relação Entre Densidade Demográfica na Área do Terreno (hab/ha) e o Número Médio de Andares do Empreendimento Imobiliários Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 e 2008 - 2010.....	254
<b>Gráfico 21</b> - Relação Entre Densidade Demográfica na Área Útil (hab/ha) e o Número Médio de Andares do Empreendimento Imobiliários Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 e 2008 - 2010 .....	255
<b>Gráfico 22</b> - Relação Entre Densidade Demográfica na Área Útil (hab/ha) e o Número Médio de Andares do Empreendimento Imobiliários Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 e 2008 - 2010 .....	256
<b>Gráfico 23</b> - Relação Entre a Densidade Demográfica no Terreno (hab/ha) e a Cota de Terreno por Apartamento (m <sup>2</sup> /apto) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 a 2008 - 2010.....	259
<b>Gráfico 24</b> - Relação Entre a Densidade Demográfica no Terreno (hab/ha) e a Cota de Terreno por Apartamento (m <sup>2</sup> /apto) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 a 2008 - 2010.....	260
<b>Gráfico 25</b> - Relação Entre a Densidade Demográfica na Área Útil (hab/ha) e a Cota de Terreno por Apartamento (m <sup>2</sup> /apto) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 a 2008 - 2010.....	261
<b>Gráfico 26</b> - Relação Entre a Densidade Demográfica na Área Útil (hab/ha) e a Cota de Terreno por Apartamento (m <sup>2</sup> /apto) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 a 2008 - 2010.....	262
<b>Gráfico 27</b> - Relação Entre o Preço Médio (R\$) de Lançamento e a Cota de Terreno por Apartamento (m <sup>2</sup> /apto) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 a 2008 - 2010 .....	266
<b>Gráfico 28</b> - Relação Entre o Preço Médio (R\$) de Lançamento e a Cota de Terreno por Apartamento (m <sup>2</sup> /apto) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 a 2008 - 2010 .....	266
<b>Gráfico 29</b> - Relação Entre Densidade Demográfica no Terreno (hab/ha) e o Preço Médio de Lançamento do Apartamento (R\$) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 a 2008 - 2010 .....	269

<b>Gráfico 30</b> - Relação Entre Densidade Demográfica no Terreno (hab/ha) e o Preço Médio do Lançamento do Apartamento (R\$) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 a 2008 - 2010 .....	269
<b>Gráfico 31</b> - Relação Entre Densidade Demográfica na Área Útil do Apartamento (hab/ha) e o Preço Médio de Lançamento do Apartamento (R\$) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 a 2008 - 2010 .....	272
<b>Gráfico 32</b> - Relação Entre Densidade Demográfica na Área Útil do Apartamento (hab/ha) e o Preço Médio de Lançamento do Apartamento (R\$) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 a 2008 - 2010 .....	272

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>24</b>
<b>CAPÍTULO I - ABORDAGENS SOBRE O PROBLEMA DA DENSIDADE URBANA NA CIDADE DE SÃO PAULO .....</b>	<b>37</b>
<b>Os Primórdios da Verticalização Paulistana com Posicionamentos dos Primeiros Urbanistas em Torno da Densidade Urbana .....</b>	<b>39</b>
<b>Primeiras Mensurações da Densidade Urbana em Espaços Intraurbanos Paulistanos.....</b>	<b>41</b>
<b>A Densidade Urbana Paulistana em Intersecções Problemáticas .....</b>	<b>43</b>
Verticalização, Densidade Construtiva e Densidade Demográfica .....	43
Cota Mínima de Terreno Por Unidade Habitacional e Estratificação Social do Espaço Intraurbano.....	47
Cotas Médias de Área Construída Por Habitante e Segregação Socioespacial Entre Ricos e Pobres .....	49
A Densidade Flutuante.....	53
Densidade Demográfica, Mobilidade Urbana, Capacidade de Suporte das Redes de Infraestrutura e o Consumo de Energia Elétrica .....	55
Densidade Demográfica e Qualidade Ambiental em Espaços Intraurbanos .....	55
<b>Medidas e Definições das Dimensões da Densidade Urbana.....</b>	<b>59</b>
A Densidade e o Meio.....	60
Definições e Métodos Básicos de Cálculo das Densidades Urbanas .....	68
A Densidade Urbana Analisada Segundo um Método Matricial.....	79

**CAPÍTULO II - A INVERSÃO DEMOGRÁFICA E A PERIFERIZAÇÃO  
PERSISTENTE COMO CONTEXTO DAS DENSIDADES URBANAS  
PAULISTANAS..... 91**

**As Relações Entre as Partes e o Todo do Município e da Região  
Metropolitana de São Paulo..... 93**

**Perdas e Ganhos Populacionais Recentes nos Distritos Paulistanos. 109**

O “Esvaziamento” dos Centros Antigo e Expandido e a Continuidade da  
“Periferização” nos Distritos Paulistanos entre 1991 e 2000..... 110

O “Repovoamento” dos Centros Antigo e Expandido e a Persistência da  
“Periferização” no Município de São Paulo entre 2000 e 2010 ..... 115

**A Inversão Demográfica e a “Periferização” Persistente nos Espaços  
Intraurbanos do Município de São Paulo ..... 124**

A Redução Populacional Persistente na Porção Intermediária da Cidade –  
Grupo 1 ..... 128

A Inversão Demográfica nos Centros Antigo e Expandido e em Partes da  
Porção Intermediária da Cidade – Grupo 2..... 132

A “Periferização” Persistente na Cidade – Grupo 3 ..... 153

A Estagnação nas Bordas Urbanas da Cidade – Grupo 4 ..... 171

**As Desigualdades e Segregações Habitacionais nos Contextos da  
Inversão Demográfica e da “Periferização” Persistente ..... 173**

O Debate Sobre o “Esvaziamento” das Áreas Centrais da Cidade de São  
Paulo..... 174

As Ações Políticas de Movimentos Populares na Consolidação da Luta por  
Habitação de Interesse Social nas Áreas Centrais de São Paulo..... 178

O “Repovoamento” das Áreas Centrais da Cidade de São Paulo e a Falta  
que Faz Uma Política Urbana e Habitacional Socialmente Inclusiva ..... 181

<b>A “Estrutura de Incentivos e Constrangimentos” nos Contextos da Inversão Demográfica e da “Periferização” Persistente .....</b>	<b>194</b>
A Influência da “Estrutura de Incentivos e Constrangimentos” no Acesso às Localizações Urbanas.....	199
A Produção Imobiliária Residencial Vertical no Contexto da Inversão Demográfica no Grupo 2 e da “Periferização” Persistente no Grupo 3...	207

### **CAPÍTULO III - COMPASSOS E DESCOMPASSOS COM A DENSIDADE URBANA .....**

**230**

<b>A Densidade Demográfica nos Terrenos dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais.....</b>	<b>237</b>
--	------------

<b>A Densidade Demográfica na Área Útil do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical.....</b>	<b>241</b>
---	------------

<b>Os Compassos e Descompassos das Densidades Demográficas dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais.....</b>	<b>247</b>
---	------------

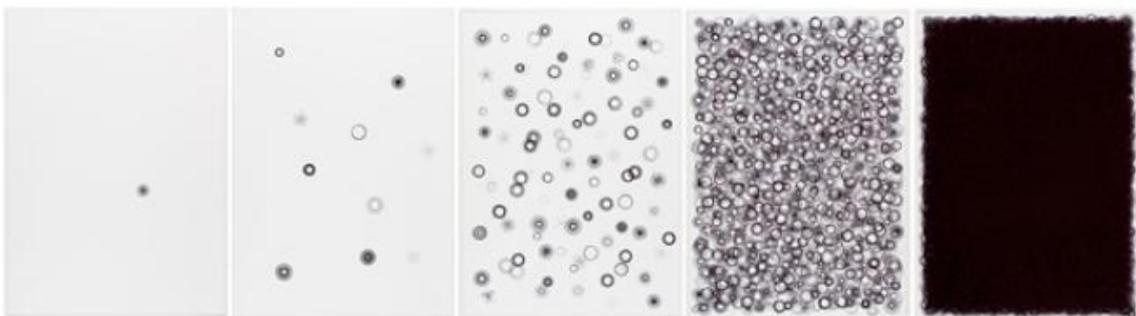
A Relação Entre Densidade Demográfica e Coeficiente de Aproveitamento (CA) dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Grupos 2 e 3.....	248
---	-----

A Relação Entre a Densidade Demográfica e o Número Médio de Andares dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Grupos 2 e 3 .....	253
---	-----

A Relação Entre Densidade Demográfica e Cota de Terreno por Apartamento dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Grupos 2 e 3 .....	257
---	-----

Quadro Síntese das Relações Entre as Densidades Demográficas, Coeficiente de Aproveitamento, Número Médio de Andares e Cota de Terreno Por Apartamento.....	263
---	-----

A Relação Entre o Preço Médio de Lançamento e a Cota de Terreno por Apartamento dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Grupos 2 e 3 .....	265
A Relação Entre a Densidade Demográfica e o Preço Médio de Lançamento do Apartamento dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Grupos 2 e 3 .....	267
<b>CAPÍTULO IV - A DENSIDADE URBANA EM MEIO A PROBLEMAS E PROPOSTAS .....</b>	<b>277</b>
<b>A Visão Patológica sobre a Densidade Urbana do Urbanismo Modernista.....</b>	<b>279</b>
<b>As Críticas ao Urbanismo Modernista e os Elogios às Altas Densidades Urbanas .....</b>	<b>300</b>
<b>As Ressonâncias das Idéias de Jane Jacobs no Pensamento Urbano Contemporâneo .....</b>	<b>307</b>
<b>A Densidade Urbana na Cidade do Século XXI.....</b>	<b>313</b>
<b>CONCLUSÕES.....</b>	<b>332</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>343</b>



Carlos Nunes – Desenhos 2013

Caneta BIC preta sobre papel - 107 x 77,5 cm cada (políptico)

Reprodução da imagem gentilmente cedida pela Galeria de Arte Raquel Arnaud

## INTRODUÇÃO

---

No momento em que um grupo de pessoas se aglomerou em uma determinada área, instaurou-se a questão da densidade. Quando as aglomerações populacionais passaram a construir, ordenar e utilizar as áreas ocupadas com atividades e atributos de cidade instaurou-se a questão da densidade urbana. Por isso podemos afirmar corretamente que a densidade urbana é permanentemente um elemento intrínseco e constituinte dos espaços urbanos. Decorre daí a posição de destaque que as discussões sobre diferentes dimensões<sup>1</sup> da densidade urbana sempre tiveram nas preocupações sobre as cidades ao longo da era moderna no mundo ocidental.

O urbanismo e o planejamento urbano sempre enfatizaram as questões relativas às dimensões da densidade urbana vistas como fatores chave tanto na elaboração e implementação de intervenções e projetos urbanos quanto nos mecanismos de regulação territorial. Na virada do século XIX para o XX e na virada mais recente do século XX para o XXI, ocorreu uma oscilação importante nas visões de urbanistas e planejadores urbanos sobre a ocorrência de níveis mais altos de adensamento nas cidades. Na primeira virada de século a alta densidade urbana foi vista negativamente como uma patologia e na segunda virada foi e continua sendo vista como condição que pode favorecer a sustentabilidade e a urbanidade na cidade do século XXI desde que acompanhada por uma série de cuidados complementares.

No contexto das cidades industriais européias da segunda metade do século XIX, as superocupações no interior das moradias dos operários de fábrica e demais trabalhadores de baixa renda coincidiam com altas densidades habitacionais e demográficas de bairros inteiros. Essas superocupações nas moradias e altas densidades habitacionais e demográficas ocorriam em meio a vários tipos de precariedades e vulnerabilidades que caracterizavam os bairros proletários da época. Desse modo, as altas densidades desses bairros foram vistas como fontes de vícios, crimes, promiscuidades, epidemias, miasmas, revoltas sociais, entre outros fatores deletérios.

---

<sup>1</sup> No presente estudo considero como dimensões da densidade urbana a densidade construtiva ou edificada, a densidade habitacional e a densidade demográfica. Tais dimensões são definidas mais detalhadamente adiante, no desenvolvimento do trabalho.

Após a Segunda Guerra Mundial, surgiram visões que passaram a valorizar positivamente os níveis mais altos de adensamento urbano, desde que ocorressem em aliança com fatores sociais e urbanísticos capazes de estimular a diversidade sociocultural e funcional no interior das cidades e, com isso, gerar maior vitalidade baseada em experiências cotidianas muito mais ricas de vida coletiva nas relações entre os espaços públicos e privados.

No recente começo do século XXI, os altos adensamentos urbanos continuaram a ser vistos como algo bastante positivo na medida em que se colocavam como um dos fatores chave para a promoção de modos de vida nas regiões, cidades, bairros e ruas capazes de:

- favorecer a coesão social;
- fortalecer a economia local;
- estimular deslocamentos a pé em detrimento das dependências em relação aos usos constantes de automóveis individuais que provocam congestionamentos viários e emitem gases poluentes que prejudicam a saúde coletiva e contaminam o meio ambiente contribuindo para a ocorrência do efeito estufa causador de mudanças climáticas e do aquecimento global;
- criar condições para se ter um ambiente urbano saudável e com convivências mais equilibradas entre as cidades e os recursos naturais, as biodiversidades e os ecossistemas naturais de modo a viabilizar maior sustentabilidade urbana.

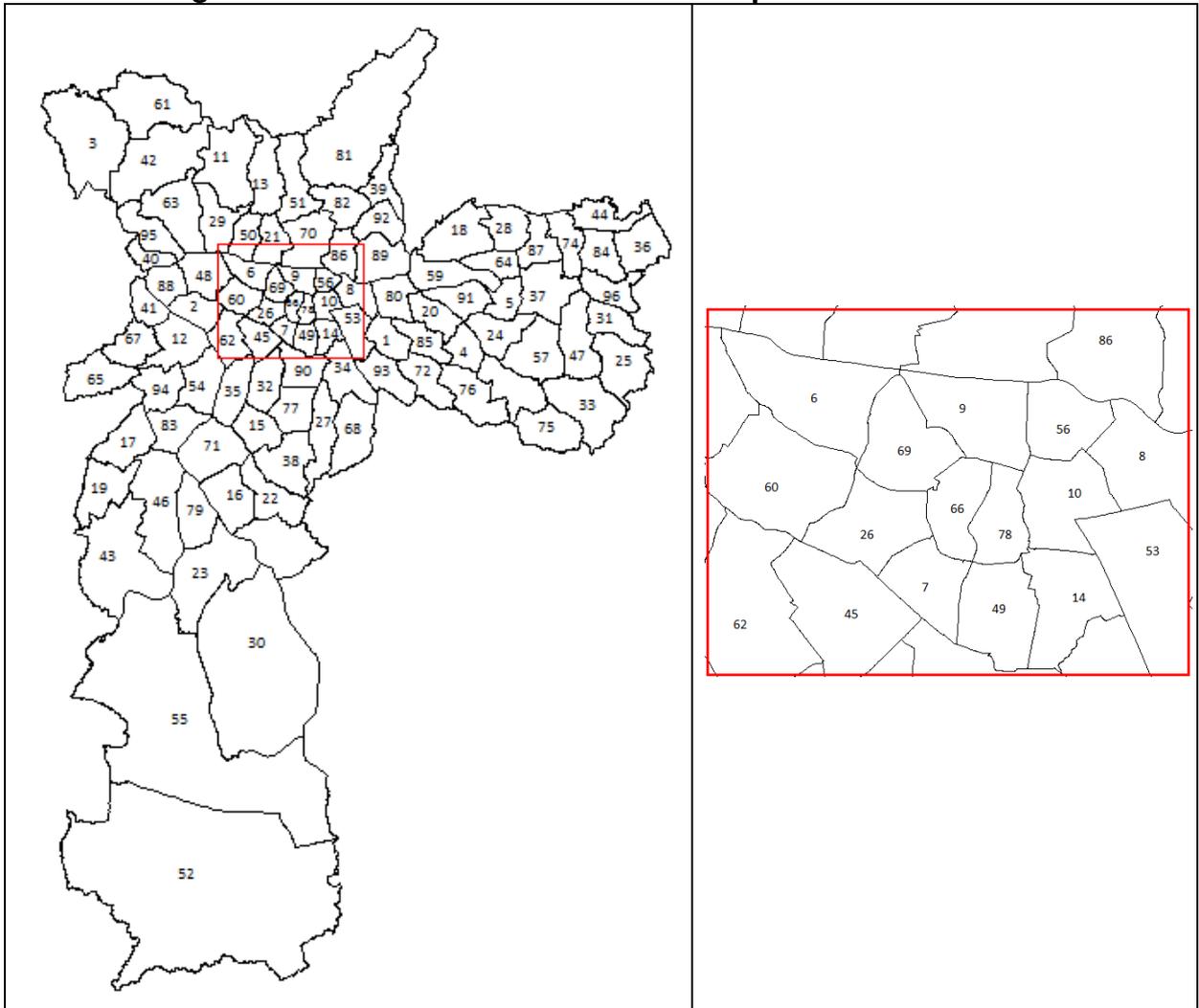
No Brasil os estudos sobre a densidade urbana são raros a despeito da importância que suas dimensões possuem seja na elaboração de análises urbanas, seja na formulação e implementação de propostas de regulação e intervenção que buscam solucionar e evitar os problemas sociais, econômicos e ambientais existentes nas cidades que afetam negativamente as condições de vida cotidiana das pessoas.

O presente estudo tem como objetivo contribuir para a ampliação de análises sobre a densidade urbana a partir de uma perspectiva na qual a demografia exerce um papel central para o seu entendimento. Pretende-se verificar também se o adensamento construtivo promovido pela produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais, realizada por agentes do mercado de incorporação do Município de São Paulo, promove ou não adensamento demográfico. Nesse

sentido, adota-se os 96 distritos<sup>2</sup> oficiais do Município de São Paulo como unidades espaciais de observação do fenômeno para analisar os elementos demográficos relacionados com diferentes dimensões da densidade urbana. Parte-se do pressuposto de que a densidade urbana é fruto da distribuição espacial da população, da composição domiciliar e dos arranjos familiares. A distribuição espacial da população resulta da mobilidade residencial dos moradores da cidade, dos fluxos migratórios oriundos de outros locais e das características do crescimento vegetativo desses moradores. Para se ter uma visão inicial dos 96 distritos paulistanos apresenta-se um mapa na **Figura 1**.

---

<sup>2</sup> Os 96 distritos do Município de São Paulo foram instituídos pela Lei Municipal nº 11.220/1992. Essa oficialização dos limites distritais possibilitou compatibilização com os limites de setores censitários e das áreas de ponderação definidos pelo IBGE para a realização dos Censos Demográficos. Tal compatibilização foi implementada pela primeira vez na realização do Censo Demográfico de 1991. Assim, os dados referentes aos setores censitários e às áreas de ponderação podem ser agregados segundo esses distritos oficiais. Isso tem permitido importantes análises sobre o Município de São Paulo a partir de diferentes porções de seu território e espaços intra-urbanos.

**Figura 1 - 96 Distritos Oficiais do Município de São Paulo**

Código do Distrito	Nome do Distrito	Sigla do Distrito	Código do Distrito	Nome do Distrito	Sigla do Distrito
1	AGUA RASA	ARA	49	LIBERDADE	LIB
2	ALTO DE PINHEIROS	API	50	LIMAO	LIM
3	ANHANGUERA	ANH	51	MANDAQUI	MAN
4	ARICANDUVA	ARI	52	MARSILAC	MAR
5	ARTUR ALVIM	AAL	53	MOOCA	MOO
6	BARRA FUNDA	BFU	54	MORUMBI	MOR
7	BELA VISTA	BVI	55	PARELHEIROS	PLH
8	BELEM	BEL	56	PARI	PRI
9	BOM RETIRO	BRE	57	PARQUE DO CARMO	PQC
10	BRAS	BRN	58	PEDREIRA	PDR
11	BRASILANDIA	BRL	59	PENHA	PEN
12	BUTANTA	BUT	60	PERDIZES	PRD
13	CACHOEIRINHA	CAC	61	PERUS	PRS
14	CAMBUCI	CMB	62	PINHEIROS	PIN
15	CAMPO BELO	CBE	63	PIRITUBA	PIR
16	CAMPO GRANDE	CGR	64	PONTE RASA	PRA
17	CAMPO LIMPO	CLM	65	RAPOSO TAVARES	RTA
18	CANGAIBA	CNG	66	REPUBLICA	REP
19	CAPAO REDONDO	CRE	67	RIO PEQUENO	RPE
20	CARRAO	CAR	68	SACOMA	SAC
21	CASA VERDE	CVE	69	SANTA CECILIA	SCE
22	CID ADEMAR	CAD	70	SANTANA	STN
23	CID DUTRA	CDU	71	SANTO AMARO	SAM
24	CID LIDER	CLD	72	SAO LUCAS	SLU
25	CID TIRADENTES	CTI	73	SAO MATEUS	SMT
26	CONSOLACAO	CON	74	SAO MIGUEL	SMI
27	CURSINO	CUR	75	SAO RAFAEL	SRA
28	ERMELINO MATARAZZO	ERM	76	SAPOEMBA	SAP
29	FREGUESIA DO O	FRE	77	SAUDE	SAU
30	GRAJAU	GRA	78	SE	SEE
31	GUAIANASES	GUA	79	SOCORRO	SOC
32	MOEMA	MOE	80	TATUAPE	TAT
33	IGUATEMI	IGU	81	TREMEMBE	TRE
34	IPIRANGA	IPI	82	TUCURUVI	TUC
35	ITAIM BIBI	IBI	83	VILA ANDRADE	VAN
36	ITAIM PAULISTA	IPA	84	VILA CURUCA	VCR
37	ITAQUERA	ITQ	85	VILA FORMOSA	VFO
38	JABAQUARA	JAB	86	VILA GUILHERME	VGL
39	JACANA	JAC	87	VILA JACUI	VJA
40	JAGUARA	JAG	88	VILA LEOPOLDINA	VLE
41	JAGUARE	JRE	89	VILA MARIA	VMR
42	JARAGUA	JAR	90	VILA MARIANA	VMN
43	JD ANGELA	JDA	91	VILA MATILDE	VMT
44	JD HELENA	JDH	92	VILA MEDEIROS	VMD
45	JD PAULISTA	JDP	93	VILA PRUDENTE	VPR
46	JD SAO LUIS	JDS	94	VILA SONIA	VSO
47	JOSE BONIFACIO	JBO	95	SAO DOMINGOS	SDO
48	LAPA	LAP	96	LAJEADO	LAJ

Entende-se que, em espaços intraurbanos, aqui tomados segundo proposição de Villaça (2001), tal distribuição espacial da população envolve pessoas e famílias que, dependendo da incidência de condicionantes como, por exemplo, os processos socioeconômicos, o mercado de trabalho e o mercado imobiliário

influenciam as características demográficas, domiciliares e da produção imobiliária, dentre outras, que formam a densidade urbana. Essas características colocam referências que ajudam no aprofundamento de compreensões sobre a densidade urbana tanto do ponto de vista da sua composição demográfica quanto das formas intraurbanas geradas pelos processos de urbanização, padrões de ocupação do solo urbano e pela produção imobiliária, em especial no que diz respeito à verticalização da ocupação do espaço intraurbano, ao aproveitamento econômico das terras urbanas e à distribuição social dos solos urbanos e dos solos criados<sup>3</sup>.

Assim, analisam-se alguns elementos demográficos associados à mudança na distribuição espacial da população paulistana, durante a passagem da década de 1990 para a de 2000, que se relacionaram com a densidade urbana da produção imobiliária ocorrida no mesmo período.

Utilizando os 96 distritos paulistanos como unidades de observação, verificam-se, a partir dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008<sup>4</sup>, os compassos e os descompassos<sup>5</sup> na relação da densidade demográfica no terreno e na área útil interna dos apartamentos desses empreendimentos com a densidade construtiva ou edificada (mensurada através do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento utilizado), com a verticalização das edificações (mensurada a partir do número de andares), com a cota de terreno por apartamento e com o preço médio de lançamento do apartamento. Os dados relativos a tais empreendimentos foram sistematizados pela Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP). Analisam-se também os compassos e descompassos na relação entre a cota de terreno por apartamento e o preço médio de lançamento dos apartamentos que fazem parte daqueles empreendimentos imobiliários residenciais verticais.

As motivações para a realização dessas análises e verificações surgiram a partir de duas discussões recentes em torno de questões concernentes à cidade

---

<sup>3</sup> Entende-se por “solo criado” as superfícies construídas em edificações com vários andares onde se instalam diversos usos e atividades urbanas. No presente estudo prioriza-se o uso residencial instalado nas superfícies dos empreendimentos imobiliários verticais.

<sup>4</sup> A explicação que justifica a adoção desse recorte temporal encontra-se adiante no desenvolvimento do presente estudo.

<sup>5</sup> O entendimento sobre o “compasso” e o “descompasso” na relação da densidade demográfica (no terreno e nos apartamentos dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais) com a densidade construtiva, com a verticalização das edificações, com a cota de terreno por apartamento e com o preço médio de lançamento dos apartamentos é exposto detalhadamente adiante, no desenvolvimento do presente estudo.

de São Paulo. Uma discussão, bastante presente na década de 2000, girou em torno da incapacidade dos padrões de verticalização, praticados nas construções dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais realizados por agentes do mercado de incorporação, em promover o “repovoamento”<sup>6</sup> das porções centrais e intermediárias daquela cidade e, com isso, reverter o “esvaziamento”<sup>7</sup> daquelas porções urbanas. Outra discussão, ocorrida no processo de revisão do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo ocorrido ao longo de 2013 e parte de 2014<sup>8</sup>, na qual a verticalização promovida pelas construções de prédios de apartamentos localizados, em sua maioria, nas porções centrais e intermediárias da cidade, era confundida equivocadamente com aumentos na densidade urbana.

Na passagem do século XX para o século XXI, em meio ao arrefecimento no ritmo de crescimento populacional, ocorreram mudanças importantes na distribuição espacial da população paulistana. O almejado “repovoamento” do Centro Antigo<sup>9</sup> e Expandido<sup>10</sup> e de porções intermediárias do Município de São

---

<sup>6</sup> O termo “repovoamento” foi muito utilizado nos debates e discussões sobre as questões urbanas do Município de São Paulo que ocorreram durante as duas últimas décadas, de 1990 e de 2000. Em tais debates e discussões, esse termo foi utilizado para se referir principalmente à necessidade de estancar e reverter as perdas de moradores das porções mais centrais e intermediárias daquele Município dotadas das melhores provisões de empregos, serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas. Tais perdas ficaram bastante evidentes a partir da espacialização dos dados censitários de 1980, 1991 e 2000 agregados segundo os 96 distritos oficiais que subdividem o território paulistano. A defesa do “repovoamento” dessas porções urbanas centrais e intermediárias se baseou, dentre outros argumentos, na necessidade de otimizar o aproveitamento de áreas bem localizadas, com boa oferta de oportunidades de emprego, bem providas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e bem qualificadas do ponto de vista urbanístico. Essa defesa também serviu como argumento em favor da promoção habitacional, em especial de interesse social, nas áreas centrais e intermediárias da cidade.

<sup>7</sup> O termo “esvaziamento” foi bastante usado para se referir às perdas populacionais nas porções centrais e intermediárias do Município de São Paulo registradas nas décadas de 1980 e 1990, conforme mencionado na nota anterior.

<sup>8</sup> Nesse período, fui diretor do Departamento de Urbanismo da Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de São Paulo, responsável pela coordenação da revisão do Plano Diretor Estratégico de 2002. Nas discussões públicas realizadas nas diferentes etapas de trabalho, bem como nos documentos protocolados por representantes de diferentes segmentos da sociedade civil, foram apresentadas várias críticas em relação à produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais, os conhecidos prédios de apartamentos. Esses empreendimentos eram colocados, imprecisa e genericamente, como causas do adensamento nos espaços intraurbanos paulistanos. Após esse processo de revisão, o novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo passou a ser instituído pela Lei Municipal 16.050/2014.

<sup>9</sup> No presente estudo considera-se como Centro Antigo as áreas dos distritos Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília, Sé.

<sup>10</sup> No presente estudo considera-se como Centro Expandido os distritos localizados na área delimitada pelos Rios Tamanduateí a Leste, Tietê a Norte, Pinheiros a Oeste e pelas vias do Anel Viário Metropolitano a Sul (Avenidas Roque Petroni Júnior, Vicente Rao, João de Luca e Cupecê). Assim, os distritos que compõem o Centro Expandido são: Alto de Pinheiros, Barra Funda, Bela Vista, Bom Retiro (com uma pequena parte do distrito localizada na margem direita do Rio Tamanduateí), Brás (com praticamente metade do distrito localizada na margem direita do Rio

Paulo, mencionado anteriormente, começou de fato a ocorrer por conta da inversão demográfica ocorrida naquelas partes do território paulistano.

Com essa “inversão demográfica”, o Centro Antigo e Expandido e porções intermediárias da cidade transitaram das perdas populacionais ocorridas na década de 1990 para os ganhos populacionais verificados na década de 2000. Esses ganhos populacionais recentes, ocorridos em espaços urbanos bastante consolidados, trouxeram importantes mudanças e implicações sociodemográficas e urbanísticas associadas ao envelhecimento acentuado, redução de crianças e adolescentes, elevação na participação de adultos jovens e de meia idade, aumento e masculinização de domicílios unipessoais, disseminação de domicílios em apartamentos com grande proporção de unidades ocupadas por uma única pessoa, entre outros fatores.

Ademais, aquela inversão demográfica no Centro Antigo e Expandido e em porções intermediárias da cidade ocorreu simultaneamente com a persistência da “periferização”<sup>11</sup> que havia marcado a urbanização do Município de São Paulo na segunda metade do século XX, durante a vigência de um modelo socialmente desigual e ambientalmente predatório de desenvolvimento econômico e urbano. A persistência da “periferização” nos distritos com crescimento populacional nas décadas de 1990 e 2000 apareceu como a contraface daquele “repovoamento” ou inversão demográfica no Centro Antigo e Expandido e em partes das porções intermediárias da cidade.

Assim como a inversão demográfica, a “periferização” persistente também promoveu mudanças e teve implicações demográficas e urbanísticas como, por exemplo, um envelhecimento que não foi tão acentuado quanto em distritos que sofreram a inversão demográfica, redução de crianças e adolescentes, aumento de

---

Tamanduateí), Cambuci, Campo Belo, Consolação, Cursino, Ipiranga, Itaim Bibi, Jabaquara, Jardim Paulista, Lapa, Liberdade, Moema, Perdizes, Pinheiros, República, Sacomã, Santa Cecília, Saúde, Sé, Vila Leopoldina, Vila Mariana. Vale observar que a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e a Companhia de Engenharia de Tráfego (CET) da Prefeitura de São Paulo consideraram como Centro Expandido as áreas circundadas pelo Mini Anel Viário Metropolitano. Essa delimitação inclui integralmente os distritos do Belém e Mooca e partes dos distritos da Água Rasa e Vila Prudente, todos a Leste do Rio Tamanduateí. Entretanto, exclui grandes partes dos distritos Cursino, Ipiranga e Itaim Bibi e a totalidade das áreas correspondentes aos distritos Campo Belo, Jabaquara e Sacomã. Apesar de essa delimitação ser utilizada, por exemplo, na implementação do rodízio de automóveis fiscalizado pela CET, considera-se inadequado tanto as inclusões quanto as exclusões realizadas.

<sup>11</sup> Grosso modo, o termo de aplicaria ao processo de expansão de áreas não centrais de baixo valor da terra. Discutiremos mais longamente a nossa interpretação sobre o termo no capítulo II.

adultos jovens e de meia idade, aumento e feminização de domicílios unipessoais, inclusive em domicílios do tipo casa que continuam a predominar nos distritos da “periferização” persistente a despeito dos avanços de prédios de apartamentos que promoveram alguns focos de “verticalização da periferia”.

De um lado, a “periferização” paulistana desse começo do século XXI seguiu e continua a seguir as tendências de expansão urbana impulsionada, especialmente, nas bordas norte e sul da mancha urbana paulistana, pela implantação de loteamentos periféricos e ocupações irregulares de glebas ociosas. De outro lado, aquela “periferização” intensificou e continua a intensificar a ocupação e o aproveitamento das áreas periféricas mais consolidadas, implantadas em décadas passadas levando a aumento nos níveis de densidade urbana.

Enquanto a maioria dos distritos paulistanos passava pela inversão demográfica e pela “periferização” persistente, alguns distritos localizados nas porções intermediárias da cidade mantinham as tendências de perdas populacionais ocorridas tanto na década de 1990 quanto na de 2000. Outros poucos distritos localizados em áreas periféricas reverteram as tendências de ganhos populacionais na década de 1990 para perdas na década de 2000. Esses dois pequenos conjuntos de distritos não foram priorizados nas descrições e análises apresentadas no presente estudo o qual se preocupou mais em focar os outros dois conjuntos maiores que passaram pela inversão demográfica e pela “periferização” persistente.

Nesse quadro de mudanças na distribuição espacial da população paulistana, com suas respectivas implicações demográficas e domiciliares, ocorreu intensa produção imobiliária cujos empreendimentos residenciais verticais colocaram uma série de problemáticas que, apesar de presentes no debate urbano paulistano a muito tempo, ainda careciam de análises empíricas menos esquemáticas e genéricas. Uma das problemáticas colocadas se referia à baixa capacidade de adensamento demográfico de tais empreendimentos.

Para discutir todos esses assuntos, organizou-se o trabalho em quatro capítulos seguidos de uma conclusão.

No primeiro capítulo apresenta-se um apanhado de enunciados sobre diferentes aspectos relativos à densidade urbana encontrados em alguns estudos urbanos paulistanos como, por exemplo, no trabalho de Somekh (1998), Rolnik et alli (s/d), Nucci (2001), entre outros. Esse apanhado serviu para compor um quadro das

problemáticas em torno da densidade urbana que orientaram as análises desenvolvidas no presente estudo.

No primeiro capítulo organiza-se também um conjunto de definições e métodos de cálculos das diferentes dimensões da densidade urbana que, apesar de usuais, muitas vezes são mencionadas sob o termo genérico “densidade” sem os devidos e necessários esclarecimentos. Muitas vezes esse procedimento conduz a dúvidas, imprecisões e mal entendidos. As dimensões da densidade urbana definidas nesse capítulo foram a densidade populacional ou demográfica, a densidade construtiva ou edificada e a densidade habitacional.

Além disso, procura-se definir alguns aspectos da forma urbana que podem servir como referências para melhor qualificação daquelas dimensões da densidade urbana. Foram definidos os seguintes aspectos da forma urbana: a taxa de ocupação, correspondente à proporção da área ocupada pela projeção horizontal das edificações; o gabarito ou número de andares (ou pavimentos) que indicam a altura das edificações; a taxa de espaços abertos em relação à área construída; o espaço não edificado líquido; a densidade de vias; a distância média entre vias e a largura média de vias.

No segundo capítulo organiza-se um apanhado de estudos recentes sobre o Município de São Paulo que utilizaram técnicas de análises quantitativas baseadas nos 96 distritos paulistanos, como os trabalhos de Sposati (1996)<sup>12</sup>, Koga (2003) e de Taschner e Bógus (2000 e 2005), e nas áreas de ponderação do IBGE da Região Metropolitana de São Paulo, como os trabalhos reunidos no livro organizado por Marques e Torres (2005). Incluiu-se naquele apanhado o estudo de Smolka (1992) que analisou as relações entre mobilidade residencial intraurbana e a segregação socioespacial no Município do Rio de Janeiro com base em dados relativos ao recolhimento de Impostos de Transferência de Bens Imóveis (ITBI) processados segundo interessante método de análise referenciada em regiões administrativas agregadas segundo zonas do município carioca.

---

<sup>12</sup> Aldaíza Sposati foi responsável pela instituição dos 96 distritos oficiais que subdividem o Município de São Paulo. Como Secretária Municipal das Administrações Regionais de São Paulo durante o governo de Luiza Erundina (1989-1992), Sposati trabalhou, junto com técnicos do IBGE, na viabilização da agregação dos dados censitários de 1991 segundo aqueles distritos paulistanos. Essa ação possibilitou a construção dos indicadores e índices distritais que compuseram a primeira versão do Mapa da Exclusão/Inclusão Social da Cidade de São Paulo.

As análises sobre os trabalhos elaborados por esses autores foram incluídas no presente estudo porque examinaram relações entre aspectos sociais, demográficos, urbanísticos e imobiliários, dentre outros, com base em indicadores quantitativos agregados em unidades submunicipais. Tal procedimento permitiu a elaboração de análises a partir das relações entre diferentes porções dos espaços intraurbanos que, desse modo, foram discutidos em comparações entre si e com o todo da cidade.

Ademais, ainda no segundo capítulo, são discutidas as mudanças na distribuição populacional nos 96 distritos do Município de São Paulo cujas tendências demográficas, identificadas a partir dos Censos Demográficos de 1991, 2000 e 2010, mostraram os ganhos e perdas populacionais naqueles distritos. Essas tendências nortearam a formação de quatro grupos distritais que foram utilizados como referência ao longo de todo o estudo<sup>13</sup>. Os grupos de distritos serviram como base para as análises sobre as alterações populacionais, etárias e domiciliares examinadas a partir de dados censitários de 2000 e de 2010 e que estiveram implicadas naquelas mudanças na distribuição espacial da população paulistana. Foram destacadas as tendências relativas à inversão demográfica no Centro Antigo e Expandido e em partes das porções intermediárias da cidade (Grupo 2), bem como aquelas voltadas para a “periferização” persistente (Grupo 3).

O segundo capítulo discutiu também as implicações daquelas mudanças na distribuição espacial da população paulistana sobre as desigualdades de renda entre os domicílios daqueles grupos distritais. A idéia que norteou esse ponto foi baseada na hipótese de que o “repovoamento” ocasionado pela inversão demográfica no Centro Antigo e Expandido e em partes das porções urbanas intermediárias do Município de São Paulo se deu segundo lógicas movidas predominantemente por segmentos formais do mercado imobiliário voltado para os setores de média e alta renda. Essa lógica mercantil que regeu a produção imobiliária nas áreas mais valorizadas da cidade não beneficiou a população de baixa renda que participou da inversão demográfica inserindo-se em domicílios instalados em moradias precárias (em cortiços e assentamentos precários) que

---

<sup>13</sup> A definição dos grupos de distritos definidos para o presente estudo baseou-se nas seguintes tendências demográficas: (i) perdas populacionais nas décadas de 1990 e 2000; (ii) perdas populacionais na década de 1990 e ganhos na década de 2000; (iii) ganhos populacionais nas décadas de 1990 e de 2000; (iv) ganhos populacionais na década de 1990 e perdas na década de 2000.

tiveram aumentos significativos em algumas localizações do Centro Antigo e Expandido. No segundo capítulo assumiu-se que a “periferização” persistente também foi conduzida pela permanência de segmentos do mercado imobiliário popular, formais e informais, voltados para os setores de menor renda. Assumiu-se também a hipótese de que a falta de políticas urbanas e habitacionais socialmente inclusivas tenha feito com que a inversão demográfica e a “periferização” persistente aprofundasse as desigualdades entre as rendas domiciliares dos grupos de distritos definidos segundo essas duas tendências demográficas.

O segundo capítulo finalizou com uma análise sobre a influência de um dos aspectos da “estrutura de incentivos e constrangimentos”, adaptada a partir da concepção proposta por Cunha (1994), sobre a inversão demográfica e a persistência da “periferização”. Daquela “estrutura de incentivos e constrangimentos” considerou-se somente o segmento do mercado de incorporação operado pelos agentes responsáveis para produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais.

Os dados de lançamentos relativos àqueles empreendimentos imobiliários residenciais verticais foram utilizados na construção da taxa de absorção populacional pela produção imobiliária (TAPPI) que procurou estimar o quanto esses empreendimentos poderiam ter absorvido do incremento populacional ocorrido nos distritos paulistanos entre 2000 e 2010. Com isso se quis mostrar as possíveis influências que a produção daqueles empreendimentos imobiliários poderiam ter exercido no crescimento populacional desses distritos.

No terceiro capítulo enfocam-se novamente os empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008 para discutir os compassos e descompassos nas relações da densidade demográfica nos terrenos e nas áreas úteis internas dos apartamentos desses empreendimentos com:

- a densidade construtiva mensurada através do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento utilizado;
- a verticalização residencial mensurada através do cálculo do número médio de andares dos prédios de apartamentos lançados;
- a cota de terreno por apartamento;
- o preço médio de lançamento dos apartamentos.

Discutiram-se também os compassos e descompassos na relação entre a cota de terreno por apartamento e o preço médio de lançamento do apartamento. Os compassos e descompassos nas relações entre todas essas variáveis foram discutidas com base nos distritos que viveram a inversão demográfica e a “periferização” persistente.

Como referência para a realização de estudos futuros sobre as relações entre a população, a densidade urbana, a forma intraurbana, a sustentabilidade da cidade e a qualidade de vida e das condições urbanísticas, o quarto e último capítulo apresenta uma análise relativamente detalhada em torno das diferentes visões sobre a densidade urbana percebidas na literatura internacional que faz parte, principalmente, do campo de estudos urbanos e da história do urbanismo. Foram analisados os trabalhos de Acioly e Davidson (1998), Calabi (2012), Choay (2003), Jacobs (2000), Campoli e Maclean (2007), Campoli (2012), Glaeser (2011), Chakrabarti (2013), Farr (2013), entre outros autores. Esses trabalhos mostraram, de diversas maneiras, as variações nas abordagens sobre a densidade urbana em intersecções com múltiplos aspectos relativos à vida nas cidades e às condições ambientais.

Esses quatro capítulos resultaram de esforços para alinhar a demografia com o urbanismo, articular a população com a cidade. O fio mental usado nesses esforços possui meandros, altos e baixos, rupturas e continuidades. Esse fio mental não se desenrola linearmente e possui aberturas que indicam possibilidades para que outros fios analíticos e de estudos possam se desenrolar em novas direções no futuro. A seguir, apresento os resultados da trajetória percorrida ao longo desse fio que cobre alguns anos de vida, com seus encontros e desencontros.

## **CAPÍTULO I**

### **ABORDAGENS SOBRE O PROBLEMA DA DENSIDADE URBANA NA CIDADE DE SÃO PAULO**

---

Diante da atual desaceleração no crescimento da população paulistana, impõe-se a necessidade de analisar e discutir modos de ordenamento e intensificação no aproveitamento dos espaços intraurbanos com padrões adequados de adensamento que garantam qualidades urbanísticas e ambientais.

Difícilmente a expansão urbana do Município de São Paulo será retomada na magnitude verificada nas décadas de 1960 e 1970, pois a mancha urbana paulistana já extrapolou os limites administrativos municipais, conurbando-se com as manchas urbanas dos municípios vizinhos como Itaquaquecetuba e Ferraz de Vasconcelos a leste e Osasco, Carapicuíba e Taboão da Serra a oeste.

As bordas norte da mancha urbana paulistana tem tido adensamento urbano em assentamentos existentes e tem também se expandido com o recebimento de novos loteamentos e ocupações irregulares de terrenos e glebas ociosas em pontos que, às vezes, adentram os limites do Parque Estadual da Cantareira. A topografia com altas declividades e muitas encostas de morros, somada à existência de solos frágeis, faz com que a ocupação urbana nas bordas da mancha urbana paulistana seja algo delicado que envolve riscos e cuidados especiais. Não raro aqueles loteamentos e ocupações irregulares ocorrem sem que esses cuidados sejam tomados e, assim, geram áreas com riscos de deslizamentos e escorregamentos de terras que muitas vezes podem ser fatais.

Adensamentos e expansões urbanas similares às da borda norte da mancha urbana paulistana também tem ocorrido nas bordas sul onde vários bairros se consolidaram, durante décadas atrás, no interior da atual Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais<sup>14</sup> onde se encontram dois importantes reservatórios que servem ao abastecimento de água da metrópole paulistana, as represas Billings e Guarapiranga. Vale dizer que os processos de gestão para a implementação das

---

<sup>14</sup> A Área de Proteção aos Mananciais foi instituída inicialmente pela lei estadual 1.172/1976. Posteriormente, foram instituídas as Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais das represas Guarapiranga e Billings pelas leis estaduais específicas 12.233/2006 e 13.579/2009, respectivamente.

leis estaduais que instituíram as Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais dessas duas represas tem apresentado falhas que, somadas às limitações nas provisões habitacionais de interesse social em porções centrais e intermediárias da cidade, resultaram e continuam a resultar no surgimento de mais ocupações urbanas precárias com moradias das populações de baixa renda nas beiras de córregos, rios e represas. Assim como na borda norte, a topografia nessas bordas sul da mancha urbana paulistana também é acidentada e os tipos de solos também são frágeis. Isso ocasionou o surgimento de áreas de risco parecidas com aquelas da borda norte que permanecem sem soluções adequadas até hoje.

Diante dessa situação problemática em que se encontra a mancha urbana paulistana, governantes, gestores públicos, urbanistas e membros da sociedade civil se deparam, nesse começo de século XXI, com dois importantes desafios: (i) conter a expansão urbana das bordas norte e sul da mancha urbana do Município e da Região Metropolitana de São Paulo e (ii) promover formas adequadas de adensamento urbano no interior dessa mancha urbana, principalmente nas porções mais centrais, com mais oportunidades de trabalho e melhor providas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

A densidade urbana, como atributo da localização intraurbana, é produto dos processos sociais inerentes à urbanização, com suas disputas, conflitos e acomodações históricas e socioeconômicas, conforme descrito por Villaça (2001). Assim como os espaços e as formas urbanas, as localizações marcadas por diferentes níveis de densidade urbana resultaram dos processos políticos, econômicos, culturais e ambientais, entre outros, intrínsecos à produção social de espaços urbanos. Por ser um atributo desses espaços, as discussões sobre a densidade urbana devem envolver as análises sobre esses processos que conformaram e transformaram as localizações no interior das cidades.

Neste primeiro capítulo fazemos um apanhado de estudos urbanos sobre a cidade de São Paulo os quais tocaram, de maneira superficial ou mais aprofundada, em questões atinentes às problemáticas e proposições que envolveram a densidade urbana, objeto principal do presente trabalho. Os estudos urbanos analisados foram selecionados principalmente por se deterem em aspectos dos processos de produção dos espaços intraurbanos paulistanos que possuíam alguma relação, teórica ou empírica, com a densidade urbana.

## **Os Primórdios da Verticalização Paulistana com Posicionamentos dos Primeiros Urbanistas em Torno da Densidade Urbana**

Os processos de produção social dos espaços intraurbanos paulistanos, em especial aqueles ocorridos ao longo do século XX, já foram amplamente estudados por pesquisadores de diversas áreas do conhecimento, em especial o urbanismo, a geografia urbana e a sociologia urbana. Nesse sentido, vale mencionar o clássico trabalho elaborado por equipe de pesquisadores do Centro Brasileiro de Análise e Planejamento (CEBRAP) intitulado “São Paulo 1975 – Crescimento e Pobreza” (CAMARGO et alli, 1975), os estudos realizados por Rolnik e Bonduki (1982) e por Maricato (1982), entre outros. Entretanto, poucas análises abordaram as questões relativas à densidade urbana, pois a realidade impunha com mais força as problemáticas relativas à expansão urbana periférica.

Ao discutir as primeiras fases da verticalização no Município de São Paulo ocorrida na segunda e terceira décadas do século XX, principalmente em locais do atual Centro Antigo, em áreas dos distritos Sé e República, Somekh (1997) tocou superficialmente nas questões relativas ao adensamento urbano.

Segundo a autora, a emergência da verticalização em São Paulo resultou da concentração de população e atividades comerciais, industriais e de prestação de serviços que requeriam “novas configurações espaciais” (SOMEKH, 1997: 65).

Resultou também da exigência de “multiplicação do solo urbano” (Idem: 65) por parte do capital imobiliário, em fase de constituição. Tal exigência vinha “muito mais em função de uma estratégia de valorização, que se compõe com a subdivisão do solo urbano (loteamento), do que efetivamente pela valorização fundiária” (Idem: 65).

Resultou ainda de um aspecto simbólico baseado na identificação da verticalização dos empreendimentos imobiliários com uma idéia de progresso e modernização dos espaços urbanos referenciados, principalmente, na evolução técnica e no processo de internacionalização visto em cidades dos Estados Unidos.

A relação entre verticalização e adensamento não foi destrinchada por Somekh (1997), mas esteve presente na própria definição de cidade vertical proposta pela autora a partir da idéia de que a verticalização levou ao

“aproveitamento intensivo da terra urbana” resultando em níveis maiores de adensamentos (Idem: 20) vistos, basicamente, em sua dimensão construtiva e edificada. Assim, a definição de “cidade vertical” no trabalho de Somekh (1997) “envolve a noção de edifício alto, de arranha-céu” (Idem: 20) gerando uma verticalização na ocupação do espaço urbano “definida como a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador” (Idem: 20).

Em que pese o fato de que a definição de cidade vertical apresentada por Somekh (1997) apontou para uma idéia relativa ao adensamento, aquela autora não sistematizou com maior precisão as noções contidas nessa idéia. Assim, não estabeleceu as diferenciações necessárias entre as dimensões da densidade urbana, apresentadas adiante. Por isso não procurou detalhar e discutir de modo mais detido a problemática relação entre a densidade e a verticalização urbana. Com isso não discutiu a verticalização a partir de um aprofundamento de entendimentos sobre a densidade urbana como “aproveitamento intensivo da terra urbana”.

Em seu estudo, a autora optou por destacar as posições gerais de profissionais do urbanismo contra o adensamento na São Paulo da primeira metade do século XX que já mostrava os primeiros sinais de verticalização. Ela qualificou tais posições como um “preconceito generalizado” que perdura até hoje (Idem: 15). Tal preconceito apareceu nas visões em torno da verticalização e adensamento de alguns profissionais atuantes na época como Vitor da Silva Freire, Anhaia Mello e Francisco Prestes Maia.

Apesar de haver a rejeição geral em relação ao adensamento, Vitor da Silva Freire<sup>15</sup> assumiu posição defendendo a “vinculação do adensamento com o sistema viário” (Idem: 16) a partir das questões relativas ao rendimento do solo da cidade. Somekh (1997) afirmou que esse engenheiro urbanista paulista via um mau rendimento do solo na cidade de São Paulo, pois acreditava que “quanto maior o número de habitantes condensados<sup>16</sup> (sic) numa certa superfície, melhor seria o aproveitamento (do solo urbano)” (Idem: 39).

Segundo Somekh (1997), Vitor da Silva Freire referenciava suas opiniões na realidade da cidade de Nova York e propunha uma altíssima densidade

---

<sup>15</sup> Na década de 1920 Vitor da Silva Freire foi Diretor de Obras na Prefeitura do Município de São Paulo.

<sup>16</sup> É possível que esse termo esteja errado e a palavra correta seja “adensados”.

demográfica de 3.300 hab/ha em prédios com até 6 andares (Idem: 39). Isso num período em que a cidade de São Paulo tinha, nos anos 1930, uma baixíssima densidade demográfica de 15 hab/km<sup>2</sup>, equivalente a 0,15 hab/ha (SOMEKH, 1997: 48).

O contraponto a essa visão pró-adensamento de Vitor da Silva Freire foi percebido nas posições defendidas por Anhaia Mello que, apesar de também se referenciar no zoneamento norteamericano (*zoning*) como Vitor da Silva Freire, preferiu as concepções da cidade jardim do inglês Ebenezer Howard cujas propostas consistiam em implantar cidades satélites nas periferias de cidades centrais, com população limitada, configuração espacial padronizada, circundadas por cinturões verdes com capacidade para conter a expansão urbana, e ocupação de baixa densidade com habitações horizontais rodeadas de jardins e pequenas praças. Segundo Somekh (1997), Anhaia Mello era contrário à verticalização e ao adensamento (Idem: 51).

Já Francisco Prestes Maia, conhecido como o autor do Plano de Avenidas que, até hoje, estrutura o sistema viário radioconcêntrico da cidade de São Paulo, “defendia uma verticalização/adensamento no ‘lugar certo’” (Idem: 53). Ao examinar o *zoning* de Nova York, Prestes Maia concluiu criticamente que “nenhuma limitação foi imposta ao número de famílias ou de habitantes por área, provocando ‘deplorável densidade’” (Idem: 59).

### **Primeiras Mensurações da Densidade Urbana em Espaços Intraurbanos Paulistanos**

Em estudo publicado como subsídio para um plano diretor na década de 1960, Jorge Wilhelm (1965) analisou a densidade demográfica e habitacional nos subdistritos do Município de São Paulo. Os dados relativos à densidade demográfica foram apresentados conforme a **Tabela 1** que, para Wilhelm (1965), poderia ser utilizada naquela época como indicação das demandas por infraestrutura e equipamentos urbanos nos subespaços da cidade.

**Tabela 1 – Densidade Demográfica Segundo Subdistritos do Município de São Paulo – hab/ha - 1960**

<b>Densidade Demográfica - 1960</b>	<b>Subdistritos do Município de São Paulo – 1960</b>
Até 20 hab/ha	Capela do Socorro, Santo Amaro
De 21 a 40 hab/ha	Ibirapuera, Nossa Senhora do Ó, Pirituba, Tucuruvi
De 41 a 60 hab/ha	Lapa, Santana, Sé, Saúde, Vila Matilde, Vila Prudente
De 61 a 80 hab/ha	Barra Funda, Indianópolis, Penha de França, Tatuapé
De 81 a 100 hab/ha	Casa Verde, Jardim América, Jardim Paulista, Mooca, Pari, Vila Madalena, Vila Maria, Vila Mariana

Fonte: WILHEIM, Jorge. São Paulo Metrópole 65. São Paulo: Difusão Européia do Livro, 1965, p. 16.

Denominando a densidade habitacional como “concentração de domicílios”, Wilhelm (1965) apresentou os dados de densidade habitacional agregando-os segundo os subdistritos do Município de São Paulo, conforme a **Tabela 2**. Ele alertou para o fato de que tais dados, se considerados isoladamente, não indicavam “a real tendência de ocupação do solo; mas constitui igualmente um dado importante para o planejamento do equipamento urbano assim como para a distribuição de novos centros habitacionais” (WILHEIM, 1965: 16).

**Tabela 2 - Densidade Habitacional Segundo Subdistritos do Município de São Paulo – domicílios/ha - 1960**

<b>Densidade Habitacional – 1960</b>	<b>Subdistritos do Município de São Paulo – 1960</b>
Até 5 dom/ha	Capela do Socorro, Santo Amaro, Tucuruvi
De 6 a 10 dom/ha	Ibirapuera, Lapa, Nossa Senhora do Ó, Pirituba, Santana
De 11 a 15 dom/ha	Penha de França, Saúde, Sé, Vila Matilde, Vila Prudente
De 16 a 20 dom/ha	Barra Funda, Indianópolis, Jardim América, Jardim Paulista, Pari, Tatuapé, Vila Madalena, Vila Maria, Vila Mariana
De 21 a 25 dom/ha	Belenzinho, Bom Retiro, Casa Verde, Ipiranga, Mooca, Perdizes
De 26 a 30 dom/ha	-
Mais de 30 dom/ha	Aclimação, Alto da Mooca, Bela Vista, Brás, Butantã, Cambuci, Cerqueira César, Consolação, Liberdade, Santa Cecília, Santa Ifigênia

Fonte: WILHEIM, Jorge. São Paulo Metrópole 65. São Paulo: Difusão Européia do Livro, 1965, p. 16-17.

## **A Densidade Urbana Paulistana em Intersecções Problemáticas**

Voltando ao trabalho de Somekh (1997), encontramos uma afirmação importante sobre a densidade urbana feita a partir da “sistematização de informações sobre a cidade efetuada quando da elaboração do Plano Diretor-91 para o Município de São Paulo” (SOMEKH, 1997: 14). Na continuidade dessa afirmação a autora ressalta que naquela sistematização de informações “constatou-se que as áreas com maior taxa de densidade da cidade não coincidem com as áreas de verticalização (...). As áreas sem edifícios de apartamentos apresentavam taxas mais significativas de adensamento do que o setor sudoeste, principal região de verticalização da cidade” (Idem: 14).

As análises sobre a densidade urbana mencionadas por Somekh (1997), que serviram como subsídios para a elaboração da proposta para o Plano Diretor do Município de São Paulo de 1991<sup>17</sup>, constam no livro “São Paulo – Crise e Mudança” (ROLNIK et alli, s/d). Esse Plano Diretor, baseado na definição de “áreas adensáveis”, não chegou a ser votado na Câmara Municipal paulistana por causa de forte oposição de setores ligados aos interesses do mercado imobiliário e, portanto, não foi instituído como instrumento do desenvolvimento urbano paulistano.

Mesmo assim, algumas das análises elaboradas na fase de diagnóstico continuam válidas e merecem maiores verificações empíricas, especialmente aquelas que enfocaram, de modo breve, cinco pontos que tocaram em aspectos relativos à densidade urbana. São pontos que se entrelaçam mutuamente e, hoje, podemos dizer que tem condições de orientar estudos sobre aquele tema.

### **Verticalização, Densidade Construtiva e Densidade Demográfica**

O primeiro ponto analisado rapidamente pela equipe que trabalhou nos estudos que compõem o livro citado anteriormente orientou a afirmação de Somekh<sup>18</sup> (1997) e apontou para a necessidade de distinguir a verticalização, a

---

<sup>17</sup> A proposta para o Plano Diretor do Município de São Paulo foi elaborada ao longo do mandato da prefeita Luíza Erundina e, apesar de entregue à Câmara Municipal de São Paulo, não chegou a ser colocada em votação devido à forte oposição principalmente de setores empresariais ligados ao mercado imobiliário.

<sup>18</sup> A arquiteta urbanista Nádía Somekh fez parte da equipe que trabalhou na elaboração da proposta de Plano Diretor do Município de São Paulo de 1991 e, portanto, contribuiu para as análises apresentadas no livro “São Paulo – Crise e Mudança”.

densidade construtiva (ou edificada) e a densidade demográfica. Essas distinções são de fato necessárias, pois esses termos designam elementos urbanos que não podem ser confundidos entre si. De acordo com aquela equipe de pesquisadores e formuladores de políticas públicas, “a cidade (de São Paulo) é vertical e não efetivamente densa” (ROLNIK et alli, s/d: 110).

Para fundamentar tal afirmação, foi apresentado um conjunto de mapeamentos do Município de São Paulo, um tanto esquemáticos, com as densidades demográficas e os coeficientes de aproveitamento<sup>19</sup> de edificações existentes para os anos de 1977 e 1987. Vale dizer que o coeficiente de aproveitamento não coincide necessariamente com a verticalização das edificações. Os autores do livro “São Paulo – Crise e Mudança” reconheceram “que o estabelecimento de coeficientes não determina necessariamente a densidade demográfica: o coeficiente de aproveitamento determina a densidade construída” (Idem: 110).

É por isso que, naqueles mapeamentos, as áreas com altas densidades demográficas não coincidiam com as áreas ocupadas segundo os maiores coeficientes de aproveitamento das edificações existentes. Vale dizer ainda que, no estudo em análise, esses coeficientes maiores foram utilizados como indicações de verticalização da ocupação urbana, porém não foram mapeados de modos precisos e podem ter levado a visões distorcidas. A verticalização é mais bem analisada por meio do gabarito (número de pavimentos sobrepostos) ou das alturas das edificações medida em metros lineares e não por meio de coeficientes de aproveitamento que, no entanto, pode ser um indicador indireto de verticalização considerando os tamanhos dos lotes<sup>20</sup>.

Nos mapeamentos apresentados notou-se que as áreas com densidade demográfica entre 81 a 150 hab/ha e 151 a 250 hab/ha se alargaram visivelmente naquele período entre 1977 e 1987, tanto em grandes porções do Centro Antigo e Expandido quanto das periferias norte, sul, leste e oeste. Já as áreas com os maiores níveis de densidade demográfica, acima de 251 hab/ha, que englobavam

---

<sup>19</sup> O Coeficiente de Aproveitamento define a relação entre área construída (ou edificada) e a área do terreno da edificação. Adiante consta explicação mais detalhada sobre o método de cálculo desse Coeficiente de Aproveitamento. Os mapeamentos do livro “São Paulo – Crise e Mudança” mostram a espacialização dos coeficientes de aproveitamento de edificações existentes e não os que estavam definidos pela lei de uso e ocupação do solo (ou lei de zoneamento) da época.

<sup>20</sup> O Coeficiente de Aproveitamento pode ser sinônimo de verticalização nos casos em que seus valores são altos e os lotes são relativamente pequenos.

pequena porção do Centro Antigo, tiveram ligeira expansão de parte dos atuais distritos Consolação e Bela Vista até a Liberdade.

No mesmo período entre 1977 e 1987, as áreas com coeficientes de aproveitamento utilizados nas edificações existentes entre 1 e 2 e acima de 2, supostamente mais verticalizadas, concentravam-se em parte do Centro Antigo e em uma pequena parte do Centro Expandido. Essas áreas se alargaram pouco durante aquele período. Esse alargamento seguiu principalmente o vetor sudoeste a partir do Centro Antigo. Nesse vetor, principal estruturador do Centro Expandido, tal expansão se deu acompanhando o privilegiado vetor sudoeste, da altura dos atuais distritos Pinheiros e Vila Mariana até Itaim Bibi, Campo Belo, Moema e Morumbi, atingindo as proximidades da via marginal ao Rio Pinheiros.

Ademais, houve ainda um pequeno alargamento da área com coeficientes de aproveitamento de edificações existentes entre 1 e 2 e acima de 2 seguindo o vetor leste. Esse alargamento ocorreu a partir da altura do atual distrito do Brás até o distrito contíguo Belém. As áreas onde aqueles coeficientes eram acima de 2, com suposta verticalização mais evidente, ficaram praticamente inalteradas, com ligeira expansão do atual distrito Consolação para o distrito vizinho Perdizes.

Nos comentários sobre o “histórico do crescimento vertical” no Município de São Paulo os autores do livro “São Paulo – Crise e Mudança” afirmaram que esse processo “favoreceu uma ocupação menos racional” (Idem: 111). Isso “porque a verticalização não apresentou os níveis de densidade construída das grandes metrópoles” (Idem: 111). Com essa avaliação, aqueles autores sinalizavam em favor de verticalizações que promovessem adensamentos construtivos mais intensos na ocupação urbana paulistana. Tal sinalização ficou evidente quando se mencionou brevemente, como referência para comparações, as metrópoles norteamericanas de Chicago e Nova York onde “os coeficientes máximos ultrapassam os índices de 18 a 20 vezes a área do terreno” (Idem: 111).

Outra avaliação negativa a respeito do crescimento vertical paulistano foi feita ao se afirmar “que ele historicamente foi apropriado pelos segmentos de mais alta renda e se localizou principalmente na área mais bem equipada da cidade” (Idem: 111). Como se verá adiante, nas décadas de 1990 e 2000, o crescimento vertical nos espaços intraurbanos passou a ocorrer em outras áreas da cidade e a absorver outros segmentos sociais e não somente aqueles “de mais alta renda”.

Contudo, apesar de haver um imaginário que representa a cidade de São Paulo como um “mar de prédios altos” ou uma “selva de pedra”, a verticalização paulistana não era e continua não sendo generalizada, ocorrendo somente em algumas áreas do Centro Antigo e Expandido e das porções intermediárias da cidade. Tais áreas verticalizadas encontram-se nos já mencionados distritos Sé e República, bem como nos distritos Bom Retiro, Liberdade, Santa Cecília, Pinheiros, Moema, Itaim Bibi, Tatuapé, entre outros.

As áreas periféricas ainda permanecem predominantemente horizontais, com construções térreas, assobradadas e de até três pavimentos, apesar da presença de conjuntos habitacionais populares com prédios de apartamento de até cinco pavimentos e de alguns, esparsos, prédios de apartamentos com mais de dez pavimentos produzidos por agentes do mercado imobiliário e localizados nos principais corredores comerciais e nas proximidades de estações de metrô e dos centros de bairro como, por exemplo, nos distritos Itaquera, São Miguel, Santo Amaro, entre outros.

Diante dos padrões de verticalização existentes tanto nas áreas centrais quanto periféricas, é possível repetir a afirmação dos autores do livro “São Paulo – Crise e Mudança” segundo a qual “o artifício de mapear a verticalização quando se pretende representar o adensamento já não é mais aceitável” (Idem: 114). Certamente, apesar da costumeira falta de precisão, os autores de tal afirmação usaram o termo “adensamento” na citação anterior pensando exclusivamente na densidade demográfica para afirmar que a verticalização paulistana não promoveu e, talvez, não continue a promover o aumento no adensamento demográfico de espaços intraurbanos e, portanto, não otimize o aproveitamento do solo com maior quantidade de moradores por unidade de área.

De um ponto de vista conceitual pode-se dizer que a afirmação do parágrafo anterior faz todo o sentido porque a verticalização é atributo da forma urbana e indica as alturas das edificações definidas, principalmente, pela sobreposição de múltiplos pavimentos. Portanto, não é medida de densidade demográfica. Esta se baseia na relação entre um conjunto de populações e o meio no qual se insere ou a superfície sobre a qual se distribui.

O Coeficiente de Aproveitamento e a verticalização não determinam necessariamente a densidade demográfica, mas sim a densidade construída. Por

isso o uso desse Coeficiente na legislação de controle da ocupação do solo urbano regula a densidade construída e não a demográfica. O estudo apresentado no livro “São Paulo – Crise e Mudança” mencionou a Lei Municipal 5.261 de 1957 que “limita pela primeira vez os Coeficientes de Aproveitamento em seis vezes a área do terreno para uso comercial e quatro vezes para uso residencial” (Idem: 110). Segundo o estudo, antes dessa Lei “a média dos coeficientes de aproveitamento variava entre 8 e 10 vezes a área do terreno, mas, em certos casos, chegava até a 22 vezes, como no caso do Edifício Martinelli” (Idem: 110). Esse Edifício, construído na década de 1920, localiza-se no Centro Antigo da cidade e atualmente abriga vários órgãos públicos da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Vale dizer que aquela Lei Municipal foi substituída pela Lei de Zoneamento de 1972 (Lei 7.805) a qual estabeleceu que “em 4% da área de São Paulo, nas zonas estritamente residenciais, o coeficiente máximo é 1; em 86%, o coeficiente máximo é igual a 2; e em apenas 10% da cidade atinge quatro vezes a área (do terreno)” (Idem: 111).

### **Cota Mínima de Terreno Por Unidade Habitacional e Estratificação Social do Espaço Intraurbano**

O segundo ponto analisado no livro “São Paulo – Crise e Mudança” tratou da utilização da cota mínima de terreno por unidade habitacional<sup>21</sup> em legislação urbanística municipal. Enquanto o Coeficiente de Aproveitamento regula a densidade construída, esse parâmetro é comumente aplicado na regulação da densidade demográfica nos espaços urbanos, porém no Brasil ainda é pouco utilizado. O novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo sancionado recentemente recuperou esse parâmetro e incorporou na Lei 16.05/2014.

A já citada Lei Municipal 5.261/1957 estabeleceu uma “densidade demográfica máxima de 600 habitantes por hectare, através da fixação de uma cota mínima de 35 m<sup>2</sup> de terreno por unidade (habitacional)” (Idem: 110). Com essa cota

---

<sup>21</sup> A cota mínima de terreno por unidade habitacional define a porção mínima da área do terreno a ser aproveitada por unidade habitacional. Esse parâmetro regula a densidade demográfica ao supor a quantidade média de pessoas que possivelmente habitarão as unidades habitacionais a serem construídas. Por exemplo, se a legislação urbanística definir uma cota mínima de terreno por unidade habitacional de 20 e tem-se um terreno com área igual a 1.000 metros quadrados, divide-se 1.000 por 20 e obtêm-se o resultado de 50. Isso significa que naquele terreno deverão ser construídas, no mínimo, 50 unidades habitacionais. O empreendedor poderá construir quantidade maior, porém terá que reduzir as áreas das unidades habitacionais. Supondo que em cada unidade habitacional tenha 3 moradores, a densidade demográfica estimada é de 0,15 hab/m<sup>2</sup> ou 1.500 hab/ha.

a área mínima de apartamentos em um terreno hipotético de 1.000 metros quadrados era de 140 m<sup>2</sup>, limitando o acesso por parte dos segmentos sociais mais pobres a esse tipo de residência cujos altos preços, normalmente, faziam com que tal padrão habitacional fosse destinado exclusivamente às classes com rendas médias e altas.

A promulgação da Lei Municipal 5.261/1957 no Município de São Paulo impediu a construção de quitinetes que serviam como canais de acesso às moradias verticalizadas por parte dos trabalhadores urbanos de menor renda. Dessa constatação se concluiu que a densidade demográfica pode ser “muito influenciada pelos padrões de urbanização e pela própria renda média da população que habita determinada área” (Idem: 110).

Acioly e Davidson (1998) também trataram da relação entre densidade urbana e diferentes grupos sociais. Para eles, “baixas densidades de ocupação estão comumente associadas à alta renda dos habitantes e a um número limitado de contatos sociais e encontros casuais impostos pela tipologia do assentamento” (p. 35), enquanto “altas densidades estão geralmente associadas à baixa renda, com maiores oportunidades e intensidade de contatos sociais e com uma maior dinâmica dos sistemas de encontros casuais” (p. 35). Ademais, para os autores, “altas densidades também estão associadas a situações conflituosas geradas pela intensa ‘disputa’ por espaço, circulação e privacidade” (ACIOLY et al, 1998: 35). Apesar de interessantes, tais afirmações demandam mais evidências empíricas.

Essas idéias relacionando densidades demográficas, cotas de terrenos por unidades habitacionais e níveis de rendimentos oferecem boas linhas de análise e revelam o papel da legislação urbanística na estratificação social dos espaços intraurbanos. Por isso, tais idéias merecem análises cuidadosas, o que se pretende desenvolver adiante, pois os estudos apresentados no livro “São Paulo – Crise e Mudança” não sistematizaram dados empíricos mais detalhados sobre tais relações.

Vale dizer ainda que a Lei 7.805 de 1972, que substituiu aquela Lei Municipal 5.261 de 1957, não utilizou a cota mínima de terreno por unidade habitacional como parâmetro de regulação da ocupação eliminando, desse modo, a prática de controle das densidades habitacional e demográfica na regulação do uso e ocupação do solo urbano paulistano.

Como dito antes, o novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, elaborado ao longo de 2013 e sancionado em 2014 por meio da Lei Municipal 16.050/2014, recuperou aquela prática, pois a densidade urbana apareceu em várias discussões das equipes técnicas envolvidas no trabalho e junto a membros e representantes da sociedade civil. Muitos participantes que se envolveram em tais discussões criticaram supostos adensamentos excessivos que poderiam ter ocorrido com a construção de vários prédios de apartamentos em bairros antes predominantemente horizontais, como em partes do distrito Vila Mariana e Lapa. Notam-se, novamente, confusões entre a verticalização e o adensamento urbano colocados de modo um tanto simplista.

Assim, nas propostas para o novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, os parâmetros de controle do adensamento habitacional e demográfico foram considerados em áreas localizadas junto ao sistema de transporte coletivo, especificamente ao longo de corredores de ônibus e nos arredores de estações de trens e metrô. Desse modo as questões relativas à densidade habitacional e demográfica foram retomadas em novos contornos no planejamento e na gestão urbana daquele Município.

### **Cotas Médias de Área Construída Por Habitante e Segregação Socioespacial Entre Ricos e Pobres**

O terceiro ponto analisado no livro “São Paulo – Crise e Mudança” tratou da distribuição espacial das cotas médias de área construída por habitante<sup>22</sup> que, por ser parecida com as cotas mínimas de terreno por unidade habitacional, também se colocam como um fator de controle das densidades habitacionais e demográficas. As cotas médias de área construída por habitante indicam a porção de metros quadrados construídos para cada morador da cidade e, portanto, também variam conforme os níveis de rendimentos de moradores das diferentes partes da cidade. Teoricamente, os moradores com maiores rendimentos possuem porções maiores de metros quadrados construídos em comparação com os moradores com menos renda.

---

<sup>22</sup> A cota média de área construída por habitante se refere à quantidade de metros quadrados construídos por habitante e aponta mais diretamente para a densidade demográfica do que a cota mínima de terreno por unidade habitacional. No exemplo descrito na nota 37, supondo que a edificação com 50 unidades habitacionais tenha um total de 4.000 metros de área construída e cada unidade habitacional tenha em média 3 moradores, a cota média de área construída por habitante é de 26,7 m<sup>2</sup>/hab ou 0,0027 ha/hab.

Os autores do livro “São Paulo – Crise e Mudança” concordaram com aquela afirmação teórica, pois, para eles, assim como a cota mínima de terreno por unidade habitacional, a cota média de área construída por habitante “serve para relacionar indiretamente o nível de renda com a área construída residencial” (Idem: 114).

A análise dos mapeamentos dessa segunda cota para os anos de 1977 e 1987 levou os autores do estudo a concluírem que o processo de adensamento demográfico que se verificou entre esses anos “mudou o modelo de segregação da população em São Paulo. Não há mais, na cidade, uma grande periferia de baixa densidade populacional e regiões definidas de média e altas densidades, como ocorria em 1977” (Idem: 118). É possível que esta afirmação esteja baseada na idéia de que os vazios urbanos bastante comuns no “padrão periférico de urbanização”, plenamente vigente no Município de São Paulo em 1977, estivessem mais preenchidos com ocupações urbanas em 1987. Contudo, apesar de ser muito coerente, essa conclusão extremada necessita ser nuançada e contar com maiores evidências empíricas.

Mudanças nos modos de segregação socioespacial também foram constatadas por Teresa Caldeira (2000) em seu trabalho sobre os espaços murados, vigiados e protegidos por dispositivos e seguranças privados, principalmente em condomínios residenciais fechados e de alta renda, que se disseminaram nas décadas de 1980 e 1990 na cidade de São Paulo. Tais espaços, internacionalmente conhecidos como “enclaves fortificados”, foram discutidos em estreita associação com a disseminação de visões e narrativas sobre a violência urbana, captadas naquilo que a autora denominou como as “falas de crimes”. Tais falas, muito comuns nas conversas e nos meios de comunicação de massa nas décadas de 1980 e 1990 e nos dias atuais, relataram experiências e percepções relativas às ocorrências violentas no cotidiano da cidade. São falas que podiam estar próximas ou distantes da realidade. Entretanto, exprimiam uma apreensão da cidade como o lugar do perigo, da ameaça e da violência explosiva.

É possível que tal apreensão tenha motivado tanto a adoção de dispositivos de vigilância e de serviços privados de segurança quanto a saída e perda de moradores do Centro Antigo e Expandido, verificada nas décadas de 1980 e 1990, principalmente nos bairros de moradia das camadas de alta renda. Como se

pode ver adiante, essa perda populacional se reverteu na década de 2000 nos distritos desses Centros onde houve uma inversão demográfica.

Caldeira (2000) relacionou os “enclaves fortificados”, produtos da violência urbana real ou imaginária, com um novo padrão de segregação socioespacial segundo o qual há contigüidade espacial entre áreas de moradias das classes ricas e pobres, porém separadas por “muros e tecnologias de segurança” (CALDEIRA, 2000: 211) e, portanto, com grande distanciamento social. Um exemplo de tal forma contemporânea de segregação, surgida a partir da década de 1980, encontra-se na conhecidíssima situação existente no atual distrito de Vila Andrade onde a favela Paraisópolis encontra-se ao lado de sofisticados condomínios residenciais verticais ocupados por moradores de alta renda.

Diz-se que aquele padrão de segregação socioespacial é novo porque se contrapõe a outros padrões anteriores que estruturaram os espaços intraurbanos paulistanos ao longo do século XX. Caldeira (2000) disse que, na cidade de São Paulo, houve duas outras formas de segregação social e espacial que antecedeu o novo padrão que é o mais contemporâneo.

Para aquela autora “a primeira (forma de segregação) estendeu-se do final do século XIX até os anos 1940 e produziu uma cidade concentrada em que os diferentes grupos sociais se comprimiam numa área urbana pequena e estavam segregados por tipos de moradia” (Idem: 211). A segregação segundo tipos de moradia aparecia nos contrastes entre os palacetes paulistanos, ocupados pelos endinheirados, e os casebres e cortiços que serviam de moradia aos trabalhadores mais pobres, em geral imigrantes estrangeiros e escravos libertos. Vale dizer que no período de vigência dessa forma de segregação a cidade era mais densa e compacta, com a maioria dos deslocamentos feitos a pé, a cavalo ou por meio de bondes elétricos.

A segunda forma de segregação socioespacial paulistana baseou-se na relação centro-periferia que “dominou o desenvolvimento da cidade dos anos 40 até os 80” (Idem: 211). Caldeira (2000) esclareceu que nessa segunda forma de segregação os “grupos sociais estão separados por grandes distâncias: as classes média e alta concentram-se nos bairros centrais com boa infra-estrutura, e os pobres vivem nas precárias e distantes periferias” (Idem: 211). A vigência dessa segunda forma de segregação socioespacial coincidiu com a grande expansão urbana

periférica acompanhada por fortes quedas nos níveis de densidade urbana. Coincidiu também com a disseminação de automóveis individuais, caminhões e ônibus que passaram a estruturar a grande maioria dos deslocamentos de longa distância que passou a ser comum no Município e na Região Metropolitana de São Paulo onde houve separação radical entre os locais de moradia e de trabalho.

Vale dizer que a forma mais contemporânea de segregação socioespacial, evidenciada a partir da década de 1980 com o surgimento dos “enclaves fortificados”, sobrepõe-se à segunda forma baseada nas relações centro-periferia sem, no entendo, substituí-la. A segregação centro-periferia estruturou e continua a estruturar os espaços intraurbanos da cidade de São Paulo e de sua região metropolitana.

É interessante observar que essa terceira forma de segregação socioespacial, com aproximações físicas entre ricos e pobres nos espaços intraurbanos, porém com distanciamentos sociais viabilizados por seletividade socioeconômica e dispositivos de vigilância, controles de acesso e exclusões, coincidiu com um momento em que se passou a defender a reversão das perdas populacionais no Centro Antigo e Expandido com maior adensamento demográfico.

Essa defesa veio acompanhada por fortes questionamentos em relação à predominância dos automóveis individuais movidos a combustíveis fósseis de fontes não renováveis na estruturação das matrizes de mobilidade e deslocamentos através dos espaços intraurbanos. Tais questionamentos são acompanhados por consensos em torno da necessidade de priorizar a melhoria e ampliação dos sistemas de transportes coletivos de massa e semi massa, especialmente aqueles que circulam sobre trilhos e são movidos a energia elétrica como trens e metrô. São acompanhados também por demandas em relação a melhorias nas condições de circulação não motorizadas de pedestres e ciclistas.

As relações entre aqueles padrões de segregação socioespacial e a densidade urbana precisam ser mais bem analisadas, pois mostram as lutas pelo espaço urbano. Para Villaça<sup>23</sup> (2001), “a segregação de uma classe é a concentração significativa dessa classe mais do que em qualquer outra região geral da metrópole” (VILLAÇA, 2001: 143). Segundo esse autor, “a segregação deriva de

---

<sup>23</sup> Assim como Nádia Somekh, Flávio Villaça também fez parte da equipe que trabalhou na elaboração da proposta para o Plano Diretor do Município de São Paulo de 1991 e contribui nas análises apresentadas no livro “São Paulo – Crise e Mudança”.

uma luta ou disputa por localizações” (VILLAÇA, 2001: 148). Tal disputa se dá entre grupos ou classes sociais e se explica, ecoando noções da ecologia humana presentes na sociologia urbana da Escola de Chicago, pela luta por uma “conveniente implantação espacial dentro da cidade” (Idem: 148).

Para os autores do livro “São Paulo – Crise e Mudança”, as mudanças e as diferenciações nos níveis de densidade urbana no interior da cidade se deviam a “uma *disputa* do espaço na área mais urbanizada por populações de diversas faixas de renda” (Idem: 118) (grifo meu). Eles acreditavam que, como resultado, tinha-se “um tecido mais consolidado, onde *convivem*, lado a lado, mesmo nas regiões mais valorizadas, o favelado, o encortiçado e os grupos de renda média, que correspondem (...) à diminuição perversa da segregação sócio-espacial” (Idem: 118) (grifo meu).

É interessante observar a presença, em uma mesma colocação, dos termos relativos a “disputas” e “convivências” sociais no espaço urbano. Isso mostra que os diferenciais de densidades urbanas podem ser produtos de conflitos e acomodações sociais no espaço intraurbano que resultam em formas de segregação socioespacial entre as áreas de moradia dos ricos e dos pobres.

É importante sublinhar que, segundo Villaça (2001), as disputas entre grupos ou classes sociais nas lutas pela apropriação das localizações urbanas e de produção e estruturação dos espaços intraurbanos dizem respeito à conveniência em se ter acessos e ligações em relação às áreas do centro principal da cidade. Áreas estas dotadas não só das melhores ofertas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, mas também dos maiores benefícios da vida urbana e das melhores oportunidades econômicas e do mercado de trabalho.

### **A Densidade Flutuante**

O quarto ponto referente à densidade urbana que foi analisado pela equipe envolvida na elaboração do livro “São Paulo – Crise e Mudança” abordou a “variação horária da densidade populacional” (Idem: 118) em locais específicos das porções centrais e periféricas da cidade. Para essa equipe “os usos sociais do espaço sofrem variações que decorrem de onde e quando as pessoas desenvolvem distintas atividades: a densidade efetiva de uma área urbana, portanto, é extremamente variável no tempo” (Idem: 119).

Essa abordagem se relaciona com o real funcionamento cotidiano dos espaços urbanos. Ao medir as variações da densidade demográfica em diferentes locais da cidade e em diferentes momentos do dia e da noite, considerando tanto as populações moradoras quanto usuárias desses locais, se captou aquilo que Acioly e Davidson (1998) denominaram como “densidade flutuante”.

Nos cálculos da “densidade flutuante” em localizações específicas do Município de São Paulo, as populações de usuários são mensuradas a partir dos dados de viagens diárias realizadas. As áreas onde a densidade demográfica era extremamente alta às 12h foram vistas como aquelas detentoras de importante dinâmica econômica, especialmente nos setores comerciais e de prestação de serviços e com grande oferta de oportunidades de trabalho, pois indicavam a presença de um grande número de moradores, trabalhadores, estudantes e consumidores no horário comercial.

A ocorrência de quedas nos níveis de densidade demográfica naquelas áreas durante os períodos noturnos se devia ao retorno daqueles trabalhadores, estudantes e consumidores para seus locais de moradia. A confirmação de tais quedas apontou para a pouca presença de moradias nas áreas com boa oferta de empregos evidenciando desequilíbrios no aproveitamento dos espaços intraurbanos. Desequilíbrios desse tipo costumam ocasionar subutilizações, no período noturno, dos equipamentos, serviços e infraestruturas que eventualmente possam existir nessas áreas.

Em São Paulo, a “densidade flutuante” explicita o fato de que “a concentração de empregos e atividades e funções relacionadas ao setor terciário no centro da cidade demanda grandes somas de investimento em infraestrutura, arreamento, gestão de tráfego e fornecimento de energia para um consumo ocioso, já que a utilização efetiva se dá somente durante o período da jornada de trabalho. Na verdade, permanecem subutilizados após o fim do expediente e durante o fim de semana, quando esses locais transformam-se em desertos urbanos” (ACIOLY & DAVIDSON, 1998: 22-23). Com a recente inversão demográfica no Centro Antigo e Expandido do Município de São Paulo, analisada mais detalhadamente adiante, começa a haver mudanças na “densidade flutuante” por conta da vinda de novos moradores, na década de 2000, para as áreas com boa oferta de postos de trabalho.

## **Densidade Demográfica, Mobilidade Urbana, Capacidade de Suporte das Redes de Infraestrutura e o Consumo de Energia Elétrica**

O quinto e último ponto relacionado com a densidade urbana mencionado no livro “São Paulo – Crise e Mudança” indicou, de modo implícito, a existência de relações entre a densidade demográfica e as questões que envolviam a mobilidade urbana, a capacidade de suporte das redes de infraestrutura de saneamento básico e o consumo de energia elétrica. Apesar do tratamento tangencial e com pouco aprofundamento descritivo, quantitativo e analítico, essas indicações deram a entender que havia ligações entre a densidade demográfica e:

- a densidade de viagens diárias realizadas pelos moradores da cidade (viagens realizadas/hectare) segundo diferentes motivos e por meio de modalidades distintas de transporte motorizado e não motorizado, sobre trilhos, pneus e a pé;
- a carga de utilização das redes de abastecimento de água e de coleta de esgoto;
- a densidade de oferta e consumo de energia elétrica (MVA/km<sup>2</sup>).

Sem dúvida, por ter dimensões e escalas múltiplas, a densidade urbana possibilita nexos e intersecções com diferentes variáveis sociais, econômicas, ambientais, funcionais, epidemiológicas, entre outras, que vão além daquelas mencionadas no parágrafo anterior.

## **Densidade Demográfica e Qualidade Ambiental em Espaços Intraurbanos**

Em seu trabalho de avaliação da qualidade ambiental do distrito de Santa Cecília, localizado no Centro Antigo do Município de São Paulo, Nucci (2001) incluiu a densidade urbana como o aspecto central a ser discutido a partir das análises calcadas no método da ecologia da paisagem. O autor propôs que tal aspecto fosse trabalhado propositivamente segundo diretrizes e critérios do planejamento da paisagem.

A ecologia e o planejamento da paisagem se apóiam em método que, segundo o autor, “pode ser entendido como uma contribuição ecológica e de *design* para o planejamento do espaço, onde se procura uma regulamentação dos usos do solo e dos recursos ambientais, salvaguardando a capacidade dos ecossistemas e o potencial recreativo da paisagem, retirando-se o máximo proveito do que a

vegetação pode fornecer para a melhoria da qualidade ambiental” (NUCCI, 2001: 18).

Segundo Nucci (2001) ainda é pouco comum a aplicação daquele método em contexto urbano. Para ele, tal aplicação se deu na experiência de planejamento da paisagem realizada na Alemanha durante boa parte do século XX. Naquele país, tal experiência partiu do pressuposto de que “nas cidades, o aumento da densidade populacional e dos problemas ambientais conduz a um apelo para que exista um planejamento da paisagem” (NUCCI, 2001: 32).

Os esforços teóricos para referenciar a aplicação da ecologia e do planejamento da paisagem no distrito de Santa Cecília levou aquele autor a assumir alguns posicionamentos em relação à verticalização e ao adensamento urbano que, apesar de importantes, não foram estudados a partir de bases empíricas. Vale observar que Nucci (2001) também não se preocupou em distinguir as diferentes dimensões da densidade urbana e, com isso, confunde verticalização com adensamento demográfico em diferentes passagens do seu trabalho desconsiderando o alerta feito pela equipe que elaborou o livro “São Paulo – Crise e Mudança” que recomendou a não associação desses termos de maneira automática.

Assim, mesmo com tais imprecisões, o trabalho de Nucci (2001) fez alguns apontamentos importantes ao dizer que a verticalização coloca-se como um fator que pode prejudicar a ventilação nos espaços intraurbanos dificultando a dispersão de poluentes e, assim, deteriorando a saúde humana. É vista também como causa da diminuição da umidade do ar e do surgimento ou agravamento de ilhas de calor no interior da cidade prejudicando o micro clima em localizações onde há pouca vegetação e muita impermeabilização do solo.

O adensamento urbano foi apontado como fator que pode interferir na existência de espaços cobertos com vegetação, criar demandas por áreas verdes e espaços livres de construções (passíveis de utilização para a realização de atividades de lazer, esporte, cultura, recreação, contemplação, circulação de pedestres, entre outras) e provocar a elevação nos níveis de consumo de água, de geração de resíduos líquidos e sólidos.

Nucci (2001) confundiu verticalização com densidade populacional ao dizer que “com a verticalização ocorre também um aumento da densidade

populacional que leva a uma queda da qualidade ambiental” (Idem: 97). A confusão ficou maior quando, logo em seguida, ele identificou o aumento da densidade populacional com confinamento ao afirmar que “grupos de pessoas confinadas em pequenos espaços passam por desconforto, riscos de doenças, problemas de alimentação e suprimento de água, e dificuldade para arrumar espaço para depósito de seus resíduos” (Idem: 97).

Logo após aquelas afirmações, Nucci (2001) arrolou uma série de citações de outros autores que expressaram idéias sobre as altas densidades vistas como sinônimo de: mal-estar e doença em estado permanente (Le Corbusier); amontoamento de ratos de laboratório que se matam mutuamente (Marcus & Detwyler); doenças físicas (do coração, tuberculose, diabetes, sífilis, cirroses, disenterias) e sociais (homicídio, suicídio, uso de drogas, alcoolismo, roubo, violação, assalto, delinqüência juvenil, mortalidade infantil) (McHarg); congestionamento das ruas, escassez real de espaços livres para lazer, obsolescência da infraestrutura, destruição de tecidos e modos de vida urbanos (Macedo); afastamento psicológico e falta de participação (Lötsch); deterioração da qualidade de vida em consequência do empilhamento humano (Rattner); promiscuidade e invasão de privacidade (George).

É preciso dizer que essas visões aterrorizantes e preconceituosas sobre as altas densidades demográficas não devem ser tomadas de modo absoluto, pois, para serem qualificadas ou desqualificadas, as densidades urbanas dependem da interação com diversas outras variáveis. Não se pode valorar a densidade urbana em si mesma, pois tal valoração deve levar em conta a interação entre essa densidade com, por exemplo:

- características da forma de ocupação urbana;
- regimes demográficos da população moradora;
- condições construtivas e de salubridade das edificações;
- provisões de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;
- existência de espaços públicos e áreas livres para a realização de atividades de lazer, esporte e cultura;
- comportamentos culturais em relação às percepções de baixas e altas densidades urbanas.

Nucci (2001), apesar de não examinar tais interações, mencionou posicionamentos positivos em relação a densidades demográfica na faixa entre 400 a 500 hab/ha (Campos Filho), no patamar de 312,5 hab/ha (Associação Norte-Americana de Saúde Pública) e na faixa entre 100 a 200 hab/ha (Santos).

A partir de um gráfico elaborado por Juan Mascaró cruzando custos de instalação de infraestruturas urbanas e densidades populacionais, Nucci (2001) concluiu que a faixa ideal fica entre 200 a 450 hab/ha. Ele disse que “abaixo desses valores a instalação e manutenção da infra-estrutura torna-se muito onerosa” (Idem: 100) e acima daquela faixa a relação entre custos de instalação de infraestrutura e densidade populacional “começa a estabilizar e pode-se dizer pelo menos que não se gasta menos com a infra-estrutura com o aumento da densidade” (Idem: 100).

Ao analisar o distrito de Santa Cecília segundo o método da ecologia da paisagem baseado no cruzamento entre diferentes mapeamentos<sup>24</sup>, Nucci (2001) adotou como densidade populacional ideal a faixa entre 100 a 500 hab/ha. As análises sobre a densidade demográfica a partir dos setores censitários do IBGE contidos naquele distrito resultaram em valores que variaram de 30,9 hab/ha a 2.027,1 hab/ha. Este último valor foi encontrado em áreas com concentração de imóveis encortiçados.

Diante de tais dados, aquele autor recomendou que as áreas com densidade demográfica acima de 400 hab/ha não deveriam ter adensamento adicional e nas áreas onde aquela densidade era menor deveriam ser adensadas “se as outras variáveis do ambiente assim o permitirem” (Idem: 164).

É preciso ter em mente que as dimensões da densidade urbana são múltiplas, dinâmicas e mudam tanto quanto as características do espaço intraurbano. Para uma compreensão mais precisa das diferentes dimensões da

---

<sup>24</sup> O método de análise utilizado por Nucci (2001) é descrito do seguinte modo: “com base nas cartas de ‘poluição’, ‘enchente’, ‘deserto florístico’, ‘déficit de espaços livres públicos’, ‘densidade populacional’, ‘verticalidade das edificações’ e ‘uso do solo’, chega-se a uma carta síntese que identifica a ‘qualidade ambiental’ para a área em estudo” (NUCCI, 2001: 124). Nota-se que os atributos trabalhados em cada carta possuem características negativas. A densidade populacional negativa é aquela acima de 400 hab/ha, a verticalidade das edificações negativas é aquela com mais de 6 pavimentos e o uso do solo negativo é aquele diferente do residencial e de espaços livres públicos. Vale dizer que os critérios utilizados para definir a negatividade desses três atributos são bastante discutíveis. Assim, a carta de qualidade ambiental mostra as localizações com mais ou menos acúmulos daqueles atributos. Quanto mais a localização acumula tais atributos negativos, pior a qualidade ambiental. Segundo Nucci (2001), “é importante salientar que essa carta de qualidade ambiental deve ser interpretada segundo valores relativos, pois, na verdade, o fato de um setor do distrito apresentar somente um dos atributos ou até nenhum deles não significa que a qualidade ambiental seja boa; pode-se dizer que ela é menos pior que as outras áreas” (NUCCI, 2011: 191).

densidade urbana é necessário formular algumas definições e métodos de cálculo que mostram distinções e especificidades que ajudam a evitar confusões e imprecisões.

### **Medidas e Definições das Dimensões da Densidade Urbana**

No senso comum, diz-se que um determinado espaço urbano tem alta densidade quando é intensamente utilizado e há muitos pontos ocupados por grande número de pessoas, construções ou atividades. O adensamento é geralmente identificado com ajuntamento, aglomeração e amontoamento de elementos de forma ordenada ou desordenada em determinado espaço ou outro meio qualquer. Essa apreensão não é de todo incorreta.

Por serem passíveis de aplicação a diversos tipos de elementos animados e inanimados, as medidas de densidade urbana permitem múltiplas abordagens e recortes. Para se ter uma idéia das variações possíveis nas abordagens e cálculos da densidade urbana basta pensar nas pessoas que adensam um determinado espaço. A densidade dessas pessoas em uma determinada área pode ser calculada considerando o grupo de residentes ou de simples usuários que trabalham, fazem compras ou utilizam os serviços existentes. Ou se podem considerar ambos os grupos simultaneamente. Uma coisa é certa: a alta densidade é geralmente relacionada com a convivência intensa entre as pessoas.

Ademais, a densidade urbana pode ser estudada a partir das construções que adensam alguns espaços urbanos. Tais construções podem ser verticais, com vários pavimentos, ou horizontais, com um ou dois pavimentos. O alto adensamento fica mais evidente quando essas construções encontram-se localizadas muito próximas umas das outras, em lotes pequenos, ladeados por vias estreitas e com poucos vazios intersticiais. Normalmente, esses espaços com poucos trechos a céu aberto e baixa incidência de iluminação natural, atravessados por muitas sombras, são vistos como lugares insalubres, muitas vezes lúgubres. Essa percepção fica mais intensa quando as construções existentes nesse tipo de espaço são bastante verticais.

Assim, as altas densidades são quase sempre identificadas com o acúmulo de objetos e populações em um determinado meio. Porém, nas cidades, a mera percepção sobre a densidade urbana pode ser enganosa, pois ela é composta por múltiplas dimensões que devem ser mensuradas e analisadas em múltiplas escalas. A densidade urbana varia dependendo da dimensão e da escala que está sendo considerada. Geralmente, a palavra “densidade” é utilizada de modo indiscriminado e impreciso, sem que haja as devidas preocupações em especificar qual dimensão e escala que estão sendo medidas, analisadas ou comentadas. Isso pode resultar em avaliações imprecisas.

O uso indiscriminado do termo “densidade” provoca algumas confusões e mal entendidos que levam a juízos de valores equivocados em relação ao adensamento urbano. Um equívoco recorrente é confundir a densidade construtiva com a densidade demográfica ou ainda identificar a superlotação no interior da moradia com alta densidade habitacional de uma determinada área urbana. Problema maior é quando se confunde a verticalização das edificações com adensamento demográfico.

Diante de tal estado de coisas é necessário organizar um conjunto de definições e métodos de mensuração das múltiplas dimensões da densidade urbana a fim de evitar tais confusões e equívocos.

As escalas de mensuração da densidade urbana variam em função dos objetivos de análise. Essas escalas indicam a circunscrição do meio onde os objetos ou populações ocupam os espaços com diferentes níveis de adensamento. Essa circunscrição é constituída a partir de um recorte cuja delimitação deve tornar mais nítida a observação sobre os níveis de adensamento de entidades específicas. As medidas de área ou volume da circunscrição que recorta uma porção do meio definem o denominador a ser considerado nos cálculos dos níveis de adensamento das entidades analisadas.

## **A Densidade e o Meio**

Antes de apresentar as definições e métodos de mensuração da densidade urbana, vale comentar brevemente os modos como alguns dos seus atributos caracterizam o meio levando em conta as percepções que oscilam em função das variações nas disposições de objetos e populações nesse meio. Além de

medidas, as densidades são percebidas a partir dessas disposições que impactam os sentidos humanos e levam a ilações que conferem qualificativos às densidades mensuradas.

Podemos iniciar afirmando que os objetos e populações que se distribuem no interior desse meio geram arranjos que definem formas as quais, por sua vez, influenciam diretamente as percepções sobre os níveis de densidades daqueles objetos e populações distribuídos naquele meio. Essa composição pode ser representada por um diagrama em círculo conforme a **Figura 2**. Esse diagrama em círculo representa o circuito de distribuição-arranjo-forma-densidade de objetos e populações que estão presentes no meio.

**Figura 2 - Circuito de Distribuição-Arranjo-Forma-Densidade**



Ademais, as percepções sobre os níveis de densidades podem ser afetadas pelos vínculos que os objetos e as populações podem ou não estabelecer entre si e com outros elementos externos aos seus respectivos conjuntos. A intensidade e a multiplicação desses vínculos determinam uma visão sobre a consistência dos conjuntos de objetos e populações distribuídos no meio. Quanto maior a quantidade de vínculos, maior a consistência entre esses objetos e populações que podem se distribuir de modo mais ou menos denso, dependendo dos graus de aproximações e distanciamentos gerados pela natureza desses vínculos.

Assim, as percepções sobre as densidades dependem, de modo implícito, dos padrões de distribuição, modos de arranjo e formas de disposição de objetos e populações em um meio determinado. Ao mesmo tempo, no interior

dessas densidades pode haver a ocorrência de vínculos que determinam a visão de maior ou menor consistência das relações existentes no interior e entre os conjuntos daqueles objetos e populações.

As densidades são sempre relacionais e a percepção sobre suas características se define tanto pelas ligações, aproximações e distanciamentos entre os objetos e populações quanto por suas relações com uma porção do meio no qual se inserem. É por isso que as densidades são mensuradas a partir do quociente entre esses conjuntos de objetos ou populações (numerador) e uma determinada porção do meio onde se encontram (denominador) que pode ser, por exemplo, a área de uma superfície, a quantidade de um líquido ou o volume de um gás, entre outros.

As medidas de densidade demonstram se os elementos que compõem os conjuntos de objetos ou populações encontram-se dispersos ou concentrados no meio considerado. Essa dispersão e concentração dependem dos graus de aproximação ou distanciamento entre aqueles elementos. E esses graus de aproximação e distanciamento informam se os conjuntos de objetos ou populações estão compactos ou rarefeitos. De um lado, um conjunto pode ser compacto, menos poroso, fechado e impermeável e, de outro lado, pode ser rarefeito, mais poroso, aberto e permeável. Tudo isso depende do nível de adensamento.

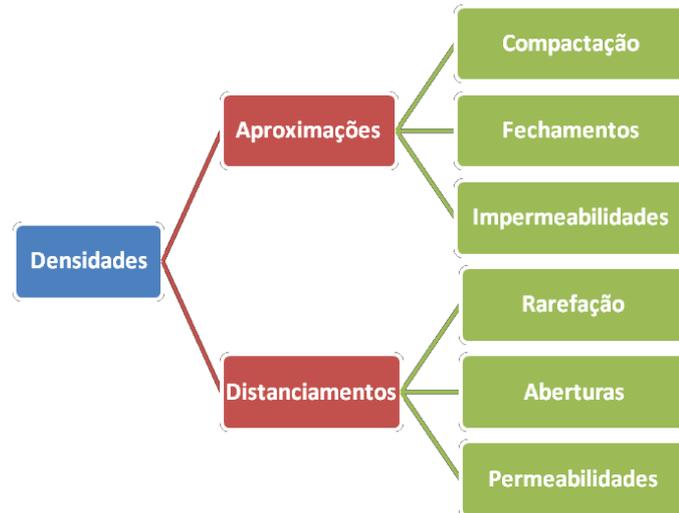
As medidas de densidades indicam possíveis características e atributos do meio considerado a partir das aproximações e distanciamentos entre objetos e membros de populações. Isto é, níveis altos de adensamento indicam maior aproximação entre os objetos e membros das populações levando, possivelmente, a maior compactação, fechamento e impermeabilidade do meio considerado. Às vezes esse adensamento e aproximação são tamanhos que provocam amontoamentos e, no caso de pessoas e animais, podem ocasionar altos níveis de *stress*, conforme discussão realizada por Edward Hall (1990) em livro publicado pela primeira vez no ano de 1966<sup>25</sup>. Já níveis baixos de adensamento indicam maior distanciamento entre

---

<sup>25</sup> Em seu livro sobre os usos dos espaços pelos seres humanos, visto como uma elaboração especializada da cultura (*proxemic*), Edward Hall (1990) cita alguns estudos científicos sobre os efeitos da saturação nos níveis de adensamento sobre o comportamento e a fisiologia de grupos de animais (cervos, ratos, entre outros) confinados em espaços delimitados, seja em laboratório seja ao ar livre. Por exemplo, Hall (1990) mencionou os estudos do etologista John Christian realizados na década de 1950 com uma população de cervos (*Cervus nippon*) que vivia dentro dos limites restritos de uma ilha (James Island, Maryland, EUA). Christian trabalhou com a tese de que o aumento ou redução em populações de mamíferos era controlado por mecanismos

os objetos e membros das populações e, possivelmente, maior rarefação, abertura e permeabilidade do meio, conforme representação esquemática na **Figura 3**.

**Figura 3 - Atributos dos Meios Determinados Pelos Níveis de Densidade**



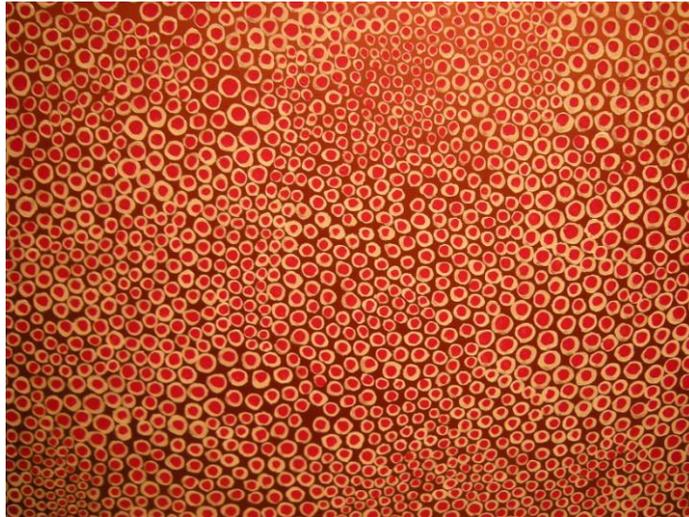
Ao observar as pinturas da artista japonesa Yayoy Kusama, completamente obcecada pelo acúmulo e dispersão das conhecidas “*polka dots*”, em inglês, ou “*petit pois*”, em francês, que nada mais são do que as famosas bolinhas que ela distribui insistentemente sobre superfícies, objetos e ambientes, percebe-se uma representação visual de alguns daqueles atributos da densidade.

---

fisiológicos que respondiam à densidade. Ele observou que o aumento excessivo de cervos provocou maior adensamento populacional e isso levou a uma elevação nos níveis de *stress*. Muitos cervos morreram e os exames e autopsias mostraram que houve aumento nas glândulas produtoras de adrenalina que regula as defesas do corpo, inclusive levando a aumentos na agressividade, e cujo tamanho responde a variações nos níveis de *stress*. Hall (1990) mencionou também os experimentos de John Calhoun com grupos de ratos realizados em um celeiro localizado em Rockville, Maryland, também na década de 1950. Calhoun estava interessado em examinar as mudanças no comportamento social e fisiológico de populações quando em condições de adensamento excessivo. Ele notou que, nessas condições, os ratos desenvolveram distorções em seus comportamentos que ele denominou como “behavioral sink”. Trata-se de um comportamento patológico marcado por descuidos em relação aos ninhos e às ninhadas, agressividade sexual, hiperatividade e incapacidades no estabelecimento de territórios. Para Calhoun, o “behavioral sink” levava ao aumento da mortalidade. Após a apresentação desses estudos sobre os efeitos da densidade em populações de animais, Hall (1990) discutiu como os seres humanos percebem e experimentam os espaços a partir dos sentidos e do próprio corpo. Discutiu como essas percepções e experiências espaciais influenciam os comportamentos e as relações humanas. Hall (1990) deixou implícitas as possíveis analogias entre os comportamentos das populações de animais e de humanos sob os efeitos da densidade. Certamente, tais analogias são bastante questionáveis e podem levar a distorções nas percepções sobre as altas densidades populacionais. Porém, são válidas as colocações de Hall (1990) sobre as variações culturais que influenciam as percepções que os seres humanos desenvolvem sobre os diferentes níveis de adensamento nos espaços públicos e privados. Ele afirma que as culturas árabes e asiáticas se acomodam em situações de alta densidade com menos tensão do que as culturas anglo-saxônicas.

As **Figuras 4 e 5**, com retratos de pequenos fragmentos de algumas das várias pinturas realizadas durante a velhice da artista, ilustram esses atributos da alta e baixa densidade.

**Figura 4 - Alta Densidade, Aproximações, Compactação, Fechamento, Impermeabilidade – Fragmento da Pintura de Yayoy Kusama**



Observação: Imagem obtida na exposição de Yayoy Kusama intitulada “Obsessão Infinita” realizada no Instituto Tomie Othake em São Paulo, SP, em junho de 2014.

**Figura 5 - Baixa Densidade, Distanciamentos, Rarefação, Abertura, Permeabilidade – Fragmento da Pintura de Yayoy Kusama**



Observação: Imagem obtida na exposição de Yayoy Kusama intitulada “Obsessão Infinita” realizada no Instituto Tomie Othake em São Paulo, SP, em junho de 2014.

Na **Figura 5** nota-se que, se considerarmos simultaneamente as superfícies alaranjadas e verdes ocupadas pelas entidades pretas, temos a alta densidade (nas áreas verdes) dentro da baixa densidade (nas áreas alaranjadas).

Esses atributos um tanto abstratos do meio associado a variações nos níveis de densidade podem ser facilmente experimentados e percebidos no meio urbano quando se observam os acúmulos e modos de disposições das construções no espaço. O trabalho de Julie Campoli e Alex S. MacLean (2007) permite fazer essa observação comparando diferentes padrões de densidade sistematizados em um catálogo constituído por um extenso levantamento de imagens obtidas a partir do alto, em sobrevôos realizados para registrar vários tipos de áreas urbanas e suburbanas em diferentes cidades e regiões norteamericanas ocupadas, predominantemente, por residências unifamiliares e multifamiliares.

Essas imagens permitem uma boa visualização daqueles atributos em espaços urbanos com diferentes níveis de adensamento das edificações dispostas de diversas formas e configurações, com modos distintos de aproximações e distanciamentos entre as construções. As **Figuras 6, 7 e 8** mostram alguns exemplares desse grande catálogo de imagens aéreas que mostram aqueles atributos da baixa e alta densidade. Para dimensionar a densidade populacional existente nesses e em outros exemplares com diferentes adensamentos de edificações seria necessário calcular as áreas residenciais e o número de moradores dessas edificações. O número de moradores poderia ser calculado por meio da densidade habitacional (número de habitações por determinada unidade de área) e do número de moradores por habitação.

**Figura 6 - Exemplos de Densidade Urbana em Espaços com Ocupação Urbana Horizontal**



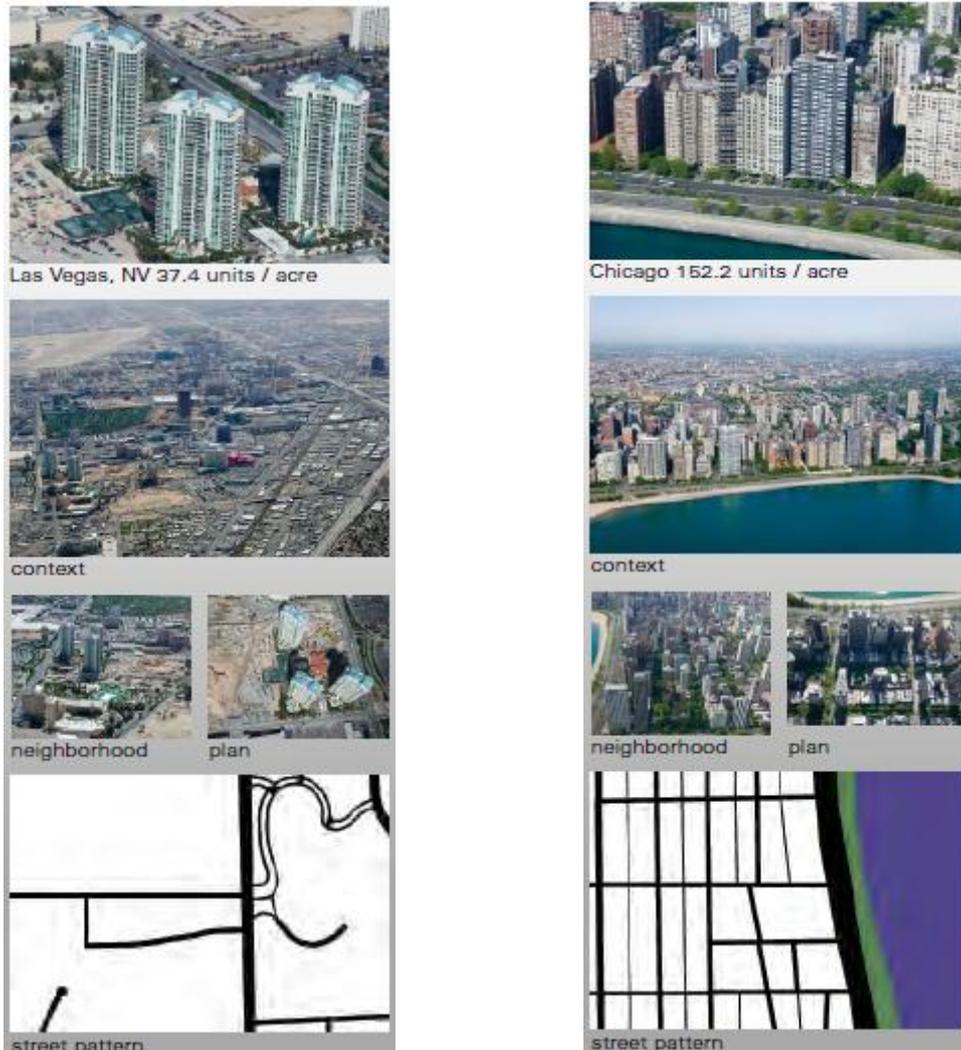
Fonte: CAMPOLI, Julie & MACLEAN, Alex S. Visualizing density. Cambridge, Massachusetts: 2007, p. 67 e 116.

**Figura 7 - Exemplos de Densidade Urbana em Espaços com Ocupação urbana de Altura Média**



Fonte: CAMPOLI, Julie & MACLEAN, Alex S. Visualizing density. Cambridge, Massachusetts: 2007, p. 119 e 133.

**Figura 8 - Exemplos de Densidade Urbana em Espaços com Ocupação Urbana Vertical**



Fonte: CAMPOLI, Julie & MACLEAN, Alex S. Visualizing density. Cambridge, Massachusetts: 2007, p. 136 e 148.

### **Definições e Métodos Básicos de Cálculo das Densidades Urbanas**

As análises sobre as densidades urbanas contam com definições e métodos de cálculo consagrados que são, até certo ponto, de amplo domínio público. Trata-se de definições e métodos relativos às:

- a - densidade bruta;
- b - densidade líquida;
- c - densidade construtiva (ou edificada);
- d - densidade habitacional;

e - densidade demográfica (ou populacional).

As densidades brutas e líquidas se definem a partir do que, nas áreas do espaço urbano, são consideradas no denominador durante a realização dos cálculos enquanto as densidades construtiva, habitacional e demográfica dependem dos tipos de objetos ou populações consideradas no numerador.

### ***Densidade Bruta***

No cálculo da densidade bruta considera-se como denominador a área do tecido urbano como um todo, incluindo-se os logradouros públicos, formados pelos bens de uso comum do povo como ruas, passeios, praças, jardins, entre outros elementos de uso público. Nesse cálculo incluem-se também as áreas dos terrenos ou glebas ocupados por estabelecimentos comerciais locais e equipamentos públicos de uso coletivo como, por exemplo, parques, escolas, postos de saúde, hospitais, creches, centros de assistência social, entre outros.

De acordo com Acioly e Davidson (1998), em livro elaborado a partir de texto preparado para a Conferência sobre Assentamentos Humanos da ONU realizada em Istambul no ano de 1996, “toda área incluída dentro da poligonal de um assentamento deve ser considerada para efeito da determinação da densidade bruta” (ACIOLY & DAVIDSON, 1998: 85).

### ***Densidade Líquida***

No cálculo da densidade líquida as áreas dos logradouros públicos e dos terrenos e glebas ocupadas por equipamentos de consumo e de prestação de serviços são subtraídas da área urbana considerada no denominador. Assim, leva-se em conta somente “a área estritamente utilizada para fins residenciais” (ACIOLY & DAVIDSON, 1998: 85).

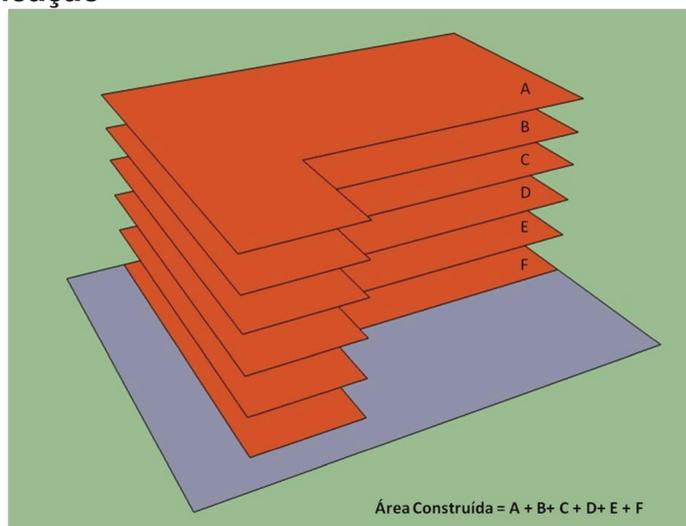
Essa área residencial pode ser a área construída (ou edificada) ou do terreno onde as edificações residenciais estão implantadas. Segundo Acioly e Davidson (1998), na Inglaterra, o cálculo da densidade líquida incorpora, no denominador, as áreas das vias de “circulação local, metade das ruas vizinhas e pequenos jardins” (Idem: 85). As vias de circulação local são aquelas que dão acesso às residências e são utilizadas principalmente pelos moradores do local. As ruas vizinhas são aquelas que contornam a área residencial considerada no cálculo.

Para fazer os cálculos da densidade líquida não é problemático incluir, nas áreas consideradas como o denominador do quociente, os terrenos ocupados pelos pequenos comércios locais como os mercadinhos e padarias. Isso porque esses pequenos comércios possuem estreitas ligações funcionais com as moradias e são utilizados cotidianamente pelos seus moradores. Muitas vezes são tidos como complementares à moradia

### ***Densidade Construtiva ou Edificada***

A densidade construtiva pode ser definida como a quantidade de área construída em uma determinada porção da área previamente delimitada, conforme **Figura 9**. Essa área construída pode ser residencial ou não residencial e, no espaço urbano, a área previamente delimitada pode ser bruta ou líquida, conforme definições apresentadas anteriormente.

**Figura 9 – Esquema Explicativo Sobre a Área Construída de uma Edificação**



Dentre as dimensões da densidade urbana, a densidade construtiva é a mais usual na regulação da ocupação do solo. Em geral, o parâmetro utilizado para regular a densidade construtiva é o Coeficiente de Aproveitamento<sup>26</sup> (CA) do lote. Esse coeficiente é um número adimensional que define o total de área construída ou edificada que é permitida em determinadas porções do espaço intraurbano a partir

<sup>26</sup> Por exemplo, se o Coeficiente de Aproveitamento de uma determinada área for igual a 2 e nessa área encontra-se um terreno de 1.000 metros quadrados, é permitido erigir uma edificação nesse terreno cuja área construída seja igual a 2 vezes 1.000, perfazendo um total de 2.000 metros quadrados

da área do lote. O CA indica a correspondência entre a área do terreno e a área construída total da edificação.

Esse total de área construída obtida a partir da multiplicação da área do lote pelo Coeficiente de Aproveitamento, define o potencial construtivo permitido que é outorgado onerosa ou gratuitamente pelo poder público local a partir de regramentos estabelecidos em lei. O potencial construtivo de um lote pode ser considerado como um bem público dominical<sup>27</sup> e, portanto, passível de regulação pública.

Assim, caso a área do lote seja, por exemplo, igual a 500 metros quadrados e o Coeficiente de Aproveitamento seja igual a 2, a área construída total permitida ou o potencial construtivo do lote é igual a 1.000 metros quadrados (500 x 2).

Os Coeficientes de Aproveitamento dos lotes de uma cidade são definidos em leis municipais que instituem o plano diretor ou nas leis municipais de uso e ocupação do solo. Esses Coeficientes indicam a intensidade de aproveitamento do solo com a implantação de construções.

Segundo Meta Berghauer Pont e Per Haupt (2010), em 1944 o Ministério da Saúde Inglês (*British Ministry of Health*) propôs utilizar a área construída (*floor area*) no numerador do quociente de cálculo da densidade urbana nos locais com predomínio de edificações comerciais. Aquele Ministério denominou esse indicador com a expressão em inglês “*Floor Space Index*” (FSI) que aqueles autores adotaram em seu método de cálculo das densidades urbanas, batizado como *Spacematrix*, descrito adiante (PONT & HAUPT, 2010).

Pont e Haupt (2010) informaram ainda que, em 1948, esse indicador foi adotado como padrão para mensuração de densidade urbana em conferência realizada em Zurique. Vale dizer que o FSI europeu corresponde ao Coeficiente de Aproveitamento utilizado aqui no Brasil. Nos Estados Unidos ele é denominado como “*Floor to Area Ratio*” (FAR).

Portanto, a densidade construtiva ou edificada de uma determinada área pode ser designada através do Coeficiente de Aproveitamento, do “*Floor Space Index*” ou do “*Floor to Area Ratio*” calculados a partir da relação entre as áreas

---

<sup>27</sup> O bem público dominical não está destinado a uma finalidade comum ou especial. Por isso constitui patrimônio disponível do Estado.

construídas e dos terrenos (ou outra forma de delimitação de área) existentes no local.

$$\text{Densidade Construtiva} = \frac{\text{Área Construída (Residencial ou Não Residencial)}}{\text{Área Delimitada (Bruta ou Líquida)}}$$

Para o presente estudo, os cálculos da densidade construtiva de empreendimentos imobiliários residenciais verticais utilizam os bancos de dados levantados pela Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP)<sup>28</sup>. Utilizam-se esses dados relativos aos empreendimentos imobiliários em conjunto com os dados dos Censos Demográficos de 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

### ***Densidade Habitacional***

A densidade habitacional pode ser definida como a quantidade de habitações existentes em uma determinada área previamente delimitada. Não confundir com a ocupação e a densidade interna da moradia que indica o número de pessoas que vivem no interior dessa moradia, conforme exposto adiante.

Para a realização dos cálculos da densidade habitacional pode-se considerar o conjunto com os vários tipos de habitações existentes ou definir subconjuntos de habitações como, por exemplo, as que se encontram em edificações unifamiliares (casas) ou multifamiliares (apartamentos), verticais ou horizontais, habitações em favelas, loteamentos ou cortiços, habitações de alto, médio e baixo padrão, entre outras categorias.

Nesses tipos de cálculo é preciso definir cuidadosamente a área delimitada a ser utilizada no denominador do quociente de modo a manter correspondência direta com os tipos específicos de habitação considerados.

Talvez não haja problemas e dificuldades para realizar a quantificação dessas habitações nos casos em que a área onde se concentram seja relativamente

---

<sup>28</sup> Os dados da EMBRAESP foram obtidos gratuitamente no site do Centro de Estudos da Metrópole do Centro Brasileiro de Planejamento (CEM-CEBRAP) no endereço eletrônico <http://www.fflch.usp.br/centrodametropole/716>. A equipe do CEM-CEBRAP georreferenciou cada empreendimento imobiliário lançado na Região Metropolitana de São Paulo no período entre 1985 e 2013.

pequena e se possam realizar levantamentos em campo ou utilizar dados de projetos arquitetônicos ou cadastrais.

Porém, no espaço urbano de uma grande cidade como São Paulo a quantificação das habitações é mais complicada, pois o tamanho da cidade é imenso e há diversas situações habitacionais que incluem, por exemplo, as moradias em favelas, os cômodos em cortiços, as casas isoladas em um lote, as múltiplas casas e cômodos distribuídos em um único lote, os apartamentos em condomínios verticais, as casas em condomínios horizontais, entre outras tipologias habitacionais.

Assim, é necessário ter uma definição geral e padronizada daquilo que se entende por habitação a fim de considerá-la nas quantificações. Desse modo, uma alternativa é adotar a definição de domicílio utilizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) cujos dados são bastante úteis para o cálculo da densidade habitacional, mesmo que haja uma ou mais famílias conviventes vivendo no mesmo domicílio junto com a família principal. Nesse cálculo a quantidade de habitações no numerador pode ser correspondente à quantidade de domicílios levantada pelo IBGE nos Censos Demográficos. Isso leva necessariamente a adoção do setor censitário ou área de ponderação como o quociente no cálculo da densidade habitacional. Pode-se ainda utilizar outras agregações dessas unidades de pesquisa.

O IBGE define domicílios como “local estruturalmente separado e independente que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que esteja sendo utilizado como tal” (IBGE, 2010: 18).

Para o IBGE “os critérios essenciais dessa definição são os de separação e independência” e a “separação fica caracterizada quando o local de habitação for limitado por paredes, muros ou cercas e coberto por um teto, permitindo a uma ou mais pessoas que nele habitam isolar-se das demais, com a finalidade de dormir, preparar e/ou consumir seus alimentos e proteger-se do meio ambiente, arcando, total ou parcialmente, com suas despesas de alimentação ou moradia” (Idem: 18).

Já a “independência fica caracterizada quando o local de habitação tem acesso direto, permitindo a seus moradores entrar e sair sem necessidade de passar por locais de moradia de outras pessoas” (Idem: 18).

Com base nas definições expostas, pode-se calcular a densidade habitacional dividindo o número de domicílios levantados pelo IBGE pela área delimitada dos setores censitários, das áreas de ponderação ou de áreas formadas pelas agregações daquelas unidades de pesquisa.

$$\text{Densidade Habitacional} = \frac{\text{Nº de Habitações (Domicílios do IBGE)}}{\text{Área Delimitada (Bruta ou Líquida)}}$$

A densidade habitacional é a dimensão da densidade urbana que melhor indica o aproveitamento do solo para a acomodação de moradores. Do ponto de vista do planejamento e da regulação do uso e ocupação do solo controla-se a densidade habitacional por meio da cota de terreno por unidade habitacional, dentre outros parâmetros. Essa cota define a porção da área do terreno (em m<sup>2</sup>) a ser destinada para cada unidade habitacional. Por exemplo, consideremos um terreno com 500 m<sup>2</sup> de área total, no qual se aplica um coeficiente de aproveitamento (CA) igual a 2, conforme definido anteriormente, e com permissão para uma cota de terreno por unidade habitacional igual a 35. Com esses parâmetros, é possível construir no máximo 14 unidades habitacionais nesse terreno (divisão da área total do terreno – 500 m<sup>2</sup> - pela cota – 35). Essas 14 unidades habitacionais devem ser inseridas nos 1.000 m<sup>2</sup> de área construída que o CA igual a 2 permite nesse terreno hipotético. Assim, a área máxima de cada unidade habitacional deverá ser igual a, no mínimo, 71,4 m<sup>2</sup>. Caso se queira ter unidades habitacionais com áreas maiores, será necessário diminuir a sua quantidade total.

Ademais, utiliza-se a densidade habitacional como parâmetro para controlar a densidade demográfica nos espaços intraurbanos. Assim, ao se definir a cota de terreno por unidade habitacional, define-se um número máximo de habitações possível de serem construídas no terreno. A partir da estimativa do número médio de pessoas por habitação, calcula-se o adensamento demográfico potencial. Para evitar baixas densidades demográficas, pode-se adotar cotas mínimas de terreno por unidade habitacional.

### ***Densidade Demográfica***

A densidade demográfica é a dimensão da densidade urbana mais conhecida e utilizada pela sociedade em geral. Pode ser definida como a quantidade de pessoas que se encontra em uma determinada área previamente delimitada.

O conjunto formado por essas pessoas forma uma população que pode ser caracterizada a partir de diferentes critérios. Pode-se considerar somente a população moradora naquela área delimitada, o que é bastante usual. Ou então se pode considerar a população que trabalha nessa área, mas que não é residente. Neste caso, o cálculo da densidade demográfica considera a chamada população flutuante que varia ao longo do dia, da noite e da semana. Tal variação se dá em função das características funcionais daquela área.

Pode-se ainda recortar a população segundo sexo e faixas etárias para obter a densidade demográfica de grupos populacionais específicos na área delimitada. Assim, pode-se obter, para uma determinada área, a densidade de mulheres, homens, crianças, jovens, adultos e idosos, entre outros.

As fontes de dados referentes à quantidade de pessoas podem ser constituídas a partir de levantamentos primários realizados na área delimitada ou então se podem utilizar fontes secundárias das quais as mais adequadas e usuais são os Censos Demográficos do IBGE. Para calcular a densidade demográfica divide-se o número de pessoas pela área delimitada.

$$\text{Densidade Demográfica} = \frac{\text{Nº de Pessoas (Censos Demográficos do IBGE)}}{\text{Área Delimitada (Bruta ou Líquida)}}$$

### ***Densidade Urbana***

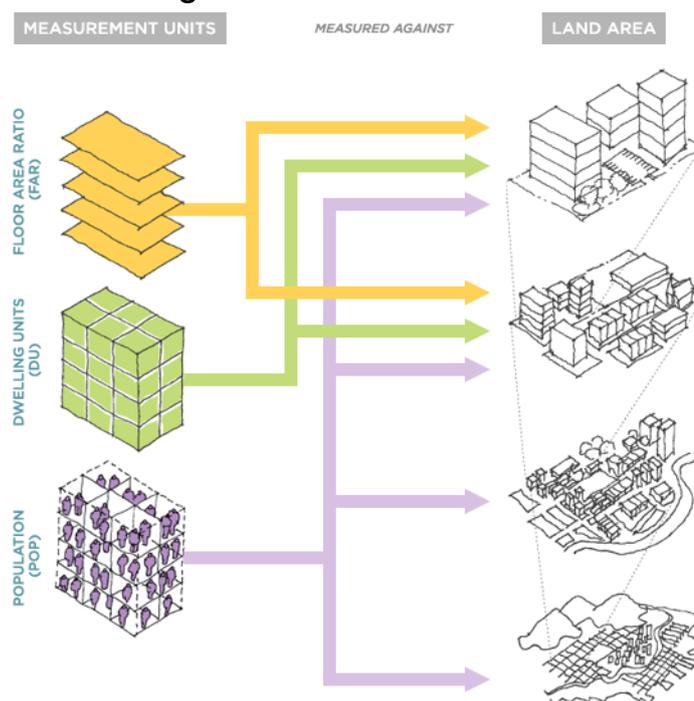
A densidade urbana conjuga as dimensões vistas anteriormente e pode ser bruta ou líquida. Assim, a densidade urbana é composta delas densidades construtivas (ou edificadas), habitacionais e demográficas (ou populacionais).

Em um *site* organizado por uma equipe de pesquisadores e estudantes do *Massachussets Institute of Technology* (MIT) que incluía planejadores urbanos,

arquitetos e designers<sup>29</sup> encontra-se uma apresentação interessante e didática sobre essas três dimensões básicas da densidade urbana.

Nesse site há o infográfico reproduzido na **Figura 10** com uma explicação visual que apresenta claramente o que são aquelas densidades construtiva, habitacional e demográfica.

**Figura 10 - Infográfico Explicativo Sobre a Densidade Construtiva, Habitacional e Demográfica.**



Fonte: <http://densityatlas.org/measuring/> - consultado em 28/04/2014, 18h (horário de Brasília).

Em suma, nesse infográfico nota-se que a densidade construtiva varia em função do modo e grau de ocupação e aproveitamento do solo com edificações. A densidade habitacional varia em função da quantidade de unidades habitacionais ou domicílios que se inserem em diferentes formas das áreas edificadas. A densidade demográfica varia em função do número de pessoas que habitam esses domicílios localizados em uma área que pode ser delimitada de vários modos e com diferentes

<sup>29</sup> Trata-se do site [www.densityatlas.org](http://www.densityatlas.org). Segundo texto de apresentação, a equipe do MIT que organizou o site inclui Tunney Lee, Randall Imai, Catherine Duffy, Victor Eskinazi, Justin Fay, Patricia Molina, Sze Ngai Ting, Jue Wang, Jenni Won. Segundo o mesmo texto, essa equipe incluiu Omari Davis, Yang Liu e Yun Zhan. Agradeço a Tereza Herling pela indicação dessa referência.

abrangências tais como uma região, uma cidade, um bairro ou um conjunto habitacional.

Vale ressaltar que as três dimensões da densidade urbana podem ser combinadas entre si. Assim, é possível calcular as densidades habitacionais e demográficas considerando a área construída residencial como denominador e não uma porção da área urbana ou a área dos terrenos. Com isso tem-se a quantidade de habitações (domicílios) e de pessoas por unidade de área construída residencial.

Pode-se também calcular a densidade demográfica no interior da habitação (domicílio) dividindo o número de pessoas pela quantidade de habitações existentes na área considerada. Com isso obtém-se o nível de densidade interna da moradia.

Essa densidade demográfica no interior das habitações pode ser medida considerando-se, no denominador do quociente, o número de cômodos ou de dormitórios existentes nessas habitações. Esse cálculo fornece indicações sobre a possível existência de superlotação habitacional.

Vale lembrar que essa superlotação habitacional não tem nada a ver com a densidade habitacional de uma determinada área, pois se pode ter uma área com poucas habitações que, no entanto, podem estar com os interiores superlotados, com muitas pessoas vivendo em seu interior. Jane Jacobs (2000) fez esse mesmo alerta e, na época em que ela escreveu a sua obra clássica intitulada “Morte e Vida das Grandes Cidades” (publicada pela primeira vez em 1961), a superlotação habitacional nos Estados Unidos era definida a partir da existência de 1,5 moradores ou mais por cômodo da habitação (JACOBS, 2000: 227).

Mais recentemente, Acioly e Davidson (1998) repetiram o alerta de Jacobs (2000) e colocaram que esse problema relativo à superlotação, superocupação ou superaglomeração (“*crowding*” em inglês ou “*hacinamiento*” em espanhol) no interior de um lote, uma residência ou mesmo num cômodo ou dormitório pode ocorrer tanto em áreas com altas quanto baixas densidades habitacionais.

Como Acioly e Davidson (1998) esclareceram, ecoando colocações que foram aplicadas às realidades das cidades industriais européias do século XIX, trata-se de aspectos da “ocupação interna de edificações que trazem conseqüências seríssimas em termos de tensões emocionais e psicológicas (‘stress’), pressões

sobre as relações sociais, sobre a saúde física e mental, riscos epidemiológicos e maiores potencialidades e riscos de promiscuidade e insalubridade quando combinados com situações precárias de habitação” (ACIOLY & DAVIDSON, 1998: 16).

No Brasil, a metodologia de cálculo do déficit e da inadequação habitacional utilizada pela Fundação João Pinheiro (FJP) considera como adensamento excessivo no interior da moradia a existência de 3 ou mais moradores por dormitório (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO/MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009: 63). Vale lembrar que nas pesquisas realizadas pelo IBGE considera-se como dormitório qualquer cômodo do domicílio utilizado diariamente para dormir.

Segundo Taschner e Bógus (2000), “higienistas chamam a variável pessoas por cômodo de índice de confinamento e estabelecem os seus limites em 1,5 pessoas por cômodo, ou 2,0 pessoas por cômodo habitável (exclusive banheiro e cozinha)” (TASCHNER & BÓGUS, 2000: 268). Essas autoras citam Chombart de Lauwe que “aponta a cifra de 2,5 habitantes por peça (cômodo ou dormitório) como limiar patológico e 2,0 como limiar crítico” (Idem: 268). Elas dizem ainda que “no Canadá, para o Escritório Federal de Estatística, a unidade superpovoada seria simplesmente aquela onde o número de pessoas supera o de cômodos” (Idem: 268).

Assim, para calcular as derivações da densidade urbana a partir de combinações entre suas dimensões podem-se utilizar as indicações a seguir.

$$\text{Densidade Habitacional}_{AC} = \frac{\text{N}^{\circ} \text{ de Habitações} \\ \text{(Domicílios do IBGE)}}{\text{Área Construída} \\ \text{(Residencial)}}$$

$$\text{Densidade Demográfica}_{AC} = \frac{\text{N}^{\circ} \text{ de Pessoas} \\ \text{(Censos Demográficos do IBGE)}}{\text{Área Construída} \\ \text{(Residencial)}}$$

$$\text{Densidade Demográfica}_{H} = \frac{\text{N}^{\circ} \text{ de Pessoas} \\ \text{(Censos Demográficos do IBGE)}}{\text{N}^{\circ} \text{ de Habitações} \\ \text{(Domicílios do IBGE)}}$$

$$\text{Densidade Demográfica}_{\text{Dorm}} = \frac{\text{N}^{\circ} \text{ de Moradores} \text{ (Censos Demográficos do IBGE)}}{\text{N}^{\circ} \text{ de Dormitórios nas Habitações} \text{ (Dormitórios do IBGE)}}$$

$$\text{Densidade Demográfica}_{\text{Com}} = \frac{\text{N}^{\circ} \text{ de Moradores} \text{ (Censos Demográficos do IBGE)}}{\text{N}^{\circ} \text{ de Cômodos nas Habitações} \text{ (Cômodos do IBGE)}}$$

### **A Densidade Urbana Analisada Segundo um Método Matricial**

Afora aquelas definições e fórmulas de cálculo das diferentes dimensões da densidade urbana, há um método complementar, matricial, proposto pelos arquitetos Meta Berghauser Pont e Per Haupt (2010) cujas origens são, respectivamente, de Camarões e da Suécia. Esses arquitetos vivem e trabalham na Holanda onde coordenam o escritório PerMeta que desenvolve estudos e propostas arquitetônicas e de planejamento urbano e regional.

Os autores denominam esse método matricial de análise da densidade urbana como *Spacematrix*. O objetivo é entender a lógica relacional entre a densidade e diferentes propriedades espaciais e não espaciais (PONT & HAUPT, 2010: 7).

Com esse método, apresentado detalhadamente no livro intitulado “*Spacematrix – Space, Density and Urban Form*” e de modo resumido no livro “*Spacemate – The Spatial Logic of Urban Density*”, os autores visam contribuir para a discussão sobre o consumo do espaço, a densidade e a forma urbana (Idem: 8).

Propõem um conceito de densidade definido a partir de escalas e variáveis múltiplas com a pretensão de estabelecer uma ciência da densidade. Defendem que esse conceito deve ter um papel central no urbanismo considerando o incremento dramático no consumo do espaço urbano ocorrido no século passado (Idem: 15). Vale dizer que esse consumo continua no século atual com os avanços galopantes da urbanização que já envolve mais da metade da população mundial.

As medidas de densidade urbana baseadas no método *Spacematrix* operam com múltiplas variáveis e escalas. Podemos denominar as variáveis usadas nesse método, originalmente nominadas em inglês, com os seguintes termos em

português, escolhidos com base no uso recorrente por arquitetos e urbanistas brasileiros<sup>30</sup> e em adaptações<sup>31</sup> feitas especificamente para o presente estudo:

- densidade construtiva ou edificada (no método *Spacematrix* essa variável é denominada como *Floor Space Index – FSI*);
- taxa de ocupação (no método *Spacematrix* essa variável é denominada como *Ground Space Index – GSI - Coverage*);
- gabarito ou número de pavimentos (no método *Spacematrix* essa variável é denominada como *Building Height – L - Layers*);
- taxa de espaços abertos em relação à área construída (no método *Spacematrix* essa variável é denominada como *Open Space Rate – OSR - Spaciouness*);
- espaço não edificado líquido (no método *Spacematrix* essa variável é denominada como *Tare – T*);
- densidade de vias (no método *Spacematrix* essa variável é denominada como *Network Density – N*);
- distância média entre as vias (no método *Spacematrix* essa variável é denominada como *Mesh – w*);
- largura média das vias (no método *Spacematrix* essa variável é denominada como *Width – b*).

A densidade construtiva é a única variável que o método *Spacematrix* compartilha com o conjunto de dimensões básicas da densidade urbana cujas fórmulas usuais de cálculo foram apresentadas anteriormente. Como exposto, essa densidade construtiva é geralmente expressa por meio do Coeficiente de Aproveitamento que corresponde ao *Floor Space Index (FSI)* europeu e ao *Floor to Area Ratio (FAR)* norteamericano. Curiosamente, o *Spacematrix* não incluiu a densidade demográfica ou populacional nas relações com as demais variáveis que caracterizam principalmente a forma urbana. Seria interessante fazer essa inclusão, pois assim teríamos uma espécie de geometria da distribuição populacional nos

---

<sup>30</sup> Os termos técnicos usados pelos urbanistas brasileiros que foram adotados para designar os componentes do método *Spacematrix* são: densidade construtiva, taxa de ocupação, gabarito ou número de pavimentos, distância média entre vias e largura média das vias.

<sup>31</sup> Os termos baseado em adaptações para o presente estudo para designar os componentes do método *Spacematrix* são: taxa de espaços abertos em relação à área construída, espaço não edificado líquido e densidade de vias.

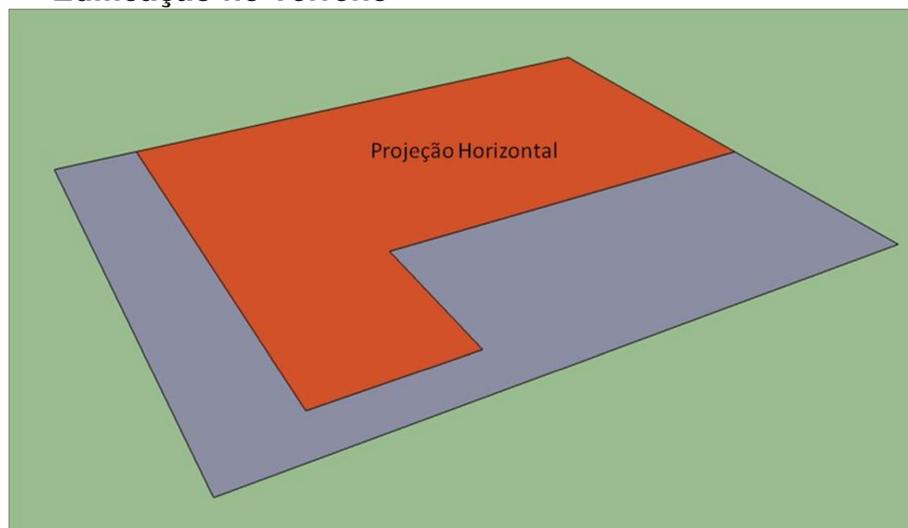
espaços intraurbanos. Teríamos os perfis e regimes demográficos dos habitantes de distintas formas intraurbanas.

Vale dizer que as variáveis utilizadas no método *Spacematrix* complementam aquelas fórmulas de cálculo das diferentes dimensões da densidade urbana. A junção daquele método e dessas fórmulas poderia articular variáveis populacionais e domiciliares com outras variáveis que se referem exclusivamente a elementos construtivos que constituem as materialidades e as formas dos espaços intraurbanos, tais como as edificações, os espaços não edificados, as vias e as quadras.

As edificações são consideradas no cálculo da taxa de ocupação (*Ground Space Index* – GSI) que define o quanto do solo está coberto pelas construções (vistas a partir da sua projeção horizontal sobre a superfície da área considerada).

Não confundir com a densidade construtiva ou edificada vista anteriormente. Como já explicado, esta densidade construtiva é definida a partir da quantidade de área construída (geralmente em metros quadrados) acumulada em um ou vários pavimentos edificados em um terreno ou em uma determinada porção do espaço urbano. A taxa de ocupação (*Ground Space Index* – GSI) corresponde ao percentual da superfície desse espaço que é ocupado pela projeção horizontal das edificações, conforme **Figura 11**.

**Figura 11 – Esquema Explicativo Sobre a Projeção Horizontal de Edificação no Terreno**



Assim, essa taxa pode ser calculada a partir da divisão entre a área ocupada por edificações e a área delimitada bruta ou líquida, conforme definições apresentadas anteriormente.

$$\text{Taxa de Ocupação} = \frac{\text{Área Ocupada por Edificações (Projeção Horizontal)}}{\text{Área Delimitada (Bruta ou Líquida)}}$$

As edificações também são consideradas na definição do gabarito (*Building Height – L*) que define o número de pavimentos edificados e dá uma idéia do grau de verticalização da ocupação urbana a partir da altura da construção determinada pela somatória dos pés-direitos<sup>32</sup> de todos os pavimentos. O gabarito é obtido a partir da divisão entre as áreas construídas, residenciais ou não residenciais ou ambas, e a área ocupada por edificações em projeção horizontal no solo.

Pont e Haupt (2010) avaliam que essa variável sozinha não contribui muito para a análise sobre a densidade urbana (PONT & HAUPT, 2010: 92). De fato, o gabarito, a altura das edificações e a verticalização da ocupação urbana não são medidas de densidade urbana, mas constituem uma parte das características relativas à forma urbana.

<sup>32</sup> O pé-direito de um pavimento edificado corresponde à distância entre a superfície do piso acabado até a superfície do forro acabado.

$$\text{Gabarito} = \frac{\text{Área Construída (Residencial ou Não Residencial)}}{\text{Área Ocupada por Edificações (Projeção Horizontal)}}$$

Os espaços não edificados são considerados no cálculo da taxa de espaços abertos em relação à área construída (*Open Space Rate* – OSR). Essa taxa não é simplesmente o inverso da taxa de ocupação, pois define a proporção entre o quanto do solo não está coberto pelas construções, incluindo as áreas ocupadas pelas vias, e o total de área construída. O método Spacematrix calcula a taxa de ocupação (*Ground Space Index* – GSI) considerando somente as porções da área da quadra (excluindo as calçadas e os leitos carroçáveis das vias).

Para Pont e Haupt (2010), somente a taxa de espaços abertos em relação à área construída em si não contribui muito para a análise sobre a forma urbana. Essa taxa indica a proporção de espaços abertos em relação aos espaços ocupados com construções. Essa proporção mostra o nível de compactação do espaço urbano. Em áreas com alta densidade urbana é importante ter taxas médias e altas de espaços abertos em relação à área construída para que seja possível ofertar espaços livres com praças, jardins, áreas de lazer, estacionamentos, entre outros locais para a realização de atividades a céu aberto. Assim, se evitam os efeitos de amontoamentos que podem provocar sombreamentos excessivos e insalubridades geradas pela umidade persistente causada pela falta de ventilação e iluminação natural. Pode-se até evitar efeitos psicológicos deletérios relacionados com possível *stress* associado àqueles efeitos de amontoamentos. Taxas maiores de espaços abertos servem como “respiros” em locais com alta densidade urbana.

A taxa de espaços abertos em relação à área construída pode ser calculada a partir da divisão da área não edificada, incluindo a área das vias, pela área construída residencial ou não residencial ou a somatória de ambas.

$$\text{Taxa de Espaços Abertos} = \frac{\text{Área Não Edificada (Incluindo as Áreas das Vias)}}{\text{Área Construída (Residencial ou Não Residencial)}}$$

O cálculo do espaço não edificado líquido (*Tare* – T) indica o quanto de abertura e permeabilidade existe nos espaços das quadras urbanas. Nesse cálculo se considera somente as áreas não edificadas que existem ao redor das edificações, desconsiderando as áreas ocupadas pelas vias. Para a realização do cálculo, essas áreas são divididas pela área líquida delimitada.

$$\text{Espaço Não Edificado Líquido} = \frac{\text{Área Não Edificada (Excluindo as Áreas das Vias)}}{\text{Área Delimitada (Líquida)}}$$

A taxa de espaços abertos em relação à área construída e o espaço não edificado líquido indicam a compactação da ocupação no interior das quadras consideradas. Quanto menores os valores dessas variáveis, mais compacta é a quadra e, portanto, mais densa é a ocupação com as construções existentes.

O cálculo da densidade de vias (*Network Density* – N) é feito a partir da divisão da extensão linear de todas as vias pela área delimitada bruta. Nesse cálculo considera-se a extensão das vias internas à área delimitada que é considerada como o denominador do quociente e das vias que estão na fronteira dessa área, contornando-a. Para a realização dos cálculos, Pont e Haupt (2010) consideram que essa extensão deve ser medida ao longo do eixo central das vias.

$$\text{Densidade de Vias} = \frac{\text{Extensão Linear das Vias (Internas e de Fronteira)}}{\text{Área Delimitada (Bruta)}}$$

O cálculo das distâncias médias entre as vias deve utilizar os cruzamentos entre as vias como referência. Essas distâncias também devem ser medidas ao longo do eixo central das vias.

É interessante observar que a densidade de cruzamentos viários é uma medida que indica a permeabilidade da forma urbana relacionada com as possibilidades de múltiplos percursos realizados por pedestres e veículos ao longo das faces de quadras.

No trabalho realizado por Julie Campoli (2012), cujo título é “*Made for Walking – Density and Neighborhood Form*”, é feita uma verificação minuciosa da

quantidade de cruzamentos viários existentes em doze lugares<sup>33</sup> analisados em diferentes cidades norteamericanas e canadenses. A identificação desses cruzamentos fez parte de um método de análise urbana apoiado em observações *in loco* registradas com recursos ricamente ilustrados por meio de fotografias, mapas e diagramas que serviram para destacar características específicas dos lugares estudados. Esse método visa identificar as condições favoráveis à circulação de pedestres e inclui o exame dos seguintes aspectos:

- o contexto local, especialmente no que diz respeito à relação com o sistema de transporte coletivo e ao centro da cidade;
- as proporções entre os volumes edificados e os espaços vazios visualizados através de um diagrama que distingue claramente as figuras (formadas pelas edificações) e os fundos (formados pelos espaços não edificados incluindo as ruas, praças, parques, caminhos de pedestres, terrenos desocupados, entre outros elementos);
- as vias com concentração de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços que geralmente são aquelas com tráfego mais intenso de pedestres e veículos, portanto com maior vitalidade urbana e econômica, e com circulação de transportes coletivos;
- os cruzamentos viários visualizados através de mapeamentos temáticos;
- as densidades habitacionais medidas por quadras;
- as densidades populacionais também medidas por quadras;
- o tecido urbano formado pelos entrelaçamentos de edificações, áreas verdes, passeios públicos, transporte coletivo sobre trilhos e a arborização;
- as articulações entre áreas verdes de uso público e a rede de vias destinadas à circulação de pedestres.

Os locais analisados por Campoli (2012) foram escolhidos por representarem, na visão da autora, bons exemplos de espaços urbanos onde há mistura adequada de usos residenciais e não residenciais, boas relações entre os espaços públicos e privados, boa acolhida de pedestres, ciclistas e automóveis nos

---

<sup>33</sup> Os locais analisados por Julie Campali são: Lodo e Central Platte Valley em Denver, Colorado; Short North em Columbus, Ohio; Kitsilano em Vancouver, British Columbia; Flamingo Park em Miami Beach, Florida; Little Portugal em Toronto, Ontario; Eisenhower East em Alexandria, Virginia; Downtown e Reynolds Addition em Albuquerque, New Mexico; The Pearl District em Portland, Oregon; Greenpoint no Brooklyn, New York; Little Italy em San Diego, California; Cambridgeport em Cambridge, Massachusetts e Old Pasadena em Pasadena, California.

espaços públicos e no sistema viário, entre outras características. São locais com rica vitalidade e diversidade urbana.

Vale dizer que o trabalho de Campoli (2012) marcou posição em favor da escala humana ao dizer que a melhor densidade, do tipo existente em localizações urbanas que atraem e agradam as pessoas, é aquela que pode ser experimentada por aqueles que circulam a pé<sup>34</sup> (CAMPOLI, 2012: 7).

O cálculo da densidade de vias e de cruzamentos viários indicou ainda, de modo indireto, a extensão das faces de quadras. Se essa densidade for baixa significa que essas faces de quadras são extensas e configuram as chamadas superquadras, ícone do urbanismo modernista que foi tão criticado por Jane Jacobs (2000) por bloquear o surgimento da diversidade urbana.

Jacobs (2000) avaliou que essas superquadras, onipresentes nas áreas residenciais de Brasília, além de obrigar os pedestres a fazer, desnecessariamente, grandes percursos, propiciam menos possibilidades de variações de trajetos e distribuições de transeuntes, atraindo menos estabelecimentos comerciais e de serviços, ocasionando a redução das potencialidades de diversificação urbana, das atividades econômicas.

Aquela autora avaliou ainda que “as quadras longas neutralizam as vantagens potenciais que as cidades propiciam à incubação, à experimentação e a numerosos empreendimentos pequenos ou específicos, na medida em que estes precisam de cruzamentos muito maiores de pedestres para atrair fregueses ou clientes” (JACOBS, 2000: 202).

Continuando os comentários críticos sobre as quadras longas, ela avaliou também que tais quadras “frustram a tese de que, se se espera que as misturas de usos urbanos sejam mais do que uma abstração nas plantas, elas devem provocar a presença de pessoas diferentes, com propósitos diferentes, em horários distintos, mas usando as *mesmas ruas*” (Idem: 202) (grifo da autora).

Voltando ao método *Spacematrix* de cálculo das densidades urbanas, as larguras médias das vias podem ser calculadas considerando as distâncias entre os meios fios que ladeiam os leitos carroçáveis. Podem ser calculadas também

---

<sup>34</sup> Essa idéia é transmitida na seguinte afirmação em inglês: “the best density – the kind found in urban places to which people become attached and a cherish over time – is designed to be experienced on foot” (CAMPOLI, 2012: 7).

considerando as distâncias entre os alinhamentos dos lotes ou das edificações que ladeiam os passeios públicos.

É importante afirmar mais uma vez que aquele método privilegia as variáveis atinentes aos elementos construídos do espaço urbano, em detrimento das variáveis demográficas. Isso porque o objetivo principal do trabalho de Pont e Haupt (2010) foi analisar as relações que as densidades desses elementos construídos possam ter com as formas urbanas e com os desempenhos do ambiente construído a partir:

- da incidência de iluminação natural nos espaços não edificados e no interior das edificações;
- da capacidade de estacionamento de automóveis em vias públicas;
- do consumo de energia;
- da urbanidade.

Não fez parte dos objetivos do método *Spacematrix* relacionar as características das densidades e formas urbanas com o perfil das populações que habitavam e povoavam essas mesmas densidades e formas. Por isso, conforme já mencionado, aquele método tampouco considera a densidade demográfica e habitacional conforme definições apresentadas anteriormente. Certamente, o desenvolvimento futuro dessa vertente de análise baseado no cruzamento entre elementos demográficos e da forma urbana, pode gerar frutos interessantes.

Em relação às escalas, o método *Spacematrix* pretende ajudar a entender como o planejamento na macro-escala se relaciona com projetos na micro-escala e vice versa. Para isso procura explicitar como as múltiplas decisões construtivas tomadas na micro-escala geram resultados na macro-escala<sup>35</sup> (PONT & HAUPT, 2010: 16).

Nesse ponto é importante compreender o fato de que as densidades e formas urbanas variam através das diferentes escalas. Isto é, as áreas (ou meios) consideradas como denominador no quociente de cálculo das densidades urbanas variam dependendo da escala considerada. Essa variação leva a resultados finais diferentes. A densidade de uma mesma entidade é maior ou menor se o denominador abranger área menor ou maior, respectivamente.

---

<sup>35</sup> É interessante observar que as dinâmicas, tendências e regimes demográficos em escala macro também se baseiam em decisões tomadas individualmente ou em pequenos grupos populacionais na escala micro.

A delimitação dessas áreas é crucial para a realização dos quocientes das diferentes dimensões das densidades urbanas. No método *Spacematrix*, Pont e Haupt (2010) consideram principalmente as escalas:

- das quadras (*islands*);
- dos tecidos urbanos (*urban fabrics*) compostos por um pequeno conjunto de quadras;
- dos distritos (*districts*) que geralmente abrangem áreas maiores do que as escalas anteriores e são delimitados segundo critérios administrativos.

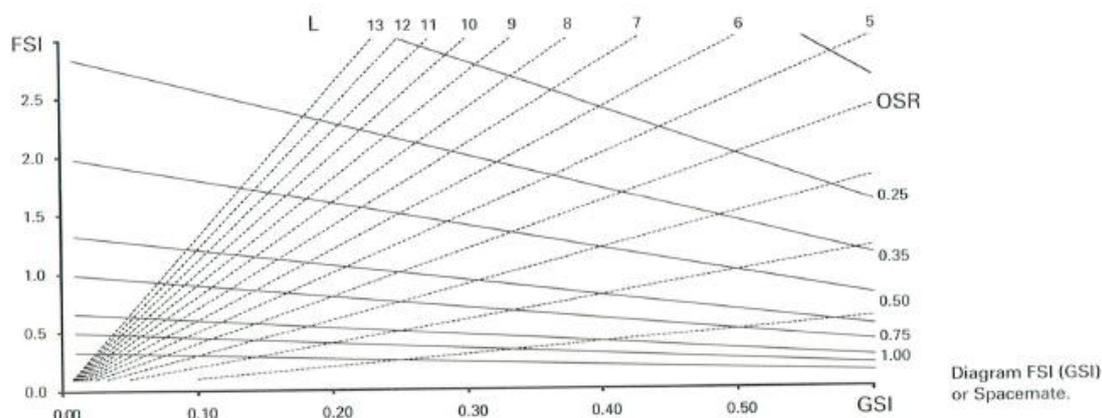
Essas escalas definem as áreas consideradas como denominador nos quocientes previstos nas fórmulas de cálculo das densidades urbanas.

Aqueles autores chamam a atenção para o fato de que as densidades urbanas são médias que ocultam as heterogeneidades na distribuição de entidades existentes no interior das áreas definidas em cada escala. Essa distribuição pode ser, por exemplo, uma combinação (ou predomínio) entre concentração, dispersão e eqüidistância.

Como visto até aqui, a quantidade daquelas entidades que povoam ou ocupam o espaço urbano é normalmente considerada no numerador do quociente de cálculo das densidades urbanas. Assim, as medidas de densidade urbana variam de acordo com a maneira como esses numeradores e denominadores são definidos na feitura dos cálculos.

Para mostrar as correlações entre os componentes do método *Spacematrix*, Pont e Haupt (2010) propõem um diagrama matricial no qual são lançados os resultados dos cálculos referentes às variáveis consideradas no método. Esse diagrama encontra-se reproduzido na **Figura 12**.

**Figura 12 - Diagrama Spacematrix**



FSI – *Floor Space Index* (Densidade Construtiva - Coeficiente de Aproveitamento)

GSI – *Ground Space Index* (Taxa de Ocupação)

OSR – *Open Space Rate* (Taxa de Espaços Abertos em Relação à Área Construída)

L – *Layer - Building Height* (Gabarito da Edificação)

Fonte: PONT, Meta Berghauser & HAUPT, Per. Spacematrix – space, density and urban form. Rotterdam: NAI Publishers, 2010, p. 117.

Segundo esse diagrama matricial, caso a elevação do Coeficiente de Aproveitamento (FSI) seja acompanhada pelo aumento da Taxa de Ocupação (GSI), as edificações tendem a ter menos pavimentos (L) e a Taxa de Espaços Abertos em Relação à Área Construída (OSR) na quadra tende a ser menor e, portanto, essa quadra tende a ser mais compacta e com menos espaços não edificados. Caso a elevação do Coeficiente de Aproveitamento (FSI) seja acompanhada por redução na Taxa de Ocupação (GSI), as edificações tendem a ter mais pavimentos (L) e a Taxa de Espaços Abertos em Relação à Área Construída (OSR) na quadra tende a ser maior e, portanto, essa quadra tende a ser menos compacta e com mais espaços não edificados.

Esse diagrama representa graficamente os aspectos relacionais existentes entre a densidade construtiva e atributos das formas intraurbanas. Tais atributos podem ajudar a definir referências para qualificar as análises sobre as interferências das diferentes dimensões da densidade urbana vistas anteriormente. Para isso é necessário estabelecer cruzamentos entre essas dimensões da densidade urbana e aqueles atributos da forma intraurbana.

As dimensões da densidade urbana podem ser qualificadas e problematizadas também a partir de cruzamentos com outras variáveis relativas ao funcionamento das cidades. Dentre esses cruzamentos, surge a importância cada vez maior dos elementos demográficos no entendimento da densidade urbana. Tal entendimento ganha destaque crescente no campo de estudos sobre as cidades contemporâneas.

No próximo capítulo organiza-se um grande conjunto de dados agregados segundo os 96 distritos paulistanos que procuram caracterizar diferentes aspectos relacionados com as tendências demográficas recentes no Município de São Paulo. Incluiu-se nesse conjunto de estudo um interessante trabalho sobre o Município do Rio de Janeiro realizado por Smolka (1992) que tratou da relação entre mobilidade residencial intraurbana e segregação socioespacial.

Os exames desses dados populacionais, etários, habitacionais, imobiliários, dentre outros, procuraram mostrar as várias facetas daquelas tendências demográficas registradas no Município de São Paulo na virada da década de 1990 para a de 2000. Tais facetas fornecem o contexto sociodemográfico para o desenvolvimento de estudos sobre a densidade urbana na recente produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais.

## **CAPÍTULO II**

### **A INVERSÃO DEMOGRÁFICA E A PERIFERIZAÇÃO PERSISTENTE COMO CONTEXTO DAS DENSIDADES URBANAS PAULISTANAS**

---

Após mais de cem anos de intensa urbanização e dinâmica demográfica, o Município de São Paulo chegou em 1991 com 9.646.185 habitantes após crescer segundo uma taxa de 1,0% ao ano ao longo da década de 1980. O arrefecimento no ritmo de crescimento da população paulistana detectado nessa década foi o maior dentre todas as décadas anteriores do século XX.

Na década de 1980 o Município de São Paulo registrou, pela primeira vez, saldo migratório negativo. O arrefecimento no ritmo de crescimento populacional desse Município continuou na década de 1990 e fez com que sua população atingisse um patamar de 10.434.252 habitantes em 2000 após crescer a uma taxa de 0,9% ao ano. Entre 2000 e 2010 essa taxa foi de 0,8% ao ano e em 2010 a população paulistana era composta por 11.253.503 habitantes. Pode-se dizer que, nessas décadas, a diminuição no ritmo de crescimento da população do Município de São Paulo esteve relacionada tanto com a manutenção de saldos migratórios negativos quanto com a queda na taxa de fecundidade.

Nesse contexto surgiram análises sobre as tendências demográficas recentes ocorridas em diferentes partes dos espaços intraurbanos do Município de São Paulo. Análises realizadas por autores como Sposati (1996), Januzzi e Januzzi (2002, apud MARQUES & REQUENA, s/d), Koga (2003), Taschner e Bógus (2000 e 2005), Marques e Torres (2005), dentre outros, que mostraram problemáticas e características diferentes dos grupos populacionais que habitavam partes social e urbanisticamente desiguais dos espaços intraurbanos paulistanos.

Além dos trabalhos daqueles autores, examinou-se a análise elaborada por Smolka (1992) que procurou mostrar as implicações da mobilidade residencial intraurbana sobre a segregação socioespacial no Município do Rio de Janeiro. Utilizando metodologia inovadora baseada em dados relativos ao recolhimento do Imposto de Transferência de Bens Imóveis (ITBI) de responsabilidade da administração pública municipal, aquele autor examinou as características das populações que mudaram seus locais de residência ao longo da década de 1980,

mas permaneceram no Município do Rio de Janeiro. Para isso baseou o estudo em análises sobre as diferentes partes da cidade carioca caracterizadas dos pontos de vista urbanísticos e socioeconômicos. Tal caracterização serviu como referência para a discussão sobre a relação entre a mobilidade residencial intraurbana e a segregação socioespacial.

Em suas análises, aqueles autores lançaram mão de dados quantitativos e de indicadores sociais, demográficos e urbanísticos que foram construídos baseados em unidades de observação constituídas seja pelos 96 distritos do Município de São Paulo, seja pelas áreas de ponderação do IBGE. No caso do trabalho de Smolka (1992) a unidade de observação adotada foram as regiões administrativas oficiais do Município do Rio de Janeiro.

O presente capítulo apresenta brevemente o conjunto de estudos elaborados por aqueles autores e descreve as tendências demográficas recentes ocorridas nos 96 distritos paulistanos a partir dos dados censitários de 1991, 2000 e 2010. Esses dados mostraram que houve, na maioria daqueles distritos, duas tendências aqui denominadas como:

- “inversão demográfica”, ocorrida nos distritos do Centro Antigo e Expandido e de partes das porções intermediárias da cidade que perderam moradores na década de 1990 e passaram a ganhar moradores na década de 2000 e;
- “periferização”<sup>36</sup> persistente, ocorrida em distritos das porções intermediárias e periféricas da cidade que ganharam moradores na década de 1990 e continuaram a ganhar moradores na década de 2000, embora em ritmo mais lento.

---

<sup>36</sup> No presente estudo, o termo “periferização” é utilizado para se referir ao processo de expansão urbana ocorrido no Município de São Paulo e em sua Região Metropolitana impulsionada, dentre outros fatores, pela implantação de loteamentos populares destinados à moradia da população de baixa renda, surgimento de favelas e ocupações irregulares de terras. Para Cunha (1994) a “periferização” corresponde ao “processo de ocupação e *adensamento* de áreas (...) com ‘baixa renda diferencial’ (Cunha, 1994: 51) (grifo meu). A noção de “baixa renda diferencial” como base da “periferização” veio do trabalho de Raquel Rolnik e Nabil Bonduki (1982) baseado na análise do processo de produção, ocupação e transformação de cinco loteamentos populares ao longo da década de 1970 no Município de Osasco localizado na porção oeste da Região Metropolitana de São Paulo.

No presente estudo utilizamos o termo “periferização” como sinônimo do chamado “padrão periférico de urbanização” estudado por autores como, por exemplo, Camargo et alli (1975) e Maricato (1982), além dos já mencionados Rolnik e Bonduki (1982), entre outros. Tal padrão caracterizou a ocupação urbana de áreas distantes do Centro Antigo e Expandido do Município de São Paulo. No estudo do CEBRAP (CAMARGO et alli, 1975), a expressão “periferia” tinha dupla conotação: de um lado foi identificada com a “noção de marginalização e exclusão social” (Idem: 23) e de outro lado com “aglomerados, clandestinos ou não, carentes de infraestrutura, onde vai residir a

No contexto dessas duas grandes tendências demográficas paulistanas, dentre outras que envolveram número menor de distritos, o presente capítulo procurou traçar um quadro sobre as mudanças etárias, domiciliares e imobiliárias utilizando os microdados da amostra dos Censos Demográficos IBGE de 2000 e 2010. Para discutir as alterações imobiliárias associadas àquelas tendências demográficas foram construídas Taxas de Absorção da População pela Produção Imobiliária (TAPPIs) com base tanto em dados censitários quanto no banco de dados de lançamentos imobiliários da Empresa Brasileira de Estudos sobre o Patrimônio (EMBRAESP) disponibilizada pelo CEM-CEBRAP, conforme já mencionado.

### **As Relações Entre as Partes e o Todo do Município e da Região Metropolitana de São Paulo**

No final do século XX surgiu um importante trabalho sobre o Município de São Paulo que forneceu novos olhares sobre as várias dimensões das desigualdades socioespaciais entre as porções centrais e periféricas da cidade de São Paulo. Trata-se do “Mapa da Exclusão/Inclusão Social da Cidade de São Paulo”<sup>37</sup>, coordenado por Aldaíza Sposati (1996), que mostrou aquelas desigualdades intraurbanas a partir de vários indicadores sociais simples e de índices compostos de discrepância (Índice de Discrepância Interdistrital – IDI) e de exclusão social (Índice de Exclusão Social Interdistrital – IEXI) baseados nos 96 distritos paulistanos.

Com isso foi possível ver as realidades sociais e urbanas desiguais do Município de São Paulo detectadas pelo Censo Demográfico IBGE de 1991 a partir

---

mão-de-obra necessária para o crescimento da produção” (Idem: 25). Tais aglomerados consistiam nas favelas, cortiços e, principalmente, em loteamentos periféricos cuja implantação e comercialização informais de terrenos se davam segundo procedimentos especulativos.

Já no texto de Maricato (1982) a periferia urbana foi vista “como o espaço de residência da classe trabalhadora ou das camadas populares, espaço que se estende por vastas áreas ocupadas por pequenas casas em pequenos lotes, longe dos centros de comércio ou negócios, sem equipamento ou infra-estrutura urbanos, onde o comércio e os serviços particulares também são insignificantes enquanto forma de uso do solo” (MARICATO, 1982: 82-83). Apesar das mudanças ocorridas nas três últimas décadas, especialmente no que diz respeito às melhoras nas ofertas públicas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e à consolidação e adensamento urbano, acredita-se que os ganhos populacionais persistentes naquelas áreas distantes foram absorvidos principalmente em processos de expansão e adensamento dos loteamentos periféricos e das favelas que predominam em tais áreas.

<sup>37</sup> O Mapa da Exclusão/Inclusão Social da Cidade de São Paulo ganhou três versões posteriores baseados em dados da Contagem Populacional do IBGE de 1996 e em dados dos Censos Demográficos do INGE de 2000 e de 2010.

de comparações entre as diferentes porções de espaços intraurbanos delimitados pelos distritos paulistanos. Segundo Sposati (1996), a novidade do “Mapa da Exclusão/Inclusão Social da Cidade de São Paulo” foi “mostrar São Paulo não pelos seus números médios ou gerais, mas por suas diferenças intra-urbanas, ou seja, pela comparação entre os pedaços populacionais que constituem seus distritos” (SPOSATI: 1996: 8).

As leituras das discrepâncias socioespaciais a partir dos vários IDIs mostraram claramente as desvantagens dos distritos periféricos e intermediários na comparação com os distritos que integram o Centro Antigo e Expandido do Município de São Paulo. Essa clivagem centro-periferia também apareceu com clareza cristalina nas leituras dos graus entre a inclusão e a exclusão social presentes nos distritos paulistanos. Na primeira versão do “Mapa da Exclusão/Inclusão Social da Cidade de São Paulo”, o IEXI posicionou o distrito Lajeado, localizado no extremo da zona leste, com o maior grau de exclusão social e o distrito de Moema, inserido no Centro Expandido, com o maior grau de inclusão social.

Por meio de indicadores simples, índices compostos e técnicas de georreferenciamento, o “Mapa da Exclusão/Inclusão Social da Cidade de São Paulo” nos deu a ver as desigualdades e iniquidades que marcavam a estrutura dos espaços intraurbanos paulistanos herdados do longo processo de formação da cidade ocorrido durante todo o século XX. Assim, propiciou “uma nova visão da totalidade da cidade incorporando suas diferenças” e forneceu “uma leitura que supere as análises setoriais” (Idem: 12).

Ademais, as motivações daquele trabalho não foram somente dar a ver, por meio daqueles indicadores e índices georreferenciados, as várias expressões e múltiplas dimensões da exclusão social. O “Mapa da Exclusão/Inclusão Social da Cidade de São Paulo” trouxe “referências sobre padrões de condições de vida e satisfação de necessidades” (Idem: 12) que pretenderam servir como fatores mobilizadores e como “caixa de ferramentas” para a constituição de “utopias locais” relativas à autonomia, qualidade de vida, desenvolvimento humano e equidade social.

As definições conceituais dessas “utopias locais” orientaram as construções dos indicadores simples e dos índices compostos que culminaram com

a definição do IEXI que, desse modo, não se restringiu a medidas quantitativas de exclusão social, mas procurou referenciar e apontar rumos para lutas sociais na busca por concretizações mais justas das condições de inclusão social não somente para alguns moradores, mas para todos os cidadãos.

É interessante observar que o quadro de exclusão/inclusão social examinado por Sposati (1996) coexistiu com as idiossincrasias que marcaram o arrefecimento no ritmo de crescimento populacional do Município de São Paulo como um todo, verificado na década de 1990. Tais idiossincrasias foram discutidas por Januzzi e Januzzi (2002, apud MARQUES & REQUENA, s/d) cujas análises mostraram que tal arrefecimento não ocorreu de modo homogêneo dentre os distritos paulistanos. Enquanto os distritos do Centro Antigo e Expandido e partes das porções intermediárias perdiam moradores, os distritos periféricos ganhavam habitantes segundo altas taxas de crescimento populacional. Essa diferenciação nas tendências demográficas intraurbanas certamente contribuiu para o aprofundamento daquele quadro paulistano de exclusão/inclusão social na medida em que as maiores taxas de crescimento ocorreram nas áreas com os maiores graus de exclusão social. Ademais, aquela diferenciação reforçou a visão de que a cidade de São Paulo ainda se estruturava de acordo com a dicotomia centro-periferia que foi discutida nos estudos urbanos realizados nas décadas de 1970 e 1980.

Como desdobramento do “Mapa da Exclusão/Inclusão Social da Cidade de São Paulo” surgiu o trabalho elaborado por Koga (2003) que apresentou explicação detalhada sobre os conceitos e métodos de elaboração dos indicadores de inclusão e exclusão social, além de compará-los com outros estudos que também procuraram analisar cidades como Recife e Rio de Janeiro a partir das relações entre suas partes social e territorialmente desiguais. Tais estudos foram levados a cabo por equipes distintas alocadas em diferentes municípios brasileiros<sup>38</sup>.

Dirce Koga, junto com Aldaíza Sposati, participou ativamente da elaboração e disseminação do “Mapa da Exclusão/Inclusão Social da Cidade de São Paulo”, bem como da replicação em outros municípios brasileiros. Em seu estudo, Koga (2003), além de discutir o método utilizado na elaboração do Mapa e fazer

---

<sup>38</sup> Além do “Mapa da Exclusão/Inclusão Social da Cidade de São Paulo”, Koga (2003) examinou o “Índice de Qualidade de Vida Urbana e o Mapa da Exclusão Social de Belo Horizonte”, o “Mapa da Pobreza de Curitiba” e o “IDH do Rio de Janeiro” e o “IDH da Região Metropolitana do Recife” (KOGA, 2003: 27).

análises comparativas sobre diferentes experiências empíricas de análises quantitativas baseadas em indicadores e índices sociais intraurbanos, traçou um quadro teórico sobre diferentes conceitos relativos ao território.

As análises atuais sobre a exclusão/inclusão social em espaços intraurbanos podem obter ganhos se forem colocadas na perspectiva territorial proposta por Koga (2003) a partir de conceitos de território e territorialidade apresentados por autores como Milton Santos, Guy Di Méo e Claude Raffestin, dentre outros. Para Koga (2003), a dimensão territorial ajuda a entender “os significados que engendram a relação entre território e políticas públicas num contexto de continuada exclusão social” (KOGA, 2003: 28). A autora defendeu que “a partir do território vai-se além da visão micro do localismo reducionista, tendo em vista que as próprias condições de vida do lugar remetem diretamente a relações entre populações e lugares, entre um pedaço e outro da cidade, entre o lugar e a totalidade da cidade, entre a situação do lugar e as políticas que se direcionam à manutenção ou à transformação das condições de vida” (Idem: 55).

A persistência da dicotomia centro-periferia no Município de São Paulo ao longo da década de 1990 foi sublinhada nas análises realizadas por Taschner e Bógus (2000 e 2005) a partir de indicadores sociodemográficos e habitacionais agregados segundo grupos de subdistritos paulistanos definidos a partir das proporções das populações de jovens com idades entre 0 e 15 anos que foram levantadas pelo Censo Demográfico de 1970. Esses grupos de subdistritos definidos na metodologia utilizada por Taschner em 1977<sup>39</sup> foram adaptados para os distritos paulistanos instituídos em 1991. Com essa adaptação, os 96 distritos paulistanos passaram a ser agrupados segundo uma “distribuição por anéis” (TASCHNER & BÓGUS, 2000: 248). Para fazer essa compatibilização entre os dois agrupamentos, além do exame sobre os limites distritais e subdistritais, foram considerados também os totais populacionais de 1980 e 1991. Isto é, a proporção de habitantes dos anéis definidos na década de 1970 a partir dos subdistritos também serviu como referência para agrupar os 96 distritos atuais de modo a se obter proporções similares a partir dos dados de 1991.

---

<sup>39</sup> Essa metodologia foi elaborada por Taschner em 1977 em um trabalho realizado para a então Empresa Municipal de Urbanização (EMURB) da Prefeitura de São Paulo (TASCHNER & BÓGUS, 2000: 280).

Assim, Taschner e Bógus (2000 e 2005) definiram cinco anéis compostos por grupos de distritos que passaram a servir como unidades de análises sobre os contrastes e desigualdades entre as populações moradoras e as condições habitacionais dos espaços intraurbanos centrais, intermediários e periféricos do Município de São Paulo. Essas unidades de análise configuraram anéis concêntricos que foram denominados como anel central<sup>40</sup>, interior<sup>41</sup>, intermediário<sup>42</sup>, exterior<sup>43</sup> e periférico<sup>44</sup>. Como mencionado antes, para cada anel foram construídos indicadores sociodemográficos, habitacionais e socioocupacionais utilizando uma série de dados censitários de 1991 (TASCHNER & BÓGUS, 2000) e de 2000 (Idem, 2005). Vale dizer que os anéis central e interior, adotados por Taschner e Bógus (2000 e 2005), abrangeram quase os mesmos distritos correspondentes ao Centro Antigo e Expandido definidos para o presente estudo.

Os indicadores discutidos no trabalho de Taschner e Bógus (2000) mostraram um retrato do Município de São Paulo no início da década de 1990 e revelaram o “alto grau de segregação” entre os locais de residência da “elite”, “profissionais liberais” e “pequena burguesia”, que residiam “sobretudo nas áreas centrais de São Paulo”, e dos “trabalhadores de sobrevivência” que se alocavam “preferencialmente na periferia” (Idem: 250).

Revelaram também que “o crescimento populacional do município, embora menor, continua periférico, assim como mantém-se um diferencial na estrutura etária populacional: a população envelheceu como um todo, mas continua mais jovem na periferia” (Idem: 251). Vale dizer que esse crescimento populacional

---

<sup>40</sup> Composto por 6 distritos: Bela Vista, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé.

<sup>41</sup> Composto por 11 distritos: Barra Funda, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Jardim Paulista, Moça, Pari, Perdizes, Pinheiros e Vila Mariana.

<sup>42</sup> Composto por 15 distritos: Água Rasa, Alto de Pinheiros, Campo Belo, Carrão, Itaim Bibi, Cursino, Ipiranga, Lapa, Moema, Penha, Sacomã, Saúde, Tatuapé, Vila Guilherme, Vila Leopoldina.

<sup>43</sup> Composto por 28 distritos: Aricanduva, Butantã, Cachoeirinha, Cangaíba, Casa Verde, Cidade Ademar, Freguesia do Ó, Jabaquara, Jaçanã, Jaguará, Jaguaré, Limão, Mandaqui, Morumbi, Pirituba, Rio Pequeno, Santana, São Domingos, São Lucas, Sapopemba, Tremembé, Tucuruvi, Vila Formosa, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente, Vila Sonia.

<sup>44</sup> Composto por 36 distritos Anhanguera, Artur Alvim, Brasilândia, Campo Grande, Campo Limpo, Capão Redondo, Cidade Dutra, Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Iguatemi, Itaquera, Itaim Paulista, Jardim Angela, Jardim São Luis, Jaragua, Jardim Helena, José Bonifácio, Lajeado, Marsilac, Parque do Carmo, Parelheiros, Pedreira, Perus, Ponte Rasa, Raposo Tavares, São Mateus, São Miguel, Santo Amaro, São Rafael, Socorro, Vila Andrade, Vila Curuçá, Vila Jacuí.

periférico contrastou com a ocorrência simultânea da redução populacional nos anéis central e interior.

Os indicadores analisados por Taschner e Bógus (2000) revelaram ainda que “a diminuição da proporção – e mesmo do número absoluto – de imóveis alugados no município entre 1980 e 1991 não conduziu apenas a um aumento da propriedade domiciliar, mas um forte incremento na taxa dos ‘outros’ (cedidos e outros)” (Idem: 251). Para as autoras, esse fenômeno teve associação com o espantoso “aumento dos domicílios favelados” (Idem: 251).

Retomando a linha de discussão sobre o crescimento e a pobreza no Município de São Paulo, Taschner e Bógus (2000) afirmaram que houve a “manutenção do padrão periférico” (Idem: 252), inclusive em escala metropolitana, pois, para elas, “o fator que mais pesou para a estagnação da população paulistana foi o deslocamento de antigos moradores da cidade para o entorno da capital” (Idem: 253).

Em seu trabalho, Cunha (1994) já apontava para a “periferização” em escala metropolitana ocorrida na década de 1970 ao destacar, como seu objeto de estudo principal, a mobilidade residencial de um contingente populacional que saiu do Município de São Paulo e foi morar em outros municípios da metrópole paulistana condicionados pela “estrutura de incentivos e constrangimentos”. Com base em estimativas preliminares, aquele autor já anunciava a possível perda de importância quantitativa daquele contingente de migrantes intrametropolitanos nas décadas de 1980 e 1990. Porém, nessas décadas, bem como na década de 2000, a “periferização” metropolitana foi engrossada por fluxos migratórios vindos não do Município de São Paulo nem tampouco de outros municípios da metrópole paulistana, mas de municípios de várias outras partes do Brasil.

A discussão sobre a “manutenção do padrão periférico” nos espaços intraurbanos do Município de São Paulo foi acompanhada pela discussão bastante em voga nos estudos urbanos na década de 1990 sobre a dualização entre as altas rendas (mais de 10 salários mínimos) aferidas pela maior parte dos chefes de famílias que residiam nos anéis central e interior e as baixas rendas (menos de 5 salários mínimos) da maioria dos chefes de famílias que moravam nos anéis exterior e periférico. Essas discussões reiteravam a associação entre a periferia e a pobreza

urbana, tema que também ganhou posição proeminente nos debates ocorridos na década de 1990.

Aquela “manutenção do padrão periférico” teve relação também com os “aspectos físicos da segregação” discutidos por Taschner e Bógus (2000) a partir dos contrastes domiciliares entre a “verticalização central” e os conjuntos habitacionais, favelas e loteamentos precários na periferia (Idem: 266). Na verdade, esses contrastes diziam mais respeito às desigualdades entre as condições habitacionais dos moradores dos anéis central, interior e intermediário, melhores por causa das provisões de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, e dos moradores dos anéis exterior e periférico onde tais provisões eram insuficientes para melhorar substancialmente as condições de vida.

Em 2005, Taschner e Bógus (2005) analisaram as “continuidades e descontinuidades das cidades dos anéis” comparando os resultados do trabalho anterior elaborado com indicadores baseados em dados censitários de 1991 com indicadores definidos a partir do Censo de 2000. Em 2000, a despeito do arrefecimento e da permanência de saldos migratórios negativos, o crescimento populacional paulistano se concentrou, sobretudo, nos anéis exterior e periférico, em contraponto à redução de moradores nos anéis central, interior e intermediário. Isso significou continuidade em relação à mesma tendência já detectada em 1991.

Percebeu-se continuidade também nas tendências de envelhecimento da população paulistana, em maior grau nos anéis central e interior do que nos anéis exterior e periférico. Taschner e Bógus (2005) perceberam que a maior proporção de jovens ainda estava na periferia. Ademais, se percebeu que houve ligeiros aumentos nos diferenciais de renda e escolaridade dos chefes de família que habitavam o anel interior em relação aos chefes que viviam nos anéis exterior e periférico, em detrimento destes últimos. Esses diferenciais de renda e escolaridade entre os chefes de família brancos e não brancos eram os mesmos em todos os anéis. Os incrementos de renda e escolaridade foram maiores dentre os chefes de família do primeiro anel do que os do segundo.

Ao comentar as desigualdades de renda e de escolaridade dos chefes de família que habitavam os diferentes anéis intraurbanos paulistanos, Taschner e Bógus (2005) identificaram um fato interessante. Elas viram que “no anel central, os chefes sem nenhum ano de escolaridade em 2000 tem renda média quase 2 vezes

maior que no anel periférico; este diferencial era menor em 1991” (TASCHNER & BÓGUS, 2005: 9). As autoras explicaram esse fato afirmando que “este aumento de diferencial pode estar indicando que em 2000 a possibilidade de ganho de pessoas sem instrução no anel central aumentou, o que vem de encontro ao aumento de oportunidades de emprego informal no centro da cidade” (Idem: 9).

Com relação ao quadro habitacional paulistano no começo do século XXI, Taschner e Bógus (2005) perceberam o surgimento de prédios de apartamentos em alguns pontos dos anéis exterior e periférico, apontando para indícios de verticalização na ocupação urbana fora dos anéis central e interior. Essa “verticalização da periferia” não havia sido percebida nas análises sobre os anéis paulistanos com dados de 1991. Perceberam também o aumento de moradores e domicílios nas favelas paulistanas, sobretudo no anel periférico, mas também no anel interior. As autoras afirmaram que, no anel periférico, “o tripé casa própria-autoconstrução-loteamento clandestino ainda marca espaço” (Idem: 12).

Em que pese o reconhecimento de que a “periferização” continuava vigente na urbanização do Município de São Paulo em 2000, Taschner e Bógus (2005) incluíram uma afirmação importante nas considerações finais do trabalho. Elas afirmaram o seguinte: “embora como padrão geral nós acreditamos que o modelo centro periferia ainda retrata a cidade, não se pode negar a diversidade de grupos sociais em muitos pontos do espaço urbano, tanto nas zonas ricas do centro expandido, onde convivem mansões e favelas (Morumbi e Vila Andrade, por exemplo), como nas áreas mais periféricas, onde camadas de renda média baixa conseguiram obter casa própria, não raro em pequenos loteamentos e agrupamentos de prédios” (Idem: 22). As autoras reforçaram essa afirmação ao dizer que aquele tripé casa própria-autoconstrução-loteamento clandestino “já não atua com a mesma intensidade (em 2000) dos anos 50 e 60” (Idem: 22).

Essas constatações fizeram com que Taschner e Bógus (2005) terminassem o trabalho com uma frase que apontava para as mudanças urbanas que ainda precisam ser analisadas mais detalhadamente. Elas afirmaram que “no ano 2000, a cidade muda, com antigos perfis em dissolução” (Idem: 22). E um dos “perfis em dissolução” na cidade de São Paulo, apontadas pelas autoras e que necessita de estudos mais detalhados e de confirmações concretas, é o perfil da segregação socioespacial e do modelo centro-periferia. É difícil afirmar que esse

perfil e modelo encontram-se em dissolução. Talvez o mais correto seria dizer que se encontram em transformação.

Nos estudos reunidos no volume organizado por Eduardo Marques e Haroldo Torres (2005) intitulado “São Paulo – Segregação, Pobreza e Desigualdades Sociais” (2005), os diferentes autores se dedicaram exatamente ao entendimento das realidades urbanas e sociais na metrópole paulistana no início da década de 2000. Esses estudos mostraram as heterogeneidades existentes nos espaços intraurbanos daquela metrópole, inclusive no interior dos espaços tidos como os da pobreza e os da riqueza. Junto com isso, esses estudos trouxeram descrições importantes sobre as características das desigualdades e segregações entre os diversos espaços habitados pelos grupos pobres e ricos, bem como análises valiosas sobre suas implicações em diferentes aspectos nas condições de vida das pessoas que habitavam esses espaços.

A “periferização” foi e continua sendo um dos processos fundamentais de estruturação dos espaços intraurbanos paulistanos, seja na escala municipal, seja na escala metropolitana. Não à toa as análises sobre os processos de produção dos espaços urbanos periféricos e as moradias precárias da população de baixa renda se constituíram como os principais objetos de estudos da sociologia urbana nas décadas de 1970 e 1980, como foi bem colocado por Maricato (2011) e no texto de Marques (2005A) que abre o livro citado.

Muitos desses estudos sobre a produção das periferias urbanas continuam válidos nos dias de hoje, apesar dos “perfis em dissolução” (ou em transformação) percebidos por Taschner e Bógus (2005). Essa percepção também esteve presente no livro de Marques e Torres (2005) e mobilizou os pesquisadores a realizarem novas abordagens e estudos empíricos mais detalhados sobre as desigualdades e segregações socioespaciais na metrópole paulistana.

Para Marques (2005A), as linhas de estudos da década de 1970 sobre as periferias urbanas priorizaram “os processos de produção dos espaços habitados pela população de baixa renda” que ocorriam na “periferia entendida como espaço da reprodução da força de trabalho” os quais faziam parte da “ordem capitalista periférica e subordinada” (MARQUES, 2005A: 22).

Na década de 1980 houve um deslocamento nessas linhas de estudos urbanos. Para aquele autor, nessa década tais estudos “passaram a focar as

ações coletivas que estavam ocorrendo nos espaços periféricos” (Idem: 23). Com isso, os movimentos sociais urbanos, como os de luta por moradia, transportes, menor custo de vida, regularização fundiária, saúde, entre outros, tornaram-se importantes objetos de estudos.

Em que pese a importante produção intelectual sobre as periferias urbanas, Marques (2005A) apontou a existência de lacunas concernentes “à descrição empírica das periferias em seu conjunto” (Idem: 30). O próprio autor reconheceu que “isso pode soar como um paradoxo, já que a literatura (referente aos estudos urbanos) se debruçou intensamente sobre os espaços periféricos” (Idem: 30). Um tanto exageradamente, ele afirmou que nessa literatura “a maior parte da produção era de natureza ensaística e bastante impressionista com relação aos conteúdos concretos dos espaços periféricos. Embora estivessem presentes estudos de caso em ricos detalhes, eles tendiam a ser muito pontuais, dialogando de forma genérica com as interpretações ensaísticas mais gerais, e, portanto, apresentando grandes problemas para a generalização dos argumentos” (Idem: 33).

Após fazer esse apanhado geral sobre a trajetória dos estudos urbanos paulistanos, em especial no que diz respeito à produção dos espaços urbanos periféricos, Marques (2005B) apresentou um texto que buscou mostrar as heterogeneidades existentes nos espaços periféricos e centrais da metrópole paulistana. Para isso elaborou uma classificação detalhada das áreas de ponderação do IBGE<sup>45</sup> segundo ritmos de crescimento populacional e critérios de

<sup>45</sup> Com base em dados censitários, Eduardo Marques (2005B) classificou as áreas de ponderação definidas pelo IBGE para a Região Metropolitana de São Paulo segundo dez grupos com as seguintes características:

Grupo	População	Características Principais
1	3.130.249	Muito pobre, muito baixa escolaridade, muitos pretos e pardos e migrantes nordestinos recentes, péssimas condições urbanas e altíssimo crescimento
2	2.519.271	Muito pobre, muito baixa escolaridade, muitos pretos e pardos e migrantes nordestinos recentes, condições urbanas ruins e crescimento moderado
3	1.516.073	Muito pobre, muito baixa escolaridade, muitas mulheres chefes de domicílio com baixa escolaridade, condições urbanas médias e sem crescimento
4	1.019.352	Classe média-baixa pobre com baixa escolaridade, condições urbanas médias e alto crescimento
5	1.735.361	Classe média-baixa com poucos pretos, pardos e migrantes, condições urbanas boas e crescimento lento
6	3.321.056	Classe média-baixa com poucos pretos, pardos e migrantes, condições urbanas boas e sem crescimento

renda domiciliar per capita, escolaridade do responsável pelo domicílio, raça, migração, condições urbanas e crescimento populacional.

Esses agrupamentos e classificações elaboradas por Marques (2005B) a partir das áreas de ponderação do IBGE definidas para a metrópole paulistana foram adaptados para embasar as análises de Torres, Ferreira e Gomes (2005), incluídas no livro citado, sobre os efeitos da segregação social e dos locais de moradia na conclusão dos cursos no ensino médio por parte de jovens de 18 e 19 anos.

As análises de Gomes e Amitrano (2005), também incluídas naquele livro, adaptaram aqueles agrupamentos e classificações das áreas de ponderação para discutir os efeitos dos locais de moradia na metrópole paulistana sobre a vulnerabilidade ao desemprego da População Economicamente Ativa (PEA) residente.

Bichir (2005) também utilizou os agrupamentos e classificações das áreas de ponderação do IBGE feitas por Marques (2005B) para analisar e discutir a realização dos investimentos de pequeno porte em infraestrutura viária no Município de São Paulo ao longo do período entre os anos de 1975 e 2004. A autora analisou tais investimentos a partir dos perfis políticos dos governantes (esquerda e direita) que assumiram a Prefeitura Municipal de São Paulo ao longo daquele período. Analisou também como esses governantes distribuíram aqueles investimentos de pequeno porte em infraestrutura viária dentre os grupos “pobres” de “classes médias” e de “classes altas” que foram definidos a partir das classificações das áreas de ponderação do IBGE elaboradas por Marques (2005B).

No exame dos mapas com as classificações e agrupamentos das áreas de ponderação apresentados no trabalho de Marques (2005B), é interessante observar que, na década de 1990, as áreas periféricas do Município de São Paulo apresentavam bastantes heterogeneidades no que diz respeito aos locais de moradia dos grupos sociais muito pobres, pobres e de classe média baixa. Nesses

7	1.468.915	Classe média, poucos pretos, pardos e migrantes e sem crescimento
8	826.933	Classe média-alta com muito poucos pretos, pardos e migrantes e em esvaziamento
9	683.159	Classe alta com muito poucos pretos, pardos e migrantes e em esvaziamento
10	162.895	Classe alta jovem com muito poucos pretos, pardos e migrantes e em crescimento
Total	16.383.264	

Fonte: MARQUES (2005B).

locais se verificou a existência de baixas escolaridades; variações na presença de pretos, pardos e brancos; diferentes níveis de precariedades nas condições urbanas e ritmos acelerados, moderados e estagnados de crescimento populacional.

Essas heterogeneidades das áreas periféricas tanto do Município quanto da Região Metropolitana de São Paulo também apareceram no trabalho de Torres (2005) sobre a “fronteira urbana”, incluído no livro citado. Com base nos dados censitários de 1991 e 2000 agregados por áreas de ponderação, esse autor analisou o padrão radial e concêntrico das tendências demográficas na metrópole paulistana. Tal padrão se estruturou partindo da “cidade consolidada”, correspondente às porções centrais da mancha urbana que perderam populações na década de 1990, seguindo para a “periferia consolidada”, relativas às porções periféricas que tiveram taxas médias de crescimento menores do que 3% ao ano e daí para a “fronteira urbana”, concernentes às bordas da mancha urbana metropolitana com taxas maiores do que 3% ao ano. Podemos dizer que esse trabalho de Torres (2005) trouxe uma espécie de reconfiguração dos anéis de Taschner e Bógus (2000 e 2005) transpostos para a escala metropolitana.

Para Torres (2005), “a categoria fronteira urbana refere-se a um tipo particular de periferia, com altíssima taxa de crescimento demográfico e precariedade no acesso a serviços públicos, particularmente saneamento” (TORRES, 2005: 105). Na escala metropolitana, a “fronteira urbana” abrangia porções urbanizadas de diferentes municipalidades que integram a Região Metropolitana de São Paulo. Segundo aquele autor, a “fronteira urbana” se caracterizava: (i) pela ausência do Estado, “seja regulando o uso da terra, seja pela oferta de serviços públicos”; (ii) por “funcionar como uma ‘válvula de escape’, o lugar de concentração daqueles que não tem lugar nem em áreas urbanas consolidadas, nem em áreas rurais tradicionais”; (iii) por ser “objeto de importantes conflitos sobre a posse da terra urbana (loteamentos clandestinos, favelas) ou rural” e (iv) por apresentar “intensos conflitos ambientais relativos à ocupação de áreas florestais e de mananciais” (Idem).

É interessante observar que Torres (2005) não dedicou muito espaço do seu trabalho para discutir e analisar a “cidade consolidada” que, entre 1991 e 2000, mostrou perdas de moradores. Preferiu concentrar suas atenções na “periferia consolidada” e, principalmente, na “fronteira urbana” onde, segundo o autor, ocorria

uma “urbanização selvagem” estreitamente associada ao crescimento demográfico acelerado<sup>46</sup>, à precariedade urbanística, pobreza, irregularidade fundiária e recepção de migrantes vindos de outras regiões do país.

Assim como a periferia paulistana foi responsável por praticamente todo o crescimento populacional do Município de São Paulo na década de 1990, a “fronteira urbana” foi a maior contribuinte do crescimento populacional da Região Metropolitana de São Paulo no mesmo período, segundo Torres (2005). Esse autor afirmou que “sem a contribuição da fronteira urbana para o crescimento demográfico, a mancha urbana de São Paulo teria mantido estável sua população na década de 1990” (TORRES, 2005: 109).

Ao não concentrar a atenção na “cidade consolidada”, Torres (2005) fez poucos comentários sobre seu esvaziamento verificado na década de 1990. Esse fenômeno foi explicado em termos hipotéticos os quais colocavam que, talvez, “São Paulo expulse de seu centro consolidado migrantes com nível de renda e escolaridade mais elevados, principalmente para o interior de São Paulo, enquanto continua a receber contingentes consideráveis de migrantes nordestinos, voltados sobretudo para a nova fronteira urbana” (Idem: 113).

Nessa afirmação, o autor não considerou o fato de que nesse “centro consolidado” também habitavam populações de baixa renda que, em geral, são mais suscetíveis a eventuais processos de expulsão provocados tanto por disputas pelas localizações urbanas, na acepção de Villaça (2001), quanto por valorizações imobiliárias e aumentos no custo de vida.

Na década entre 2000 e 2010 houve mudanças importantes nas dinâmicas demográficas no Município e na Região Metropolitana de São Paulo, em especial aquelas concernentes à redistribuição espacial da população ocasionada pela mobilidade residencial ocorrida nos espaços intraurbanos paulistanos.

No Município de São Paulo da década entre 2000 e 2010, as alterações nas tendências de crescimento e decréscimo nas populações dos distritos indicaram a ocorrência de uma inversão demográfica concomitante à “periferização” persistente. Ambos os fenômenos demográficos oscilavam entre perdas e ganhos populacionais.

---

<sup>46</sup> Segundo Torres (2005), a “fronteira urbana” cresceu em média 6,3% ao ano, passando de 19% para 30% da população total da mancha urbana de São Paulo entre os anos de 1991 e 2000, atingindo um total de quase 5 milhões de habitantes” (TORRES, 2005: 101).

Como já comentado, na década de 1990 viu-se que as partes mais centrais perdiam população e as periferias cresciam em ritmo acelerado. Na década de 2000 houve surpreendente inversão demográfica nas áreas centrais, que passaram a ganhar população em algumas áreas e continuaram a perder em outras. Isso ocorreu concomitantemente com a persistência do crescimento periférico.

Essas tendências demográficas foram resultados dos fluxos da mobilidade residencial intraurbana que levaram a novas configurações na distribuição espacial da população e na densidade urbana paulistana. A caracterização e análise de tais fluxos poderiam ajudar na busca por explicações mais consistentes sobre a inversão demográfica e a “periferização” persistente. Porém, os dados censitários atuais apresentam limitações que impedem a elaboração daquela caracterização e análise. Esses dados não informam o tempo de moradia no domicílio, seja de pessoas vindas de outros municípios, seja de pessoas vindas de outras localizações dentro de um mesmo município<sup>47</sup>. Se essa informação estivesse disponível seria possível recortar, caracterizar e analisar os grupos populacionais envolvidos na mobilidade residencial intraurbana desde uma perspectiva intramunicipal.

Diferentes dos Censos atuais, o Censo Demográfico de 1980 tinha dados relativos ao tempo de moradia no domicílio. Isso permitiu que Smolka (1992) concluísse, a partir de dados daquele Censo Demográfico de 1980, que “praticamente 100% da população” de municípios como o Rio de Janeiro, realizasse a “troca de endereços no interior do município” (SMOLKA, 1992: 97). Desse modo, aquele autor concluiu que, naquele período, “as famílias (do Rio de Janeiro) trocam de endereço na cidade ao menos uma vez a cada dez anos” (Idem: 107). O Censo Demográfico de 1991 levantou dados relativos à mobilidade residencial entre as áreas rurais e urbanas de um mesmo município, porém somente da parcela da população que mudou de residência nos cinco anos anteriores à data de referência daquele Censo.

A leitura do trabalho de Gay e Valverde (2008)<sup>48</sup>, baseado em dados do censo espanhol de 2001, mostrou que na Espanha foi possível estabelecer recortes

---

<sup>47</sup> Os microdados dos Censos Demográficos do IBGE levantam somente o tempo de moradia no município daqueles que são não naturais desse município ou que são naturais, porém migraram em algum momento do período intercensitário para outros municípios e voltaram.

<sup>48</sup> Agradeço a Késia Anástacio, colega do Núcleo de Estudos de População da UNICAMP, pela indicação do texto de Antonio López Gay e Joaquín Recaño Valverde.

dos grupos populacionais inseridos nos fluxos residenciais intramunicipais, ocorridos no interior de Barcelona. Naquele país, o censo levantou dados referentes ao ano de chegada do morador ao domicílio (após o dia primeiro de janeiro de 2000) bem como o local do domicílio anterior, inclusive aquele situado dentro do município de domicílio atual.

Com tais dados, aqueles autores discutiram a mobilidade residencial a partir de possíveis filtros e seletividades que influenciaram tanto a chegada quanto a saída em relação ao município de Barcelona, em especial às suas porções centrais. Para desenvolver tal discussão, os autores caracterizaram os grupos de pessoas<sup>49</sup> que vieram para Barcelona, oriundas de outras partes da Catalunha, ou saíram de Barcelona e se dirigiram para outras partes da Catalunha. Essa trajetória migratória intrarregional foi analisada em conjunto com as trajetórias residenciais ocorridas dentro do município de Barcelona, entre os bairros centrais e periféricos. Assim, os grupos populacionais analisados foram definidos a partir da associação entre as trajetórias de cunho regional, intermunicipal metropolitana e intramunicipal.

Vale ressaltar que, certamente, seria interessantíssimo analisar os fluxos da mobilidade residencial no interior do Município de São Paulo em articulação com as correntes migratórias intrametropolitanas e interregionais. Com isso seria possível estudar as ligações entre as correntes migratórias de longa distância em articulação com os fluxos de mobilidades residenciais intraurbanos, intrametropolitanos e intramunicipais, de curta distância.

Já é bastante conhecido o fato de que as correntes migratórias de longas distâncias, nacionais e internacionais, sempre estiveram presentes na formação urbana e demográfica do Município de São Paulo. Entretanto, os conhecimentos sobre a distribuição e redistribuição desses migrantes e imigrantes no interior desse Município, ocorrida em diferentes momentos do século XX, são mais limitados.

Pode-se afirmar com certeza que após estabelecerem residência no Município de São Paulo, os migrantes e imigrantes são muitas vezes levados, por diversas causas e motivos<sup>50</sup>, a mudarem seus locais de residência. Tais mudanças

---

<sup>49</sup> As análises consideraram como variáveis independentes o sexo, a idade, a naturalidade, o estado civil, o grau de instrução, a categoria socioeconômica e as características habitacionais. E como variáveis dependentes a realização ou não de mudanças no local de residência e de município.

<sup>50</sup> Essas duas palavras são utilizadas no sentido colocado por Singer (1980) que entende como causa os processos e fatores estruturais de ordem socioeconômica que afetam, na escala

podem acontecer dentro do próprio Município de São Paulo, entre municípios da Região Metropolitana de São Paulo, conforme analisado por Cunha (1994) a partir de dados do censo de 1980 do IBGE, e para outros municípios do país, inclusive para os municípios de origem daqueles migrantes caracterizando a chamada “migração de retorno”.

Voltando ao já citado trabalho de Smolka (1992), nota-se o uso de uma fonte alternativa de dados para analisar a mobilidade residencial intraurbana no Município do Rio de Janeiro. Trata-se de dados extraídos das guias de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) recolhidos pelos governos municipais durante o período entre 1985 e 1988 e para o ano de 1990 com base na comercialização de imóveis realizada na cidade do Rio de Janeiro.

Mesmo com limitações<sup>51</sup>, esses dados permitiram àquele autor construir uma matriz origem-destino dos fluxos da mobilidade residencial intraurbana entre zonas (sul, norte, suburbana, oeste e centro antigo) que agrupavam Regiões Administrativas (RA). Antes de examinar as características daqueles fluxos com base em tais matrizes, Smolka (1992) enumera os determinantes demográficos, socioeconômicos, ambientais, culturais e habitacionais da mobilidade residencial intraurbana.

Ao interpretar aquela matriz, o autor percebeu a existência de “fluxos descendentes”, em que os moradores iam de áreas mais valorizadas para as áreas menos valorizadas onde passavam a habitar moradias de menor tamanho em comparação com as moradias das áreas de origem. Percebeu também a ocorrência de “fluxos ascendentes”, em que os moradores iam de áreas menos valorizadas para as áreas mais valorizadas onde também passavam a habitar moradias de menor tamanho do que moradias das áreas de origem.

O autor fez uma observação interessante ao dizer que, quando a mobilidade residencial implicava em mobilidade social ascendente, tal “ascensão

---

macro, toda uma coletividade levando alguns dos seus membros a migrarem para outras regiões e localidades. Para aquele autor, o motivo da migração tem mais a ver com decisões e escolhas de ordem individual baseadas tanto em cálculos racionais quanto em processos subjetivos.

<sup>51</sup> Algumas das limitações dos dados do ITBI indicadas por Smolka foram: (i) restrição ao mercado de imóveis legais com exclusão dos “fluxos envolvendo a aquisição/ocupação de imóveis ilegais e os movimentos das famílias *entre* e *para* imóveis alugados, cedidos etc.” (SMOLKA, 1992: 99) (grifo do autor); (ii) preenchimento do “campo relativo ao endereço de origem com o mesmo endereço do imóvel adquirido” (Idem: 99).

seria realizada por etapas: primeiro o acesso ao lugar e, posteriormente, a troca de imóvel por (outro de) maior tamanho” (Idem: 104).

Ao apontar para “uma forte mobilidade intrazonas e fraca entre zonas” (Idem: 109), Smolka (1992) concluiu que “os movimentos observados de aquisições de imóveis parecem ter ratificado, mais do que redefinido, a segregação residencial *intra-urbana*” (Idem: 109) (grifo do autor). Sem dúvida, seria de grande interesse examinar os fluxos da mobilidade residencial intraurbana no Município de São Paulo junto com os ganhos e perdas populacionais relativas à inversão demográfica e à “periferização” persistente. Para isso, se poderia lançar mão de estratégias similares àquelas utilizadas por Smolka (1992) baseadas em dados do ITBI. Estudo dessa natureza terá que ficar para uma oportunidade futura. Nesse aspecto, o presente estudo se restringe à caracterização e análise daqueles ganhos e perdas populacionais baseadas nas tendências demográficas ocorridas nos 96 distritos paulistanos na passagem da década de 1990 para a de 2000.

### **Perdas e Ganhos Populacionais Recentes nos Distritos Paulistanos**

Em uma megacidade como São Paulo, com 11,2 milhões de habitantes segundo o Censo Demográfico de 2010, a dinâmica populacional intraurbana possui enorme importância. Milhões de pessoas se movimentam através dos espaços intraurbanos realizando tanto a mobilidade pendular cotidiana, predominante na movimentação diária entre a moradia e os locais de trabalho, quanto a mobilidade residencial realizada em períodos mais largos de tempo.

A mobilidade residencial muda a inscrição das pessoas em diferentes localizações criando conexões e desconexões sociais, bem como acessos e interdições em relação aos benefícios e oportunidades da cidade. A mobilidade residencial gera distanciamentos e aproximações, adensamentos e dispersões, que marcam os vínculos e desagregações sociais nas localizações urbanas. Mais importante para o presente estudo, a mobilidade residencial leva a perdas e ganhos de moradores em diferentes porções dos espaços intraurbanos, tanto daqueles que já viviam no Município de São Paulo quanto de migrantes originários de outros municípios, seja da metrópole paulistana, seja de outras partes do país.

### O “Esvaziamento” dos Centros Antigo e Expandido e a Continuidade da “Periferização” nos Distritos Paulistanos entre 1991 e 2000

Entre 1991 e 2000 o Município de São Paulo teve um acréscimo de 788.067 habitantes segundo uma taxa média de crescimento anual de 0,87%. Porém, esse crescimento não ocorreu de modo homogêneo nas diferentes partes do Município. Dos 96 distritos do Município de São Paulo<sup>52</sup>, 43 (44,8% do total) apresentaram ganhos populacionais de 1.250.456 pessoas e 53 distritos (55,2% do total) tiveram perdas de 462.389 pessoas. O balanço entre esses ganhos e perdas populacionais resultou em saldo positivo correspondente àquele acréscimo de 788.067 pessoas na população municipal total.

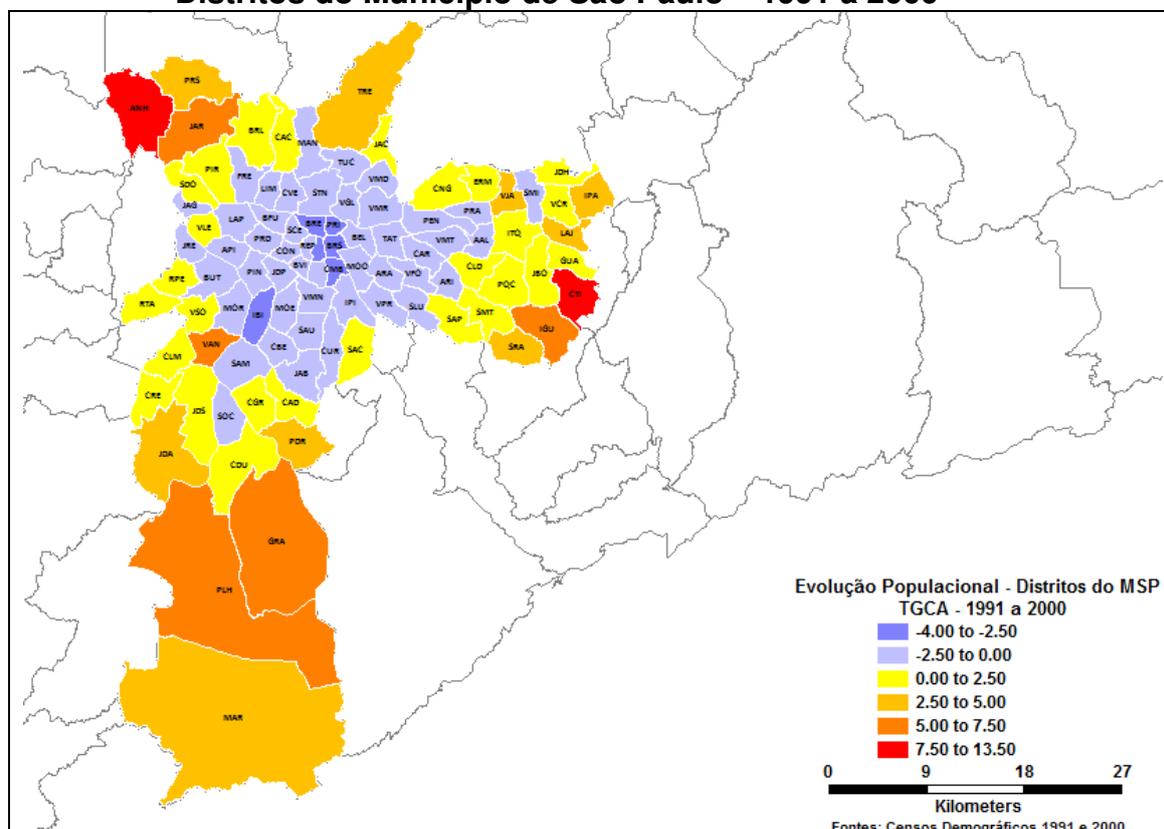
Conforme se observa na **Figura 13**, os distritos que ganharam população localizam-se nas porções intermediárias e periféricas do Município de São Paulo. Isso mostrou a continuidade na vigência da “periferização” durante a década de 1990, conforme já apontado por Januzzi e Januzzi (2000, apud MARQUES E REQUENA, s/d), Taschner e Bógus (2000) e Torres (2005). Como se verá adiante, essa “periferização” continuou a persistir também na década de 2000.

---

<sup>52</sup> Diante das heterogeneidades existentes nos espaços intraurbanos do Município e da Região Metropolitana de São Paulo, alguns estudos, como o de Torres (2005) e de Marques e Requena (s/d), tem adotado, como unidade de análise, as áreas de ponderação do IBGE. Essas áreas englobam conjuntos de setores censitários, porém são menores do que os distritos censitários e os distritos oficiais municipais. Por isso as áreas de ponderação são unidades de análise que permitem a identificação das diferenças internas existentes no interior daqueles distritos que, em geral, abrangem porções maiores do território municipal.

No caso do Município de São Paulo, apesar das inegáveis diferenças internas existentes no interior de cada um dos seus 96 distritos oficiais, o quadro geral da distribuição espacial das tendências sociodemográficas e das dinâmicas intraurbanas constituído a partir daquelas áreas de ponderação não contrasta significativamente com as tendências e dinâmicas percebidas a partir de um quadro com dados agregados segundo tais distritos. Daí a opção, no presente estudo, em utilizar os dados agregados segundo esses distritos na elaboração de um contexto geral que forneceram critérios para a definição dos trechos de espaços intraurbanos, recortados segundo as áreas de ponderação do IBGE, para os quais foram elaborados os estudos mais detalhados sobre as densidades urbanas.

**Figura 13 – Taxa Geométrica de Crescimento Populacional dos Distritos do Município de São Paulo – 1991 a 2000**



Fontes: Censos Demográficos IBGE, 1991 e 2000.

Conforme já mencionado anteriormente, na década de 1990 o crescimento populacional na periferia paulistana foi responsável por praticamente todo o crescimento municipal. Na década de 2000 esse crescimento municipal arrefeceu e ocorreu tanto nas áreas periféricas quanto nos Centros Antigo e Expandido.

Os distritos que sofreram perdas populacionais entre 1991 e 2000 localizam-se principalmente nas porções centrais e intermediárias da mancha urbana, no Centro Antigo e Expandido da cidade, onde, historicamente, se constituíram as localizações aonde há boa oferta de empregos, serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas. É também onde está a maior parte dos bairros das camadas de alta renda.

A perda populacional em porções centrais dos espaços intraurbanos do Município de São Paulo e o crescimento nas áreas mais periféricas não são fenômenos novos. Em publicação sobre o Plano Diretor Estratégico instituído em

2002 se afirmou que a população moradora em um raio de 3,5 km a partir do centro diminuiu em 1,17% no período entre 1940 e 1950. Ademais, se afirmou ainda que, entre 1980 e 1991, “a perda populacional atingiu o chamado centro expandido, afetando até mesmo o início da zona leste, distritos da zona norte e alguns situados ao sul” (SEMPLA, 2004: 44).

Em trabalho sobre o crescimento demográfico intraurbano na Região Metropolitana de São Paulo, analisado segundo as áreas de ponderação do IBGE, Eduardo Marques e Carolina Requena (s/d)<sup>53</sup> citam, conforme já mencionado, os trabalhos que “mostraram que desde os anos 1980 as baixas taxas de crescimento médio escondiam o esvaziamento demográfico das regiões mais centrais e a manutenção das taxas de crescimento muito expressivas em áreas periféricas” (MARQUES e REQUENA, s/d: 1)<sup>54</sup>. Com base no trabalho de Torres (2005), também já citado, Marques e Requena (s/d) afirmaram ainda que aqueles “padrões de crescimento guardavam um padrão claramente radial e concêntrico, com esvaziamento central e crescimento intenso nos cinturões mais externos da metrópole (...) reforçando a percepção de uma cidade organizada em anéis” (Idem: 1-2), ressoando a idéia central do citado trabalho de Taschner e Bógus (2000 e 2005).

Para os autores da publicação referente ao Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo de 2002, “o deslocamento da população residente nos distritos mais centrais rumo a áreas periféricas da capital ou em direção a outros municípios da região metropolitana se dá pela conjugação de diferentes fatores: a deterioração das condições urbanas, sobretudo nos distritos da área central (Centro Antigo), a transformação no uso dos imóveis da categoria ‘residencial’ para ‘comércio e serviços’, e, principalmente, o elevado custo da moradia nas áreas mais consolidadas” (Idem: 45 e 48).

Apesar de não termos estudos e informações mais detalhadas sobre as causas das perdas populacionais ocorridas nos distritos mais centrais do Município

---

<sup>53</sup> Este trabalho de Marques e Requena (s/d) encontra-se no prelo e deverá ser publicado em livro.

<sup>54</sup> Marques e Requena (s/d) se referiam aos seguintes trabalhos:  
JANUZZI, P. e JANUZZI, N. “Crescimento urbano, saldos migratórios e atratividade residencial dos distritos da cidade de São Paulo: 1980-2000”. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 4, n. 1-2, 2002. p. 107-127.

TORRES, H. “Fronteira Urbana”. In: MARQUES, E. e TORRES, H. (org). São Paulo: segregação, pobreza e desigualdades sociais. São Paulo: Ed. SENAC, 2005.

de São Paulo ao longo da década de 1990, vale chamar a atenção para o último fator citado no parágrafo anterior. Apesar de certamente ter havido a saída de moradores de menor renda daqueles distritos mais centrais, em especial dos moradores que viviam em domicílios alugados, é preciso ter em mente que o elevado custo da moradia não pode ter sido o principal fator que causou tais perdas populacionais naquela década porque na década de 2000 os ganhos populacionais ocorreram em distritos aonde se teve significativa subida de preços e aluguéis de imóveis. Essa pequena controvérsia mostrou que as explicações existentes sobre as causas das perdas e ganhos populacionais nos espaços intraurbanos paulistanos ainda não são de todo suficientes e demandam investigações mais aprofundadas.

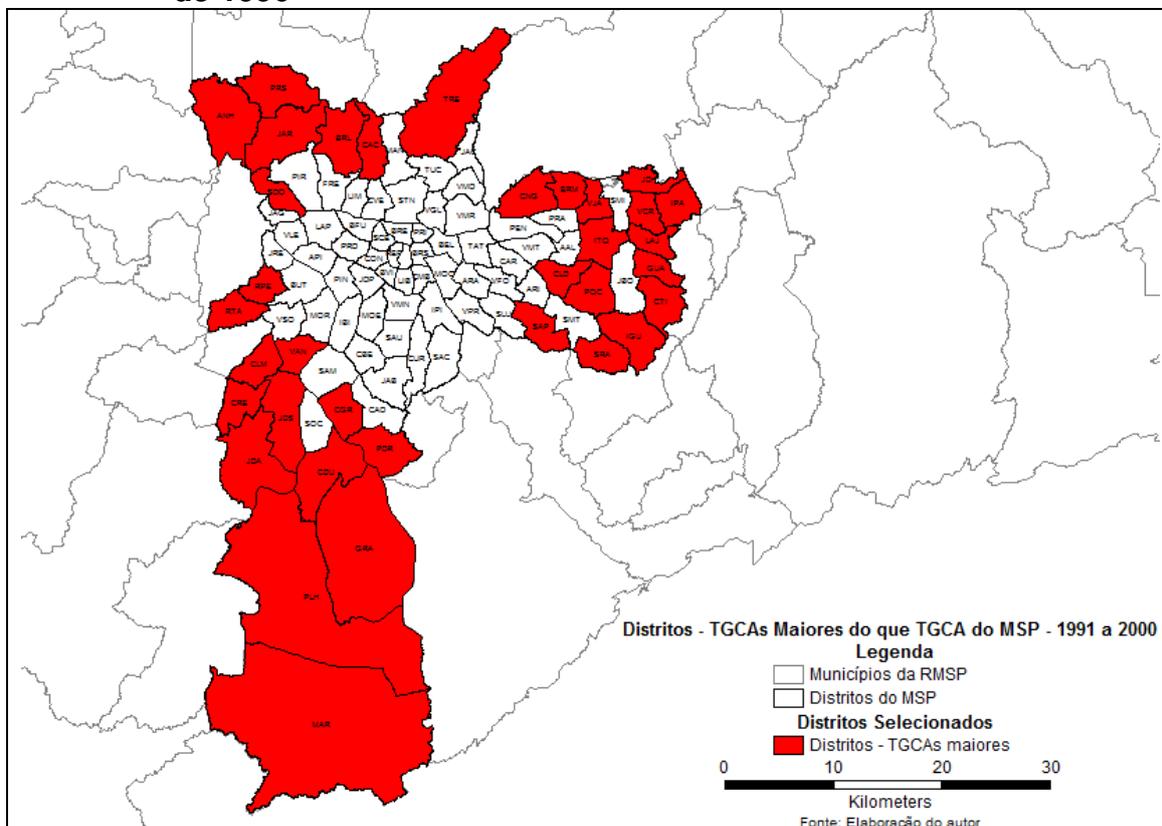
Na década de 1990, somente 35 distritos paulistanos (36,5% do total) tiveram maior peso no crescimento populacional paulistano como um todo, pois registraram taxas geométricas de crescimento anuais (TGCA) maiores do que a TGCA do Município<sup>55</sup>.

A **Figura 14** a seguir mostra a localização desses distritos. Nota-se que estes se encontravam, em sua maioria, nas periferias do norte, sul, leste e oeste do Município de São Paulo indicando possíveis ocorrências de expansão e adensamento dos bairros das camadas populares existentes. Os distritos periféricos que não se inseriram nesse grupo porque tiveram TGCA's negativas foram: Mandaqui (norte); Socorro (sul); São Miguel (leste); Jaguaré e Jaguará (oeste). Os distritos periféricos José Bonifácio e São Mateus também não se inseriram naquele grupo que mais contribuiu para o crescimento populacional paulistano porque, apesar de registrarem TGCA's positivas, foram menores do que a TGCA do Município de São Paulo como um todo.

---

<sup>55</sup> Os distritos que tiveram TGCA's maiores do que a TGCA do Município de São Paulo no período entre 1991 e 2000 foram: Anhanguera, Brasilândia, Cachoeirinha, Campo Grande, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Iguatemi, Itaim Paulista, Itaquera, Jaraguá, Jardim Angela, Jardim Helena, Jardim São Luís, Lajeado, Marsilac, Parelheiros, Parque do Carmo, Pedreira, Perus, Raposo Tavares, Rio Pequeno, São Domingos, São Rafael, Sapopemba, Tremembé, Vila Andrade, Vila Curuça, Vila Jacuí.

**Figura 14 - Distritos que Tiveram Taxas Geométricas de Crescimento Anual Maiores do que a Taxa do Município de São Paulo na Década de 1990**



Fontes: Censos Demográficos IBGE, 1991 e 2000

Vale observar que nas periferias do Município de São Paulo havia tanto porções da “periferia consolidada” quanto da “fronteira urbana”, nos termos de Torres (2005), pois, na década de 1990, nessas periferias encontravam-se áreas de ponderação com taxas de crescimento abaixo e acima de 3% ao ano. Naquela década, exemplos da “periferia consolidada” podiam ser vistas, por exemplo, em Itaquera, Guaianases, Jardim Angela, Capão Redondo, Brasilândia. A “fronteira urbana” também se manifestava em assentamentos surgidos, por exemplo, em Parelheiros e Grajaú, no interior das Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais das bacias hidrográficas das represas Billings e Guarapiranga, em Anhanguera, Perus e Tremembé, nas encostas da Serra Cantareira, e em Iguatemi e Cidade Tiradentes, nas proximidades da Área de Preservação Ambiental (APA) e do Parque do Carmo.

### O “Repovoamento” dos Centros Antigo e Expandido e a Persistência da “Periferização” no Município de São Paulo entre 2000 e 2010

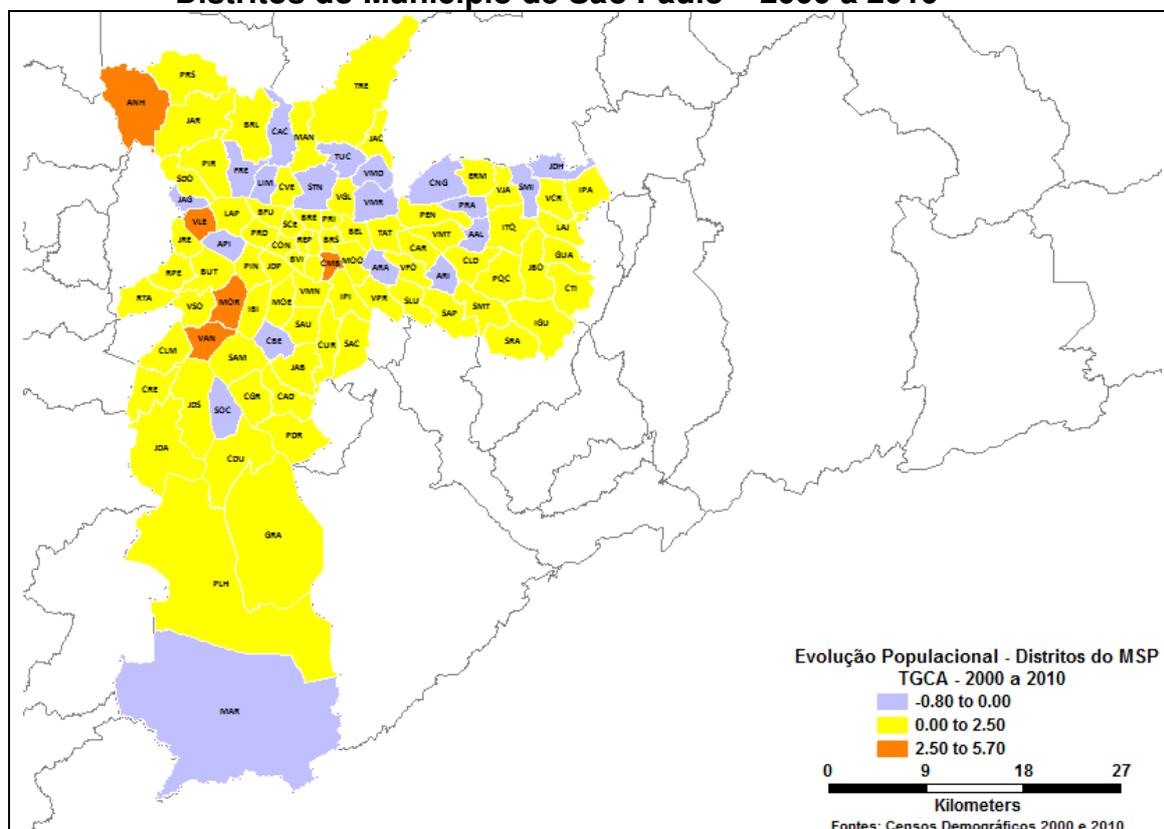
No período entre 2000 e 2010 o acréscimo populacional ocorrido no Município de São Paulo foi de 819.251 habitantes<sup>56</sup>. Esse crescimento foi de 0,76% ao ano e, do mesmo modo que na década anterior, não foi homogêneo, muito embora com distribuição distrital bastante diferente daquela verificada entre 1991 e 2000. Na década de 2000, 77 distritos (80,2% do total), distribuídos tanto nas áreas centrais quanto periféricas do Município, ganharam 875.570 habitantes e 19 distritos (19,8% do total), localizados predominantemente nas porções urbanas intermediárias, perderam 57.310 moradores. Assim como na década de 1990, o balanço entre esses ganhos e perdas populacionais nos distritos resultou em saldo positivo correspondente àquele acréscimo na população municipal total.

De acordo com a **Figura 15**, os distritos que tiveram aumentos populacionais se distribuíam por todo o território municipal, tanto nos espaços centrais quanto periféricos. Muitos inverteram as tendências de perdas para ganhos populacionais. A maior parte dos poucos distritos que tiveram perdas populacionais localiza-se nas porções intermediárias do Município a norte e leste do Centro Expandido. Somente dois distritos do Centro Expandido tiveram perda de moradores nesse período: Alto de Pinheiros e Campo Belo. Os demais reverteram tendência de diminuição populacional ocorrida na década de 1990 para aumento na de 2000. Na periferia, os distritos que também tiveram perdas populacionais foram: Cachoeirinha, na porção norte, Socorro, na porção sul, Jardim Helena e São Miguel, na porção leste (junto à divisa com o Município de Guarulhos) e Jaguará, na porção oeste.

---

<sup>56</sup> Em comparação com o acréscimo ocorrido entre 1991 e 2000, houve aumento de 3,8%. Porém, considerando que os dados censitários trabalhados no presente estudo foram tabulados a partir dos microdados da amostra, essa pequena diferença deve ser desconsiderada.

**Figura 15 – Taxa Geométrica de Crescimento Populacional dos Distritos do Município de São Paulo – 2000 a 2010**



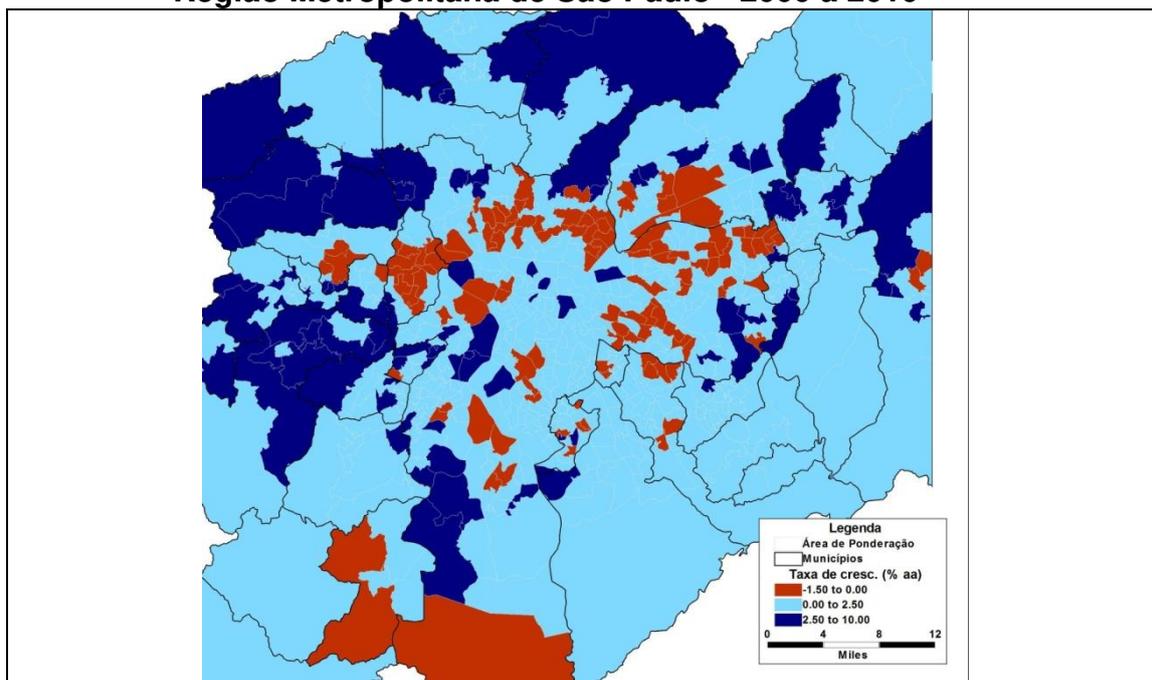
Fontes: Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010.

O trabalho de Marques e Requena (s/d) já citado enfocou o “crescimento demográfico intraurbano na região metropolitana de São Paulo” a partir de dados agregados segundo as áreas de ponderação do IBGE. Para aqueles autores, a adoção das áreas de ponderação como unidade de análise permitiu relativizar a afirmação de que “o centro voltou a crescer” (PMSP, 2011, apud MARQUES & REQUENA, s/d: 2), enunciada em nota da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) elaborada a partir de dados agregados segundo os 96 distritos oficiais. Para eles “essa afirmação é ao mesmo tempo verdadeira – pois áreas do centro expandido voltaram a crescer – e bastante incompleta, pois não apenas uma parte da área central continuou a perder população na década de 2000, como também áreas das periferias passaram a se esvaziar, enquanto outras continuam crescendo intensamente, embora em patamar baixo” (MARQUES & REQUENA, s/d: 2).

Observando o mapa da **Figura 15** anterior, cotejando-o com o mapa de Marques e Requena (s/d) reproduzido na **Figura 16**, com as taxas de crescimento

populacional segundo as áreas de ponderação da metrópole paulistana, percebe-se que os distritos Itaim Paulista (leste), Vila Formosa (leste), Vila Matilde (leste), Água Rasa (leste), Aricanduva (leste), São Domingos (oeste), Jardim São Luis (sul), Grajaú (sul), Cidade Dutra (sul), Jabaquara (Centro Expandido), Perdizes (Centro Expandido), Pinheiros (Centro Expandido), Saúde (Centro Expandido) e Moema (Centro Expandido), os quais apareceram com ganhos populacionais na década de 2000, possuíam áreas de ponderação que perderam moradores em seus interiores. Percebe-se também que os distritos Jardim Helena (leste), Ponte Rasa (leste), Tucuruvi (norte), Santana (norte), Limão (norte), Butantã (oeste) e Campo Belo (sul), que apareceram com perdas populacionais, possuíam áreas de ponderação que ganharam moradores entre 2000 e 2010.

**Figura 16 – Crescimento Demográfico por Área de Ponderação da Região Metropolitana de São Paulo - 2000 a 2010**



Fonte: MARQUES & REQUENA, s/d, p. 7.

As nuances visíveis a partir das espacializações das taxas de crescimento populacional agregadas segundo as áreas de ponderação, mencionadas anteriormente, não invalidaram o quadro geral fornecido pelas agregações das taxas geométricas de crescimento anual da população segundo os distritos oficiais do Município de São Paulo. Ambas as agregações nos permitem perceber que, na década de 2000:

- ocorreu crescimento populacional na maior parte dos Centros Antigo e Expandido, invertendo as tendências de decréscimo verificadas na década de 1990;

- ocorreu redução populacional em algumas áreas das porções intermediárias da cidade, principalmente a norte e a leste do Centro Expandido;

- ocorreu continuidade dos aumentos de moradores na maior parte das áreas periféricas norte, sul, leste e oeste do Município de São Paulo;

- ocorreu redução populacional em algumas (poucas) áreas da periferia paulistana como Jaguara, São Miguel, Jardim Helena, Cachoeirinha, Marsilac.

Diante desse quadro, Marques e Requena (s/d) definiram três conjuntos de áreas de ponderação da Região Metropolitana de São Paulo com diferentes trajetórias demográficas: “a. áreas que decresceram até 2000 e cresceram significativamente na última década; b. áreas que decresceram nas duas décadas; c. áreas que cresceram intensamente nas duas décadas” (MARQUES & REQUENA, s/d: 13).

Em relação às áreas de ponderação da metrópole paulistana que perderam população na década de 1990 e tiveram crescimento demográfico segundo taxas acima de 2,5% ao ano, caracterizando a inversão demográfica também discutida no presente estudo, aqueles autores destacaram a presença:

- de pessoas com maiores rendimentos;
- de domicílios em apartamentos;
- de idosos (com mais de 65 anos de idade);
- de adolescentes, porém em quantidade menor.

Viram que “a proporção de domicílios em apartamentos era de 54% em 2000 e cresceu seis pontos percentuais em 2010, sugerindo que ao menos uma parte do crescimento verificado esteve associada a lançamentos residenciais verticais recentes” (Idem: 15). Viram também que “a renda média cresceu bem mais do que a média das demais áreas de ponderação da metrópole” (Idem:15) e verificaram ainda a importância dos migrantes naquela inversão da trajetória demográfica.

Ao colocarem que essa inversão demográfica “é produto de certo padrão de produção imobiliária, considerando a regulação estatal” (Idem: 16), aqueles autores tocaram em um ponto polêmico que necessita de estudos mais detalhados.

Ao afirmarem que o crescimento populacional da década de 2000 naquelas áreas de ponderação aonde houve tal inversão demográfica ocorreu em associação com o “adensamento”, o “aumento das densidades demográficas” e “a intensa produção imobiliária para alta renda” (Idem: 15), aqueles autores tocaram em outro ponto polêmico que também demanda análises mais aprofundadas. Como a densidade urbana é o principal tema de interesse do presente estudo, esses pontos receberão atenção especial adiante.

Em relação às áreas de ponderação da metrópole paulistana que perderam população tanto na década de 1990 quanto na de 2000, caracterizando a redução populacional persistente discutida brevemente no presente estudo, Marques e Requena (s/d) destacaram a presença de pessoas com rendimentos menores do que nas áreas anteriores e de idosos, e menor presença de crianças e adolescentes. Afirmaram que aquelas áreas “perderam rendimentos em termos relativos (...) não houve concentração específica de produção imobiliária formal (...) tenderam a perder moradores de favelas (...) receberam menos migrantes do que as demais (áreas)” (Idem: 17).

Sobre a pouca produção imobiliária nas áreas de ponderação com perdas contínuas de moradores, aqueles autores afirmaram ainda que “o padrão construtivo empregado não gera adensamento (...), pois nesse caso se substitui tecido urbano residencial horizontal ou com dois pavimentos por empreendimentos verticalizados, mas que priorizam áreas livres e de lazer, resultando em redução da densidade por quadra” (Idem: 18). Como as colocações similares citadas anteriormente, esta também carece de verificações empíricas, o que deverá ser feito adiante.

Em relação às áreas de ponderação da metrópole paulistana que tiveram crescimento demográfico contínuo nas duas últimas décadas, em especial aquelas que registraram taxas médias de crescimento maiores do que 3% ao ano na década de 1990 e maiores do que 2,5% na década de 2000, caracterizando o fenômeno da “periferização” persistente também discutido no presente estudo, Marques e Requena (s/d) destacaram a presença significativa de pessoas com baixa renda, de crianças e adolescentes e de domicílios em casas. Chamaram a atenção para a existência de precariedades no acesso à infraestrutura urbana e para a pouca presença de idosos.

Aqueles autores afirmaram que aquelas áreas de ponderação, localizadas nas periferias da mancha urbana metropolitana com crescimento populacional contínuo, eram similares às áreas de “fronteira urbana”, conforme análise realizada por Torres (2005), inclusive no que diz respeito à forte associação com a migração recente. Para eles, a maioria daquelas áreas é “pobre, menos dotada de infraestrutura, continua recebendo migrantes recentes e se localiza em áreas periféricas” (Idem: 20).

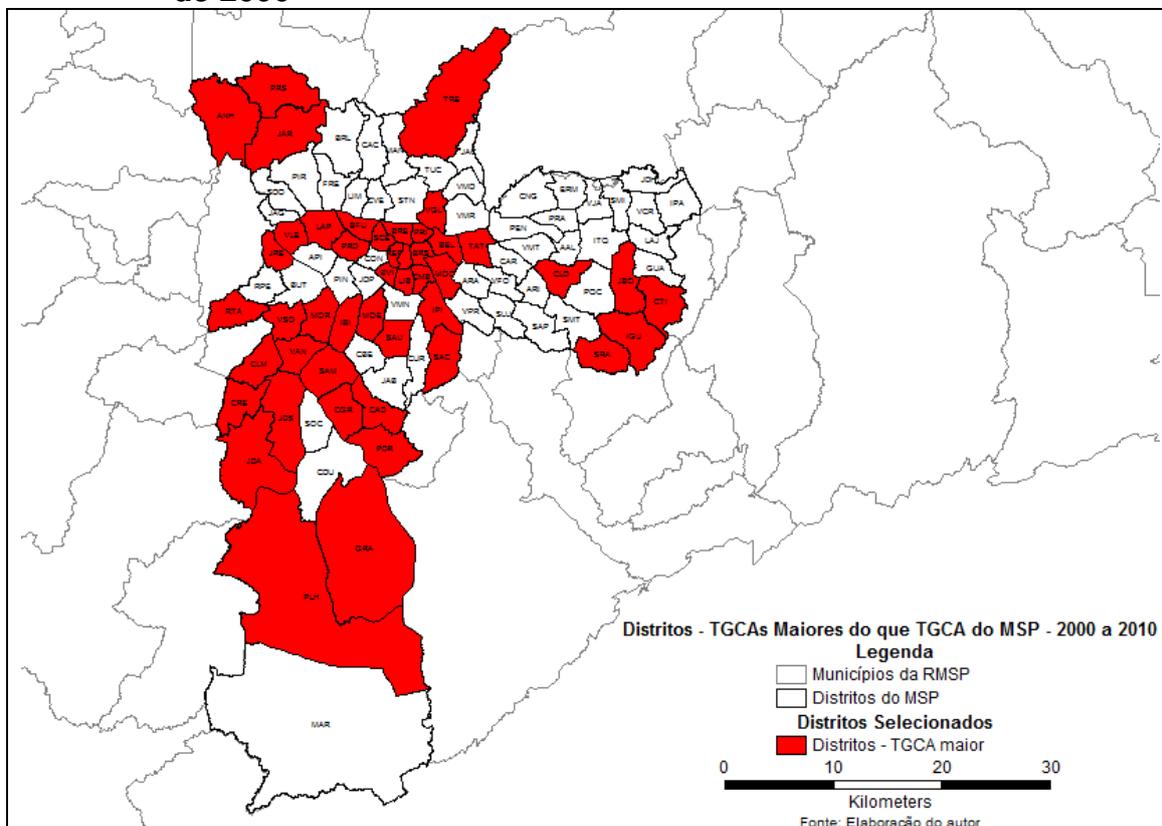
Voltando para o estudo dos distritos oficiais do Município de São Paulo, lembramos que o crescimento populacional paulistano na década de 1990 se deveu principalmente ao aumento de moradores nos distritos periféricos. Na década de 2000, os 46 distritos paulistanos (45,8% do total) que registraram TGCA's maiores do que a TGCA do Município de São Paulo como um todo<sup>57</sup>, distribuíram-se tanto em áreas das periferias norte, sul, leste e oeste quanto em porções intermediárias da cidade, bem como dos Centros Antigo e Expandido, conforme se pode observar na **Figura 17**.

No Centro Antigo, somente o distrito Consolação não registrou TGCA maior do que a TGCA do Município de São Paulo. No conjunto, nota-se um aumento de 11 distritos em relação à década de 1990 com importante participação no crescimento populacional municipal.

---

<sup>57</sup> Os distritos que tiveram TGCA's maiores do que a TGCA do município entre 2000 e 2010 foram: Anhanguera, Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Campo Grande, Campo Limpo, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Grajaú, Iguatemi, Ipiranga, Itaim Bibi, Jaguaré, Jaraguá, Jardim Angela, Jardim São Luís, José Bonifácio, Lapa, Liberdade, Moema, Mooca, Morumbi, Parelheiros, Pari, Pedreira, Perdizes, Perus, Raposo Tavares, República, Sacomã, Santa Cecília, Santo Amaro, São Rafael, Saúde, Sé, Tatuapé, Tremembé, Vila Andrade, Vila Guilherme, Vila Leopoldina, Vila Sônia. As TGCA's desses distritos variaram de 0,77 a 5,60%, todas acima da TGCA municipal que foi igual a 0,76%.

**Figura 17 - Distritos que Tiveram Taxas Geométricas de Crescimento Anual Maiores do que a Taxa do Município de São Paulo na Década de 2000**



Fontes: Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010.

Na primeira década do século XXI, os distritos que cresceram em ritmo mais acelerado que o Município de São Paulo apresentaram situações urbanas mais diversificadas do que aquelas verificadas na década de 1990, quando os distritos que mais contribuíram para o crescimento populacional municipal estavam predominantemente nas periferias. A maior diversificação dos distritos que mais contribuíram para o crescimento populacional municipal entre 2000 e 2010 indicou, possivelmente, heterogeneidades mais profundas nas tendências sociodemográficas do aumento populacional ocorrido nesse período.

Podemos sintetizar a diversidade desses distritos agrupando-os em cinco conjuntos definidos simplesmente a partir das suas localizações no território municipal cujas características são bastante diferentes. Essas características podem ser brevemente descritas, de modo impressionista, a partir de aspectos gerais relativos à ocupação urbana existente nesses distritos cujas taxas de crescimento populacional estiveram acima da taxa municipal na década de 2000.

Assim, o primeiro conjunto é composto pelos distritos<sup>58</sup> localizados nas bordas da mancha urbana paulistana, junto às divisas do Município. São distritos ocupados predominantemente com moradias da população de baixa renda e onde a expansão urbana ainda ocorre segundo padrões periféricos de ocupação baseado predominantemente na implantação ou adensamento de favelas e loteamentos populares.

O segundo conjunto possui distritos<sup>59</sup> localizados em uma espécie de quase borda urbana. São contíguos aos distritos do conjunto anterior e também são predominantemente ocupados com moradias da população de baixa renda. Seu crescimento populacional se deve, possivelmente, ao adensamento no interior de favelas e loteamentos já implantados.

O terceiro conjunto contém distritos<sup>60</sup> que estão próximos aos limites sudoeste do Centro Expandido e que possuem áreas ocupadas com moradias das populações de média e alta renda. Alguns desses distritos, como Santo Amaro e Morumbi, possuem importantes subcentros comerciais e de serviços. Podemos dizer que os distritos desse terceiro conjunto caracterizam a nova expansão do Centro Expandido.

O quarto conjunto é composto por poucos distritos<sup>61</sup> localizados no Centro Expandido e que já se consolidaram como frente de verticalização, de renovação de parte do parque edificado e de expansão imobiliária. São predominantemente ocupados com moradias das camadas de alta renda e possuem importantes pólos de escritórios com intensas atividades terciárias.

Por fim, o quinto e último conjunto é composto por distritos<sup>62</sup> localizados nas várzeas dos Rios Tietê e Tamandateí bem como no Centro Antigo. São

---

<sup>58</sup> Trata-se dos distritos Anhanguera, Jaraguá e Perus, localizados na porção noroeste; Tremembé, localizado na porção nordeste; Capão Redondo, Grajaú, Jardim Angela, Parelheiros e Pedreira, localizados na porção sul; Cidade Tiradentes, Iguatemi e São Rafael, localizados na porção leste; Raposo Tavares, localizado na porção oeste.

<sup>59</sup> Trata-se dos distritos Campo Grande, Campo Limpo, Cidade Ademar e Jardim São Luis, localizados na porção sul; Cidade Líder e José Bonifácio, localizados na porção leste.

<sup>60</sup> Trata-se dos distritos Morumbi, Santo Amaro, Vila Andrade e Vila Sonia, localizados na porção sudoeste.

<sup>61</sup> Trata-se dos distritos Itaim Bibi, Moema e Saúde, localizados no Centro Expandido, na porção sul e sudoeste.

<sup>62</sup> O novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo incorporou todos os distritos desse quinto conjunto em uma estratégia de desenvolvimento urbano de longo prazo que envolve ampla reconfiguração econômica e espacial com grandes impactos sociais. Nesse quinto conjunto incluem-se os distritos Barra Funda, Belém, Jaguaré, Lapa, Vila Guilherme e Vila

distritos diversificados que formam uma espécie de arco intraurbano que se coloca como uma frente potencial de renovação e expansão imobiliária que já apresentaram sinais concretos recentes de mudanças com a implantação de vários empreendimentos imobiliários na Vila Leopoldina, Lapa, Barra Funda, Mooca, Tatuapé, Ipiranga, entre outros. Essas potencialidades podem se realizar no futuro e fazem com que os distritos desse quinto conjunto mereçam atenção especial porque deverão passar por processos de reestruturação urbana, impulsionados por grandes investimentos públicos e realização de grandes projetos urbanos<sup>63</sup>. A maior parte desses distritos possui antigas áreas industriais que passaram e continuam a passar por processos de reestruturação produtiva. Possuem grandes terrenos desocupados, alguns com fábricas e armazéns desativados. Esse quinto conjunto possui distritos que contornam o Centro Expandido a norte e incorpora praticamente todos os distritos do Centro Antigo.

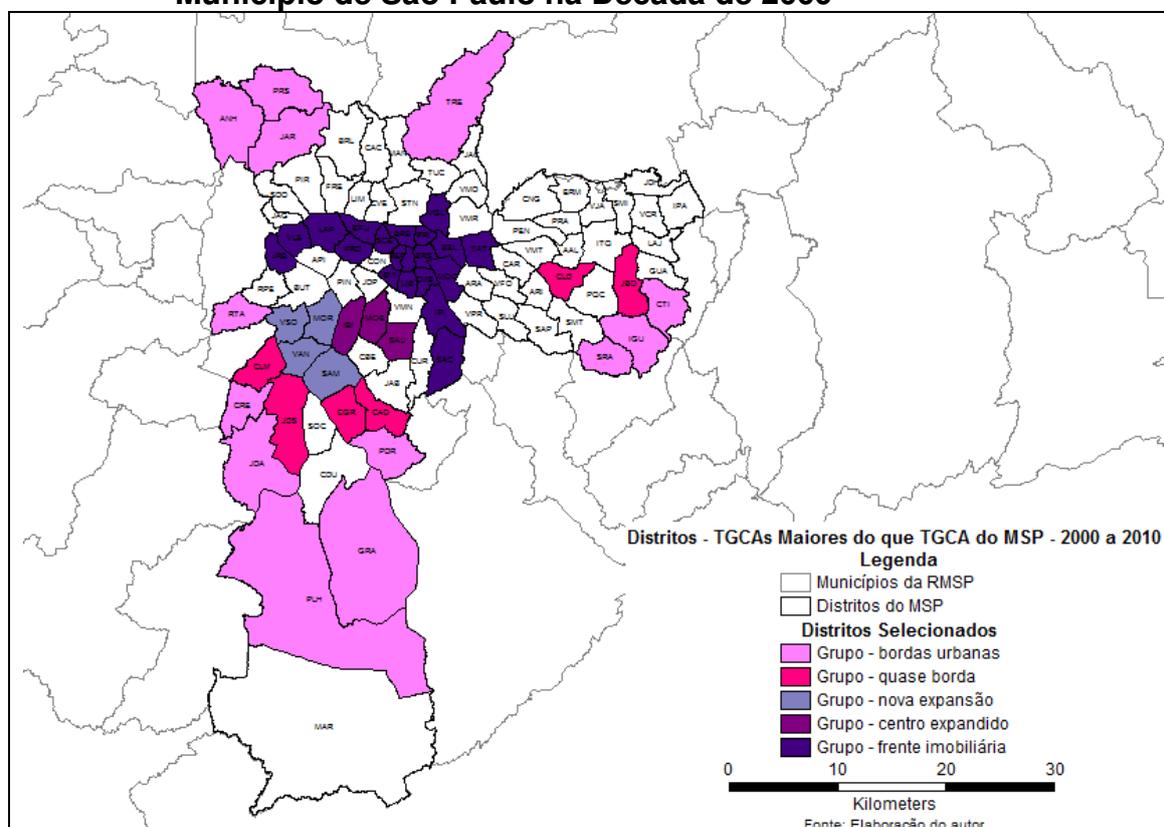
A **Figura 18** a seguir ajuda na visualização das localizações desses subconjuntos de distritos que mais contribuíram para o crescimento populacional do Município de São Paulo na década de 2000 por apresentarem TGCA's maiores do que a TGCA deste Município.

---

Leopoldina, localizados na várzea do Rio Tietê; Perdizes e Tatuapé, localizados nos terraços da várzea do Rio Tietê; Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Liberdade, Cambuci, Mooca, República, Santa Cecília, Sé e Pari, localizados no Centro antigo; Ipiranga e Sacomã, localizados na várzea do Rio Tamanduateí.

<sup>63</sup> Na década de 2000 a Prefeitura Municipal de São Paulo tem realizado trabalhos voltados para a elaboração de grandes projetos urbanos em perímetros inscritos nas várzeas dos Rios Tietê e Tamanduateí com vistas ao aproveitamento dos terrenos desocupados existentes e à boa localização no interior da cidade. Duas iniciativas que se encontram em fase de estudos são a operação urbana consorciada Mooca-Vila Carioca, junto ao Rio Tamanduateí, e o chamado projeto do Arco Tietê, junto ao Rio com o mesmo nome.

**Figura 18 - Subconjuntos de Distritos que Registraram Taxas Geométricas de Crescimento Anual Maiores do que a Taxa do Município de São Paulo na Década de 2000**



Enfim, na primeira década do século XXI os moradores do Município de São Paulo passaram por intenso processo de mobilidade residencial que resultou em novos padrões de distribuição populacional no território paulistano. Para examinar algumas características desse processo e padrões no presente estudo, se estabeleceram agrupamentos distritais a partir das suas tendências demográficas, quase nos mesmos moldes dos grupos de áreas de ponderação definidos por Marques e Requena (s/d). Esses agrupamentos são apresentados e caracterizados a seguir.

### **A Inversão Demográfica e a “Periferização” Persistente nos Espaços Intraurbanos do Município de São Paulo**

Antes de verificar as relações entre as dinâmicas demográficas descritas anteriormente e os possíveis aumentos nas desigualdades de renda no Município de

São Paulo, dentre outras implicações, é necessário estabelecer unidades de observação que possibilite examinar tais relações e garanta maior legibilidade dos indicadores adotados. Para isso, foram organizados agrupamentos com os distritos paulistanos a partir das tendências de crescimentos e decrescimentos populacionais ocorridas na virada do século XX para o XXI. Tais tendências foram captadas com base nas taxas médias de crescimento anual das populações desses distritos nas décadas de 1990 e 2000. Assim, foram definidos os seguintes agrupamentos distritais:

Grupo 1 – da redução populacional persistente – reúne os distritos que perderam população em ambas as décadas;

Grupo 2 – da inversão demográfica – reúne os distritos do Centro Antigo e Expandido que perderam população na década de 1990 e passaram a ganhar população na década de 2000;

Grupo 3 – da “periferização” persistente – reúne os distritos periféricos que ganharam população em ambas as décadas;

Grupo 4 – da estagnação em bordas urbanas – reúne distritos periféricos que ganharam população na década de 1990 e passaram a perder população na década de 2000.

O Grupo 1 da redução populacional persistente possui 14 distritos (15,6% do total) que são os seguintes: Água Rasa, Alto de Pinheiros, Aricanduva, Artur Alvim, Campo Belo, Freguesia do Ó, Jaguará, Limão, Ponte Rasa, Santana, São Miguel, Socorro, Tucuruvi e Vila Medeiros. Esse Grupo tinha 15,4% da população do Município de São Paulo em 1991, 13,1% em 2000 e 11,7% em 2010. A redução populacional do Grupo 1 na década de 1990 ocorreu lentamente, segundo uma taxa média de crescimento anual de -0,9%. Na década de 2000 essa taxa foi menor ainda, de -0,4% ao ano.

O Grupo 2 da inversão demográfica possui 38 distritos (39,6% do total) que são os seguintes: Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã, Cambuci, Carrão, Casa Verde, Consolação, Cursino, Ipiranga, Itaim Bibi, Jabaquara, Jaguaré, Jardim Paulista, Lapa, Liberdade, Mandaqui, Moema, Mooca, Morumbi, Pari, Penha, Perdizes, Pinheiros, República, Santa Cecília, Santo Amaro, São Lucas, Saúde, Sé, Tatuapé, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Mariana, Vila Matilde e Vila Prudente. Esse Grupo 2 tinha 32,5% da população paulistana em 1991, 26,8%

em 2000 e 27,0% em 2010. Nota-se que a inversão demográfica ocorrida na última década não foi suficiente para recuperar a população desse Grupo ao patamar de 1991. Mesmo com o aumento ligeiro ocorrido na década de 2000 ainda se manteve uma diferença, para menos, de 5,5 pontos percentuais em relação à porcentagem que a população desse Grupo 2 representava na população municipal total de 1991. Isso porque a perda populacional ocorrida na década de 1990 foi um pouco maior do o ganho ocorrido na década de 2000. Na primeira década a taxa média de crescimento anual desse Grupo 2 foi de -1,3% e na segunda foi de 0,8%.

É importante chamar a atenção para o fato de que a inversão demográfica observada no Grupo 2 abocanhou quase 28% do crescimento municipal. Enquanto esse Grupo 2 concentrava 74,1% das perdas populacionais do Município entre 1991 e 2000, entre 2000 e 2010 passou a deter 27,9% de todo o crescimento populacional municipal (o maior peso desse crescimento esteve nos distritos do Grupo 3, descrito adiante). Se continuar nessa tendência, é possível que o Grupo 2 ganhe maior peso relativo no Município de São Paulo, cuja TGCA registrada na década de 2000 foi a mesma taxa registrada pelos distritos desse Grupo 2 (0,8%). Caso isso ocorra com maior inclusão social dos grupos populacionais de menor renda em condições adequadas de moradia e de vida, poderá ser um bom acontecimento, pois contribuirá para maior efetivação do direito à cidade.

O Grupo 3 da “periferização” persistente possui 39 distritos (40,6% do total) que são os seguintes: Anhanguera, Brasilândia, Campo Grande, Campo Limpo, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Iguatemi, Itaim Paulista, Itaquera, Jaçanã, Jaraguá, Jardim Angela, Jardim São Luís, José Bonifácio, Lajeado, Parelheiros, Parque do Carmo, Pedreira, Perus, Pirituba, Raposo Tavares, Rio Pequeno, Sacomã, São Domingos, São Mateus, São Rafael, Sapopemba, Tremembé, Vila Andrade, Vila Curuça, Vila Jacuí, Vila Leopoldina e Vila Sonia. Esse Grupo 3 tinha 48,2% da população do Município de São Paulo em 1991, 55,9% em 2000 e 57,5% em 2010. O aumento do peso da população periférica persistiu apesar do arrefecimento no ritmo de crescimento populacional verificado na última década. Entre 1991 e 2000 a taxa geométrica de crescimento anual da população do Grupo 3 foi de 2,6% e entre 2000 e 2010 foi de 1,0%. Nota-se que o ritmo de crescimento relacionado com a “periferização” persistente na década de 2000 ocorreu em ritmo

um pouco mais acelerado do que o crescimento da inversão demográfica ocorrida na mesma década no Grupo 2.

O Grupo 4 da estagnação em bordas urbanas possui somente 4 distritos (4,2% do total) que são os seguintes: Cachoeirinha, Cangaíba, Jardim Helena e Marsilac. Esse Grupo 4 tinha 3,8% da população do Município de São Paulo em 1991, 4,1% em 2000 e 3,8% em 2010. Por envolver pequena parcela da população paulistana e por ter registrado baixíssima TGCA na década de 2000, esse Grupo 4 será pouco enfatizado no presente estudo. Na década de 1990 a taxa média de crescimento anual desse Grupo foi de 1,9% e na década de 2000 foi de -0,2%.

O mapa da **Figura 19** a seguir mostra a localização dos distritos inseridos em todos esses Grupos. Percebe-se claramente a predominância dos Grupos 2 e 3 que, juntos, englobaram 77 distritos (80,2% dos 96 distritos paulistanos) e abrangeram a maior parte da área urbanizada do Município de São Paulo. Percebe-se também que o Grupo 2 inclui distritos localizados nos Centros Antigo e Expandido, partes da porção intermediária<sup>64</sup> da cidade (ao redor do Centro Expandido) e um único distrito periférico (Mandaqui). Já os distritos do Grupo 3 se localizam em partes da porção intermediária<sup>65</sup> e em praticamente toda a periferia paulistana.

Ainda na **Figura 19**, nota-se que praticamente todos os distritos do Grupo 1 se localizam na porção intermediária da cidade, com exceção de São Miguel e Socorro que se encontram na periferia do Município de São Paulo, o primeiro na zona leste e o segundo na zona sul.

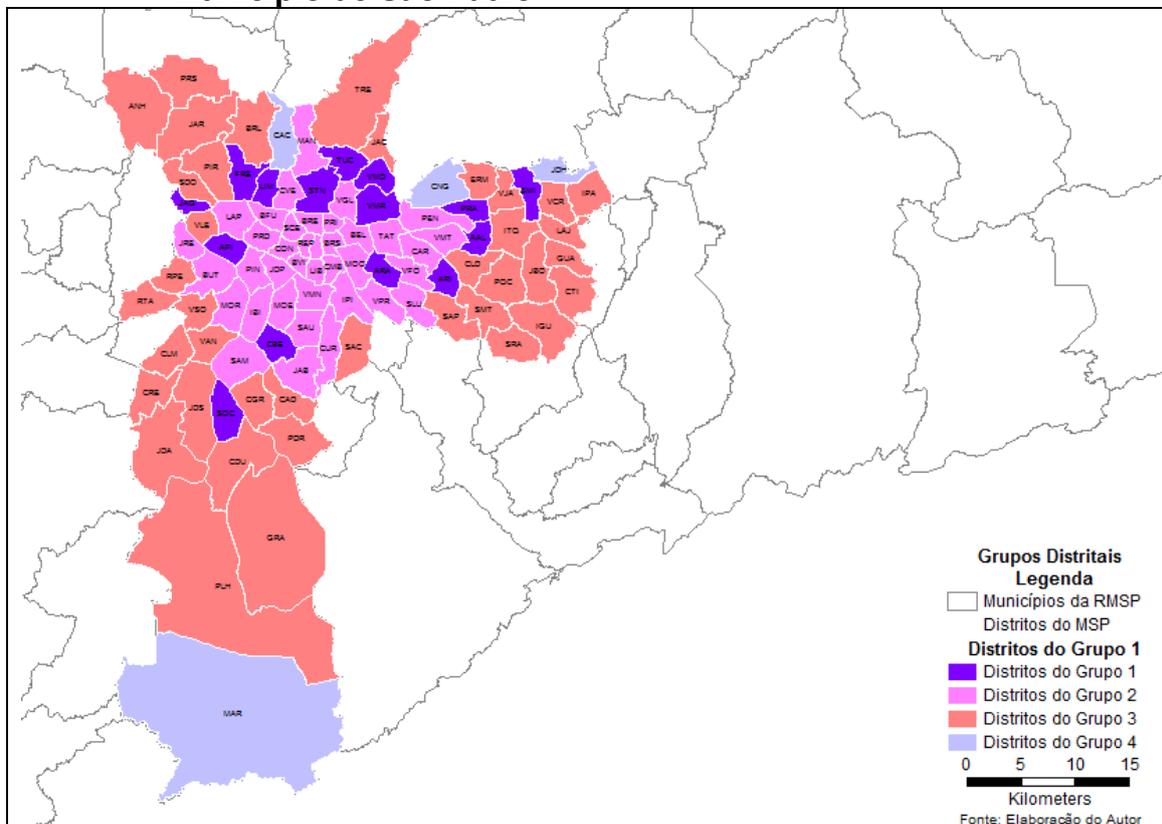
Vale observar que os quatro distritos que integram o Grupo 4 localizam-se em situações de bordas urbanas. Cangaíba e Jardim Helena estão na borda norte da zona leste, junto à grande área desocupada e alagadiça do Parque Estadual Ecológico Tietê (parcialmente implantado), na divisa entre os Municípios de São Paulo e Guarulhos. Cachoeirinha está na borda da zona norte, junto à grande área desocupada do Parque Estadual Cantareira. Marsilac está na borda da zona sul, junto à divisa do Parque Estadual da Serra do Mar.

---

<sup>64</sup> Os distritos do Grupo 2 que foram considerados como parte da porção intermediária da cidade são: Belém, Butantã, Carrão, Casa Verde, Jaguaré, Mooca, Morumbi, Penha, Santo Amaro, São Lucas, Tatuapé, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Mtilde e Vila Prudente,

<sup>65</sup> Os distritos do Grupo 3 que foram considerando como parte da porção intermediária da cidade são: Campo Grande, Cidade Ademar, Cidade Líder, Ermelino Matarazzo, Itaquera, Parque do Carmo, Pedreira, Pirituba, Rio Pequeno, São Domingos, São Mateus, Sapopemba, Vila Andrade, Vila Jacuí e Vila Sonia.

**Figura 19 - Localização dos Distritos dos Grupos 1, 2, 3 e 4 do Município de São Paulo**



Fontes: Censos Demográficos IBGE, 1991, 2000 e 2010.

### **A Redução Populacional Persistente na Porção Intermediária da Cidade – Grupo 1**

Na década de 1990 os distritos do Grupo 1 perderam um total de 119.848 moradores e na década de 2000 essa perda foi de 48.165. Diante desse arrefecimento na última década, temos que considerar a persistência das perdas populacionais nos distritos do Grupo 1 com cuidado. Dos 15 distritos que compõem esse Grupo, somente três tiveram redução entre 5,0 e 5,5% no período entre 2000 e 2010 (Aricanduva, Artur Alvim e São Miguel) e somente um teve redução de 7,6% (Vila Medeiros). Os demais 11 distritos registraram redução menor do que 5% naquela década. No interior desses 11 distritos havia algumas áreas que perderam e outras que ganharam moradores.

Considerando o fato de que estamos trabalhando com os microdados da amostra dos Censos Demográficos do IBGE, vale fazer um alerta geral importante.

Na comparação entre os dados de 2000 e 2010, não é aconselhável levar em conta as variações percentuais muito pequenas. Portanto, é prudente não avançarmos em análises e conclusões sobre o Grupo 1, pois a maioria dos seus distritos tiveram perdas populacionais menores do que 5% na última década. Isso nos levou a deixar esse Grupo 1 de lado nas análises adiante do presente estudo.

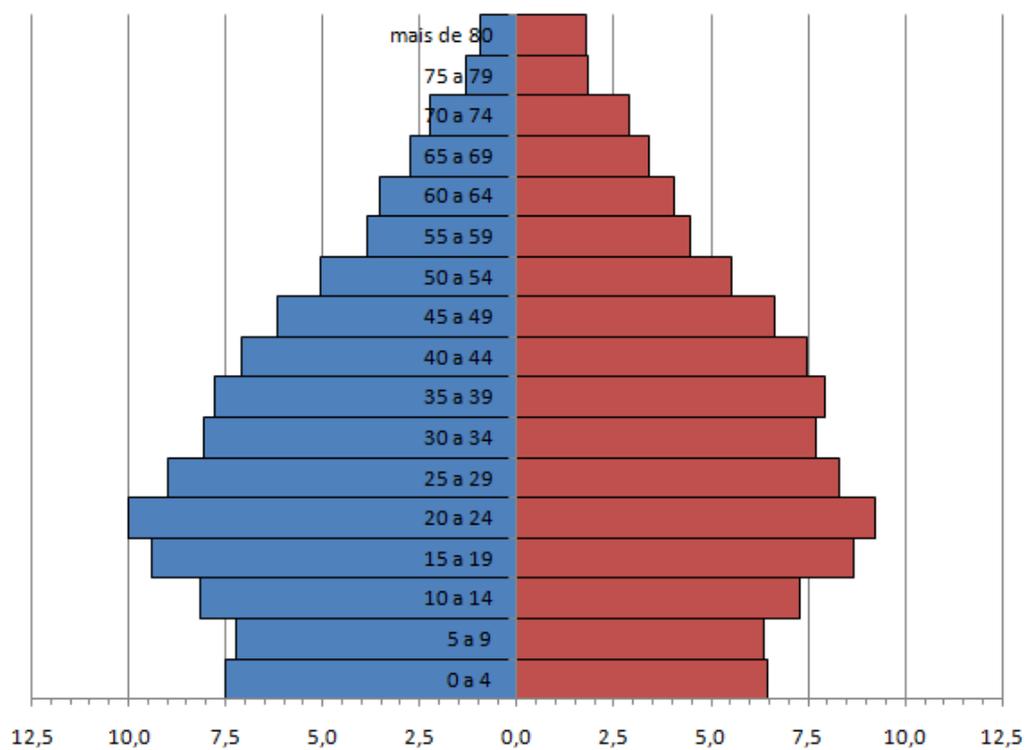
Mesmo assim, vale registrar que o arrefecimento do crescimento populacional paulistano na última década fez com que a redução populacional persistente verificada no Grupo 1 tivesse certa importância, pois este Grupo deteve 84,0% das perdas municipais da década de 2000, contrastando com os 25,9% da década de 1990. Assim, os 15 distritos do Grupo 1 concentraram a quase totalidade das reduções populacionais ocorridas no Município de São Paulo na primeira década do século XXI, apesar de quase todos os distritos, considerados individualmente, terem tido baixa diminuição percentual no número de moradores.

A persistência do processo de perda populacional no Grupo 1 verificada tanto na década de 1990 quanto na de 2000 fez com que a participação da população dos distritos desse Grupo na população paulistana total reduzisse de 15,4% em 1991 para 13,1% em 2000 e para 11,7% em 2010.

Vale registrar também que, entre 2000 e 2010, o Grupo 1 perdeu 3,5% dos seus moradores e aumentou 8,3% no número de domicílios. Esse descompasso tem a ver com a diminuição no tamanho das famílias e, certamente, com a redução no número de moradores por domicílio que caiu de 3,4 para 3,1 pessoas (redução de -10,9%).

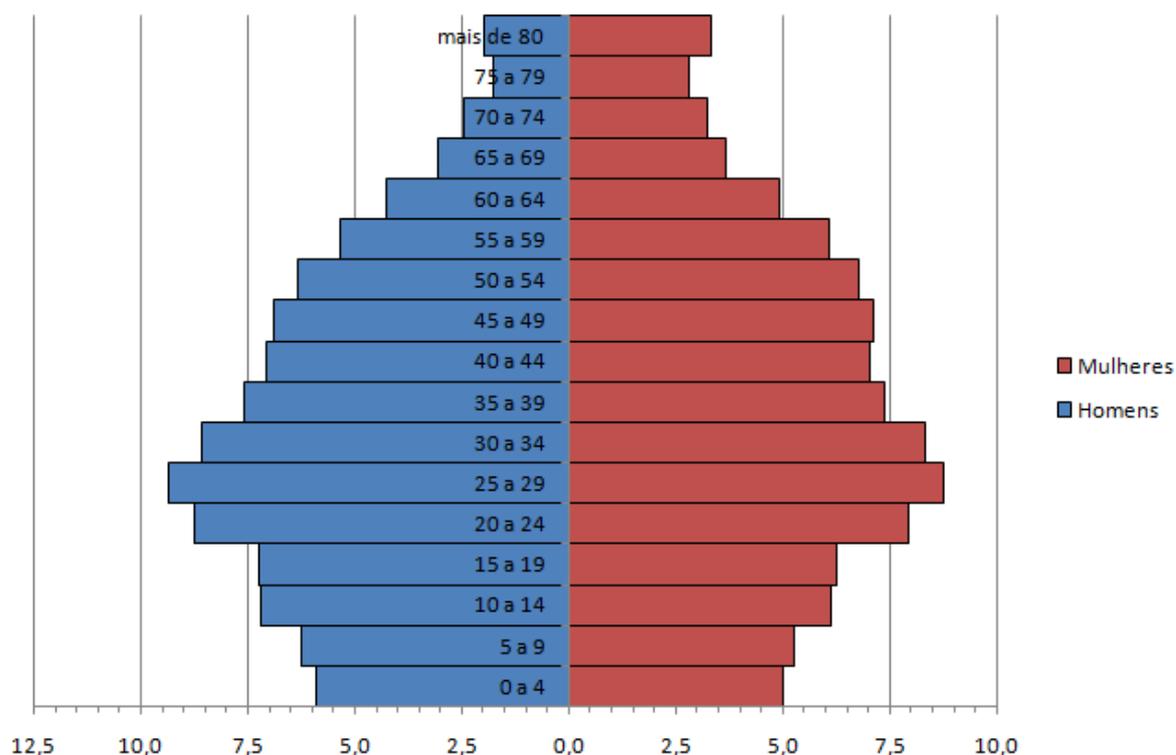
Isso tem relação com o aumento dos domicílios unipessoais no Grupo 1 que foi de 23,4% entre 2000 e 2010, muito acima daquele aumento percentual de 8,3% no total de domicílios. É interessante observar que, entre 2000 e 2010, houve diminuição de 9,5% de homens morando em domicílios unipessoais (menos 2.429 moradores) e aumento de 55,4% de mulheres (mais 14.570 moradoras). Em 2000, a razão de sexo dos moradores de domicílios unipessoais do Grupo 1 era igual a 97,4 e em 2010 diminuiu para 56,7. Muito provavelmente, isso se deve ao envelhecimento da população do Grupo 1, especialmente da população idosa feminina que geralmente representa parcela importante dos moradores de domicílios unipessoais. As mudanças das características etárias da população moradora do Grupo 1 podem ser observadas nas pirâmides etárias das **Figuras 20 e 21**.

**Figura 20 - Pirâmide Etária da População Moradora nos Distritos do Grupo 1 do Município de São Paulo – 2000**



Fonte: Censo Demográfico IBGE, 2000.

**Figura 21 - Pirâmide Etária da População Moradora nos Distritos do Grupo 1 do Município de São Paulo – 2010**



Fonte: Censo Demográfico IBGE, 2010.

Assim como ocorreu nos demais Grupos Distritais, conforme se verá mais à frente, a população de crianças, adolescentes e jovens, que abrange os grupos etários de 0 a 24 anos, diminuiu sua participação percentual entre 2000 e 2010. A população de adultos jovens com idade entre 25 e 34 anos aumentou sua participação percentual, assim como a população de adultos de meia idade e de idosos, com idade a partir de 45 anos.

Em 2000, dos 225.677 adultos jovens de 25 a 34 anos de idade que viviam no Grupo 1, 4,5% (10.160 pessoas) vivam em domicílios unipessoais. Em 2010, esse grupo etário tinha 230.801 pessoas das quais 3,8% (8.753 pessoas) viviam em domicílios unipessoais.

Em relação à população de adultos de meia idade e de idosos que habitavam o Grupo 1, que incluiu as pessoas com 45 anos e mais de idade, houve aumento daqueles que moravam em domicílios unipessoais, ao contrário do que se verificou em relação à população de adultos jovens comentada no parágrafo anterior. Em 2000, essa população de adultos de meia idade e de idosos tinha

387.702 membros dos quais 7,3% (28.160 pessoas) vivem em domicílios unipessoais. Em 2010, essa população passou a ter 464.711 membros dos quais 9,6% (44.390 pessoas) viviam em domicílios unipessoais.

Aqueles aumentos nas participações percentuais de adultos e idosos na população do Grupo 1 se devem tanto ao metabolismo demográfico da população que já morava nos distritos desse Grupo no ano 2000 quanto à persistência das perdas de moradores que, provavelmente, ocorreram com a permanência dos grupos adultos e mais envelhecidos nos seus locais de moradia.

### **A Inversão Demográfica nos Centros Antigo e Expandido e em Partes da Porção Intermediária da Cidade – Grupo 2**

Há anos se almeja reverter as perdas populacionais nos distritos centrais do Município de São Paulo e promover o seu “repopoamento” de modo a equilibrar e melhorar o aproveitamento do Centro Antigo e Expandido e das porções intermediárias da cidade. Isso porque essas áreas são mais bem providas de empregos, serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas em comparação com as periferias. A perda de moradores naqueles distritos sempre foi vista com preocupação, pois implicava em desperdícios de localizações urbanas dotadas com todas aquelas provisões urbanas resultantes de grandes investimentos coletivos, públicos e privados, realizados ao longo de várias décadas.

No presente estudo, o interesse na inversão demográfica ocorrida no Grupo 2 tem a ver com a busca por maiores entendimentos sobre as características sociodemográficas e domiciliares associadas àquele “repopoamento” do Centro Antigo e Expandido e de partes das porções intermediárias da cidade. Tem a ver também com possíveis paralelos em relação às tendências contemporâneas de (re)valorização da vida e das experiências urbanas que emergiram em grandes cidades de várias partes do mundo. É possível perceber sinais concretos dessas tendências, apesar da existência aparentemente insuperável dos graves problemas sociais, ambientais e urbanísticos que se levantam em larga escala diante das sociedades que vivem naquelas cidades. Problemas que, necessariamente, requerem soluções estruturais de longo prazo.

Tais tendências estão na base de um fenômeno interessante analisado por Ehrenhalt (2012) no contexto de algumas das grandes cidades norte-americanas.

Esse fenômeno teve relação direta com as dinâmicas demográficas e foi denominado por aquele autor como “a grande inversão” (*the great inversion*). Essa denominação se referiu, basicamente, às mudanças demográficas ocorridas na última década nos centros e nos subúrbios de algumas cidades dos Estados Unidos. Mudanças que inverteram as tendências de abandono de espaços intraurbanos centrais para reapropriações por parte de diferentes grupos populacionais.

Em Nova York a inversão demográfica norteamericana se deu a partir da conversão, para áreas de moradia, de porções do distrito financeiro localizado em *Lower Manhattan*, nas proximidades da mundialmente conhecida *Wall Street* onde se situa um dos bastiões do mercado financeiro global, a Bolsa de Valores de Nova York. Áreas da *Lower Manhattan* deixaram de ser somente pólos de escritórios financeiros e corporativos e se tornaram, recentemente, locais de moradia para casais e jovens profissionais urbanos que, em geral, não possuíam filhos, aferiam altas remunerações e podiam levar um estilo de vida baseado no usufruto dos vários benefícios da vida em uma grande, rica e estimulante cidade metropolitana e consumir as diversas ofertas de mercadorias e serviços de cultura, lazer e entretenimento, entre outras.

Além desses exemplos, Ehrenhalt (2012) descreveu manifestações da grande inversão demográfica vivida em centros e subúrbios de outras cidades norteamericanas como Washington D.C., Cleveland, Philadelphia, Houston, Phoenix, entre outras. Houve sempre um componente migratório ou relativo à mobilidade residencial impulsionando essa inversão demográfica e, apesar de não analisada profundamente pelo autor, nota-se a existência de processos de gentrificação (*gentrification*) embutidos na grande inversão demográfica norteamericana que ocorreram em detrimento das populações de menor renda.

Gay e Valverde (2008), no trabalho já citado, também mencionaram esse fenômeno norteamericano ao examinar algo similar ocorrido com a renovação sociodemográfica recente detectada no centro da cidade espanhola de Barcelona. Trata-se de um fenômeno multifacetado que variou de uma cidade para outra e, segundo aqueles autores, também aconteceu em Paris e Londres aonde a inversão demográfica com aumento de moradores em áreas urbanas centrais veio acompanhado por filtros residenciais e seletividade migratória que favoreceu perfis de jovens profissionais brancos e solteiros, em geral sem filhos, dotados de alta

escolaridade e boa qualificação para atuar em atividades terciárias avançadas que guardam os postos de trabalho melhor remunerados. Gay e Valverde (2008) citaram autores<sup>66</sup> que partiram dessa constatação sobre a operação da seletividade migratória no centro da cidade inglesa de Londres para discutir processos de gentrificação vistos como a substituição de moradores e de categorias socioprofissionais acompanhada pela expulsão dos mais pobres e de profissionais menos qualificados de áreas centrais que sofreram processos de renovação urbana e de valorização imobiliária.

Ehrenhalt (2012) evitou deliberadamente o uso da palavra “*gentrification*” para comentar a grande inversão demográfica em cidades norteamericanas porque, para ele, o termo se tornou, há tempos, o centro de um debate urbano ideológico. Os opositores criticaram a ocorrência desse processo social argumentando que o retorno de residentes brancos afluentes para os centros das cidades era injusto, pois deslocava as minorias pobres que viviam em moradias alugadas. Os que eram a favor daquele retorno de grupos afluentes para as áreas urbanas centrais argumentaram que tal processo tinha potencialidade para restaurar a economia e a vitalidade social das cidades como um todo.

Outra razão para Ehrenhalt (2012) evitar o uso do termo “*gentrification*” se deveu à constatação de que os processos em curso nas cidades norte-americanas, mais visivelmente em cidades como Chicago, Atlanta e Washington, foram muito mais amplos do que a simples vinda das camadas de renda média (*gentry*) para áreas urbanas centrais antes dilapidadas. Ele disse que esses processos relativos à grande inversão demográfica norteamericana implicaram em um rearranjo populacional no interior de áreas metropolitanas inteiras e o termo “*gentrification*” era limitado para designá-los<sup>67</sup>.

---

<sup>66</sup> Os autores citados por Gay e Valverde (2008) são: M. Coombes e M. Charlton, T. Champion, R. Atkinson e C. Hammet.

<sup>67</sup> Tais afirmações aparecem em inglês no trabalho de Ehrenhalt (2012) nos seguintes termos:

“Over de course of this book I have avoided using the term ‘gentrification’ except in a select number of places. This is for two reasons. One is that ‘gentrification’ long ago became a word at the center of urban ideological debate, with those against it arguing that the return of affluent white residents to city centers was unfairly displacing impoverished minority renters, and those in favor of it insisting that it was gradually restoring the economic and social vitality of cities as a whole.”

“The other reason is that what is happening in American cities, most visibly in such places as Chicago, Atlanta, and Washington, is a much larger force than the coming of ‘gentry’ to previously dilapidated neighborhoods. We are witnessing a rearrangement of population across entire metropolitan area. ‘Gentrification’ is too small a word for it.” (EHRENHALT, 2012: 232-233).

Em que pese as restrições de Ehrenhalt (2012) ao uso do termo “*gentrification*”, é inegável a ocorrência desse fenômeno em alguns casos da grande inversão demográfica norteamericana. Apesar de não evidenciado, esse fenômeno transpareceu nos comentários de Ehrenhalt (2012) sobre Chicago, nas descrições sobre a vinda de moradores milionários e bilionários para *Sheffield*. Esse bairro, localizado em área contígua à área central (*downtown*) daquela grande cidade, servia, na década de 1970, como local de moradia para os trabalhadores alemães e irlandeses, bem como seus descendentes. Muitos desses trabalhadores sobreviviam como policiais e bombeiros. Alguns eram empregados da companhia local de gás, outros das fábricas existentes nas proximidades, principalmente daquelas localizadas na zona industrial denominada *Goose Island*.

Segundo o autor, as construções de *Sheffield* constituíam-se, predominantemente, de casas unifamiliares (“*workmen’s cottages*”) que, na década de 1970, se encontravam em meio à deterioração urbana, sujeira e alta criminalidade relacionada a atividades ilegais como tráfico de drogas, achaques e cobranças feitas por gangues junto aos comerciantes locais para supostamente protegê-los contra as ações de outras gangues e criminosos existentes na área. Tudo isso criava uma atmosfera de insegurança, riscos e perigos. Apesar das boas qualidades construtivas e arquitetônicas dessas casas, muitas estavam desvalorizadas e seus moradores as estavam vendendo para se mudarem para os subúrbios.

Ehrenhalt (2012) não esmiuçou e tampouco analisou mais detalhadamente os processos e mecanismos políticos, econômicos e imobiliários, dentre outros, que produziram a grande inversão demográfica e as mudanças socioespaciais em *Sheffield* nas décadas recentes. Ele se contentou em descrever as alterações visíveis nas aparências do local. Por isso, talvez, não tenha tido condições para aprofundar as discussões sobre os processos de expulsão e substituição de moradores que caracterizam a gentrificação que certamente ocorreu no local, apesar de ele ter dito que “*gentrification*” não era uma palavra que descrevesse *Sheffield*<sup>68</sup>.

A justificação utilizada para fundamentar essa afirmação se mostrou um tanto estranha e pouco convincente. Para Ehrenhalt (2012), *Sheffield*, após a grande

---

<sup>68</sup> A afirmação do autor, em inglês, aparece nos seguintes termos: “Gentrification’ is not a word that accurately describes Sheffield” (EHRENHALT, 2012: 43).

inversão demográfica, era um bairro com riqueza estável e substancial onde, dificilmente, as pessoas que, na visão do autor, normalmente se consideravam como “gentrificadoras” (*gentrifiers*) conseguiriam nele viver<sup>69</sup>. Isto é, a substituição dos trabalhadores de menor renda se deu com a vinda de novos moradores cujos níveis de riqueza era tão alto, estável e substancial, que não se comparava com as rendas médias das pessoas tidas normalmente como “gentrificadoras”<sup>70</sup>.

Trata-se de uma visão limitada do fenômeno da gentrificação, pois enfatiza mais os perfis socioeconômicos dos grupos sociais envolvidos e não enfoca o ponto crucial que é a expulsão de moradores de baixa renda de determinados bairros, geralmente em condições precárias, em favor de grupos com maior poder econômico que passam a usufruir das melhorias, valorizações e investimentos públicos e privados realizados nesse bairro, normalmente sob o título de revitalização, renovação ou requalificação urbana. Se enfatizarmos esse último aspecto dialético e conflituoso, chegamos à conclusão de que, em *Sheffield*, houve sim grande substituição de moradores das classes trabalhadoras por milionários e bilionários. E isso resultou na “*gentrification*” que, apesar de negada por Ehrenhalt (2012), certamente foi incorporada ao fenômeno da grande inversão demográfica ocorrido nas áreas centrais de Chicago.

Voltando ao Município de São Paulo, para se ter uma ordem de grandeza relativa à população envolvida na inversão demográfica ocorrida recentemente no seu Centro Antigo e Expandido, bem como em partes de sua porção intermediária, basta ter em conta que na década de 1990 houve perda de 342.541 moradores nessas porções da cidade, segundo TGCA de -1,3%, e na década de 2000 houve ganho de 243.922, segundo TGCA de 0,8%. Essa dinâmica demográfica fez com que os moradores dos distritos do Grupo 2 representassem 26,8% da população paulistana em 2000 e 27,0% em 2010 (frente aos 55,9% que a população do Grupo 3, da “periferização” persistente, representava em 2000 e 57,5% em 2010). Nota-se que os Grupos 2 e 3 tinham mais de 80% da população paulistana e que as mudanças e permanências nas suas tendências demográficas ocorridas na década

---

<sup>69</sup> Em inglês, essa afirmação foi enunciada do seguinte modo: “It (Sheffield) is a neighborhood of stable and substantial affluence where scarcely any of the people we normally consider gentrifiers can afford to live” (EHRENHALT, 2012: 43).

<sup>70</sup> É provável que Ehrenhalt esteja se atendo à etimologia da palavra “*gentrification*” em cuja raiz encontra-se a noção de “*gentry*” que, no século XIX, era normalmente utilizada para designar setores de renda média como burgueses, comerciantes e profissionais liberais diferenciando-os da aristocracia e dos membros das camadas mais ricas da sociedade.

de 2000 ainda não foram suficientes para mudar significativamente o quadro geral da distribuição espacial da população municipal como um todo. Então, ao nos referirmos a esses moradores do Grupo 2, estamos nos referindo a pouco mais de um quarto da população paulistana.

Diferente dos distritos do Grupo 1, a maioria dos distritos do Grupo 2 cresceu mais do que 5% na década de 2000. Dos 38 distritos desse Grupo, 10 cresceram menos de 5% naquela década (Butantã, Casa Verde, Jabaquara, Mandaqui, Penha, Pinheiros, São Lucas, Vila Formosa, Vila Matilde e Vila Prudente). Outros 10 distritos cresceram entre 5 e 10% e 18 distritos cresceram mais de 10%.

É interessante observar que o crescimento populacional de 8,7% no Grupo 2 como um todo foi bem menor do que o aumento de 22,2% no número total de domicílios ocorrido nesse mesmo Grupo. Isso porque o Grupo 2 registrou redução significativa no número de moradores por domicílio que caiu de 3,1 para 2,7 pessoas (redução de -11,1%, apesar do aumento populacional). Nenhum outro Grupo Distrital registrou menos de 3 moradores por domicílio, seja em 2000, seja em 2010. Menos pessoas morando em mais domicílios levou a esse descompasso entre os crescimentos populacionais e domiciliares.

Além das mudanças nos arranjos familiares, essa redução no número de moradores por domicílio também pode ser explicada pelo avanço dos domicílios unipessoais que aumentaram 49,4% entre 2000 e 2010, bem acima do aumento de 22,2% nos domicílios totais do Grupo 2 visto anteriormente. No Município de São Paulo esse crescimento dos domicílios unipessoais foi de 52,5% no mesmo período, indicando uma das tendências recentes marcantes em curso nos espaços intraurbanos da maior cidade brasileira. Isso mostrou a ocorrência de mudanças nas composições domiciliares e nos modos de moradia dos paulistanos, em especial nas porções melhor qualificadas da cidade do ponto de vista das provisões de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas. Tais mudanças já foram captadas por incorporadores imobiliários que formataram produtos que buscam se adequar a esse aumento da demanda por moradias pequenas ocupadas por uma única pessoa.

Em números absolutos, os domicílios unipessoais dos distritos do Grupo 2 saltaram de 161.947 em 2000 para 241.910 em 2010. Esses números são os maiores dentre todos os Grupos Distritais analisados. Os domicílios unipessoais, que representavam 17,7% do total de domicílios do Grupo 2 em 2000, frente a

11,5% no Município de São Paulo como um todo, passaram a representar 21,6% em 2010, diante de 14,7% naquele Município. Vale dizer que esse percentual municipal relativo a 2010 correspondia a mais de meio milhão de domicílios paulistanos ocupados por uma única pessoa. Esse universo demanda estudos mais aprofundados, na linha dos trabalhos realizados por Klinenberg (2012), o que não faz parte do escopo do presente estudo.

Se os distritos do Grupo 2, localizados no Centro Antigo e Expandido e em partes das porções intermediárias da cidade, aprofundarem esses avanços acelerados no crescimento de domicílios unipessoais é possível que cheguem a patamares semelhantes ao de Manhattan, com cerca de 50% dos domicílios ocupados por uma pessoa, e de Estocolmo, onde cerca de 60% dos domicílios são unipessoais (KLINENBERG, 2012).

Em 2000, o Grupo 2 detinha 46,8% dos domicílios unipessoais do Município de São Paulo e, em 2010, 45,8%. Portanto, quase a metade dos domicílios unipessoais paulistanos estava no Centro Antigo e Expandido e em parte da porção intermediária da cidade onde a renda média domiciliar é a mais alta, conforme se verá adiante. Como dito antes, os agentes do mercado imobiliário já perceberam essa tendência de crescimento no número de domicílios unipessoais e passaram a ofertar pequenos apartamentos, atualmente denominados como *studios*<sup>71</sup>, localizados principalmente no Centro Antigo e Expandido.

Como exemplo, podemos citar um empreendimento imobiliário<sup>72</sup> com *studios* lançado recentemente e localizado no Centro Antigo, próximo à esquina das Avenidas Consolação e São Luís, no distrito República, ao lado da Biblioteca Municipal Mário de Andrade. Os *studios* desse empreendimento possuem área de 20 e 40 metros quadrados e, segundo os empreendedores, procuram traduzir uma “cultura residencial” que reproduz, em pleno Centro Antigo do Município de São Paulo, o modo de vida *singleton* norteamericano, estudado por Klinenberg (2010) e comentado logo adiante.

Para mostrar as potencialidades dos pequenos *studios* como um investimento e estabelecer um paralelo com outras importantes cidades do mundo, o

---

<sup>71</sup> Pode-se dizer que esses *studios* contemporâneos, com áreas úteis que variam entre 18 m<sup>2</sup> a 40 m<sup>2</sup>, correspondem às chamadas *kitnets*, ou apenas *kit*, construídas em prédios altos localizados no Centro Antigo durante as décadas de 1950 e 1960.

<sup>72</sup> Trata-se do empreendimento denominado Setin Downtown São Luís.

material de divulgação do empreendimento usou um argumento demográfico. É realmente surpreendente encontrar tal argumento num simples folheto distribuído para os transeuntes que passam nas ruas e calçadas do Centro Antigo. Segundo esse argumento, “na última década, o movimento migratório para a região central da cidade foi contínuo e prossegue em ritmo acelerado, atraindo mais empresas, negócios e pessoas a cada ano que passa”. Movimento migratório que está associado com a “transformação e valorização que o Centro de São Paulo vive hoje (e que) já aconteceu com o centro de grandes capitais mundiais, como Nova Iorque, Paris e Londres”.

No material de divulgação do empreendimento nota-se ainda que a estratégia de venda dos pequenos *studios* se apóia principalmente na caracterização de um estilo de vida e de uma experiência urbana propiciada pela localização no Centro Antigo. Essa localização é revestida com certo *glamour* cosmopolita e é cuidadosamente caracterizada com a enumeração de uma rica oferta em transportes coletivos (principalmente metrô), bares, restaurantes, equipamentos culturais, universidades, espaços públicos, serviços, entre outros itens. Os divulgadores do empreendimento fazem questão de afirmar que se trata de uma localização onde “São Paulo é mais São Paulo, onde culturas e tendências se entrelaçam, evidenciando a multiplicidade da capital e o *lifestyle* de executivos, investidores, *solteiros*, comerciantes, estudantes, baladeiros, gente nova e da antiga” (grifos meu). Mais do que um minúsculo apartamento, vende-se um “*lifestyle*” múltiplo e urbano que incluem os solteiros dispostos a viver no trânsito cotidiano entre um pequeno nicho privado e a intensa movimentação urbana metropolitana no dia a dia de trabalho, lazer, cultura, consumo e sociabilidades recheadas de estímulos e oportunidades.

A menção à cidade de Nova York no material de divulgação de pequenos *studios* destinado principalmente a pessoas interessadas em morarem sozinhas não foi gratuita. Essa grande metrópole norteamericana simboliza, de certo modo, o “*lifestyle*” associado a esse tipo de moradia. Um “*lifestyle*” que já chamou a atenção de sociólogos urbanos como, por exemplo, o já citado Klinenberg (2012) que classificou esse fenômeno como um notável experimento social<sup>73</sup> o qual se encontra em curso na atualidade. Klinenberg (2012) denominou esse experimento social com

---

<sup>73</sup> Klinenberg utiliza a expressão em inglês “remarkably social experiment” (KLINENBERG, 2012: 3).

a expressão “*going solo*” que foi utilizada como título do seu livro. As pessoas envolvidas nesse fenômeno foram designadas com a palavra “*singleton*”<sup>74</sup> para distingui-las dos solteiros (*singles* em inglês). Para Klineberg (2012), os “*singletons*” são pessoas adultas que se inserem em diferentes faixas etárias, pertencem a diversos grupos étnicos e se encontram em fases e momentos distintos da vida profissional e da trajetória familiar.

Segundo Klineberg (2012), a maioria dos adultos norte-americanos irá passar a maior parte da sua vida adulta como não casado. Muito desse tempo ele ou ela viverá sozinho (*will live alone*), o que não significa necessariamente que estas pessoas serão solitárias ou socialmente isoladas. Aquele sociólogo mostrou, a partir das centenas de entrevistas semiestruturadas realizadas por ele, por seus alunos e por membros da sua equipe de pesquisa, que muitas dessas pessoas preferiam morar só e possuir vários tipos de interações sociais.

Para fundamentar sua percepção em relação à existência de um grande e crescente número de pessoas que moram sozinhas, o autor utilizou dados demográficos segundo os quais mais de 50% dos adultos norte-americanos eram solteiros. No total de adultos dos Estados Unidos, 31 milhões moravam sozinhos<sup>75</sup>, perfazendo proporção de um a cada sete pessoas. São 17 milhões de mulheres e 14 milhões de homens que não dividiam moradia com outras pessoas regularmente. Com relação à faixa etária, dos 31 milhões que moravam sozinhas, 15 milhões eram adultos de meia idade (entre 35 e 60 anos), 10 milhões eram idosos (mais de 65 anos) e os 6 milhões restantes eram adultos jovens (entre 18 e 34 anos).

Ademais, os dados considerados mostraram ainda que 28% dos domicílios (*households*) dos Estados Unidos eram ocupados por uma única pessoa. Entretanto, esse país não era o que apresentava os maiores percentuais. Segundo Klineberg (2012), os maiores percentuais encontravam-se nos países escandinavos como Suécia, Noruega, Finlândia e Dinamarca onde cerca de 40% a 45% dos domicílios eram ocupados por uma única pessoa. No Japão esse

---

<sup>74</sup> No dicionário Longman – Dictionary of Contemporary English (1987) o significado da palavra “*singleton*” é explicado nos seguintes termos: “*a card that is the only one of its suit held by a player*” (LONGMAN, 1987: 981).

<sup>75</sup> Eric Klineberg não inclui nesse grupo os 8 milhões de norte-americanos que vivem, voluntária ou involuntariamente, em instituições de assistência social (*assisted living facilities*), asilos (*nursing homes*) e prisões (*prisons*).

percentual ficava em torno de 30%. A China, Índia e Brasil foram citados como países onde havia crescimento acelerado nesse percentual.

Um dos fatores associados àqueles altos percentuais de domicílios unipessoais, apontado por Klinenberg (2012), é relativo às condições socioeconômicas favoráveis de alguns grupos sociais, geralmente bem posicionados no mercado de trabalho urbano. Essas condições socioeconômicas viabilizavam o desejo de morar sozinho sem precisar compartilhar espaços domésticos e dividir despesas com outras pessoas<sup>76</sup>. Tais condições são mais comuns nas grandes cidades onde os vínculos comunitários e territoriais são mais fluidos, as composições e arranjos familiares passam por transformações profundas, as mudanças no status e na inserção social da mulher impactaram e continuam impactando a sociedade como um todo e as atitudes culturais em relação à solteirice e ao morar sozinho vicejam de modo mais positivo. Ademais, nas grandes cidades há um individualismo crescente que se dissemina com as novas tecnologias de comunicação como a internet, os *smatphones* e as redes sociais.

As explicações para o fenômeno apontado anteriormente são múltiplas e bastante complexas. O autor indicou várias possibilidades identificadas a partir de uma grande quantidade de entrevistas e pesquisas de campo realizadas ao longo de sete anos, junto a diferentes tipos de pessoas que, de maneira direta ou indireta, estavam envolvidas com o tema relativo à solteirice e ao morar sozinho. Klinenberg (2012) disse que a maioria das pessoas entrevistadas era de classe média, segundo os padrões norteamericanos, e vivia em cidades como Nova York (Brooklin, the Bronx, Manhattan e Queens), São Francisco (Bay Area), Austin, Chicago, Los Angeles e Estocolmo (Suécia).

Vale lembrar que, em 2010, quase a metade dos domicílios unipessoais do Município de São Paulo se encontrava no Grupo 2 (45,8% do total de domicílios unipessoais paulistanos), onde predominam os bairros de classe média. Como visto antes, do total de domicílios desse Grupo, 21,6% eram unipessoais em 2010. Não tenho informações sobre estudos mais detalhados em torno dos domicílios unipessoais brasileiros que sejam similares ao estudo realizado por Klinenberg (2012). Por isso, vale a pena destacar outras características desse estudo elaborado por aquele sociólogo norteamericano a fim de ter algumas referências que possam

---

<sup>76</sup> O autor diz que “*one reason that more people live alone than ever before is that today more people can afford to do so*” (LINENBERG, 2012: 10).

servir a análises futuras sobre os domicílios unipessoais paulistanos, em especial aqueles existentes nas partes da cidade onde predominam os bairros de classe média e alta. Como dito, a maior parte das pessoas entrevistadas por Klinenberg (2012) eram da classe média norteamericana que tinham condições socioeconômicas para arcar sozinhos com os gastos de um domicílio unipessoal.

As entrevistas e visitas a instituições feitas por Klinenberg e sua equipe forneceram vastos materiais que serviram como base para o autor alinhar diversas narrativas que mostraram as múltiplas faces do tema, tanto em seus aspectos positivos quanto negativos. As narrativas foram alinhavadas de modo a apresentar as implicações da experiência de ser um “*singleton*” em diferentes fases da vida, desde o período inicial da vida adulta em que se inicia uma carreira profissional no mercado de trabalho de uma grande cidade dinâmica, quando se apresenta a possibilidade de maior independência econômica, até a velhice, passando pela meia idade.

Assim, o trabalho de Klinenberg trouxe relatos elaborados a partir das falas de pessoas, em geral adultos jovens e pessoas na meia idade, que declararam preferência em adiar casamentos, postergar filhos, morar sozinhas e, com isso, poderem investir tempo, energia e recursos financeiros em aperfeiçoamentos profissionais, formação de redes de contatos (*network*), viagens inesquecíveis e em experiências tidas como mais livres, tanto nos interiores dos espaços domésticos quanto em diversas formas de sociabilidades urbanas.

Houve relatos também de pessoas que preferiam permanecer “solteiras” na fase do “ninho vazio”, bem como depois do divórcio, da viuvez ou da separação, por causa das vantagens e do prazer em fazer aquilo que proporcionava autosatisfação, sem as restrições e obrigações de um casamento ou da vida doméstica compartilhada. Nesse grupo se incluíam também pessoas em idades mais avançadas que preferiam continuar em seus locais de moradia após a perda do cônjuge ao invés de irem morar com os filhos e outros parentes.

Um aspecto comum às pessoas entrevistadas pela equipe de Klinenberg (2012), as quais expressaram visões e opiniões positivas sobre a experiência de serem “*singltons*”, é o fato de aventarem a possibilidade, sempre presente e às vezes almejada, de se estabelecerem em um relacionamento estável, se casarem e formarem uma família.

Outro aspecto comum anotado nas entrevistas diz respeito ao engajamento dos “*singletons*” em diversas atividades e relações sociais, culturais, afetivas, entre outras, propiciadas pela vida na grande cidade. Esse aspecto rompeu com a idéia de que as pessoas que moram sozinhas são necessariamente solitárias e socialmente isoladas. Ao contrário, muitas dessas pessoas podiam estar inseridas em ricas redes de intercâmbios e interações sociais e intersubjetivas capazes de satisfazer necessidades interiores.

Klinenberg (2012) mencionou iniciativas de pessoas que atuavam em favor da diversificação dos modos de vida, para além do formato enquadrado na família nuclear. Algumas dessas pessoas atuavam por meio de sites, publicações e realização de eventos, entre outras estratégias, prestando serviços, transmitindo informações úteis e procurando reduzir os estigmas e desfazer estereótipos em relação aos solteiros e aos que moravam sozinhos. Em passagens dos seus relatos se percebe sinais de denúncias em relação às discriminações sofridas pelas pessoas solteiras tanto no mercado de trabalho quando no mercado habitacional e de locações de moradias de grandes cidades norteamericanas, por não se enquadrarem no formato da família nuclear.

Além das faces mais positivas dos “*singletons*” mencionadas anteriormente, o trabalho de Eric Klinenberg (2012) trouxe outras faces mais sombrias que, dada a magnitude em que se manifestava no contexto norteamericano, colocaram-se como um grave problema social e uma pauta a ser necessariamente incorporada na agenda de políticas públicas, de assistência social, habitacionais e urbanas. Essas faces mais sombrias apareceram de modo dramático como, por exemplo, nos casos das pessoas que envelheciam e morriam sozinhas (*aging alone*) após terem perdido os vínculos com outras pessoas, vizinhos, amigos e parentes. Muitas vezes, essas pessoas precisavam enfrentar a solidão e o isolamento social tendo que lidar com doenças graves, vulnerabilidades e fragilidades.

Ainda como fisionomia da face sombria da vida “*going solo*”, foram mencionados casos de pessoas idosas que moravam sozinhas sem ter condições mínimas para cuidar de si mesmas e, no entanto, lutavam para manter a independência e evitar a todo custo uma internação em asilos para idosos (“*nursing homes*”) cujas condições foram descritas invariavelmente como horripilantes e

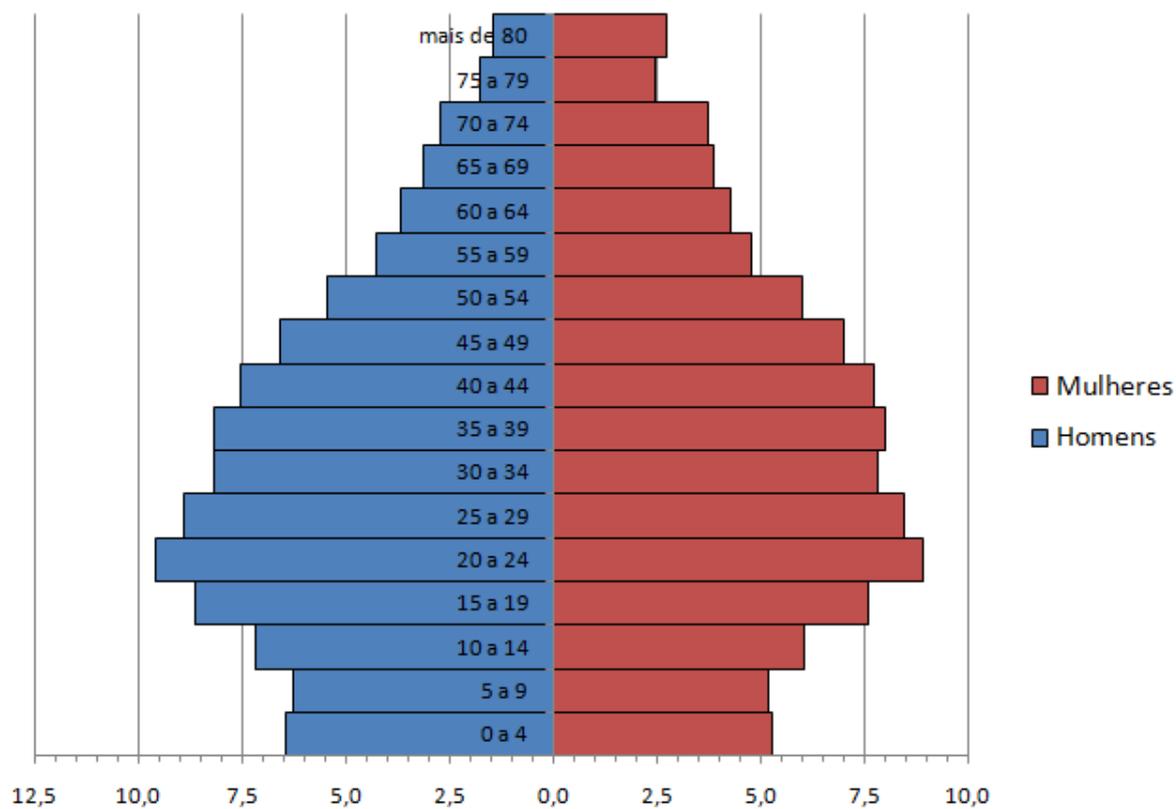
infernais. Segundo o autor, nesses lugares havia crueldades, insalubridades, incompetências, precariedades, sujeiras, entre outros aspectos negativos.

Foram mencionados outros casos em que as perdas de vínculos ocorriam sem que as pessoas tenham entrado necessariamente na fase de envelhecimento. Eram perdas ocorridas na história de vida de pessoas que mergulharam no alcoolismo, no uso abusivo de drogas, em doenças mentais, no empobrecimento, nas condições de ex-detentos entre outras diversas situações adversas. Essas pessoas foram entrevistadas por Klinenberg (2012) no momento em que moravam em quartos de moradias denominadas, em inglês, como “*single-room occupancy*” (SRO) que são mantidas por entidades assistenciais e, a exemplo dos asilos para idosos, também apresentavam condições muito precárias de vida as quais, muitas vezes, poderiam apresentar ameaças, riscos e perigos de diversos tipos.

O conhecimento em primeira mão dos graves problemas existentes em “*nursing homes*” e “*single-room occupancy*” dos Estados Unidos, bem como dos enormes benefícios existentes em experiências positivas de moradias coletivas para os “*singletons*” como, por exemplo, a experiência denominada “*Common Ground*”, em Nova York, ou *Färdknäppen*, em Estocolmo, na Suécia, levou Klinenberg (2012) a defender estratégias para a criação de serviços, equipamentos e infraestruturas voltadas para os modos de vida dos “*singletons*”. Para ele, esses modos de vida vieram para ficar, especialmente nas grandes cidades, por isso o melhor a fazer era trabalhar com a realidade e pensar em propostas que possam contribuir para melhorar as condições e qualidades de vida das pessoas que moravam sozinhas.

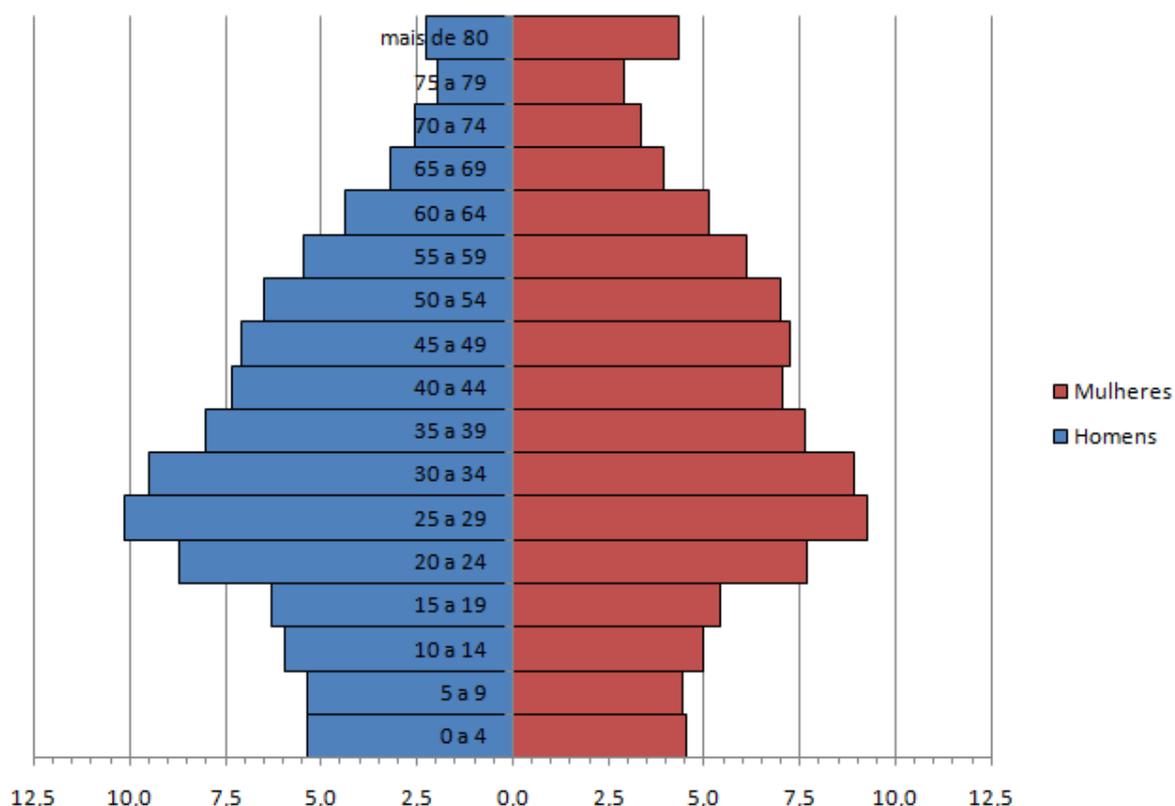
É interessante observar que a maior presença de domicílios unipessoais em determinadas partes da cidade pode estar associada à presença de adultos jovens e de meia idade, bem como de pessoas idosas, em especial mulheres idosas que normalmente tem maior longevidade do que os homens idosos. No caso do Centro Antigo e Expandido e de partes das porções intermediárias da cidade de São Paulo inseridas no Grupo 2, o significativo aumento de 49,4% de domicílios unipessoais ocorrido entre 2000 e 2010 foi acompanhado por aumentos na participação percentual das pessoas com idades entre 25 a 39 anos, conforme se pode perceber nas pirâmides etárias apresentadas nas **Figuras 22 e 23**.

**Figura 22 - Pirâmide Etária da População Moradora nos Distritos do Grupo 2 do Município de São Paulo – 2000**



Fonte: Censo Demográfico IBGE, 2000.

**Figura 23 - Pirâmide Etária da População Moradora nos Distritos do Grupo 2 do Município de São Paulo – 2010**



Fonte: Censo Demográfico IBGE, 2010.

Os aumentos nos percentuais de adultos jovens com idades entre 25 a 39 anos, bem como os de meia idade com 45 a 59 anos, podem ser vistos como efeito do metabolismo demográfico e da mobilidade residencial intraurbana, dentre outros fatores. O encolhimento havido na base formada por meninos e meninas de 0 a 9 anos e por adolescentes e jovens de 10 a 24 anos também é efeito do metabolismo demográfico associado à queda na fecundidade verificada em toda a população brasileira. Já o alargamento do topo da pirâmide etária formado por idosos com 80 ou mais anos de idade, em especial na parte relativa às idosas, também é efeito do metabolismo demográfico, mas principalmente da maior longevidade feminina.

Assim, os distritos do Grupo 2, com o Centro Antigo e Expandido e partes das porções intermediárias da cidade, colocam-se cada vez menos como o lugar da infância e da adolescência e mais como o lugar de adultos jovens e de meia idade que, não raro, encontram-se ansiosos para obter uma boa formação acadêmica, melhorar a inserção no mercado de trabalho para desenvolverem a carreira

profissional e acessar uma localização urbana para estabelecer moradia que propicie o aproveitamento destas e de outras oportunidades da vida urbana. Lançando mais um olhar sobre as pirâmides etárias dos moradores do Grupo 2, observa-se que essa parte da cidade se coloca também como o lugar com presença da velhice, principalmente feminina.

Dentre os moradores adultos jovens, de 25 a 39 anos (691.550 pessoas), 6,0% (40.991 pessoas) ocupavam domicílios unipessoais em 2000. Em 2010 esse grupo populacional (de 810.726 pessoas) possuía 7,5% (61.078 pessoas) dos seus membros ocupando domicílios unipessoais.

Dentre os adultos de meia idade, de 45 a 59 anos (478.483 pessoas), 7,0% (33.553 pessoas) ocupavam domicílios unipessoais em 2000. Em 2010 esse grupo populacional tinha 600.064 membros, dos quais 9,2% (55.200 pessoas) ocupavam domicílios unipessoais.

Dentre os idosos com mais de 65 anos (310.603 pessoas), 17,0% (52.584 pessoas) ocupavam domicílios unipessoais em 2000. Em 2010 esses idosos somavam 378.519 pessoas dos quais 20,1% (76.114) ocupavam domicílios unipessoais. Em 2000, a população idosa com 80 anos e mais de idade somavam 59.968 pessoas das quais 20,9% (12.545 pessoas) ocupavam domicílios unipessoais em 2000. Em 2010 esse subgrupo de idosos avançados era composto por 102.828 pessoas das quais significativos 25,5% (26.200 pessoas) ocupavam domicílios unipessoais. Certamente, a maior parte desses idosos com 80 anos e mais de idade que viviam em domicílios unipessoais era do sexo feminino, pois se sabe que a expectativa de vida entre as mulheres é maior do que entre os homens.

Entre 2000 e 2010, os homens de todas as faixas etárias moradores de domicílios unipessoais no Grupo 2 aumentaram em 60,2% (36.845 homens) e as mulheres, também de todas as faixas etárias, aumentaram em 42,8% (43.134 mulheres). Com isso, a razão de sexo dos moradores de domicílios unipessoais do Grupo 2 passou de 60,8 em 2000 para 68,1 em 2010. Houve, portanto, uma masculinização dos moradores de domicílios unipessoais no Centro Antigo e Expandido e em partes das porções intermediárias da cidade. No Município de São Paulo como um todo, o aumento percentual dos homens vivendo em domicílios unipessoais foi menor do que o das mulheres. Entre 2000 e 2010, houve aumento de 49,9% de homens no total de domicílios unipessoais paulistanos (74.981

homens) e de 54,5% de mulheres (106.646 mulheres). Com isso, a razão de sexo dos moradores de domicílios unipessoais daquele Município caiu de 76,8 em 2000 para 74,5 em 2010.

De modo geral, essas parcelas de adultos jovens e de meia idade, principalmente de idosos, que viviam em domicílios unipessoais nos distritos do Grupo 2, moravam em prédios de apartamentos e habitações multifamiliares. Isso porque, do ponto de vista de quem habita os domicílios unipessoais, viver em prédios de apartamentos ou nessas habitações multifamiliares propicia vantagens importantes que não se encontram em casas unifamiliares. Nos prédios de apartamentos há sensação de maior segurança por causa dos dispositivos de vigilância e controle de acessos que existem na grande maioria dos prédios de apartamentos. Há também disponibilidade de apoios cotidianos como, por exemplo, no recebimento, por porteiros e zeladores, das entregas de diversas mercadorias consumidas esporádica ou diariamente pelos moradores dos domicílios unipessoais. Esses apoios se estendem para a obtenção relativamente fácil dos serviços de manutenção e de zeladoria dos vários itens relativos à edificação e ao funcionamento das instalações domésticas. Por isso o aumento desses domicílios unipessoais também pode estar associado com o aumento de domicílios em apartamentos, afora a associação com os aumentos daqueles grupos populacionais formados por adultos jovens e de meia idade, bem como por idosos. O modo de vida cotidiano em apartamentos inclui, por exemplo:

- adesões a modos de convivência que envolvem tanto vínculos quanto conflitos entre vizinhos e, desse modo, exigem o estabelecimento de acordos baseados nas chamadas “regras de condomínio” que precisam ser constantemente repactuadas;

- alterações no orçamento doméstico que passa a incluir, compulsoriamente, o pagamento mensal da taxa condominial cujos montantes são destinados, entre outras despesas, à manutenção do prédio, compra de materiais de limpeza, pagamento de funcionários, realização de obras excepcionais, pagamento da empresa administradora condominial, instalação de dispositivos de vigilância, entre outros itens;

- relações de vizinhança que podem sofrer tanto abreviações e rupturas quanto propiciar ampliações e aprofundamentos de vínculos, bem como envolver

contatos diários com os trabalhadores do prédio como porteiros, vigias e faxineiros, entre outros;

- relações com a propriedade imobiliária que passa a ser baseada no conceito de “fração ideal” ao invés do lote individual, além de ser mediada por definições jurídicas que regem as figuras e relações condominiais.

O aumento dos apartamentos em distritos do Grupo 2 foi de fato significativo. Entre 2000 e 2010 esse aumento ocorreu no Município de São Paulo como um todo<sup>77</sup>, onde o número de apartamentos cresceu 36,3%. Contudo o crescimento foi muito mais forte naqueles distritos do Grupo 2. Historicamente, esses distritos centrais sempre concentraram a maior parte dos chamados condomínio residenciais verticais da cidade. Entre 2000 e 2010, os apartamentos do Grupo 2 tiveram aumento de 41,7% (bem maior do que aquele aumento percentual registrado para o Município de São Paulo como um todo) saltando de 423.820 no primeiro ano para 600.642 no segundo. Desses totais de apartamentos do Grupo 2, 22,6% eram unipessoais em 2000 e 26,2% em 2010.

Esse aumento de apartamentos refletiu diretamente no aumento de 29,0% dos moradores em apartamentos do Grupo 2 entre 2000 e 2010. Esses moradores eram 1.132.194 no primeiro ano e passaram para 1.460.958 no segundo. Porém, o número de moradores por apartamento do Grupo 2 caiu de 2,7 pessoas em 2000 para 2,4 pessoas em 2010. Essa redução teve a ver com o aumento de 64,5% no número de apartamentos unipessoais entre 2000 e 2010 (mais 61.702 apartamentos unipessoais).

---

<sup>77</sup> Recentemente foi divulgado em artigo do jornal “O Estado de São Paulo” de 27/07/2014, um levantamento amostral realizado pela empresa Lello que, entre outros setores do mercado imobiliário, atua na administração condominial. Esse levantamento mostrou que o Município de São Paulo possuía 21 mil condomínios residenciais verticais (com prédios de três andares ou mais e orçamento anual superior a R\$ 24 mil) e ganhou 210 mil moradores de apartamentos nos últimos cinco anos (2009-2014). No artigo colocou-se que “segurança e praticidade” eram os fatores que atraíam esses moradores para os apartamentos. Além desses fatores, o artigo mencionou também casos de pessoas que deixaram suas casas para viver em apartamentos por causa da idade avançada. Naquele levantamento de dados se verificou ainda que os condomínios residenciais verticais paulistanos pesquisados movimentaram R\$ 13,2 bilhões por ano arrecadados via pagamentos das taxas condominiais para cobrir despesas diversas. A distribuição espacial dos 21 mil condomínios residenciais verticais pesquisados no Município de São Paulo se deu do seguinte modo: 47,3% na zona sul, 33,4% na zona oeste, 11,5% na zona leste e 7,8% na zona norte. O levantamento identificou também as principais causas de conflitos entre moradores de prédios de apartamentos. São conflitos em torno de elementos cujos nomes começam com a letra “c” (cachorro, criança, carro e canalização). Assim, nos prédios de apartamentos eram comuns os conflitos em relação aos comportamentos inadequados e barulhos de cachorros e crianças, em relação a vagas na garagem e em relação a vazamentos na canalização do prédio.

Dentre os moradores de apartamentos, 8,5% (95.700 pessoas) viviam sozinhos em 2000 e 10,8% (157.402 pessoas) em 2010. Esses moradores de apartamentos unipessoais representavam 59,1% do total de moradores de domicílios unipessoais do Grupo 2 em 2000 e 65,0% em 2010. Esses dados comprovaram a preferência cada vez maior dos “*singletons*” do Grupo 2 pela moradia em apartamentos. Ressalta-se que o aumento de 64,5% desses “*singletons*” paulistanos residentes em apartamentos localizados no Grupo 2 foi maior do que aquele aumento de 29,0% dos residentes desse tipo de moradia como um todo.

A intensa verticalização residencial existente em alguns trechos do Centro Antigo e Expandido inseridos no Grupo 2 fizeram com que 56,9% dos apartamentos paulistanos se concentrassem nessas partes da cidade em 2000. Em 2010 esse percentual era de 59,0%. Esse aumento foi resultado do “*boom*” imobiliário ocorrido na segunda metade da década de 2000. Nesse período, a maior parte da produção imobiliária voltada para os compradores de média e alta renda ocorreu em alguns distritos do Grupo 2, aproveitando as vantagens relativas à inserção no Centro Antigo e Expandido, bem como em partes das porções intermediárias da cidade.

Vale dizer que o “*boom*” imobiliário também foi favorecido por medidas adotadas pelo governo federal frente à crise financeira global desencadeada no final de 2008. Trata-se de medidas que abrangeram tanto a ampliação nas ofertas de créditos para aquisição de imóveis novos e usados quanto aumento nos financiamentos para produção de empreendimentos imobiliários novos, acompanhados por desonerações tributárias de vários itens relativos aos materiais de construção, bem como de encargos trabalhistas de responsabilidade dos empregadores.

Enquanto os apartamentos do Grupo 2 elevou sua participação percentual no total de apartamentos do Município de São Paulo (de 56,9% para 59%), os demais Grupos Distritais registraram redução, apesar da elevação nos números absolutos. Isso porque a produção de apartamentos nos distritos do Grupo 2 foi muito mais intensa do que nos demais Grupos Distritais.

Esse avanço de apartamentos associado à inversão demográfica ocorrida no Grupo 2 foi impulsionado, principalmente, a partir da construção de prédios altos em terrenos vagos e, também, em terrenos onde haviam casas térreas e

assobradadas que foram suprimidas para abrir espaços aos novos empreendimentos. Na última década, marcada por forte aquecimento no mercado imobiliário, incorporadores compraram e lembraram dois ou mais lotes contíguos que foram utilizados para a implantação de empreendimentos imobiliários residenciais verticais. As casas térreas e assobradas que porventura houvessem nesses lotes foram demolidas demonstrando a rápida renovação no parque edificado paulistano de algumas áreas mais centrais do Município de São Paulo inseridas no Grupo 2. Isso provocou a reação de moradores de bairros contra o processo de verticalização visto, simplesmente, como ato especulativo por parte de agentes do mercado imobiliário de incorporação.

Um exemplo desse tipo de reação pôde ser visto no distrito Vila Mariana, onde surgiu um movimento voltado para a defesa dos quintais das casas ameaçadas pelos avanços nas construções de novos prédios de apartamentos. Outro exemplo encontrou-se no bairro da Pompéia, localizado no distrito da Lapa, tradicionalmente ocupado por casas térreas que abrigavam famílias de operários e outros trabalhadores de renda média. Muitas dessas casas, construídas no alinhamento das calçadas, com janelas e portas abertas diretamente sobre as ruas, foram substituídas por prédios de apartamentos encerrados no interior de terrenos cercados com altos muros.

Essa concentração de apartamentos no Grupo 2, da inversão demográfica, se contrapõe à concentração de casas no Grupo 3, da “periferização” persistente. Com isso, podemos imaginar a existência de um contraponto cada vez maior entre a horizontalidade na ocupação urbana das áreas periféricas inseridas no Grupo 3 e a verticalidade nas áreas mais centrais do Grupo 2

Porém, esse contraponto entre os espaços intraurbanos verticais e horizontais existe no interior do próprio Grupo 2 onde, apesar do aumento no número de domicílios em apartamentos acompanhado pela verticalização na ocupação urbana, ainda existem áreas com predominância de domicílios em casas instalados nas edificações térreas e assobradadas. As áreas com ocupação urbana mais horizontal persistem por duas razões:

- porque não sofreram os impactos das ondas de investimentos e especulações imobiliárias;

- porque são fortemente reguladas segundo parâmetros que restringem o uso e a ocupação do solo a casas unifamiliares, térreas e assobradadas, construídas em grandes terrenos.

Esse último caso se refere às áreas existentes em alguns distritos do Grupo 2 demarcadas como Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER)<sup>78</sup> na legislação urbanística do Município de São Paulo.

Em 2000, as casas representavam 51,5% (470.437 casas) do total de domicílios do Grupo 2. Em 2010, representavam 43,0% (480.944 casas). A diminuição desse percentual se deveu ao avanço dos domicílios em prédios de apartamentos visto anteriormente.

Assim, apesar daquela redução de 8,5 pontos na participação percentual das casas no total de domicílios do Grupo 2, houve um certo equilíbrio entre esses dois tipos horizontais e verticais de domicílios nos distritos desse Grupo 2 (do total de domicílios do Grupo 2 em 2010, 53,7% estavam em apartamentos e 43% em casas) .

Já em relação ao número de moradores em casas, houve redução de 5,4% (85.445 pessoas) no mesmo período. Apesar dessa redução, o total de moradores em casas no Grupo 2 ainda superava ligeiramente o total de moradores em apartamentos. Em 2000 os moradores em casas somavam 1.593.823 pessoas (contra 1.132.194 em apartamentos) e em 2010 eram 1.508.378 pessoas (contra 1.460.958 em apartamentos). Dentre esses moradores de casas em 2000, somente 3,0% (47.121 pessoas) ocupavam domicílios unipessoais. Em 2010 esse percentual subiu para 4,1% (62.198 pessoas). Entre 2000 e 2010 as casas unipessoais aumentaram 32,0% no Grupo 2 (mais 15.077 casas unipessoais).

A baixíssima dinâmica no universo das casas contrasta fortemente com a intensa dinâmica dos apartamentos. A explicação para esse contraste está no fato de que a verticalização na ocupação urbana, com a supressão de edificações mais baixas, é um modo de multiplicação do solo urbano (terreno) através do solo criado (área construída) que passa a ser içado cada vez mais para o alto. Tal multiplicação resulta em mais oportunidades econômicas e mercadológicas para a realização da renda fundiária e extração de lucros econômicos dos terrenos existentes em

---

<sup>78</sup> No período entre o começo da década de 1970 e o início da década de 2000 essas Zonas Exclusivamente Residenciais eram conhecidas como Z1 estabelecidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (também conhecida como Lei de Zoneamento) instituída pela Lei 7.805/1972.

determinadas localizações intraurbanas cujo valor, como bem disse Villaça (2001), é produto de trabalho social e, portanto coletivo. A apropriação privada de toda essa renda fundiária com possíveis obtenções de lucros, em detrimento da qualidade e condições urbanísticas, é normalmente vista como fruto da especulação imobiliária. Por isso o processo de verticalização esteve e continua a estar sempre envolvido em diversos tipos de polêmicas e conflitos sendo o mais comum os conflitos entre interesses públicos e privados, individuais e coletivos.

Daí se percebe que o fenômeno da inversão demográfica nos distritos do Grupo 2, baseado na dinâmica da mobilidade residencial ocorrida no Centro Antigo e Expandido e em partes das porções intermediárias da cidade ao longo da década de 2000, teve alguma associação com a verticalização de trechos dos espaços intraurbanos paulistanos. Podemos dizer que aquele fenômeno demográfico se associou a essas dinâmicas da produção imobiliária recente. A análise sobre essa última associação deverá ser vista adiante.

### **A “Periferização” Persistente na Cidade – Grupo 3**

As constatações apresentadas por Marques (2005B) a partir das classificações das áreas de ponderação da metrópole paulistana de 2000 segundo critérios relativos à renda domiciliar per capita, escolaridade do responsável pelo domicílio, raça, migração, condições urbanas e crescimento populacional, nos permitem afirmar que a persistência da “periferização” nos distritos do Grupo 3 não deve ser vista como um processo homogêneo, mas, sim, com muitos matizes e heterogeneidades.

Certamente, seria bastante rico reclassificar as áreas de ponderação do IBGE replicando a metodologia utilizada por aquele autor com base nos dados do Censo Demográfico de 2010. Porém, essa tarefa não faz parte do escopo do presente estudo que neste capítulo procura, simplesmente, traçar um quadro geral das tendências demográficas e domiciliares na década entre 2000 e 2010. Tendências estas relacionadas com as mudanças na distribuição populacional ocorridas no período a fim de obter uma visão que referencie as análises e discussões sobre a densidade urbana, realizadas adiante. Por ora, podemos assumir que o termo “periferização” guarda em si as heterogeneidades apontadas por Marques (2005B) e que podem ter se modificado na década entre 2000 e 2010.

É importante sublinhar que nenhum dos estudos urbanos mencionados no início do presente capítulo colocou em dúvida a persistência da “periferização” no final do século XX e nesse começo de século XXI tanto no Município quanto na Região Metropolitana de São Paulo. Os dados utilizados na elaboração desses estudos indicaram a persistência das desigualdades entre os espaços centrais e periféricos daquele Município e Região Metropolitana. Indicaram também a persistência do crescimento populacional nos espaços intraurbanos produzidos no contexto da “periferização” ocorrida naquelas duas escalas.

O já citado trabalho de Januzzi & Januzzi (2002) mostrou essa persistência da “periferização” ao longo das décadas de 1980 e 1990 no âmbito do Município de São Paulo. Outro trabalho que também discutiu essa persistência da “periferização” foi o de Villaça<sup>79</sup> que, segundo Torres (2005A), ressaltou “a continuidade do processo de periferização, isto é, do intenso crescimento demográfico das periferias verificado desde os anos 1950, como motor primordial da dinâmica da segregação socioespacial” (TORRES, 2005A: 91). O próprio Haroldo Torres (2005B) discutiu em trabalho mencionado anteriormente, baseado nos dados censitários referentes à década de 1990, as características da “periferização” na escala da Região Metropolitana de São Paulo.

Na periferia metropolitana, Torres (2005B) identificou áreas pobres e precárias, com acelerado crescimento populacional segundo taxas acima de 3% ao ano, denominadas como áreas de “fronteira urbana”, e áreas providas de alguns serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas básicas, com crescimento populacional mais lento segundo taxas menores do que 3% ano, denominadas como áreas da “periferia consolidada”. No Município de São Paulo havia e continua havendo tanto áreas com as características de “fronteira urbana” quanto de “periferia consolidada”.

A despeito da existência das “periferias consolidadas”, para usar os termos de Torres (2005A), com melhores provisões de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas básicas realizadas na passagem do século XX para o XXI, os contrastes socioespaciais entre as porções centrais e periféricas continuaram e continuam existindo tanto no Município quanto na Região Metropolitana de São

---

<sup>79</sup> Trata-se do trabalho de Flávio Villaça intitulado “Efeitos do espaço sobre o social na metrópole brasileira” publicado em SOUZA, M. A. *Metrópole e globalização: conhecendo a cidade de São Paulo*, São Paulo: CEDESP, 1999.

Paulo. Esses contrastes revelaram desigualdades nas condições de vida e urbanísticas que existiam naquelas porções da cidade.

Conforme visto anteriormente, a permanência dos contrastes entre as porções centrais, intermediárias e periféricas dos espaços intraurbanos paulistanos fez com que Taschner e Bógus (2000 e 2005) continuassem a utilizar a “distribuição em anéis” dos jovens de 0 a 15 anos, calculada na década de 1970, em estudos sobre as desigualdades internas existentes no Município de São Paulo na década de 1990 (TASCHNER & BÓGUS, 2000 e 2005).

Com a inversão demográfica no Grupo 2 vista anteriormente, é bem possível que aquela “distribuição em anéis” tenha se alterado com as mudanças na distribuição dos jovens de 0 a 15 anos nos espaços intraurbanos paulistanos onde houve reduções na participação percentual desse grupo etário no conjunto da população paulistana.

De modo geral, podemos dizer que a “periferização” persistiu nos distritos que integram o Grupo 3 entre 2000 e 2010, mesmo com as heterogeneidades apontadas por Marques (2005B). A maior parte dos espaços intraurbanos inseridos nesse Grupo 3 são caracterizados pela forte presença de moradores de baixa e média baixa renda e pela existência de vários assentamentos precários desprovidos de boas condições urbanísticas, habitacionais e de vida. O crescimento populacional nesses espaços colocou-se como a contra face da inversão demográfica ocorrida nos distritos centrais que compõem o Grupo 2, onde há maior concentração das áreas de moradia dos grupos de renda média e alta e onde existem melhores provisões de empregos, serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

Vale salientar que a “periferização” nos distritos do Grupo 3, apesar de persistente, perdeu intensidade na virada do século XX para o XXI. Na década de 1990 esses distritos ganharam 1.184.444 moradores, segundo taxa geométrica de crescimento anual (TGCA) de 2,6% ao ano, e na década de 2000 ganharam mais 631.354, segundo TGCA de 1,0% ao ano. Nota-se claramente o arrefecimento no crescimento populacional da periferia paulistana na passagem daquelas décadas, acompanhado pela retomada do crescimento populacional no Centro Antigo e Expandido e em grande parte das porções intermediárias da cidade, como visto anteriormente.

Por um lado, a persistência da “periferização” se deveu, em grande parte, ao crescimento vegetativo e à mobilidade residencial intraurbana ocorrida tanto no interior do Município de São Paulo quanto a partir dos municípios metropolitanos e de outros municípios do país. Por outro lado, o arrefecimento no processo de “periferização” nos espaços intraurbanos do Município de São Paulo pode ter sido provocado por fatores de ordem demográfica, como os saldos migratórios negativos registrados desde a década de 1980 e a queda na fecundidade. Esse arrefecimento pode ter sido provocado também por fatores de ordem urbanística, relativos à diminuição na disponibilidade de glebas desocupadas limitando, assim, a implantação de novos loteamentos, conjuntos habitacionais e outros assentamentos humanos.

Hoje, as áreas do Município de São Paulo com possibilidades de expansão urbana por meio de novos parcelamentos do solo e ocupação de terras ociosas encontram-se nas bordas da mancha urbana localizadas a norte, nas divisas do Parque Estadual da Cantareira, e a sul, nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais formadas pelas bacias hidrográficas das Represas Billings e Guarapiranga. Vale dizer que, nas últimas décadas, essas bordas norte e sul da mancha urbana paulistana, em que pese sua importância e fragilidade ambiental, foram as áreas que tiveram os crescimentos populacionais e urbanos mais acelerados do Município de São Paulo impulsionados, em boa parte, pela implantação de assentamentos precários compostos predominantemente por moradias da população de baixa renda. Trata-se, por exemplo, de assentamentos precários do tipo:

- loteamentos irregulares;
- ocupações irregulares de glebas e terrenos por parte de grupos organizados ou não em torno de movimentos sociais de luta por moradia;
- favelas.

Contudo, a despeito da perda de intensidade no crescimento populacional, verificada nos distritos do Grupo 3 considerados em conjunto, conforme mencionado antes, os moradores desses distritos ainda tem peso relativo importante no Município de São Paulo. Mesmo com a queda na taxa de crescimento anual da população, de 2,6% na década de 1990 para 1,0% na década de 2000, a população do Grupo 3 reforçou, com a persistência da “periferização”, seu peso

relativo naquele Município. Em 2000, os moradores dos distritos desse Grupo 3 representavam 55,9% da população total do Município de São Paulo (contra 26,8% no Grupo 2). Em 2010, esse percentual era igual a 57,5% (contra 27,0% no Grupo 2). Portanto, ao falarmos dos moradores dos distritos do Grupo 3 estamos falando de mais da metade da população paulistana.

Assim como foi visto em relação ao Grupo 2 da inversão demográfica, os distritos do Grupo 3 também tiveram variações nas intensidades dos crescimentos populacionais de seus distritos. Dos 39 distritos do Grupo 3, 10 cresceram menos de 5% entre 2000 e 2010 (Cidade Dutra, Itaquera, Jaçanã, Lajeado, Pirituba, São Domingos, São Mateus, Sapopemba, Vila Curuça e Vila Jacuí), 6 distritos cresceram entre 5% e 10% e 23 distritos cresceram mais de 10% naquele período, com destaque para Vila Andrade que cresceu 72,5%, muito por conta do recebimento de grande quantidade de empreendimentos imobiliários residenciais verticais destinados às populações de média e alta renda e de possíveis adensamentos no interior de Paraisópolis<sup>80</sup> que trouxeram acréscimos significativos de novos moradores.

Semelhante aos distritos do Grupo 2, a população do Grupo 3 cresceu numa proporção bem menor do que os domicílios. Entre 2000 e 2010, o número de habitantes desse Grupo 3 aumentou em 10,8% enquanto os domicílios aumentaram em 21,6%. Assim como no Grupo 2, esse descompasso se deveu à diminuição no número de moradores por domicílio que caiu de 3,7 pessoas em 2000 para 3,4 em 2010 (redução de -8,8%, apesar do aumento populacional). Vale lembrar que, em 2010, o número de moradores por domicílios nos distritos centrais do Grupo 2 foi igual a 2,7 pessoas, abaixo portanto do dado registrado para o Grupo 3. A composição domiciliar na periferia onde o crescimento populacional persistiu parece ter arranjos diferentes dos que existem na composição dos domicílios localizados nos distritos centrais que sofreram a inversão demográfica.

Assim como foi verificado no Grupo 2, a redução no número de moradores por domicílio registrada no Grupo 3 também foi influenciada pelos avanços nos números de domicílios unipessoais que ocorreram nos distritos deste

---

<sup>80</sup> Paraisópolis é conhecida como a maior favela do Município de São Paulo e se localiza no distrito Vila Andrade, contíguo ao distrito Morumbi, na zona oeste daquele Município. É rodeada por condomínios residenciais de altíssimo padrão ocupados por moradores com grande poder aquisitivo.

Grupo. Entre 2000 e 2010 houve um aumento de 69,9% nos domicílios unipessoais localizados nos distritos do Grupo 3. Esse aumento percentual foi bem maior do que o registrado para o Grupo 2 (que foi de 49,4%) e para o Município de São Paulo como um todo (que foi de 52,5%).

Com isso, em 2000, os domicílios unipessoais do Grupo 3 representavam 7,8% do total de domicílios desse Grupo (esse percentual era de 17,7% no Grupo 2 e 11,5% no Município de São Paulo como um todo) e, em 2010, passaram a representar 10,9% (neste ano, no Grupo 2, esse percentual era de 21,6% e no Município de São Paulo era igual a 14,7%).

Isso mostrou que a “periferização” persistente, assim como a inversão demográfica, implicou em aumentos significativos no número de domicílios unipessoais. Em 2000 o Grupo 3 tinha 122.969 domicílios unipessoais e em 2010, 208.906. Apesar de esses números serem menores do que aqueles verificados no Grupo 2 da inversão demográfica (161.947 em 2000 e 241.910 em 2010), as diferenças não eram muito grandes.

Entre 2000 e 2010, os domicílios unipessoais do Grupo 3 ocupados por homens aumentou 67,1% (mais 39.584 homens). Esse aumento percentual foi menor do que o aumento de 72,4% nos domicílios unipessoais ocupados por mulheres (mais 46.307 mulheres). Vale dizer que esses aumentos percentuais superaram os do Grupo 2 (60,2% e 42,8%, respectivamente) e os do Município de São Paulo (49,9% e 54,5%, respectivamente).

A redistribuição dos moradores de domicílios unipessoais do Grupo 3 segundo o sexo levou a uma redução na razão de sexo desses moradores que caiu de 92,3 em 2000 para 89,4 em 2010. Lembremos que na razão de sexo dos moradores de domicílios unipessoais do Grupo 2 ocorreu o contrário, subindo de 60,8 em 2000, para 68,1 em 2010. Houve, portanto, uma feminização dos moradores de domicílios unipessoais com a persistência da “periferização” no Grupo 3 em contraponto a uma masculinização desses moradores com a inversão demográfica no Grupo 2. É provável que aquela feminização dos domicílios unipessoais das áreas periféricas tenha algo a ver com a presença mais significativa (na comparação com o Grupo 2) de mulheres sem cônjuges e sem filho(s), conforme se verá adiante.

A distribuição dos domicílios unipessoais entre os Grupo 2 e 3 rompeu com o senso comum segundo o qual esses domicílios se concentravam somente nas áreas mais centrais da cidade. Nota-se que, ao analisar os dados censitários mais recentes percebe-se uma realidade diferente daquela idéia presente no senso comum. Apesar de a maioria desses domicílios unipessoais de fato se localizarem nos distritos do Grupo 2 que abrange o Centro Antigo e Expandido e partes das porções intermediárias da cidade, percebeu-se que uma parcela cada vez mais significativa desses domicílios unipessoais apareceu nos distritos do Grupo 3 que estão nas áreas periféricas paulistanas. Acontece que, no Grupo 3, esses domicílios unipessoais fazem parte de um universo domiciliar maior do que o universo do Grupo 2 e podem estar distribuídos de modo mais esparsos nos espaços intraurbanos da cidade.

Para corroborar a afirmação do parágrafo anterior, vale notar que os domicílios unipessoais do Grupo 3 representavam 35,5% dos domicílios unipessoais paulistanos em 2000 e 39,6% em 2010. O Grupo 2 detinha 46,8% do total de domicílios unipessoais paulistanos em 2000 e 45,8% em 2010. Esses percentuais mostraram uma distribuição cada vez mais equilibrada dos domicílios unipessoais paulistanos entre esses dois grandes Grupos Distritais, entre o centro e a periferia da cidade. Se seguir nessa tendência, é provável que no futuro esse equilíbrio seja maior.

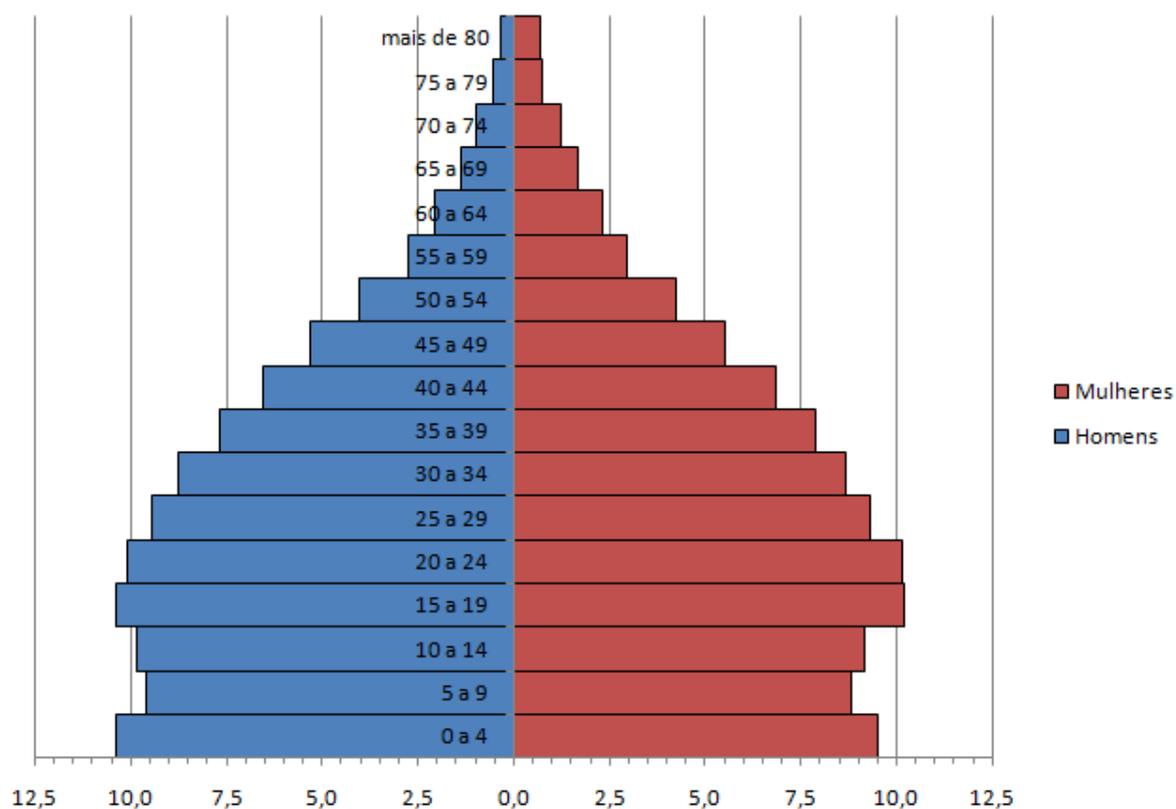
Decerto, é importante salientar que as condições socioeconômicas, de vida e de inserção urbanística dos moradores de domicílios unipessoais localizados no Grupo 2, com moradores mais ricos e localizações melhor posicionadas em relação ao centro principal da cidade, devem ser bastante diferentes e desiguais em comparação com as condições dos moradores dos domicílios unipessoais localizados no Grupo 3, com distritos mais pobres e periféricos.

É evidente que os domicílios unipessoais paulistanos desses dois Grupos Distritais, assim como das metrópoles brasileiras de maneira geral, demandam análises mais aprofundadas. Para isso, o trabalho de Klinenberg (2012), já comentado anteriormente, pode fornecer algumas referências. Entretanto, é correto supor que os domicílios unipessoais inseridos nas cidades brasileiras tenham especificidades que necessitam de estudos empíricos detalhados. Especificidades que podem estabelecer diferenças em relação ao trabalho daquele autor

norteamericano. Tais especificidades devem ser mais marcantes em relação aos moradores dos domicílios unipessoais do Grupo 3 que, por suas condições socioeconômicas e urbanísticas, devem se distanciar mais das situações encontradas por Klinenberg (2012). Como dito anteriormente, esse autor enfocou suas pesquisas nos “*singletons*” norteamericanos que eram predominantemente de classe média. Dentre os moradores dos domicílios unipessoais do Grupo 3 deve predominar grupos sociais de baixa renda que vivem em domicílios unipessoais com condições urbanas e habitacionais mais precárias e, portanto, com menos possibilidades de usufruto dos benefícios oferecidos pela vida na grande cidade.

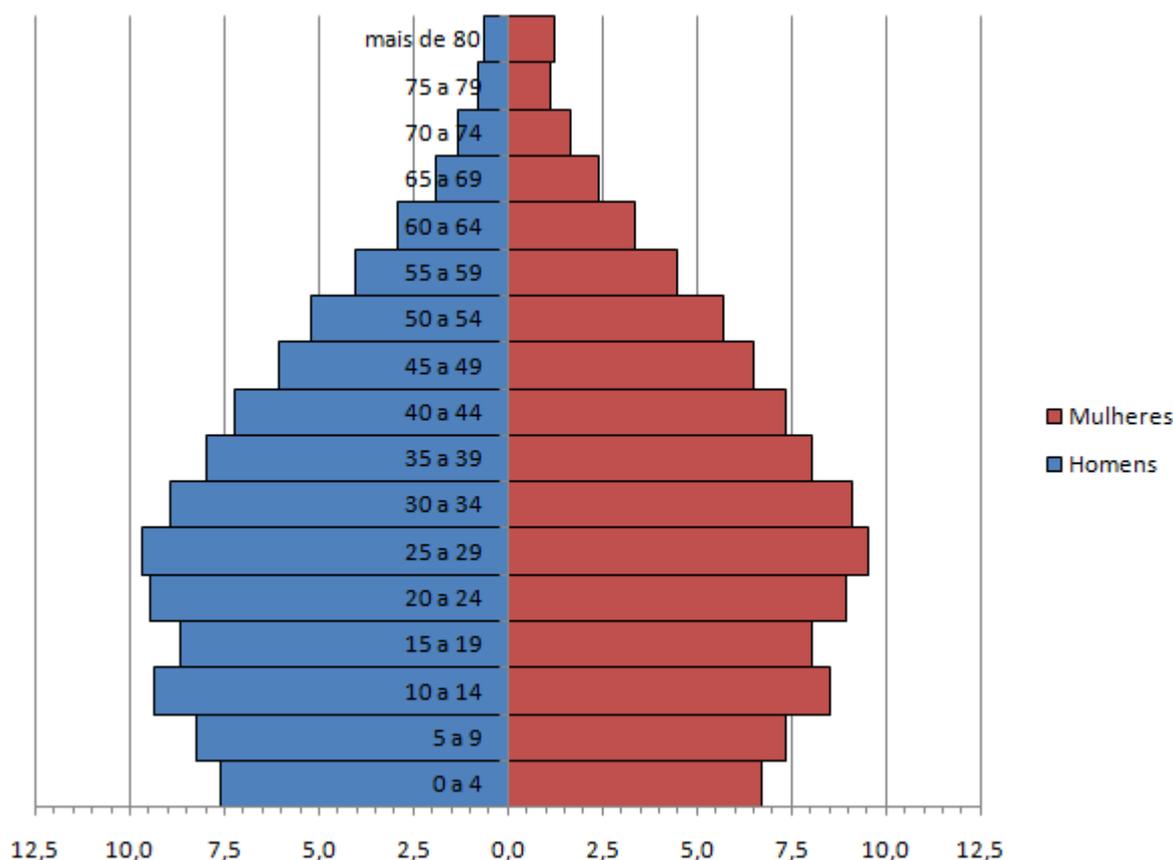
Na análise dos dados relativos ao Grupo 2, vimos que os aumentos nos números dos domicílios unipessoais estavam associados com aumentos dos grupos populacionais compostos por adultos jovens, de meia idade e idosos, principalmente mulheres idosas com 80 anos e mais de idade. Assim, vale verificar se os aumentos nos números dos domicílios unipessoais do Grupo 3 também estavam associados com os aumentos daqueles grupos populacionais. Para isso sugere-se observar as pirâmides etárias relativas às populações desse Grupo 3 apresentadas nas **Figuras 24 e 25**.

**Figura 24 - Pirâmide Etária da População Moradora nos Distritos do Grupo 3 do Município de São Paulo – 2000**



Fonte: Censo Demográfico IBGE, 2000.

**Figura 25 - Pirâmide Etária da População Moradora nos Distritos do Grupo 3 do Município de São Paulo – 2010**



Fonte: Censo Demográfico IBGE, 2010.

Ao observar as mudanças nas pirâmides etárias dos moradores de distritos que compõem o Grupo 3 notam-se quatro alterações importantes:

- a primeira alteração é o visível encolhimento da base formada, principalmente, pelos grupos de crianças e adolescentes de 0 a 14 anos de idade. Isso mostra que as porções mais periféricas do Município de São Paulo podem estar se tornando o lugar mais de adultos jovens, adultos de meia idade e idosos do que de crianças e adolescentes;

- a segunda alteração é a reentrância formada pela diminuição na participação dos grupos etários formados por jovens de 15 a 24 anos. Quando se nota tal reentrância a primeira idéia que nos ocorre como uma possível causa é a violência urbana contra os jovens dessa faixa etária que tem sido mais intensa nas periferias urbanas das grandes e médias cidades brasileiras. Porém, afóra o fato de que os homicídios contra esses jovens diminuíram na última década no Município de

São Paulo<sup>81</sup>, temos que levar em conta que as pirâmides etárias mostram, no Grupo 3, a diminuição dos jovens de 15 a 24 anos, tanto entre os jovens do sexo masculino quanto feminino. É sabido que os homicídios afetam mais a população jovem masculina. Se a violência urbana fosse a causa da diminuição de jovens nas áreas periféricas da cidade, deveria haver redução maior dos moços do que das moças. Por isso, aquela reentrância pode ser mais bem explicada pelo metabolismo demográfico dos moradores que vivem nos distritos periféricos do Grupo 3 do que pela violência urbana;

- a terceira alteração diz respeito aos ligeiros alargamentos provocados pelos aumentos dos grupos etários de adultos com idade a partir dos 25 anos. Isso também ocorreu no Grupo 2 e sinaliza para a predominância cada vez maior dos perfis adultos e envelhecidos na população paulistana;

- a quarta e última alteração significativa observada nas pirâmides etárias dos moradores do Grupo 3 expressa o leve alargamento do topo com aumentos na população idosa com 65 anos ou mais de idade. Vale observar que a magnitude do alargamento da participação percentual da população idosa feminina com 80 anos e mais de idade, observado nos Grupos 1 e 2, não se repetiu nas pirâmides etárias dos moradores do Grupo 3. Isso mostra que o envelhecimento da população paulistana também é um fenômeno multifacetado, como os fenômenos sociodemográficos costumam ser.

Com isso, podemos dizer que a “periferização” persistente no Grupo 3 fez com que as partes das porções intermediárias e as áreas mais periféricas da cidade se tornassem cada vez menos os lugares da infância (0 a 9 anos), da adolescência (10 a 14 anos) e da juventude (15 a 24 anos) e se tornassem cada vez mais os lugares dos adultos jovens (de 25 a 39 anos), adultos de meia idade (de 45 a 59 anos) e dos idosos (com 65 anos e mais). Esse perfil é semelhante ao perfil etário traçado para a população do Grupo 2 anteriormente, apesar das diferenças identificadas em relação à população idosa.

Assim, podemos dizer que a periferia paulistana é cada vez mais o lugar da população adulta e idosa e menos o lugar da população infantil e adolescente. Isso, certamente, influenciou os descompassos entre o crescimento populacional e domiciliar visto anteriormente tanto nesse Grupo 3 quanto no Grupo 2. Isto é, os

---

<sup>81</sup> Ver o trabalho de Julio Jacobo Waiselfisz com o Mapa da Violência 2014 – Jovens do Brasil (2014).

aumentos da participação percentual de adultos (jovens, de meia idade e idosos) podem ter impulsionado a formação de novos domicílios.

Em 2000, dentre os adultos jovens de 25 a 39 anos (1.510.903 pessoas) que vivem nos distritos mais periféricos, 2,4% (36.783 pessoas) ocupavam domicílios unipessoais. Em 2010 esse grupo etário, com 1.723.703 pessoas, tinha 3,0% dos seus membros (51.341 pessoas) ocupando domicílios unipessoais. Nota-se que esses percentuais estavam bem abaixo dos percentuais registrados para o Grupo 2 da inversão demográfica que foram de 6,0% em 2000 e 7,5% em 2010.

Dentre os adultos de meia idade de 45 a 59 anos do Grupo 3, que em 2000 somavam 723.954 pessoas, 3,4% (28.198 pessoas) ocupavam domicílios unipessoais. Em 2010, quando esse grupo etário tinha 1.033.444 pessoas, 5,5% (57.213 pessoas) ocupavam domicílios unipessoais. Esses percentuais também estavam abaixo dos percentuais calculados para o Grupo 2 que foram iguais a 7,0% em 2000 e 9,2% em 2010.

Já dentre os 222.107 idosos com 65 anos e mais de idade que viviam nos distritos do Grupo 3 em 2000, 12,1% (26.895 pessoas) ocupavam domicílios unipessoais. Em 2010 esses idosos somavam 360.536 pessoas das quais 14,3% (51.393 pessoas) ocupavam domicílios unipessoais. Esses percentuais também contrastaram com os percentuais do Grupo 2 que foram iguais a 17,0% em 2000 e 20,1% em 2010.

Percebe-se que, em números absolutos, a quantidade de domicílios unipessoais ocupados pelos diferentes grupos etários são mais ou menos próximos, porém, em termos relativos, os percentuais aumentaram porque os grupos com idades mais avançadas eram menores. Ademais, os adultos de meia idade e os idosos encontraram-se, de maneira geral, em fases da trajetória de vida e familiar nas quais pode haver maior probabilidade de separação domiciliar entre os membros da família. Em geral, os adultos de meia idade e idosos podem possuir melhores condições, inclusive socioeconômicas, que favorecem a constituição de domicílios unipessoais.

Essas características etárias dos moradores do Grupo 3, associadas com a “periferização” persistente, colocaram pautas importantes direcionadas para necessidades de melhores condições urbanísticas voltadas para grupos populacionais cada vez mais adultos e envelhecidos, bem como para necessidades

de políticas públicas inovadoras. São pautas que já estão presentes nos debates públicos a algum tempo e que não são endereçadas exclusivamente para as áreas periféricas, mas são voltadas também para outras partes da cidade. São pautas relativas às:

- necessidades de adoção de medidas que ampliem as ofertas de oportunidades econômicas e de trabalho em locais mais próximos às áreas de moradias das periferias. Com isso talvez seja possível propiciar melhores condições e qualidades de vida para os jovens adultos e de meia idade, bem como aos idosos, cujos contingentes cresceram em locais distantes dos pólos de empregos existentes no Município e na Região Metropolitana de São Paulo. As oportunidades de trabalho são historicamente insuficientes nas áreas periféricas e, para se viabilizarem, precisam de grandes investimentos, principalmente em melhorias nas condições de acessibilidade e mobilidade, bem como da constituição de uma base econômica ampla e diversificada;

- necessidades de ampliação e melhor qualificação dos sistemas de transportes coletivos de modo a superar a crise de mobilidade urbana existente na cidade melhorando assim a qualidade de vida da população. Esse aperfeiçoamento e maior capilaridade dos sistemas de transportes coletivos podem criar condições para o surgimento de novos pólos comerciais e de serviços com capacidades para a geração de renda e de oportunidades de trabalho. É importante dizer que a superação dessa crise da mobilidade urbana está condicionada pela criação desses pólos porque a desconcentração das oportunidades econômicas e de emprego, do Centro Antigo e Expandido para outros espaços intraurbanos, pode distribuir melhor os fluxos de deslocamentos entre os locais de moradia e de trabalho, reduzindo as sobrecargas produzidas pela mobilidade pendular entre o centro e as periferias;

- necessidades de intervenções que busquem a reconfiguração espacial e funcional dos serviços e equipamentos básicos de saúde, educação, assistência social, cultura, lazer, esportes, entre outros, bem como dos espaços públicos, de modo a adaptá-los e adequá-los às novas realidades demográficas mencionadas anteriormente que já despontam nos horizontes da cidade. Essas novas realidades demográficas paulistanas colocam em destaque o aumento da população idosa e de moradores de domicílios unipessoais que vivem na cidade, com seus problemas e potencialidades e necessidades específicas. A redução de crianças e adolescentes

nas áreas periféricas do Grupo 3, bem como em outros Grupos Distritais do Município de São Paulo, pode provocar ociosidades em instalações escolares que foram executadas nas décadas anteriores, muitas vezes sem o devido planejamento. Essas instalações foram dimensionadas para atender às demandas existentes nos períodos em que havia forte presença de crianças e adolescentes cujos contingentes deverão diminuir daqui em diante. Em relação às possíveis ociosidades de equipamentos comunitários existentes, é aconselhável promover a adaptação de espaços, edificações e instalações daqueles equipamentos criando novos equipamentos multiusos que articulem diferentes setores das políticas públicas, combinem diferentes funções e atendam, simultaneamente, diferentes necessidades sociais, inclusive de trabalho e renda.

Voltando às tendências domiciliares do Grupo 3, podemos tecer alguns comentários a respeito de outras facetas habitacionais da “periferização” persistente. Nesse sentido, chamamos a atenção para o fato de que os espaços habitacionais dos trabalhadores de baixa renda sempre se constituíram, historicamente, como um dos aspectos básicos do processo de “periferização” paulistana, conforme visto anteriormente. Assim, a persistência da “periferização” verificada na década de 2000 também implicou em questões relativas às moradias desses trabalhadores.

Diferentemente de alguns trechos dos espaços intraurbanos do Grupo 2, onde os modos e hábitos de moradia em condomínios verticais e apartamentos se desenvolveram até se tornarem predominantes, no Grupo 3 predominaram e ainda predominam os domicílios em casas. Os espaços intraurbanos dos distritos desse Grupo 3 foram constituídos em sua grande parte a partir da implantação de loteamentos periféricos, implantados regular ou irregularmente, nos quais se acomodaram milhões de casas populares, em geral construídas pelos próprios moradores, com ou sem a contratação de serviços especializados, e, geralmente, com a ajuda de vizinhos, amigos e parentes. Trata-se da chamada autoconstrução, conforme definido por Ermínia Maricato (1982), que são basicamente casas construídas em pequenos lotes precariamente urbanizados.

A partir da década de 1980 a “periferização” paulistana foi também impulsionada pela disseminação de favelas originárias de ocupações de terras públicas e privadas realizadas por grupos de famílias de baixa renda, articuladas ou não com movimentos populares organizados, lideranças comunitárias ou

representantes políticos locais. Apesar da existência de clientelismos políticos e oportunismos, muitas das famílias que foram levadas àquelas ocupações se engajaram nessas ações para contornar as dificuldades relativas ao pagamento de aluguéis e, com isso, evitar os sofrimentos provocados por sérias necessidades habitacionais não atendidas. Muitas das favelas surgidas naquela década, vizinhas aos loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais de interesse social que foram produzidos pelo poder público, localizam-se até hoje em beiras de rios e córregos poluídos que geralmente inundam por causa do acúmulo de lixo e do assoreamento ocorrido em seus leitos.

No Grupo 3 predominavam os domicílios em casas que representavam 83,4% (1.313.757 casas) do total de domicílios desse Grupo em 2000 (contra 51,5% no Grupo 2) e 83,9% (1.606.470 casas) em 2010 (contra 43,0% no Grupo 2). O número de casas aumentou 22,3% nesse Grupo 3 ao longo da última década enquanto no Grupo 2 esse aumento foi de meros 2,2%. Em 2000, essas casas do Grupo 3 representavam 59,9% do total de casas do Município de São Paulo e, em 2010, 63,9%.

Não é exagero imaginar que a maior parte dessas casas estava localizada nos loteamentos periféricos, regulares e irregulares, e favelas produzidas no interior do processo de “periferização”. Daquele total de casas em 2000, 6,8% eram unipessoais (89.304 casas unipessoais) enquanto no Grupo 2 esse percentual era igual a 3,0%. Em 2010 o percentual de casas unipessoais do Grupo 3 saltou para 10,0% (160.535 casas unipessoais) enquanto no Grupo 2 foi para 4,1% naquele ano. O número de casas unipessoais do Grupo 3 aumentou espantosos 79,8% naquele período (foram mais 71.231 casas unipessoais), bem acima dos 22,3% de aumento no total de casas desse Grupo. Vale lembrar que entre 2000 e 2010 as casas unipessoais aumentaram 32,0% no Grupo 2.

Esses aumentos percentuais no total de casas, unipessoais ou não, mostraram que os espaços intraurbanos dos distritos do Grupo 3 eram e continuam sendo bastante horizontais contrastando com a verticalidade de boa parte dos espaços intraurbanos do Grupo 2 onde mais da metade dos domicílios encontravam-se em apartamentos, tanto em 2000 quanto em 2010, conforme visto anteriormente.

Em números absolutos, as casas unipessoais do Grupo 3 se equiparavam aos números de apartamentos unipessoais do Grupo 2. Em 2000, esse Grupo 2

tinha 95.700 apartamentos unipessoais (frente a 89.304 de casas unipessoais do Grupo 3). Em 2010, o Grupo 2 tinha 157.402 apartamentos unipessoais (frente a 160.535 casas unipessoais do Grupo 3).

Essa distribuição equiparável entre os apartamentos unipessoais do Grupo 2 e as casas unipessoais do Grupo 3 não surgiu quando observamos os totais de apartamentos e casas desses dois Grupos. Lembramos que, em 2000, o Grupo 2 tinha 423.820 apartamentos e 470.437 casas (frente a 223.979 apartamentos e 1.313.757 casas no Grupo 3). Em 2010, o Grupo 2 tinha 600.642 apartamentos e 480.944 casas (frente a 298.430 apartamentos e 1.606.470 casas do Grupo 3).

Como dito antes, naquele período, a quantidade de casas do Grupo 3 cresceu 22,3% com o acréscimo de mais 292.713 unidades. Esse crescimento foi maior do que o crescimento percentual de 14,6% registrado para o Município de São Paulo como um todo e muito maior do que o crescimento percentual das casas do Grupo 2 que foi de meros 2,2%. Isso explicou aquele ligeiro aumento na participação percentual das casas periféricas do Grupo 3 no universo das casas paulistanas. Essas casas periféricas abrigavam 61,9% (4.955.264 moradores) do total de moradores das casas paulistanas em 2000. Em 2010 esse percentual subiu para 65,4% (5.493.250 moradores). Os moradores de casas localizadas nos distritos periféricos do Grupo 3 tiveram aumento de 10,9% entre 2000 e 2010. Lembremos que no Grupo 2 houve diminuição de 5,4% no número de moradores em casas.

Contudo o número de morador por casas nos distritos da “periferização” persistente integrantes do Grupo 3 diminuíram de 3,8 pessoas em 2000 para 3,4 pessoas em 2010. Esses números eram um pouco maiores do que os dos distritos da inversão demográfica do Grupo 2 onde se registrou 3,4 moradores por casa em 2000 e 3,1 moradores em 2010. Esses números de morador por casa são maiores do que os números de morador por apartamento, tanto do Grupo 2 quanto do Grupo 3.

Aparentemente, a persistência da “periferização” com aumento de casas no Grupo 3 deve ter resultado não somente na expansão de espaços urbanos sobre áreas antes desocupadas, mas também na elevação da densidade habitacional em áreas já ocupadas ocasionando o adensamento de loteamentos populares, favelas e conjuntos habitacionais ocupados predominantemente pela população de baixa

renda. Vale dizer que esses tipos de assentamentos compõem a maior parte dos espaços intraurbanos dos distritos que integram o Grupo 3.

Esse aumento de casas nas áreas periféricas pode ter resultado no aumento da densidade habitacional de lotes já ocupados. É comum vermos o surgimento de novas autoconstruções em quintais de casas pré-existentes. Muitas vezes, essas novas autoconstruções são erigidas sobre as lajes de outras autoconstruções ou em lotes ociosos localizados no interior de loteamentos já implantados e consolidados a tempos atrás.

O aumento no número de casas nos distritos do Grupo 3 pode ser resultado também do adensamento urbano no interior de favelas existentes. Em muitas favelas incrustadas nos espaços intraurbanos consolidados inseridos no Grupo 3, a tendência predominante é a do adensamento construtivo, habitacional e demográfico em seus espaços interiores. Isso porque é mais difícil para os moradores dessas favelas viabilizarem a expansão sobre terrenos ociosos contíguos ou promoverem a ocupação de glebas ociosas que são cada vez mais raras e disputadas no Município de São Paulo, inclusive nas áreas periféricas.

Nessas favelas, ao contrário do que se percebe em algumas áreas do Grupo 2 onde prédios de apartamentos substituíram edificações térreas e assobradas (conforme se verá adiante), a verticalização é acompanhada por aumentos nos níveis de adensamento urbano que, em alguns casos, se mostra inadequado e excessivo. Em várias favelas essa verticalização e adensamento urbano resultaram em piora nas condições habitacionais, com prejuízos na salubridade.

Em que pese o predomínio indiscutível dos domicílios em casas no Grupo 3, entre 2000 e 2010 houve aumento de 33,2% no número de domicílios em apartamentos que representavam 14,2% (223.979 apartamentos) do total de domicílios daquele Grupo 3 em 2000 e 15,6% (298.430 apartamentos) em 2010. O aumento percentual de 33,2% desses domicílios em apartamentos no Grupo 3 foi maior do que o aumento percentual de 22,3% dos domicílios em casas registrado nesse mesmo Grupo.

Desse aumento no número de apartamentos decorreu um aumento de 17,1% nos moradores desse tipo de domicílio naquele Grupo 3 (no Grupo 2 esse percentual foi igual a 29,0%). Porém, o número de morador por apartamento do

Grupo 3 diminuiu de 3,4 pessoas em 2000 para 3,0 pessoas em 2010. Lembremos que o número de morador por casa nesse Grupo 3 caiu de 3,8 para 3,4 pessoas. Lembremos também que no Grupo 2 esse número de morador por apartamento caiu de 2,7 pessoas em 2000 para 2,4 em 2010. Podemos ver que o número de morador por apartamento do Grupo 3 foi menor do que o número de morador por casa desse mesmo Grupo. Vale dizer que esses números de moradores por apartamento do Grupo 3 ficaram próximos do número de moradores por casa do Grupo 2 que era 3,4 em 2000 e 3,1 em 2010.

Do total de apartamentos do Grupo 3 em 2000, 8,5% eram unipessoais (18.950 apartamentos unipessoais) e em 2010 esse percentual aumentou para 12,6% (37.607 apartamentos unipessoais). Esses percentuais estão bem abaixo dos percentuais de apartamentos unipessoais registrados no universo de apartamentos do Grupo 2 que eram 22,6% em 2000 e 26,2% em 2010. Os apartamentos unipessoais do Grupo 3 quase dobrou com o aumento de 98,5% na última década (mais 18.657 apartamentos unipessoais).

O ligeiro aumento na participação percentual dos domicílios em apartamentos no total de domicílios do Grupo 3 entre 2000 e 2010 fez com que ficasse um tanto evidente a existência de alguns focos de verticalização em localizações da periferia paulistana. Essa verticalização se deu a partir da construção de prédios de apartamentos em áreas das porções intermediárias da cidade próximas ao Centro Expandido (Vila Andrade e Vila Leopoldina), bem como nos lugares onde houve melhorias na acessibilidade viária e nas condições de mobilidade propiciada pela ampliação do sistema de transportes coletivos. Esses prédios de apartamentos também apareceram nos locais com oferta relativamente boa de serviços, equipamentos e infraestruturas de saneamento básico, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, entre outros itens. Essas melhorias urbanas, mesmo em espaços que ainda tem muito a melhorar, criaram vantagens em algumas localizações que despertaram o interesse de agentes do mercado imobiliário. Tais vantagens geraram condições para a oferta e comercialização de apartamentos em prédios destinados, principalmente, a segmentos de média e média baixa renda.

Os prédios de apartamentos construídos nos distritos do Grupo 3 podem ser vistos como parte de um fenômeno que ficou conhecido como a “verticalização

da periferia” no Município de São Paulo que gerou alguns focos de classe média e média baixa em meio às áreas habitadas por populações mais pobres. Taschner e Bógus (2005) já haviam chamado a atenção para esse fenômeno, conforme mencionado antes.

A “verticalização da periferia” é parte da “periferização” persistente e ocorreu, principalmente, em novas frentes de expansão imobiliária (Vila Andrade e Vila Leopoldina), em alguns pontos próximos às estações de metrô e junto a subcentros comerciais e de serviços como, por exemplo, o dos distritos Itaquera, São Miguel e São Mateus e nas proximidades do Parque do Carmo, todos na zona leste paulistana. No futuro, tal fenômeno pode ter avanços importantes, caso haja melhorias nas condições urbanísticas e econômicas das áreas periféricas, especialmente no que diz respeito à geração de emprego e renda, e nas condições de acessibilidade e mobilidade.

Essas melhorias tem despertado o interesse de agentes do mercado imobiliário cujos empreendimentos residenciais se destinam a moradores de média e alta renda, como ocorreu no Tatuapé na década de 1990 e, mais recentemente, no distrito Vila Andrade. O primeiro distrito inserido no Grupo 2 da inversão demográfica e o segundo distrito no Grupo 3 da “periferização” persistente. Com isso, caso o poder público não implemente mecanismos de regulação fundiária apropriados, essas áreas periféricas talvez venham a sofrer processos que levem à substituição de moradores em favor de grupos com maiores rendimentos caracterizando, assim, a “expulsão” dos mais pobres para áreas mais distantes localizadas, por exemplo, em municípios da Região Metropolitana.

#### **A Estagnação nas Bordas Urbanas da Cidade – Grupo 4**

A denominação do Grupo 4 como o da estagnação nas bordas da cidade se deve à inflexão, após alto crescimento populacional na década de 1990, para um ligeiro decréscimo populacional ocorrido na década de 2000. Esse leve decréscimo registrado na última década deve ser observado com restrições por estarmos trabalhando com os microdados da amostra dos censos demográficos. Nos distritos do Grupo 4, esse decréscimo pode ser de fato um decréscimo efetivo ou pode ser uma simples estagnação populacional ou pode ser ainda a resultante no balanço entre áreas com ganhos e áreas com perdas populacionais existentes no interior de

um mesmo distrito. De qualquer modo, podemos considerar esse pequeno decréscimo populacional como uma estagnação.

Enquanto a população do Grupo 4 aumentou 18,4% entre 1991 e 2000 (acréscimo de 67.306 habitantes), segundo taxa geométrica de crescimento anual igual a 1,9%, entre 2000 e 2010, diminuiu somente 2,1% (diminuição de 9.154 habitantes), segundo taxa negativa de 0,2% ao ano. Enquanto na década de 1990 as populações dos quatro distritos do Grupo 4 cresceram mais de 15%, com destaque para Marsilac que cresceu 40,3%, na década de 2000 todos decresceram menos de 3% cada.

A denominação do Grupo 4 (estagnação nas bordas da cidade) se deve também ao fato de que todos os seus distritos se localizam em situações de bordas na mancha urbana paulistana. Cachoeirinha localiza-se na borda do Parque Estadual Cantareira, na porção norte do Município de São Paulo. Marsilac localiza-se na borda do Parque Estadual da Serra do Mar, no interior da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais localizadas na porção sul do Município de São Paulo. Cangaíba e Jardim Helena localizam-se na borda do Parque Estadual Tietê, situado na divisa entre a parte leste do Município de São Paulo e o Município de Guarulhos.

Será que, no futuro, a tendência de redução populacional em áreas periféricas do Município de São Paulo se tornará mais nítida nos distritos do Grupo 4 a ponto de indicar uma reversão no processo de “periferização”? Será que essa tendência se ampliará incluindo distritos do Grupo 3 da “periferização” persistente que, como visto, tem registrado arrefecimentos nos seus crescimentos populacionais na última década?

Tais idéias não soam tão absurdas se considerarmos que a inversão demográfica do Grupo 2 pode se tornar mais intensa, envolvendo números maiores de moradores buscando se estabelecer no Centro Antigo e Expandido e nas porções intermediárias da cidade, e o arrefecimento do crescimento populacional do Grupo 3 pode se aprofundar até atingir estágios de redução no número de moradores. Essas probabilidades se tornam mais factíveis se pensarmos no possível contexto futuro de estagnação ou até mesmo de redução populacional do Município de São Paulo como um todo que, como visto, já registra baixíssimas taxas geométricas de crescimento anual da sua população devido às quedas na fecundidade, aos saldos migratórios negativos e à migração de retorno. Vale lembrar que a diminuição na

fecundidade da população brasileira provocou desaceleração no crescimento populacional do país como um todo, em especial nos lugares onde houve redução nos fluxos migratórios ou saldos migratórios negativos.

Diante da pouca nitidez, nos distritos do Grupo 4, da tendência de inversão dos ganhos para perdas populacionais ocorrida na passagem da década de 1990 para a de 2000, optamos por não levar adiante as análises sobre esse Grupo. Essa decisão de pesquisa não prejudica o presente estudo, pois o Grupo 4 possui somente quatro dos 96 distritos paulistanos.

### **As Desigualdades e Segregações Habitacionais nos Contextos da Inversão Demográfica e da “Periferização” Persistente**

A inversão demográfica ocorrida nos distritos do Grupo 2 e a “periferização” persistente nos distritos do Grupo 3 foram resultados do crescimento vegetativo e das mobilidades residenciais dos moradores paulistanos que levaram a uma nova redistribuição populacional nos espaços intraurbanos da cidade de São Paulo percebida na virada do século XX para o XXI. Diante disso, uma hipótese importante que merece ser verificada diz respeito ao aprofundamento ou não das desigualdades socioespaciais entre os moradores de diferentes porções daqueles espaços intraurbanos, em especial entre os espaços que se encontram no Grupo 2, onde estão o Centro Antigo e Expandido e partes das porções intermediárias, e aqueles que se inserem no Grupo 3, cujos distritos abrangem partes dessas porções intermediárias e as periferias localizadas junto às divisas norte, sul, leste e oeste do Município de São Paulo.

Para verificar a ocorrência ou não de tal aprofundamento das desigualdades socioespaciais entre os moradores de espaços intraurbanos contidos naqueles dois Grupos Distritais, vamos desenvolver uma análise muito simples baseada na comparação entre os indicadores relativos à renda média domiciliar e à evolução nos números de domicílios em cômodos e cortiços e em aglomerados subnormais a partir dos microdados dos Censos Demográficos 2000 e 2010. Esses indicadores foram agregados segundo os Grupos 2 e 3 para verificarmos se a inversão demográfica no Grupo 2 e a “periferização” persistente no Grupo 3 contribuíram para a elevação ou diminuição das rendas médias domiciliares dos

seus respectivos moradores, bem como se associaram a aumentos ou reduções nos números de domicílios em cômodos e cortiços e em aglomerados subnormais.

O interesse é saber se, além das mudanças etárias e domiciliares vistas anteriormente, a inversão demográfica do Grupo 2 e a “periferização” persistente no Grupo 3 implicou em mudanças de ordem socioeconômica. Porém, antes de verificarmos tal hipótese e examinarmos as variações nas rendas médias domiciliares e nos números relativos aos domicílios em cômodos, cortiços e aglomerados subnormais naqueles Grupos Distritais, vamos retomar as linhas gerais do debate sobre o “esvaziamento” das áreas centrais paulistanas cujos argumentos apontavam para o aprofundamento das desigualdades socioespaciais entre o centro e a periferia por conta do padrão de crescimento e distribuição espacial da população paulistana na década de 1990. Esse debate, acompanhado por argumentos em defesa do “repovoamento” das áreas centrais paulistanas, esteve envolto por articulações sociais, conflitos e ações políticas como a ocupação de prédios ociosos, públicos e privados, levadas a cabo por movimentos populares que reivindicavam habitações de interesse social produzidas naquelas áreas centrais e destinadas à população de baixa renda.

### **O Debate Sobre o “Esvaziamento” das Áreas Centrais da Cidade de São Paulo**

É importante lembrar que toda essa discussão sobre a inversão demográfica no Grupo 2 e a “periferização” persistente no Grupo 3 tem a ver com o importante debate sobre o “esvaziamento” e o subsequente “repovoamento” do Centro Antigo e Expandido e de porções intermediárias da cidade ocorrido nas décadas de 1990 e de 2000. Esse debate se baseou nas constatações de que, conforme visto anteriormente, as áreas centrais paulistanas estavam perdendo moradores na década de 1990 e passaram a ganhar na década de 2000 enquanto as periferias estavam ganhando nas duas décadas.

Os dados censitários de 1991 e 2000 mostraram que, na década de 1990, os espaços intraurbanos paulistanos melhor qualificados do ponto de vista urbanístico, com os bairros de moradia das populações mais abastadas e com as melhores provisões de empregos, serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, estavam registrando taxas negativas de crescimento populacional e, portanto, estavam se esvaziando. Aqueles dados mostraram também que as áreas

periféricas, caracterizadas por condições urbanísticas e habitacionais precárias, estavam com crescimento populacional acelerado.

Diante dessas constatações, surgiu uma discussão relevante em relação aos desperdícios e iniquidades na distribuição social de terras e localizações urbanas, detentoras de grandes quantidades de investimentos públicos e privados acumulados ao longo do tempo. Tais desperdícios e iniquidades eram vistos como decorrência daquelas tendências demográficas.

Nesse sentido, um dos principais argumentos levantado naquela discussão afirmava que a diminuição de moradores no Centro Antigo e Expandido, bem como em porções intermediárias da cidade, ocasionava ociosidades e subutilizações de espaços urbanizados. Com isso, desperdiçavam-se os investimentos públicos e privados, individuais e coletivos, realizados durante longos prazos, no decorrer dos séculos de urbanização paulistana.

De acordo com aquele argumento, a perda de moradores poderia levar a “desertificações” noturnas de espaços com usos majoritariamente comerciais e de serviços, sem a presença significativa de moradias. Além das situações de insegurança, essas “desertificações” noturnas poderiam ocasionar subaproveitamentos dos serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas nos períodos em que aqueles comércios e serviços não estivessem em funcionamento. Tal subaproveitamento representava um desperdício de espaços urbanizados. Desse desperdício decorriam prejuízos na vitalidade, oportunidades e benefícios da vida urbana.

Outro argumento importante que também foi enunciado naquele debate apontava para a piora dos desequilíbrios funcionais, especialmente na mobilidade urbana, que já existiam e continuam existindo no Município e na Região Metropolitana de São Paulo. Tais desequilíbrios, indutores de movimentos pendulares entre os locais de moradia nas áreas periféricas e de trabalho nas áreas centrais, eram apontados como sendo estruturais e resultantes de décadas de urbanização socialmente desigual e ambientalmente insustentável.

Esse argumento enfatizava que a diminuição de moradores no Centro Antigo e Expandido e nas porções intermediárias dos espaços intraurbanos paulistanos, que ocorria simultaneamente com o aumento de moradores nas áreas periféricas tanto do Município quanto da Região Metropolitana de São Paulo,

acarretava movimentos pendulares entre os locais de moradia e de trabalho que sobrecarregavam o sistema viário principal e de transportes coletivos em horários de pico da manhã e da tarde. De manhã, tal sobrecarga ocorria (e continua a ocorrer) no sentido da periferia para o centro, com ociosidade no sentido contrário. No final da tarde havia (e continua a haver) uma inversão dessa sobrecarga que passa a ocorrer no sentido do centro para a periferia enquanto o sentido contrário permanece ocioso.

Os desequilíbrios na mobilidade urbana paulistana decorriam da concentração de maior parte dos empregos (quase 70%) no Centro Antigo e Expandido do Município de São Paulo, principalmente do setor terciário. A concentração dos empregos nesses centros, em detrimento da periferia, elimina qualquer argumento que procure negar a persistência no modelo centro-periferia na estruturação dos espaços intraurbanos paulistanos.

O Centro Antigo e Expandido eram e continuam sendo o principal pólo de trabalho e emprego que atrai diariamente a grande maioria da População Economicamente Ativa residente nas áreas periféricas do Município e também da Região Metropolitana paulistana cujo crescimento populacional persiste a despeito do arrefecimento verificado nas últimas décadas. Assim, esse grande contingente de trabalhadores se vê obrigado a realizar aqueles movimentos pendulares diários os quais, não raro, exigem o dispêndio de horas desgastantes em vias congestionadas e em transportes coletivos superlotados.

Vale mencionar mais um argumento utilizado naquele debate sobre o “esvaziamento” do Centro Antigo e Expandido e de porções intermediárias da cidade. Trata-se de um argumento de cunho mais político segundo o qual tal “esvaziamento” reforçava as desigualdades socioespaciais entre o centro e a periferia da cidade de São Paulo na medida em que impunha barreiras que impediam as populações de baixa renda de acessar moradias localizadas em áreas bem providas de empregos, serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

Na lógica da urbanização capitalista, essas áreas centrais e melhor qualificadas do ponto de vista urbanístico eram e continuam sendo as mais caras e valorizadas e, portanto, mais difíceis de serem utilizadas para a execução e comercialização de empreendimentos habitacionais destinados àquelas populações de baixa renda. As condições socioeconômicas e os baixos rendimentos dessas

populações não garantem as margens de lucros almejadas pelos agentes do mercado imobiliário que investem naquelas áreas mais caras e valorizadas. É importante notar que, na base desse argumento, existe uma ressonância das discussões sobre os diferenciais da renda da terra feitas no já citado trabalho de Rolnik e Bonduki (1982) sobre a produção de espaços urbanos periféricos na década de 1970.

Assim, o “esvaziamento” do Centro Antigo e Expandido e de porções intermediárias da cidade de São Paulo era visto em contraponto com a produção imobiliária ocorrida em trechos da cidade cobiçados pelos agentes do capital imobiliário. Desse contraponto se desdobravam dois tipos de colocações.

Um tipo de colocação afirmava que essa produção imobiliária constituída principalmente para construção de altos prédios de apartamentos destinados a compradores de média e alta renda, acabava provocando a verticalização na ocupação do solo urbano sem, no entanto, promover o adensamento demográfico ou populacional e, com isso, sem a capacidade de reverter aquele “esvaziamento”. Essa colocação é importante para o presente estudo e deverá ser examinada mais cuidadosamente adiante.

Outro tipo de colocação procurava denunciar a falta de políticas urbanas e habitacionais que operassem mecanismos de viabilização dos acessos a moradias adequadas para a população de baixa renda em localizações inseridas nos espaços intraurbanos centrais e intermediários que estavam perdendo moradores. Os mecanismos mercadológicos que operam a produção imobiliária na cidade não são capazes de viabilizar tais acessos uma vez que se encontram comprometidos prioritariamente com o objetivo de extrair lucros e sobrelucros da renda fundiária. Essa denúncia era feita como parte de uma ação política em defesa do direito à cidade e à moradia digna. Esses direitos eram defendidos por movimentos populares de luta por moradia, dentre outras organizações da sociedade civil, que começaram a se articular em torno de uma agenda de reivindicações direcionada para a promoção de habitação de interesse social nas áreas centrais da cidade de São Paulo.

## **As Ações Políticas de Movimentos Populares na Consolidação da Luta por Habitação de Interesse Social nas Áreas Centrais de São Paulo**

Na década de 1990, quando se dizia que as áreas centrais da cidade de São Paulo se encontravam deterioradas, surgiram iniciativas por parte de grupos econômicos poderosos que se articularam para defender uma agenda de requalificação urbana baseada, prioritariamente, em melhorias de espaços públicos e implantação de equipamentos culturais concebidos segundo valores e práticas burguesas identificadas com a noção de “belas artes”. Essa agenda de requalificação urbana das áreas centrais paulistanas incluía também a realização de ações locais voltadas para a zeladoria urbana, renovações de infraestruturas e embelezamentos, entre outros itens<sup>82</sup>, que visavam criar atratividades para investidores e usuários. Apesar de não declararem abertamente, tais iniciativas buscavam requalificar os espaços urbanos gerando condições favoráveis para:

- a valorização do patrimônio imobiliário;
- as oportunidades para a realização e apropriação privada da renda fundiária;
- a realização de negócios empresariais;
- a atração de investimentos empresariais.

Alguns grupos envolvidos nessa coalizão pela requalificação urbana do Centro Antigo de São Paulo, como as associações de comerciantes, instituições financeiras privadas e a igreja católica, entre outros, eram detentores de importantes patrimônios imobiliários localizado nesse Centro. Em vários aspectos, essas iniciativas possuíam características socialmente excludentes e antipopulares. Para uma análise crítica sobre as ações e coalizões empresariais, inclusive com envolvimento do poder público, que operaram na década de 1990 em áreas valorizadas da cidade de São Paulo, as quais concentravam e ainda concentram pólos de escritórios, atividades terciárias diversificadas, dentre outras funções centrais, ver os trabalhos de Mariana Fix (2001) e Heitor Frúgoli (2006). Os trabalhos desses autores mostraram que, por trás daquelas ações e coalizões, encontravam-

---

<sup>82</sup> No caso da cidade de São Paulo tal iniciativa levou, por exemplo, à criação da Associação Viva o Centro e da Associação Paulista Viva que contaram com o apoio do poder público em vários momentos e reuniram, por exemplo, grupos de empresários dos setores comerciais e financeiros, igreja católica, profissionais liberais, grandes proprietários de imóveis, entre outros.

se grupos econômicos privados interessados principalmente nas valorizações e oportunidades imobiliárias relativas àquelas áreas centrais.

Nesse contexto, a sociedade paulistana viu o surgimento de uma nova agenda urbana para as áreas centrais alinhada com o ideário do direito à cidade<sup>83</sup>. Essa agenda urbana se tornou nacionalmente visível a partir das ocupações de prédios ociosos localizados no centro principal do Município de São Paulo, realizadas por líderes e militantes de movimentos de luta por moradia. Tais ocupações, tidas como ações políticas previamente planejadas, tiveram grande repercussão nos meios de comunicação de massa de expressão nacional.

O direito à cidade constitui-se como uma bandeira de luta do Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU) que reúne movimentos populares de luta por moradia (Movimento Nacional de Luta por Moradia - MNLN, União Nacional dos Movimentos Populares – UNMP, Confederação Nacional das Associações de Moradores – CONAM e Central dos Movimentos Populares – CMP), organizações não governamentais, sindicatos, entre outras entidades sociais. O FNRU conta também com a colaboração de pesquisadores acadêmicos, gestores públicos e parlamentares nos níveis municipais, estadual e federal de governo. Para o FNRU, o direito à cidade se contrapõe ao padrão de urbanização que caracteriza a produção de espaços urbanos periféricos analisados nos estudos urbanos das décadas de 1970 e 1980. A constatação de que esse padrão de urbanização se baseia em acessos desiguais e iníquos de acesso à terra urbanizada, faz com que a agenda do direito à cidade inclua a democratização do acesso à essa terra urbana adequada como uma das suas principais reivindicações. Por isso, a instituição de marcos jurídicos federais, estaduais e municipais, que promovam a democratização de acessos às terras urbanas adequadas em benefício das populações de baixa renda tem sido uma das principais ações do FNRU. O direito à cidade é visto também como a articulação de um conjunto de direitos sociais voltados para o atendimento de necessidades coletivas básicas como, por exemplo, o direito à saúde, à educação, ao transporte, à moradia adequada, à cultura, ao lazer, entre outros. O direito à cidade inclui também a participação da sociedade civil nos processos de planejamento e gestão das cidades.

Com aquelas ações políticas, os chamados movimentos de moradia do centro, surgidos na década de 1990, em pleno contexto de “esvaziamento” das áreas centrais paulistanas, não reivindicavam somente habitação de interesse social acessível para a população de baixa renda. Reivindicavam também ações públicas que fizessem com que essa habitação estivesse implantada em uma localização urbana a partir da qual os moradores pudessem ter acessos às provisões de empregos e de todos os serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas básicas de transporte coletivo, saneamento, saúde, educação, assistência social, cultura, lazer, entre outros. Enfim, reivindicavam habitação e, junto com ela, a inclusão na cidade.

Os movimentos populares de luta por moradia do centro de São Paulo que surgiram na década de 1990 foram o Movimento dos Sem Teto do Centro (MSTC), a União de Luta dos Cortiços e Moradia (ULCM), o Movimento de Moradia da Região Central (MMRC) e o Fórum de Cortiços (FC). Na década seguinte de 2000 surgiram outros movimentos populares similares que também atuavam nas áreas centrais da cidade e utilizavam a ocupação de prédios ociosos, públicos e privados, como formas de pressão e de ação política. Esses novos movimentos do centro se encontram ativos junto com aqueles surgidos na década de 1990. Estão em um momento em que precisam ser estudados com maiores detalhes e profundidade, pois, apesar das similaridades, certamente apresentam diferenças e conflitos mútuos.

Vale ressaltar que as reivindicações desses movimentos de luta por moradia tinham um alinhamento claro com as críticas em relação ao “esvaziamento” populacional das áreas centrais de São Paulo. Essas críticas serviam como argumentos para se colocar o direito à cidade em articulação com o direito à moradia digna na pauta de reivindicações políticas endereçadas para a sociedade como um todo, especialmente para diferentes instâncias do Estado brasileiro responsáveis pela formulação e implementação de políticas urbanas e habitacionais.

Vale dizer que as ocupações de prédios ociosos no centro da cidade ocorridas na década de 1990 contrastavam com as ocupações de glebas ociosas localizadas em áreas periféricas que foram bastante comuns nas grandes cidades brasileiras durante as décadas de 1970 e 1980. Pode-se dizer que, na década de 1990, os impactos políticos dessas ocupações de glebas ociosas eram menores,

pois reiteravam o processo histórico de estruturação das cidades brasileiras baseado na noção corrente de que a periferia distante e precária era o lugar mais apropriado para a moradia dos mais pobres<sup>84</sup>. Noção que continua em vigência na atualidade. As reivindicações por habitações de interesse social nas áreas centrais se contrapunham a essa noção e, com isso, se contrapunham ao padrão histórico de urbanização paulistana e brasileira vigente em boa parte do século XX.

### **O “Repovoamento” das Áreas Centrais da Cidade de São Paulo e a Falta que Faz Uma Política Urbana e Habitacional Socialmente Inclusiva**

A despeito dos argumentos apresentados anteriormente e dos alertas feitos por especialistas da área do urbanismo e por representantes de diferentes setores da sociedade civil, o “repovoamento” das áreas centrais do Município de São Paulo ocorreu na década de 2000 no âmbito da inversão demográfica vista anteriormente. Isso ocorreu sem que houvesse a indução de políticas urbanas e habitacionais baseadas na inclusão social e territorial e na efetivação do direito à cidade e à moradia digna das populações mais pobres.

A importante pauta da habitação de interesse social em áreas centrais colocadas pelas reivindicações e ações políticas realizadas pelos movimentos populares de luta por moradia tem sido solenemente ignorada do ponto de vista da oferta, em larga escala, de moradias adequadas para as populações de baixa renda.

Por isso, a maioria dessas populações, que sobreviveram e continuam a sobreviver imersos em diversas situações de vulnerabilidade social, urbanística, econômica e ambiental, não puderam contar, em tempos de “reprovoamento” das áreas centrais paulistanas, com canais de acessos a moradias adequadas nessas porções centrais e intermediárias da cidade de São Paulo onde estão as áreas com maior oferta de oportunidades de trabalho e melhor provisão de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

---

<sup>84</sup> Recentemente, nota-se que, com as transformações e relativas melhorias provocadas pelas expansões nas ofertas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas nas periferias urbanas há interesses cada vez maiores por parte de setores do capital imobiliário que tem enfrentado dificuldades em obter terrenos para a realização de empreendimentos nas áreas centrais da cidade. Com isso, percebe-se que as ocupações de glebas ociosas localizadas nas periferias, realizadas por movimentos populares como, por exemplo, o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST), tem tido impactos e repercussões mais fortes junto à sociedade e aos meios de comunicação de massa.

Aparentemente, esse “repovoamento” se deu segundo as lógicas de diferentes segmentos do mercado imobiliário que não supre as necessidades habitacionais das populações de baixa renda de forma adequada. De um lado esse “repovoamento” foi impulsionado pelo segmento do mercado imobiliário formal, voltado para a produção de empreendimentos residenciais destinados a compradores de média e alta renda. De outro lado, foi impulsionado pelo segmento do mercado imobiliário popular que opera, muitas vezes na informalidade, alguns mecanismos de produção, locação e comercialização de moradias em cômodos, cortiços e aglomerados subnormais, para usarmos conceituações utilizadas pelo IBGE.

Diante dessa possibilidade, impõe-se a necessidade de políticas, ações, investimentos e estratégias mais efetivas orientadas para a promoção e produção de habitação de interesse social nas áreas centrais do Município de São Paulo que não se estruturam exclusivamente segundo a lógica mercantil, como ocorreu nos atendimentos habitacionais realizados em diferentes momentos da história do Brasil, inclusive no atual Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), coordenado pelo governo federal.

Apesar de ser óbvio o fato de que uma política pública deva priorizar o atendimento das necessidades dos segmentos mais empobrecidos e vulneráveis da sociedade, no setor habitacional é cada vez mais comum ver a subordinação desse atendimento a interesses de agentes privados do mercado imobiliário que almejam principalmente a obtenção de lucros a partir da renda fundiária. É notória a ocorrência de parcerias entre aqueles agentes empresariais do mercado imobiliário privado e o poder público na promoção e produção de habitação de interesse social que, muitas vezes, resultam em produtos inadequados do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e ambiental<sup>85</sup>.

É sabido que a lógica mercantil no atendimento às necessidades habitacionais, centrada na produção e comercialização da propriedade privada individualizada, não atende às necessidades habitacionais das populações de baixa

---

<sup>85</sup> Esse fenômeno está explícito na iniciativa do governo do Estado de São Paulo chamada “PPP da Habitação” cujo objetivo é promover acesso a imóveis localizados nas áreas centrais do Município de São Paulo para empresas privadas executarem empreendimentos habitacionais de interesse social.

renda em localizações bem servidas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas básicas que geralmente é aonde os preços de imóveis são mais altos<sup>86</sup>.

A mera doação ou o simples fornecimento de subsídios como modo de distribuição de moradias para aquelas populações não resolve o problema porque sempre existe a possibilidade do repasse, isto é, da venda dessas moradias para compradores com maior renda, inclusive para agentes do mercado imobiliário. Geralmente, essa venda é feita a preços abaixo do real valor do imóvel. De modo geral, após repassar suas moradias obtidas a partir de doações e subsídios, os beneficiários se mudam para outras moradias e localizações precárias, em geral distantes do centro, voltando assim a engrossar o déficit habitacional quantitativo e qualitativo.

Diante de tal estado de coisas destaca-se a importância de atendimentos habitacionais pautados por modos inovadores de provisão pública de moradias adequadas que inclua novos canais de acesso às unidades produzidas e novos regimes de propriedade imobiliária que enfatize mais o valor de uso e a efetivação do direito à moradia digna do que a priorização do valor de troca<sup>87</sup>.

A necessidade desse tipo de política habitacional ainda se faz presente nas cidades brasileiras de maneira geral e na cidade de São Paulo de modo específico, pois as desigualdades socioespaciais entre os moradores das áreas centrais e periféricas dessas cidades persistem de maneira bastante grave. Uma das expressões básicas dessas desigualdades aparece nas diferenças entre as rendas médias domiciliares dos moradores daquelas áreas.

No Município de São Paulo, tais diferenças ainda existiam na década de 2000, com o “repopoamento” promovido pela inversão demográfica ocorrida no

---

<sup>86</sup> Nas discussões sobre a provisão de novas habitações de interesse social para as populações de baixa renda em áreas centrais das grandes cidades brasileiras, notadamente para aquelas com renda familiar de até três salários mínimos que integram cerca de 90% do déficit habitacional do país, é comum ouvir a expressão “a conta não fecha”. Com essa expressão se diz que os altos custos de terrenos localizados naquelas áreas centrais aumentam os custos de produção de empreendimentos imobiliários inviabilizando a sua comercialização para compradores que não tem poder aquisitivo suficiente que permita a cobrança de um preço que garanta as margens de lucro almejadas pelo empreendedor. Com isso, a lógica mercantil exclui as populações de baixa renda do acesso à moradia em áreas centrais das cidades.

<sup>87</sup> Em seu recente livro intitulado “Cidades Rebeldes – do Direito à Cidade à Revolução Urbana”, David Harvey (2014) mencionou a “incapacidade de os direitos de propriedade privada individualizada atenderem os interesses comuns” (HARVEY, 2014: 147) e, por isso, defende a necessidade de estabelecer bens e propriedades comuns nas cidades dissociados dos processos de mercantilização.

Centro Antigo e Expandido e em partes das porções intermediárias inseridas no Grupo 2 e com a “periferização” persistente ocorrida no Grupo 3.

Conforme a **Tabela 3**, no Grupo 2, a renda média domiciliar em 2000 era igual a R\$ 6.844,51<sup>88</sup> (66,2% acima da renda média domiciliar do Município de São Paulo) e em 2010 era R\$ 7.311,47 (65,7% acima da renda média domiciliar do Município de São Paulo). O aumento da renda média domiciliar do Grupo 2 naquele período foi de 6,8%.

Ainda de acordo com a **Tabela 3**, no Grupo 3, a renda média domiciliar em 2000 era igual a R\$ 2.582,45<sup>89</sup> (37,3% abaixo da renda média domiciliar do Município de São Paulo) e em 2010 era R\$ 2.735,02 (38,0% abaixo da renda média domiciliar do Município de São Paulo). Nesse Grupo 3 o aumento da renda média domiciliar foi correspondente a 5,9% entre 2000 e 2010.

**Tabela 3 – Renda Média Domiciliar Segundo Grupos Distritais do Município de São Paulo – 2000 e 2010**

Grupos Distrais	Renda Média Domiciliar – R\$	
	2000 (1)	2010
Grupo 1	4.432,16	4.933,86
Grupo 2	6.844,51	7.311,47
Grupo 3	2.582,45	2.735,02
Grupo 4	2.380,36	2.367,65
Município de São Paulo	4.116,79	4.412,27

Fontes: Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010.

(1) Os valores de 2000 foram atualizados para 2010 de acordo com a inflação.

Apesar de a renda média domiciliar do Grupo 2 ter tido um aumento ligeiramente maior do que o aumento verificado no Grupo 3, as diferenças entre as rendas médias domiciliares desses dois Grupos não teve alterações significativas. Em 2000, a renda média domiciliar do Grupo 2 era 2,7 vezes maior do que a do Grupo 3. Em 2010 também. Em 2000 a renda média domiciliar do Grupo 3 correspondia a 37,7% da renda média domiciliar do Grupo 2. Em 2010 esse percentual era igual a 37,4%.

Assim, no que diz respeito à renda domiciliar, parece que o “repovoamento” promovido pela inversão demográfica ocorrida no Grupo 2 e a “periferização” persistente ocorrida no Grupo 3 manteve as desigualdades

<sup>88</sup> Os valores de 2000 foram atualizados para 2010 de acordo com a inflação.

<sup>89</sup> Os valores de 2000 foram atualizados para 2010 de acordo com a inflação.

econômicas existentes entre os moradores dessas duas partes centrais e periféricas da cidade de São Paulo sem, no entanto, aprofundá-las. Mesmo com as mudanças na distribuição espacial da população paulistana não houve alterações importantes nas discrepâncias existentes entre os níveis de rendimentos dos domicílios centrais e periféricos da cidade de São Paulo. Podemos dizer que, na última década de 2000, as desigualdades intrínsecas ao modelo centro-periferia de estruturação dos espaços intraurbanos paulistanos permaneceram quase com as mesmas características no que diz respeito à renda média domiciliar.

Porém, se deixarmos de lado as médias dos valores nominais das rendas domiciliares e lançarmos um olhar para os números de domicílios segundo faixas de renda domiciliar em salários mínimos temos um quadro um pouco diferente. Já é lugar comum dizer que valores médios ocultam detalhes que dados mais estratificados são capazes de mostrar. Por isso sistematizamos um conjunto de dados relativos aos números de domicílios classificados segundo faixas de renda domiciliares definidas em salários mínimos a partir dos critérios de inclusão de beneficiários utilizados no Programa Minha Casa Minha Vida<sup>90</sup> de provisão habitacional, coordenado pelo governo federal.

Antes de comentar tais dados sistematizados na **Tabela 4**, vale observar que em 2000 o valor do salário mínimo era igual a R\$ 151,00 e em 2010 era R\$ 510,00. Esses reajustes nos valores dos salários mínimos fizeram com que os valores limites nominais das faixas de renda domiciliar mensal em salários mínimos mudassem no período entre 2000 e 2010. Com isso, as faixas de renda domiciliar mensal, em salários mínimos, sofreram alargamentos naquele período<sup>91</sup>

<sup>90</sup> O Programa Minha Casa Minha Vida definiu três grupos de atendimento habitacional, classificados segundo faixas de renda familiar em salários mínimos. A faixa 1, atendida com subsídios integrais, inclui famílias com renda entre zero e três salários mínimos. A faixa 2, atendida com subsídios parciais e créditos mais baratos, inclui famílias com renda entre três e seis salários mínimos. A faixa 3, atendida com créditos obtidos junto a instituições financeiras públicas e privadas, inclui famílias com renda entre seis e 10 salários mínimos. Vale dizer que o valor do salário mínimo em 2010 era igual a R\$ 510,00.

<sup>91</sup> Os valores nominais das faixas de renda domiciliar mensal em salários mínimos são os seguintes:

<b>Faixas das Rendas Domiciliares Mensais em Salários Mínimos</b>	<b>Valores Nominais – R\$ - 2000</b>	<b>Valores Nominais – R\$ - 2010</b>
Até 3 s.m.	0 a 453	0 a 1.530
De 3,01 a 6 s.m.	454 a 906	1.531 a 3.060
De 6,01 a 10 s.m.	907 a 1.510	3.061 a 5.100
De 10,01 a 20 s.m.	1.511 a 3.020	5.101 a 10.200
De 20,01 a 30 s.m.	3.021 a 4.530	10.201 a 15.300

ocasionando reclassificações dos domicílios. Assim, as faixas menores de renda domiciliar, de 0 a 3 salários mínimos e de 3,01 a 6 salários mínimos, puderam incluir quantidades maiores de domicílios que, como visto anteriormente, tiveram aumentos nos valores nominais das suas rendas domiciliares.

Feita essa observação, podemos notar na **Tabela 4** que os aumentos nos valores nominais das rendas domiciliares do Grupo 3, bem como do Município de São Paulo como um todo, não foram suficientes para retirar grandes quantidades de domicílios das faixas de renda abaixo de 6 salários mínimos inserindo-os nas faixas de renda média, acima de 6,01 salários mínimos. O alargamento nominal das faixas de renda baixa “abocanhou” quantidades maiores de domicílios desse Grupo 3 incluindo-os na faixa de 0 a 3 salários mínimos que registrou aumento de 105,7% no número de domicílios (472,721 domicílios) e na faixa de 3,01 a 6 salários mínimos que registrou aumento de 25,9% (115.365 domicílios).

Ainda no Grupo 3, é importante notar também que o aumento do valor limite inferior da faixa de renda média, acima de 6,01 salários mínimos, retirou domicílios desse patamar a despeito do pequeno aumento na renda dos domicílios desse Grupo 3. Vale lembrar que, em 2010, a renda média domiciliar desse Grupo 3 era igual a R\$ 2.735,02, abaixo portanto do valor nominal de R\$ 3.061,00 correspondente aos 6,01 salários mínimos que estabeleciam o valor limite inferior da faixa de renda média. Com isso, houve, no Grupo 3, aumento no número de domicílios nas faixas de renda baixa, de 0 a 6 salários mínimos, e redução no número de domicílios em todas as faixas médias e altas, acima de 6,01 salários mínimos.

No Grupo 2 temos uma situação diferente. Os ajustes nos valores nominais dos salários mínimos também permitiram que um número maior de domicílios passasse a fazer parte das faixas de renda inferiores (de 0 a 6 salários mínimos). Assim, nesse Grupo 2, houve aumento de 144,1% no número de domicílios (153.988 domicílios) na faixa de 0 a 3 salários mínimos e de 70,1% (94.178 domicílios) na faixa de 3,01 a 6 salários mínimos no período entre 2000 e 2010. Porém, o aumento na renda dos domicílios do Grupo 2 possibilitou, ao contrário do ocorrido no Grupo 3, que um número maior de domicílios passassem a fazer parte das faixas de renda média e alta (de 6,01 a 20 salários mínimos) naquele

Mais de 30,01 s.m.	Mais de 4.531	Mais de 15.300
--------------------	---------------	----------------

período. Assim, nesse Grupo 2 houve aumento de 25,4% no número de domicílios (308.357 domicílios) na faixa de 6,01 a 10 salários mínimos e de 6,0% (12.330 domicílios) na faixa de 10,01 a 20 salários mínimos.

Entretanto, os aumentos nas rendas dos domicílios do Grupo 2 não foi suficiente para manter o número de domicílios nas faixas de renda mais altas (acima de 20,01 salários mínimos) que registraram reduções em todos os Grupos Distritais, conforme **Tabela 4**. Os ajustes nos valores nominais dos salários mínimos fizeram com que o topo das faixas de rendas domiciliares definidas em salários mínimos tivesse somente aqueles domicílios com rendas bastante altas.

**Tabela 4 – Variação Percentual na Quantidade de Domicílios Segundo Faixas de Renda Domiciliar Mensal em Salários Mínimos – 2000 a 2010**

Faixas – Renda Domiciliar Mensal – s.m.	Grupo 1 – Var. 2000 a 2010 - %	Grupo 2 – Var. 2000 a 2010 - %	Grupo 3 – Var. 2000 a 2010 - %	Grupo 4 – Var. 2000 a 2010 - %	MSP – Var. 2000 a 2010 - %
Dom. com 0 a 3 sm	103,2	144,1	105,7	72,3	109,9
Dom. com 3,01 a 6 sm	37,8	70,1	25,9	10,9	35,1
Dom. com 6,01 a 10 sm	-8,7	25,4	-21,3	-23,3	-7,7
Dom. com 10,01 a 20 sm	-26,8	6,0	-41,2	-49,0	-21,7
Dom. com 20,01 a 30 sm	-45,6	-16,1	-50,7	-75,7	-33,1
Dom. com mais de 30 sm	-56,8	-44,4	-57,9	-79,4	-49,2

Fonte: Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010.

Se as observações a partir das variações nos valores nominais das rendas médias domiciliares não demonstraram claramente o aprofundamento das desigualdades entre os moradores dos Grupos 2 e 3, essas observações a partir das variações nos números de domicílios classificados segundo faixas de renda domiciliar mensal em salários mínimos indicam duas tendências interessantes:

- uma tendência mostra que a inversão demográfica do Grupo 2, motor do “repovoamento” do Centro Antigo e Expandido e de partes das porções intermediárias da cidade de São Paulo, ocorreu junto com aumentos de domicílios nas faixas de baixa, média e alta renda. Aparentemente, partes dos ganhos populacionais trazidos por essa inversão demográfica ocorrida na década de 2000 podem ter sido absorvidas pelas produções imobiliárias realizada predominantemente nos espaços intraurbanos do Grupo 2 e destinadas aos adquirentes de imóveis novos de média e alta renda. No caso dos aumentos das

populações de baixa renda ocorridos nesse Grupo 2, podem ter sido absorvidos nos aumentos de domicílios em cômodos e cortiços e em assentamentos precários, pois entre 2000 e 2010 não houve produção significativa de habitações de interesse social destinadas a essas populações produzidas naqueles espaços intraurbanos. Essa afirmação deve ser verificada logo adiante;

- outra tendência aponta para a associação entre a “periferização” persistente do Grupo 3 e os aumentos de domicílios nas faixas de baixa renda acompanhados pelas diminuições nas faixas de média e alta renda.

Diante dessas tendências e possibilidades, podemos dizer que as discrepâncias entre as variações nos números de domicílios dos Grupos 2 e 3 classificados segundo faixas de renda domiciliar mensal, definidas em salários mínimos, levaram a um aprofundamento da desigualdade de renda entre as populações envolvidas na inversão demográfica dos distritos centrais do Grupo 2 e na “periferização” persistente dos distritos periféricos do Grupo 3.

As mudanças na distribuição espacial da população paulistana resultantes da mobilidade residencial intraurbana ocorrida nas décadas de 1990 e de 2000 não contribuíram para melhora no quadro daquela desigualdade de renda que, em geral, se associa a um quadro de segregação entre os locais de moradia dos grupos de baixa, média e alta renda.

Essa conclusão é similar á conclusão de Smolka (1992) ao analisar os efeitos da mobilidade residencial intraurbana no Município do Rio de Janeiro a partir dos dados extraídos das guias de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Conforme aquele autor, “os movimentos observados de aquisições de imóveis parecem ter ratificado, mais do que redefinido, a segregação residencial *intra-urbana*” (SMOLKA, 1998: 109) (grifo do autor). Tal declaração é perfeitamente aplicável à realidade demográfica e socioeconômica do Município de São Paulo na primeira década do século XXI.

A confirmação de tal hipótese se torna mais plausível quando se leva em conta a variação, em números absolutos, na quantidade de domicílios nos estratos mais baixos de renda domiciliar mensal. Os domicílios de 0 a 3 salários mínimos do Grupo 2 aumentaram em 153.988 domicílios. No Grupo 3 esse aumento foi de 472.791 domicílios. Na faixa de 3,01 a 6 salários mínimos, esses números foram iguais a 94.178 domicílios (no Grupo 2) e 115.365 domicílios (no Grupo 3).

Entretanto, essa desigualdade de renda entre as áreas centrais (contidas no Grupo 2) e periféricas (contidas no Grupo 3) convive com desigualdades habitacionais cada vez mais intensas no interior das áreas centrais contidas no Grupo 2 onde se teve aumentos nos números de domicílios tanto nas faixas baixas quanto médias e altas de renda domiciliar mensal. Isso indica a possibilidade de ocorrência do padrão de segregação socioespacial comentado por Caldeira (2000) e por Rolnik et alli (s/d) segundo o qual grupos sociais de baixa, média e alta renda encontram-se em localizações fisicamente próximas no espaço intraurbano, porém separados por grande distanciamento social, muitas vezes mediado por aparatos socialmente excludentes e seletivos de vigilância e segurança privada.

Para verificar se a inversão demográfica e o “repovoamento” do Grupo 2 foi acompanhado pelo aumento de moradias precárias que podem ou não ter absorvido, ao menos em parte, os aumentos nos números de domicílios nas faixas de baixa renda domiciliar, vamos examinar as variações nos números de domicílios em cômodos e cortiços e em assentamentos precários no período entre 2000 e 2010. Para os últimos, foram considerados os domicílios levantados em setores censitários classificados como aglomerado subnormal pelo IBGE.

Os domicílios em cômodos e cortiços podem ser vistos como um dos meios comumente utilizados pelas populações de baixa e média baixa renda para acessar as moradias localizadas, geralmente, em áreas centrais das cidades. Apesar de bem localizadas, muitos desses domicílios em cômodos e cortiços apresentam péssimas condições de habitabilidade, com diferentes tipos de riscos, precariedades e insalubridades.

Ademais, os cômodos e cortiços são alternativas habitacionais que, para serem acessadas, exigem níveis básicos de rendimentos necessários para o pagamento de aluguéis que, apesar de caberem com dificuldades no orçamento das populações de baixa renda, nem sempre são baratos. Esses aluguéis pesam nos orçamentos daquelas populações cujos membros lutam diariamente para auferir rendimentos que, não raramente, são insuficientes para satisfazer suas necessidades básicas. Mesmo assim, não é errado pensar que os moradores de cômodos e cortiços não se encontram em situação de miserabilidade e de pobreza extrema, mas possuem meios de sobrevivência que, mesmo instáveis e vulneráveis, lhes permitem ter o mínimo para arcar com o pagamento daqueles aluguéis.

No Centro Antigo de São Paulo, esses cômodos e cortiços podem estar em diferentes tipos de construções localizadas, por exemplo, em bairros como a Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Campos Elíseos, Glicério, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Ifigênia, Sé, dentre outros. Esse tipo de domicílio também marca presença nos distritos do Centro Expandido como, por exemplo, Barra Funda, Lapa, Morumbi, Saúde, Vila Prudente.

Os domicílios em cômodos e cortiços podem estar dispostos em fileiras construídas ao longo de terrenos profundos. Essas construções com sequências de cômodos são normalmente implantadas em paralelo a estreitos corredores que servem de acesso a esses cômodos. Em geral, tais construções não podem ser vistas a partir das ruas e calçadas, pois se encontram nos miolos das quadras.

Os domicílios em cômodos e cortiços podem ainda estar em compartimentos ou “puxadinhos” de imóveis antigos deteriorados como, por exemplo, os antigos casarões que um dia serviram de moradia a famílias endinheiradas. Ou então, podem se localizar em favelas que, por razões diversas, resistiram a processos de remoção e de erradicação e assim permaneceram em locais relativamente centrais da cidade como Heliópolis e Paraisópolis, as duas maiores favelas paulistanas.

Vale dizer que os moradores de domicílios em cômodos e cortiços das áreas centrais paulistanas, bem como daqueles inseridos em assentamentos precários localizados nos distritos do Grupo 2, podem se beneficiar do fato de estarem próximos aos pólos de empregos, aos comércios e serviços diversificados, aos bairros das camadas de alta renda, aos sistemas de transporte coletivo e às provisões de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

Desde o início do século XX, os cômodos e cortiços do Município de São Paulo se colocaram como alternativa de moradia para a população de baixa renda. É uma alternativa que persiste até hoje na cidade onde os moradores se encontram em situação instável, pois podem ser despejados a qualquer momento, sem mais nem menos. Já foram objetos de estudos de pesquisadores como, por exemplo, Lucio Kowarick (2009) que discutiu as persistências das situações de vulnerabilidade e risco vividas pelos moradores de cortiços das áreas centrais paulistana. Luiz Kohara (2009) que analisou a relação entre o (mal) desempenho escolar das crianças moradoras de cortiços localizados no Glicério, área central paulistana,

associado aos problemas relativos às condições precárias de habitabilidade. Andrea Piccini (2004) também estudou as diferentes visões sobre os cortiços de São Paulo descrevendo os múltiplos agentes envolvidos nesse tipo precário de provisão habitacional e as estratégias de intervenção para melhorá-la que foram levadas a cabo pelo poder público.

Os cômodos e cortiços existentes nas áreas centrais inseridas no Grupo 2 mostram a falta que faz não ter uma política urbana e habitacional que promova a inclusão social das populações de baixa renda por meio do acesso a moradias adequadas nessas áreas. Esses domicílios em cômodos e cortiços evidenciam a luta que a população de baixa renda trava, com suas condições socioeconômicas mínimas de sobrevivência, para viver com dificuldades nas porções mais valorizadas da cidade. Trata-se de uma luta travada em meio a condições instáveis e vulneráveis para viabilizar um local de moradia, muitas vezes precária, em proximidade com oportunidades e benefícios da vida urbana que não existem na periferia cujos moradores gastam mais com transportes nas suas idas e vindas desgastantes entre os locais de moradia e de trabalho, estudo, consumo, entre outros.

Apesar de representarem uma pequena parcela do total de domicílios do Município de São Paulo<sup>92</sup>, os cômodos e cortiços devem ser vistos, portanto, como uma das faces em atrito cada vez mais acirrado na luta pelos acessos às áreas centrais da cidade no contexto da inversão demográfica verificada no Grupo 2. Outras faces desse atrito aparecem nas favelas localizadas naquelas áreas e nos bairros de classe média e alta, principalmente naqueles que foram cobiçados por incorporadores imobiliários e receberam grande quantidade de empreendimentos residenciais verticais. É na perspectiva desse atrito socioespacial que devemos observar os dados, apresentados na **Tabela 5**, sobre a evolução no número de domicílios em cômodos e cortiços nos Grupos 2 e 3.

---

<sup>92</sup> Segundo o Censo de 2010, o Município de São Paulo tinha 43 mil domicílios em cômodos e cortiços em um total de 3,6 milhões de domicílios.

**Tabela 5 – Evolução no Número de Domicílios em Cômodos e Cortiços Segundo Grupos Distritais do Município de São Paulo – 2000 a 2010**

Grupos Distritais	Domicílios em Cômodos e Cortiços			
	2000	2010	Variação em n <sup>os</sup> absolutos	Variação percentual
Grupo 1	4.329	3.890	-439	-10,1
Grupo 2	11.069	15.222	4.153	37,5
Grupo 3	28.904	22.111	-6.793	-23,5
Grupo 4	1.701	1.699	-2	-0,1
Total	46.003	42.922	-3.081	-6,7

Fonte: Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010.

Chama a atenção o fato de que o Grupo 2 foi o único a ter aumento de domicílios em cômodos e cortiços (37,5%) no período entre 2000 e 2010, com destaque para os distritos Barra Funda, Cambuci, Jaguaré, Morumbi, Santa Cecília e Vila Prudente que tiveram aumento de mais de 300% (no Morumbi esse aumento foi mais de 900%). Como visto, os distritos desse Grupo 2 são os que se localizam nas porções centrais da cidade e sofreram a inversão demográfica caracterizada pela perda populacional na década de 1990 e ganho na de 2000. Estranhamente, o Grupo 3, assim como o Município de São Paulo, registraram reduções no número desse tipo de domicílio. Isso mostra que a população de baixa renda participa da inversão demográfica no Grupo 2 através do acesso às moradias precárias inscritas em cômodos e cortiços.

Ademais, em que pese as conhecidas limitações dos dados referentes aos domicílios em setores censitários classificados como aglomerados subnormal pelo IBGE, ainda vale utilizá-los como uma aproximação para verificar a magnitude dos aumentos nos números de domicílios em assentamentos precários localizados nos Grupos 2 e 3. Mais importante do que os números absolutos, importa observar as variações ocorridas entre 2000 e 2010. Tais variações mostraram que as tendências relativas a essa modalidade de provisão habitacional, utilizada predominantemente pela população de baixa renda para se inserir precariamente nas localizações urbanas centrais e periféricas da cidade, aumentou no Município de São Paulo como um todo.

Na **Tabela 6** nota-se que, em termos percentuais, esse aumento foi maior no contexto da inversão demográfica verificada nas porções centrais da cidade inseridas nos distritos do Grupo 2 (75%). Isso não significa que os avanços dos domicílios em assentamentos precários associados à “periferização” persistente foram insignificantes. Pelo contrário, tais avanços ocorridos nos distritos do Grupo 3 foram muito significativos, tanto em números absolutos (mais 112.640 domicílios em aglomerados subnormais) quanto relativos (60%).

**Tabela 6 – Evolução no Número de Domicílios em Aglomerados Subnormais Segundo Grupos Distritais do Município de São Paulo – 2000 a 2010**

Grupos Distritais	Domicílios em Aglomerados Subnormais			
	2000	2010	Variação em N <sup>os</sup> Absolutos - 2000 a 2010	Variação Percentual - 2000 a 2010
Grupo 1	10.166	13.382	3.216	31,6
Grupo 2	14.202	24.800	10.598	74,6
Grupo 3	189.459	302.099	112.640	59,5
Grupo 4	13.407	15.475	2.068	15,4
Total	227.234	355.756	128.522	56,6

Fonte: Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010.

Esses dados indicam a possibilidade de que, algumas áreas de moradia das camadas populares podem ter se formado nas proximidades, no interior ou nos interstícios dos bairros das camadas de alta renda localizados no Grupo 2. Isso pode ter dado origem a contigüidades das favelas, cômodos e cortiços com prédios de apartamentos e áreas residenciais com casas e sobrados que caracterizam os bairros jardins e de classe média onde se encontram os moradores com maior poder aquisitivo. Vale dizer que essa contigüidade não chega a alterar a configuração desigual dos espaços intraurbanos paulistanos estruturados segundo o modelo centro-periferia.

Em suma, o aumento dos domicílios em cômodos e cortiços no Grupo 2 e dos domicílios em aglomerados subnormais nos Grupos 2 e 3, mostraram indícios de que as camadas populares de baixa renda “surfou”, de um lado, na onda da inversão demográfica para se inserir, precariamente, nas áreas melhor localizadas da cidade de São Paulo e, de outro lado, na inércia histórica da “periferização”

persistente que ainda oferece alternativas de moradia, em larga escala, para as populações de baixa renda em locais precários do ponto de vista urbanístico e distantes do Centro Antigo e Expandido da cidade de São Paulo. E isso ocorreu em um contexto no qual a renda domiciliar elevou de maneira generalizada sem, no entanto, acabar com as desigualdades socioespaciais, especialmente aquelas que marcam o modelo centro-periferia.

Quando as camadas populares de menor renda conseguem se inscrever nas localizações vantajosas junto ao centro principal surgem conflitos de vizinhança permeados por diversos fatores, inclusive por aquilo que Kowarick (2009) denominou como “evitação social”. Essa atitude faz com que as camadas de maior renda busquem a proximidade e convivência com seus pares que possuem padrões similares de consumo, cultura e poder econômico, entre outros.

Vale dizer que aquela inserção das camadas populares junto aos bairros das camadas de alta renda não se traduz necessariamente no aproveitamento das vantagens existentes, pois há a vigência do padrão de segregação baseado na proximidade física e distanciamento social, conforme mencionado anteriormente a partir do livro “São Paulo – Crise e Mudança” e do trabalho de Caldeira (2000). Segundo esse padrão de segregação surgido na década de 1980, as camadas populares podem viver próximas das vantagens existentes em localizações privilegiadas dentro da cidade, mas encontram grandes dificuldades em usufruir dos benefícios da vida urbana que tais vantagens propiciam e que, em geral, exigem alto poder aquisitivo.

No entanto, mesmo morando em imóveis com péssimas condições de habitabilidade como nos assentamentos precários e em muitos cômodos e cortiços existentes em pontos do Centro Antigo e Expandido paulistano, as camadas de baixa renda podem obter ganhos maiores em relação aos seus pares que vivem em bairros periféricos, pois se encontram mais próximos de pólos de empregos e de equipamentos públicos de saúde, educação, assistência social, entre outros, que geralmente ofertam serviços de melhor qualidade.

### **A “Estrutura de Incentivos e Constrangimentos” nos Contextos da Inversão Demográfica e da “Periferização” Persistente**

Em seu estudo sobre a migração intrametropolitana na Região Metropolitana de São Paulo, baseado em dados do Censo Demográfico de 1980, Cunha (1994) apresentou a noção de “estrutura de incentivos e constrangimentos” como condicionante da mobilidade residencial e dos fluxos migratórios ocorridos no interior daquela metrópole. Nesse estudo, Cunha (1994) enfocou principalmente os fluxos de pessoas que se mudaram do Município de São Paulo e se dirigiram para os demais municípios da Região Metropolitana paulistana. Enfocou também os fluxos entre esses municípios metropolitanos, especialmente entre aqueles com maior dinâmica industrial e os que se encontravam em posições mais periféricas e que se caracterizavam pela condição de cidade dormitório.

A migração intrametropolitana foi discutida por Cunha (1994) em associação, de um lado, com a acelerada expansão urbana periférica que ocorria na época e, de outro lado, com a formação das áreas industriais em municípios metropolitanos como os da região do ABCD paulista (que abrange os municípios de Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul e Diadema), Osasco e Guarulhos. Assim, na ótica daquele autor, o mercado de terras e de trabalho relacionados com a “periferização” e com a industrialização eram os principais componentes dessa “estrutura de incentivos e constrangimentos”. Portanto, tais mercados se colocavam como os principais condicionantes da mobilidade residencial entre os municípios da metrópole paulistana, operando tanto nos lugares de origem quanto de destino daqueles fluxos.

Para Cunha (1994), a mobilidade residencial é a “resposta à configuração e à transformação do espaço urbano” (CUNHA, 1994: 50). Portanto, “decorre das formas representadas pelos processos de criação e transformação do urbano” (Idem: 50). Ao mesmo tempo, essa mobilidade residencial, ao estabelecer moradores em locais da cidade, produz a “transformação do urbano”. Com isso, a mobilidade residencial de famílias e indivíduos, condicionada pelos mecanismos dos mercados de terras e de trabalho que compõem a “estrutura de incentivos e constrangimentos”, geram mudanças no espaço urbano.

Conforme o pensamento de Cunha (1994), as relações entre a mobilidade residencial e a “estrutura de incentivos e constrangimentos” inscritas na “transformação do urbano” apresentam “um sentido duplo que não deve ser esquecido, ainda que seja enfatizada uma dessas possibilidades” (Idem: 56). Isto é,

a mobilidade residencial influencia a “estrutura de incentivos e constrangimentos” e vice versa.

Aqui procura-se analisar as possíveis associações que partes daqueles componentes da “estrutura de incentivos e constrangimentos” podem ter tido com os fenômenos da inversão demográfica ocorrida no Grupo 2 e da “periferização” persistente verificada no Grupo 3. Tais associações apontam para a idéia de que os acessos aos locais de trabalho e de moradia condicionam a mobilidade residencial e promovem a distribuição da população nos espaços intraurbanos, segundo a acepção de Villaça (2001).

Villaça (2001) utilizou a expressão “espaço intra-urbano” para designar os elementos que normalmente fazem parte da estruturação e do arranjo interno do espaço urbano e das cidades. Para ele, tais elementos são “o centro principal<sup>93</sup> da metrópole (a maior aglomeração diversificada de empregos, ou a maior aglomeração de comércio e serviços), os subcentros de comércio e serviços (aglomerações diversificadas de comércio e serviços, réplicas menores do centro principal), os bairros residenciais, ou melhor, o conjunto de bairros residenciais segundo as classes sociais e as áreas industriais” (VILLAÇA, 2001: 12).

Nos distritos do Grupo 2 se localiza grande parte dos bairros das camadas de alta renda que, segundo as descrições e análises elaboradas por Villaça (2001), situam-se em pontos do território a partir dos quais se dispõem menos tempo de viagem para chegar ao centro principal onde se concentram as diversificadas oportunidades econômicas e vantagens urbanísticas da metrópole.

A grande maioria dos bairros das camadas populares se distribui dentre os distritos do Grupo 3, a leste, oeste, norte e sul do Centro Antigo e Expandido. A maior parte desses bairros se encontra fora do quadrante delimitado pelos Rios Tietê a norte, Tamanduateí a leste, Pinheiros a oeste e pelo trecho do anel viário metropolitano a sul. Esses bairros possuem poucas oportunidades de trabalho, localizam-se em pontos distantes daquelas áreas com boa oferta de empregos e, em geral, apresentam condições urbanísticas ruins devido aos déficits nas ofertas de serviços, equipamentos e infraestruturas de saúde, educação, cultura, lazer, entre outras.

---

<sup>93</sup> No caso do Município de São Paulo, o centro principal coincide com a definição de Centro Antigo e Expandido utilizada no presente estudo.

Na caracterização dos espaços intraurbanos, Villaça (2001) destacou, como uma das suas especificidades, a constituição de localização urbana que, para ele, “refere-se às relações entre um determinado ponto do território urbano e todos os demais” (Idem: 24). Além de sua posição relativa no espaço intraurbano, a localização urbana se caracteriza também por ser produto de trabalhos e investimentos sociais. Essa posição relativa da localização urbana, bem como os trabalhos e investimentos sociais envolvidos nos seus processos de produção e transformação, definem valores à terra urbanizada enquadradas como propriedade imobiliária e, portanto, como mercadoria potencial.

Diferente do valor de uma mercadoria reproduzível determinado pelo tempo de trabalhadores específicos, o valor da localização e da terra urbana é determinado pelo tempo de trabalho social coletivo, um tanto indeterminado, realizado durante largos períodos. Villaça (2001) disse que “como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização faz parte” (Idem: 72). Portanto, na perspectiva daquele autor, “a localização se apresenta assim como um valor de uso da terra – dos lotes, das ruas, das praças, das praias – valor que, no mercado, se traduz em preço da terra” (Idem: 72).

As localizações urbanas constituídas como partes dos espaços intraurbanos se relacionam com a “estrutura de incentivos e constrangimentos” de duas maneiras diferentes: de um lado, essa relação se baseia no funcionamento de diferentes segmentos do mercado de terras, tanto formais quanto informais, e, de outro lado, determinam a espacialização do mercado de trabalho a partir dos padrões de uso do solo.

Assim, o funcionamento dos diferentes segmentos do mercado de terras operam mecanismos de incentivo e constrangimentos que determinam o acesso à terra e à localização urbana por parte de diferentes grupos populacionais. Por conseguinte, a viabilização da moradia em determinadas localizações urbanas propiciam, junto com outras características sociodemográficas, incentivos e constrangimentos no acesso às oportunidades existentes no mercado de trabalho que fazem parte das atividades realizadas com o uso do solo urbano.

Em síntese, podemos dizer que a “estrutura de incentivos e constrangimentos”, como condicionante da mobilidade residencial e conseqüente

distribuição espacial da população, opera mecanismos do mercado de terras que incentivam ou restringem diferentes grupos populacionais no acesso às terras e às localizações urbanas nas quais se tem a espacialização do mercado de trabalho. As diferentes articulações entre as localizações urbanas e a espacialização do mercado de trabalho, baseadas em maiores ou menores proximidades entre os locais de moradia e de trabalho, podem facilitar ou dificultar o acesso aos empregos existentes por parte da População Economicamente Ativa (PEA) daqueles grupos populacionais.

Obviamente, o acesso a esses empregos dependem também das características sociodemográficas dos indivíduos que integram essa PEA. Dependem também das condições para a realização da mobilidade pendular entre os locais de moradia e de trabalho que, conforme Villaça (2001), estrutura o espaço intraurbano. Com isso, além da mobilidade residencial, a “estrutura de incentivos e constrangimentos” interage também com a mobilidade pendular. Desse modo, incide tanto na realização das atividades do dia a dia quanto nos processos de mudança de uma residência para outra, mesmo que dentro do mesmo município.

Ao condicionar a mobilidade residencial e pendular, a “estrutura de incentivos e constrangimentos” condiciona o acesso às localizações urbanas de duas maneiras: de um lado, condiciona esse acesso para o estabelecimento de moradia por meio dos mecanismos do mercado de terras e, de outro lado, para alcançar os empregos e postos de trabalho existentes nessas localizações urbanas.

No Município de São Paulo e em sua Região Metropolitana, o condicionamento da mobilidade residencial e pendular pela “estrutura de incentivos e constrangimentos” é permeado por diversas disfunções existentes em nossos mercados de terras e de trabalho. Disfunções que levam a distorções e discrepâncias entre as esferas formais e informais que estruturam aqueles mercados e que desafiam, operacional e intelectualmente, tanto os representantes da sociedade civil, quanto os gestores e formuladores de políticas públicas alocados em diferentes instâncias de governo.

## **A Influência da “Estrutura de Incentivos e Constrangimentos” no Acesso às Localizações Urbanas**

Para discutir a influência da “estrutura de incentivos e constrangimentos” na mobilidade residencial da população moradora, é preciso examinar os mecanismos do mercado de terras que incentivam ou constroem o acesso à localização urbana por parte de diferentes grupos populacionais. Para isso, é interessante examinar o comentário de Villaça (2001) sobre a identificação da localização urbana com a idéia de “ponto” comumente utilizada por donos de estabelecimentos comerciais. Para o autor, nessa idéia de “ponto” há “uma espécie de adicional de localização” (Villaça, 2001: 75). Esse “adicional de localização” faz com que, nas palavras de Milton Santos citadas por Villaça, “a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território onde se está” (apud VILLAÇA, 2001: 75)<sup>94</sup>.

Além de influenciar as condições e possibilidades para o exercício da cidadania, o “adicional de localização” também influencia os mercados de terra e de trabalho que compõem a “estrutura de incentivos e constrangimentos”. Determinado “adicional de localização” pode atrair ou repelir investidores e agentes do mercado imobiliário que operam no mercado de terras<sup>95</sup>. Esses agentes do mercado imobiliário, em geral compostos por incorporadores, projetistas, construtores e corretores de imóveis ofertam produtos imobiliários residenciais que exercem maior ou menor impacto sobre a mobilidade residencial intraurbana.

---

<sup>94</sup> Essa afirmação traz uma idéia que está próxima dos “efeitos do lugar” discutidos por Pierre Bourdieu.

<sup>95</sup> No presente estudo utiliza-se a denominação “mercado imobiliário” para designar o segmento dedicado à produção de empreendimentos residenciais horizontais e verticais segundo a lógica da incorporação imobiliária regida pela Lei Federal 4.591/1964. Não estamos considerando, sob essa denominação, o segmento dedicado à produção de loteamentos que seguem as determinações da Lei Federal 6.766/1979. Assim, entende-se que os agentes do mercado imobiliário operam uma parte do mercado de terras que inclui somente os imóveis utilizados em seus empreendimentos. Tais imóveis podem ser terrenos e glebas, edificadas ou não. Portanto, o mercado de terras abrange operações comerciais com uma gama muito maior de imóveis que extrapola o universo de imóveis utilizados nas incorporações imobiliárias. Além desses incorporadores e de outros agentes do mercado imobiliário, o mercado de terras abrange operações realizadas por outros grupos que incluem:

- os agentes do mercado imobiliário informal (loteadores irregulares, grileiros e ocupantes ilegais de imóveis);
- os pequenos proprietários de imóveis que compram ou vendem imóveis, formal ou informalmente (contratos de gaveta), segundo necessidades específicas, tanto residenciais quanto não residenciais;
- os órgãos do poder público que realizam desapropriações de imóveis e promoções habitacionais.

Esses produtos imobiliários aproveitam o “adicional de localização” para definir seus valores de comercialização e, com isso, determinam os segmentos de compradores a ser atendido. Nos locais onde o “adicional de localização” geram mais valias materiais e simbólicas, os preços dos imóveis são mais elevados e os produtos imobiliários são destinados a compradores com renda mais alta. Vale dizer que esse “adicional de localização” é determinado por diversos fatores que vão desde sua posição em relação ao centro principal da cidade até as características socioculturais e socioeconômicas da vizinhança, passando pelas ofertas públicas e privadas de amenidades e de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

Desse modo, os diferenciais nos valores de comercialização dos produtos imobiliários residenciais ofertados pelos incorporadores determinam uma distribuição estratificada dos grupos populacionais segundo as variações nos níveis de rendimentos desses grupos. Portanto, os “adicionais de localização”, ao determinar esses valores imobiliários, facilitam ou dificultam os acessos a localizações urbanas por parte dos diferentes grupos populacionais. Com isso, operam filtros na mobilidade residencial que condicionam a apropriação dos “pontos” e das localizações urbanas em favor de alguns grupos populacionais em detrimento de outros.

O “adicional de localização” inscrito no ponto territorial depende da sua inserção nas “aglomerações em cooperação” (Idem: 76) que caracteriza a cidade cuja urbanização, para Villaça (2001), “é uma força produtiva social desenvolvida através das aglomerações socialmente produzidas (ao contrário daquelas diretamente produzidas pelo capitalista) como condição para o desenvolvimento da cooperação, também no nível social (em oposição à cooperação diretamente produzida pelo capitalista)” (Idem: 76-77).

Explicando, podemos dizer que as “aglomerações socialmente produzidas” se dão em meio à cooperação entre grupos sociais ou entre capitalistas. Porém, usando outra idéia presente em Villaça (2001) já mencionada anteriormente, podemos dizer também que essas aglomerações se dão em meio a intensas disputas sociais pelo acesso às localizações urbanas. A potencialidade do ponto territorial e da localização urbana cria vantagens em determinados locais da cidade cuja apropriação é objeto de cooperação, mas também de disputas entre grupos sociais.

Ademais, o “adicional de localização” está embutido no valor de uso dos pontos territoriais e localizações urbanas. Isso significa que nesse valor de uso está “incluída uma parcela desse excedente decorrente da força produtiva social do trabalho; significa isso que inclui uma parcela correspondente única e exclusivamente ao valor de uso decorrente de sua inserção numa aglomeração” (Idem: 77). Ou seja, a simples inserção da localização urbana em uma aglomeração gera valores de uso a partir das possibilidades de acesso a outras localizações urbanas presentes nessa aglomeração.

A produção de acessibilidades físicas viabiliza e potencializa a construção social de localizações urbanas que implicam valores atinentes à sua inserção na aglomeração da cidade que é fruto do trabalho humano coletivo. Podemos dizer então que a produção social de acessibilidades a determinadas localizações urbanas criam valores. E as acessibilidades ao conjunto da cidade a partir dessas localizações, especialmente ao centro principal e às áreas com boa oferta de oportunidades, criam sobrevalores. A apropriação social desses sobrevalores presentes nas localizações intraurbanas geram as densidades urbanas.

Para Villaça (2001), tais acessibilidades influenciam a expansão e o adensamento urbano, bem como a formação e a estruturação dos componentes dos espaços intraurbanos como a localização dos bairros das camadas de alta renda, dos bairros das camadas populares, do centro principal, dos subcentros e das áreas industriais. Por sua vez, as acessibilidades também são influenciadas por essas localizações cujos arranjos espaciais, apesar de apresentarem padrões recorrentes de segregações socioespaciais, são específicos a cada grande cidade brasileira.

Além das acessibilidades, é preciso considerar as condições de mobilidade cotidiana que também determinam a circulação cotidiana de pessoas em seus percursos diários entre os locais de moradia, trabalho, consumo e de prestação de serviços, entre outros. Enquanto as acessibilidades são atributos concernentes às localizações, as condições de mobilidade cotidiana se aplicam às pessoas que vivem e usam tais localizações em seu dia a dia. É por isso que, hoje, tais condições de mobilidade colocam-se como um dos aspectos chave na determinação da qualidade de vida urbana.

Nos momentos em que há forte aquecimento no mercado imobiliário, as disputas sociais pela apropriação de localizações urbanas acontecem a partir de

conflitos entre o valor de uso e o valor de troca dessas localizações. Podemos afirmar de modo um tanto esquemático que nesses momentos ocorre um conflito entre as forças do mercado imobiliário, mais interessadas no valor de troca, e as forças sociais, em especial de moradores e usuários dos espaços intraurbanos que estão mais interessados no valor de uso intrínsecos àquelas localizações.

Esses conflitos se acirram porque há diferenciais entre valores de uso de diferentes localizações urbanas dependendo das suas posições dentro da “aglomeração em cooperação” socialmente produzida. Tais posições se identificam com os “pontos do espaço intra-urbano (que) condicionam a participação do seu ocupante tanto na força produtiva social representada pela cidade quanto na absorção, através do consumo, das vantagens da aglomeração” (Idem: 78).

A apropriação das “vantagens da aglomeração” por meio do acesso às localizações urbanas é determinada pela mobilidade residencial da população moradora condicionada pela “estrutura de incentivos e constrangimentos”. Ao serem conectadas por acessibilidades e sistemas de mobilidades, as localizações que compõem os espaços intraurbanos apresentam mais ou menos vantagens aos seus moradores e proprietários e, por isso, são objetos de disputas sociais. Tais disputas, ao invés de serem mediadas por políticas e regulações públicas, são predominantemente mediadas pela dinâmica dos vários segmentos do mercado imobiliário que, mais do que resolver, aprofundam conflitos. Ao condicionarem o acesso à terra urbana e à moradia por parte de diferentes grupos sociais, essas disputas por localizações influenciam diretamente a distribuição espacial da população dentre essas localizações cujas densidades urbanas variam em função dos padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Apoiando-se no ponto de vista da ecologia humana, Villaça (2001) diz que aquela é uma disputa pela “posição social e por uma conveniente implantação espacial dentro da cidade” (Idem: 148). Utilizando a obra clássica de Castells (1983), “A Questão Urbana”, Villaça explica que “a distribuição das residências no espaço produz sua diferenciação social e há uma *estratificação urbana* correspondente a um sistema de estratificação social e, no caso em que a distância social tem uma forte expressão espacial, ocorre a segregação urbana” (Idem: 148) (grifo do autor).

As localizações com bons acessos e ligações com o centro principal apresentam vantagens maiores, pois possuem melhores condições de uso que

favorecem a apropriação e o aproveitamento das oportunidades de trabalho e das diversas ofertas de consumo e serviços bem qualificados existentes nesse centro que dificilmente se encontram em outras partes da cidade.

No Município de São Paulo, como em outras grandes cidades brasileiras, essas localizações mais vantajosas, além de possuir condições urbanísticas relativamente boas, são vistas como altamente lucrativas e muito cobiçadas pelos agentes do mercado imobiliário. Os altos preços dos imóveis existentes em tais localizações, bem como as expectativas de grandes ganhos econômicos, fazem com que aqueles agentes produzam e ofertem seus caros produtos imobiliários a compradores de média e alta renda dando origem aos bairros das camadas mais ricas, predominantemente localizados nos distritos do Grupo 2. As camadas populares com menores rendimentos se vêem diante de obstáculos que lhes impedem o acesso a moradias nesses bairros e, dessa maneira, buscam alternativas de moradia nos bairros localizados predominantemente nas áreas periféricas, mais precárias e baratas, localizadas nos distritos do Grupo 3.

Segundo Villaça (2001), as disputas por localizações mais vantajosas favorecem os bairros das camadas de alta renda, localizados nas proximidades do centro principal, em detrimento dos bairros populares, localizados em periferias urbanas mais distantes daquele centro. Tais disputas ocorrem segundo a lógica do mercado imobiliário e, desse modo, favorecem os interesses e o atendimento das necessidades daqueles que possuem rendas médias e altas que são necessárias para a aquisição de caros produtos imobiliários ofertados por aquele mercado e construídos naquelas localizações mais vantajosas. Com isso, tais segmentos se vêem em boas condições para usufruir com mais facilidade as ofertas e os benefícios existentes no centro principal da cidade (Centro Antigo e Expandido), inclusive as melhores oportunidades de trabalho.

É assim que tais disputas interferem na estruturação do espaço intraurbano e fazem com que o mercado de terras, que compõe a “estrutura de incentivos e constrangimentos”, opere nas condições de vida das pessoas na medida em que condicionam os acessos sociais às localizações urbanas. Tais acessos são estratificados em função da atuação do poder público e dos recursos que os diferentes grupos sociais podem mobilizar para acessar tais localizações

urbanas através das dinâmicas dos distintos segmentos do mercado imobiliário, formais e informais.

Essa estratificação determina os perfis socioeconômicos dos conjuntos de bairros residenciais que se diferenciam segundo as classes sociais dos seus ocupantes afetando, com isso, a segregação socioespacial entre ricos e pobres.

Considerando o fenômeno da “urbanização dispersa” que emergiu com mais força na década de 1980 e 1990, nota-se uma ruptura pontual em relação àquele padrão de segregação socioespacial baseado na estrutura centro-periferia em favor do padrão baseado em “enclaves fortificados” que foi discutido por Caldeira (2000). Nesse período percebeu-se a ida de grupos de média e alta renda para moradias em novos loteamentos e condomínios fechados implantados em alguns municípios localizados na periferia da Região Metropolitana de São Paulo (como Barueri, Santana do Parnaíba e Arujá), ou até mesmo em municípios situados fora da metrópole paulistana (como Itu, Jundiaí ou municípios da Região Metropolitana de Campinas)<sup>96</sup>.

Em alguns locais, os loteamentos e condomínios fechados residenciais de alto padrão ocasionaram a formação, em suas áreas contíguas, de bairros populares constituídos a partir de favelas e loteamentos irregulares. Além disso, é interessante notar que, apesar de distantes do centro principal do Município de São Paulo (Centro Antigo e Expandido), alguns “enclaves fortificados” induziram a formação de subcentros com ampla oferta de atividades terciárias como, por exemplo, o complexo Alphaville-Tamboré-Aldeia da Serra implantado em Barueri e Santana do Parnaíba, municípios localizados na porção oeste da Região Metropolitana de São Paulo. Esse complexo se expandiu e se consolidou com o chamado “Alphaville Comercial” onde se encontram prédios de escritórios com sedes de importantes empresas nacionais e estrangeiras rodeados por comércios e serviços instalados tanto ao longo de ruas tradicionais quanto no interior de *shopping center*.

É interessante observar que a formação, expansão e adensamento do centro principal e dos bairros das camadas de alta renda no Município de São Paulo se deram de uma maneira mutuamente imbricada ao longo de um processo histórico

---

<sup>96</sup> É possível que essa ida de moradores de média e alta renda para os loteamentos e condomínios fechados localizados fora do Município de São Paulo esteja associada às perdas de moradores ocorridas no Centro Antigo e Expandido daquele Município nas décadas de 1980 e 1990. Nessas áreas centrais de São Paulo se encontram os bairros das camadas sociais com os maiores rendimentos.

de longa duração que cobre praticamente todo o século XX e continua até os dias de hoje. Para usar uma metáfora biológica, podemos dizer que naquele Município os bairros das camadas de alta renda e o centro principal (Centro Antigo e Expandido) sempre se vincularam de maneira “simbiótica”, beneficiando-se e valorizando-se mutuamente.

Em alguns momentos aqueles bairros se implantaram em áreas contíguas àquele centro principal, como ocorreu no início do século XX durante a ocupação inicial do antigo bairro de Campos Elíseos, Santa Ifigênia e Vila Buarque com moradias de grupos endinheirados junto à parte do centro principal correspondente ao Centro Antigo que tem boa parte estruturada no atual distrito República. Em outros momentos, direcionaram a expansão das funções e atividades centrais mais modernas em seu próprio benefício, como se pode observar no processo de consolidação dos chamados bairros Jardins – Europa, América, Paulista, entre outros – que atraíram, para os seus entornos, novos complexos de escritórios, comércios e serviços de alto padrão, bem como várias instituições financeiras e do poder público<sup>97</sup>.

Simultaneamente, os bairros das camadas populares, alguns subcentros e as áreas industriais foram se formando e consolidando sua ocupação e seu adensamento urbano nos amplos espaços em volta daquela “simbiose” realizada entre os bairros das camadas de alta renda e o centro principal<sup>98</sup>. No caso das áreas industriais, verificou-se a desativação recente de fábricas e armazéns antigos liberando grandes terrenos que foram aproveitados para a implantação de *shopping centers*, hipermercados, universidades privadas, prédios de apartamentos e empreendimentos comerciais como se pode ver, por exemplo, nos distritos da Barra Funda, Lapa, Mooca e Vila Leopoldina.

Conforme os novos bairros das camadas de alta renda foram se formando, acompanhados pela expansão do centro principal, os bairros mais antigos e suas áreas vizinhas foram sendo deixados para trás e abandonados pelos

---

<sup>97</sup> Hoje, muitas dessas instituições do poder público transferiram-se para o Centro Antigo para facilitar o acesso por parte de moradores de várias partes da cidade de São Paulo e, também, para contribuir com os esforços de requalificação urbana defendido por vários setores da sociedade civil.

<sup>98</sup> Conforme se pode ver em Villaça (2001), tal situação é representada ideologicamente por alguns meios de comunicação de massa que usam a figura da “cidade sitiada” para falar da pobreza dos bairros periféricos das camadas populares que rodeia e espreita a riqueza dos bairros das camadas de alta renda e suas respectivas porções de centro principal.

moradores com maior poder aquisitivo, como ocorreu com porções do atual Centro Antigo paulistano. Villaça (2001) comentou que os antigos bairros das camadas de alta renda, bem como as áreas do centro principal a eles correspondentes, uma vez relegados pelos grupos mais aquinhoados, são logo popularizados, tanto do ponto de vista da moradia quanto da instalação de atividades comerciais e de serviços.

Nas áreas de expansão do centro principal as funções e atividades centrais passaram por modernizações que beneficiaram quase que exclusivamente os moradores com alto poder aquisitivo dos bairros das camadas de alta renda. De modo geral, a “simbiose” entre os bairros dessas camadas e o centro principal implicou em processos de exclusões das camadas populares de menor renda caracterizando os conhecidos processos de segregação socioespacial entre ricos e pobres que estrutura as relações centro-periferia nos espaços intraurbanos, bem como as recentes aproximações físicas e distanciamentos sociais entre os bairros das camadas de alta renda e das camadas populares detectados por Rolnik et alli (s/d) e Caldeira (2000) e confirmados nas análises apresentadas anteriormente. Essas aproximações físicas e distanciamentos sociais parecem estar se intensificando cada vez mais nos distritos do Grupo 2.

Vale lembrar a colocação de Villaça (2001) sobre as disputas sociais na apropriação de localizações nos espaços intraurbanos que, em muitos casos, resultam em segregações socioespaciais. Em contextos urbanos desiguais, com as boas condições urbanísticas concentradas em localizações apropriadas por grupos privilegiados, tais disputas se tornam cada vez mais acirradas. Com isso, os mecanismos da “estrutura de incentivos e constrangimentos” inscritos nos mercados de terras e de trabalho ativam conflitos entre os locais de moradia de ricos e pobres.

Tais conflitos ficam mais evidentes nos momentos de aquecimento do mercado imobiliário, como ocorrido na segunda metade da década de 2000, em que as localizações urbanas são disputadas por incorporadores e investidores imobiliários, mais interessados na apropriação das rendas fundiárias por meio de empreendimentos que mudam os padrões de uso e ocupação do solo, e por moradores de diferentes estratos socioeconômicos, mais interessados na permanência daqueles padrões, eventualmente com melhorias urbanas que solucionam problemas de funcionamento dos espaços urbanos.

### **A Produção Imobiliária Residencial Vertical no Contexto da Inversão Demográfica no Grupo 2 e da “Periferização” Persistente no Grupo 3**

Para começarmos a discutir a incidência da “estrutura de incentivos e constrangimentos” sobre o “repovoamento” do Centro Antigo e Expandido do Município de São Paulo no contexto da inversão demográfica verificada nos distritos do Grupo 2, e sobre a “periferização” persistente no Grupo 3, vale esclarecer que no presente estudo se considera somente uma parte de um dos componentes básicos daquela “estrutura de incentivos e constrangimentos”: o mercado de terras operado pelos agentes envolvidos com a produção imobiliária promovida pelos incorporadores que atuam no mercado imobiliário formal. Entende-se que esse mercado opera com um segmento restrito do mercado de terras e, portanto, diz respeito a uma parte limitada de um dos componentes básicos da “estrutura de incentivos e constrangimentos” que, na concepção de Cunha (1994), inclui o mercado de terras e de trabalho.

Portanto, essa produção imobiliária residencial formal, predominantemente voltada para as populações de média e alta renda, pode ter condicionado, somente em parte, a mobilidade residencial intraurbana ocorrida na década de 2000. Parte significativa dessa mobilidade residencial, responsável por promover aquela inversão demográfica no Grupo 2 e aquela “periferização” persistente no Grupo 3, deve ter se associado com outros segmentos do mercado de terras mais voltados para as populações de baixa renda. Mercados mobilizados, por exemplo:

- por pequenos proprietários de imóveis,;
- por agentes que trabalham nos mercados de cômodos, cortiços e de imóveis localizados em assentamentos precários (favelas e loteamentos populares regulares e irregulares);
- por órgãos do poder público, principalmente aqueles envolvidos com a promoção de habitação de interesse social.

Infelizmente, dadas as dificuldades e limitações em reunir dados referentes a todos esses segmentos do mercado de terras que sejam compatíveis com os distritos paulistanos e com Censos Demográficos 2000 e 2010, não há como promover uma discussão mais aprofundada sobre as suas influências na inversão demográfica e na “periferização” persistentes ocorridos no Município de São Paulo.

Há a consciência de que essa decisão prejudica enormemente as análises e discussões sobre o segundo fenômeno (o da “periferização” persistente)<sup>99</sup>, bastante associado aos segmentos do mercado de terras populares voltados para as populações de baixa renda que predominam no Grupo 3. Mesmo assim nos atemos a uma discussão limitada ao mercado imobiliário de incorporação que promove empreendimentos residenciais verticais ocupados principalmente pelas camadas de média e alta renda que pode ter tido grande importância na ocorrência da inversão demográfica verificada no Grupo 2.

Decerto que, para verificar o quanto a parte da “estrutura de incentivos e constrangimentos” vinculada ao mercado de terras influenciou a mobilidade residencial intraurbana recente no Município de São Paulo, seria necessário analisar o quanto todos os segmentos desse mercado de terras condicionaram a inversão demográfica no Grupo 2 e a “periferização” persistente no Grupo 3. O correto seria examinar o quanto os mercados formais e informais de terras, voltados para as populações de baixa, média e alta renda, se relacionaram com aqueles fenômenos demográficos.

Porém, ao enfocarmos o segmento de incorporação promotor de empreendimentos imobiliários residenciais verticais, podemos captar associações significativas com a inversão demográfica no Grupo 2 cujos distritos encontram-se distribuídos pelo Centro Antigo e Expandido e em partes das porções intermediárias da cidade. Como visto anteriormente, nesses distritos estava mais da metade dos domicílios em apartamentos do Município de São Paulo.

Os crescimentos populacionais ocorridos nos distritos paulistanos entre 2000 e 2010 devem ter se vinculado, total ou parcialmente, à produção daqueles empreendimentos no mesmo período. De um lado, parte importante dos ganhos populacionais ocorridos com a inversão demográfica no Grupo 2 deve ter sido absorvida por aqueles empreendimentos residenciais verticais produzidos pelo mercado imobiliário formal. De outro lado, menor proporção dos ganhos populacionais ocorridos com a “periferização” persistente no Grupo 3 deve ter sido absorvida por tais empreendimentos.

---

<sup>99</sup> Nos distritos do Grupo 3, os pequenos proprietários de imóveis, os agentes envolvidos com a produção e transformação de assentamentos urbanos informais (loteamentos irregulares e favelas) e os órgãos do poder público que promovem a habitação de interesse social, ativam mais intensamente as dinâmicas do mercado de terras do que os agentes do mercado imobiliário de incorporação.

Para analisar essa relação entre esses ganhos populacionais e a produção imobiliária formal, bem como suas características e distribuições espaciais, vamos utilizar os dados relativos aos lançamentos de empreendimentos imobiliários residenciais verticais sistematizados pela Empresa Brasileira de Estudos sobre o Patrimônio (EMBRAESP) referentes ao período entre 1998 e 2008 e disponibilizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM)<sup>100</sup>.

Optou-se por trabalhar os dados relativos aos lançamentos de empreendimentos imobiliários residenciais verticais concernentes ao período de 1998 e 2008 levando-se em conta indicação de Aranha e Torres (2014) em boletim da Fundação Seade sobre a relação entre crescimento demográfico e produção imobiliária nos distritos paulistanos. Tal indicação se baseou em estudo da EMBRAESP segundo o qual em “mais de 60% dos imóveis novos os prazos de entrega são superiores a 24 meses” (EMBREAESP, 2013, apud ARANHA & TORRES, 2014: 7). Com base nessa constatação, aqueles autores adotaram um recorte temporal entre 1998 e 2007. No presente estudo optamos por um recorte temporal um pouco diferente, entre 1998 e 2008, porque os empreendimentos imobiliários residenciais lançados a partir de 1998 podem ter sido entregues a partir de 2000 e boa parte dos empreendimentos lançados até 2008 podem ter sido entregues até 2010.

A despeito das limitações apontadas antes, é plausível pensar em uma possível associação entre a produção imobiliária residencial formal e a inversão demográfica no Grupo 2 porque parte significativa dos incorporadores imobiliários buscou implantar seus empreendimentos destinados aos segmentos de média e alta renda em áreas com boa provisão de infraestruturas para o saneamento básico, telecomunicações e fornecimento de energia elétrica, bem como nas proximidades de vias estruturais<sup>101</sup>, linhas e estações de metrô<sup>102</sup>, parques, museus, centros

---

<sup>100</sup> Os dados foram obtidos no site do Centro de Estudos da Metrópole (CEM), no endereço eletrônico <http://www.fflch.usp.br/centrodametropole/716>, consultado em 24/12/2014.

<sup>101</sup> Entende-se por vias estruturais as avenidas e vias expressas existentes nos espaços intra-urbanos que promovem a interligação tanto entre diferentes municípios metropolitanos quanto entre bairros, centro principal e subcentros de um mesmo município.

<sup>102</sup> Recentemente, o jornal O Estado de São Paulo (14/09/2014) publicou matéria sobre os lançamentos de empreendimentos imobiliários, residenciais e não residenciais, que buscaram localizações próximas às linhas e estações de metrô. Segundo essa matéria “o mercado imobiliário paulistano migrou para as proximidades das linhas de metrô”. A partir de levantamento realizado pela imobiliária Lopes, afirma-se que 66,2% dos futuros lançamentos imobiliários no Município de São Paulo (404 de um total de 610) estarão a até um quilômetro dos trilhos e estações de metrô, existentes, em obras e projetadas. Os lançamentos imobiliários residenciais incluem tanto unidades

culturais, universidades, *shopping centers*, entre outros grandes equipamentos. No Município de São Paulo as localizações com essas características estão predominantemente no Centro Antigo e Expandido inserido no Grupo 2. Porém, cabe perguntar como aquela associação entre a produção imobiliária residencial formal e a inversão demográfica variou dentre os distritos centrais desse Grupo 2.

Ademais, podemos considerar o fato de que a promoção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais, associada com a “periferização” persistente no Grupo 3, gerou o fenômeno conhecido como a “verticalização da periferia”, já mencionado anteriormente. Nos distritos desse Grupo 3, onde se encontra a maior parte dos assentamentos precários e informais ocupados pela população de baixa renda do Município de São Paulo (loteamentos irregulares, ocupações e favelas), cabe analisar como a produção imobiliária residencial formal ocorreu no contexto da “periferização” persistente. Essa análise pode ser interessante porque muito dessa “periferização” persistente se deu com o crescimento populacional naqueles assentamentos precários e informais, conforme mostrou o capítulo anterior no qual se verificou o aumento de 59,5% de domicílios em aglomerados subnormais (mais 112.640 domicílios) nos distritos do Grupo 3 ocorrido no período entre 2000 e 2010. Será que houve atritos entre essa produção imobiliária residencial formal e o crescimento populacional naqueles assentamentos precários e informais?

Certamente sim, porém a análise sobre tais conflitos não fazem parte do escopo do presente estudo. Interessa analisar a relação entre a produção imobiliária e as tendências demográficas. Para isso é necessário analisar as características e a distribuição espacial dos empreendimentos imobiliários residenciais formais nos distritos dos Grupos 2 e 3. Aranha e Torres (2014) elaboraram uma breve análise “buscando identificar em que localizações as novas dinâmicas do mercado imobiliário influenciaram ou não o crescimento demográfico dos diferentes distritos da capital” (ARANHA & TORRES, 2014: 6).

Para alcançar aquele objetivo, os autores formularam um indicador simples denominado como taxa de lançamento imobiliário (TLI) utilizado “para

---

mais compactas, como *studios* de 25 m<sup>2</sup>, quanto apartamentos de 2 e 3 dormitórios com áreas em torno de 55 e 76 m<sup>2</sup>, respectivamente. Pinheiros, Vila Madalena, Pompéia, Perdizes, Centro Antigo, Conceição, Brooklin, Aclimação, Paraíso, Vila Mariana, Santo Amaro e Vila Prudente são apontados como localizações de interesse por parte dos investidores por causa dos sistemas metroviários existentes ou projetados.

avaliar até que ponto o volume de lançamentos imobiliários ocorridos entre 1998 e 2007 contribuiu para a ampliação do estoque de domicílio existente neste período” e, também, “para avaliar o provável impacto de lançamentos residenciais para o crescimento demográfico de um dado distrito” (Idem: 8).

Com base nas TLIs e nas taxas anuais de crescimento populacional dos distritos paulistanos, Aranha e Torres (2014) construíram “uma tipologia que compõe áreas de grandes concentrações de lançamentos imobiliários associados a crescimento demográfico, áreas com as mesmas características, porém com menor intensidade de crescimento, áreas com lançamentos imobiliários, mas que não se converteram em crescimento populacional, áreas com poucos lançamentos e com crescimento populacional próximo da média de São Paulo e áreas que ainda reproduzem o padrão de crescimento periférico tradicional” (Idem: 9).

Esses critérios orientaram a definição de sete grupos de distritos<sup>103</sup> nos quais se perceberam variações nas associações entre as TLIs e as intensidades no

<sup>103</sup> Os grupos de distritos definidos por Aranha e Torres (2014) são:

Grupos	Distritos	Características Predominantes
1	Barra Funda, Itaim Bibi, Santo Amaro, Vila Andrade e Vila Leopoldina	Taxas elevadas de lançamentos imobiliários com significativo crescimento demográfico
2	Brás, Cambuci, Jaguaré, Moema, Mooca, Morumbi, Saúde, Tatuapé e Vila Sonia	Taxas intermediárias de lançamentos imobiliários com significativo crescimento demográfico
3	Belém, Bom Retiro, Liberdade, Pari, República, Santa Cecília e Sé	Baixas taxas de lançamentos imobiliários com crescimento demográfico em áreas com estoque imobiliário degradado
4	Campo Belo, Campo Grande, Consolação, Ipiranga, Jardim Paulista, Lapa, Perdizes e Vila Mariana	Taxas intermediárias de lançamentos imobiliários com pequena repercussão no crescimento demográfico
5	Água Rasa, Alto de Pinheiros, Bela Vista, Butantã, Carrão, Casa Verde, Cidade Líder, Campo Limpo, Jabaquara, Jaguará, Mandaqui, Cursino, pinheiros, Rio Pequeno, Sacomã, Parque do Carmo, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Matilde, Santana e Vila Prudente	Baixas taxas de lançamentos imobiliários com pequena repercussão no crescimento demográfico
6	Aricanduva, Artur Alvim, Brasilândia, Cachoeirinha, Cangaíba, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Freguesia do Ó, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jaçanã, Jardim Helena, Lajeado, Limão, Marsilac, Penha, Pirituba, Ponte Rasa, Raposo Tavares, São Domingo, São Lucas, São Mateus, São Miguel, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Tucuruvi, Vila Curuça, Vila Jacuí, Vila Maria e Vila Medeiros	Padrão periférico consolidado Poucos lançamentos imobiliários e crescimento populacional praticamente nulo

crescimento demográfico. Entretanto, o método de estratificação das TLIs, utilizada em associação com as taxas de crescimento populacional, a partir do qual se elaborou o escalonamento da maior para a menor associação entre as dinâmicas imobiliárias e demográficas desses grupos de distritos não ficou totalmente claro no trabalho daqueles autores.

No presente estudo procuramos analisar as relações entre a produção imobiliária e as tendências demográficas nos distritos paulistanos com o foco sobre os distritos do Grupo 2 e 3. Com isso pretendemos detectar o papel da produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais nas ocorrências da inversão demográfica (Grupo 2) e da “periferização” persistente (Grupo 3). Porém, diferente de Aranha e Torres (2014), trabalhamos com uma taxa de absorção populacional pela produção imobiliária (TAPPI), discutida a seguir.

***A taxa de absorção populacional pela produção imobiliária nos contextos da inversão demográfica no Grupo 2 e da “periferização” persistente no Grupo 3***

Como visto anteriormente, os distritos do Grupo 2 tiveram aumento de 41,7% no total de domicílios em apartamentos entre 2000 e 2010. Esses distritos, que tinham 56,9% desse tipo de domicílio do Município de São Paulo em 2000, passaram a ter 59,0% em 2010. No Grupo 3, o aumento dos domicílios em apartamentos entre 2000 e 2010 foi de 33,2%. Apesar desse aumento, os domicílios em apartamentos do Grupo 3, que correspondia a 30,1% do total desse tipo de domicílios do Município de São Paulo, caiu para 29,3%.

Certamente, esses aumentos dos domicílios em apartamentos nos Grupos 2 e 3 se deram devido, em grande parte, à produção imobiliária realizada por incorporadores no período entre 1998 e 2008. Nesse período foram lançados 2.712 empreendimentos imobiliários residenciais verticais<sup>104</sup> com total de 165.596 apartamentos no Grupo 2 e 882 empreendimentos com 78.073 apartamentos no Grupo 3. Nota-se que a inversão demográfica impulsionou mais a verticalização na

7	Anhanguera, Capão Redondo, Cidade Tiradentes, Iguatemi, Jaraguá, Jardim Angela, Jardim São Luis, José Bonifácio, Parelheiros, Pedreira, Perus e São Rafael	Padrão periférico tradicional ainda em expansão Poucos/nenhum lançamentos imobiliários e crescimento populacional elevado
---	--	--

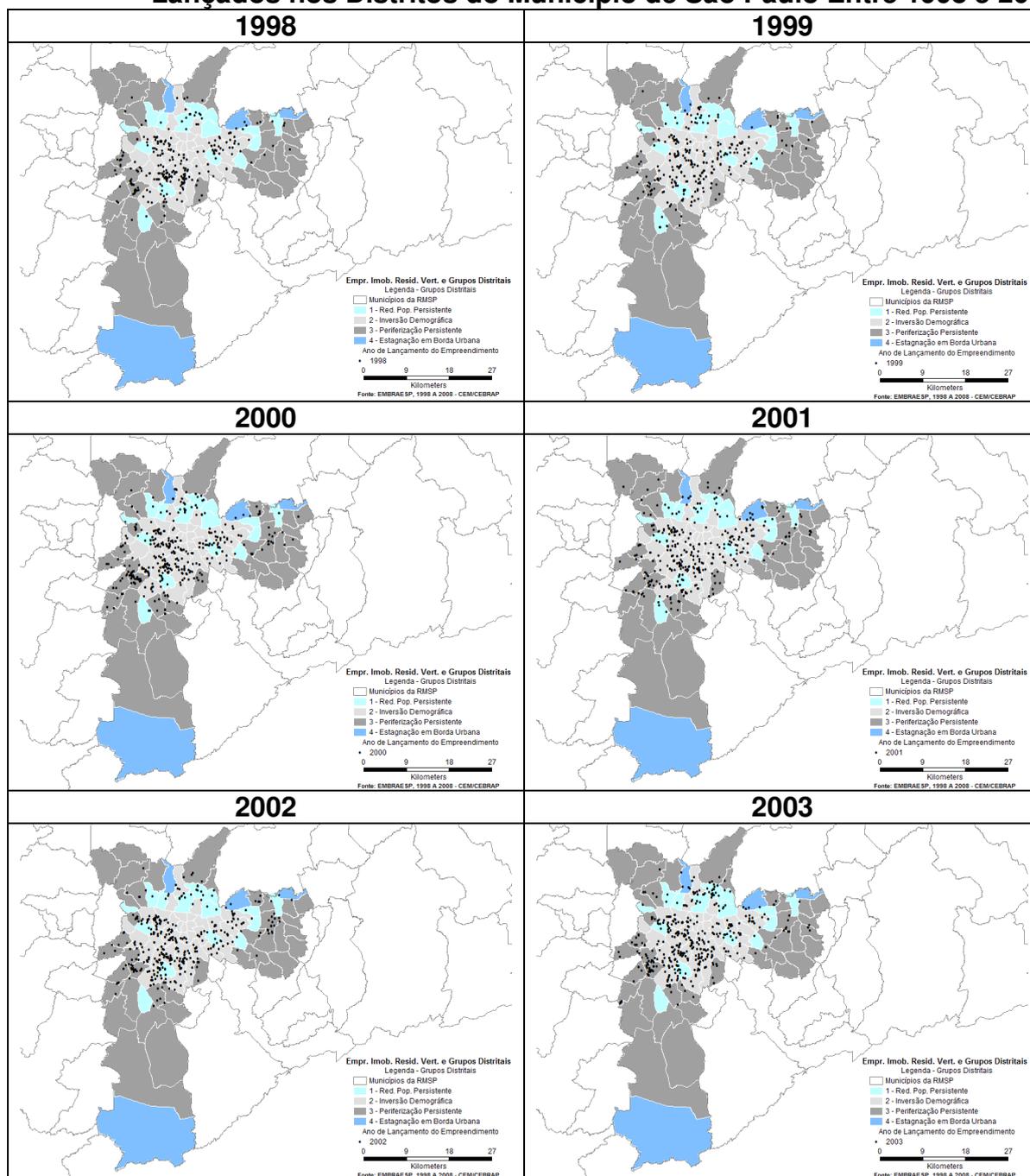
(ARANHA & TORRES, 2014: 9).

<sup>104</sup> Foram considerados como empreendimentos imobiliários residenciais verticais aqueles que possuíam quatro ou mais pavimentos.

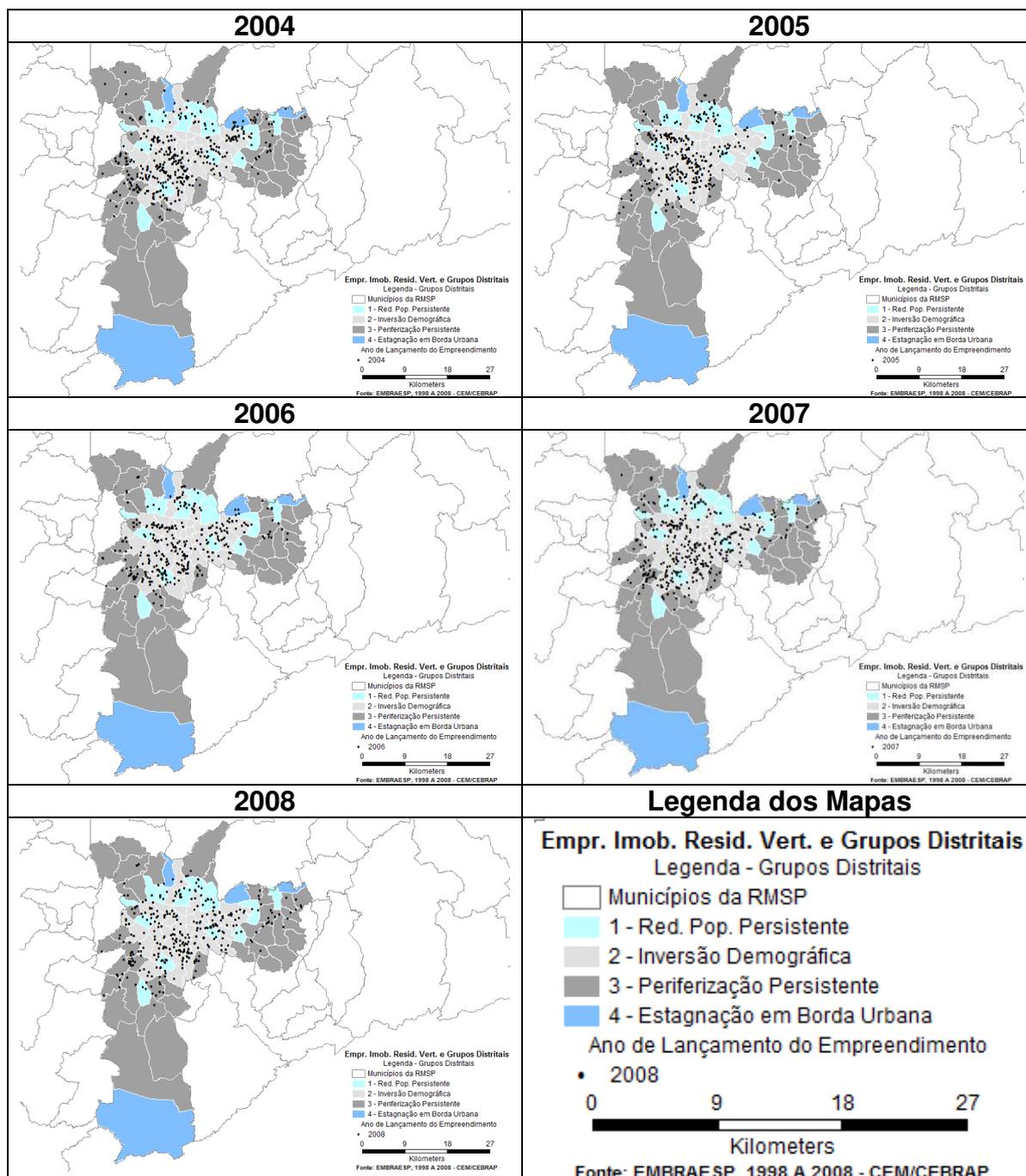
ocupação dos espaços intraurbanos do primeiro Grupo do que a “periferização” persistente no segundo Grupo.

A série de mapas apresentados na **Figura 26** mostra o predomínio dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados nos distritos do Grupo 2 em comparação com os lançamentos ocorridos nos distritos do Grupo 3. Nesses mapas, as localizações desses empreendimentos estão assinaladas com os pequenos pontos pretos.

**Figura 26 - Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Município de São Paulo Entre 1998 e 2008**



(continuação)

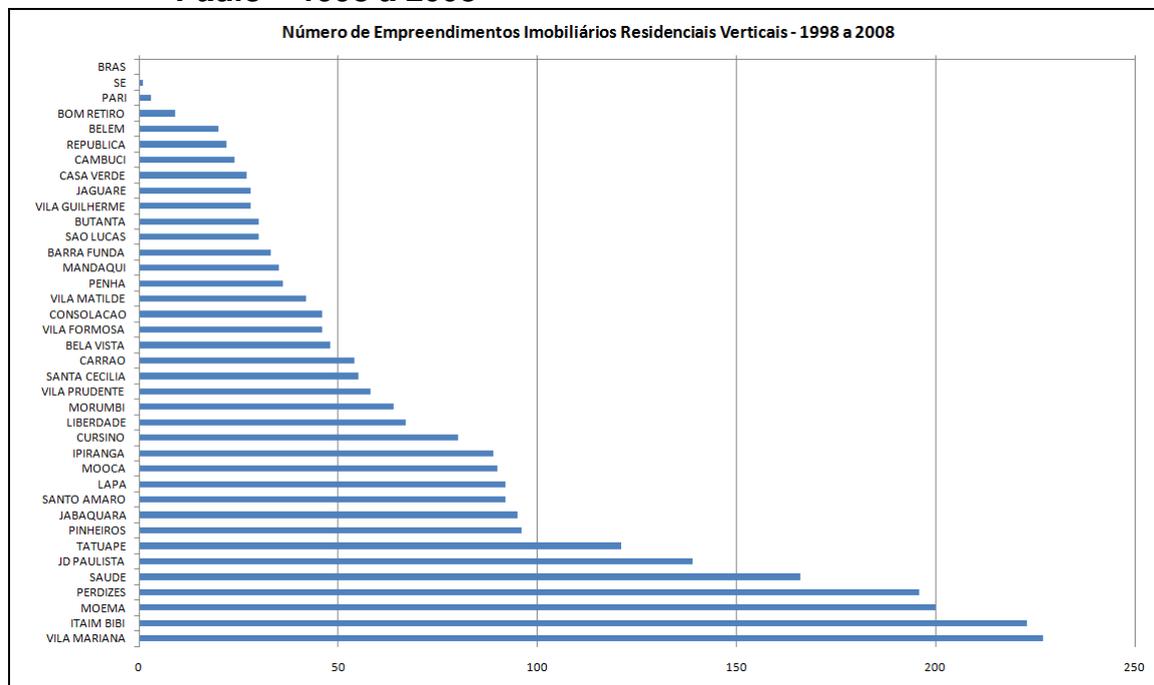


Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008.

Conforme o **Gráfico 1**, no Grupo 2 destaca-se o distrito de Vila Mariana com 227 empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados no período entre 1998 e 2008. Logo em seguida apareceu o distrito de Itaim Bibi e de Moema com 223 e 200 empreendimentos, respectivamente. Os demais distritos do Grupo 2 tiveram menos de 200 empreendimentos cada. Os distritos de Perdizes, Saúde, Jardim Paulista e Tatuapé tiveram entre 100 e 200 empreendimentos (196, 166, 139

e 121 empreendimentos, respectivamente). No distrito do Brás, apesar de fazer parte do Centro Antigo, houve pouca presença das ações de investidores e incorporadores imobiliários. Esse distrito não teve nenhum empreendimento lançado no período analisado. Nesse Centro Antigo, Sé teve 1 empreendimento, Pari teve 3, Bom Retiro teve 9, República teve 22 e Cambuci teve 24. Ainda nesse Centro Antigo destacam-se os distritos da Bela Vista que teve 48 empreendimentos lançados e Mooca que teve 90.

**Gráfico 1 - Número de Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Grupo 2 do Município de São Paulo – 1998 a 2008**

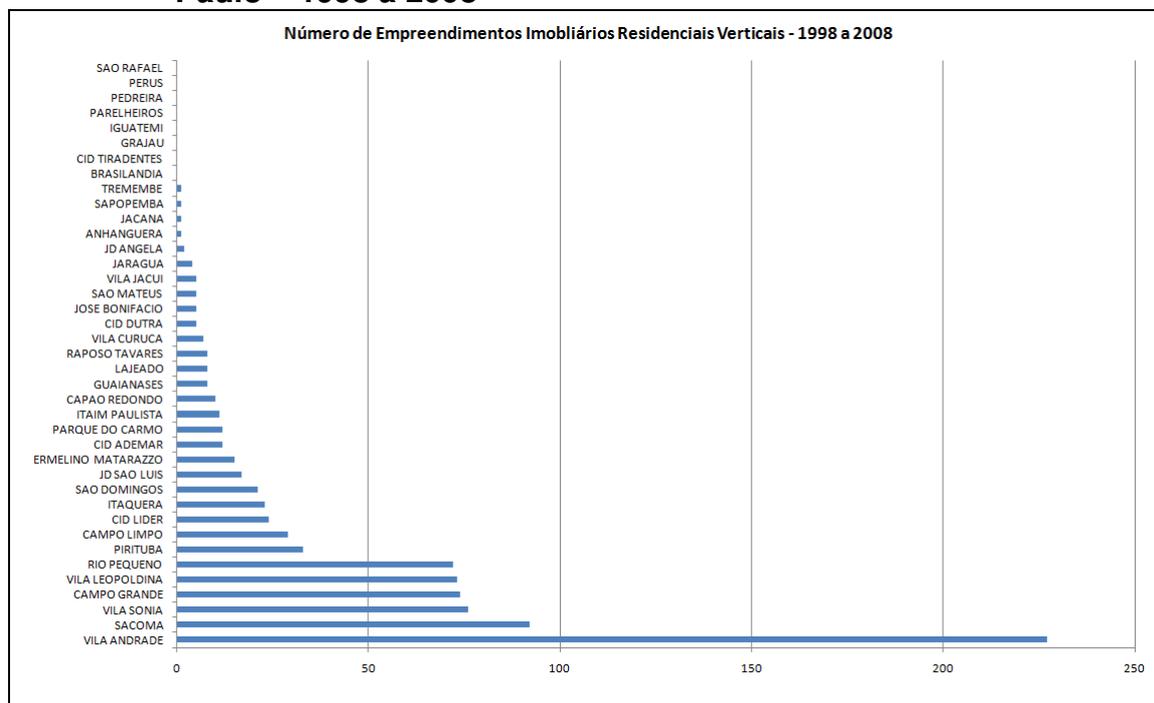


Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008.

No Grupo 3, conforme se pode observar no **Gráfico 2**, o distrito com o maior número de empreendimentos imobiliários residenciais lançados entre 1998 e 2008 foi o da Vila Andrade, com 227 empreendimentos. Com isso Vila Andrade equipara-se ao distrito de Vila Mariana do Grupo 2 que teve o mesmo número de empreendimentos lançados. Em seguida apareceu o distrito de Sacomã com 92 empreendimentos. Afora Vila Andrade, todos os demais distritos do Grupo 3 tiveram menos de 100 empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados naquele período.

Além de Sacomã, os distritos de Vila Sonia, Campo Grande, Vila Leopoldina e Rio Pequeno tiveram entre 50 e 100 empreendimentos lançados (76, 74, 73 e 72 empreendimentos, respectivamente). Vale observar ainda que no Grupo 3 houve oito distritos que não tiveram lançamentos de empreendimentos imobiliários residenciais verticais entre 1998 e 2008: Brasilândia, Cidade Tiradentes, Grajaú, Iguatemi, Parelheiros, Pedreira, Perus e São Rafael.

**Gráfico 2 - Número de Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Grupo 3 do Município de São Paulo – 1998 a 2008**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008.

Junto com os prédios de escritórios, os prédios de apartamentos representam a verticalização na ocupação dos espaços intraurbanos paulistanos. Essa verticalização pode ser medida em número de andares (ou pavimentos) dessas edificações. No caso dos números de andares dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008, com os conhecidos prédios de apartamentos construídos isolados ou em conjuntos, houve variações dentre os distritos do Grupo 2 e 3, conforme se pode observar nos **Gráficos 3 e 4**.

No cotejamento entre os dados apresentados nesses dois Gráficos 3 e 4 correspondentes aos números médios de andares dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais dos Grupos 2 e 3, respectivamente, percebeu-se de imediato que os empreendimentos do Grupo 2 eram mais altos do que os do Grupo 3. No primeiro Grupo houve um número significativo de distritos onde o número médio de andares desses empreendimentos foi maior do que em distritos do Grupo 3.

Certamente, a explicação para essa diferença de altura dos empreendimentos do Grupo 2 e 3 está no fato de que a renda fundiária potencial da terra urbana dos distritos do primeiro Grupo, mais central, é maior do que a renda fundiária potencial dos distritos do segundo Grupo, mais periférico. Esse diferencial

entre essas rendas fundiárias potenciais é fruto das características e vantagens das localizações urbanas geradas por vários atributos, em especial pelas suas posições em relação às áreas com melhores provisões de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas que concentram as melhores ofertas de comércios, serviços e postos de trabalho.

Com a multiplicação de andares nos empreendimentos imobiliários residenciais verticais, os investidores e incorporadores imobiliários extraem o máximo de lucro possível daquela renda fundiária potencial garantindo as margens vantajosas de ganhos a partir da aplicação do seu próprio capital, mas também a partir das valorizações resultantes das aplicações de recursos de toda a sociedade realizadas ao longo do tempo na produção e manutenção de solos urbanizados.

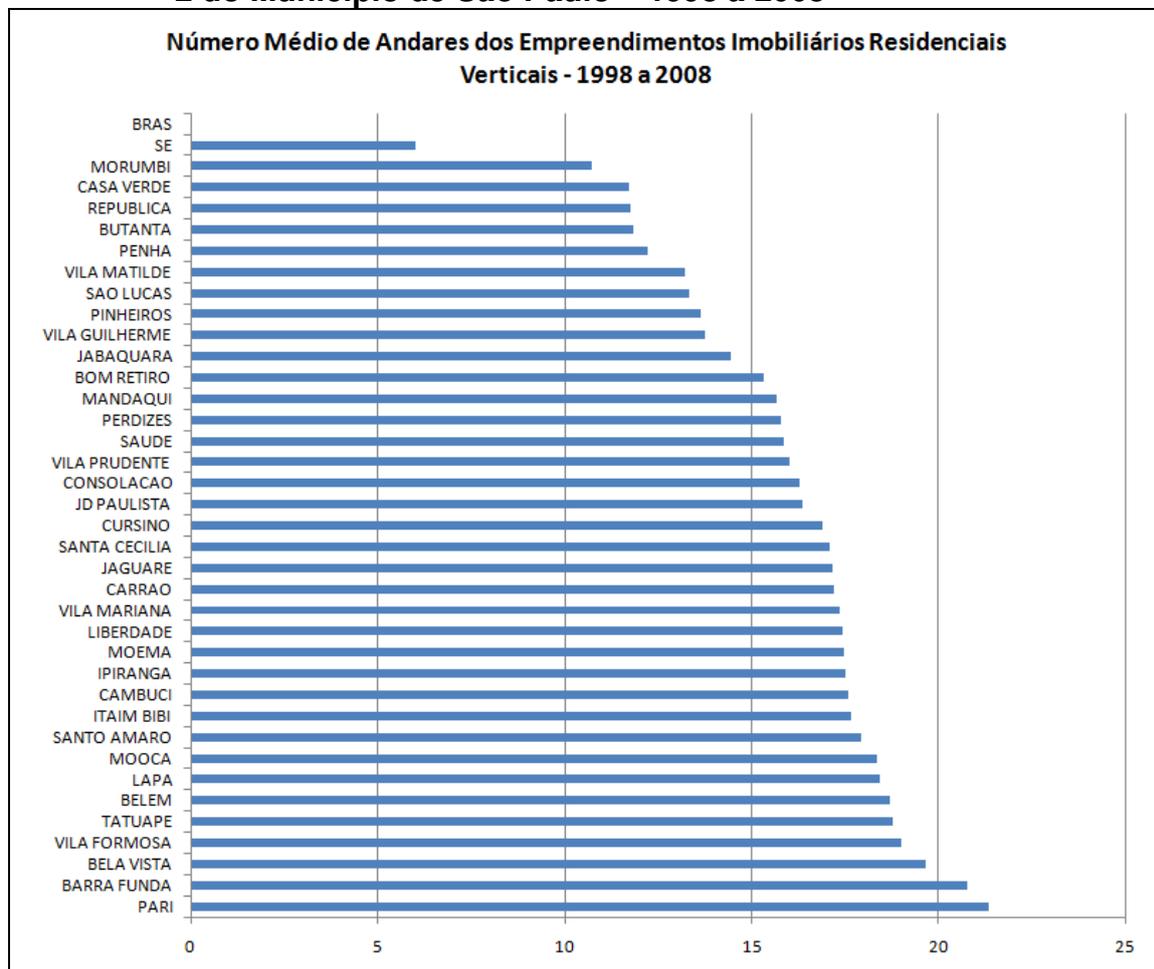
Conforme colocado no estudo que subsidiou a elaboração do Plano Diretor do Município de São Paulo no começo da década de 1990, publicado sob o título “São Paulo – Crise e Mudança”, a implantação de empreendimentos imobiliários residenciais verticais com vários andares não promove necessariamente aumentos significativos no adensamento demográfico. Porém, mais adiante veremos que essa afirmação não é válida para todo e qualquer empreendimento nem tampouco para toda e qualquer densidade demográfica.

Mais adiante no presente estudo veremos que tal afirmação é válida quando se trata de empreendimentos imobiliários residenciais verticais nos quais se tem grande quantidade de área construída distribuída dentre vários pavimentos sobrepostos que, no entanto, possuem poucos apartamentos grandes ocupados com poucos moradores. Em geral, esses empreendimentos localizam-se em áreas valorizadas da cidade e seus apartamentos apresentam preços mais elevados.

Em alguns casos, como, por exemplo, em empreendimentos localizados em pontos mais periféricos da cidade, a verticalização é acompanhada por níveis mais elevados de adensamento demográfico na área útil interna dos apartamentos, porém, esses níveis não necessariamente se repetem nos terrenos desses empreendimentos. Em outros casos, como, por exemplo, em empreendimentos localizados no Centro Antigo, a verticalização é acompanhada por níveis elevados de adensamento demográfico tanto em terrenos desses empreendimentos quanto na área útil interna dos apartamentos.

No **Gráfico 3** observa-se que, no Grupo 2, os empreendimentos do Pari e da Barra Funda tiveram os maiores números médios de andares, ambos com 21 andares. Nenhum outro distrito desse Grupo teve número médio de andares acima de 20.

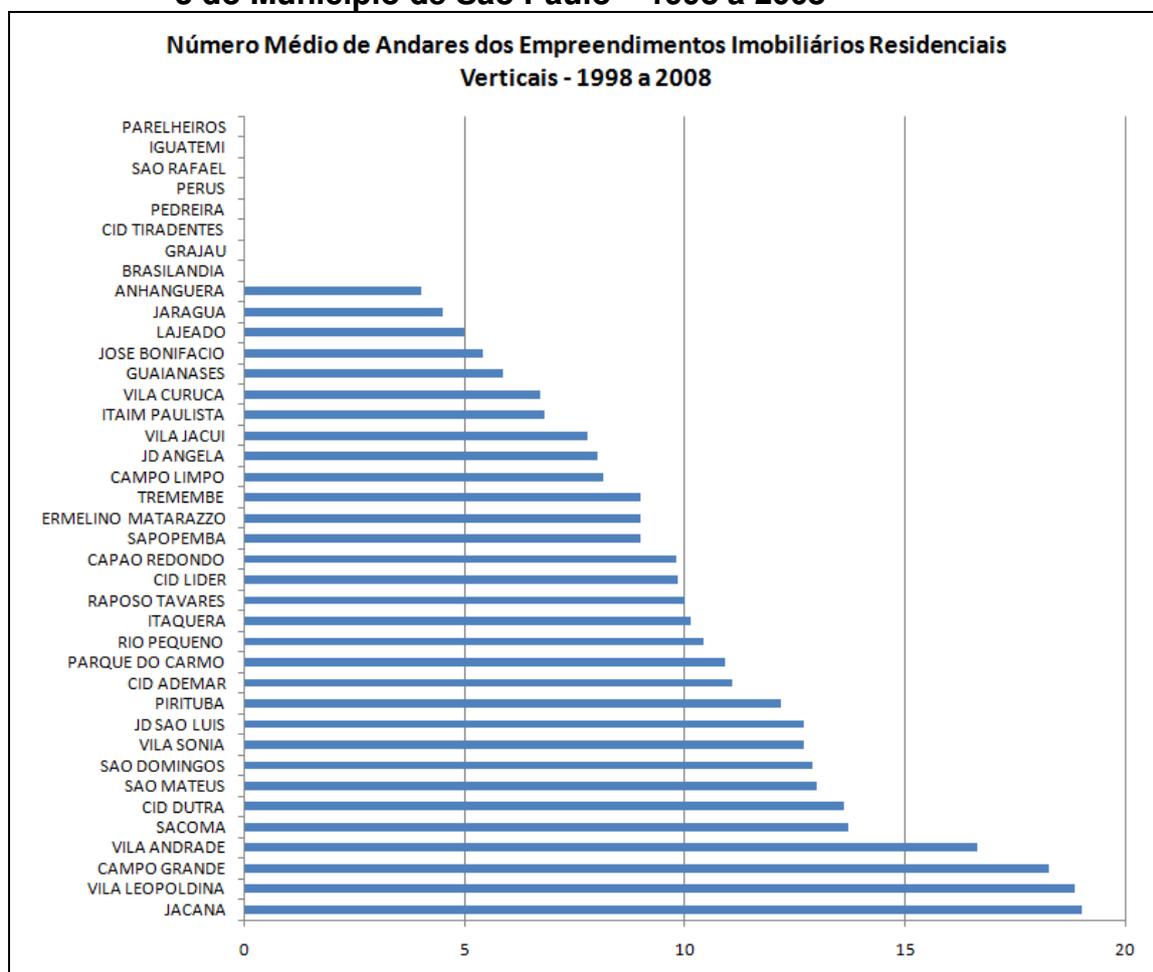
**Gráfico 3 - Número Médio de Andares dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Grupo 2 do Município de São Paulo – 1998 a 2008**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008.

Já no **Gráfico 4** nota-se que houve maior variabilidade no número médio de andares dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados nos distritos do Grupo 3 em comparação com os números médios registrados entre os distritos do Grupo 2. No Grupo 3, nenhum distrito chegou a registrar um número médio de 20 andares nos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008. Os distritos de Jaçanã e Vila Leopoldina registraram os maiores números médios de andares: ambos tiveram empreendimentos com média de 19 andares.

**Gráfico 4 - Número Médio de Andares dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Grupo 3 do Município de São Paulo – 1998 a 2008**



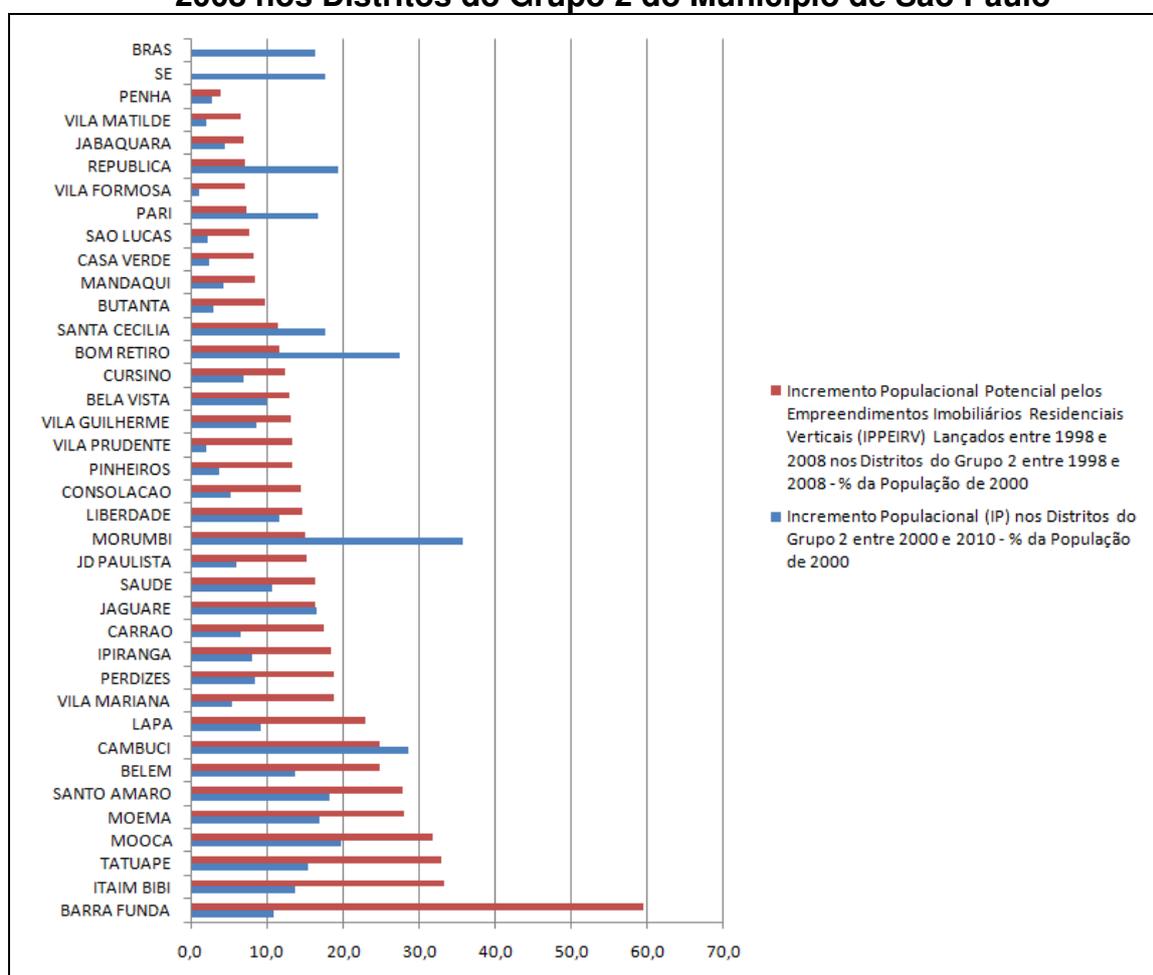
Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008.

A partir do cálculo, para os distritos dos Grupos 2 e 3, dos diferenciais entre os incrementos populacionais (IP) registrados com base nos dados censitários de 2000 e 2010 e os incrementos populacionais potenciais gerados pelos empreendimentos imobiliários residenciais verticais (IPPEIRV)<sup>105</sup> lançados entre 1998 e 2008, apresentados nos **Gráficos 5 e 6**, chegou-se à taxa de absorção populacional pela produção imobiliária (TAPPI).

<sup>105</sup> O incremento populacional potencial pelos empreendimentos imobiliários residenciais verticais (IPPEIRV) foi obtido a partir do número de moradores por apartamento calculado, para cada distrito, a partir dos dados censitários do IBGE. Multiplicou-se esse número de moradores por apartamento pelo total de unidades produzidas nos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008. Com isso se obteve, para cada distrito, os incrementos potenciais de moradores associados à produção de apartamentos nesses empreendimentos.

Os incrementos populacionais potenciais estimados a partir dos lançamentos de empreendimentos imobiliários residenciais verticais (IPPEIRV) foram calculados a partir do número de moradores que poderiam vir ocupar os apartamentos previstos nesses empreendimentos. Essa estimativa foi feita com base no cálculo do número de moradores por apartamento em cada distrito obtido através dos dados censitários de 2010.

**Gráfico 5 – Incrementos Populacionais (IP) entre 2000 e 2010 e Incrementos Populacionais Potenciais pelos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais (IPPEIRV) Lançados entre 1998 e 2008 nos Distritos do Grupo 2 do Município de São Paulo**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008 e Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010.

No **Gráfico 5**, percebe-se que na maioria dos distritos do Grupo 2 o IPPEIRV superou o IP. Antes de tirarmos conclusões apressadas, é preciso considerar as seguintes possibilidades:

- parte dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008 pode não ter sido executada e comercializada;
- parte dos apartamentos entregues pode não ter sido efetivamente ocupada, talvez porque os adquirentes tenham comprado esses apartamentos como forma de investimento ou para alugá-los posteriormente;
- parte dos apartamentos pode ter sido adquirida por pessoas que já viviam no distrito<sup>106</sup>.

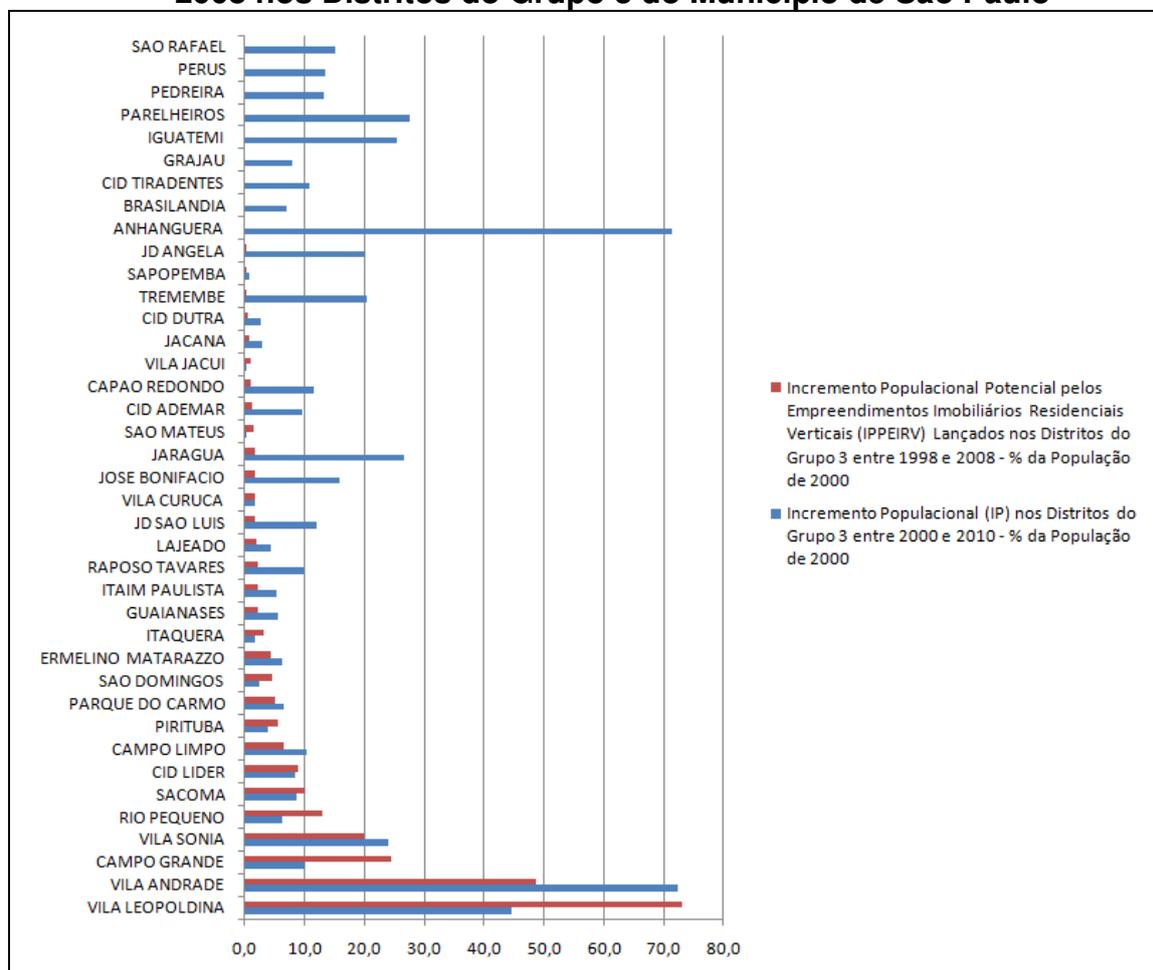
Mesmo diante dessas possibilidades, podemos dizer que nos distritos onde o IPPEIRV supera bastante o IP houve grandes chances de que a produção imobiliária tenha se associado de modo mais estreito com os ganhos populacionais trazidos pela inversão demográfica no Grupo 2.

Conforme o **Gráfico 6**, tal superação do IP pelo IPPEIRV não ocorreu na maioria dos distritos do Grupo 3 cujos ganhos populacionais a partir da “periferização” persistente pode ter se associado mais com as dinâmicas imobiliárias de outros segmentos do mercado de terras voltados para as populações de baixa renda que, como visto, predominam no Grupo 3. Esses segmentos são diferentes daqueles normalmente ativados pelos investidores e incorporadores de empreendimentos imobiliários residenciais verticais voltados predominantemente para compradores com maior poder aquisitivo que, como visto, predominam no Grupo 2.

---

<sup>106</sup> No Município de São Paulo é comum ver moradores de casas localizadas no Centro Antigo e Expandido e em porções intermediárias da cidade inseridas nos distritos do Grupo 2 optarem por viver em apartamentos em busca de maior segurança e comodidade. Geralmente, são moradores de média e alta renda que possuem poder aquisitivo para adquirir tais apartamentos e manter um modo de vida num condomínio vertical.

**Gráfico 6 – Incrementos Populacionais (IP) entre 2000 e 2010 e Incrementos Populacionais Potenciais pelos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais (IPPEIRV) Lançados entre 1998 e 2008 nos Distritos do Grupo 3 do Município de São Paulo**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008 e Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010.

A taxa de absorção populacional pela produção imobiliária (TAPPI) reflete as diferenças entre o incremento populacional (IP) e o incremento populacional potencial pelos empreendimentos imobiliários residenciais verticais (IPPEIRV)<sup>107</sup>. A TAPPI negativa indica que o IP foi maior do que a capacidade de absorção dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008 geradores do IPPEIRV. Nesses casos, tal segmento da produção imobiliária não teve papel significativo no crescimento populacional do distrito entre 2000 e 2010. A TAPPI positiva indica o contrário e quanto maior o seu valor, maior a possibilidade

<sup>107</sup> O cálculo da TAPPI utilizou a seguinte fórmula:  

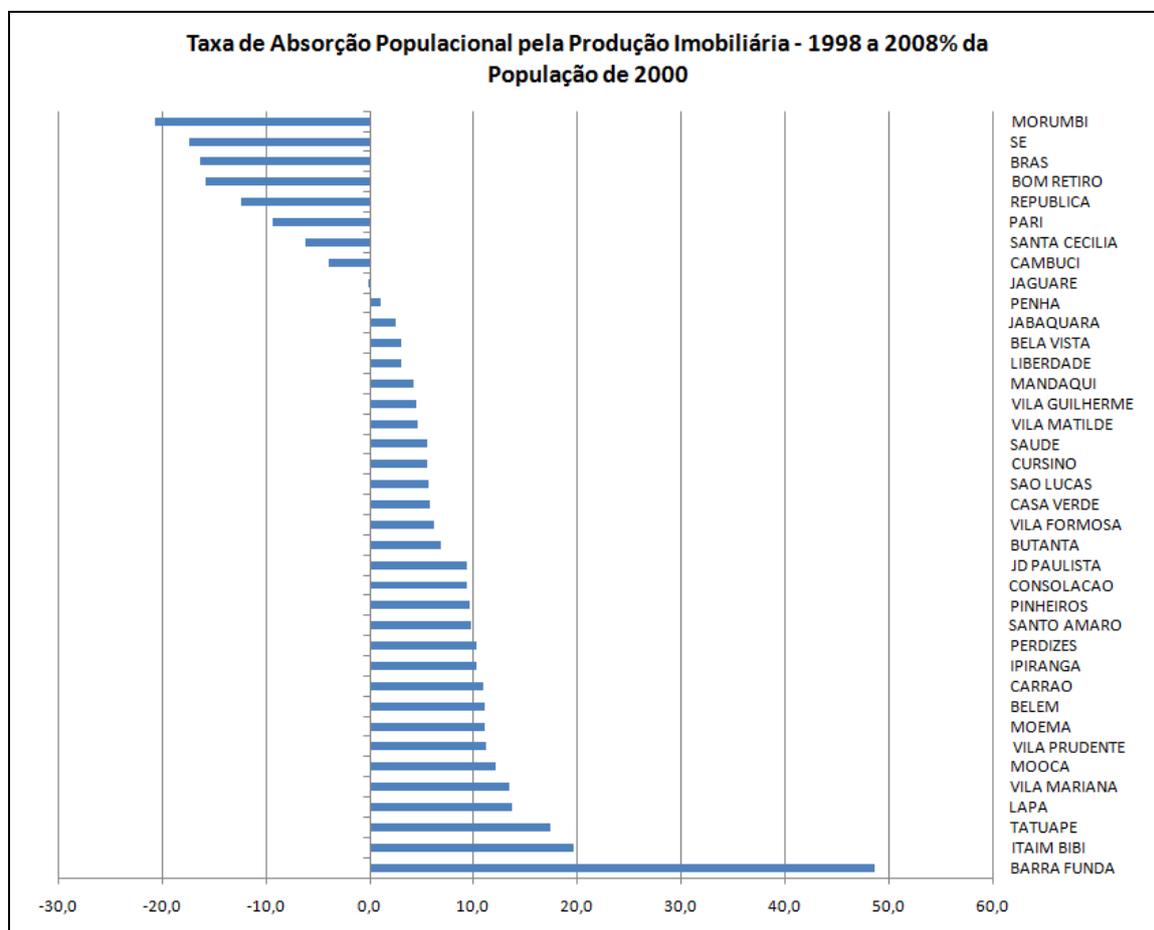
$$TAPPI = (IP - IPPEIRV) \times -1$$

de que o crescimento populacional dos distritos tenha tido forte influência dos processos de produção dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais.

No **Gráfico 7**, com as TAPPIs dos distritos do Grupo 2, observa-se que a maior parte registrou possibilidade de maior incremento populacional pelos empreendimentos imobiliários residenciais verticais (IPPEIRV) lançados entre 1998 e 2008 do que o incremento populacional registrado pelos dados censitários entre 2000 e 2010.

Dos 38 distritos desse Grupo 2, somente 9 registraram TAPPIs com valores negativos, isto é, com quantidade insuficiente de apartamentos lançados para absorver o incremento populacional (IP) ocorrido entre 2000 e 2010. Desses 9 distritos com TAPPIs negativas, 7 estavam no Centro Antigo (Bom Retiro, Brás, Cambuci, Pari, República, Santa Cecília e Sé) e 2 em porções intermediárias da cidade (Jaguaré e Morumbi). Nos demais 29 distritos do Grupo 2, os ganhos populacionais com a inversão demográfica pode ter sido absorvido na produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008. Vale destacar os distritos da Barra Funda e do Itaim Bibi que tiveram as maiores TAPPIs positivas do Grupo 2, 48,6% e 19,6% (de suas respectivas populações levantadas pelo Censo Demográfico de 2000).

**Gráfico 7 - Taxa de Absorção Populacional pela Produção Imobiliária (TAPPI) em Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Grupo 2 – 1998 a 2008**

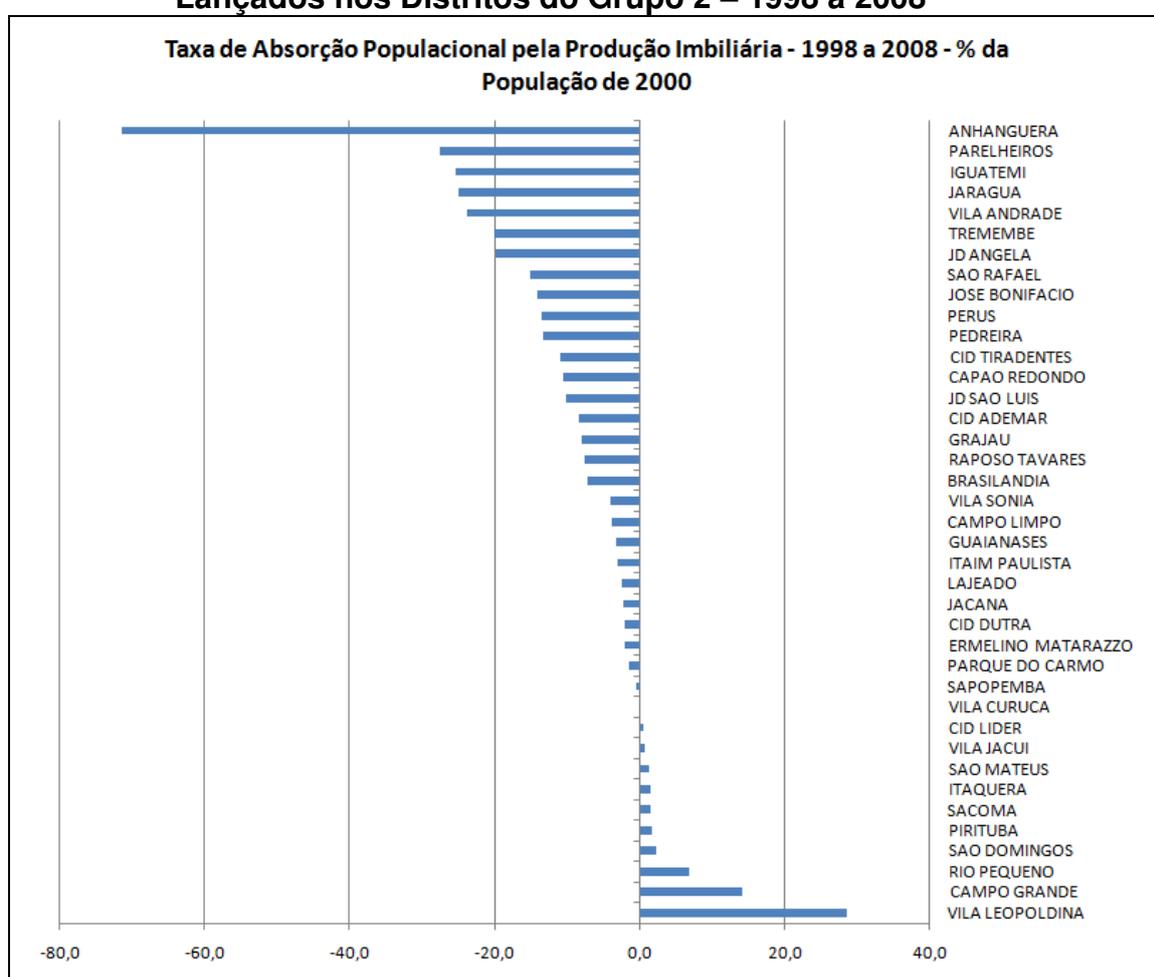


Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008.

Conforme o **Gráfico 8**, os distritos do Grupo 3 encontravam-se em situação oposta aos distritos do Grupo 2. Dos 39 distritos do Grupo 3, somente 11 distritos registraram TAPPIs positivas as quais indicam que os empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados nos distritos entre 1998 e 2008 poderiam absorver o incremento populacional ocorrido entre 2000 e 2010. Esses distritos eram: Campo Grande, Cidade Líder, Itaquera, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, São Domingos, São Mateus, Vila Curuça, Vila Jacuí e Vila Leopoldina. Desses distritos destaca-se Vila Leopoldina e Campo Grande que tiveram as maiores TAPPIs positivas, 28,6% e 14,2% (de suas respectivas populações levantadas pelo Censo Demográfico de 2000).

Vale destacar o caso do distrito Vila Andrade que, apesar de ter tido o maior número de lançamentos de empreendimentos residenciais verticais dentre os distritos do Grupo 3, registrou TAPPI negativa. É bem possível que isso ocorreu por causa da presença de Paraisópolis naquele distrito. Conhecida como a maior favela do Município de São Paulo, Paraisópolis deve ter absorvido grande parte do IP ocorrido em Vila Andrade entre 2000 e 2010.

**Gráfico 8 - Taxa de Absorção Populacional pela Produção Imobiliária (TAPPI) em Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Grupo 2 – 1998 a 2008**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008.

Coerentemente com as expectativas, os demais 28 distritos do Grupo 3 que tiveram TAPPIs negativas, podem ter tido seus ganhos populacionais ocorridos com a “periferização” persistente absorvidos pela produção imobiliária ocorrida com base em outros segmentos do mercado de terras ativados por:

- pequenos proprietários de imóveis;

- agentes envolvidos com a produção e comercialização de moradias em loteamentos populares regulares ou em assentamentos precários e informais (favelas, ocupações irregulares de terras, loteamentos irregulares);

- órgãos do poder público que são responsáveis pela promoção de habitações de interesse social destinados às populações de baixa renda.

Enfim, podemos concluir que, de fato, os ganhos populacionais ocorridos com a inversão demográfica nos distritos do Grupo 2 e com a “periferização” persistente nos distritos do Grupo 3 podem ter sido fortemente influenciados, em alguns desses distritos, pela parte da “estrutura de incentivos e constrangimentos” identificada com o segmento do mercado de terras relacionado com a produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008. Essa influência pode ter ocorrido principalmente nos distritos dos Grupos 2 e 3 que tiveram TAPPIs positivas.

No próximo capítulo aproveito os dados relativos aos lançamentos de empreendimentos imobiliários residenciais verticais ocorridos entre 1998 e 2008 para retomar as problemáticas sobre a densidade urbana enunciadas no primeiro capítulo do presente estudo. Esses dados possibilitam verificações empíricas de diferentes nexos envolvendo diferentes dimensões da densidade urbana.

### CAPÍTULO III

#### COMPASSOS E DESCOMPASSOS COM A DENSIDADE URBANA

---

Para discutir os compassos e descompassos envolvendo a densidade urbana na produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais é necessário focalizar as análises nos terrenos e nas edificações específicas desses empreendimentos.

No Município de São Paulo, tais empreendimentos imobiliários residenciais verticais, os conhecidos prédios de apartamentos, têm sido criticados por serem produtos da especulação imobiliária e, também, por produzirem a “cidade oca”<sup>108</sup>. Essa expressão transmite a ideia de que aqueles empreendimentos expandem a área construída residencial sem promover o povoamento e o adensamento demográfico. Assim, não otimizam o aproveitamento das terras e dos espaços intraurbanos com o assentamento de moradias adequadas e bem localizadas para quantidades maiores de pessoas.

Diante dessas críticas, os promotores dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais se defendem ressaltando a importância do setor da produção imobiliária e da construção civil para a economia local e nacional, pois, além de produzir moradias para boa parte da população, gera empregos e mobiliza tanto capitais próprios quanto capitais obtidos junto a instituições financeiras públicas e privadas. Para justificar a adoção de medidas que levam ao aumento de áreas construídas e das densidades edificadas, aqueles promotores passaram a defender uma agenda de desenvolvimento urbano e de regulação do uso e ocupação do solo baseada na noção de “cidade compacta”.

Essa noção foi importada do Novo Urbanismo (*New Urbanism*) norteamericano e, também, de visões ambientalistas alinhadas com a promoção da cidade sustentável constituída por espaços intraurbanos mais densos. Esses posicionamentos em defesa da “cidade compacta” e mais densa têm aparecido, por exemplo, em informes publicitários do Sindicato das Empresas de Compra, Venda,

---

<sup>108</sup> Ouvi essa expressão pela primeira vez ao participar de uma mesa de discussões junto com o arquiteto e urbanista Nabil Bonduki que a emitiu para se referir aos prédios de apartamentos que estavam se disseminando no Município de São Paulo promovendo o adensamento construtivo ou edificado sem, no entanto, promover o adensamento demográfico.

Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI-SP)<sup>109</sup> que são publicados regularmente no jornal O Estado de São Paulo. Trata-se de posicionamentos genéricos e superficiais, com poucos detalhamentos, que parecem priorizar a compactação urbana mais no sentido do adensamento construtivo e menos no sentido da qualificação, diversificação e promoção de maior vitalidade na vida urbana que, conforme visto anteriormente, norteiam as discussões desenvolvidas por Jane Jacobs (2000) e as agendas urbanas e regionais do Novo Urbanismo norteamericano bem como do chamado urbanismo sustentável conforme acepção de Douglas Farr (2013).

A mera expansão da área construída residencial e o simples aumento da densidade construtiva ou edificada são partes dos processos de multiplicação das superfícies de solos criados<sup>110</sup> cuja comercialização ou locação possibilita maior realização da renda fundiária e, conseqüentemente, extração de mais lucros. A defesa da “cidade compacta” orientada somente pelo aumento da densidade construtiva adquire um cunho meramente mercadológico se não vier acompanhada por defesas e devidas considerações a respeito das melhorias:

- na distribuição equitativa de acessos às terras e localizações urbanas para a democratização das qualidades e benefícios da vida urbana e, principalmente, para a viabilização de moradias adequadas para as populações de baixa renda;

- nas ofertas e qualidades dos espaços públicos;

- nas ofertas e qualidades das áreas arborizadas;

- na mistura equilibrada de usos residenciais e não residenciais;

- na mescla de grupos sociais com diferentes níveis socioeconômicos e valores socioculturais;

- na variabilidade de tipologias edificadas e habitacionais seja do ponto de vista construtivo e arquitetônico seja em relação aos preços que devem ser compatíveis com os orçamentos das populações de baixa, média e alta renda;

- nas ofertas de sistemas de transportes coletivos, preferencialmente aqueles que utilizam matrizes energéticas de fontes renováveis;

---

<sup>109</sup> Apesar do termo “sindicato”, o SECOVI-SP reúne principalmente empresários que atuam no mercado de incorporação imobiliária. Possui estreita relação com os empresários que atuam no setor da construção civil.

<sup>110</sup> Entende-se por “solo criado” o total de áreas construídas nos terrenos urbanos.

- nas ofertas de infraestruturas para a circulação de pedestres, bicicletas e outros modos de deslocamentos não motorizados e com baixo impacto ambiental;
- na restrição de uso excessivo da terra urbana por garagens e vagas de estacionamento;
- nas articulações mais permeáveis entre os interiores dos espaços edificados e os espaços livres;
- nas relações intercambiáveis entre as esferas e espaços públicos, semipúblicos e privados.

A “cidade compacta”, desacompanhada do adensamento demográfico, leva à “cidade oca” e justifica uma crítica em relação aos padrões de verticalização daqueles empreendimentos imobiliários lançados no Município de São Paulo. Essa crítica se faz mais necessária quando a idéia de “cidade compacta” é enunciada mais no sentido mercadológico, interessado em aumentos nos potenciais e adensamentos construtivos dos terrenos e menos na qualificação e democratização dos espaços intraurbanos que beneficiem as pessoas com diferentes níveis socioeconômicos que, desse modo, podem viver e usufruir melhor dos benefícios da vida urbana.

Para discutir algumas problemáticas relativas ao adensamento urbano presentes nos empreendimentos imobiliários residenciais verticais, vale retomar os dados da EMBRAESP que caracterizam aqueles empreendimentos lançados entre 1998 e 2008. Esses dados já foram utilizados nas análises sobre as associações entre a produção imobiliária e as mudanças na distribuição da população paulistana promovidas pela inversão demográfica no Grupo 2 e pela “periferização” persistente no Grupo 3. Foram utilizados no cálculo do incremento populacional potencial promovido pelos empreendimentos imobiliários residenciais verticais (IPPEIRV) que definiu, junto com o incremento populacional (IP) calculado a partir de dados censitários, a taxa de absorção populacional pela produção imobiliária (TAPPI).

No presente capítulo, tais dados serviram como base para a análise sobre os compassos e descompassos nas relações das densidades demográficas (nos terrenos e nas áreas úteis internas dos apartamentos<sup>111</sup> dos empreendimentos

---

<sup>111</sup> Considera-se como área útil a somatória das áreas dos pisos dos cômodos utilizados exclusivamente pelos moradores dos apartamentos. A área útil corresponde à área privativa desses apartamentos e, portanto, exclui as espessuras das paredes e a área de uso comum do prédio composta por corredores, *hall* de elevadores, escadas etc.

imobiliários residenciais verticais) com a densidade construtiva (indicada pelo Coeficiente de Aproveitamento), verticalização (indicada pelo número médio de andares), cota de terreno por apartamento e com o preço médio de lançamento do apartamento. Serviram também para verificar os compassos e descompassos na relação entre essa cota de terreno por apartamento e aqueles preços de lançamento dos apartamentos, independente das densidades demográficas.

A relação foi considerada compassada quando as densidades demográficas (nos terrenos e nas áreas úteis internas dos apartamentos) tenderam a aumentar junto com o aumento nos valores do Coeficiente de Aproveitamento, do número médio de andares, da cota de terreno por apartamento e do preço médio de lançamento do apartamento. A relação foi considerada descompassada quando aquelas densidades demográficas tenderam a diminuir com o aumento nos valores daquelas variáveis.

A relação entre a cota de terreno por apartamento e o preço de lançamento dos apartamentos foi considerada compassada quando o valor da primeira variável tendeu a aumentar junto com o aumento da segunda. Essa relação foi considerada descompassada quando ocorreu tendência contrária.

As densidades demográficas nos terrenos e nas áreas úteis internas dos apartamentos dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais foram calculadas a partir de estimativas do número de moradores que poderiam viver em seus apartamentos em 2010. Conforme se pode observar nas **Tabelas 7 e 8**, essas estimativas foram feitas com base no número de moradores por apartamento calculado para cada distrito a partir dos dados do Censo Demográfico IBGE de 2010. Tais estimativas coincidem com o IPPEIRV acima citado.

**Tabela 7 - Estimativa de Moradores dos Apartamentos Lançados Entre 1998 e 2008 nos Distritos do Grupo 2**

<b>Distritos - Grupo 2</b>	<b>Total de Aptos. Lançados - 1998 a 2008</b>	<b>Nº de Morador por Apto. - 2010</b>	<b>Moradores dos Aptos. Lançados - 1998 a 2008</b>
BARRA FUNDA	3.198	2,4	7.717
BELA VISTA	3.790	2,2	8.194
BELEM	3.518	2,8	9.813
BOM RETIRO	1.075	2,9	3.100
BRAS	0	2,9	0
BUTANTA	2.074	2,5	5.146

<b>Distritos - Grupo 2</b>	<b>Total de Aptos. Lançados - 1998 a 2008</b>	<b>Nº de Morador por Apto. - 2010</b>	<b>Moradores dos Aptos. Lançados - 1998 a 2008</b>
CAMBUCI	2.809	2,5	7.101
CARRAO	4.840	2,8	13.625
CASA VERDE	2.436	2,8	6.851
CONSOLACAO	3.705	2,1	7.922
CURSINO	4.729	2,7	12.646
IPIRANGA	6.731	2,7	18.181
ITAIM BIBI	12.237	2,2	27.091
JABAQUARA	6.031	2,5	14.948
JAGUARE	2.587	2,7	6.946
JD PAULISTA	5.870	2,2	12.806
LAPA	5.560	2,5	13.836
LIBERDADE	4.031	2,3	9.117
MANDAQUI	3.244	2,7	8.785
MOEMA	8.557	2,3	19.981
MOOCA	7.541	2,7	20.112
MORUMBI	1.968	2,7	5.227
PARI	356	3,0	1.079
PENHA	1.812	2,7	4.900
PERDIZES	7.982	2,4	19.202
PINHEIROS	3.723	2,3	8.407
REPUBLICA	1.587	2,1	3.368
SANTA CECILIA	3.569	2,3	8.120
SANTO AMARO	6.561	2,6	16.881
SAO LUCAS	3.852	2,8	10.808
SAUDE	7.899	2,4	19.201
SE	12	2,6	31
TATUAPE	9.640	2,7	26.109
VILA FORMOSA	2.338	2,9	6.757
VILA GUILHERME	2.496	2,6	6.611
VILA MARIANA	9.820	2,4	23.344
VILA MATILDE	2.477	2,7	6.729
VILA PRUDENTE	4.941	2,7	13.520
TOTAL	165.596	2,4	414.211

Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE 2010.

**Tabela 8 - Estimativa de Moradores dos Apartamentos Lançados Entre 1998 e 2008 nos Distritos do Grupo 3**

<b>Distritos - Grupo 3</b>	<b>Total de Aptos. Lançados - 1998 a 2008</b>	<b>Nº de Morador por Apto. - 2010</b>	<b>Moradores dos Aptos. Lançados - 1998 a 2008</b>
ANHANGUERA	64	0,0	0
BRASILANDIA	0	2,9	0

<b>Distritos - Grupo 3</b>	<b>Total de Aptos. Lançados - 1998 a 2008</b>	<b>Nº de Morador por Apto. - 2010</b>	<b>Moradores dos Aptos. Lançados - 1998 a 2008</b>
CAMPO GRANDE	7994	2,8	22.272
CAMPO LIMPO	4398	2,9	12.633
CAPAO REDONDO	843	3,1	2.586
CID ADEMAR	1037	2,8	2.932
CID DUTRA	352	3,1	1.095
CID LIDER	3667	2,8	10.443
CID TIRADENTES	0	3,2	0
ERMELINO MATARAZZO	1552	3,0	4.621
GRAJAU	0	2,9	0
GUAIANASES	709	3,1	2.185
IGUATEMI	0	3,3	0
ITAIM PAULISTA	1410	3,3	4.630
ITAQUERA	2078	3,0	6.258
JACANA	224	3,3	740
JARAGUA	720	3,4	2.417
JD ANGELA	288	2,9	831
JD SAO LUIS	1482	2,9	4.358
JOSE BONIFACIO	583	3,1	1.829
LAJEADO	958	3,1	2.985
PARELHEIROS	0	0,0	0
PARQUE DO CARMO	1144	2,9	3.301
PEDREIRA	0	2,7	0
PERUS	0	3,3	0
PIRITUBA	3417	2,6	8.916
RAPOSO TAVARES	637	3,0	1.940
RIO PEQUENO	5433	2,7	14.586
SACOMA	8022	2,9	23.082
SAO DOMINGOS	1539	2,5	3.869
SAO MATEUS	696	3,1	2.181
SAO RAFAEL	0	3,6	0
SAPOEMBA	324	3,1	1.020
TREMEMBE	216	2,9	635
VILA ANDRADE	13050	2,7	35.793
VILA CURUCA	848	3,1	2.631
VILA JACUI	429	3,2	1.352
VILA LEOPOLDINA	7584	2,6	19.983
VILA SONIA	6375	2,7	17.491
TOTAL	78.073	3,0	219.591

Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE 2010.

Certamente, essas estimativas das densidades demográficas nos empreendimentos imobiliários residenciais verticais estão superdimensionadas, pois se assumiu que todos os apartamentos estariam ocupados com o número médio de moradores por apartamento registrado no distrito em 2010. Como vimos anteriormente a partir das TAPPIs, os apartamentos lançados tiveram capacidades variáveis na indução e absorção de incrementos populacionais ocorridos entre 2000 e 2010.

Mesmo estando superdimensionadas, aquelas estimativas de moradores nos apartamentos lançados ajudaram a ver o máximo de adensamento demográfico que aqueles empreendimentos imobiliários poderiam promover.

No Município de São Paulo, entre 1998 e 2008 foram lançados 4.106 empreendimentos imobiliários residenciais verticais com um total de 279.832 apartamentos. Esses empreendimentos ocuparam 1.012 hectares de área total de terrenos e edificaram 2.448 hectares de área útil interna dos apartamentos e 4.554 hectares de área construída total.

Do total de empreendimentos lançados no Município de São Paulo, 2.712 estavam localizados em distritos do Grupo 2, ocupavam 518 hectares de área de terreno, tinham 165.596 apartamentos e possuíam 1.517 hectares de área útil interna dos apartamentos e 2.807 hectares de área construída total.

Nos distritos do Grupo 3 esses números foram, respectivamente, 882 empreendimentos que ocuparam 377 hectares de área total de terreno, tinham 78.073 apartamentos e edificaram 620 hectares em área útil interna dos apartamentos e 1.179 hectares de área construída total.

Vale dizer que o Grupo 2, com distritos do Centro Antigo e Expandido e de porções intermediárias da cidade, recebeu 59,6% dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008 enquanto o Grupo 3, com distritos das porções intermediárias e periféricas da cidade, recebeu 19,4%. Essas diferenças nas quantidades de empreendimentos lançados nos Grupos 2 e 3 explicam as diferenças entre as TAPPIs desses dois Grupos vistas anteriormente.

Antes de verificarmos os compassos e descompassos nas relações das densidades demográficas nos terrenos e nas áreas úteis internas dos apartamentos dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais com as demais variáveis, é

interessante observar as variações nos valores dessas densidades demográficas medidas com base na área do terreno e na área útil do empreendimento.

## **A Densidade Demográfica nos Terrenos dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais**

As densidades demográficas nos terrenos ocupados pelos empreendimentos imobiliários residenciais verticais dependem da relação entre o tamanho desses terrenos e a quantidade de apartamentos inseridos nas edificações. Quanto menor o terreno e maior a quantidade de apartamentos, maior a densidade demográfica. Em geral, terrenos menores com grande quantidade de apartamentos e, portanto, mais densos do ponto de vista demográfico, apresentam maior proporção de sua superfície ocupada por edificações. Nesses casos, a cota da área de terreno por apartamento tende a ser menor.

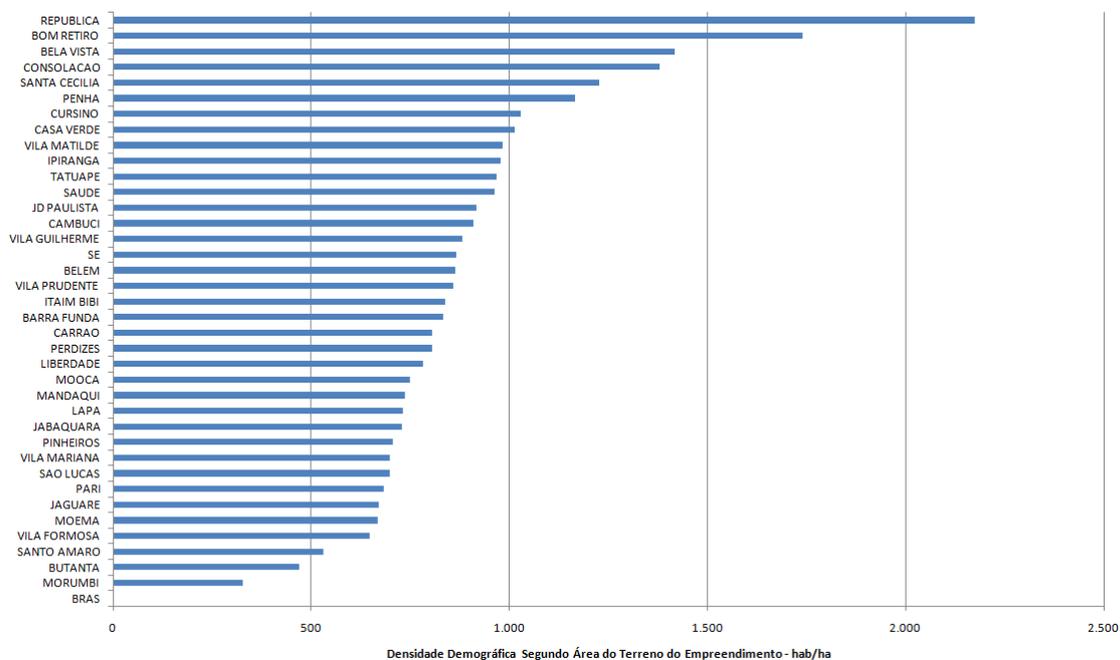
No Grupo 2, conforme o **Gráfico 9**, República e Bom Retiro, localizados no Centro Antigo, apresentaram terrenos com as maiores densidades demográficas, 2.174 hab/ha e 1.740 hab/ha, respectivamente. Bela Vista, também no Centro Antigo, veio em seguida com 1.417 hab/ha. No **Gráfico 10** nota-se que esses distritos estavam entre os que apresentaram menores cotas de terrenos por apartamento indicando uso intenso da terra urbana (10 m<sup>2</sup>/apto na República, 17 m<sup>2</sup>/apto no Bom Retiro e 15 m<sup>2</sup>/apto na Bela Vista – abaixo da cota geral do Grupo 2 que foi igual a 31 m<sup>2</sup>/apto).

As densidades demográficas mais baixas nos terrenos dos empreendimentos lançados no Morumbi, Butantã, Santo Amaro, com 327 hab/ha, 470 hab/ha e 531 hab/ha, respectivamente, apontaram para edifícios com maiores cotas de terrenos por apartamentos. Conforme o **Gráfico 10**, no Morumbi essa cota foi igual a 81 m<sup>2</sup>/apto, no Butantã foi 53 m<sup>2</sup>/apto e em Santo Amaro foi 48 m<sup>2</sup>/apto (acima da cota geral do Grupo 2 que foi igual a 31 m<sup>2</sup>/apto).

É possível que os empreendimentos com cotas mais altas de terreno por apartamentos estejam em terrenos maiores e possuam menos apartamentos no interior das edificações como, por exemplo, os famosos edifícios de alto padrão com um único apartamento imenso por andar. Edifícios desse tipo geralmente ocupam proporções menores das superfícies dos terrenos que, desse modo, apresentam

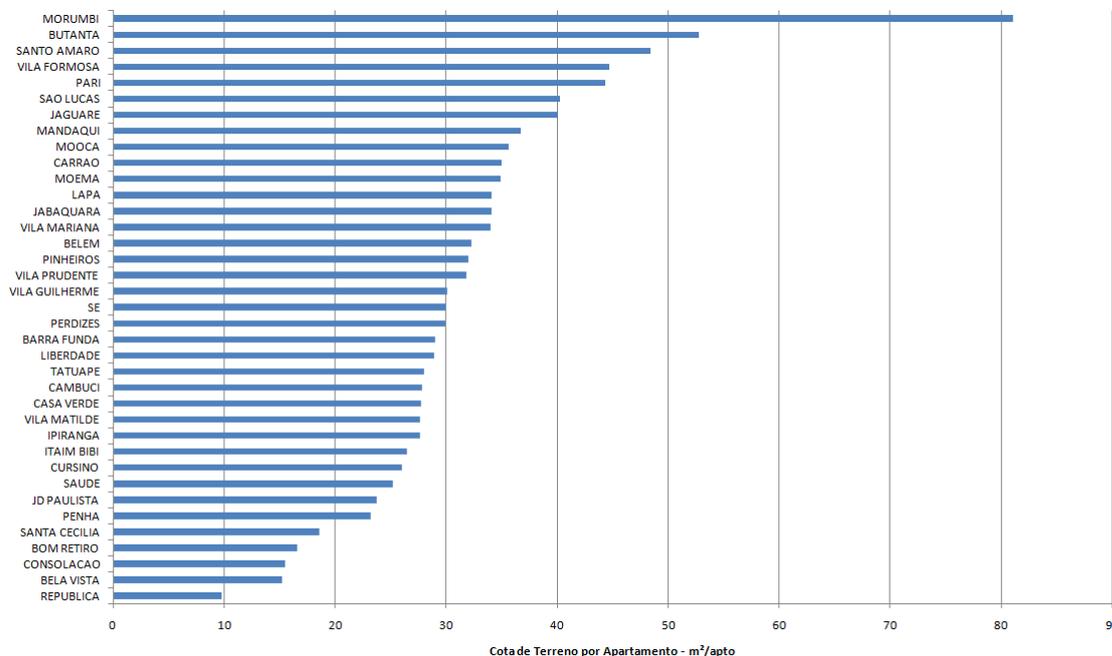
grandes áreas ao redor das edificações usadas para ajardinamentos, plantação de árvores e instalação de áreas de lazer, entre outros usos.

**Gráfico 9 - Densidade Demográfica no Terreno do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 e 2008 – hab/ha - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE 2010.

**Gráfico 10 - Cota de Terreno Por Apartamento do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 e 2008 – m<sup>2</sup>/apto**

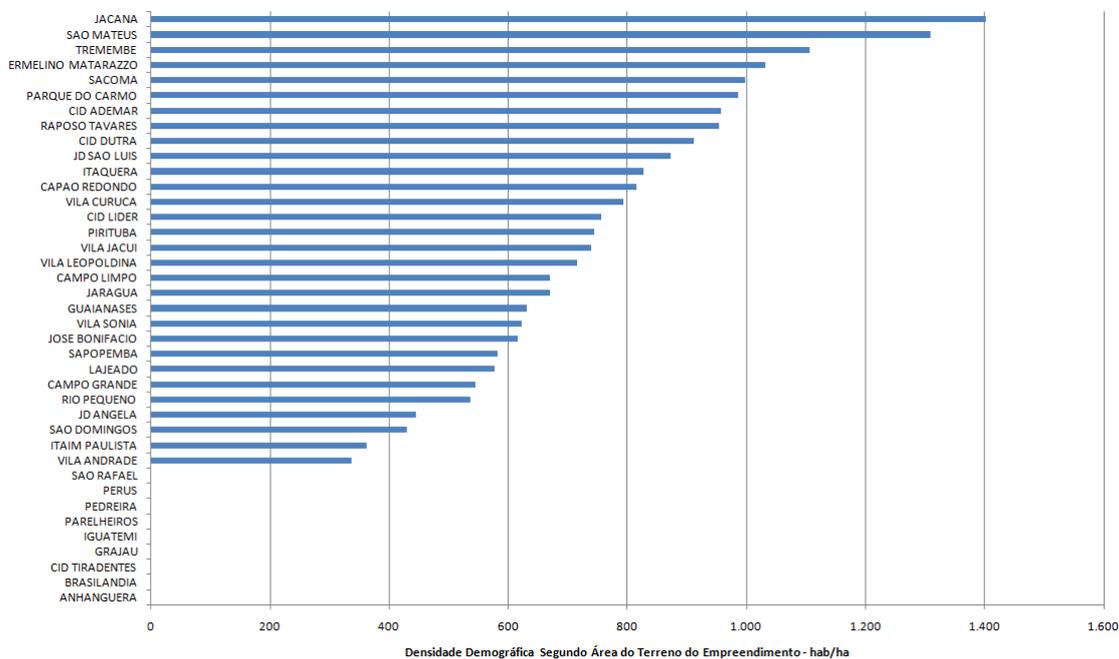


Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE 2010.

Conforme se pode observar no **Gráfico 11**, no Grupo 3, com menos empreendimentos imobiliários residenciais verticais do que o Grupo 2, as maiores densidades demográficas nos terrenos desses empreendimentos foram registradas em Jaçanã, São Mateus e Tremembé com 1.401 hab/ha, 1.309 hab/ha e 1.106 hab/ha, respectivamente. De acordo com o **Gráfico 12**, esses foram os distritos que justamente tiveram as menores cotas de terrenos por apartamentos do Grupo 3. Tais cotas foram iguais a 24 m<sup>2</sup>/apto, 24 m<sup>2</sup>/apto e 27 m<sup>2</sup>/apto, respectivamente (menores do que a cota geral do Grupo 3 que foi igual a 48 m<sup>2</sup>/apto).

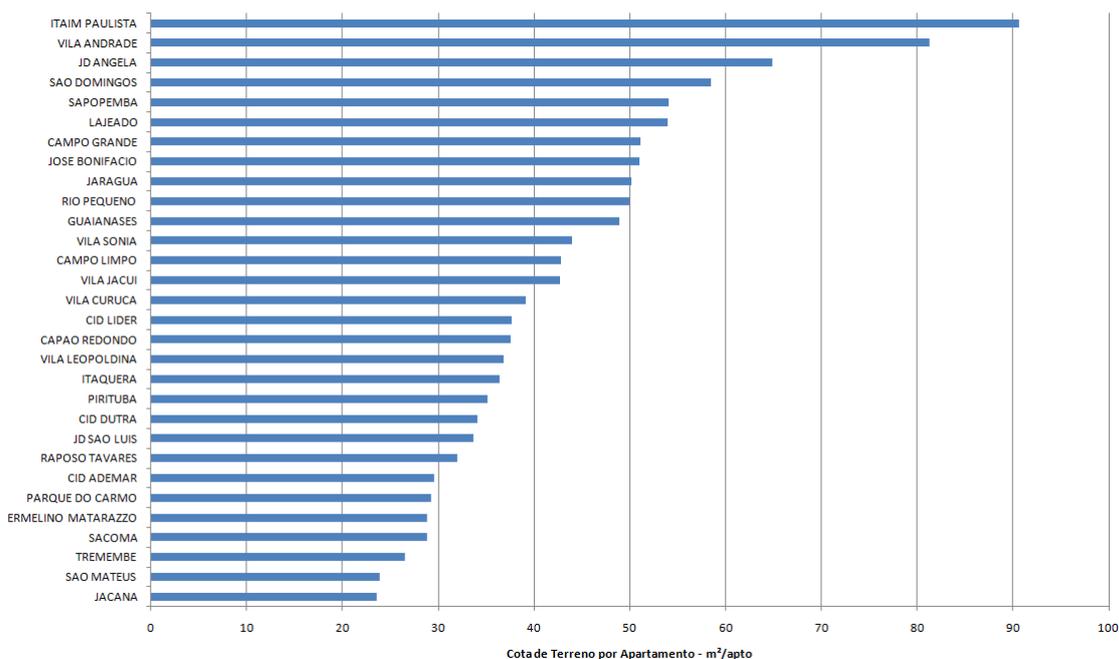
Conforme o **Gráfico 11**, as menores densidades foram vistas nos distritos Vila Andrade, Itaim Paulista e São Domingos que registraram 337 hab/ha, 362 hab/ha e 430 hab/ha, respectivamente. Nesses distritos, as cotas de terrenos por apartamento eram iguais a 81 m<sup>2</sup>/apto, 91 m<sup>2</sup>/apto, 59 m<sup>2</sup>/apto, respectivamente (maiores do que a cota geral do Grupo 3 que foi igual a 48 m<sup>2</sup>/apto).

**Gráfico 11 - Densidade Demográfica no Terreno do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 e 2008 – hab/ha - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE 2010.

**Gráfico 12 - Cota de Terreno Por Apartamento do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 e 2008 – m<sup>2</sup>/apto**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE 2010.

É interessante observar que a densidade demográfica no terreno de todos os empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados no Grupo 2 entre 1998 e 2008 foi igual a 800 hab/ha para uma cota de terreno por apartamento de 31 m<sup>2</sup>/apto e um tamanho médio de terreno de 1.909 m<sup>2</sup>. No Grupo 3 esses números foram iguais a 583 hab/ha, 48 m<sup>2</sup>/apto e 4.272 m<sup>2</sup>. De um modo geral, a produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais nos distritos do Centro Antigo e Expandido e de porções intermediárias da cidade que sofreram a inversão demográfica (Grupo 2) tende a ocorrer em terrenos menores, utilizados mais intensivamente e demograficamente mais densos (no terreno) do que nos distritos das porções intermediárias e periféricas com “periferização” persistente (Grupo 3) onde há mais disponibilidade de terrenos maiores e relativamente mais baratos.

### **A Densidade Demográfica na Área Útil do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical**

Após analisar a densidade demográfica nos terrenos dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais, passamos a discutir a densidade demográfica no interior dos apartamentos desses empreendimentos considerando sua área útil correspondente somente à somatória das áreas dos pisos dos cômodos desses apartamentos.

No Grupo 2, enquanto a densidade demográfica no terreno dos empreendimentos foi igual a 800 hab/ha, a densidade na área útil interna dos apartamentos desses empreendimentos foi igual a 273 hab/ha. No Grupo 3 esses valores foram iguais a 583 hab/ha e 354 hab/ha, respectivamente. É interessante observar que a densidade demográfica nos terrenos dos empreendimentos do Grupo 2 foi maior do que no Grupo 3 (800 hab/ha contra 583 hab/ha), porém, a densidade demográfica no interior dos apartamentos dos empreendimentos do Grupo 2 foi menor do que no Grupo 3 (273 hab/ha contra 354 hab/ha).

Isso ocorreu porque no Grupo 2 a proporção de apartamentos unipessoais é maior do que no Grupo 3 e, ademais, o número de moradores por apartamento no Grupo 2 é menor do que no Grupo 3. As maiores densidades demográficas na área útil dos apartamentos do Grupo 3 indicam número maior de pessoas habitando apartamentos menores.

Como visto no capítulo anterior, no Grupo 2, 22,6% dos domicílios em apartamentos eram unipessoais em 2000 e 26,2% em 2010. Ainda nesse Grupo 2, o número de moradores por apartamento caiu de 2,7 pessoas em 2000 para 2,4 pessoas em 2010. Essa redução teve a ver com o aumento de 64,5% no número de apartamentos unipessoais entre 2000 e 2010.

Em relação ao Grupo 3, 8,5% dos apartamentos eram unipessoais em 2000 e 12,6% em 2010. Nesse período, o número de morador por apartamento do Grupo 3 diminuiu de 3,4 pessoas em 2000 para 3,0 pessoas em 2010. O total de apartamentos unipessoais desse Grupo quase dobrou com o aumento de 98,5% na última década.

Conforme o **Gráfico 13**, os distritos que registraram as maiores densidades demográficas na área útil interna dos apartamentos inseridos nos empreendimentos lançados no Grupo 2 foram Bom Retiro, República e São Lucas onde essas cifras foram, respectivamente, 604 hab/ha, 580 hab/ha e 509 hab/ha. E os distritos que registraram as menores cifras foram Morumbi, Moema e Pinheiros onde as áreas úteis internas dos apartamentos tinham, respectivamente, 158 hab/ha, 182 hab/ha e 209 hab/ha.

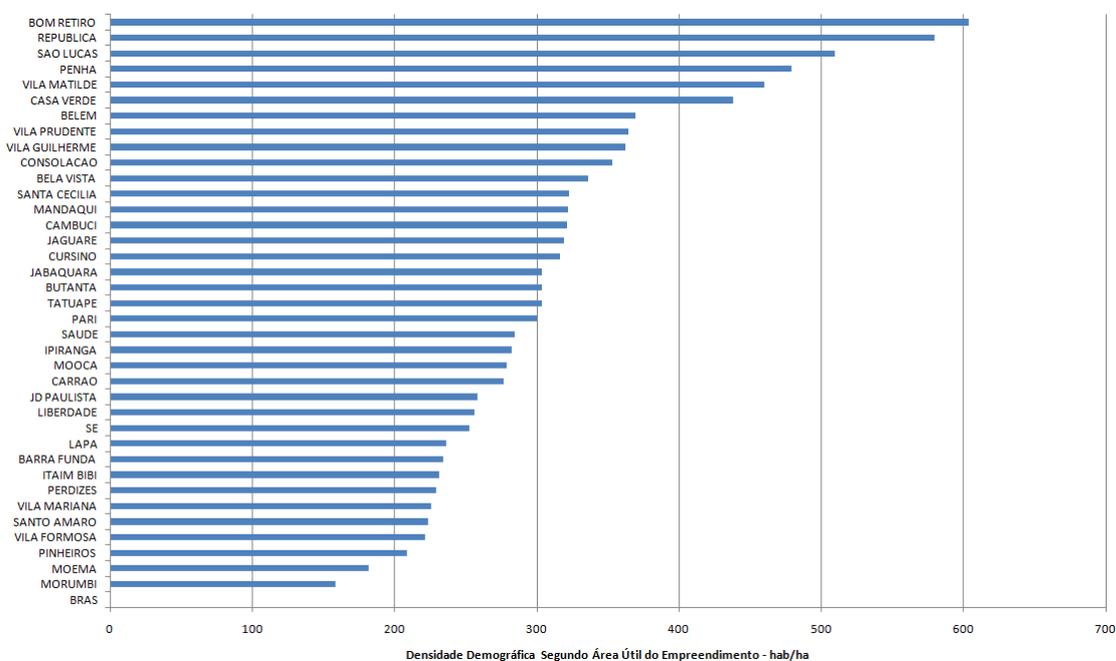
Como visto na seção anterior, na República e no Bom Retiro, localizados no Centro Antigo, foram registradas as maiores densidades demográficas nos terrenos (2.174 hab/ha e 1.740 hab/ha, respectivamente) acompanhadas pelas mais baixas cotas de terrenos por apartamento do Grupo 2 (10 m<sup>2</sup>/apto e 17 m<sup>2</sup>/apto, respectivamente). Nesses dois distritos, além do intenso aproveitamento do terreno houve também aproveitamento intenso da área útil interna dos apartamentos (580 hab/ha e 604 hab/ha), respectivamente.

Na República e no Bom Retiro a ocupação urbana é mais antiga e apresenta altos níveis de adensamento construtivo, com boa parte dos terrenos edificadas com construções verticais herdadas do passado. Nesses distritos há menor disponibilidade de terrenos desocupados e é mais difícil substituir as construções existentes para edificar prédios novos. Por isso os empreendimentos lançados entre 1998 e 2008 nesses distritos do Centro Antigo precisaram aproveitar o máximo possível tanto as superfícies dos terrenos quanto os interiores das edificações.

No Morumbi, distrito do Grupo 2 que registrou o maior preço médio de apartamento no momento de lançamento do empreendimento (R\$ 1.261.234,00), ocorreu o contrário daquilo que foi verificado na República e no Bom Retiro. A menor densidade demográfica nos terrenos dos empreendimentos (327 hab/ha) foi acompanhada pelas menores densidades demográficas na área útil interna dos apartamentos (158 hab/ha).

Na seção anterior vimos que o Morumbi teve a maior cota de terreno por apartamento do Grupo 2 (81 m<sup>2</sup>/apto). Isso indica que, nesse distrito com moradores de alta renda, os empreendimentos lançados tinham menos apartamentos e estavam em terrenos com bastante espaços livres. O aproveitamento extensivo dos terrenos e das áreas úteis internas dos apartamentos lançados no Morumbi gera menores densidades demográficas e espaços residenciais mais amplos para os moradores. A partir do preço médio do apartamento no momento do lançamento do empreendimento conclui-se que morar nesses espaços residenciais amplos era privilégio de alguns poucos com alto poder aquisitivo.

**Gráfico 13 - Densidade Demográfica na Área Útil do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 e 2008 – hab/ha - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

Como visto, os extremos da densidade demográfica no terreno do empreendimento eram maiores nos distritos do Grupo 2 do que nos distritos do Grupo 3. Porém, os extremos da densidade demográfica nas áreas úteis foram maiores nos distritos do Grupo 3 do que nos distritos do Grupo 2. Isso ocorreu porque os empreendimentos do Grupo 2, cujo preço médio de lançamento<sup>112</sup> dos apartamentos foi igual a R\$ 343.421,00, tiveram que ser implantados em terrenos menores e mais caros do que os do Grupo 3, onde aquele preço médio de lançamento dos apartamentos foi igual a R\$ 90.729,00. Os empreendimentos desse Grupo 3, com preços de lançamentos dos apartamentos mais baixos, tiveram que ser internamente mais densos do que os do Grupo 2 para que a renda fundiária realizada fosse compatível com as expectativas de lucro do incorporador.

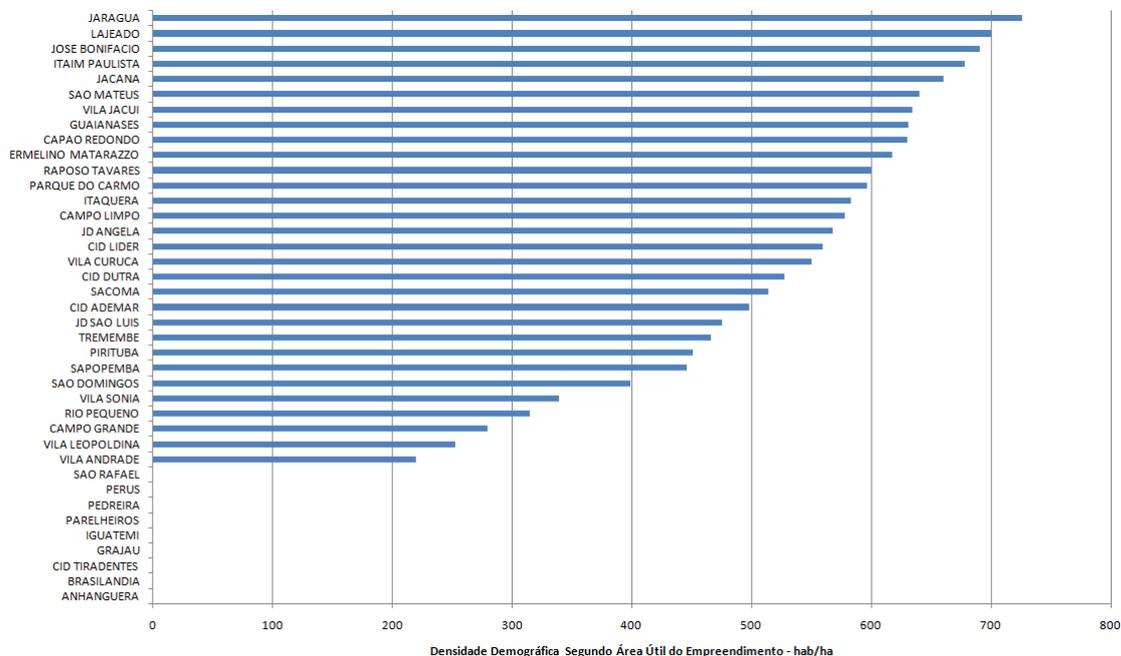
Conforme se pode observar no **Gráfico 14**, no Grupo 3 as maiores densidades demográficas nas áreas úteis internas dos apartamentos estavam nos distritos Jaraguá, Lajeado e José Bonifácio com valores iguais a, respectivamente, 726 hab/ha, 700 hab/ha e 691 hab/ha. Vale lembrar que no Grupo 2 os valores maiores foram registrados nos distritos Bom Retiro, República e São Lucas onde essas cifras eram, respectivamente, iguais a 604 hab/ha, 580 hab/ha e 509 hab/ha.

Ainda conforme o **Gráfico 14**, as menores densidades demográficas nas áreas úteis internas dos apartamentos lançados no Grupo 3 estavam em Vila Andrade, Vila Leopoldina e Campo Grande com valores iguais a, respectivamente, 219 hab/ha, 253 hab/ha e 280 hab/ha. No Grupo 2 os distritos que registraram os menores valores foram Morumbi, Moema e Pinheiros onde as áreas úteis internas dos apartamentos tinham, respectivamente, 158 hab/ha, 182 hab/ha e 209 hab/ha.

---

<sup>112</sup> O preço de lançamento do apartamento é geralmente menor do que o preço de comercialização desse apartamento.

**Gráfico 14 - Densidade Demográfica na Área Útil do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 e 2008 – hab/ha - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

Por que as densidades demográficas nas áreas úteis internas dos apartamentos lançados nos distritos do Grupo 3, localizados nas porções periféricas e intermediárias da cidade, eram mais elevadas do que as do Grupo 2, cujos distritos localizam-se nas porções intermediárias da cidade e no Centro Antigo e Expandido?

Uma parte da explicação encontra-se no fato de que, no Grupo 3, a proporção de apartamentos unipessoais (12,6% em 2010) era menor do que no Grupo 2 (26,2% em 2010). Além disso, o número de moradores por apartamento no Grupo 3 (3 pessoas em 2010) era maior do que no Grupo 2 (2,4 pessoas em 2010).

Outra parte da explicação encontra-se nas diferenças entre os tamanhos das famílias que viviam em apartamentos localizados nos Grupos 2 e 3 em 2010. A **Tabela 9** mostra a distribuição percentual dos moradores de apartamentos segundo o número de pessoas na família calculada a partir dos microdados da amostra do Censo Demográfico IBGE de 2010. Essa distribuição, concernente ao total de moradores em apartamentos levantados por aquele Censo, pode ser adotada como

uma *proxy* em relação à população potencial moradora dos apartamentos dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008.

Assim, nota-se que nos apartamentos do Grupo 2, onde a densidade demográfica na área útil interna desses apartamentos era mais baixa, predominavam as pessoas que viviam em famílias pequenas com 1 a 3 pessoas (65,8% dos moradores de apartamentos). No Grupo 3, onde aquela densidade demográfica era mais alta, o predomínio das pessoas que viviam em famílias pequenas com 1 a 3 pessoas era menor (41,7% dos moradores de apartamentos) e a participação das pessoas que viviam em famílias maiores era mais importante do que no Grupo 2. Na Tabela 10 nota-se que, no Grupo 3, 12,8% dos moradores de apartamentos viviam em famílias com 7 a 10 pessoas (contra 1,1% no Grupo 2) e 11,8% viviam em famílias com mais de 10 pessoas (contra 0,5% no Grupo 2).

**Tabela 9 - Número de Pessoas nas Famílias Moradoras de Apartamentos dos Grupos 2 e 3 – 2010 - %**

Grupos Distritais	Famílias Moradoras de Apartamentos			
	Famílias com 1 a 3 Pessoas	Famílias com 4 a 6 Pessoas	Famílias com 7 a 10 Pessoas	Famílias com Mais de 10 Pessoas
Grupo 2	65,8%	32,6%	1,1%	0,5%
Grupo 3	41,7%	33,7%	12,8%	11,8%

Fonte: Censo Demográfico IBGE, 2010.

Para complementar a explicação sobre as diferenças entre as densidades nas áreas úteis internas dos apartamentos dos Grupos 2 e 3, é importante caracterizar a distribuição dos moradores de apartamentos desses Grupos segundo suas composições familiares. Essa caracterização também foi baseada nos microdados da amostra do Censo Demográfico IBGE de 2010 e pode também ser tomada como uma *proxy* em relação à distribuição, segundo a composição familiar, da população moradora dos apartamentos de empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008.

Para estabelecer tal caracterização organizou-se a **Tabela 10** que apresenta justamente as distribuições percentuais dos moradores de apartamentos dos Grupos 2 e 3 segundo suas composições familiares. Nota-se que, de um lado, o percentual de moradores de apartamentos que viviam em famílias compostas por casais sem filho(s) era maior no Grupo 2 (19,9%) do que no Grupo 3 (12,8%). Essa presença maior de pessoas nesse tipo de famílias supostamente menores

influenciou a menor densidade demográfica na área útil interna dos apartamentos lançados no Grupo 2 em comparação com o Grupo 3.

De outro lado, no Grupo 3, com maior densidade demográfica na área útil interna dos apartamentos lançados, são maiores os percentuais de pessoas em famílias supostamente maiores compostas por casais com filho(s) (57,1% contra 50,8% no Grupo 2), casal com filho(s) e com parente(s) (4,4% contra 3,6% no Grupo 2), mulher sem cônjuge com filho(s) (12,6% contra 10,3% no Grupo 2) e mulher sem cônjuge com filho(s) e com parente(s) (4,1% contra 3,1% no Grupo 2).

**Tabela 10 - Composições das Famílias Moradoras de Apartamentos dos Grupos 2 e 3 – 2010 - %**

Grupos Distrit.	Famílias Moradoras de Apartamentos								
	Casal Sem Filho(s)	Casal sem filho(s) e com parente(s)	Casal com filho(s)	Casal com filho(s) e com parente(s)	Mulher sem cônjuge com filho(s)	Mulher sem cônjuge com filho(s) e com parente(s)	Homem sem cônjuge com filho(s)	Homem sem cônjuge com filho(s) e com parente(s)	Outro
2	19,9%	1,6%	50,8%	3,6%	10,3%	3,1%	1,3%	0,4%	9,1%
3	12,8%	1,5%	57,1%	4,4%	12,6%	4,1%	1,3%	0,4%	5,8%

Fonte: Censo Demográfico IBGE, 2010.

Na seção anterior vimos a influência das intensidades de aproveitamentos pré-existent da terra urbana e do grau de consolidação da ocupação urbana sobre as diferenças nas densidades demográficas nos terrenos dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008. Essa influência condiciona a disponibilidade e os custos dos terrenos que podem ser utilizados na produção desses empreendimentos.

Na presente seção se discutiu a importância de elementos demográficos na explicação sobre as diferenças entre as densidades demográficas nas áreas úteis internas dos apartamentos daqueles empreendimentos. Agora é importante discutir os compassos e descompassos entre essas densidades demográficas e outros aspectos urbanísticos arquitetônicos.

### **Os Compassos e Descompassos das Densidades Demográficas dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais**

Resta analisar os compassos e descompassos, compreendidos segundo definição apresentada anteriormente, nas relações das densidades demográficas estimadas nos terrenos e nas áreas úteis internas dos apartamentos dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais com as variações nos valores das seguintes variáveis:

- Coeficientes de Aproveitamento (CA) que, como visto, expressam a densidade construtiva ou edificada dos empreendimentos imobiliários;
- números médios de andares dos empreendimentos imobiliários;
- cotas de terrenos por apartamento dos empreendimentos imobiliários e;
- preços médios dos apartamentos, em reais, no momento de lançamento dos empreendimentos imobiliários.

As observações foram feitas a partir de gráficos de dispersão elaborados para os distritos dos Grupos 2 e 3. A partir desses gráficos de dispersão foram calculados os valores do  $R^2$  que indicaram se as relações entre as variáveis consideradas eram:

- muito fracas - valores menores do que 0,1;
- fracas - valores entre 0,1 e 0,25;
- médias - valores maiores do que 0,25 e menores do que 0,50;
- fortes - valores maiores do que 0,50 e menores do que 0,75;
- muito fortes - valores maiores do que 0,75 e menores do que 1,0.

No Grupo 2 o distrito Brás foi desconsiderado por não ter recebido nenhum lançamento de empreendimento imobiliário residencial vertical entre 1998 e 2008. Pela mesma razão, no Grupo 3, foram descartados os distritos Anhanguera, Brasilândia, Cidade Tiradentes, Grajaú, Iguatemi, Parelheiros, Pedreira, Perus e São Rafael. Desse modo, mantivemos os distritos da inversão demográfica no Grupo 2 e da “periferização” persistente no Grupo 3 como unidade de observação.

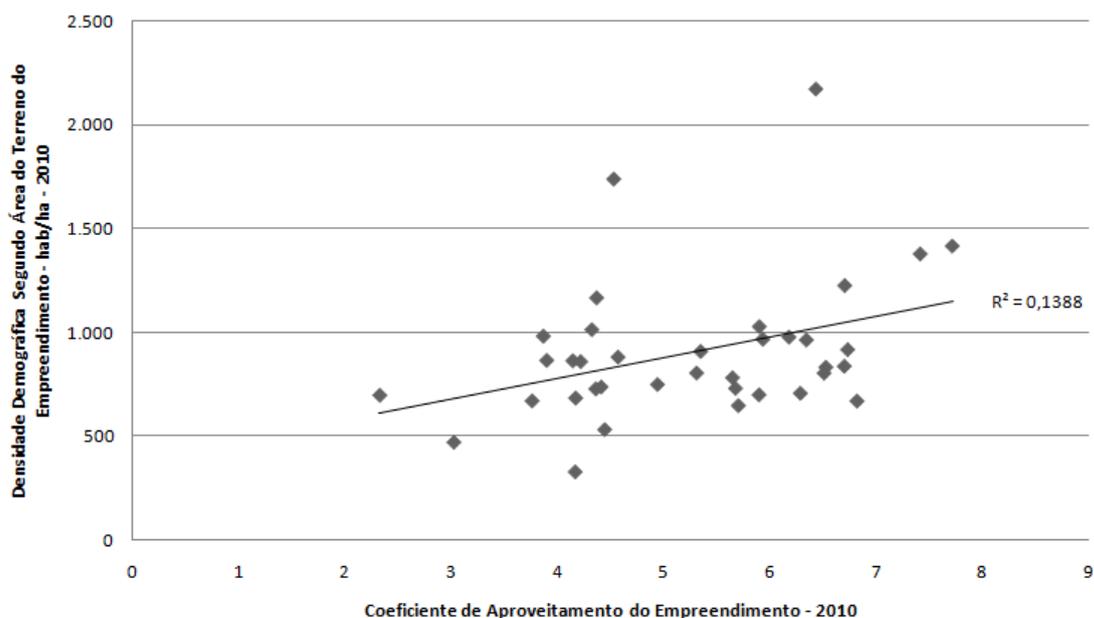
### **A Relação Entre Densidade Demográfica e Coeficiente de Aproveitamento (CA) dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Grupos 2 e 3**

A relação entre a densidade demográfica no terreno do empreendimento imobiliário residencial vertical e o Coeficiente de Aproveitamento desse empreendimento foi fraca tanto no Grupo 2 quanto no 3 ( $R^2$  iguais a 0,1388 e

0,2123, respectivamente). Porém, se retirarmos os dados relativos aos distritos República e Bom Retiro do Grupo 2 que configuram *outliers* nos **Gráficos 15** observa-se que o valor do  $R^2$  aumenta para 0,249, porém a relação continua fraca. Como visto anteriormente, esses dois distritos localizados no Centro Antigo apresentaram as maiores densidades demográficas nos terrenos dos empreendimentos lançados entre 1998 e 2008. No **Gráfico 16** o *outlier* com maior destaque é a Vila Leopoldina onde o Coeficiente de Aproveitamento dos empreendimentos destoou dos demais por ter valor igual a 5. Caso se retire esse *outlier*, o  $R^2$  do **Gráfico 16** passa a ser igual a 0,2986 indicando relação média.

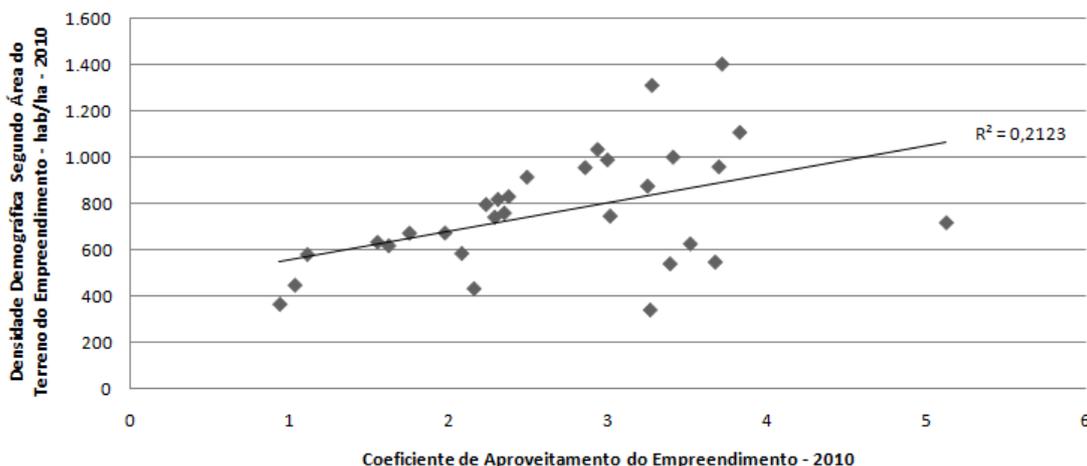
Ademais, nota-se que, segundo os **Gráficos 15 e 16**, aquela relação foi compassada nos Grupos 2 e 3, isto é, a densidade demográfica no terreno tendeu a aumentar com o aumento do Coeficiente de Aproveitamento. Isso é inevitável, pois esse aumento do Coeficiente de Aproveitamento implica em aumento da área construída do empreendimento que, ao acomodar maior número de apartamentos no interior da edificação, resulta em elevação na densidade demográfica no terreno.

**Gráfico 15 - Relação Entre Densidade Demográfica no Terreno (hab/ha) e o Coeficiente de Aproveitamento Real (CA) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 e 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

**Gráfico 16 - Relação Entre Densidade Demográfica no Terreno (hab/ha) e o Coeficiente de Aproveitamento Real (CA) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 e 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

A relação entre a densidade demográfica na área útil interna dos apartamentos e o Coeficiente de Aproveitamento dos empreendimentos foi fraca no Grupo 2 ( $R^2$  igual a 0,1014) e média no Grupo 3 ( $R^2$  igual a 0,3924), conforme os **Gráficos 17 e 18**. Quando se retira os *outliers* Bom Retiro e República do **Gráfico 17**, o  $R^2$  passa a ser igual a 0,2029, porém a relação entre as variáveis continuou fraca. Tanto no Grupo 2 quanto no Grupo 3 nota-se que essa relação foi descompassada. Conforme o Coeficiente de Aproveitamento aumentou, a densidade demográfica na área útil interna dos apartamentos diminuiu.

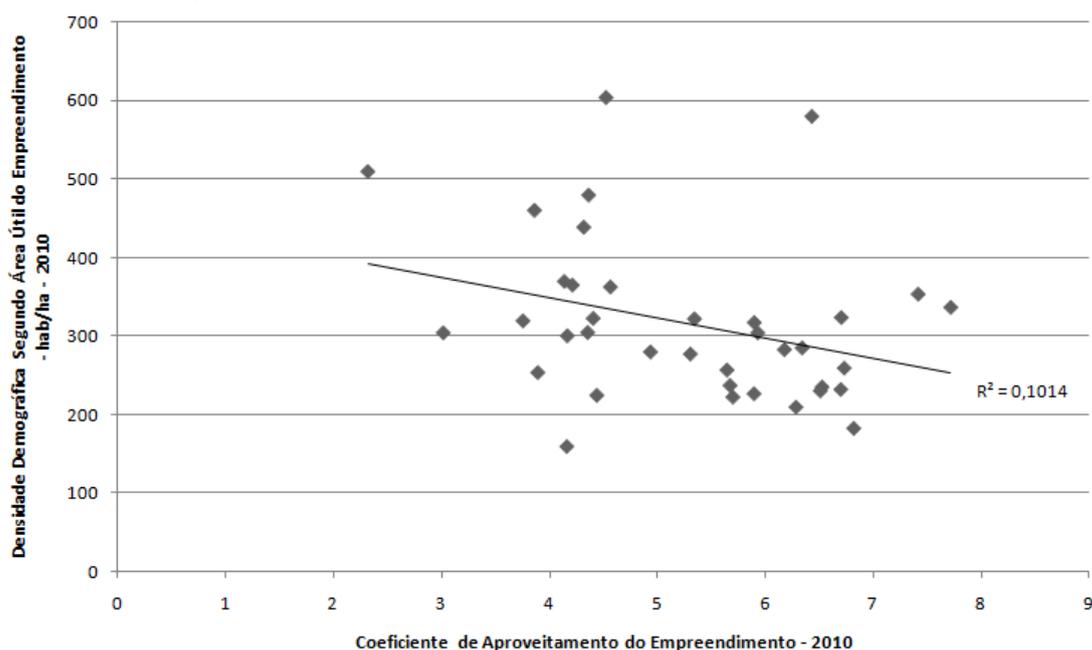
É interessante notar que o descompasso entre a densidade construtiva (ou edificada), medida pelo Coeficiente de Aproveitamento dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais, e a densidade demográfica na área útil interna dos apartamentos desses empreendimentos, indicou um traço da “cidade oca”.

Desse modo, a “cidade compacta” do ponto de vista construtivo convive com a “cidade oca” do ponto de vista demográfico. Isso reflete a prioridade que os incorporadores imobiliários dão ao aproveitamento construtivo das terras urbanas desconsiderando seu aproveitamento demográfico que, a bem dizer, deveria ser objeto de preocupação da regulação, do planejamento e da gestão urbana realizada pelo poder público.

Dessa constatação surge a importância da adoção de parâmetros de regulação da ocupação do solo que incidam não somente na densidade construtiva (como o Coeficiente de Aproveitamento), mas também na densidade demográfica (como a cota de terreno por unidades habitacional). Vale dizer que, na recente revisão do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, a cota de terreno por unidade habitacional foi retomada como parte dos parâmetros para a regulação da ocupação do solo urbano nos espaços junto aos corredores de ônibus e no entorno de estações de trens e de metrô.

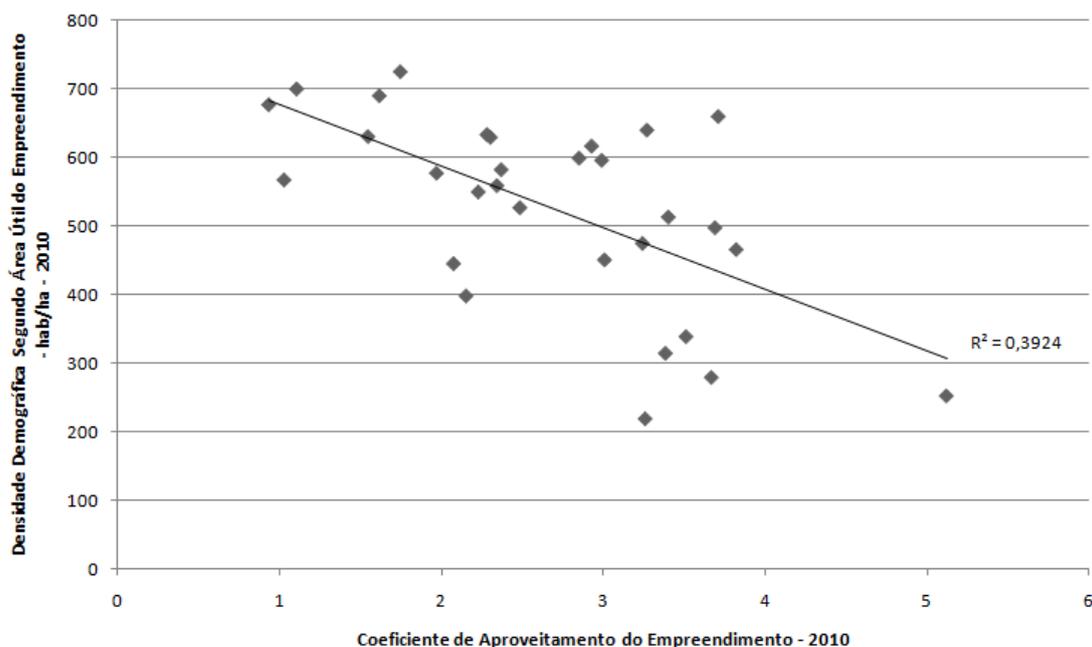
Daquelas constatações surge também a necessidade de estudos sobre as formas urbanas produzidas pelos empreendimentos imobiliários residenciais verticais implantados no Município de São Paulo que aproveitam a terra urbana com construções que não povoam os espaços intraurbanos. Essas formas urbanas definem uma espécie de geometria pouco eficiente de distribuição da população nos espaços intraurbanos. As variações dessa geometria resultam dos vários aspectos envolvidos no processo de urbanização e precisam ser examinadas à luz dos diferentes regimes demográficos.

**Gráfico 17 - Relação Entre Densidade Demográfica na Área Útil do Apartamento (hab/ha) e o Coeficiente de Aproveitamento Real (CA) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 e 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

**Gráfico 18 - Relação Entre Densidade Demográfica na Área Útil do Apartamento (hab/ha) e o Coeficiente de Aproveitamento Real (CA) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 e 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

A geometria intraurbana da distribuição populacional também é condicionada por parâmetros de planejamento e regulação da ocupação do solo urbano que são geralmente instituídos por meio da legislação urbanística. Assim, tais parâmetros influenciam os acessos àqueles empreendimentos por parte de diferentes grupos populacionais e condicionam a distribuição espacial das populações.

O estudo desses parâmetros da regulação urbana deve fazer parte das análises sobre as relações, já apontadas, entre os modos de morar e de utilizar as áreas internas das edificações residenciais que determinam as geometrias intraurbanas da distribuição populacional as quais podem acomodar diferentes composições sociodemográficas e regimes demográficos. Tal estudo deverá ficar para uma oportunidade futura.

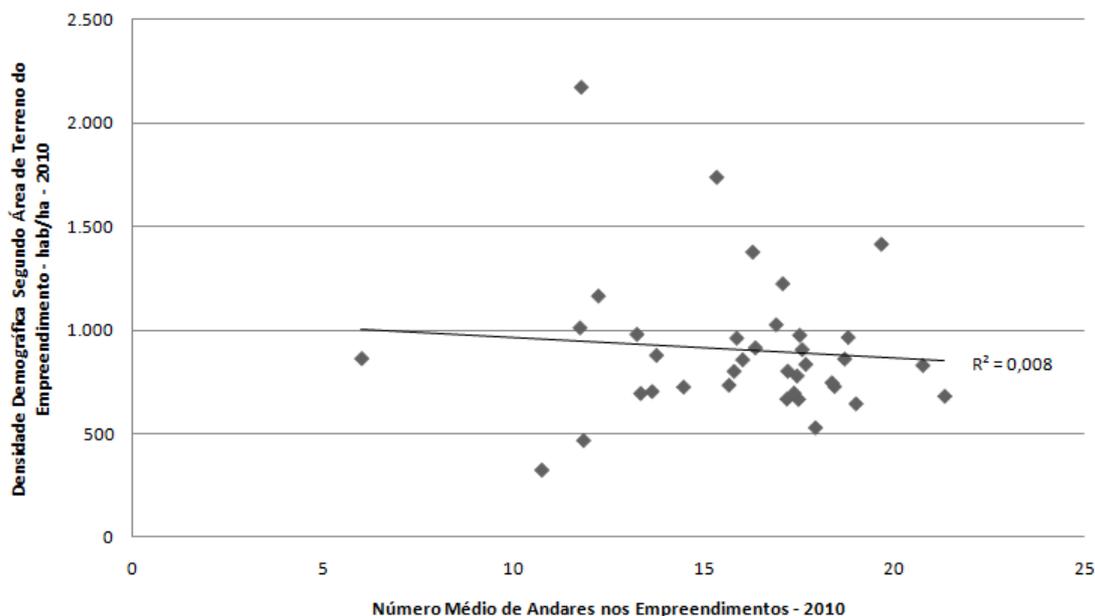
### **A Relação Entre a Densidade Demográfica e o Número Médio de Andares dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Grupos 2 e 3**

Aqui retomamos a discussão sobre os compassos e descompassos na relação entre a densidade demográfica e a verticalização dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais. No Grupo 2 houve uma relação muito fraca entre a densidade demográfica no terreno dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais e o número médio de andares das edificações desses empreendimentos que tiveram entre 15 a pouco mais de 20 andares. Aquela relação muito fraca se repetiu no Grupo 3 onde os prédios tiveram alturas mais variadas, entre 4 e 20 andares. Os **Gráficos 19 e 20** mostraram que o  $R^2$  do Grupo 2 foi igual a 0,008 e do Grupo 3 foi igual a 0,0597.

Portanto, em ambos os Grupos, as densidades demográficas nos terrenos daqueles empreendimentos tiveram pouco a ver com o número médio de andares das edificações que normalmente expressam a altura e o grau de verticalização da ocupação urbana. Isso corrobora a afirmação enunciada no livro “São Paulo – Crise e Mudança” (ROLNIK et alli, s/d), conforme visto anteriormente.

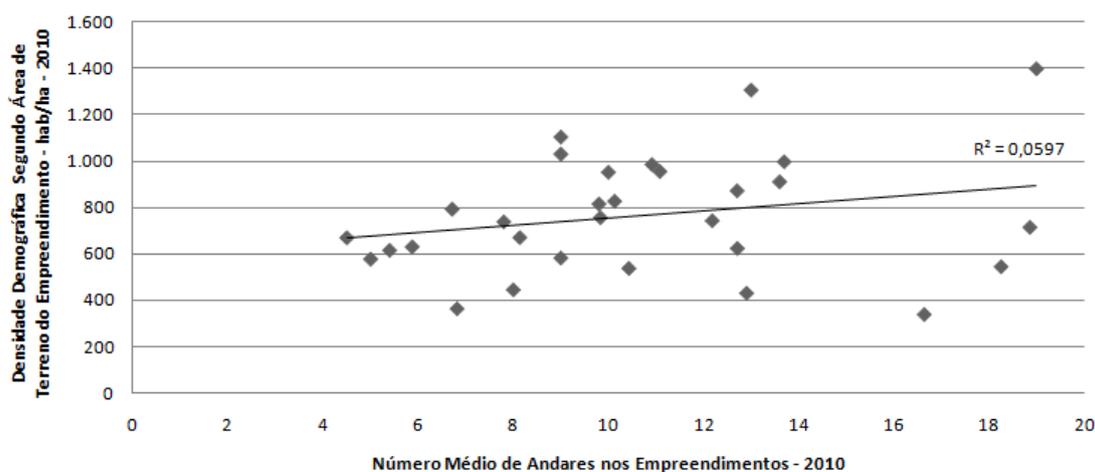
Observando os **Gráficos 19 e 20**, percebe-se que essas fracas relações eram ligeiramente descompassadas no Grupo 2, com leve diminuição da densidade demográfica no terreno com o aumento do número de andares, e ligeiramente compassadas no Grupo 3, com aquela densidade demográfica tendendo a aumentar levemente com o aumento do número de andares.

**Gráfico 19 - Relação Entre Densidade Demográfica no Terreno (hab/ha) e o Número Médio de Andares do Empreendimento Imobiliários Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 e 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

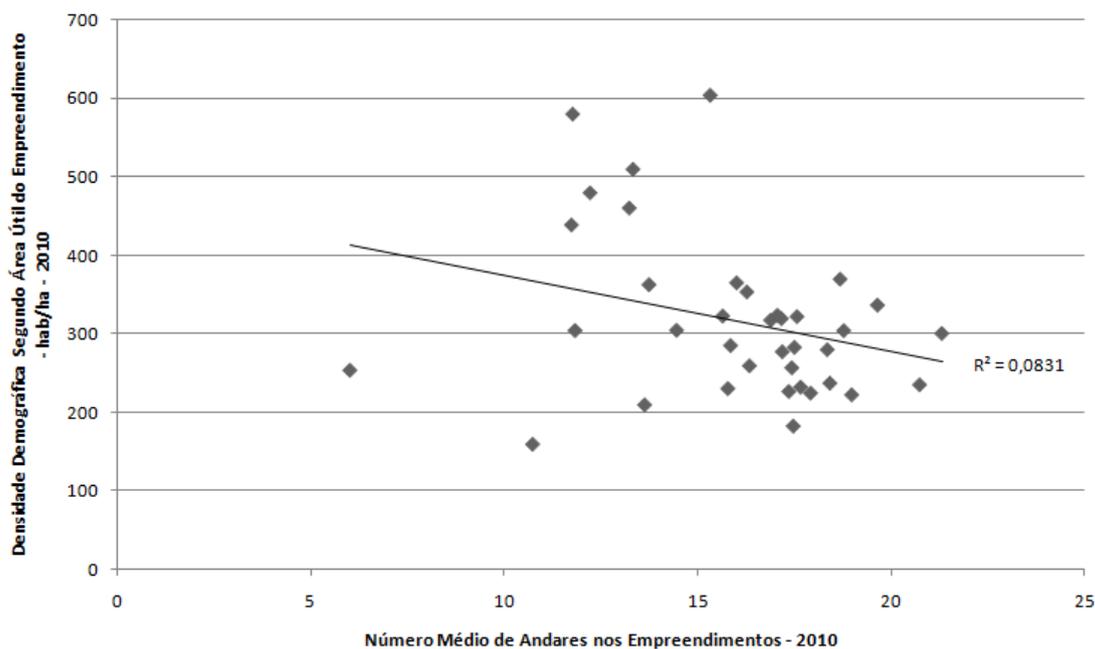
**Gráfico 20 - Relação Entre Densidade Demográfica na Área do Terreno (hab/ha) e o Número Médio de Andares do Empreendimento Imobiliários Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 e 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

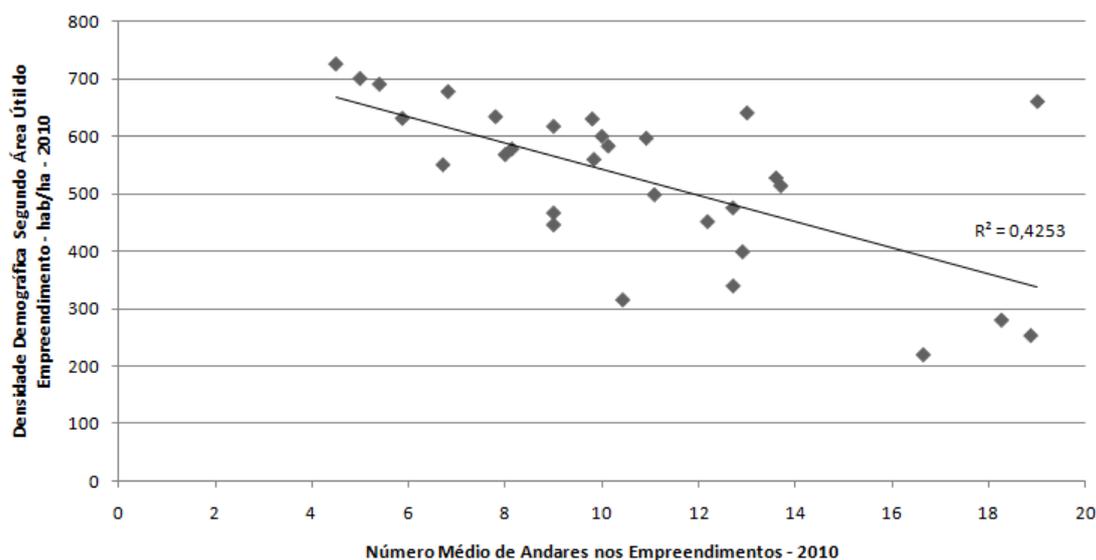
Porém, além da relação com a densidade demográfica no terreno, as edificações verticais também possuíam relações com a densidade demográfica na área útil interna dos apartamentos. Conforme se pode perceber nos **Gráficos 21 e 22**, esse segundo tipo de densidade demográfica teve relação muito fraca com a verticalização no Grupo 2 ( $R^2$  igual a 0,0831) e relação média no Grupo 3 ( $R^2$  igual a 0,4253). Corroborando novamente o enunciado apresentado no livro “São Paulo – Crise e Mudança”, esses Gráficos mostram que as densidades demográficas nas áreas úteis internas dos apartamentos tendem a diminuir com o aumento no número médio de andares das edificações. Isso comprova a dissociação entre os padrões de verticalização praticados no Município de São Paulo e a densidade demográfica nas áreas úteis internas das edificações.

**Gráfico 21 - Relação Entre Densidade Demográfica na Área Útil (hab/ha) e o Número Médio de Andares do Empreendimento Imobiliários Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 e 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

**Gráfico 22 - Relação Entre Densidade Demográfica na Área Útil (hab/ha) e o Número Médio de Andares do Empreendimento Imobiliários Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 e 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

Enfim, a densidade demográfica nos terrenos dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais apresentou, em relação à verticalização indicada pelo número médio de andares das edificações residenciais, comportamentos descompassados no contexto da inversão demográfica do Grupo 2 e ligeiramente compassados em relação ao contexto da “periferização” persistente do Grupo 3.

Esse leve compasso verificado no Grupo 3 não chega a invalidar o enunciado apresentado no livro “São Paulo – Crise e Mudança” (ROLNIK et alli, s/d) que coloca a necessidade de dissociar a discussão sobre a densidade demográfica da discussão sobre a verticalização das edificações. Isso porque tal compasso se baseia em uma relação muito fraca entre as variáveis analisadas.

A necessidade de fazer aquela dissociação ficou mais clara ao se observarem os descompassos na relação entre a densidade demográfica nas áreas úteis internas dos apartamentos e a verticalização daqueles empreendimentos lançados nos Grupos 2 e 3. No Grupo 3 a relação descompassada foi média e

mostrou que a densidade demográfica na área útil interna dos apartamentos tendeu a cair conforme aumentou o número médio de andares.

A verticalização pode ser considerada como um dos aspectos da forma intraurbana e da geometria da distribuição espacial da população. Para promover o aumento na densidade demográfica no terreno e na área útil interna dos apartamentos, a verticalização e a forma intraurbana precisam ser “recheadas” com maior quantidade de apartamentos que utilizem cotas menores de terrenos.

### **A Relação Entre Densidade Demográfica e Cota de Terreno por Apartamento dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Grupos 2 e 3**

Como era de se esperar, a densidade demográfica nos terrenos dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais e a cota de terreno por apartamento desses empreendimentos apresentaram fortes e muito fortes relações, conforme se pode observar nos **Gráficos 23 e 24**. No Grupo 2, o  $R^2$  foi igual a 0,6501 e no Grupo 3 foi igual a 0,7749.

Aquelas fortes e muito fortes relações já eram esperadas porque, como visto anteriormente, a cota de terreno por apartamento é uma medida indireta da densidade demográfica que passa pela mensuração da densidade habitacional. Essa cota determina a porção de terreno para cada habitação que, no caso dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais, são do tipo apartamento. Do ponto de vista do planejamento e da regulação urbana, as estimativas do número de pessoas por apartamento possibilitam o cálculo das possíveis densidades demográficas geradas com a implantação dos empreendimentos imobiliários.

Também eram esperadas as relações descompassadas entre a densidade demográfica nos terrenos daqueles empreendimentos e a cota de terreno por apartamento, mostradas nos **Gráficos 23 e 24**. De acordo com esses Gráficos, a densidade demográfica no terreno diminuiu com o aumento da cota de terreno por apartamento. Isso porque, em um determinado terreno, quanto maior é a cota, menor é a quantidade de apartamentos inseridos no empreendimento. Essa diminuição na quantidade de apartamentos provoca, de uma maneira geral, a redução no número de moradores e, portanto, na densidade demográfica no terreno onde aquele empreendimento é construído.

No Grupo 2 a cota média de terreno por apartamento foi igual a 32 m<sup>2</sup>/apto associadas a densidade demográfica média nos terrenos de 904 hab/ha. No Grupo 3 a cota média de terreno por apartamento foi igual a 43 m<sup>2</sup>/apto e a densidade demográfica média nos terrenos foi de 765 hab/ha. Esses dados confirmam a afirmação feita no parágrafo anterior.

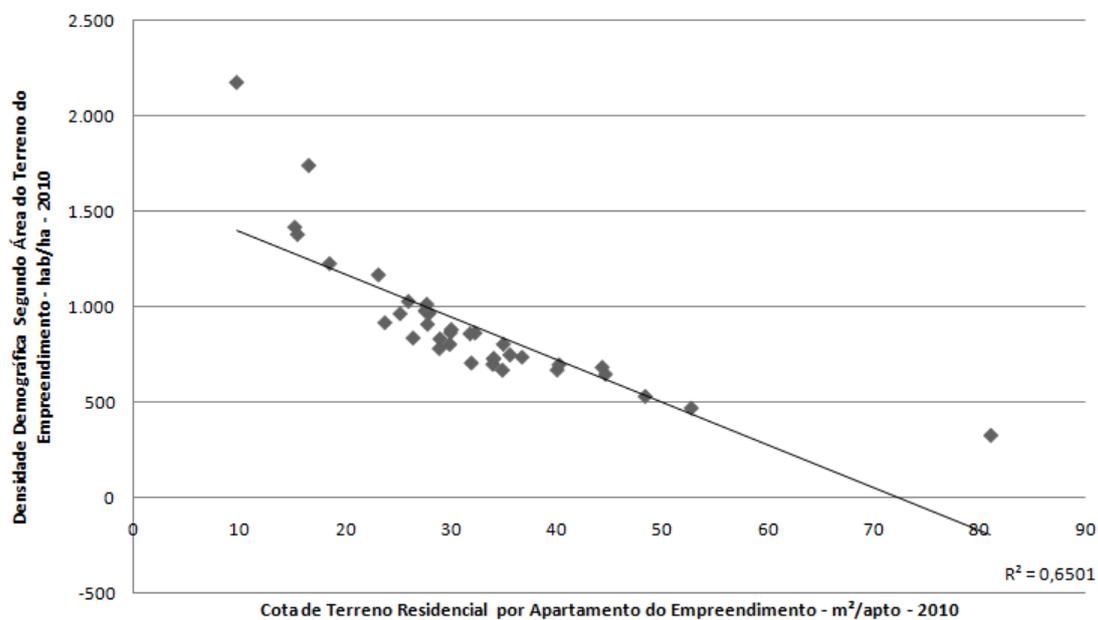
A diferença entre as densidades demográficas médias no terreno do Grupo 2 e 3 foi condicionada, conforme visto anteriormente, pelo menor número de pessoas por apartamento no Grupo 2 (2,4 pessoas em 2010) em comparação com o Grupo 3 (3,0 pessoas em 2010). Aquela diferença foi condicionada também pela maior proporção de apartamentos unipessoais no Grupo 2 (26,2% em 2010) na comparação com o Grupo 3 (12,6% em 2010) e pelo predomínio da população moradora de apartamentos em famílias menores (com 1 a 3 pessoas) no Grupo 2 (65,8% da população moradora de apartamentos) do que no Grupo 3 (41,7% da população moradora de apartamentos) e em famílias compostas por casais sem filhos (19,9% da população moradora de apartamento no Grupo 2 contra 12,8% no Grupo 3).

Por sua vez, a densidade demográfica média no terreno mais elevada no Grupo 3 (em comparação com o Grupo 2) sofreu a influência da participação percentual mais significativa da população moradora de apartamentos em famílias maiores, com 7 a 10 pessoas e com mais de 10 pessoas. No Grupo 3, 12,8% da população moradora de apartamentos (contra 1,1% no Grupo 2) viviam em famílias com 7 a 10 pessoas e 11,8% (contra 0,5% no Grupo 2) vivam em famílias com mais de 10 pessoas.

A densidade demográfica média no terreno do Grupo 3, mais elevada do que no Grupo 2, também sofreu influência dos maiores percentuais da população moradora de apartamentos em famílias compostas por casais com filho(s) (57,1% da população moradora de apartamentos do Grupo 3 contra 50,8% no Grupo 2) e em famílias compostas por casais com filho(s) e com parente(s) (4,4% da população moradora de apartamentos do Grupo 3 contra 3,6% no Grupo 2).

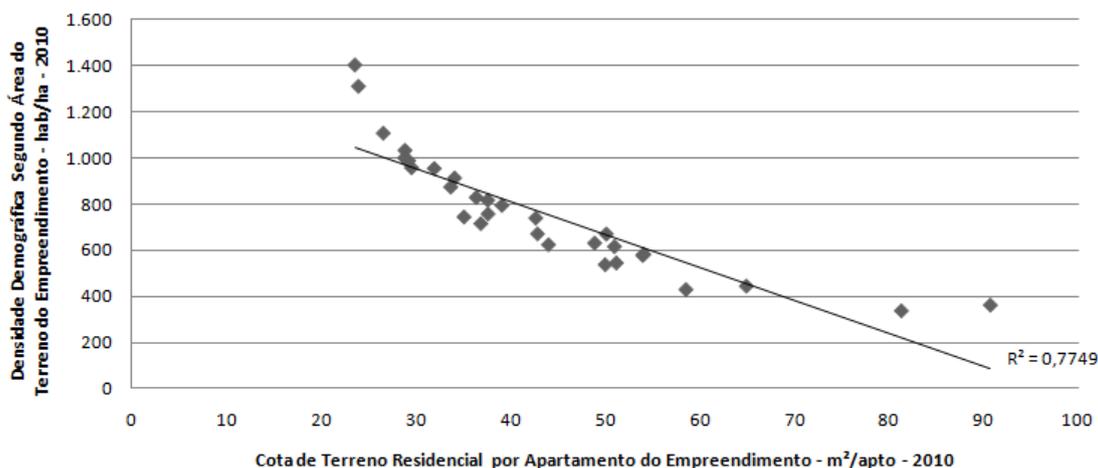
Com isso podemos dizer que a densidade demográfica média nos terrenos dos empreendimentos lançados no Grupo 2 poderia ser mais alta caso tivesse os tamanhos e composições familiares verificados no Grupo 3.

**Gráfico 23 - Relação Entre a Densidade Demográfica no Terreno (hab/ha) e a Cota de Terreno por Apartamento (m<sup>2</sup>/apto) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 a 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

**Gráfico 24 - Relação Entre a Densidade Demográfica no Terreno (hab/ha) e a Cota de Terreno por Apartamento (m<sup>2</sup>/apto) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 a 2008 - 2010**

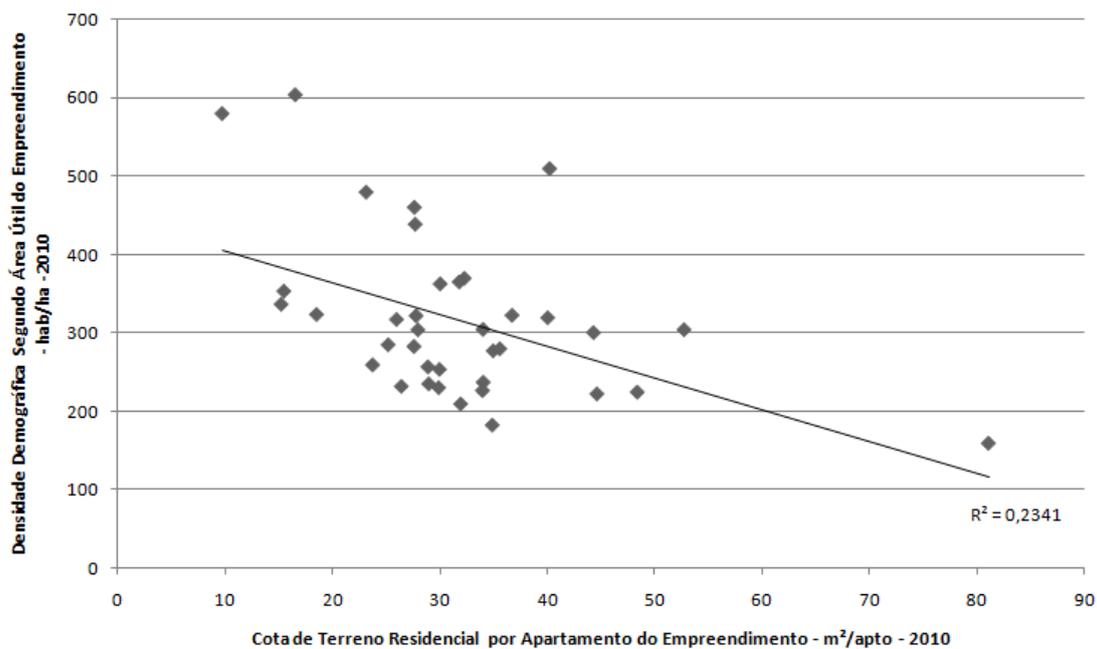


Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

Nos **Gráficos 25 e 26** pode-se perceber que as relações entre a densidade demográfica nas áreas úteis internas dos apartamentos e a cota de terreno por apartamento foram fracas no Grupo 2 e muito fracas no Grupo 3. Naqueles Gráficos nota-se que, no Grupo 2, o  $R^2$  foi igual a 0,2341 e no Grupo 3 foi igual a 0,0235.

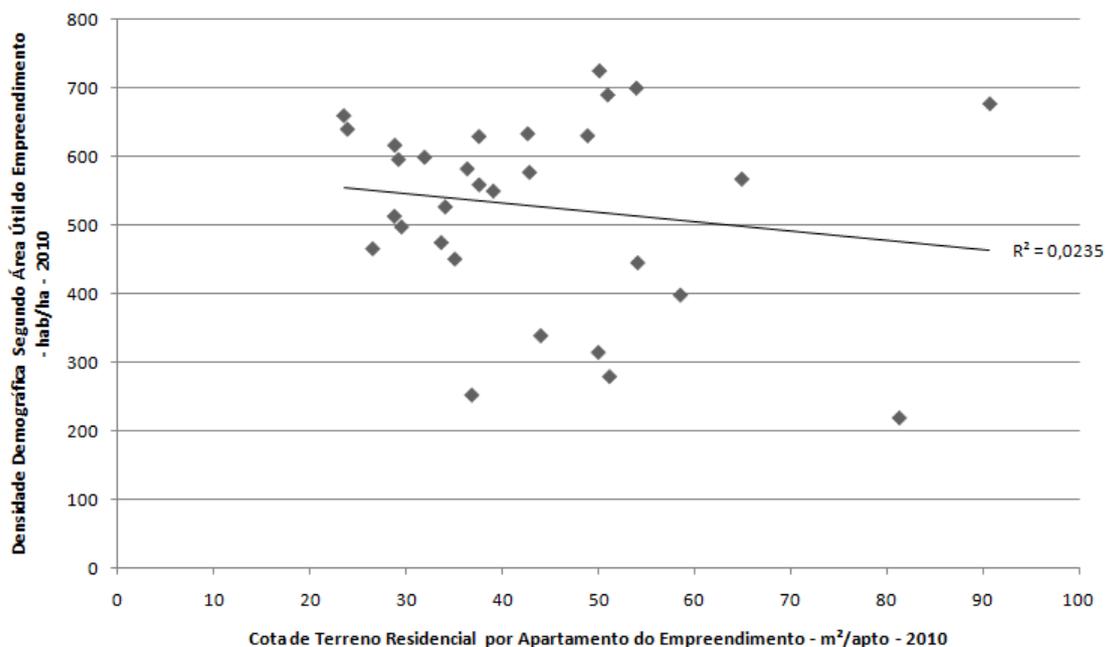
Ainda segundo os **Gráficos 25 e 26**, as relações entre as densidades demográficas na área útil interna dos apartamentos e as cotas de terreno por apartamento foram descompassadas no Grupo 2 e no Grupo 3 com a tendência de diminuição daquelas densidades demográficas com a redução das cotas de terreno por apartamento. Esse descompasso é mais nítido no Grupo 2, onde a relação entre as variáveis foi fraca, do que no Grupo 3, onde essa relação foi muito fraca.

**Gráfico 25 - Relação Entre a Densidade Demográfica na Área Útil (hab/ha) e a Cota de Terreno por Apartamento (m<sup>2</sup>/apto) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 a 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

**Gráfico 26 - Relação Entre a Densidade Demográfica na Área Útil (hab/ha) e a Cota de Terreno por Apartamento (m<sup>2</sup>/apto) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 a 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

No Grupo 2, a cota média de terreno por apartamento de 32 m<sup>2</sup>/apto associou-se a uma densidade demográfica média na área útil interna dos apartamentos de 316 hab/ha. No Grupo 3 a cota média de terreno por apartamento de 43 m<sup>2</sup>/apto associou-se a uma densidade demográfica média na área útil interna dos apartamentos de 527 hab/ha.

É interessante observar que na análise anterior sobre a associação dessas cotas médias de terrenos por apartamentos com as densidades demográficas médias nos terrenos dos empreendimentos ocorreu o oposto. Ou seja, a cota média de terreno por apartamento do Grupo 2 (32 m<sup>2</sup>/apto), menor do que a do Grupo 3 (43 m<sup>2</sup>/apto), se associou a uma densidade demográfica média no terreno (904 hab/ha) que foi maior do que a do Grupo 3 (765 hab/ha). Aquela cota de terreno por apartamento do Grupo 2 se associou a uma densidade demográfica na área útil interna dos apartamentos menor (316 hab/ha) do que a do Grupo 3 (527

hab/ha). Para facilitar a visualização das diferenças entre esses dados vale observar a **Tabela 11**.

**Tabela 11 - Cota Média de Terreno Por Apartamento (m<sup>2</sup>/apto), Densidade Demográfica Média no Terreno (hab/ha) e Densidade Demográfica Média na Área Útil Interna do Apartamento (hab/ha) - 2010**

<b>Grupos Distritais</b>	<b>Cota Média de Terreno Por Apto. – m<sup>2</sup>/apto</b>	<b>Densidade Demográfica Média no Terreno – hab/ha</b>	<b>Densidade Demográfica Média na Área Útil Interna do Apto. – hab/ha</b>
Grupo 2	32	904	316
Grupo 3	43	765	527

Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

Esses valores servem para mostrar como o solo urbano (área do terreno do empreendimento) e o solo criado (área útil interna dos apartamentos) estão sendo distribuídos dentre os moradores de apartamentos de boa parte do Município de São Paulo.

Nas localizações mais centrais e caras do Grupo 2 os empreendimentos imobiliários utilizaram menores porções de terras urbanas do que os empreendimentos lançados nas localizações mais periféricas e menos caras do Grupo 3. Com isso, as populações com maior poder aquisitivo que foram viver em apartamentos do Grupo 2 se apropriaram de menos solos urbanos. Porém, essas populações, com maior quantidade de pessoas morando sozinhas e com famílias menores e menos extensivas, contavam com maior área útil por pessoa no interior dos seus apartamentos. Vale lembrar, com base nos dados apresentados no capítulo anterior, os destaques dos homens adultos jovens e de meia idade, bem como das mulheres idosas, que vivem sozinhos nos apartamentos do Grupo 2.

### **Quadro Síntese das Relações Entre as Densidades Demográficas, Coeficiente de Aproveitamento, Número Médio de Andares e Cota de Terreno Por Apartamento**

Para uma leitura mais clara sobre os compassos e descompassos no conjunto de relações das densidades demográficas (nos terrenos dos

empreendimentos e nas áreas úteis internas dos apartamentos) com o Coeficiente de Aproveitamento, com o número médio de andares das edificações dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais e com a cota de terreno por apartamento desses empreendimentos, organizou-se um quadro síntese.

Além dos compassos e descompassos daquelas relações nos Grupos 2 e 3, esse quadro indica, a partir dos valores do  $R^2$  calculados nos gráficos de dispersão, se tais relações são muito fracas ( $R^2$  menor do que 0,1), fracas ( $R^2$  maior do que 0,1 e menor do que 0,25), médias ( $R^2$  maior do que 0,25 e menor do que 0,5), fortes ( $R^2$  maior do que 0,5 e menor do que 0,75) e muito forte ( $R^2$  maior do que 0,75 e menor do que 1).

Nas relações compassadas as densidades demográficas (nos terrenos e nas áreas úteis internas dos apartamentos) tendem a aumentar conforme aumentam os valores do Coeficiente de Aproveitamento, do número médio de andares e da cota de terreno por apartamento. Nas relações descompassadas, aquelas densidades demográficas tendem a diminuir conforme os valores daquelas variáveis aumentam.

Densidade Demográfica – hab/ha	Relação com Coeficiente de Aproveitamento	Relação com Número Médio de Andares	Relação com Cota de Terreno Por Apto. – m <sup>2</sup> /apto
<b>No Terreno</b>	<p><b>Grupo 2:</b> Compassada – Fraca (<math>R^2 = 0,1388</math>)</p> <p><b>Grupo 3:</b> Compassada – Fraca (<math>R^2 = 0,2123</math>)</p>	<p><b>Grupo 2:</b> Descompassada – Muito Fraca (<math>R^2 = 0,008</math>)</p> <p><b>Grupo 3:</b> Compassada – Muito Fraca (<math>R^2 = 0,0597</math>)</p>	<p><b>Grupo 2:</b> Descompassada – Forte (<math>R^2 = 0,6501</math>)</p> <p><b>Grupo 3:</b> Descompassada – Muito Forte (<math>R^2 = 0,7749</math>)</p>
<b>Na Área Útil do Apto.</b>	<p><b>Grupo 2:</b> Descompassada – Fraca (<math>R^2 = 0,1014</math>)</p> <p><b>Grupo 3:</b> Descompassada – Média (<math>R^2 = 0,3924</math>)</p>	<p><b>Grupo 2:</b> Descompassada – Muito Fraca (<math>R^2 = 0,0831</math>)</p> <p><b>Grupo 3:</b> Descompassada – Média (<math>R^2 = 0,4253</math>)</p>	<p><b>Grupo 2:</b> Descompassada – Fraca (<math>R^2 = 0,2341</math>)</p> <p><b>Grupo 3:</b> Descompassada – Muito Fraca (<math>R^2 = 0,0235</math>)</p>

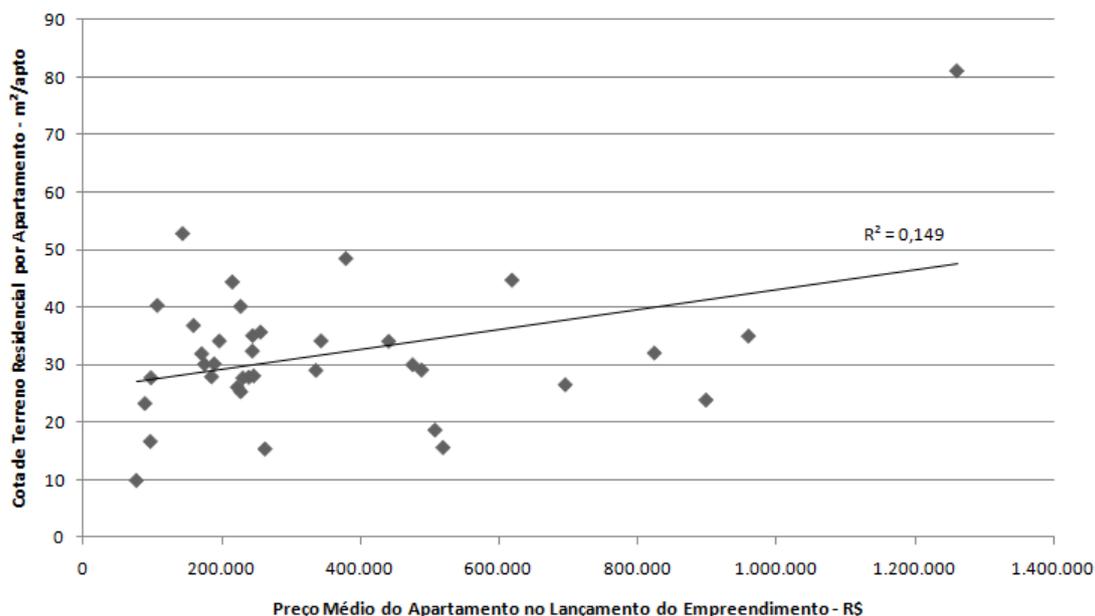
### **A Relação Entre o Preço Médio de Lançamento e a Cota de Terreno por Apartamento dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Grupos 2 e 3**

Apesar de fracas (com  $R^2$  igual a 0,149 no Grupo 2 e 0,1175 no Grupo 3), as relações entre as cotas de terrenos por apartamento e os preços médios dos apartamentos no lançamento dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais entre 1998 e 2008 mostraram os padrões de apropriação das terras urbanas segundo a estratificação socioeconômica da produção imobiliária realizada pelos agentes do mercado de incorporação.

Conforme o **Gráfico 27**, no Grupo 2, a maioria dos distritos tiveram empreendimentos com cotas de terreno por apartamento entre 15 e 45 m<sup>2</sup>/apto associadas a preços médios dos apartamentos entre R\$ 150.000,00 e R\$ 600.000,00. Nesse Grupo 2, com distritos no Centro Antigo e Expandido e em porções intermediárias da cidade, a cota média de terreno por apartamento foi de 32 m<sup>2</sup>/apto, conforme visto anteriormente, e o preço médio de lançamento do apartamento foi igual a R\$ 352.703,00.

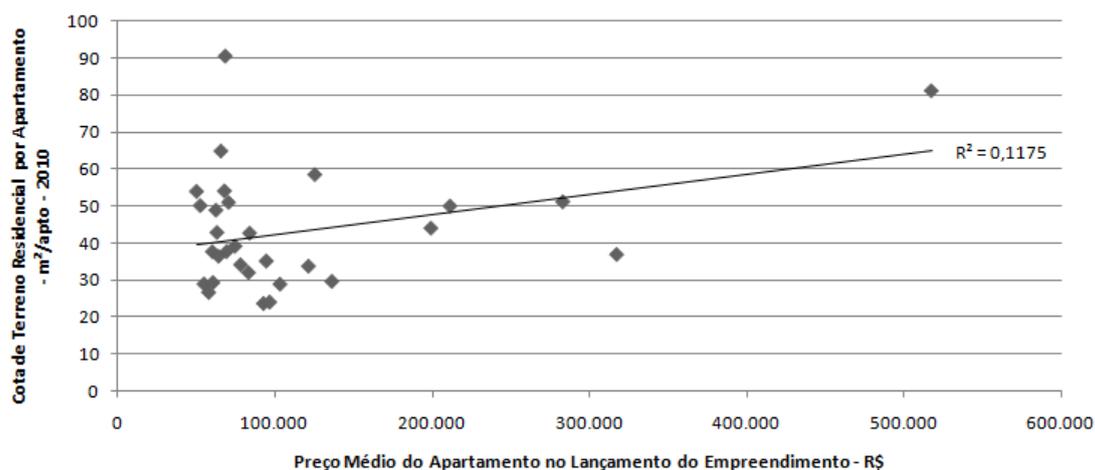
De acordo com o **Gráfico 28**, no Grupo 3, a maior parte dos distritos receberam empreendimentos com cotas de terreno por apartamento entre 20 e 60 m<sup>2</sup>/apto associadas a preços médios de lançamento dos apartamentos entre R\$ 50.000,00 e R\$ 150.000,00. Nesse Grupo 3, com distritos nas porções intermediárias e periféricas da cidade, a cota média de terreno por apartamento foi de 43 m<sup>2</sup>/apto, conforme visto anteriormente, e o preço médio de lançamento do apartamento foi igual a R\$ 116.332,00.

**Gráfico 27 - Relação Entre o Preço Médio (R\$) de Lançamento e a Cota de Terreno por Apartamento (m<sup>2</sup>/apto) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 a 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008.

**Gráfico 28 - Relação Entre o Preço Médio (R\$) de Lançamento e a Cota de Terreno por Apartamento (m<sup>2</sup>/apto) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 a 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008.

No Grupo 3, com distritos mais periféricos, os terrenos tendem a ser mais baratos e, portanto, os empreendimentos usaram porções maiores de terras urbanas

para produzir apartamentos mais baratos do que no Grupo 2 onde os empreendimentos usaram porções menores de terras urbanas por apartamento e onde os terrenos são mais caros por estarem em localizações mais centrais.

Esses dados reiteraram, do ponto de vista do mercado imobiliário de incorporação, a permanência do modelo centro-periferia na estruturação dos espaços intraurbanos do Município de São Paulo, com a “periferização” persistente no Grupo 3 apesar da ocorrência da inversão demográfica no Grupo 2. Nesse modelo, os empreendimentos imobiliários residenciais verticais tenderam a distribuir porções maiores de terras urbanas por apartamento nas áreas periféricas do Grupo 3, menos caras e mais precárias, e porções menores nas áreas mais centrais, mais caras e menos precárias do ponto de vista urbanístico.

### **A Relação Entre a Densidade Demográfica e o Preço Médio de Lançamento do Apartamento dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Grupos 2 e 3**

Vimos que as relações entre a cota de terreno por apartamento e os preços médios dos apartamentos no lançamento dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais mostraram a estratificação socioeconômica dos solos urbanos utilizados pelo mercado de incorporação. A relação entre a densidade demográfica e o preço de lançamento dos apartamentos pode indicar a intensidade de aproveitamento desses solos urbanos (terreno dos empreendimentos) e também dos solos criados (área útil interna dos apartamentos).

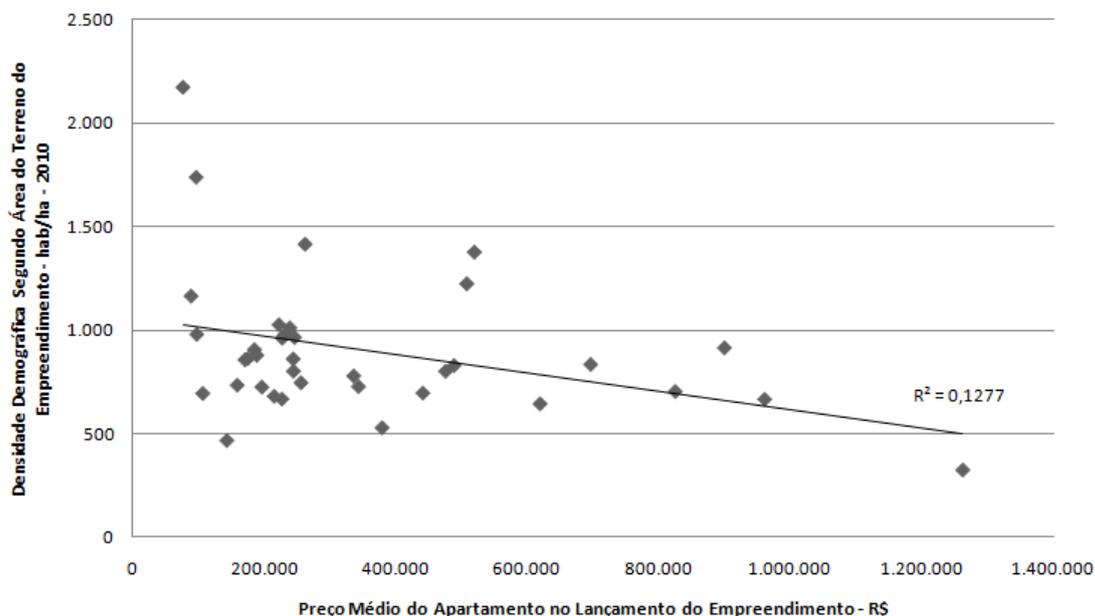
As fracas relações entre a densidade demográfica nos terrenos dos empreendimentos e os preços médios de lançamento dos apartamentos mostraram que o nexos entre essas variáveis não é direto e deve ser mediado por fatores adicionais que determinam a distribuição socioeconômica dos solos urbanos. Nos **Gráficos 29 e 30** observa-se que o  $R^2$  do Grupo 2 foi igual a 0,1277 e no Grupo 3 foi 0,1229. Nesses Gráficos, nota-se que a densidade demográfica nos terrenos dos empreendimentos dos Grupos 2 e 3 tenderam a cair enquanto os preços dos apartamentos tenderam a aumentar.

A fraca relação entre essas variáveis mostrou que, no universo de moradores potenciais dos empreendimentos imobiliários produzidos pelo mercado de incorporação, não se pode afirmar de modo direto e seguro que os grupos com

maior poder aquisitivo habitam os terrenos com menor densidade demográfica enquanto os grupos com menor poder aquisitivo habitam os terrenos mais densos.

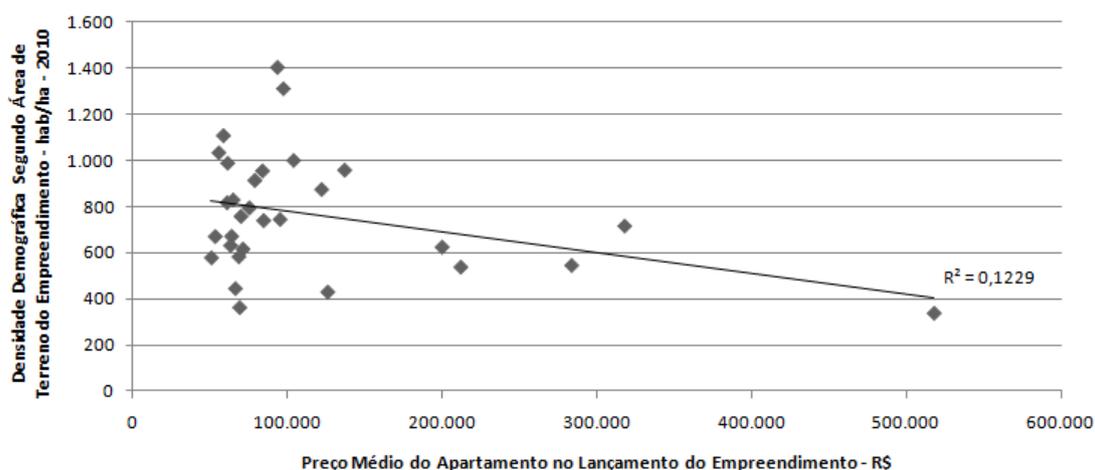
Contudo, os descompassos na relação entre a densidade demográfica no terreno dos empreendimentos e o preço médio de lançamento dos apartamentos observados nos **Gráficos 29 e 30**, com redução no nível da primeira variável conforme o valor da segunda variável aumenta, não permitem desconsiderar o fato de que os mais abastados habitam os terrenos menos densos. Tanto no Grupo 2 quanto no Grupo 3, os terrenos dos empreendimentos onde os preços de lançamentos dos apartamentos foram mais altos tenderam a ser demograficamente menos densos. Nos **Gráficos 29 e 30** observa-se que essa tendência é mais nítida no Grupo 2 do que no Grupo 3.

**Gráfico 29 - Relação Entre Densidade Demográfica no Terreno (hab/ha) e o Preço Médio de Lançamento do Apartamento (R\$) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 a 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

**Gráfico 30 - Relação Entre Densidade Demográfica no Terreno (hab/ha) e o Preço Médio do Lançamento do Apartamento (R\$) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 a 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

A relação entre a densidade demográfica nas áreas úteis internas dos apartamentos e o preço médio de lançamento dos apartamentos foi média no Grupo 2 e forte no Grupo 3. Segundo os **Gráficos 31 e 32**, no Grupo 2 o  $R^2$  foi igual a 0,4211, e no Grupo 3, foi igual a 0,661. Em ambos os Grupos, aquela relação foi descompassada, isto é, quanto maior o preço médio de lançamento do apartamento, menor a densidade demográfica na área útil do apartamento.

Assim, de uma maneira geral, tanto no Grupo 2 quanto no 3, aqueles que possuíam mais recursos econômicos para adquirir os apartamentos mais caros poderiam usufruir de maior quantidade de área útil no interior do apartamento por morador. Vimos que o mesmo descompasso ocorreu em relação à densidade demográfica no terreno do empreendimento imobiliário residencial vertical. Obviamente, maior poder aquisitivo viabiliza o acesso a condições demograficamente menos densas nos terrenos dos empreendimentos e nas áreas úteis internas dos apartamentos.

Vale lembrar que, no Grupo 2, onde a renda média domiciliar registrada foi mais alta (R\$ 7.311,47 em 2010), havia número menor de pessoas por apartamento (2,4 pessoas em 2010), forte presença dos *singletons* em apartamentos (26,2% dos apartamentos eram unipessoais em 2010), para retomar o termo de Klinenberg (2012) usado na designação das pessoas que moram sós, e predomínio da população moradora de apartamentos em famílias compostas por casais sem filhos (65,8% dos moradores de apartamentos).

Vale lembrar também que, no Grupo 3, onde a renda domiciliar registrada foi mais baixa (R\$ 2.735,02 em 2010), havia 3 pessoas por apartamento em 2010, menor presença de *singletons* em apartamentos (12,6% dos apartamentos eram unipessoais em 2010) e presença significativa da população moradora de apartamentos em famílias extensivas na comparação com os moradores de apartamentos do Grupo 2 - casais com filho(s) (57,1% da população moradora de apartamentos do Grupo 3 contra 50,8% no Grupo 2) e casais com filho(s) e com parente(s) (4,4% da população moradora de apartamentos do Grupo 3 contra 3,6% no Grupo 2).

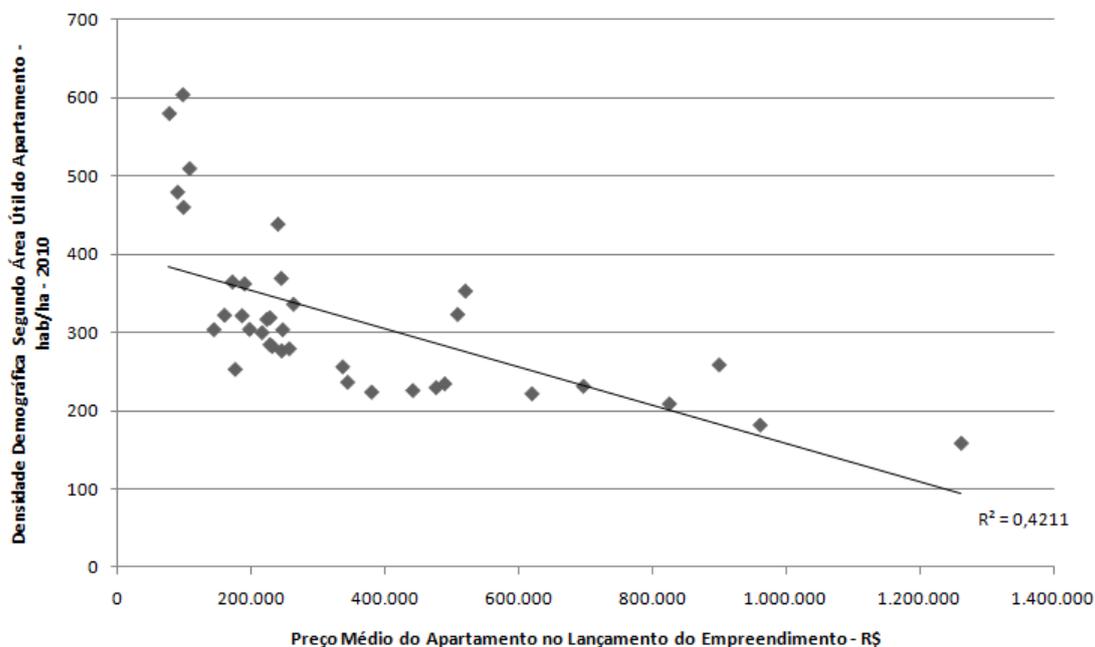
De acordo com o **Gráfico 31**, no Grupo 2 a maior parte dos distritos registrou preços médios de lançamento dos apartamentos que variaram entre R\$ 150.000,00 e R\$ 1.000.000,00 associados a densidades demográficas nas áreas

úteis dos apartamentos que variaram entre 150 e 400 hab/ha. Nesse Grupo 2 o preço médio de lançamento do apartamento foi igual a R\$ 352.703,00 e a densidade demográfica média na área útil interna dos apartamentos foi de 316 hab/ha.

Segundo o **Gráfico 32**, no Grupo 3 a maior parte dos distritos teve os preços médios de lançamento dos apartamentos variando entre R\$ 50.000,00 e R\$ 350.000,00 que estiveram associados a densidades demográficas nas áreas úteis dos apartamentos que variaram entre 250 e 700 hab/ha. Nesse Grupo 3 o preço médio de lançamento do apartamento foi igual a R\$ 116.332,00 e a densidade demográfica média na área útil interna dos apartamentos foi de 527 hab/ha.

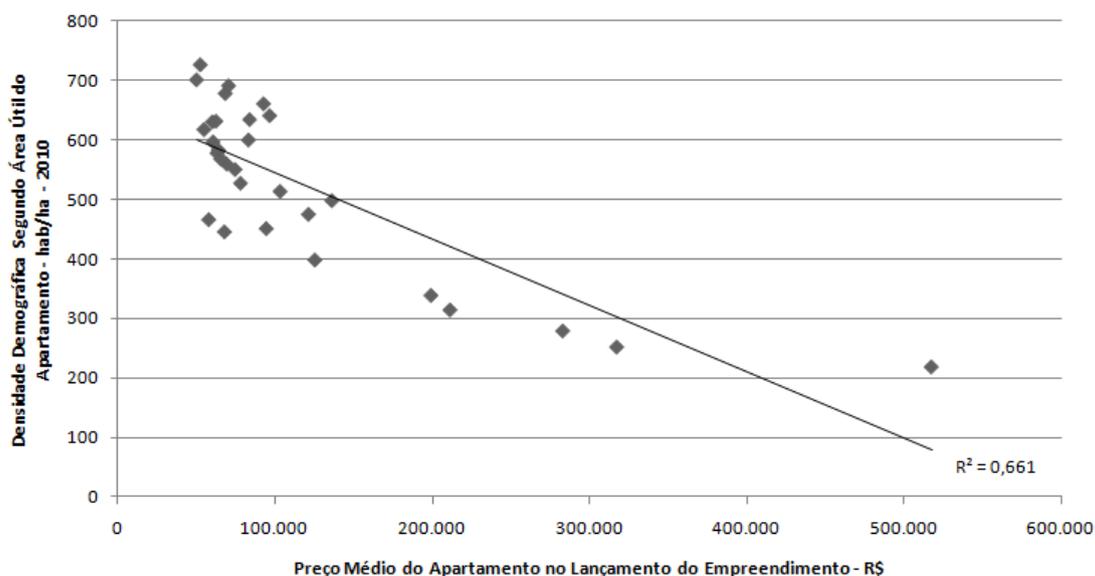
Nota-se uma obviedade: os apartamentos mais caros tendem a ser menos densos do que os mais baratos. No Grupo 2, os preços de lançamento dos apartamentos foram mais altos e as densidades demográficas nas áreas úteis internas dos apartamentos foram mais baixos do que no Grupo 3. Nesse Grupo 3 os menores preços de lançamento dos apartamentos corresponderam a maiores densidades demográficas nas áreas úteis das edificações.

**Gráfico 31 - Relação Entre Densidade Demográfica na Área Útil do Apartamento (hab/ha) e o Preço Médio de Lançamento do Apartamento (R\$) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 2 Entre 1998 a 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

**Gráfico 32 - Relação Entre Densidade Demográfica na Área Útil do Apartamento (hab/ha) e o Preço Médio de Lançamento do Apartamento (R\$) do Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Lançado no Grupo 3 Entre 1998 a 2008 - 2010**



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

Após examinar essas relações entre as densidades demográficas (nos terrenos e nas áreas úteis internas dos apartamentos dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais) e os preços médios de lançamento dos apartamentos, surgiu a idéia de que os adensamentos demográficos, tanto no interior dos terrenos quanto dos apartamentos, podem ser parte das estratégias de extração de lucros a partir da realização e apropriação da renda fundiária.

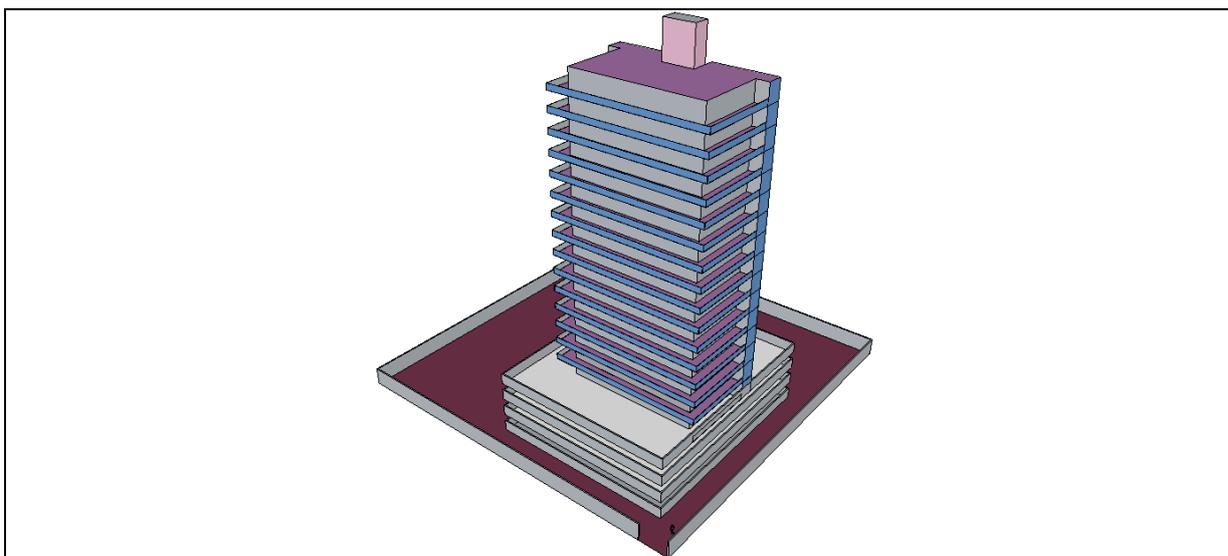
A extração de lucros da renda fundiária por meio do adensamento demográfico é recorrente principalmente no contexto de uma urbanização capitalista periférica como a que predomina nas cidades brasileiras onde as regulações dos mercados de terras urbanas e de produção imobiliária são relativamente frágeis, para não dizer ineficazes. Nesse contexto imperam os agentes envolvidos com diferentes segmentos daqueles mercados, formais e informais, dedicados à produção e transformação imobiliária e de espaços intraurbanos.

Para garantir suas margens de lucro, esses agentes podem lançar mão de dois expedientes para a realização da renda fundiária. Um expediente baseado em terras urbanas caras que independe do adensamento demográfico e outro baseado em terras urbanas baratas (ou não tão caras) que dependem do adensamento demográfico.

O primeiro expediente consiste em utilizar as terras urbanas mais caras para produzir empreendimentos imobiliários de alto padrão que são vendidos a preços altos para adquirentes com grande poder aquisitivo. Nesse caso, as margens de lucro almejadas são garantidas pelos altos preços unitários dos produtos imobiliários do empreendimento destinados a poucos privilegiados. Portanto, nesse caso não há a necessidade de se ter, no mesmo empreendimento, quantidades maiores de produtos imobiliários que, assim, passam a ser vendidos para um número menor de adquirentes que promovem densidades demográficas mais baixas tanto no terreno quanto no interior dos apartamentos. Por isso os empreendimentos localizados em terrenos mais caros, como os do Grupo 2, tendem a ser menos densos, pois os altos preços cobrados pelos imóveis comercializados junto a números menores de adquirentes já garantem a extração dos lucros almejados a partir das rendas fundiárias realizadas. A **Figura 27** procurar ilustrar esse primeiro

expediente de extração da renda fundiária em um empreendimento hipotético implantado em terreno relativamente grande, com poucos apartamentos habitados por poucos moradores.

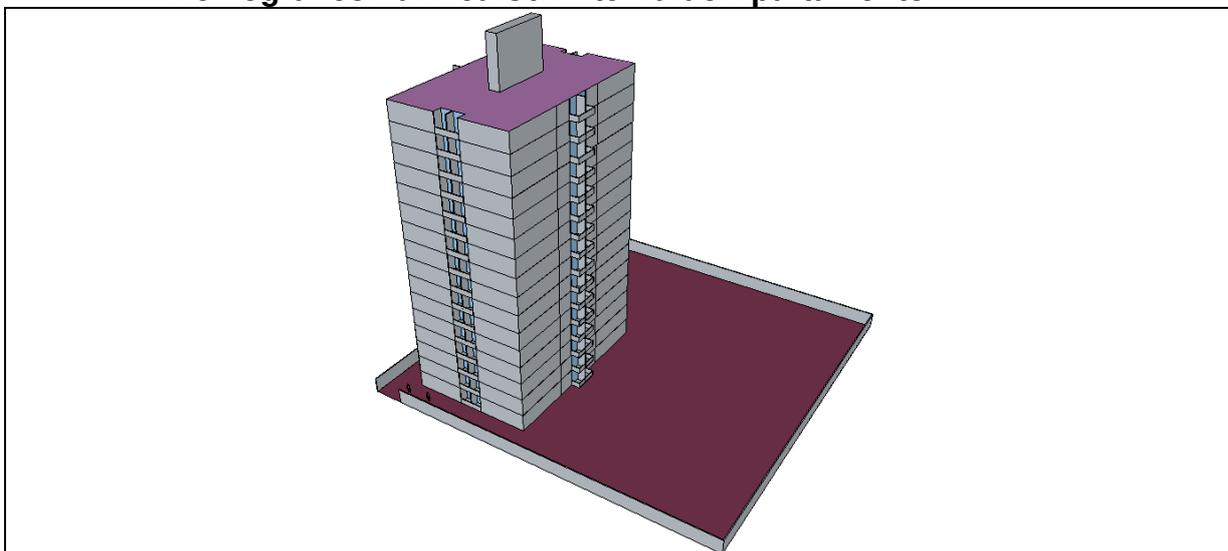
**Figura 27 - Representação de Extração da Renda Fundiária com Verticalização, Elevado Adensamento Construtivo, Baixo Adensamento Demográfico no Terreno (1) e na Área Útil Interna do Apartamento**



(1) Caso o terreno seja menor, tem-se alto adensamento demográfico no terreno com baixo adensamento demográfico na área útil interna dos apartamentos.

O segundo expediente consiste em utilizar as terras urbanas mais baratas para produzir empreendimentos imobiliários com padrões mais baixos que são vendidos a preços menores para um número maior de adquirentes com médio poder aquisitivo. Ao contrário do procedimento anterior, nesse caso as margens de lucro são garantidas pela comercialização de quantidades maiores de produtos imobiliários inseridos num mesmo empreendimento. Os adquirentes desses produtos imobiliários, em maior quantidade, mobilizam montantes de recursos capazes de garantir as margens de lucro almejadas e, ao ocuparem os imóveis adquiridos, tendem a promover densidades demográficas mais altas nos terrenos e nas áreas úteis internas dos apartamentos dos empreendimentos localizados em terras mais baratas. A **Figura 28** procura representar esse expediente em um empreendimento hipotético implantado em terreno relativamente grande com muitos apartamentos que acomodam números maiores de moradores.

**Figura 28 - Representação de Extração da Renda Fundiária com Verticalização, Elevado Adensamento Construtivo, Baixo Adensamento Demográfico no Terreno (1) e Alto Adensamento Demográfico na Área Útil Interna do Apartamento**



(1) Caso o terreno do empreendimento imobiliário residencial vertical seja menor, tem-se alto adensamento demográfico no terreno e também na área útil interna dos apartamentos.

Enquanto o primeiro expediente realiza a renda fundiária a partir dos altos preços dos produtos imobiliários destinados a poucos privilegiados que promovem baixas densidades demográficas, o segundo expediente realiza a renda fundiária a partir das quantidades maiores de produtos imobiliários destinados a quantidades maiores de pessoas que promovem altas densidades demográficas.

Esses expedientes utilizados na realização das rendas fundiárias e extração de lucros imobiliários se baseiam em modos diferentes de aproveitamento dos terrenos e dos espaços internos das edificações. Esses modos resultam na produção de formas intraurbanas que, por conseguinte, são geradas pelos padrões de localização e tamanhos dos terrenos, formas de implantação das edificações no interior desses terrenos, relações entre as edificações e os espaços públicos, padrões e tamanhos dos apartamentos inseridos nas edificações, dentre outros fatores.

Para analisar as relações entre as dimensões da densidade urbana e as formas intraurbanas pode-se dialogar com estudos urbanos que problematizam tais dimensões a partir de relações com variáveis atinentes às patologias urbanas, à

vitalidade e diversidade urbana, à economia urbana, à sustentabilidade urbana, às tendências demográficas e socioeconômicas, dentre outras. No próximo capítulo apresenta-se um apanhado de estudos que discutem essas relações e colocaram a densidade urbana ora como problema a ser superado, ora como proposta a ser alcançada. De um modo ou de outro, esses estudos mostraram a relevância da densidade urbana em discussões urbanísticas tanto nos primórdios do urbanismo quanto em períodos mais recentes.

## CAPÍTULO IV

### A DENSIDADE URBANA EM MEIO A PROBLEMAS E PROPOSTAS

---

A função do presente capítulo não é dar um fecho para o presente estudo, mas, ao contrário, realizar uma abertura teórica para estudos futuros sobre as intersecções entre as dimensões da densidade urbana, os atributos das formas intraurbanas e os valores urbanos. Nesse sentido, apresenta-se uma leitura sistemática de diferentes estudos urbanos que fazem parte da literatura internacional nos quais se encontram valorações positivas e negativas sobre a densidade urbana. Tais valorações são apresentadas a partir de visões, também positivas ou negativas, sobre as cidades com suas relações políticas, ambientais, econômicas, culturais, sociais, dentre outras, que condicionam e qualificam (ou desqualificam) a vida urbana.

A densidade urbana ainda é um ponto controverso nos estudos urbanos nacionais e internacionais. Marcelo Lopes de Souza (2003) concluiu seu despretensioso livro de divulgação científica, denominado “ABC do Desenvolvimento Urbano”, com a indicação de algumas controvérsias ainda mal resolvidas nas discussões sobre as cidades brasileiras. Um dos pontos controversos indicados pelo autor é exatamente o da densidade urbana.

Lopes (2003) disse que “ainda hoje se arrasta uma velha controvérsia que opõe, de um lado, os que defendem baixas densidades de ocupação, e de outro, aqueles que advogam altas densidades” (LOPES, 2003: 157). Sem explicar a que dimensão da densidade estava se referindo, recaindo em imprecisões recorrentes, o autor disse que aqueles que são favoráveis às baixas densidades apontam para a saturação da infraestrutura e para os congestionamentos como inconvenientes da densidade excessiva enquanto aqueles que defendem altas densidades apontam, como inconvenientes da baixa densidade, o espalhamento urbano (*urban sprawl*) responsável pelo aumento das distâncias nos deslocamentos entre casa e trabalho e pelo encarecimento na instalação de infraestruturas urbanas.

Sem resolver a controvérsia colocada por Lopes (2003), Acioly e Davidson (1998) tornaram a questão mais complexa ao mostrar as ambivalências positivas e negativas das altas e baixas densidades urbanas. Esses autores

explicaram, na obra já citada anteriormente, que as **vantagens da alta densidade** são:

- a eficiência na oferta de infraestrutura;
- o uso eficiente da terra urbanizada;
- a geração de receitas para o poder público;
- a vitalidade urbana;
- o maior controle social em assuntos de interesse público;
- as economias de escala;
- a facilidade de acesso aos consumidores e;
- a maior acessibilidade a empregos.

Acioly e Davidson (1998) explicaram ainda que os **problemas que podem surgir com a alta densidade urbana** são:

- a criminalidade;
- a sobrecarga nas infraestruturas urbanas;
- a poluição ambiental;
- os maiores riscos de degradação ambiental;
- os congestionamentos;
- a saturação do espaço urbano.

Aqueles autores complementaram suas explicações dizendo que as **vantagens da baixa densidade** são:

- a possibilidade de adoção de soluções para saneamento básico que sejam de baixo custo;
- menos poluição ambiental e mais silêncio e tranquilidade.

Já os **problemas da baixa densidade** apontados por aqueles autores são:

- a precária acessibilidade aos serviços;
- os altos custos para oferta e manutenção dos serviços;
- a pouca interação e controle social;
- os altos custos e precariedade do transporte público;
- o excesso de consumo de terra urbana e infraestrutura.

Diante dessas ambivalências das altas e baixas densidades urbanas, com suas vantagens e desvantagens, não se tem como buscar um nível ótimo de adensamento urbano que sirva de parâmetro universal. Como bem colocam Acioly e

Davidson (1998), “grupos sociais diferentes irão perceber a questão da densidade diferentemente” (ACIOLY & DAVIDSON, 1998: 13). Para esses autores, “o que as pessoas sentem ou vêem (em relação à densidade urbana) depende muito de suas próprias origens sociais, econômicas e étnicas, e, até certo ponto, da configuração, forma e uso da construção e do espaço urbano” (Idem: 18).

Diante das controvérsias em torno da densidade urbana e frente às oscilações entre vantagens e desvantagens de altas e baixas densidades, apresentam-se no presente capítulo vários ângulos, valorações e abordagens possíveis sobre esse tema que parece estar cada vez mais presente nas discussões sobre a cidade contemporânea. A idéia não é marcar uma posição única em favor de altas ou baixas densidades urbanas, mas mostrar, a partir de estudos e visões urbanísticas, as possíveis implicações que essas densidades urbanas podem ter sobre a vida urbana.

### **A Visão Patológica sobre a Densidade Urbana do Urbanismo Modernista**

Na Europa, as primeiras preocupações com a densidade urbana coincidiram com a emergência da noção de população e com o desenvolvimento das cidades no século XVII e XVIII. Michel Foucault (2008) examinou as implicações políticas dessa relação entre população e território, em especial o território urbano, nas aulas ministradas no ano de 1978 no *Collège de France* as quais foram reunidas posteriormente no livro “Segurança, Território, População”<sup>113</sup>.

Nessas aulas, o filósofo discutiu as várias “técnicas de poder” já abordadas em outras obras a partir de análises sobre os pensamentos e práticas relacionadas com as formas de disciplinamento, vigilância, punição, e de enquadramento institucional e científico da loucura e da sexualidade, entre outras esferas da vida social. Nas transcrições das aulas do curso mencionado se percebe

---

<sup>113</sup> Michel Senellart, responsável pela edição do curso de Michel Foucault ministrado em 1978 no Collège de France, incluiu um texto no final do livro “Segurança, Território, População” no qual esclarece que essa publicação forma um díptico com outro livro, “Nascimento da Biopolítica” que resulta de outro curso ministrado pelo filósofo francês em 1979. Segundo Senellart, a unidade desse díptico “reside na problemática do biopoder” (SENELLART, 2008: 495). No texto inserido no livro “Segurança, Território, População”, Senellart contextualizou a realização dos dois cursos descrevendo as questões políticas nas quais Michel Foucault se envolveu participando de manifestações, escrevendo artigos, debatendo publicamente.

a apresentação de novos desenvolvimentos, reflexões e inflexões nesse percurso de pesquisa.

No livro citado, Foucault (2008) iniciou a primeira aula dizendo que gostaria de estudar o que ele denominou como “biopoder”, isto é, “o conjunto dos mecanismos pelos quais aquilo que, na espécie humana, constitui suas características biológicas fundamentais (e que) vai poder entrar numa política, numa estratégia política, numa estratégia geral de poder” (FOUCAULT, 2008: 3).

Para o filósofo, um exemplo do “biopoder” é a realização de estudos, quantificações, caracterizações, intervenções, soberanias, disciplinamento, controle e medidas de segurança direcionadas a populações cuja noção emergiu com o adensamento e concentração de pessoas em um determinado espaço, especialmente nas cidades.

Essas cidades do Renascimento se diferenciavam das cidades medievais por aglomerarem “de maneira nova populações e atividades” (ASCHER, 2010: 24) e por serem objetos de projetos, representações e intervenções que dialogavam com as transformações políticas, econômicas, culturais, institucionais, militares e se inseriam nas estruturas sociais ocorridas na época. François Ascher (2010) disse que a cidade do Renascimento foi também moderna “porque é projeto; ela cristaliza a ambição de definir o porvir, de ser o marco espacial de uma nova sociedade; ela é o desenho de um desígnio” (Idem: 25).

Logo nas três primeiras aulas, Foucault (2008) analisou as articulações e diferenças nas aplicações dos mecanismos e dispositivos de segurança, de disciplinamento e de soberania no território, na cidade e junto às populações. Ele afirmou que a soberania “se exerce no interior do território” (FOUCAULT, 2008: 17) enquanto a disciplina e a segurança “implica uma repartição espacial” (Idem: 17).

A aplicação daquelas “técnicas do poder” nas cidades europeias do século XVIII se inseria em um contexto de crescimento do comércio e das populações urbanas que “colocava o problema do seu adensamento e do seu encerramento no interior das muralhas” (Idem: 17). Assim, o exercício da soberania, da disciplina e da segurança nas cidades e junto às populações se dava:

- a partir da hierarquização e separação das multiplicidades de indivíduos e funções (moradia, comércio, práticas religiosas, entre outras), renunciando o zoneamento e a separação de funções no espaço proposta pelo urbanismo

modernista estruturado como campo de pesquisa e de práticas nos séculos XIX e XX, e;

- a partir da regulação e liberação das circulações de mercadorias e pessoas nos meios que deveriam ser organizados e planejados, principalmente por motivos de segurança, através do cálculo das probabilidades e de atuações sobre as populações, os elementos naturais, os dados artificiais, as aglomerações e os “efeitos de massa”.

Segundo Foucault (2008), a liberação da circulação de mercadorias, propiciadora das trocas mercantis entre diferentes cidades e nações, foi um mecanismo de segurança utilizado para prevenir a escassez de alimentos que causavam as temidas revoltas das populações urbanas.

Do mesmo modo a inoculação da varíola, a normalização dos comportamentos de higiene e os cálculos de casos, riscos, perigos e crises relacionadas a doenças e mortalidades também eram mecanismos de segurança contra a disseminação das epidemias mortais, principalmente nas cidades onde as altas densidades favoreciam o alastramento da contaminação, do contágio e da transmissão de morbidades.

Apesar de não abandonar as análises sobre a soberania e os mecanismos de disciplina e de segurança, a partir da quarta aula transcrita no livro citado, as exposições de Foucault (2008) passaram a enfatizar mais as questões relacionadas com a utilização das “técnicas de poder” que serviam e servem a aplicações em diferentes formas de governo dos homens, das consciências e das almas<sup>114</sup>.

Nesse sentido, tais exposições se detiveram longamente no aprofundamento das análises e comentários sobre as inúmeras características do “poder pastoral”, relativo ao pastor condutor e guardador de rebanhos, identificado no antigo pensamento oriental, em especial hebreu, e introduzido no ocidente pelo cristianismo. Foucault (2008) argumentou, especialmente a partir do *Político* de Platão, que esse tipo de “poder pastoral” não se destacava dentre os interesses do pensamento grego.

---

<sup>114</sup> Michel Senellart diz que Foucault reorienta o curso a partir da quinta aula quando introduz o conceito de “governamentalidade” comentado adiante. Segundo Senellart, “com esse conceito abre-se um novo campo de pesquisa – não mais a história das tecnologias de segurança, que passa provisoriamente a segundo plano, mas a genealogia do Estado moderno” (SENELLART, 2008: 519).

De resto, após esmiuçar e mostrar as várias práticas envolvidas no exercício do “poder pastoral” que estavam presentes no pensamento cristão e nas atuações da igreja católica, ele discutiu o surgimento de contracondutas (a Reforma Protestante de Lutero, a Revolução inglesa do século XVII, o movimento metodista da segunda metade do século XVIII, o ascetismo, a formação de comunidades, a recusa do batismo, a recusa da confissão, a mística, a crença escatológica, entre outras). Para Foucault (2008), tais contracondutas manifestavam as resistências e insubmissões das pessoas frente às prescrições, determinações e imposições do “poder pastoral” cristão.

Esse percurso reflexivo serviu como referência e contraponto para Foucault (2008) analisar em seguida as transformações no pensamento sobre a arte de governar, a “governamentalidade” e as razões do Estado na Europa do final do século XVI e início do século XVII destacando, dentre outros elementos, o golpe de Estado, o sistema diplomático-militar (ativado diante da necessidade de equilíbrio interestatal na Europa) e, em especial, a polícia.

Michel Foucault (2008) entendia a palavra “governamentalidade” como “o conjunto constituído pelas instituições, os procedimentos, análises e reflexões, os cálculos e as táticas que permitem exercer essa forma bem específica, embora muito complexa, de poder que tem por alvo principal a população, por principal forma de saber a economia política e por instrumento técnico essencial os dispositivos de segurança” (Idem: 143).

Com esse conceito, Foucault (2008) demonstrou interesse em rastrear a história da “governamentalidade” e as origens do Estado moderno a partir da constituição de mecanismos de segurança. Nesse sentido, dedicou especial atenção às mudanças na noção de polícia verificadas nos séculos XVI, XVII e XVIII, pois ela foi e continua sendo peça chave nas “técnicas de poder” utilizadas pela razão do Estado moderno para o exercício da “governamentalidade” que recaía e continua a recair sobre as populações das cidades cujo problema, diz o filósofo, “são os problemas da coexistência e da coexistência densa” em contexto marcado pela “circulação de mercadorias” (Idem: 451).

Assim, é uma espécie de “regulamentação urbana que a polícia do século XVII e XVIII vai visar” (Idem: 452). Nesse período pensava-se que as funções da polícia na arte do bom governo eram “fazer as forças do Estado crescerem” (Idem:

421) (isto é, garantir o poderio e o esplendor do Estado e das cidades), controlar a “atividade dos homens na medida em que essa atividade possa constituir um elemento diferencial no desenvolvimento das forças do Estado” (Idem: 433), satisfazer as necessidades da vida das populações, regular “a circulação de mercadorias” (Idem: 436) que são produtos das atividades dos homens, regular a “coexistência (e a comunicação) dos homens uns em relação aos outros” (Idem: 437).

Enfim, Foucault (2008) mostrou que nos séculos XVII e XVIII “a polícia deve assegurar-se de que os homens vivam, e vivam em grande número, a polícia deve assegurar-se de que eles tenham de que viver e, por conseguinte, tenham de que não morrer muito ou não morrer em quantidade grande demais” (Idem 438).

Para exercer tais funções, principalmente aquelas que buscavam “fazer crescer ao máximo as forças do Estado” (Idem: 422), a polícia precisava lançar mão de um instrumento que se colocava e continua a se colocar como uma das principais chaves para a emergência da noção de população: a estatística. Segundo Foucault, “a estatística é o saber do Estado sobre o Estado, entendido como saber de si do Estado, mas também saber dos outros Estados” (Idem: 424). Nesse sentido, a estatística se dedica a “saber, de cada Estado, do seu e dos outros, qual a população, qual o exército, quais os recursos naturais, qual a produção, qual o comércio, qual a circulação monetária” (Idem: 424).

Se nas primeiras aulas Foucault (2008) analisou o enquadramento das populações urbanas sob os auspícios da soberania e nas perspectivas dos mecanismos de disciplina e de segurança, como visto anteriormente, nas últimas aulas do curso essas populações das cidades voltaram a aparecer, porém agora sob a administração do Estado por meio da atuação da polícia e da aplicação da estatística que são instrumentos da “governamentalidade”.

Foucault (2008) logo colocou que o primeiro objeto da polícia era “a quantidade de homens, o desenvolvimento quantitativo da população em relação aos recursos e possibilidades do território que essa população ocupa” (Idem: 435). No pensamento do século XVII e XVIII outro objeto da polícia era o atendimento das “necessidades da vida”, entre elas a garantia da saúde da população urbana.

Sobre a saúde vale transcrever uma passagem do discurso de Foucault (2008) que foi apresentada no livro comentado que, apesar de relativamente longa,

é importante porque trata de uma das características do “biopoder” que prenunciou noções fundamentais do urbanismo modernista que emergiram nos séculos XIX e XX no contexto da cidade industrial européia. Noções que influenciaram diretamente a construção de visões patológicas a respeito da densidade urbana.

Essa passagem do discurso foucaultiano deixa claro, no pensamento sobre a arte de governar vigente nos séculos XVII, uma concepção de polícia voltada para a administração da vida e do bem-estar das populações. Segundo essa concepção, “a saúde torna-se um objeto de política na medida em que a saúde é efetivamente uma das condições necessárias para que os homens numerosos, que subsistem graças aos víveres e aos elementos de primeira necessidade que lhes são fornecidos, esses indivíduos possam trabalhar, exercer atividades, ocupar-se. Por conseguinte, a saúde não será, para a polícia, simplesmente um problema no caso de epidemia, quando a peste se declara ou quando se trata simplesmente de afastar os contagiosos, como os leprosos, mas agora a saúde, a saúde cotidiana de todo o mundo vai se tornar um objeto permanente de preocupação e de intervenção para a polícia. Portanto vai ser necessário estar atento a tudo que possa causar as doenças em geral. Vai ser então o caso, principalmente nas cidades, do ar, do arejamento, da ventilação, estando tudo isso, evidentemente, ligado à teoria dos miasmas, e vamos ter toda uma política de um novo equipamento, de um novo espaço urbano que será submetido, subordinado a princípios, a preocupações de saúde: largura das ruas, dispersão dos elementos que podem produzir miasmas e envenenar a atmosfera, os açougues, os matadouros, os cemitérios (Idem: 435-436).

Nessa análise sobre o papel da polícia no pensamento dos séculos XVII e XVIII destacou-se a idéia segundo a qual “aquilo que a polícia deve se ocupar é o viver e o mais que viver, o viver e o melhor viver” e o conviver nas cidades na medida em que, segundo Foucault (2008), no pensamento desse período a polícia colocava-se como “condição de existência da urbanidade” (Idem: 453).

Com o avanço do século XVIII em direção ao seu final essa idéia sobre a polícia como administradora do bem estar da população arrefeceu no contexto de uma nova “governamentalidade” e de uma nova razão de Estado baseada na “razão econômica” (Idem: 468). Nesse contexto, a preocupação maior recaiu sobre a terra e a produção de alimentos e cereais no campo.

As populações nas cidades passaram a ser objeto da “regulação que se faz a partir e em função do curso das próprias coisas” (Idem: 463) ao invés da regulamentação policial. A população passou a ser vista não mais com um valor positivo absoluto, mas a partir de um número ótimo desejável de pessoas num território que “varia em função tanto dos recursos quanto do trabalho possível e do consumo necessário e suficiente para sustentar os preços” (Idem: 464), com “a liberdade de comércio entre os países” (Idem: 465).

De acordo com o filósofo, nessa nova “governamentalidade” e razão de Estado baseada na “razão econômica”, com forte ênfase no saber científico da economia constituído em relação com o exercício do poder, “a população tem suas próprias leis de transformação, de deslocamento, e é submetida a processos naturais tanto quanto a própria riqueza” (Idem: 472).

Para ele, “a riqueza se desloca, a riqueza se transforma, a riqueza aumenta ou diminui” assim como “a população vai se transformar, vai crescer, decrescer, se deslocar” (Idem: 473). Para Foucault (2008), existia uma naturalidade intrínseca à população e “por outro lado, outra característica específica da população é que se produz entre cada um dos indivíduos e todos os outros toda uma série de interações, de efeitos circulares, de efeitos de difusão que fazem que haja, entre um indivíduo e todos os outros, um vínculo que não é o vínculo constituído e desejado pelo Estado, mas que é espontâneo” (Idem: 473).

Foucault (2008) disse ainda que a emergência da noção de população “mais densa, espessa, natural, do que aquela série de súditos submetidos ao soberano” (Idem: 473), se desenvolveu, na segunda metade do século XVIII na Europa, a partir de práticas e tipos de intervenção relativos à medicina social e à higiene pública e de saberes ligados aos problemas da demografia que faziam parte das novas funções do Estado as quais exigiam a instituição de novos mecanismos de segurança. Nesse contexto, a polícia passou a ser somente um “instrumento pelo qual se impedirá que certo número de desordens se produza” (Idem: 475).

Muitos comentários de Michel Foucault (2008) sobre as técnicas de administração das populações aglomeradas em locais com altos níveis de adensamento urbano podem ser utilizados no entendimento das origens européias do urbanismo modernista do século XIX e primeira metade do século XX. Portanto,

com o auxílio de Foucault, podemos dizer que essas origens têm raízes em idéias elaboradas nos séculos XVII e XVIII, período de “nascimento do biopoder”.

Para os pioneiros do urbanismo modernista que se dedicaram a entender e enfrentar os problemas das grandes cidades européias do século XIX, as altas densidades urbanas das áreas de moradias de baixa renda eram os lugares das epidemias (cólera), falta de saneamento, insalubridades, sujeiras, promiscuidades, vícios, imoralidades, delinqüências, criminalidades, subversões, entre outros fatores vistos como ameaças à vida social.

Essas áreas, freqüentemente comparadas com covis, despertavam grandes preocupações em pesquisadores, pensadores, governantes e variados setores das sociedades de países como a Inglaterra, Alemanha, França, Holanda, Bélgica, entre outros, onde as cidades se expandiram e se adensaram por conta da industrialização, do crescimento populacional e das migrações rural-urbanas.

A trajetória da história do urbanismo europeu descrita por Donatella Calabi (2012) iniciou justamente com a cidade industrial onde, nas últimas décadas do século XIX, “a expansão sem precedentes e o grande crescimento da população urbana tornam totalmente inadequados os mecanismos do viver urbano” (CALABI, 2012: 47).

Os “males” dessas cidades industriais “como a cólera e os protestos radicais do movimento dos trabalhadores” levaram à busca por soluções de vários tipos. Essa busca influenciou a formação do “urbanismo modernista” que, segundo Calabi (2012), se deu entre os anos 1859 e 1913 com “características autônomas” individualizando o próprio campo de aplicação “na organização da cidade existente, especificando uma série de instrumentos analíticos, de projeto, normas ainda hoje em parte utilizadas na prática urbana corrente” (Idem: 3).

Segundo a autora, os instrumentos e dispositivos que o urbanismo lançou mão na época e ainda utiliza atualmente consistem no “zoneamento, divisão em lotes, regulamentação da tipologia viária e das edificações, alinhamentos, recuos, normas higiênicas e de prevenção de incêndios” que servem para “intervir na organização da cidade, a fim de tutelar as relações entre a esfera pública e a privada” (Idem: 3).

Os instrumentos utilizados pelo urbanismo desde a sua origem constituem-se como dispositivos para o exercício do “biopoder”, segundo acepção

de Michel Foucault (2008) descrita anteriormente, cuja aplicação influenciou diretamente a expansão urbana, os níveis de adensamento urbano e a distribuição populacional nos espaços intraurbanos das cidades.

Com isso, o urbanismo colocou-se e continua a colocar-se como um dos componentes da “governamentalidade”, ainda de acordo com a acepção de Michel Foucault (2008), cujas instituições, procedimentos, análises e reflexões são colocadas a serviço de uma maneira de administrar a distribuição das populações através de intervenções nas cidades e estratégias de regulação dos processos de produção, uso e ocupação do espaço urbano. Nesse sentido, quando o livro de Donatella Calabi (2012) começou a tratar do início da estruturação do urbanismo na administração pública no final do século XIX europeu, disse que “legislação, regulamento construtivo, zoneamento, plano diretor (em suas várias formas) preocupam-se, essencialmente, em fornecer um critério sobre a criação de um espaço para milhões de pessoas que, em uma determinada fase do desenvolvimento das forças produtivas, se concentram na cidade” (Idem: 111).

Nesse ponto a autora destacou a figura de Reinhard Baumeister que, segundo ela, “lança as bases do urbanismo ‘científico’ na Alemanha” e escreve o primeiro manual alemão sobre o assunto cujo título é “A Expansão Urbana em Seus Aspectos Técnicos, Legislativos e Econômicos”.

Na primeira parte desse manual, Baumeister tratou do aumento populacional nas cidades da época associado à mortalidade infantil e doenças, das questões habitacionais, do regulamento construtivo e do plano (Idem: 114). Em seguida tratou das “ruas, bondes puxados por cavalos, cursos d’água, praças, limpeza pública urbana e esgoto”, na segunda parte, e dos “papéis e decisões do Departamento de Obras Públicas e suas normatizações” em favor do interesse geral da cidade contra os abusos de indivíduos na terceira parte. Terminou, na quarta parte, apresentando os “instrumentos gerais do urbanismo” como a normatização, o zoneamento e o loteamento (Idem: 115).

Contemporâneo de Reinhard Baumeister no final do século XIX e início do século XX, Joseph Stübben também foi figura relevante do urbanismo alemão nos seus primórdios. Stübben também escreveu um manual de urbanismo em cuja primeira parte tratou da “tipologia das edificações, especificando, através de

numerosos exemplos, o que se deve entender por ‘edificação aberta’ e ‘edificação fechada’<sup>115</sup> (Idem: 142).

Calabi (2012) comentou que a “edificação aberta compreende edifícios esparsos que, na maioria das vezes, não superam dois andares de altura; se destinados ao uso habitacional, são compostos por unidades unifamiliares; em geral, são construções isoladas em um lote” (Idem: 140). Pode-se deduzir que a tipologia da “edificação aberta” apresentava baixa densidade urbana. Já “a edificação fechada, ao contrário, permite altas densidades residenciais, cobrindo, entre construções e pátios internos, toda a área edificável, muitas vezes em lotes de pequenas dimensões” (Idem: 140).

Segundo Meta Berghauer Pont e Per Haupt (2010), em trabalho com interessante proposta metodológica dirigida a análises matriciais sobre as densidades urbanas visto anteriormente, Reinhard Baumeister e Joseph Stübgen podem ser considerados como os primeiros a se engajarem em estudos sobre a densidade urbana em análises voltadas para os problemas da cidade existente e fazerem prescrições para os planos de expansão urbana (PONT & HAUPT, 2010: 45).

Em algumas das grandes cidades européias da época era necessário planejar a ampliação dos espaços urbanos, pois havia problemas com a compressão provocada por altas densidades demográficas. Donatella Calabi (2012) mencionou a gravidade desses problemas na Barcelona novecentista onde o rápido crescimento populacional gerou uma densidade demográfica média de 850 habitantes por hectare “contra quatrocentos na cidade de Londres e os duzentos de Berlim” (CALABI, 2012: 24).

Os altos índices de mortalidade causados por esse alto adensamento associado com as condições precárias de saneamento e de moradia levou à execução do famoso plano de ampliação urbana de Barcelona desenvolvido pelo engenheiro Ildefonso Cerdà. Esse plano foi baseado em módulos quadrados “de 113 metros de lado, chanfrado nas esquinas, com uma área de até 12.370 metros quadrados” e previu densidade demográfica de 250 habitantes por hectare (Idem: 26).

---

<sup>115</sup> Raymond Unwin, na Inglaterra, também apresentou estudos sobre tipologias viárias e de edificações no panfleto intitulado “Nada se Conquista com Superlotação” (*Nothing Gained by Overcrowding*) comentado adiante.

Na Inglaterra vitoriana, ponta de lança no desenvolvimento do capitalismo industrial do século XIX, as condições precárias e insalubres de moradia levaram à formação da “*Comission on the Health of Towns*” em meados do século XIX a qual, segundo Donatella Calabi (2012), apontava que “a classe operária está condenada ‘através de erros que não são seus’ a morar em condições nas quais é ‘impraticável manter condições de higiene e decência (...) ou manter a si próprio e aos filhos longe do aviltamento moral” (CALABI, 2012: 47).

Essas condições inspiraram as obras literárias de Charles Dickens, foram estudadas por Friedrich Engels em seu famoso trabalho sobre “A Situação da Classe Trabalhadora na Inglaterra” e suscitaram a elaboração de diagnósticos como, por exemplo, o “Relatório Sobre a Condição Sanitária da População Trabalhadora da Grã-Bretanha” elaborado por Chadwick (CALABI, 2012).

Na mesma linha sanitaria Charles Booth elaborou pesquisas sociais sobre a “Vida e Trabalho do Povo de Londres” que foram publicadas em 1889. Segundo Calabi (2012), essa pesquisa de Booth revelou que o nível de renda, a superlotação e as condições das habitações não estavam automaticamente interligados. A partir de dados sobre a composição familiar, atividades, doenças, taxa de mortalidade, “Booth fornece uma classificação precisa das habitações e suas condições de habitabilidade, avaliadas em relação à data e às características de construção, ao tipo de utilização, às dimensões do lote e da rua, aos custos de aluguel e à renda em relação ao investimento realizado” (Idem: 49-50).

Para Calabi (2012), o pesquisador inglês Charles Booth partiu do pressuposto de que o “espaço residencial tem conseqüências diretas sobre a moralidade dos seus habitantes e, portanto, uma situação de superlotação, promiscuidade e falta de higiene influencia no estatuto familiar e nos comportamentos sociais” (Idem: 50).

Diante de visões como aquelas mostradas no parágrafo anterior, é fácil concluir que as origens do urbanismo europeu se basearam na idéia “de que a cidade industrial está doente” e, assim, era necessário, antes de tudo, conhecer as características desta “doença”. Para isso, valia utilizar “descrições literárias, análises estatístico-quantitativas e projeções (que) fazem parte integrante, portanto, do *corpus* disciplinar” (Idem: 8). E esse conhecimento devia abranger o entendimento dos problemas decorrentes do crescimento populacional acelerado.

No que diz respeito à habitação, buscou-se entender os problemas relacionados com “a superlotação, a densidade, os padrões ideais, os serviços urbanos higiênico-sanitários, os esgotos, o abastecimento de água, a degradação das construções”. Quanto aos “lugares de trabalho” tal conhecimento devia examinar “o ritmo de crescimento físico, as distâncias, os equipamentos de serviço público”. Em relação aos transportes, era necessário conhecer “a relação centro antigo e periferia” (Idem: 9).

A essa produção de um conhecimento amplo e detalhado sobre os “males” das grandes cidades européias do século XIX, baseada em dados quantitativos e na incorporação da estatística na sociologia nascente, somaram-se iniciativas propositivas que buscavam soluções para aquilo que até hoje chamamos de “problemas urbanos”.

Françoise Choay (2003), em seu livro sobre as origens do urbanismo, disse que na Inglaterra, onde os problemas urbanos da cidade industrial eram mais agudos, foram “nomeadas as célebres Comissões Reais de pesquisa sobre a higiene, cujos trabalhos publicados sob forma de Relatórios ao Parlamento, forneceram uma soma insubstituível de informações sobre as grandes cidades dessa época e contribuíram para a criação da legislação inglesa do trabalho e da habitação” (CHOAY, 2003: 5).

Nesse contexto inglês formaram-se o que Donatella Calabi (2012) chamou de “organizações pioneiras na campanha do capitalismo filantrópico” (CALABI, 2012: 51) como a “*Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the Industrious Classes*” de 1841 e a “*Society for Improving the Condition of the Labouring Classes*” de 1844.

Nesse contexto também se aprovou legislações pioneiras que procuraram regular a higiene e a moradia operária (*Public Health Act* instituído na Inglaterra em 1847 e 1875) e produzir moradias para as populações de menor renda (*Loi Pour Les Habitations à Bon Marche* – lei em favor das habitações baratas - aprovada na França em 1894). Para Calabi (2012) eram esforços para “pôr um limite ao risco de que a cidade possa ser a origem de mortes por poluição, falta de água potável e edifícios com superlotação” (Idem: 82).

Na busca por mais higiene, disciplinamento social, ordem pública, melhores condições de saúde e contato mais próximo com a natureza, foram

apresentadas propostas por empresários, escritores, filósofos e arquitetos do século XIX que visavam à criação de espaços urbanos e habitacionais organizados de modo racional, com baixa densidade urbana, repletos de saudável vegetação, boa insolação e ventilação higiênica.

Tais propostas traziam espaços disciplinados e feitos para disciplinar os membros das famílias de operários e de outros trabalhadores de baixa renda com vistas a obter bom comportamento, valorização do trabalho, hábitos de higiene e, por que não dizer, enquadramentos de ações políticas potencialmente subversivas, bem no espírito revelado por Michel Foucault com suas análises sobre as conhecidas relações entre as práticas do saber e os exercícios do poder.

Tudo isso para garantir a ordem social estabelecida e a saúde pública e eliminar os riscos de epidemias altamente contagiosas que afetariam não somente aquelas famílias de operários, mas também os membros mais aquinhoados de outros grupos sociais da burguesia que viviam na cidade.

As vilas operárias foram uma das primeiras propostas habitacionais colocadas em prática para resolver os problemas de moradia dos trabalhadores das cidades industriais européias. Consistiam em “um conjunto compacto de habitações e serviços comunitários (escolas, banheiros, lavanderias, restaurantes, ambulatórios médicos)”, realizados “através de um paternalismo social como meio de controle dos conflitos mais agudos” (Idem: 17).

Para Calabi (2012), os desdobramentos das vilas operárias nas vilas residenciais com “casas individuais, dotadas de horta e jardim, dadas na forma de concessão aos trabalhadores” (Idem: 18) colocaram-se “em oposição aos grandes projetos utópicos (Charles Fourier, Victor Considerant, Eugene Sue)”, pois estes “propõem conciliar os modos da intervenção pública com os da experiência utópica” (Idem: 22). Essas vilas residenciais evitavam “a aglomeração e a concentração excessivas, posicionando-se em áreas onde os processos de valorização ainda não avançaram, o que permite realizar tipologias esparsas” (Idem: 22).

Em contraponto ao pragmatismo e exeqüibilidade daquelas vilas operárias e residenciais, também surgiram propostas para resolver a desordem das cidades industriais que Françoise Choay (2003) definiu como “pré-urbanismo

progressista”,<sup>116</sup> “pré-urbanismo culturalista”<sup>117</sup>, “pré-urbanismo sem modelo”<sup>118</sup> e “antiurbanismo americano”<sup>119</sup> (CHOAY, 2003).

Antecedendo a formação do urbanismo modernista que se desenvolveu principalmente na primeira metade do século XX, as duas primeiras categorias de pré-urbanismo basearam-se na apresentação de modelos para a organização espacial da população e de atividades urbanas enquanto a última, como o próprio nome diz, prescindiu de tal recurso. A proposição do “antiurbanismo americano” também “não recai sobre nenhum modelo de substituição” (Idem: 17). O uso do termo “modelo” por Choay (2003) pretendeu “sublinhar simultaneamente o valor exemplar das construções propostas e seu caráter reproduzível” (Idem: 7).

Assim, segundo Françoise Choay (2003), o modelo progressista era otimista, orientado para o futuro e baseado na crença de que a revolução industrial iria trazer o bem estar para os seres humanos. Ademais, esse modelo “não se constitui mais numa solução densa, maciça e mais ou menos orgânica, mas propõe uma localização fragmentada” (Idem: 10).

O modelo culturalista criticava as realizações da sociedade industrial e propunha a volta às formas do passado valorizando a cultura e as necessidades espirituais. Segundo esse modelo, a cidade devia estar “bem *circunscrita* no interior de limites precisos” (Idem: 13 – grifo da autora).

O pré-urbanismo sem modelo pensava a cidade como “o lugar da história” onde a ação transformadora substituíria os modelos dos “socialistas utópicos” (Idem: 15). Por fim, o “antiurbanismo americano” tinha “esperanças na restauração de uma espécie de estado rural” (Idem: 17).

Na linha do pré-urbanismo progressista, Choay (2003) posicionou o urbanismo progressista<sup>120</sup> interessado nas “estruturas técnicas e estéticas” (Idem:

---

<sup>116</sup> Françoise Choay insere nessa categoria as propostas de Robert Owen, Charles Fourier, Victor Considérant, Etienne Cabet, Pierre-Joseph Proudhon, Benjamin Ward Richardson, Jean-Baptiste Godin, Julio Verne e Herbert-George Wells.

<sup>117</sup> Nessa categoria inserem, para Françoise Choay, as propostas de Augustus Welby Northmore Pugin, John Ruskin e William Morris.

<sup>118</sup> Para Françoise Choay, nessa categoria encontram-se os pensamentos de Friedrich Engels, Karl Marx, P. Kropotkin, N. Bukharin e G. Preobrajensky.

<sup>119</sup> Françoise Choay vê traços da tradição antiurbana no pensamento de Thomas A. Jefferson, R. Waldo Emerson, Thoreau, Henry Adam, Henry James e Louis Sullivan.

<sup>120</sup> Para Françoise Choay, as características do urbanismo progressista encontram-se nas práticas e propostas de Tony Garnier (Cidade Industrial), Georges Benoit-Levy, Walter Gropius

24) e no qual a palavra-chave era “modernidade” entendida como uma ruptura radical promovida pela era industrial. O interesse pelas estruturas técnicas fez com que o urbanismo progressista valorizasse a máquina, os automóveis e a racionalidade funcional. O interesse pela estética moderna levou esse urbanismo a valorizar as geometrias ortogonais e se vincular às vanguardas artísticas de cunho abstracionista como o cubismo, o construtivismo e o suprematismo.

Preocupado com a questão da saúde e da higiene, o urbanismo progressista era obcecado pelo sol e pelo verde preenchendo os amplos espaços a céu aberto que rodeavam os altos edifícios habitacionais de suas propostas arquitetônicas que na época apareceram como novidades. Essa obsessão levou os urbanistas progressistas “a fazer o velho espaço fechado explodir para *desdensificá-lo*, para isolar no sol e no verde edifícios que deixam de ser ligados uns aos outros para tornar-se ‘unidades’ autônomas” (Idem: 21 – grifo da autora).

Com a prioridade na questão habitacional, o urbanismo progressista desenvolveu pesquisas para “a *casa baixa*, individual ou reservada a um pequeno número de famílias” e para “o *imóvel coletivo gigante*, que corresponde mais ao ideal de uma sociedade modernista” (Idem: 24 – grifos da autora).

A Carta de Atenas<sup>121</sup>, com orientações para a especialização dos espaços urbanos segundo a separação das quatro funções básicas na conformação das cidades (habitação, lazer, trabalho e circulação), estabeleceu uma série de “teses, artigos de leis (numerados sob a forma de enunciados), pontos doutrinários, constatações conclusivas e soluções para as quatro funções fundamentais” (CALABI, 2012: 235) que consubstanciavam a idéia de cidade que norteava o urbanismo progressista.

As propostas urbanísticas e arquitetônicas concebidas e desenhadas pelo arquiteto franco-suíço Charles-Edouard Jeanneret, mais conhecido como Le Corbusier, também representaram as visões do urbanismo progressista através de planos para diferentes cidades do mundo como Paris, Buenos Aires, São Paulo, Rio de Janeiro, Montevideú, entre outras.

---

(Bauhaus), Charles-Edouard Jeanneret – Le Corbusier (Ville Radiuse) e Stanislav Gustavovitch Strumilin.

<sup>121</sup> A Carta de Atenas traz as conclusões do quarto Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM) e, com uma visão funcionalista da cidade, representa o urbanismo progressista, conforme formulado por Françoise Choay, e torna-se o símbolo do urbanismo do século XX.

A *Ville Radieuse*, pensada por Le Corbusier para uma área próxima ao centro de Paris, por sorte nunca implementada, era composta por vários prédios verticais idênticos implantados distantes uns dos outros em meio a vastas extensões cobertas com árvores e gramados, completamente separadas das ruas destinadas exclusivamente para a circulação de automóveis motorizados.

Segundo Jane Jacobs (2000), “na cidade vertical de Le Cobusier, a massa da população seria alojada a uma taxa de 296 habitantes por mil metros quadrados (2.960 hab/ha), uma densidade urbana sem dúvida fantasticamente alta, mas, em virtude das construções altas, 95 por cento do solo permaneceria livre” (JACOBS, 2000: 19).

O urbanismo culturalista se desdobrou a partir do pré-urbanismo culturalista mantendo a valorização da estética proporcionada pela experiência de percursos no interior dos espaços não retilíneos das cidades medievais européias e preservando a idéia de cidade com limites precisos no processo de expansão da área ocupada e do crescimento populacional.

A valorização dos espaços das cidades medievais aparecia claramente na influente obra de Camilo Sitte que se dedicou ao estudo minucioso das conformações e relações entre os caminhos, praças, monumentos e objetos artísticos dispostos nos espaços urbanos das cidades antigas a fim de surpreender o transeunte e alcançar efeitos estéticos<sup>122</sup>.

Esses valores estavam presentes também na proposição mais famosa daquele urbanismo culturalista que é a cidade-jardim de Ebenezer Howard<sup>123</sup> cujo número de habitantes é limitado em 30 mil ou 58 mil<sup>124</sup> (Idem: 27). Essa limitação populacional em favor da permanência de valores comunitários e das relações humanas faz com que Choay (2003) pensasse a cidade-jardim como uma proposta impregnada de “malthusianismo urbano”. Nessa proposta de cidade-jardim “a

---

<sup>122</sup> Esses estudos de Camilo Sitte são apresentados, com abundância de desenhos e diagramas, no livro *A Construção das Cidades Segundo Seus Princípios Artísticos (Der Städtebau nach seinen künstlerische Grundsätzen)*.

<sup>123</sup> A proposta da cidade-jardim de Ebenezer Howard aparece pela primeira vez em publicação cujo título “Amanhã: Um Caminho Pacífico para a Reforma Real” (*Tomorrow: A Peaceful Path to Real Reform*) é substituído posteriormente por “Cidades-Jardins de Amanhã” (*Garden Cities of Tomorrow*).

<sup>124</sup> Donatella Calabi diz que Ebenezer Howard limita a população da cidade-jardim em um máximo de 30 mil a 32 mil habitantes (CALABI, 2012: 29).

população deverá ser equilibrada nas diferentes classes etárias e em todos os setores do trabalho” (Idem: 27).

Afora a limitação e o equilíbrio populacional, a cidade-jardim procurou responder aos problemas da cidade industrial, associados à superlotação habitacional e aos congestionamentos produzidos pelo alto adensamento urbano, com um “modelo de ocupação de baixa densidade” (CALABI, 2012: 28).

No diagrama das cidades-jardim proposto por Howard, tal modelo devia ser a base para a expansão e descentralização da metrópole industrial a partir de “um grupo de Social City com uma população geral de 250 mil habitantes, entre os quais uma cidade central que abrigasse 58 mil e seis periféricas de 32 mil habitantes cada uma, cobrindo assim uma superfície de 26.400 hectares (equivalente a área da região de Londres) e com uma densidade de cerca de dez habitantes por hectare” (Idem: 31).

Para Philip Gunn (1997), “trata-se de um modelo espacial de baixas densidades com apelos estéticos a uma certa integração com a natureza domesticada, configurada na inovação do pitoresco rural para encobrir uma funcionalidade de arruamento e saneamento, aproveitando o relevo e as curvas naturais do terreno” (GUNN, 1997: 12).

O modelo da cidade-jardim teve importante desenvolvimento no pensamento e na prática dos arquitetos urbanistas ingleses Raymond Unwin e Barry Parker<sup>125</sup> que, próximos e identificados com as idéias de Ebenezer Howard, elaboraram o projeto executivo de Letchworth, o primeiro exemplar de cidade-jardim executado na periferia de Londres no começo do século XX.

Para defender a baixa densidade da cidade-jardim, Unwin e Parker publicaram um panfleto em 1912 que trouxe o sugestivo título “Nada se Conquista com Superlotação!” (*Nothing Gained by Overcrowding!*). Unwin desdobrou os argumentos desse panfleto e apresentou cálculos de densidades residenciais em seu livro mais famoso intitulado “Urbanismo na Prática – Uma Introdução na Arte de Projetar Cidades e Subúrbios” (*Town Planning in Practice – An Introduction to the Art of Designing Cities and Suburbs*).

Para Philip Gunn (1997), tais cálculos, elaborados a partir de diferentes formas de disposição de lotes e moradias no alinhamento de vias e no interior das

---

<sup>125</sup> Barry Parker trabalhou nos projetos dos bairros jardins construídos no Município de São Paulo pela Companhia City na primeira metade do século XX.

quadras, demonstravam uma preocupação do urbanista inglês sobre a renda da terra em sua versão fabiana<sup>126</sup>.

Em seu artigo, Gunn (1997) apresentou uma tabela construída a partir do livro de Unwin com dois esquemas constituídos por diferentes formas de arranjos habitacionais nos quais se verificou a proposição de 38,7 casas por hectare de terra para construção no primeiro esquema (com 248 casas) e 93,8 casas por hectare de terra para construção no segundo (com 500 casas) (Idem: 20). Quando se consideram os hectares de terra desenvolvida (isto é, efetivamente urbanizada) como o denominador no cálculo dessas densidades residenciais têm-se 30,6 casas por hectare no primeiro esquema e 61,8 casas por hectare no segundo (Idem: 20).

A preocupação com a baixa densidade também esteve presente nos desdobramentos do “antiurbanismo americano” que Françoise Choay (2003) identificou nas proposições de um urbanismo baseado num modelo naturalista. A autora viu a presença desse modelo presente na proposta da *Broadacre-City* elaborada, na primeira metade da década de 1930, pelo grande arquiteto norte-americano Frank Lloyd Wright.

Nessa proposta, com alguma ressonância nos controversos subúrbios americanos construídos ao longo do século XX, “não há apartamentos, mas casas particulares, cada uma com pelo menos quatro acres de terreno<sup>127</sup>” e, ademais, “todas essas células (individuais e sociais) estão ligadas e *religadas* entre si por uma abundante rede de rotas terrestres e aéreas” (CHOAY, 2003: 30 – grifo da autora). Para Choay (2003), “são o automóvel, o avião, o parkway, a televisão, as técnicas mais avançadas de transporte e de comunicação que dão seu sentido a esse modo de localização dispersado” (Idem: 31) e, portanto, de baixíssima densidade urbana.

Segundo Meta Berghauer Pont e Per Haupt, em *Broadacre-City* Frank Lloyd Wright propôs a baixíssima densidade de 2,5 habitações por hectare (PONT & HAUPT, 2010: 81).

---

<sup>126</sup> Segundo Philip Gunn a versão fabiana da teoria da renda da terra baseava-se no seguinte entendimento: “1. O salário pago ao trabalhador braçal na pior terra com a menor aplicação de capital e nas piores circunstâncias seria o limite mínimo dos salários pagos para os trabalhadores não qualificados. 2. Pressupondo um crescimento não regulado da população, o salário mínimo deve igualar o salário de subsistência necessário para manter vivo o trabalhador até, pelo menos, ele gerar uma nova geração de trabalhadores braçais. 3. Um aumento de produtividade devido à aplicação de capital e trabalho qualificado do solo deve criar um aumento de mais-valia distribuído entre diversos tipos de renda” (GUNN, 1997: 18).

<sup>127</sup> Esses 40 acres correspondem a 161.874,80 metros quadrados.

Françoise Choay (2003) e Donatella Calabi (2012) descreveram outros trabalhos desenvolvidos, ao longo do século XX, por diferentes urbanistas e pensadores das cidades da Europa e dos Estados Unidos que, de certo modo, seguiam a trajetória da epistemologia dos séculos XVII e XVIII investigada por Foucault (2008) e do urbanismo surgido no século XIX.

Na Europa do período após a Segunda Guerra Mundial, momento de reconstrução de grandes porções de espaços urbanos destruídos durante o conflito internacional, predominaram as realizações que, de certo modo, podem ser alinhadas com as formulações do urbanismo progressista, segundo os termos de Françoise Choay (2003).

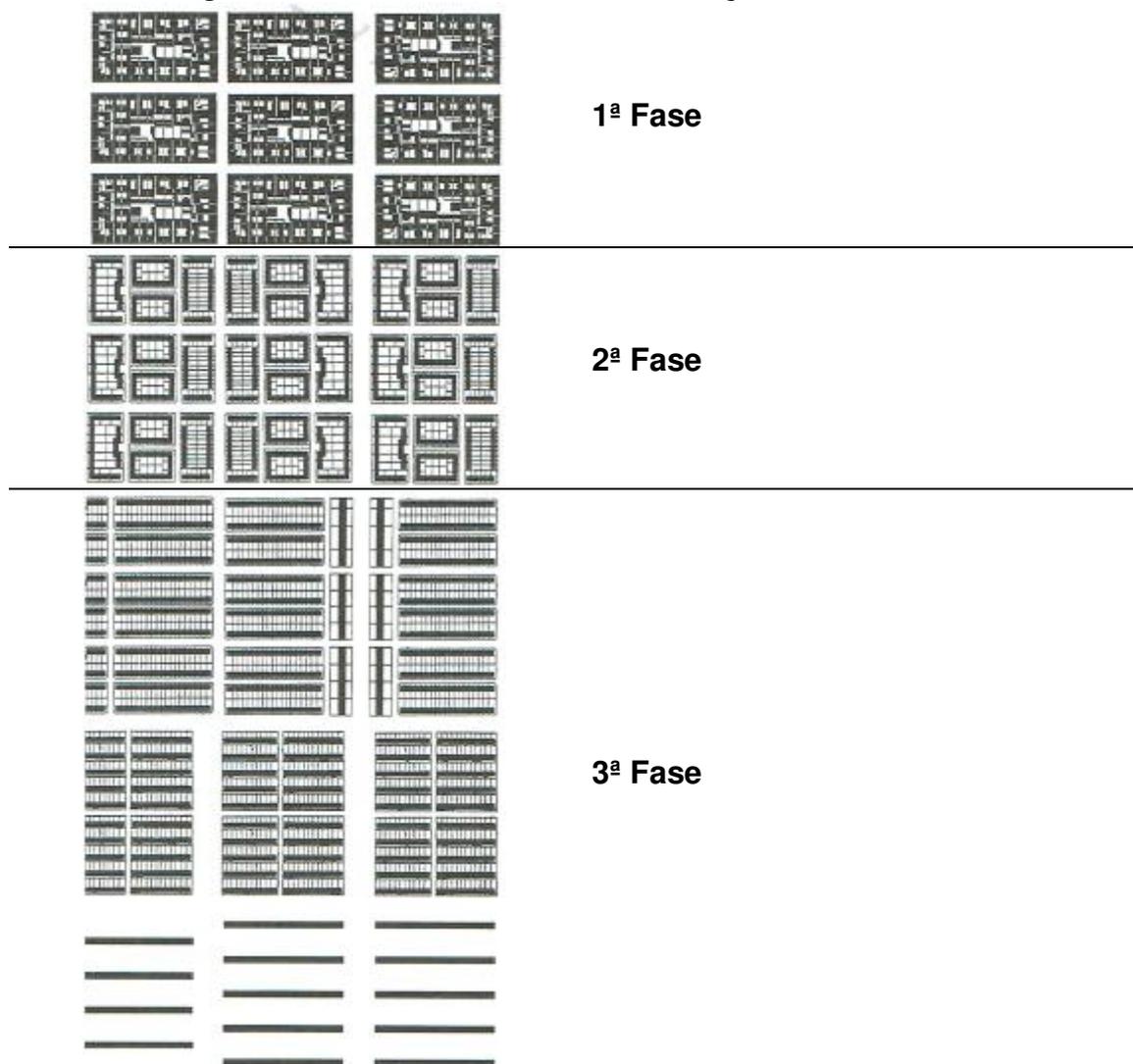
Tal fato fez com que se disseminassem formas urbanas nas quais as quadras se “dissolviam” na acepção de Philippe Panerai, Jean Castex e Jean-Charles Depaule (2013). Esses autores fizeram análises históricas e urbanísticas detalhadas sobre vários planos e projetos elaborados pelo urbanismo progressista e culturalista, para usar os termos de Françoise Choay (2003), mostrando evidências dessa “dissolução da quadra” realizada principalmente pelo urbanismo de cunho modernista.

Pode-se dizer que Panerai, Castex e Depaule (2013) foram bem sucedidos ao comprovar, num plano teórico, essa “dissolução da quadra” ao examinarem as propostas daquele urbanismo progressista e culturalista para o ordenamento dos espaços da cidade. Trata-se de um urbanismo baseado na separação e uniformização de usos e funções urbanas, desadensamentos construtivos em favor da liberação de espaços ao redor das edificações que, assim, deixaram de conformar os contornos dissolvidos das quadras, pois desintegravam e rompiam as relações entre edificações, ruas e calçadas.

Para descrever aquele processo de dissolução, os autores afirmaram que “o ponto de partida é a quadra do século XIX, densa e compacta, próxima da quadra de Haussmann” (PANERAI et alli, 2013: 141). Após essa quadra do século XIX, “a segunda fase marca o esvaziamento do centro (da quadra), o fracionamento da trama e a organização da periferia da quadra”. Como passo seguinte, veio “a terceira fase (que) testemunhou a abertura das extremidades e a redução da densidade: a quadra se resume a uma combinação de fundos de dois blocos de habitação que

configuram jardins” (Idem: 141). A **Figura 29** a seguir ilustra essas três fases de “dissolução da quadra”.

**Figura 29 - As Fases Três da Dissolução da Quadra**



Fonte: PANERAI, Philippe; CASTEX, Jean & DEPAULE, Jean-Charles, 2013, p. 210.

Porém, de um ponto de vista empírico baseado na realidade da cidade de São Paulo do século XXI, nota-se que a teoria da “dissolução da quadra” de Panerai, Castex e Depaule (2013) não se comprova inteiramente. Em São Paulo, se considerarmos somente a forma de implantação das edificações verticais (os empreendimentos imobiliários residenciais verticais produzidos recentemente) ou horizontais nos lotes que subdividem as quadras, temos uma dissolução produzida pelas separações e recuos entre essas edificações e com relação às calçadas.

Se desconsiderarmos os muros e grades e visualizarmos somente as edificações implantadas nas quadras paulistanas ocupadas com os prédios de escritórios ou de apartamentos ou por casas térreas ou sobrados enfileirados, notam-se ecos daquele urbanismo progressista em que as edificações implantavam-se em pontos no interior das quadras ou ao longo de suas faces criando aberturas e permeabilidades em relação às ruas, calçadas e ao entorno imediato. Assim, nessas quadras paulistanas, as edificações (sem seus muros circundantes) geram quadras porosas, com limites diluídos. Nessa perspectiva, tais edificações deixariam de conformar a chamada “rua corredor” da cidade tradicional, detestada pelos urbanistas progressistas.

Porém, com a construção de muros e gradis nas divisas desses lotes, ao redor das edificações verticais e horizontais, tem-se uma recomposição dos contornos daquela quadra paulistana, selando a porosidade na relação com as calçadas e criada pelos recuos entre as edificações. Esses muros e gradis redefinem uma espécie de “rua corredor” esterilizada. Isso porque aqueles muros e gradis que passam a marcar os contornos das quadras e os alinhamentos das ruas e calçadas, são contornos fechados, impermeáveis, desativados e sem vida urbana.

A quadra deixa de ser uma forma dissolvida na cidade, porém seus contornos são estéreis e não geram diversidade de vida urbana na interface, e em múltiplos pontos de contato, com as ruas, calçadas e espaços públicos. A vida urbana da quadra se volta para o interior de cada lote encerrado entre muros e grades. Na maioria das quadras paulistanas que receberam empreendimentos imobiliários residenciais verticais recentes, as interfaces e os pontos de contato com a calçada, rua e espaços públicos se dão por meio do portão de entrada do lote, no caso de residências, e da porta de entrada de estabelecimentos comerciais. Quase não há variações entre essas duas alternativas e isso não enriquece a vitalidade e a diversidade urbana.

Após a Segunda Guerra Mundial, com realizações do urbanismo modernista, tanto de cunho progressista quanto culturalista, ocorrendo em várias cidades do mundo, surgiram vertentes críticas que lançaram denúncias e argumentos contra esse modo de pensar e intervir nos espaços urbanos, tido como equivocado, autoritário e ideológico. Junto com as críticas ao urbanismo modernista, vieram os elogios às altas densidades urbanas.

## **As Críticas ao Urbanismo Modernista e os Elogios às Altas Densidades Urbanas**

No clima contestatório da década de 1960 que aqueceu a França e outros países do mundo com passeatas e mobilizações estudantis e de diferentes segmentos sociais em torno de diversas agendas políticas e culturais, o filósofo Henri Lefebvre apresentou fortes críticas ao urbanismo modernista que, para ele, estava preso a uma “ilusão urbanística” e com pretensões de “dominar e submeter à sua *ordem* o processo de urbanização, assim como a prática urbana” (LEFEBVRE, 1999: 139). Lefebvre disse que esse urbanismo, o qual ele chamou de “tecnocrata”, foi incapaz de ver as práticas urbanas na vida e relações sociais que produzem o “espaço social” das cidades e são, no modo de produção capitalista, formadores de mais-valias.

Com isso, para Lefebvre, o urbanismo modernista tornou-se incapaz de ver e de mostrar a gigantesca operação que “não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia”, mas também “visa uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e decisão” (Idem: 143). Para ele o urbanismo “oculta, sob uma aparência positiva, humanista, tecnológica, a estratégia capitalista: o domínio do espaço, a luta contra a queda tendencial do lucro médio etc.” (Idem: 143).

Lefebvre afirmou ainda que o urbanismo ocultava as operações de investimentos que articulavam o “circuito paralelo” da produção imobiliária e o “circuito principal” da produção industrial a fim de manter a “formação de capital” e a realização de mais-valia. Mostrando a lógica econômica e financeira incidente no processo de produção do espaço urbano, Lefebvre disse que quando o segundo circuito arrefece, os capitais são investidos no primeiro circuito.

A ocultação dessa operação é fruto de uma ideologia urbanística que reduz as práticas e as realidades urbanas ao habitar, a modelos de habitar que, muitas vezes, partem de um pressuposto de que o habitar nas cidades está doente e, portanto, precisam de medidas curativas. O filósofo disse que tais modelos serviam principalmente para bloquear o horizonte e a via do conhecimento e das práticas urbanas (Idem: 147).

O contexto efervescente da década de 1960 também marcou os Estados Unidos com as manifestações da contracultura, grandes mobilizações sociais contra a guerra do Vietnã e reivindicações por direitos civis dos negros, dos homossexuais e das mulheres, entre outros setores da sociedade civil. Nesse contexto Jane Jacobs apresentou outra vertente crítica que fustigou o urbanismo modernista com argumentos totalmente diferentes daqueles utilizados por Henri Lefebvre, mas igualmente contundentes.

Jacobs formulou sua crítica a partir de observações sobre o funcionamento dos espaços urbanos na perspectiva das pessoas que usavam e viviam nesses espaços. Enquanto Henri Lefebvre criticava o urbanismo modernista a partir do ponto de vista da produção do espaço urbano, a crítica de Jane Jacobs era direcionada ao mesmo alvo e era formulada a partir de narrativas sobre os vários modos de uso e apropriação do espaço urbano.

No caso de Jacobs, muito da crítica realizada se deveu à experiência de luta contra a proposta do engenheiro Robert Moses para a construção de uma via expressa, com trechos elevados, que iria desfigurar o tecido urbano e social do bairro onde ela morava na cidade de Nova York, o Greenwich Village<sup>128</sup>.

Sua crítica atingiu vários tipos de realizações nos espaços urbanos inspiradas na visão de cidade com baixa densidade presente na *Ville Radieuse* de Le Corbusier ou na cidade-jardim de Ebenezer Howard. Atingiu realizações como, por exemplo, os subúrbios residenciais, os grandes conjuntos habitacionais de cunho modernista, as renovações urbanas de bairros vistos como degradados, as construções de grandes infraestruturas viárias destinadas unicamente aos automóveis individuais, os campus universitários configurados como ilhas dentro das cidades que se separavam das demais atividades urbanas e os parques ociosos com poucos usuários, entre outros elementos.

Jane Jacobs reuniu várias de suas críticas ao urbanismo modernista no seu livro seminal “Morte e Vida de Grandes Cidades”. Logo no primeiro parágrafo da introdução desse livro, Jacobs (2000) declarou que sua obra constituía-se como “um ataque aos fundamentos do planejamento urbano e da reurbanização ora vigentes” (JACOBS, 2000: 1). Ela estava se referindo às práticas e visões do planejamento

---

<sup>128</sup> Na década de 1960 os moradores de Greenwich Village se mobilizaram para impedir a construção de uma via expressa que iria atravessar o bairro e destruir o seu parque mais apreciado na época, a Washington Square.

urbano e do urbanismo de cunho modernista vigente na primeira metade do século XX e logo após a segunda guerra mundial.

Os fundamentos da visão modernista de cidade que foram recorrentemente atacados por Jacobs (2000) dizem respeito às baixas densidades urbanas presentes nas propostas das cidades jardins de Ebenezer Howard, à homogeneidade que impregna a *ville radieuse* de Le Corbusier e à monumentalidade estéril do movimento *city beautiful* norteamericano. Na discussão de Philippe Panerai, Jean Castex e Jean-Charles Depaule (2013), esses fundamentos promoveram a dissolução da quadra tradicional desadensando-a, descompactando-a e dissociando as atividades e as aberturas das edificações das vidas nas ruas, calçadas e espaços públicos.

Jacobs (2000) classificou o urbanismo modernista como ortodoxo e disse que ele propôs baixas densidades urbanas como medida para eliminar as altas densidades identificadas com as superlotações das moradias precárias, insalubres e perniciosas das cidades industriais. Disse ainda, corretamente, que foi e, podemos dizer que continua sendo, um erro confundir alta densidade urbana com superlotação habitacional.

Segundo ela, “uma das razões pelas quais baixas densidades urbanas são bem-vistas, embora desmentida pelos fatos, e por que altas densidades urbanas são malvistas, igualmente desmentida, é que sempre se confundem altas densidades habitacionais com superlotação de moradias” (Idem: 226). Para ela, “superlotação de moradias e altas densidades habitacionais existem de forma independente uma da outra” (Idem: 228).

Ela esclarece que “altas densidades habitacionais significam grande quantidade de moradias por acre” e “superlotação significa muitas pessoas numa moradia em relação ao número de cômodos que ela possui” (Idem: 226-227)<sup>129</sup>. Assim, é possível ter superlotação de moradias em áreas com baixa ou alta densidade habitacional.

Aqui se coloca uma discussão importante para o presente trabalho que merece ser analisada em detalhe. Trata-se da discussão que Jacobs (2000) fez em defesa das altas densidades urbanas em contraponto com as baixas densidades propostas nas visões dos urbanistas modernistas. Segundo a autora, essas altas

---

<sup>129</sup> Essas dimensões da densidade urbana foram definidas mais detalhadamente no primeiro capítulo do presente estudo.

densidades, com suas respectivas concentrações populacionais, podem ser um dos fatores geradores de diversidade urbana caso sejam acompanhadas por outras três condições que são:

- a existência de “mais de uma função principal” no distrito que “devem garantir a presença de pessoas que saiam de casa em horários diferentes e estejam nos lugares por motivos diferentes, mas sejam capazes de utilizar boa parte da infraestrutura” (Idem: 165). Com essa afirmação, Jacobs (2000) advogava em favor da multifuncionalidade dos espaços intraurbanos;

- a existência de quadras curtas que criam “oportunidades de virar esquinas” com frequência (Idem: 165);

- a existência de “uma combinação de edifícios com idades e estados de conservação variados”, inclusive com “boa porcentagem de prédios antigos, de modo a gerar rendimento econômico variado” (Idem: 165). Esse conjunto diversificado de edifícios deve ser disposto no espaço de forma “bem compacta” (Idem: 165) e deve ser entendido também como moradias variadas e acessíveis a grupos sociais com níveis distintos de rendimentos, desde os mais baixos até os mais altos passando pelos estratos médios. Com essa proposição, Jacobs (2000) já fazia a defesa de espaços intraurbanos com diversidades tanto funcionais, baseadas na contiguidade de múltiplas atividades, quanto sociais e culturais.

As altas densidades urbanas, quando aliadas com a diversidade de usos residenciais e não residenciais e com a mescla de grupos sociais, podem gerar maior vitalidade, urbanidades positivas e maior segurança pública. Tudo isso deve “promover um uso intenso do solo urbano a fim de contribuir efetivamente para a concentração populacional” (Idem: 222).

Porém, há aqueles que preferem, por diversas razões, viver em locais com baixas densidades, repudiando as altas concentrações populacionais. Sem dúvida, essa controvérsia persiste e nos desafia com a pergunta sobre quais são níveis adequados de adensamento urbano. Jacobs (2000) também se deparou com essa mesma questão nos esforços para compreender o que promove a vitalidade e a diversidade urbana.

Para ela, “a resposta é parecida com a que Lincoln deu à pergunta: ‘qual deve ser o comprimento das pernas de um homem?’ Suficiente para alcançar o chão, respondeu Lincoln” (JACOBS, 2000: 230). Jacobs (2000) esclareceu essa

afirmação enigmática dizendo que “as densidades são muito baixas, ou muito altas, quando impedem a diversidade urbana, em vez de a promover” (Idem: 230).

Aqui temos uma referência importante para analisar os aspectos qualitativos da densidade urbana: a diversidade de usos, atividades, funções, interações, culturas, modos de vida e grupos sociais. A autora aprofunda os esclarecimentos sobre os níveis adequados de adensamento urbano recomendando, curiosamente, que “deveríamos encarar as densidades da mesma maneira que encaramos as calorias e as vitaminas. As doses corretas são corretas por causa da eficácia delas. E o que é correto muda de acordo com as circunstâncias” (Idem: 230).

Isso explica a opção metodológica feita por Jacobs (2000) nas análises sobre as densidades urbanas que são observadas *a posteriori* em situações urbanas variadas para identificar as suas eficácias e ineficácias em bairros e ruas de diferentes cidades norte-americanas. Na **Tabela 12**, apresentam-se as densidades habitacionais de alguns locais que Jacobs (2000) visitou e, a partir de observações diretas e analíticas sobre os usos e os modos como as pessoas interagiam entre si e com o lugar, foram consideradas eficazes para a promoção da diversidade e vitalidade urbana na época em que realizou seus estudos.

**Tabela 12 - Densidades Habitacionais de Locais Considerados Eficazes por Jane Jacobs (2000) do Ponto de Vista da Diversidade e Vitalidade Urbana – hab/ha**

Locais	Densidade Habitacional (hab/ha)
North Beach-Telegraph Hill, São Francisco	197,6 - 345,9
Rittenhouse Square, Filadélfia	197,6 - 247,1
Brooklyn Heights, Nova York	308,8 - 429,9 no centro e 185,3 - 306,4 na parte restante
Greenwich Village, Nova York	306,4 - 429,9 no bolsão valorizado e 432,4 - 627,6 na parte restante
North End, Boston	679,5

Fonte: JACOBS, 2000: 224-225.

Nota-se que, no conjunto de lugares mencionados por Jacobs (2000), a densidade habitacional variava de 197,6 a 679,5 habitações por hectare. Isso indica interferências de múltiplas variáveis na determinação das qualidades positivas do espaço intraurbano que atuam junto com a densidade habitacional para promover a

diversidade e a vitalidade urbana tão apreciada pela autora. Mostra também que, em relação à densidade urbana, não se pode trabalhar com valores fixos, mas com faixas de valores.

Para captar os sucessos ou fracassos das calçadas, parques, praças, espaços livres, bairros e distritos de diferentes cidades norte-americanas, especialmente de Nova York, Jacobs (2000) esmiuçou os comportamentos, os modos de apropriação (ou desapropriação) e as integrações (ou desintegrações) sociais que ocorriam nesses locais. Ela apresentou suas análises por meio de descrições das características, cenas, histórias e acontecimentos cotidianos ocorridos naqueles locais, observados em primeira mão ou colhidos em artigos de jornais, estudos acadêmicos e nos relatos de pessoas por ela conhecidas.

Em algumas passagens do seu livro, Jacobs (2000) se deteve em descrições daquilo que ela denominou como um balé urbano. Trata-se dos movimentos diários realizados pelas pessoas em seus afazeres diários ao longo das suas idas e vindas através dos espaços públicos e privados, entre as moradias e as calçadas, passando pelo estabelecimento comercial, ou entre os parques e suas vizinhanças.

Como uma coreografia, tais idas e vindas são marcadas por diferentes temporalidades segundo as quais personagens diversos atuam e interagem nos locais observados durante períodos distintos do dia e no decorrer das estações do ano. Em geral, são coreografias que tem lugar nos territórios com alta densidade urbana e que arrefecem e muitas vezes morrem nos ermos espaços abertos como os que existem nos parques desertos aonde as pessoas não vão por diversos motivos, principalmente porque esses parques são perigosos e não possuem nenhuma relação com a vizinhança próxima, ou naqueles espaços lúgubres que rodeiam as edificações dos grandes conjuntos habitacionais inspirados no urbanismo modernista.

Em meio a essa movimentação de pessoas e atividades urbanas, Jacobs (2000) demonstrou preocupação especial em mostrar os benefícios trazidos pela criação de vínculos interpessoais e de confiança nas relações de vizinhança, pela diversidade de usos e de grupos sociais no espaço urbano e pela geração de urbanidades a partir de usos e apropriações complexas dos espaços públicos.

Os vínculos interpessoais mencionados pela autora são aqueles que se dão no domínio público das cidades e não precisam adentrar os âmbitos privados e muito menos as intimidades das pessoas. Com a valorização desses vínculos interpessoais, Jacobs (2000) procurou mostrar que a realidade urbana tem “uma diversidade de usos mais complexa e densa” (Idem: 13) que pode sustentar tanto a vida econômica quanto social local. Nesse sentido, ela buscou “entender a intrincada ordem social e econômica sob a aparente desordem das cidades” (Idem: 15).

Jacobs (2000) acreditava que nas ruas onde as portas do comércio se misturavam com as janelas e portas das moradias e ambos se abriam para as calçadas e para os pequenos acontecimentos da vida urbana, havia movimentação constante de pessoas que geravam mais interações e confianças sociais trazendo maior segurança. Para ela, os olhos voltados para a rua, “os olhos daqueles que podemos chamar de proprietários naturais da rua” (Idem: 35), eram capazes de prevenir a ocorrência de alguns crimes e alertar as pessoas contra os perigos iminentes.

E para que aqueles olhos alcancem os acontecimentos das ruas e calçadas é necessário que as edificações sejam implantadas de um modo especial em relação a essas mesmas ruas e calçadas. Jacobs dizia que “os edifícios de uma rua preparada para receber estranhos e garantir a segurança tanto deles quanto dos moradores devem estar voltados para a rua” (Idem: 35-36). Esses edifícios “não podem estar com os fundos ou um lado morto para a rua e deixá-la cega” (Idem: 36).

Quando Philippe Panerai, Jean Castex e Jean-Charles Depaule (2013) discutiram a “dissolução da quadra” verificada nas realizações do urbanismo modernista, estavam se referindo exatamente a essa forma “cega” de implantação das edificações que, desse modo, deixam de se relacionar com os espaços e os acontecimentos das ruas e calçadas. Com a “dissolução da quadra” concebida pelo urbanismo modernista, ocorreu também a dissolução das ruas e das calçadas tradicionais que conformavam corredores ladeados pelas fachadas ativas cujas portas e janelas das edificações residenciais, comerciais e de serviços criavam porosidades entre os domínios públicos e privados atravessadas pelos jogos de olhares entre moradores e transeuntes.

O urbanismo modernista quis eliminar essas ruas corredores vistas como símbolos do atraso e inadequadas à era do automóvel. Com isso colocou o

automóvel como um dos principais protagonistas da cidade modernista. Essa prioridade dada ao automóvel destruiu os espaços e a vida pública em muitos espaços intraurbanos ao redor do mundo.

A obra de Jacobs (2000) foi e ainda é referência para o desenvolvimento de toda uma linha de estudos sobre o espaço e a vida pública realizados em diferentes partes do mundo<sup>130</sup>. Foi fonte de inspiração para vários estudos e propostas urbanísticas recentes que também colocaram a diversidade, o alto adensamento urbano e a valorização dos espaços públicos e da vida pública na linha de frente da luta contra a deterioração urbana. Esses estudos e propostas viram algumas luzes no pensamento de Jane Jacobs que poderiam iluminar caminhos na busca por soluções para os enormes problemas econômicos e socioambientais que desafiam as sociedades do século XXI.

### **As Ressonâncias das Idéias de Jane Jacobs no Pensamento Urbano Contemporâneo**

A obra inspiradora de Jane Jacobs (2000) tem exercido grande influência sobre os estudos urbanos mundiais, desenvolvidos tanto em diferentes momentos da segunda metade do século XX quanto nos dias atuais. Esses estudos tem mostrado a importância das diversidades sociais, culturais, construtivas e de atividades econômicas em espaços com alto adensamento urbano. Espaços capazes de gerar condições de segurança, vitalidade, vínculos sociais e estímulos no dia a dia de bairros e nos usos de calçadas e outros espaços públicos da grande cidade.

É interessante observar que uma década após Jane Jacobs (2000) criticar os conjuntos habitacionais identificados com os princípios do urbanismo modernista e fazer o elogio dos olhos voltados para a rua como um requisito necessário para reforçar a segurança em locais com circulação intensa de pessoas, o arquiteto

---

<sup>130</sup> Ver o livro “How to Study Public Life” de Jan Gehl e Birgitte Svarre que apresenta um amplo panorama teórico, metodológico, bibliográfico e prático sobre os estudos em torno da vida pública desenvolvidos em cidades da China, Austrália, Dinamarca, Estados Unidos, entre outros países.

norteamericano Oscar Newman (1972) fazia a mesma crítica e o mesmo elogio, porém com uma conotação completamente diferente<sup>131</sup>.

No discurso de Jacobs (2000) a vigilância de moradores e comerciantes sobre a rua e as calçadas não visavam enquadrar as pessoas desconhecidas como, por exemplo, os transeuntes vindos de outras partes da cidade, visando o seu controle e exclusão. Isso jamais caberia em uma rua comercial de usos diversificados onde tais transeuntes são bem vindos, pois são fregueses em potencial.

Para Jacobs (2000), tal vigilância se originava do interesse natural daqueles moradores e comerciantes em relação ao local onde viviam e trabalhavam e, também, em relação às pessoas que iam e vinham. Não era uma vigilância cuja finalidade principal era de simplesmente prevenir e impedir a ação de criminosos, arruaceiros e mal intencionados. Isso poderia ser a mera conseqüência do ato prazeroso de observar o movimento na rua e o ir e vir de diversas pessoas, conhecidas e desconhecidas.

Já no discurso de Newman (1972) tal vigilância deveria ser garantida como um mecanismo de defesa dos conjuntos habitacionais e bairros residenciais, dirigido a pessoas estranhas que não faziam parte do local e, portanto, deveriam ser abordadas e, se necessário, expulsas a fim de manter a ordem dos que ali viviam. Para Newman (1972), os projetos desses conjuntos e bairros deveriam levar em conta a necessidade de dispor as janelas das casas e dos apartamentos voltadas para a rua de modo a permitir que os seus moradores vissem quem entrava e quem saía do território controlado e defendido.

Em seu livro intitulado “Espaço Defensável” (*Defensible Space*), Newman (1972) apresentou vários arranjos espaciais recomendando soluções urbanísticas e arquitetônicas para aqueles que queriam projetar e construir locais de moradias defendidos e protegidos em relação à entrada e às ações de estranhos indesejáveis.

As idéias de Oscar Newman (1972) e de Jane Jacobs (2000) foram absorvidas em duas agendas urbanas praticadas nos Estados Unidos que são completamente diferentes entre si. Das idéias de Oscar Newman brotaram propostas para a configuração de áreas residenciais defensáveis equipadas com diversos aparatos de vigilância, controle e exclusão de pessoas indesejáveis. Esses

---

<sup>131</sup> A primeira edição do livro de Jane Jacobs (*Morte e Vida de Grandes Cidades*) apareceu em 1961 e o livro de Oscar Newman (*Defensible Space*) apareceu em 1972.

desdobramentos podem ser vistos no livro “*Creating Defensible Space*” de 1996 escrito pelo mesmo Oscar Newman.

As idéias, análises, propostas e recomendações apresentadas por Jane Jacobs ecoaram e continuam a ecoar fortemente nas diretrizes propaladas por profissionais, gestores públicos e ativistas que aderiram à agenda do Novo Urbanismo (*New Urbanism*) discutida no início da década de 1990<sup>132</sup>. Trata-se de uma agenda em defesa de uma cidade densa e compacta que se contrapõe às áreas residenciais suburbanas com baixa densidade urbana vistas como formas deletérias de urbanização porque estendiam e continuam a estender em demasia a mancha urbana gerando, entre outros aspectos:

- encarecimentos dos custos de implantação de serviços, equipamentos e infraestruturas de uso coletivo;

- perdas de áreas agriculturáveis que poderiam ser utilizadas para a produção de alimentos saudáveis os quais poderiam ser utilizados no abastecimento de núcleos urbanos próximos;

- dependências em relação ao uso de automóveis para a realização de atividades do dia a dia contribuindo para a elevação do consumo de combustíveis oriundos de fontes não renováveis e para a emissão de gases de efeito estufa que pioravam a qualidade do ar e contribuía para a ocorrência das mudanças climáticas e para o aquecimento global;

- movimentos pendulares de longas distâncias, sempre desgastantes, entre os centros e os subúrbios residenciais;

- segregações sociais e raciais entre os diferentes grupos populacionais;

- reduções nas interações sociais com desertificação de espaços públicos e, conseqüentemente, perdas de urbanidade.

Essa agenda foi consolidada na chamada “Carta do Novo Urbanismo” (“*Charter of the New Urbanism*”) durante o Congresso do Novo Urbanismo realizado em 1993. Os pontos alinhados nessa Carta se contrapõem àqueles aspectos deletérios de urbanização baseados em princípios anunciados na Carta de Atenas citada anteriormente. Tais pontos propõem o chamado crescimento urbano inteligente (*smart growth*) que busca compatibilizar os processos de urbanização

---

<sup>132</sup> Segundo Shelley R. Poticha, as discussões sobre o Novo Urbanismo ocorreram no Congresso do Novo Urbanismo (*Congress of the New Urbanism*) realizado em 1993 na cidade de Alexandria no estado norte-americano de Virginia (POTICHA, 1999:1).

com os vários tópicos de uma ampla agenda de revitalização urbana e de produção de espaços urbanos novos.

Esses tópicos consistem em diretrizes e recomendações que abrangem tanto macros quanto micros escalas. Nesse sentido, os conteúdos desses tópicos trazem propostas dirigidas para a realização do planejamento e de intervenções nas escalas das regiões, dos bairros, das ruas e das edificações. Tanto a publicação editada por Michael Leccese e Katleen McCormick, com artigos escritos por diferentes autores norte-americanos comentando cada um dos 27 tópicos da Carta do Novo Urbanismo (*“Charter of the New Urbansim”*), quanto o trabalho de Andres Duany, Jeff Speck e Mike Lydon com o sugestivo título *“The Smart Growth Manual”*, sistematizam os conteúdos daqueles tópicos de modo organizado e objetivo.

Ao analisar os conteúdos desses dois materiais nota-se que tais propostas visam articular a urbanização em escalas regionais, locais e micro locais equilibrando a ocupação e transformação dos espaços com:

- a conservação do meio ambiente garantindo, principalmente, a proteção e o uso sustentável dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, das vegetações, das características dos solos e das paisagens naturais;

- a manutenção das potencialidades dos solos agriculturáveis nos arredores e nos interiores das cidades, inclusive das grandes metrópoles, de modo a aproximar os lugares de produção e consumo de alimentos naturais e saudáveis;

- a promoção de acessibilidades entre os locais de moradia, as áreas com boas oportunidades de emprego, os lugares de consumo e os pontos bem providos de serviços, equipamentos e infraestruturas de uso coletivo;

- a criação de boas condições de mobilidade para os diferentes grupos populacionais através da integração entre modos de circulação e transportes motorizados e não motorizados, especialmente no interior das cidades, estimulando o uso de bicicletas e os deslocamentos a pé e priorizando o uso de tecnologias não poluentes e com baixa emissão de gases de efeito estufa;

- a viabilização, especialmente nas escalas das ruas, das quadras e dos bairros, de formas urbanas que favoreçam a urbanidade e a sociabilidade baseada em intercâmbios e convivências entre diferentes grupos sociais e populacionais;

- a promoção de maiores adensamentos e a compactações urbanas com:

- misturas de usos residenciais e não residenciais;

- mesclas dos diferentes grupos sociais;
- coexistências de empreendimentos habitacionais com moradias de vários tamanhos e características diversificadas que sejam acessíveis a famílias com distintos arranjos e níveis de rendimentos;
- funcionamentos de diversas atividades ao longo dos diferentes períodos do dia e da noite;
- ofertas de espaços públicos bem arborizados, infraestruturados e qualificados para a convivência social ao ar livre;
- cultivos de alimentos naturais saudáveis para o consumo local;
- preservações do patrimônio cultural;
- maiores confortos e seguranças nas condições de circulação de pedestres e ciclistas reduzindo possíveis conflitos com os automóveis;
- destaques, inclusive visual, de edifícios e espaços que tenham funções cívicas.

Em suma, essas propostas do Novo Urbanismo norteamericano visam ao estabelecimento de formas e padrões de ocupação e compactação urbana de modo a evitar o espalhamento de espaços urbanos (*urban sprawl*) gerado pela implantação esparsa de inúmeras áreas residenciais no “subúrbio”. Conforme mencionado, nessas propostas, o espalhamento urbano foi visto como um modo de urbanização que avançou sobre solos agricultáveis, importantíssimos para a produção alimentar local e regional, e em áreas ambientalmente frágeis, detentoras de mananciais hídricos e coberturas vegetais necessários para a sustentação da vida urbana.

Em oposição àquele modo de urbanização insustentável, o Novo Urbanismo norteamericano, baseado na agenda do crescimento urbano inteligente (*Smart Growth*), se desdobra naquilo que Douglas Farr (2013) denominou como “urbanismo sustentável” que inclui as tendências (alguns diriam modismos) de produção das chamadas “edificações verdes”. Nessa perspectiva, tais edificações devem ser construídas com materiais recicláveis e de fontes renováveis, com o mínimo de geração de resíduos (bota-fora) e concebidas para funcionar com menores consumos de água e de energia, dentre outras características.

Segundo Farr (2013) o urbanismo sustentável não se restringe somente a propostas na escala do edifício, mas busca também aproveitar oportunidades para

“redesenhar o ambiente construído” (FARR, 2013: 13) “com um bom sistema de transporte público e com a possibilidade de deslocamento a pé integrado com edificações e infraestrutura de alto desempenho” (Idem: 28). O autor coloca ainda que “a compacidade (densidade) e a biofilia (acesso humano à natureza) são valores fundamentais do urbanismo sustentável” (Idem: 28).

Em relação à densidade urbana, Farr (2013) argumenta que “o urbanismo sustentável é simplesmente impossível em baixas densidades, inferiores a uma média de 17,5 ou 20 unidades de habitação por hectare” (Idem: 30). Essa é a densidade habitacional mínima (calculada como densidade líquida conforme explicado anteriormente) capaz de gerar demandas que sustentem e viabilizem a implantação de sistemas de transportes coletivos de bonde (Tram) ou ônibus elétrico. A densidade habitacional bruta capaz de ter o mesmo desempenho é de 37,5 a 50 unidades habitacionais por hectare (Idem: 34).

Para Farr (2013), “o aumento da densidade populacional de um bairro também possibilita uma melhoria no serviço de transporte público. A frequência do serviço e o número de tipos de transporte (ônibus, metrô etc.) aumentam à medida que cresce o mercado de pessoas dispostas e aptas a caminhar até o ponto ou a estação. A concentração da densidade urbana nos pontos de transporte público e em seu entorno e nas áreas adjacentes aos corredores de transporte maximiza essa população. O aumento da densidade reduz a distância caminhada e pode reduzir a compra e o uso de automóveis (quilômetros rodados por família) e substituir o deslocamento de carro pelo deslocamento a pé, em alguns casos radicalmente” (Idem: 31).

Resta dizer que essa agenda de propostas do Novo Urbanismo e do crescimento urbano inteligente, baseada mais no adensamento do que na expansão urbana, precisa ser casada com uma agenda política orientada para a democratização e para a universalização dos benefícios e das qualidades da vida urbana buscados. Esse casamento é necessário para que o crescimento urbano inteligente (*smart growth*) não seja simplesmente uma “máquina de crescimento” urbano que, na concepção de Harvey Molotch (1976), é operada segundo uma economia política do lugar baseada na mobilização de grupos da elite local articulados em coalizões em prol do crescimento da cidade de modo a favorecer ganhos econômicos privados sem se importar com a qualidade de vida da maioria e

dos espaços urbanos produzidos. E também porque a restrição de acessos aos benefícios e qualidades da vida urbana a somente alguns grupos sociais, geralmente detentores de maior poder político e econômico, faz com que esses benefícios e qualidades não sejam benefícios e qualidades, mas sim privilégios<sup>133</sup>.

## **A Densidade Urbana na Cidade do Século XXI**

Nesta segunda década do século XXI, os debates sobre a densidade urbana ressurgiram com força nas discussões sobre as cidades contemporâneas. Isso trouxe à baila argumentos que discutem a necessidade de aperfeiçoar os modos de ocupação e de aproveitamento dos espaços urbanos. Tais argumentos postam-se frente aos grandes desafios impostos pelas crises e transformações socioambientais, econômicas e que resultaram da disseminação de espaços urbanos desiguais e problemáticos, habitados por mais da metade da humanidade e localizados em inúmeras regiões espalhadas ao redor do mundo.

Nesse sentido, vale comentar alguns trabalhos que se posicionaram abertamente em favor de altas densidades urbanas, como o de Edward Glaeser (2011), Brian Knudsen, Richard Florida, Gary Gates e Kevin Stolarick (2013) e Vishan Chakrabarti (2013). Esses trabalhos focalizaram as densidades urbanas a partir da intersecção com questões políticas, econômicas, ambientais, entre outras, atinentes às realidades urbanas norte-americanas. Vale comentar também os trabalhos de David Dodman (2009) e da equipe coordenada por Shlomo Angel (2011), que relativizaram a densidade urbana em contextos globais. Esses trabalhos também se constituíram a partir de nexos entre a densidade urbana e diferentes questões de ordem política, econômica e ambientais, entre outras.

O posicionamento de Glaeser (2011) em favor de altas densidades urbanas fez parte de um posicionamento maior em favor das cidades vistas de um ponto de vista liberal na perspectiva em prol do mercado. Na visão daquele economista norte-americano as cidades apareceram como reuniões de inteligências individuais e coletivas e, desse modo, como produtora de recursos, conhecimentos, soluções e inovações intercambiáveis que podem ajudar as sociedades

---

<sup>133</sup> Essa idéia foi proferida por Marcelo Lopes de Souza em palestra realizada na cidade de São Paulo. Foi transmitida em conversa com Raquel Rolnik, a quem agradeço.

contemporâneas a enfrentarem os grandes desafios socioeconômicos e socioambientais que já se encontram presentes e outros que despontam no futuro.

Essa visão triunfante de cidade faz com que Glaeser (2011) colocasse as pessoas, na verdade as relações e os intercâmbios entre as pessoas, em primeiro plano ao discutir os êxitos e bons desempenhos econômicos de cidades como Atlanta, Bangalore, Boston, Chicago, Cingapura, Dubai, Gaborone, Nova York, Tóquio, Minneapolis, Milão e Vancouver. Para ele, as pessoas, detentoras de imprescindíveis capitais humanos, devem ser as prioridades nas políticas e estratégias de desenvolvimento urbano, seja na promoção de serviços educacionais de boa qualidade, seja na atração de moradores empreendedores, ricos, criativos e inteligentes.

E, na visão daquele autor, é melhor que essas pessoas vivam cada vez mais nas cidades, em espaços intraurbanos com boa qualidade de vida e com alta densidade. Isso porque, segundo ele, “nos lugares mais pobres do mundo, as cidades estão se expandindo enormemente porque a *densidade urbana* fornece o caminho mais claro para se sair da pobreza rumo à prosperidade” (GLAESER, 2011: 1 – grifo meu). E também, porque “as idéias se movem de pessoa para pessoa, dentro dos *densos espaços urbanos*, e essa troca eventualmente gera milagres da criatividade humana” (GLAESER, 2011: 19 – grifo meu).

Glaeser (2011) não negou ou minimizou o papel do Estado, de governantes e das políticas públicas que, a seu ver, devem, além de priorizar o desenvolvimento das pessoas, atenderem com eficiência as necessidades sociais por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas básicas, como o saneamento básico, e garantir a segurança pública. Ademais, o Estado, os governantes e as políticas públicas devem trabalhar para resolver os problemas que possam vir a surgir com as altas densidades urbanas que podem, sim, promover a disseminação e o intercâmbio de conhecimentos e experiências que geram “milagres da criatividade humana”, mas podem, também, levar a congestionamentos viários e habitacionais, bem como a rápidas disseminações de doenças, epidemias, crimes e violências urbanas.

É pensando nessas externalidades negativas geradas pela alta densidade urbana que Glaeser (2011) assumiu posicionamentos polêmicos em favor:

- da cobrança de “taxas de congestionamento” daqueles que usam os sistemas viários para circular com automóveis privados individuais;
- de forte atuação policial para coibir todo tipo de delitos no estilo “tolerância zero”;
- de restrições de liberdades individuais para prevenir o surgimento de epidemias.

Tudo isso para que tenhamos cidades onde os vários segmentos do mercado encontrem boas condições para funcionarem plenamente, sem obstáculos. Cidades onde, talvez um tanto românticamente, as pessoas vivam em “proximidade, densidade, intimidade”, com condições para “trabalhar e jogar juntos” satisfazendo sua “demanda por conexão física” e fazendo da vida urbana as “portas de comunicação entre mercados e culturas” (Idem: 6-7).

Essa defesa da priorização das potencialidades das pessoas na visão de cidade de Glaeser (2011), em detrimento de investimentos em grandes construções e complexos de edifícios, o levou a dizer que “a loucura da renovação urbana centrada em construções nos lembra que as cidades não são estruturas; as cidades são pessoas” (Idem: 9). Esse posicionamento levou o autor a uma derivação curiosa que o fez afirmar que “as cidades não tornam as pessoas pobres; elas atraem pessoas pobres. O fluxo de pessoas menos favorecidas para as cidades (do Rio a Roterdã) demonstra a força urbana e não sua fraqueza” (Idem: 10).

Para responder à atratividade das cidades que pode resultar em maior crescimento populacional e elevação nos níveis de adensamento intraurbano, é necessário viabilizar provisões habitacionais em larga escala a fim de evitar a precarização nas condições de moradia.

Nesse ponto, o trabalho de Glaeser (2011) mostrou algumas limitações (resultante de sua postura em prol do mercado) ao defender que, para serem atrativas, as cidades precisam reduzir os preços de imóveis residenciais e, para isso, basta que haja condições para que o mercado produza e ofereça grandes quantidades de habitações que atendam à demanda existente e futura e, desse modo, ocasionem a desejada redução dos preços de imóveis e, com isso, atraia famílias de classe média, bem como pessoas ricas, empreendedoras, inteligentes e criativas.

Tal raciocínio se baseia em argumento estritamente economicista que Glaeser (2011) utilizou para afirmar que “os preços (das habitações) refletem a

interação entre oferta e demanda. Os preços altos, para habitações ou qualquer outra coisa, só podem persistir quando a demanda é elevada e a oferta é limitada. Os preços baixos podem resultar tanto de fraca demanda como de oferta abundante” (Idem: 186).

Nessa colocação, o foco principal do autor está no atendimento das necessidades habitacionais dos grupos de renda média que possuem poder aquisitivo suficiente que permite o acesso aos canais do mercado imobiliário para aquisição de residências ofertadas em abundância. O autor pouco considerou o fato de que a maior parte da demanda habitacional de uma cidade encontra-se em setores da sociedade que não possuem poder aquisitivo suficiente que lhes permitam satisfazer suas necessidades habitacionais por meio do mercado imobiliário.

Decerto, é correto pensar que a demanda habitacional se coloca como o principal fator na determinação dos preços dos imóveis de uma cidade. Porém, é necessário discutir a estratificação socioeconômica dessa demanda e as diferentes formas de atendimento dessa demanda, seja por meio do mercado imobiliário, seja por meio de políticas públicas. É necessário discutir também os fatores que geram a demanda por imóveis habitacionais em determinadas localizações dos espaços intraurbanos. Essa demanda não é gerada somente a partir de cálculos econômicos e escolhas racionais dos agentes do mercado imobiliário e de potenciais compradores daqueles imóveis habitacionais. Muitas vezes é gerada por necessidade sociais e falta de alternativas.

Muitos incorporadores e investidores imobiliários atuam segundo o “efeito manada”, isto é, observam os resultados de ações e investimentos de outros agentes do mercado imobiliário e simplesmente fazem imitações a fim de obter resultados parecidos. Caso os incorporadores e investidores percebam que determinados tipos de produtos imobiliários em determinadas localizações da cidade obtiveram sucesso mercadológico, passam a produzir os mesmos tipos de produtos imobiliários nas mesmas localizações em busca do mesmo sucesso até haver um esgotamento mercantil do local, após o qual se busca a próxima “bola da vez”.

Do ponto de vista dos adquirentes dos imóveis ofertados, a demanda é influenciada não somente por fatores objetivos relacionados com as necessidades

habitacionais, o planejamento das finanças pessoais, as avaliações das situações das edificações e verificações das condições urbanas das localizações e dos bairros. A demanda por imóveis residenciais em determinadas localizações da cidade passam também pelas trajetórias de vida, redes de relações sociais, familiares e de vizinhança e fatores subjetivos relacionados com as memórias e afetividades daqueles adquirentes.

Essa discussão habitacional mostra que a visão de cidade de Glaeser (2011) pende mais para uma agenda que favorece o mercado em geral e imobiliário de modo específico do que para uma agenda voltada para o atendimento das necessidades sociais de grupos mais pobres que vivem em situações de vulnerabilidades. Essa postura pró-mercado de Glaeser (2011) no campo habitacional e imobiliário o leva a um questionável posicionamento antiregulamentação pública no uso e ocupação do solo urbano.

Esse posicionamento antiregulamentação de Glaeser (2011) fica absolutamente claro quando ele reconhece que “a exuberante máquina de crescimento de Houston realmente fez um trabalho melhor de propiciar habitações a preços acessíveis do que todos os reformadores progressistas das costas leste e oeste dos Estados Unidos” (Idem: 190) por ser a única, dentre todas as cidades norteamericanas a não ter uma lei de zoneamento, tradicionalmente utilizada para controlar, regular e restringir o uso e a ocupação do solo urbano.

É curioso observar, na citação transcrita no parágrafo anterior, o uso da expressão “exuberante máquina de crescimento” desvestida da dimensão crítica que Harvey Molotch (1976) cunhou para denunciar as coalizões sociais e políticas para a promoção do crescimento urbano a partir da realização de grandes projetos de renovação urbana e do aquecimento do mercado de construções e de promoção imobiliária. Segundo Molotch, tais coalizões reuniam setores detentores de poderes políticos e econômicos e envolviam tanto setores do poder público quanto agentes do mercado imobiliário, representantes dos meios de comunicação de massa, proprietários de imóveis, entre outros segmentos das elites locais.

Outro ponto frágil do trabalho de Glaeser (2011) relativo àquele tópico habitacional encontra-se na discussão sobre a verticalização dos produtos imobiliários residenciais. O autor desenvolveu o argumento sobre a necessidade de comprimir os espaços habitacionais em edificações verticais, com vários andares, a

fim de promover o aumento nos níveis de densidade urbana e, com isso, evitar a suburbanização desmedida e o espalhamento urbano.

Como já mencionado antes, o alastramento dos subúrbios norte-americanos tem recebido críticas por serem ambientalmente predatórios e promotores de modos de vida exageradamente dependentes em relação ao uso diário de automóveis individuais movidos a combustíveis fósseis de fontes não renováveis e emissores de gases poluentes e de efeito estufa. Glaeser (2011) reitera essas críticas para defender a verticalização das edificações a fim de aumentar a oferta habitacional nas cidades e, segundo seu argumento exposto nos parágrafos anteriores, reduzir os preços de imóveis residenciais.

Contudo, ele associa essas edificações residenciais verticais diretamente com aumento na densidade urbana, especialmente demográfica, sem alertar para o fato de que há padrões de verticalização que não necessariamente resultam em níveis mais elevados de adensamento, conforme se viu anteriormente. Ou sem deixar claro que altas densidades urbanas também podem ser produzidas por meio de pequenas edificações horizontais contíguas umas às outras, em lotes pequenos.

Apesar de reconhecer o brilhantismo e pertinência do pensamento de Jane Jacobs ao defender “um mundo de prédios baixos” no qual “os moradores podem monitorar os caminhos fora de suas casas” e propor densidades de “250 a 500 famílias por hectare” ou “250 casas por hectare para gerar um bom tráfego nas ruas que atraísse restaurantes e lojas” (GLAESER, 2011: 144-145), Glaeser (2011) sugeriu que talvez ela não “tenha captado a força que também está presente em lugares com estruturas mais altas” (Idem: 145). Nesse sentido, ele sugeriu, sem grandes justificativas e fundamentações, a produção de empreendimentos imobiliários e espaços urbanos com uma densidade de “750 ou mais famílias por hectare” (Idem: 145).

Na mesma linha percorrida por Glaeser (2011), o arquiteto e urbanista norte-americano de origem indiana Vishaan Chakrabarti (2013) defendeu a hiperdensidade urbana como o paradigma para a realização das cidades do século XXI nos Estados Unidos e no mundo. Na esteira de outros autores, esse paradigma de cidade densa e hiperdensa foi contraposto ao espalhamento urbano (*urban sprawl*) provocado pela suburbanização excessiva. Ademais, esse paradigma foi proposto por Chakrabarti (2013) como um caminho no qual se poderá reverter o

declínio econômico e ambiental e reduzir a iniquidade social verificada em grandes cidades norteamericanas e de outras partes do mundo.

Assim como Glaeser (2011) pouco se preocupou em elaborar uma crítica em relação aos impactos do mercado sobre as cidades e seus habitantes, louvando-o como algo a ser ampliado e fortalecido, Chakrabarti (2013) também assumiu um posicionamento em favor do mercado visto por ele como a principal força a ser estimulada por incentivos e medidas implementadas pelo poder público e, assim, erigir seu almejado paradigma de cidade hiperdensa<sup>134</sup>.

Desse modo, o autor entendeu a hiperdensidade como a aglomeração de pessoas e moradias em um determinado espaço intraurbano até o ponto de viabilizar a implantação de sistemas de transporte de massa como, por exemplo, o metrô. Para ele, esse ponto coincide com uma densidade de 30 habitações por acre (74,1 habitações por hectare) ou mais.

Na visão de Chakrabarti (2013), a realização do paradigma da cidade hiperdensa e o refreamento do processo de suburbanização poderão levar a humanidade e ter cidades prósperas, globalizadas, sustentáveis, resilientes, saudáveis e repletas de deleites. Tudo isso sob os auspícios do mercado favorecido por políticas públicas e medidas governamentais.

Vimos que o trabalho do economista Edward Glaeser (2011) consistiu principalmente na apresentação de diversos cálculos econômicos que serviram como justificativas para orientar escolhas racionais em favor da elevação da densidade urbana nas cidades, vistas como a maior invenção da humanidade. O trabalho do arquiteto e urbanista Vishaan Chakrabarti (2013) também consistiu na apresentação de vários argumentos em favor da hiperdensidade, vista quase como um sinônimo de cidade<sup>135</sup>. Porém, afóra a utilização de alguns cálculos econômicos, Chakrabarti (2013) baseou seus argumentos em afirmações e prefigurações (apresentadas por meio de uma série de infográficos e diagramas) que procuraram

---

<sup>134</sup> Esse posicionamento de Vishaan Chakrabarti em favor do mercado, mais especificamente do mercado imobiliário, é coerente com sua atuação como professor da Columbia University de Nova York onde dirige o *Center for Urban Real Estate*. Em 2014, após visita a São Paulo, Chakrabarti assinou um convênio de cooperação entre aquele Centro por ele dirigido e o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI-SP).

<sup>135</sup> Logo no início do seu trabalho Chakrabarti (2013) fez a seguinte afirmação: "I define a 'city' as a place that can provide significant ridership for mass rapid transit such as a subway network, which typically requires a density range above 30 housing units per acre" (CHAKRABARTI, 2013: 21). Logo em seguida ele disse: "I use the terms 'city' and 'hyperdensity' interchangeably to indicate densities greater than or equal to 30 housing units per acre" (Idem).

mostrar possíveis melhorias na qualidade de vida experimentada com o aumento da densidade urbana.

Para Chakrabarti (2013), a hiperdensidade, com aquelas melhorias na qualidade de vida urbana, poderão ser construídas, por exemplo:

- por meio da transferência de potenciais construtivos (*cap and trade zoning*) para áreas da cidade onde se almeja elevar os níveis de densidade urbana, como no entorno das estações dos sistemas de transporte coletivo de massa, tendo o cuidado de preservar áreas e imóveis de interesse histórico-cultural, porém sem a sanha preservacionista exagerada que pode resultar em uma espécie de “museificação” de espaços intraurbanos;

- por meio de desenhos e grandes projetos urbanos de boa qualidade que articulem a hiperdensidade e os sistemas de transporte coletivo de massa com: (i) grandes estruturas arquitetônicas construídas com sistemas modelares padronizados; (ii) bons espaços públicos e áreas livres localizadas a céu aberto permeando aquelas grandes estruturas arquitetônicas; (iii) mescla de diferentes tipologias habitacionais destinadas a grupos sociais com baixos, médios e altos níveis de rendimentos e; (iv) mistura de diversas atividades econômicas, de cultura, lazer, esportes, entre outras.

Ademais, na visão de Chakrabarti (2013), a hiperdensidade deve apoiar-se naquilo que ele denominou como infraestrutura de oportunidade (*infrastructure of opportunity*) que inclui os sistemas sociais fundamentais (*fundamental social systems*) como escolas, centros culturais, equipamentos de saúde, parques, entre outros. Chakrabarti (2013) alargou o significado da palavra “infraestrutura” para inserir os meios pelos quais as pessoas podem alcançar suas aspirações relativas à ampliação de acessos ao emprego, educação, recreação, prazer e saúde<sup>136</sup>.

Seguindo o exemplo de outros trabalhos que defenderam aumentos na densidade urbana, o trabalho de Chakrabarti (2013) utilizou a concentração e o adensamento urbano como estratégia para a preservação do meio ambiente que sofre perdas de qualidade e de recursos naturais com o espalhamento urbano. Nesse aspecto, esse trabalho de Chakrabarti (2013) ressoou idéias do renomado arquiteto inglês Richard Rogers (2011) que encarou as cidades sustentáveis como

---

<sup>136</sup> Em inglês, a definição da infraestrutura de oportunidades aparece nos seguintes termos: “the means by which people can attain their aspirations with increased access to employment, education, recreation, enjoyment, and health” (CHAKRABARTI, 2013: 155).

“ímãs demográficos”<sup>137</sup> que agregam pessoas e múltiplas funções em espaços urbanos compactos, com altas densidades, menos dependência de automóveis particulares, harmônicos em relação aos elementos da natureza e propiciadores de maiores possibilidades de compartilhamentos territoriais e convivências sociais.

David Dodman (2009) também analisou a densidade urbana na perspectiva ambiental priorizando seus efeitos em relação às mudanças climáticas e, mais especificamente, na geração e emissão de gases de efeito estufa. Ele examinou as relações entre forma, densidade, economia e sociedade em cidades a fim de avaliar padrões espaciais específicos que poderiam ter efeitos positivos ou negativos na emissão daqueles gases de efeito estufa e, conseqüentemente, no agravamento dos efeitos negativos das mudanças climáticas e do aquecimento global.

Nessa perspectiva o autor discutiu as implicações da compactação e do espalhamento urbano (*urban sprawl*) e examinou as inter-relações entre padrões de densidade urbana e a vulnerabilidade de grupos populacionais com diferentes níveis de rendimentos expostos aos efeitos negativos das mudanças climáticas como desastres, disseminação de doenças e elevações no nível do mar. Dodman (2009) se posicionou politicamente ao afirmar que os grupos mais pobres são os que sofriam os piores efeitos, principalmente porque não possuíam os recursos necessários para enfrentar e eliminar suas situações de vulnerabilidade.

No âmbito da relação entre a densidade urbana e a economia das cidades abordada de modo semelhante por Glaeser (2011), vimos o trabalho de Brian Knudsen et alli (2007) que analisou as relações entre densidade populacional, inovação científica, tecnológica e cultural e interação entre indivíduos com alta qualificação profissional (“*highly skilled individuals*”) que vivem no meio urbano denso e com boa urbanidade. Para os autores, esse meio dinâmico e denso pode propiciar variadas e profícuas interações sociais impulsionadoras de inovações em diferentes campos do conhecimento e das práticas humanas.

---

<sup>137</sup> Essa visão de cidade de Richard Rogers é similar à imagem mental revelada por Raquel Rolnik ao buscar uma expressão de cidade que abrisse seu pequeno livro intitulado “O Que é Cidade”. Rolnik (2012) viu na imagem de um ímã o traço comum presente na característica essencial de todas as cidades (ROLNIK, 2012: 13). Essa visão baseou-se na idéia de que as cidades atraem, reúnem e, conseqüentemente, adensam as pessoas. Para a autora, “o templo era o ímã que reunia o grupo. Sua edificação consolidava a aliança celebrada no cerimonial periódico ali realizado. Desse modo, a cidade dos deuses e dos mortos precede a cidade dos vivos, anunciando a sedentarização” (Idem: 14).

Esse trabalho de Knudsen et alli (2007) examinou como a densidade urbana e a densidade de ocupações criativas, no sentido proposto por Richard Florida (2014) a partir da noção de “classes criativas”, se relacionavam com a ocorrência de inovações nas áreas metropolitanas dos Estados Unidos. Para examinar essa relação os autores utilizaram, em modelo de regressão linear, índice composto de densidade baseado em três variáveis: dados censitários relativos às áreas metropolitanas dos Estados Unidos (*Metropolitan Statistical Area*); registros de patentes (para cada 100.000 habitantes) considerados como medida do grau de inovações ocorridas nessas áreas; taxas de emprego nas categorias consideradas como criativas nas áreas tecnológicas, científicas e artísticas.

A hipótese central do trabalho de Knudsen et alli (2007) afirmava que altas densidades de capitais criativos propiciavam freqüentes interações face a face entre indivíduos com alto capital humano, habilidades, conhecimentos especializados e capacidades criativas facilitando a sua disseminação e gerando subseqüentes inovações<sup>138</sup>.

Os autores previram que em áreas metropolitanas a densidade aumentava o impacto positivo das interações entre capitais criativos ampliando a ocorrência de inovações as quais, por sua vez, incrementava e disseminava esses capitais em uma espécie de relações circulares virtuosas de causa e efeito. Eles disseram que esse ciclo era mais intenso com a presença de altas densidades demográficas nos espaços urbanos.

Por fim, encerrando esse breve apanhado sobre as problemáticas e proposições envolvendo as densidades urbanas, vale apresentar o trabalho desenvolvido por uma equipe de pesquisadores coordenada por Shlomo Angel (2011)<sup>139</sup>. Esse trabalho, de cunho bastante descritivo, foi baseado em uma quantidade enorme de imagens de satélites, examinadas segundo técnicas de sensoriamento remoto, e dados empíricos organizados em sistema de informações geográficas. As imagens de satélites e os dados obtidos se referem:

---

<sup>138</sup> Na versão em inglês do trabalho lê-se que “our central hypothesis is as follows: High densities of creative capital leads to and makes frequent face-to-face interactions amongst them, thus facilitating ‘creative’ spillovers, and subsequently innovations” (KNUDSEN et alli, 2007: 9).

<sup>139</sup> Os demais pesquisadores que trabalharam com Shlomo Angel na elaboração do estudo “Making Room for a Planet of Cities” foram Jason Parent, Daniel L. Civco e Alejandro M. Blei.

- às áreas urbanizadas (*urban land cover*) relativas ao ano de 2000 de 3.646 cidades com mais de 100.000 habitantes localizadas em diferentes países do mundo;

- às áreas edificadas (*built-up areas*) relativas ao período entre 1990 e 2000 de 120 cidades com mais de 100.000 habitantes localizadas em diferentes países do mundo;

- às áreas edificadas (*built-up areas*) relativas ao período entre 1800 e 2000 de 30 cidades com mais de 100.000 habitantes localizadas em diferentes países do mundo, inclusive a metrópole paulistana;

- às densidades populacionais relativas ao período entre 1910 e 2000 de 20 áreas metropolitanas norteamericanas;

Angel et alli (2011) adotaram um modelo teórico constituído por um conjunto de fatores que podem influenciar diretamente a variação da expansão urbana e do adensamento e desadensamento demográfico nas cidades por eles analisadas. Segundo tal modelo, as variações nos tamanhos das áreas urbanizadas, nas densidades demográficas médias e nas fragmentações do espaço urbano, em especial nas suas porções periféricas, podem ser explicadas a partir das variações: (i) nos ritmos de crescimento da população urbana; (ii) nos rendimentos domiciliares; (iii) nas disponibilidades de áreas passíveis de ocupação com construções; (iv) nos custos das terras agricultáveis localizadas nas periferias urbanas; (v) nos custos dos transportes urbanos, especialmente nos preços da gasolina (ANGEL et alli, 2011: 5).

Vale dizer que nesse modelo teórico utilizado por Angel et alli (2011) se aplicam as abordagens realizadas principalmente na macro escala, considerando o espaço urbano metropolitano como um todo. Expondo outro modelo já bastante conhecido, aquela equipe afirmou ainda que a densidade populacional e o custo das terras declinam com o aumento da distância em relação ao centro da cidade (por eles denominados como *Central Business District - CBD*). Esse segundo modelo tem aplicação mais direta em escalas intraurbanas que nos permite considerar, teórica e hipoteticamente, que a densidade média aumenta quando:

- a população, os custos de transportes e o custo da terra periférica crescem;

- a renda domiciliar e os acessos às áreas ocupáveis com assentamentos e edificações urbanas diminuem.

Esse segundo modelo teórico nos permite afirmar ainda que a densidade possa diminuir nos casos em que há aumento na desigualdade de renda obrigando as populações mais pobres a buscar locais de moradias em áreas mais distantes do centro da cidade levando tanto à expansão da mancha urbana quanto ao adensamento periférico. Muitas vezes essa expansão se dá com a implantação de novos assentamentos informais (Idem: 6-7). O adensamento ocorre com a ocupação de espaços no interior de assentamentos existentes e em loteamentos já implantados.

A partir de análises sobre o conjunto com 120 cidades, aqueles autores afirmaram que, no período entre 1990 e 2000 houve declínios persistentes nas densidades de cidades ao redor do mundo. Eles verificaram que a densidade declinou em 75 das 88 cidades de países em desenvolvimento e nas 32 cidades de países desenvolvidos que foram incluídas naquele conjunto.

Constataram que as cidades com rápido crescimento populacional tiveram declínios mais lentos nos níveis de densidade demográfica. Nas cidades localizadas em países com rápido crescimento no Produto Interno Bruto (PIB) per capita, a densidade declinou rapidamente, levando a crer que o aumento de riquezas pode induzir a expansão urbana e, talvez, a suburbanização. Esse declínio acelerado da densidade demográfica ocorreu também nas cidades que tinham alta densidade inicial<sup>140</sup> (ANGEL et alli, 2011: 21).

Angel (2011) e sua equipe de pesquisadores defenderam a adoção de políticas de contenção da expansão urbana e de adensamento urbano nos contextos em que o crescimento da população urbana venha a ocorrer segundo taxas médias anuais menores do que 1,5%<sup>141</sup>. Para aqueles autores, nos contextos com urbanização acelerada, em que essas taxas são maiores do que 1,5%, o mais recomendável é planejar e acomodar da melhor maneira possível o crescimento das cidades, resguardando áreas agricultáveis e salvaguardando locais de interesse

---

<sup>140</sup> Tais afirmações aparecem nos seguintes termos em inglês: “cities with rapidly growing populations had slower rates of density decline; cities in countries with rapidly growing incomes had faster rates of density decline; and cities with high initial densities had faster rates of density decline” (ANGEL et alli, 2011: 21).

<sup>141</sup> Segundo Angel et alli (2011), “containment is suitable in some cities, where population growth has subsided and where densities are already too low to sustain public transport” (ANGEL et alli, 2011: 4).

ambiental, ao invés de tentar restringi-lo por meio de imposições e medidas regulatórias muito rígidas<sup>142</sup>.

É compreensível a preocupação daqueles autores em relação à adoção de políticas de contenção da expansão urbana em contextos com rápido crescimento populacional. Tal preocupação foi baseada em evidências percebidas em Seul, na Coreia do Sul, durante a década de 1970. Nessa cidade asiática com urbanização e crescimento populacional acelerado, a aplicação de políticas de contenção da expansão urbana a partir da instituição de um cinturão verde (*greenbelt*), com fortes impedimentos em relação à implantação de novos assentamentos e loteamentos urbanos nas áreas periféricas, teve efeitos inesperados. Tais políticas levaram a aumentos exagerados e negativos na densidade urbana de alguns espaços intraurbanos e ao encarecimento excessivo das habitações prejudicando diretamente as populações de baixa renda que passaram a enfrentar sérias dificuldades no acesso à moradia. Diante das insuficiências das políticas urbanas e habitacionais conduzidas pelo poder público, somadas à baixa oferta de terras urbanas para a provisão de habitação de interesse social, essas populações se viram impossibilitadas de acessar localizações e moradias produzidas no interior da cidade sendo, portanto, forçadas a se amontoarem em áreas precárias e insalubres.

Sem dúvida, poderia ser interessante verificar empiricamente a validade de tais hipóteses teóricas no Município e na Região Metropolitana de São Paulo. Isso porque, ao contrário do que aqueles pesquisadores defenderam, as aplicações de medidas de contenção da expansão urbana associadas a medidas de promoção de maiores níveis de adensamento urbano não diz respeito somente às cidades de alguns países desenvolvidos como os Estados Unidos onde, segundo eles, o ritmo de crescimento da população urbana é lento e as densidades na maioria das áreas metropolitanas são tão baixas que não sustentam sistemas de transporte público

---

<sup>142</sup> Angel (2011) e sua equipe fazem tais recomendações pensando em países onde o ritmo da urbanização e do crescimento da população urbana encontram-se lentos ou velozes. Porém, em um país como o Brasil, reconhecido por suas dimensões continentais e diversidades de situações urbanas, esses ritmos convivem em diferentes regiões. Em grandes metrópoles como a de São Paulo, cuja mancha urbana abrange uma área de aproximadamente 1.300 km<sup>2</sup>, há porções que crescem lentamente (sudeste) e outras que crescem velozmente (oeste). Portanto, muitas das generalizações feitas por Angel et alli (2011) em relação aos países devem ser relativizadas levando-se em conta as especificidades das situações urbanas existentes.

(ANGEL et alli, 2011: 51). A lentidão no ritmo de crescimento populacional também se manifesta claramente no Município de São Paulo.

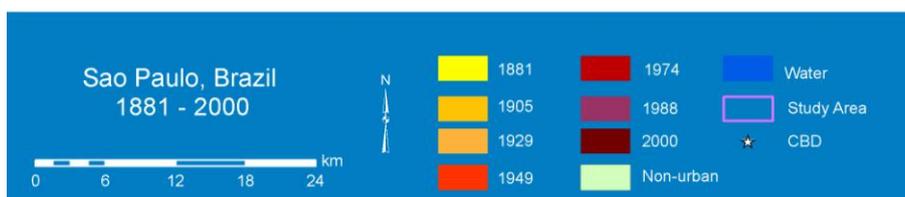
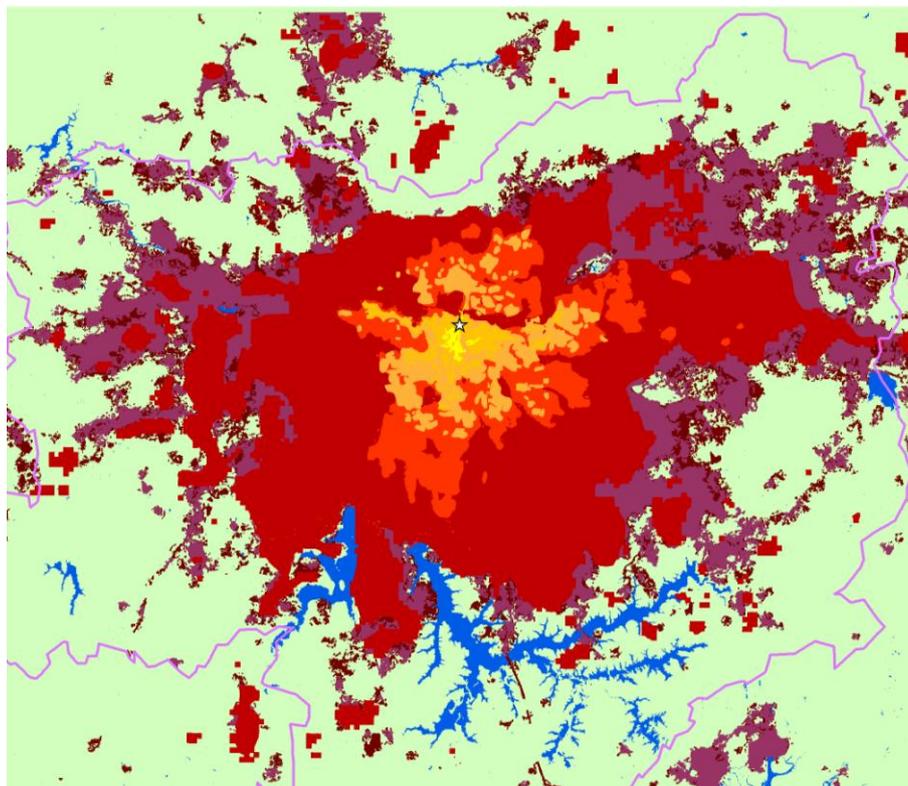
Nas estimativas populacionais dos municípios brasileiros relativas ao ano de 2014 divulgadas recentemente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), os municípios mais populosos, com mais de 500 mil habitantes, apresentaram baixa taxa geométrica de crescimento entre 2013 e 2014, correspondente a 0,84%. Essa taxa estava ligeiramente abaixo da média nacional que foi de 0,86%.

Naquela estimativa, o Município de São Paulo apareceu como o mais populoso do Brasil, com 11.895.893 habitantes (2014). A taxa geométrica de crescimento desse Município entre 2013 e 2014 foi de 0,63% e na metrópole paulistana como um todo, com população de 20.935.204 habitantes (2014), foi de 0,77% no mesmo período, indicando ritmo bastante lento no aumento populacional da maior aglomeração urbana brasileira. Certamente, todo esse arrefecimento no crescimento demográfico esteve relacionado com a queda na fecundidade e diminuição dos fluxos migratórios.

Como dito antes, Angel et alli (2011) incluíram a metrópole paulista no conjunto de 30 cidades com mais de 100.000 habitantes que tiveram suas áreas edificadas e densidades demográficas mensuradas no período entre 1800 e 2000. Esse material poderá servir como base de trabalho para eventuais comprovações empíricas das formulações teóricas enunciadas anteriormente. Tais comprovações não fazem parte do escopo do presente estudo e poderão ser desenvolvidas em outra oportunidade. Porém, vale apresentar os mapeamentos e os dados quantitativos sistematizados por Angel et alli (2011) porque forneceram um quadro com o cruzamento entre a expansão urbana e as alterações na densidade demográfica na metrópole paulistana em diferentes momentos do período entre o final do século XIX e o final do século XX.

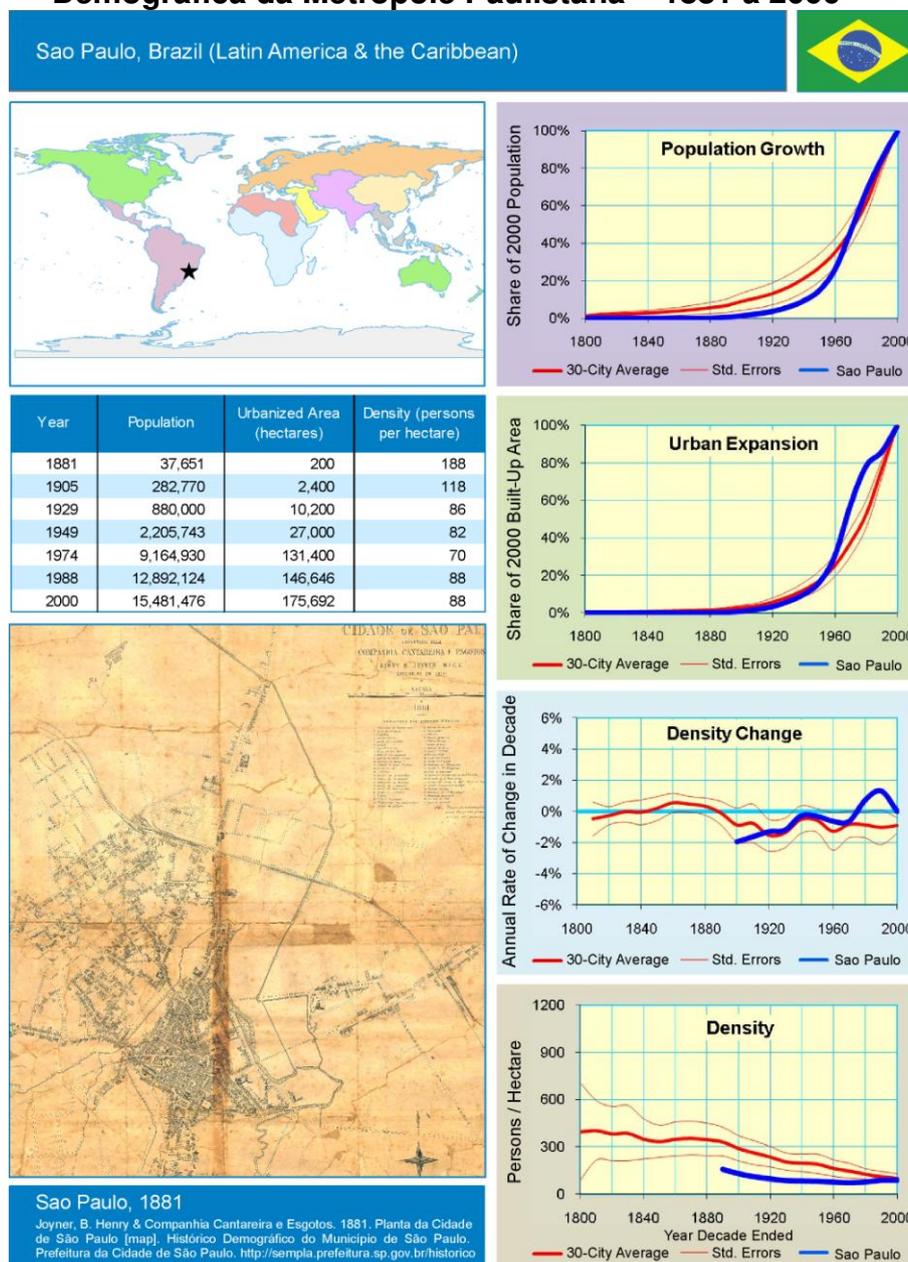
A **Figura 30** mostra uma imagem já bastante conhecida com a evolução da área edificada e a **Figura 31** mostra os dados e os gráficos relativos às quantificações dessas áreas urbanizadas e das densidades demográficas da metrópole paulistana.

**Figura 30 - Evolução da Área Edificada da Metr pole Paulistana – 1881 a 2000**



Fonte: ANGEL, Shlomo et alli, Making Room for a Planet of Cities. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2011.

**Figura 31 - Evolução da População, Área Edificada e Densidade Demográfica da Metrôpole Paulistana – 1881 a 2000**



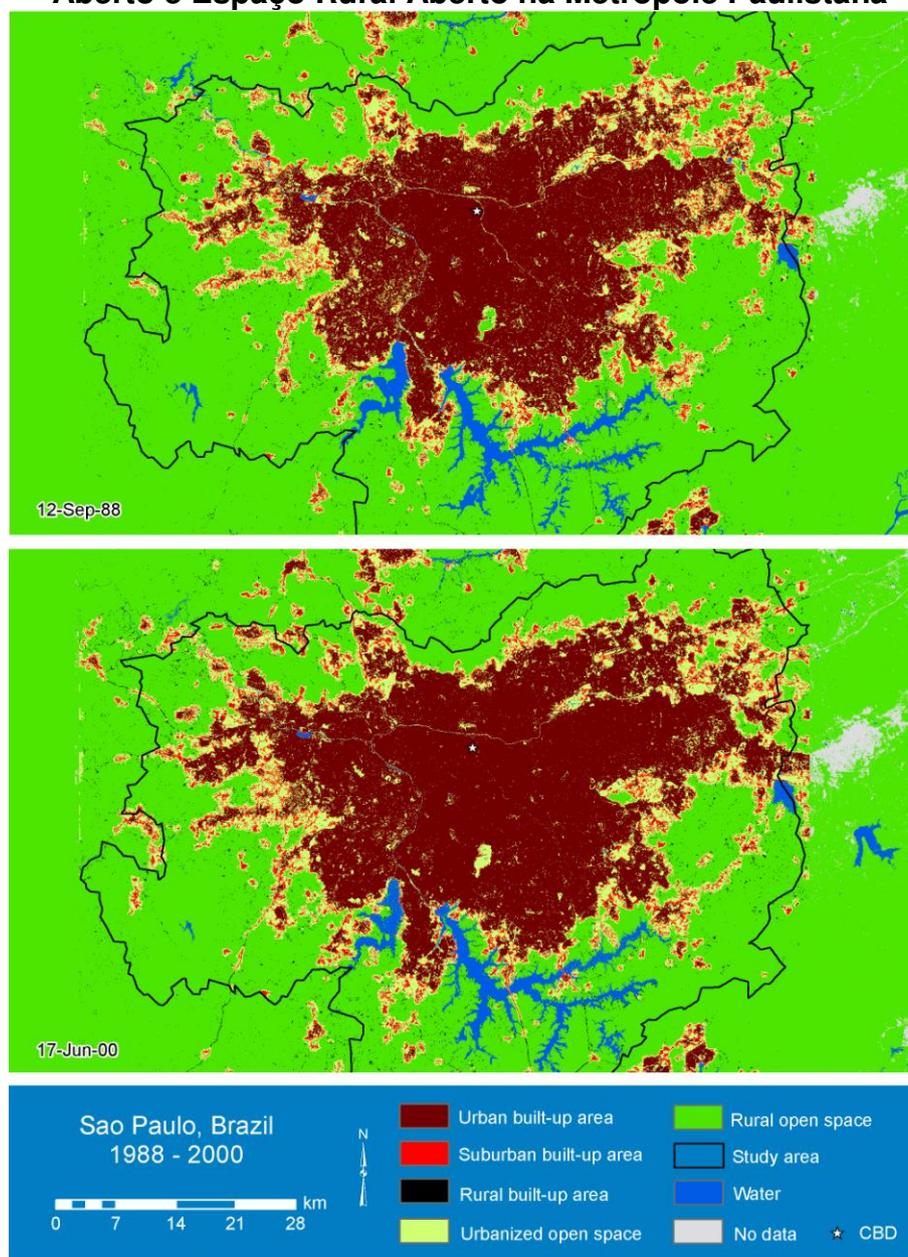
Fonte: ANGEL, Shlomo et alli, Making Room for a Planet of Cities. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2011.

É interessante perceber que nos períodos de maior crescimento da área urbanizada, como na virada do século XIX para o século XX e no período entre 1949 e 1974, ocorreram quedas significativas na densidade demográfica. No caso do período entre 1949 e 1975 é provável que essa queda tenha ocorrido por causa do padrão fragmentado de crescimento da mancha urbana que se expandiu permeada

por vazios urbanos formados, em muitos casos, pela retenção especulativa de glebas e terrenos. Com o tempo esses vazios urbanos foram sendo preenchidos por assentamentos humanos elevando os níveis de adensamento urbano.

Ademais, conforme se pode perceber nas imagens da **Figura 32**, as frentes de expansão da mancha urbana metropolitana, localizadas naquilo que Torres (2005) denominou como “fronteira urbana”, teve e continua a ter a reprodução daquele padrão fragmentado de crescimento das áreas edificadas. Lembramos que na década de 1990, aquele autor mostrou que o crescimento da “fronteira urbana” se deu acompanhado por situações de pobreza urbana, precariedade habitacional, implantação de assentamentos urbanos irregulares, recebimento de fluxos migratórios, entre outras características.

**Figura 32 - Área Edificada, Subúrbio, Área Rural, Espaço Urbanizado Aberto e Espaço Rural Aberto na Metrôpole Paulistana – 1988 e 2000**



Fonte: ANGEL, Shlomo et alli, Making Room for a Planet of Cities. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2011.

Esses padrões de urbanização da “fronteira urbana” encontram-se nas franjas da mancha urbana da metrópole paulistana e também nas áreas periféricas do Município de São Paulo. Nesse Município, a passagem do século XX para o século XXI ocorreu com a persistência dos processos de “periferização”, a despeito de mudanças demográficas e do surgimento de fenômenos relativamente novos

como os avanços (tímidos) de empreendimentos residenciais verticais produzidos pelo mercado de incorporação destinado a adquirentes com renda média baixa.

Com esse panorama composto por diversos ângulos, valorações e intersecções e abordagens envolvendo a densidade urbana terminamos o presente estudo tendo a consciência dos desdobramentos analíticos que ainda podem ser desenvolvidos a partir dos dados sistematizados e de outros dados que podem ser articulados com os Censos Demográficos passados e futuros.

As discussões realizadas no presente estudo quiseram indicar que os elementos demográficos das diferentes dimensões da densidade urbana podem ter relações diretas com vários aspectos da qualidade de vida urbana. Essa qualidade depende também da forma intraurbana que incorpora tanto aqueles elementos demográficos quanto as densidades construtivas (ou edificadas), habitacionais e demográficas.

Como disse uma vez o geógrafo Marcelo Lopes de Souza, essa qualidade da vida urbana, se não for universalmente distribuída, deixa de ser qualidade e passa a ser privilégio<sup>143</sup>. E uma cidade, mais do que qualquer outra criação humana, precisa lançar seus fundamentos não nos privilégios para poucos, mas, sim, na equidade e na justa distribuição de qualidades para todos e para todas.

---

<sup>143</sup> Essa afirmação de Marcelo Lopes de Souza foi proferida em palestra realizada em São Paulo. Agradeço a Raquel Rolnik o compartilhamento dessa afirmação.

## CONCLUSÕES

---

O estudo sobre a densidade urbana mostra possibilidades de muitos aprendizados e abre perspectivas para desdobramentos em estudos complementares.

A densidade urbana possui nexos e intersecções com diversas variáveis urbanísticas, demográficas, sociais, econômicas, ambientais, climáticas, tecnológicas, psicológicas, culturais, epidemiológicas, entre outras. Esses nexos e intersecções estabelecem problemáticas a partir das quais se pode qualificar e valorar as dimensões da densidade urbana que dificilmente pode ser qualificada e valorada em si mesma. Com base em nexos e intersecções entre as dimensões da densidade urbana e as diversas variáveis é possível afirmar se determinados níveis de adensamento são positivos ou negativos e, por conseguinte, definir níveis ótimos referenciados. É difícil estabelecer um nível ótimo ou ideal de adensamento urbano de maneira absoluta. Tal avaliação deve ser feita, obrigatoriamente, a partir de referenciais como, por exemplo, as condições de salubridade, o consumo de água e energia, a oferta de espaços públicos, dentre outros fatores.

Ao concluir o presente estudo penso na importância das relações entre as mudanças na distribuição espacial da população, as variâncias nos níveis de densidade urbana consideradas em suas diferentes dimensões e as alterações dos componentes da dinâmica demográfica. Em grandes cidades como São Paulo, as mudanças na distribuição populacional podem provocar inversões demográficas, de perdas para ganhos de moradores, e persistência na “periferização” impulsionada tanto pela expansão urbana quanto pelo adensamento de espaços intraurbanos consolidados. Essas tendências demográficas influenciam as alterações na densidade urbana. Essas alterações ocorrem, também, em função da localização na cidade e conforme os ritmos de crescimento ou decréscimo populacional.

A inversão demográfica de perdas para ganhos populacionais ocorre principalmente nos espaços intraurbanos mais qualificados do ponto de vista urbanístico e melhor posicionados em relação ao centro principal e aos benefícios da vida urbana. Isso porque tal inversão demográfica, que inverte as tendências de perdas para ganhos de moradores em distritos do Centro Antigo e Expandido onde estão as melhores oportunidades da cidade, indica revalorização da experiência e

da sociabilidade urbana que podem propiciar acessos ao mercado e a oportunidades de lazer, cultura e consumo, junto com possibilidades de acesso a posições mais interessantes no mercado de trabalho. Trata-se de uma tendência internacional que ocorre também em cidades de outras partes do mundo.

Em que pese a falta de políticas urbanas e habitacionais socialmente inclusivas, a inversão demográfica não envolve somente populações com maior poder aquisitivo, mas envolve também populações de baixa renda que buscam se inscrever na “estrutura de oportunidades”, segundo aceção de Katzman e Filgueira<sup>144</sup> (1999), se instalando em localizações precárias do ponto de vista urbanístico que, no entanto, encontram-se próximas das localizações melhor qualificadas. Desse modo a inversão demográfica gera e acirra conflitos socioespaciais na medida em que aumenta fricções entre pobres e ricos em espaços intraurbanos próximos.

Com a inversão demográfica instaura-se um padrão de segregação socioespacial entre ricos e pobres que pode ser definido a partir da proximidade física e, ao mesmo tempo, do distanciamento social propiciado por mecanismos de “evitação” que Lúcio Kowarick (2009) cita a partir de estudo desenvolvido por Teresa Caldeira. Segundo Kowarick (2009) “o lema é evitar o diferente, pois a mistura social é vivenciada como confusão, desarmonia e desordem” (KOWARICK, 2009: 89). O autor alinhava essa afirmação mencionando os enclaves fortificados que, para Teresa Caldeira, “a relação que estabelecem com o resto da cidade e sua vida pública é de *evitação*” (CALDEIRA, 1997, apud KOWARICK, 2009: 90 – grifo do autor).

Sem dúvida há relações entre os componentes da dinâmica demográfica e as mudanças na distribuição espacial dos moradores de uma determinada cidade. Tais relações provocam alterações nos perfis populacionais, etários, domiciliares, familiares, entre outros, que, por conseguinte, se associam a alterações nas diferentes dimensões da densidade urbana.

Portanto, os estudos sobre as diferentes dimensões da densidade urbana exigem abordagens sobre as composições sociodemográficas e regimes

---

<sup>144</sup> A expressão “estrutura de oportunidades” segundo a aceção de Katzman e Filgueira “relaciona-se ao fato de que os caminhos para o bem-estar estão estreitamente vinculados entre si, de modo que o acesso a determinados bens, serviços ou atividades fornece recursos que, por sua vez, facilitam o acesso a outras oportunidades” (KATZMAN & FILGUEIRA, 1999: 9 apud ALMEIDA & D’ANDREA, 2005: 196).

demográficos associados a tais dimensões. Uma coisa é a densidade urbana composta por populações envelhecidas com predomínio de grupos sociais mais abastados. Outra coisa bem diferente é a densidade urbana composta por populações jovens e adultas com predomínio de grupos sociais mais empobrecidos.

Um aspecto relevante nesses estudos é a relação entre as composições domiciliares, os tamanhos e arranjos familiares e a densidade urbana. As tendências de crescimento ou decréscimo populacional, os processos migratórios, os comportamentos da fecundidade, as composições domiciliares, os tamanhos e os arranjos familiares, os perfis etários dos moradores, entre outros aspectos, condicionam os conteúdos sociodemográficos das densidades urbanas.

As tendências de aumento no número de domicílios unipessoais nos espaços intraurbanos das grandes cidades certamente afetam as densidades demográficas tanto no interior das habitações quanto nas áreas e espaços intraurbanos onde essas habitações se localizam. No Município de São Paulo essas tendências encontram-se disseminadas tanto nas porções centrais quanto intermediárias e periféricas da cidade. Nas porções centrais e partes das porções intermediárias os moradores dos domicílios unipessoais tendem a se instalar em apartamentos e ser mais fortemente do sexo masculino enquanto nas porções periféricas tendem a se instalar em casas e ser do sexo feminino.

Ademais, às tendências de aumento dos domicílios unipessoais somam-se as tendências de envelhecimento dos moradores, principalmente nas porções centrais e intermediárias da cidade. Isso faz com que as tendências de masculinização dos moradores de domicílios unipessoais daquelas porções centrais e intermediárias convivam com os avanços no número de pessoas idosas morando sozinhas, em especial do sexo feminino.

Na relação entre a composição domiciliar e a densidade urbana, certamente um dos focos de análise mais interessante que pode ser aprofundado em ocasiões futuras é constituído pelos domicílios unipessoais. Considerando a linha de análise desenvolvida por Klinenberg (2012), é necessário analisar a inserção desses domicílios unipessoais em seus contextos urbanos. Nas porções centrais e intermediárias do Município de São Paulo, parte significativa dos domicílios unipessoais encontra-se em prédios de apartamentos inseridos em bairros dotados com atributos relativamente bons de cidade. Já nas porções

periféricas, boa parte dos domicílios unipessoais encontra-se em casas localizadas em bairros onde as “infraestruturas de oportunidades”, para usar uma expressão de Chakrabarti (2013), não existem em quantidade suficiente ou não se encontram em boas condições de funcionamento.

Nessas colocações percebe-se que as densidades urbanas podem variar em função das condições urbanas e dos atributos da forma intraurbana como, por exemplo, a densidade construtiva (expressa pelo Coeficiente de Aproveitamento), a verticalização, o número de andares das edificações, a taxa de ocupação, a proporção entre espaços edificadas e livres, os tamanhos dos terrenos, as relações entre os espaços públicos e privados, entre outros aspectos.

Podemos apontar que existe, nos espaços intraurbanos, uma espécie de geometria construída da densidade urbana produzida pela distribuição espacial da população caracterizada por suas respectivas composições sociodemográficas e regimes demográficos. Distribuição espacial da população resultante necessariamente do crescimento vegetativo e da mobilidade residencial intraurbana da população moradora tão bem analisada por Smolka (1992).

A análise sobre as características demográficas das populações que habitam as densidades urbanas e as formas intraurbanas coloca-se como outra importante possibilidade para a realização de estudos futuros a partir do presente trabalho. Nessa análise futura será possível verificar se as populações que promovem os diferenciais de densidades urbanas e povoam as formas intraurbanas contam com possibilidades de uso e de acesso às ofertas e oportunidades propiciadas pela vida urbana a partir dos seus locais de moradia.

Será possível verificar também a adequação ou não dessas ofertas e oportunidades aos regimes demográficas daquelas populações que condicionam os níveis de densidade urbana e povoam as formas intraurbanas. Regimes demográficos relativos, por exemplo, às características etárias, sexuais, familiares e domiciliares, entre outras.

Para a elaboração daquela análise futura sobre os conteúdos sociodemográficos das densidades urbanas e formas intraurbanas é importante partir de algumas constatações propiciadas pelo presente estudo. Tais constatações não podem ser automaticamente generalizadas, mas podem ser examinadas com base em outras realidades urbanas. Podemos elencar essas constatações em

tópicos que, desse modo, mostram as conclusões do presente trabalho e, ao mesmo tempo, servem como delineamentos para pesquisas futuras. Tais tópicos se referem à idéia de que:

1 - a diminuição de crianças e adolescentes ocorre concomitantemente com o aumento de adultos jovens e de meia idade que buscam melhores posicionamentos tanto nos espaços intraurbanos quanto em outros âmbitos da vida social. Isso se deve tanto à mobilidade residencial de moradores quanto à sucessão das populações no tempo com os respectivos efeitos do “metabolismo demográfico” associado à imobilidade residencial;

2 - o envelhecimento populacional ocorre de maneira generalizada, porém com variações no ritmo em função das localizações na cidade, com ritmos mais acelerados nas áreas centrais e mais lentos em áreas periféricas;

3 - os ritmos acelerados no envelhecimento populacional coincidem com aumentos de domicílios unipessoais, principalmente aqueles ocupados por mulheres idosas. Nas análises realizadas no presente estudo percebeu-se que esses domicílios unipessoais aumentaram mais nos distritos com perdas populacionais persistentes nas décadas de 1990 e 2000 (Grupo 1). Aparentemente, tais perdas populacionais fazem com que os idosos, principalmente as idosas, sejam “deixados para trás” habitando domicílios unipessoais onde, por diversas razões, conseguem manter a autonomia;

4 - os domicílios unipessoais aumentam tanto em espaços intraurbanos centrais com inversão demográfica (Grupo 2) quanto em espaços com “periferização” persistente (Grupo 3). Nesses espaços, os adultos jovens, adultos de meia idade e, principalmente, os idosos vivem cada vez mais em domicílios unipessoais. Nos domicílios unipessoais localizados nos espaços da inversão demográfica predominam moradores do sexo masculino enquanto nos domicílios unipessoais localizados nos espaços da “periferização” persistente predominam moradores do sexo feminino;

5 - os aumentos generalizados dos domicílios unipessoais, bem como mudanças nos arranjos familiares e nos perfis etários das populações moradoras, fazem com que haja diminuição no número de residentes por domicílio. Esses aumentos colocam os domicílios unipessoais como interessante objeto de estudos que pode ser trabalhado em linha similar à que foi desenvolvida pelo sociólogo

norteamericano Eric Klinenberg (2012). Esse sociólogo considera a disseminação acelerada dos *singletons*, que vivem sós em seus domicílios, como uma das grandes experiências da vida social em curso na atualidade. Experiências ambivalentes que envolvem tanto isolamento e patologias sociais quanto novas formas de vida cotidiana, sociabilidades e convivências. Além disso, aquelas tendências domiciliares fazem com que ocorram descompassos entre o crescimento da população e do número de domicílios. O crescimento da população ocorre segundo taxas menores do que as do crescimento no número de domicílios;

6 - a inversão demográfica nas porções mais centrais da cidade ocorre em associação com o aumento no número de domicílios em apartamentos inseridos em edificações verticais com proporção significativa ocupada por uma única pessoa, principalmente por homens adultos de meia idade e mulheres idosas;

7 - a “periferização” persistente se associa mais fortemente com o aumento no número de domicílios em casas em cujo universo também há proporção significativa com um único morador, em especial por mulheres adultas de meia idade e idosas;

8 - os ganhos populacionais ocasionados pela inversão demográfica nas porções urbanas centrais e intermediárias excedem as possibilidades de acomodação de novos moradores nos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados no mercado de incorporação que, desse modo, elevam a densidade construtiva e a verticalização sem, no entanto, promover o adensamento demográfico máximo possível em seus terrenos e nas áreas úteis internas dos apartamentos;

9 - os ganhos populacionais ocasionados pela “periferização” persistente excedem as capacidades de acomodação de novos moradores dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados no mercado de incorporação que elevam a densidade construtiva e geram a “verticalização da periferia” que, apesar de não adensar demograficamente os terrenos dos empreendimentos, adensam as áreas úteis internas dos apartamentos que fazem parte desses empreendimentos. A “verticalização da periferia”, que produz apartamentos para adquirentes de média renda, introduz novos processos e características nos espaços urbanos periféricos que não mais se restringem aos

loteamentos populares ocupados por autoconstruções as quais servem como moradias para as populações de baixa renda;

10 – as relações entre a densidade construída e a densidade demográfica no terreno tendem a ser compassadas quando grandes proporções das áreas dos terrenos (taxa de ocupação) são ocupadas por edificações verticais com grande número de apartamentos em seu interior, seja porque os terrenos são menores e mais caros (como ocorre nos distritos da inversão demográfica – Grupo 2), seja porque se procura construir o máximo possível no terreno e, ao mesmo tempo, inserir grande número de apartamentos nas construções para se garantir as margens de lucros no momento da comercialização (como ocorre nos distritos da “periferização” persistente – Grupo 3). No Município de São Paulo, a primeira situação se verifica nos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados nos distritos do Centro Antigo onde ocorreu a inversão demográfica nos anos entre 2000 e 2010. Nesses distritos, os espaços intraurbanos são bastante consolidados. Os terrenos menores, mais caros e mais raros são intensamente aproveitados com densidades construtivas e demográficas mais altas. Verifica-se a ocorrência da segunda situação nos distritos que sofreram a “periferização” persistente onde os terrenos tendem a ser maiores e relativamente mais baratos cujo aproveitamento ocorre com elevação das densidades construtivas e demográficas;

11 – as relações entre a densidade construída e a densidade demográfica nas áreas úteis internas dos apartamentos tendem a ser descompassadas quando os espaços internos das edificações são aproveitados com um número pequeno de apartamentos que, desse modo, podem ter áreas úteis internas relativamente grandes. Esse descompasso ocorre também quando pequenas proporções das áreas dos terrenos são ocupadas pelas edificações (taxa de ocupação) que, desse modo, são rodeadas por espaços livres maiores, muitas vezes subaproveitados. No Município de São Paulo a primeira situação tende a ocorrer nos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados nos distritos do que sofreram a inversão demográfica. Como visto no item 10, esses distritos do Centro Antigo e Expandido e de porções intermediárias da cidade também demonstram tendência oposta ao receber empreendimentos em cujas edificações se inserem um grande número de pequenos apartamentos (os de 1 dormitório e os chamados *studios*). Nos distritos da “periferização” persistente, onde os terrenos tendem a ser maiores e mais baratos, o

aproveitamento de proporções menores das superfícies dos terrenos para a implantação das edificações provocam o descompasso entre a densidade construtiva e a densidade na área útil interna dos apartamentos;

12 – a verticalização, atributo da forma intraurbana, e a densidade demográfica no terreno e nas áreas úteis internas dos apartamentos, dimensão da densidade urbana, podem ser compassadas em situações como a descrita no item 10 e descompassadas em situações como a descrita no item 11. Assim, os compassos e descompassos entre verticalização e densidade demográfica dependem das formas de aproveitamento dos terrenos e dos espaços internos dos apartamentos e das edificações. No Município de São Paulo a verticalização dos empreendimentos imobiliários residenciais promove adensamento demográfico maior no terreno quando se localizam no Centro Antigo e Expandido e em porções intermediárias da cidade que sofreram a inversão demográfica (Grupo 2) e menor nos distritos que sofreram a “periferização” persistente (Grupo 3). Quando se considera o adensamento demográfico na área útil interna dos apartamentos, os empreendimentos lançados em distritos do Centro Antigo e Expandido e em porções intermediárias da cidade que sofreram a inversão demográfica (Grupo 2) apresentam níveis mais baixos do que os empreendimentos lançados nas porções intermediárias e periféricas que sofreram a “periferização” persistente (Grupo 3). Os empreendimentos com menor densidade demográfica na área útil interna dos apartamentos apresentam preços médios de lançamentos mais altos do que aqueles nos quais aquela densidade é maior;

13 - os compassos e descompassos na relação entre a densidade construtiva, a verticalização e a densidade populacional nos terrenos e nas áreas úteis dos apartamentos dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados nos espaços intraurbanos da inversão demográfica e da “periferização” persistente podem ser produtos das estratégias de realização da renda fundiária e extração de lucros dos solos urbanos pelos agentes do mercado de incorporação imobiliária;

14 - os empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados naqueles espaços destinados a moradores com alto poder aquisitivo podem garantir as margens de lucros almejadas pelos investidores sem precisar produzir grande quantidade de apartamentos e, assim, aproveitar as superfícies de solos criados

(áreas úteis internas dos apartamentos) de modo extensivo. Nesses empreendimentos pode haver compasso na relação da densidade construtiva e da verticalização com a densidade demográfica **no terreno**, porém pode haver um descompasso na relação da densidade construtiva e da verticalização com a densidade demográfica na **área útil interna do apartamento**. Assim, os adquirentes mais abastados podem morar em terrenos que podem ou não ser demograficamente mais densos, porém na área útil interna de seus apartamentos essa densidade é menor. Nesses casos os lucros são garantidos pelos altos preços unitários dos apartamentos. Aqui, tem-se o indício de uma cidade de São Paulo oca rica.

15 - as populações com renda média e alta podem viver em **terrenos** com alta densidade demográfica. Isso porque há populações com maior poder aquisitivo que vivem em locais onde os espaços urbanos são muito consolidados e os prédios de apartamentos caros ocupam intensamente as áreas de terrenos (que em geral são menores, dada a alta consolidação dos espaços urbanos e a pouca disponibilidade de terrenos) com alta densidade construtiva e habitacional. Os moradores daqueles caros apartamentos podem adensar medianamente o terreno residencial se esses apartamentos não forem pequenos, mas tiverem áreas úteis maiores. Aqui, tem-se o indício de uma cidade de São Paulo menos oca que também é rica;

16 - os empreendimentos lançados em espaços destinados aos moradores com poder aquisitivo menor, a relação da densidade construída e da verticalização com a densidade demográfica **no terreno** pode ser compassada. O investidor pode buscar garantir a margem de lucro almejada aproveitando intensivamente a superfície do terreno com altas taxas ocupadas pelas edificações no interior das quais se insere um grande número de apartamentos comercializados para adquirentes com menor renda. Nesses casos os lucros são garantidos pela comercialização de uma quantidade maior de apartamentos com preços unitários mais baixos. Os adquirentes com menor renda tendem a viver em terrenos que possuem maior probabilidade de serem demograficamente mais densos, por causa da necessidade imperativa de obtenção dos lucros almejados através da comercialização de quantidades maiores de apartamentos, com maior densidade construída e, em alguns casos, edificações mais altas. Nesses empreendimentos, a relação da densidade construída e da verticalização com a densidade demográfica

**na área útil interna do apartamento** tende a ser descompassada caso os terrenos sejam maiores e a taxa de ocupação da superfície do terreno com a implantação das edificações seja baixa. Aqui, tem-se o indício de uma cidade de São Paulo que não é oca e tem menor poder aquisitivo;

17 – as cotas de terrenos por domicílio não tendem a ser maiores dentre os ricos em comparação com as cotas de terrenos por domicílios dos pobres. Isso porque, em espaços urbanos cada vez mais consolidados e com preços de terrenos relativamente altos, os prédios de apartamentos, mesmo aqueles destinados a adquirentes de média e alta renda, tendem a ser construídos em terrenos menores com cotas menores de terreno por apartamento;

18 – a estratificação socioeconômica dos espaços intraurbanos passa pelos diferenciais de qualidade urbanística das localizações e, também, pelos diferenciais de densidade demográfica na área construída residencial. Aquela estratificação socioeconômica possui fraca relação com os diferenciais de densidade demográfica nos terrenos residenciais e com os diferenciais de cotas de terrenos por domicílio.

Diante dos tópicos expostos, conclui-se que as abordagens sobre a densidade urbana não podem ser feitas em planos genéricos, com imprecisões tanto em termos conceituais e metodológicos quanto em relação às definições das áreas a serem adotadas nos denominadores dos cálculos. Ou seja, é importante especificar a densidade urbana a partir de suas dimensões construtivas (ou edificadas), habitacionais ou demográficas (ou populacionais). É importante também distinguir as dimensões da densidade urbana dos atributos da forma e dos modos de ocupação dos espaços intraurbanos. Ademais, é necessário deixar bem claro qual é a área considerada como denominador no cálculo daquelas dimensões da densidade urbana (área do terreno, área útil interna dos apartamentos, área construída, área da quadra, dentre outras), pois vimos que os níveis de densidade variam em função daquela área considerada como denominador.

Conclui-se também que as diferentes dimensões da densidade urbana, bem como os atributos da forma intraurbana, adquirem sentidos políticos, econômicos, culturais e ambientais quando em associação com variáveis sociodemográficas, socioeconômicas, socioambientais e sociourbanísticas. Nas

idades, não faz sentido discutir essas densidades urbanas e formas intraurbanas somente a partir das morfologias construtivas e arquitetônicas.

As formas intraurbanas são as geometrias das distribuições populacionais nos espaços das cidades. E como tais geometrias, as formas intraurbanas possuem densidades urbanas que precisam cada vez mais serem mensuradas e também qualificadas a partir das suas composições demográficas. Os grandes desafios que já se apresentam para as sociedades urbanas do século XXI exigem novas formas intraurbanas e modos de distribuição e adensamentos das populações que contribuam para melhorar a qualidade de vida e a sustentabilidade nas cidades. Para enfrentar esses desafios o caminho não é descartar as cidades com suas populações. Pelo contrário, o caminho é apostar mais fortemente nas cidades e em suas populações porque somente através delas as sociedades conseguirão chegar a soluções estruturais de cunho coletivo. Para isso é necessário que as cidades e suas populações tenham espaços para se desterritorializarem e se reterritorializarem segundo vetores menos destrutivos e mais criativos. Vetores que atualizem realidades em favor de novas vivências e convivências capazes de potencializar o melhor do humano.

## BIBLIOGRAFIA

---

ACIOLY, Claudio e DAVIDSON, Forbes. Densidade urbana – um instrumento de planejamento e gestão urbana. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

ALMEIDA, Ronaldo & D'ANDREA, Tiaraju. “Estrutura de oportunidades em uma favela de São Paulo”. In: MARQUES, Eduardo & TORRES, Haroldo. São Paulo – segregação, pobreza e desigualdades sociais. São Paulo: Editora SENAC, 2005.

ANGEL, Shlomo et alii. Making room for a planet of cities. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2011.

ARANHA, Valmir & TORRES, Haroldo. “Lançamentos imobiliários e dinâmica demográfica recentes no Município de São Paulo”. 1ª Análise, nº 15, junho 2014. São Paulo: Fundação SEADE, 2014.

ASCHER, François. Os novos princípios do urbanismo. São Paulo: Romano Guerra, 2010.

BICHR, Renata. “Investimentos viários de pequeno porte no Município de São Paulo: 1975-2000”. In: MARQUES, Eduardo & TORRES, Haroldo. São Paulo – segregação, pobreza e desigualdades sociais. São Paulo: Editora SENAC, 2005.

CALABI, Donatela. História do urbanismo europeu. São Paulo: Perspectiva, 2012.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Cidade de muros – crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34/EDUSP, 2000.

CAMARGO, Cândido Procópio Ferreira et alii. São Paulo 1975 – crescimento e pobreza. São Paulo: Loyola, 1975.

CAMPOLI, Julie & MACLEAN, Alex S. Visualizing density. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

CAMPOLI, Julie. Made for walking – density and neighborhood form. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 2012.

CASTELLS, Manuel. A questão urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CHAKRABARTI, Vishan. A country of cities – a manifesto for the urban America. New York: Metropolis Books, 2013.

CHOAY, Françoise. O urbanismo. São Paulo: Perspectiva, 2003.

CUNHA, José Marcos Pinto da. Mobilidade populacional e expansão urbana – o caso da Região Metropolitana de São Paulo. Tese de Doutorado apresentada ao Departamento de Ciências Sociais do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Estadual de Campinas, 1994.

DODMAN, David. “Urban density and climate change”. In: UNITED NATIONS POPULATION FUND (UNFPA). Analytical review of the interaction between urban growth trends and environmental changes, April 2, 2009 – [www.unfpa.org/webdav/site/global/users/schensul/public/sspc/papers/Dodman%20Paper.pdf](http://www.unfpa.org/webdav/site/global/users/schensul/public/sspc/papers/Dodman%20Paper.pdf) – consulta 09/05/2014, 20h37.

DUANY, Andres; SPECK, Jeff & LYDON, Mike. The Smart Growth Manual. New York: McGraw Hill, 2010.

EHRENHALT, Alan. The great inversion and the future of the american city. New York: Vitage Books, 2012.

FARR, Douglas. Urbanismo sustentável – desenho urbano com a natureza. São Paulo: Bookman, 2013.

FIX, Mariana. Parceiros da exclusão. São Paulo: Boitempo, 2001.

FOUCAULT, Michel. Segurança, território, população. São Paulo: Martins Fontes, 2008.

FRÚGOLI, Heitor. Centralidade em São Paulo. São Paulo: EDUSP, 2006.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO/MINISTÉRIO DAS CIDADES. Déficit habitacional no Brasil 2007. Belo Horizonte: Ministério das Cidades, 2009.

GAY, Antonio López & VALVERDE, Joaquín Recaño. “La renovación sociodemográfica de um centro urbano maduro: perfis migratórios y filtros residenciales en la ciudad de Barcelona”. In: Scripta Nova – Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2008, vol. XII, num. 270 (130). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-130.htm> (ISSN: 1138-9788).

GLAESER, Edward L. Os centros urbanos – a maior invenção da humanidade – como as cidades nos tornam mais ricos, inteligentes, saudáveis e felizes. Rio de Janeiro: Elsevier, 2011.

GOMES, Sandra & AMITRANO, Cláudio. “Local de moradia na metrópole e vulnerabilidade ao (emprego e) desemprego”. In: MARQUES, Eduardo &

TORRES, Haroldo. São Paulo – segregação, pobreza e desigualdades sociais. São Paulo: Editora SENAC, 2005.

GUNN, Philip. “O paradigma de cidade-jardim na via Fabiana de reforma urbana”. In: Espaço & Debates – Revista de Estudos Regionais e Urbanos. São Paulo: Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos - NERU, Ano XVII, nº 40, 1997. P. 11-27.

HALL, Edward T. The hidden dimension. New York: Anchor Books, 1990.

IBGE. Censo demográfico 2000 – documentação dos microdados da amostra. Rio de Janeiro: IBGE, 2002.

IBGE. Censo demográfico 2010 – notas metodológicas. Rio de Janeiro: IBGE, s/d.

JACOBS, Jane. Morte e vida de grandes cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

KLINENBERG, Eric. Going solo. New York: The Penguin Press, 2012.

KNUDSEN, Brian; FLORIDA, Richard; GATES, Gray & STOLARICK, Kevin. “Urban density, creativity and innovations”. [www.creativeclass.com/rfcgdb/articles/urban\\_density\\_creativity\\_and\\_innovation.pdf](http://www.creativeclass.com/rfcgdb/articles/urban_density_creativity_and_innovation.pdf). - 26/12/2013, 15h.

KOGA, Dirce. Medidas de cidades – entre territórios de vida e territórios vividos. São Paulo: Editora Cortez, 2003.

KOHARA, Luiz Tokuzi 2009. Relação entre as condições da moradia e o desempenho escolar: estudo com crianças residentes em cortiços. São Paulo: Tese de doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

KOWARICK, Lúcio. Viver em risco – sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil. São Paulo: Ed. 34, 2009.

LEFEBVRE, Henri. A revolução urbana. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

MARICATO, Ermínia. “Autoconstrução, arquitetura possível”. In: MARICATO, Ermínia (org.) (2ª edição). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo: Alfa e Omega, 1982.

MARQUES, Eduardo & REQUENA, Carolina. “Trajetórias demográficas diversas e heterogeneidades”. No prelo, s/d.

MARQUES, Eduardo & TORRES, Haroldo. São Paulo – segregação, pobreza e desigualdades sociais. São Paulo: Editora SENAC, 2005.

MARQUES, Eduardo. “Elementos conceituais da segregação, da pobreza e da ação do Estado”. In: MARQUES, Eduardo & TORRES, Haroldo. São Paulo – segregação, pobreza e desigualdades sociais. São Paulo: Editora SENAC, 2005A.

MARQUES, Eduardo. “Espaço e grupos sociais na virada do século XXI”. In: MARQUES, Eduardo & TORRES, Haroldo. São Paulo – segregação, pobreza e desigualdades sociais. São Paulo: Editora SENAC, 2005B.

MOLOTCH, Harvey. The city as a growth machine: toward a política economy of place. In: The American Journal of Sociology, vol. 82, nº 2, Sep., 1976, p. 309-332.

NEWMAN, Oscar. Defensible space. New York: Macmillan, 1972.

NEWMAN, Oscar. Creating defensible space. Washington: U.S. Department of Housing and Urban Development, 1996.

NUCCI, João Carlos. Qualidade ambiental e adensamento urbano – um estudo de ecologia e planejamento da paisagem aplicado ao distrito de Santa Cecília (MSP). São Paulo: Humanitas/FFLCH-USP, 2001.

PANERAI, Philippe; CASTEX, Jean & DEPAULE, Jean-Charles. Formas urbanas – a dissolução da quadra. Porto Alegre: Bookman, 2013.

PICCINI, Andrea 2004. Cortiços na cidade – conceitos e preconceitos na reestruturação do centro urbano de São Paulo. São Paulo: Annablume.

PONT, Meta Berghauser & HAUPT, Per. Spacemate – the spatial logic of urban density. Delft: Delft University Press, 2004.

PONT, Meta Berghauser & HAUPT, Per. Spacematrix – space, density and urban form. Rotterdam: NAI Publishers, 2010.

POTICHA, Shelley R. “Forward”. In: LECCESE, Michael & MccORMICK, Kathleen (Editors). Charter of the new urbanism. McGraw-Hill, 1999.

ROGERS, Richard & GUMUCHDJIAN, Philip. Cidades para um pequeno planeta. Barcelona: Gustavo Gili, 2001.

ROLNIK, Raquel; KOWARICK, Lucio & SOMEKH, Nádía et alli. São Paulo – crise e mudança. São Paulo: Brasiliense, s/d.

ROLNIK, Raquel & BONDUKI, Nabil. “Periferia da Grande São Paulo – reprodução do espaço como expediente de reprodução de força de trabalho”. In:

MARICATO, Ermínia (org.) (2ª edição). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982.

ROLNIK, Raquel. O que é cidade (4ª edição). São Paulo: Brasiliense, 2012.

SEMPLA – SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – 2002-2012. São Paulo: Editora Senac São Paulo/Prefeitura Municipal de São Paulo, 2004.

SINGER, Paul. “Migrações internas: considerações teóricas sobre seu estudo”. In: MOURA, H. (org.). Migração interna: textos selecionados. Fortaleza: Banco do Nordeste do Brasil S.A., 1980.

SMOLKA, Martim O. “Mobilidade intra-urbana no Rio de Janeiro: da estratificação social à segregação residencial no espaço”. In: Revista Brasileira de Estudos Populacionais, 9, Campinas, 1992, p. 97-114.

SOMEKH, Nadia. A cidade vertical e o urbanismo modernizador. São Paulo: Studio Nobel; Editora da Universidade de São Paulo; FAPESP, 1997.

SOUZA, Marcelo Lopes de. ABC do desenvolvimento urbano. Rio de Janeiro: Bertand Brasil, 2003.

TASCHNER, Suzana Pasternak & BÓGUS, Lucia M. M. “A cidade dos anéis: São Paulo”. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. O futuro das metrópoles – desigualdades e governabilidade. Rio de Janeiro: REVAN/FASE, 2000.

TASCHNER, Suzana Pasternak & BÓGUS, Lucia M. M. “Continuidade e descontinuidades na cidade dos anéis”. Trabalho apresentado no XI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ANPUR, Salvador, 23-27 de maio de 2005.

TOPALOV, Christian. La urbanizacion capitalista – algunos elementos para su análisis. México, D.F.: Edicol, 1979.

TORRES, Haroldo. “Medindo a segregação”. In: MARQUES, Eduardo & TORRES, Haroldo. São Paulo – segregação, pobreza e desigualdades sociais. São Paulo: Editora SENAC, 2005A.

TORRES, Haroldo. “A fronteira paulistana”. In: MARQUES, Eduardo & TORRES, Haroldo. São Paulo – segregação, pobreza e desigualdades sociais. São Paulo: Editora SENAC, 2005B.

TORRES, Haroldo; FERREIRA, Maria Paula & GOMES, Sandra. “Educação e segregação social: explorando o efeito das relações de vizinhança”. In: MARQUES, Eduardo & TORRES, Haroldo. São Paulo – segregação, pobreza e desigualdades sociais. São Paulo: Editora SENAC, 2005.

VILLAÇA, Flavio. Espaço intra-urbano no Brasil (2ª edição). São Paulo: FAPESP/Studio Nobel/Lincoln Institute of Land Policy, 2001.

WILHEIM, Jorge. São Paulo metrópole 65 – subsídio para seu plano diretor. São Paulo: Difusão Européia do Livro, 1965.