

Anderson Kazuo
Nakano

*N*EXOS ENTRE A REDISTRIBUIÇÃO POPULACIONAL e A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL NOS DISTRITOS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

012

RESUMO

Este artigo discute a relação entre as mudanças na distribuição espacial da população e a produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais nos distritos do Município de São Paulo. Para desenvolver essa discussão, utilizam-se dados censitários de 1991, 2000 e 2010 articulados com dados relativos à produção de prédios de apartamentos lançados durante o período entre 1998 e 2008. Esses bancos de dados serviram como base para a elaboração de metodologia que permitiu a construção da Taxa de Absorção Populacional pela Produção Imobiliária (TAPPI). A TAPPI procura estimar o quanto do Incremento Populacional (IP) ocorrido nos distritos paulistanos entre 2000 e 2010 foi absorvido pelos apartamentos lançados pelos agentes do mercado de incorporação entre 1998 e 2008. Para isso estimou-se o Incremento Populacional Potencial Promovido pelos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais (IPPPEIRV) calculado com base no número de moradores por apartamento extraído do Censo Demográfico de 2010. Concluiu-se que, de fato, o segmento da produção imobiliária voltado para a construção de prédios de apartamentos condicionou fortemente a distribuição espacial da população paulistana nos distritos centrais que tiveram uma inversão demográfica de perda para ganhos populacionais na passagem da década de 1990 para a de 2000. Não se percebeu o mesmo fenômeno nos distritos periféricos.

PALAVRAS-CHAVE

Distribuição espacial populacional. Produção imobiliária.

NEXOS ENTRE REDISTRIBUCIÓN
DE LA POBLACIÓN Y LA
PRODUCCIÓN INMOBILIARIA
RESIDENCIAL EN LOS DISTRITOS DE
SÃO PAULO

NEXUS BETWEEN POPULATION
REDISTRIBUTION AND REAL ESTATE
RESIDENTIAL PRODUCTION IN
DISTRICTS OF THE MUNICIPALITY
OF SÃO PAULO

RESUMEN

En este artículo se analiza la relación entre los cambios en la distribución espacial de la población y la producción de edificios residenciales verticales en los distritos de São Paulo. Para desarrollar este análisis, utilizamos los datos del censo de 1991, 2000 y 2010 articulados con datos sobre la producción de edificios nuevos de apartamentos colocados a la venta durante el período entre 1998 y 2008. Estas bases de datos fueron utilizadas para el desarrollo de una metodología que permitió la construcción de la Tasa de Absorción de la Población por la Producción de Apartamentos (TAPPA). El TAPPA intenta estimar cuánto del Crecimiento de la Población (CP) en los distritos de São Paulo ocurrido entre 2000 y 2010 fue absorbido en los apartamentos colocados a la venta entre 1998 y 2008 por agentes del mercado inmobiliario. Para calcular la TAPPA se calculó el Crecimiento de la Población Potencial que há sido Absorbida por la Producción de Apartamentos (CPPAPA), calculado en base al número de residentes por apartamento extraído del Censo de 2010. Se concluyó que, de hecho, el segmento de la producción de edificios de apartamentos condiciona en gran medida a la distribución espacial de la población de São Paulo en los distritos centrales que tenían una inversión demográfica de pérdida para aumentos de población en la transición de los años 1990 a 2000. No se notó el mismo fenómeno en las periferias de la ciudad.

PALABRAS CLAVE

Distribución espacial de la población. Producción de edificios de apartamentos.

ABSTRACT

This article discusses the relationship between changes in the population spatial distribution and the production of high-rise residential buildings in the districts of São Paulo. To develop this discussion, census data from 1991, 2000, and 2010 was combined with data on the production and release of apartment buildings in the period between 1998 and 2008. These databases were the basis of a methodology used to formulate the Rate of Population Absorption by Apartment Buildings (RPAAB). The RPAAB attempts to estimate how much of the Population Growth (PG) of São Paulo districts between 2000 and 2010 was absorbed by the apartments released between 1998 and 2008 by the real estate market. To that end, the Potential Population Increments Promoted by Vertical Residential Real Estate Developments (PPIPVRRED) was estimated based on the number of residents per apartment extracted from the 2010 Census. It was concluded that, in fact, the segment of the real estate market aimed towards the production of apartment buildings heavily conditioned the population spatial distribution in the central districts of São Paulo that underwent the phenomenon of demographic inversion, going from population loss to population gain, during the years of transition from the 1990s to 2000s. Similar phenomenon was not observed in peripheral districts.

KEYWORDS

Population spatial distribution. Real estate market production.

INTRODUÇÃO

Na primeira década do século XXI, marcada pela presença do Partido dos Trabalhadores (PT) no governo federal brasileiro, ocorreram dois fenômenos importantes no Município de São Paulo.

O primeiro fenômeno foi de natureza demográfica. As áreas do centro antigo e expandido daquele município que perderam populações nas décadas de 1980 e 1990 passaram a ganhar novos moradores entre os anos 2000 e 2010 gerando um novo quadro na distribuição espacial da população paulistana.

O segundo fenômeno é relativo à produção imobiliária. Naquela primeira década do século XXI ocorreu, junto com a redistribuição espacial dessa população paulistana, o chamado “boom” imobiliário. Conforme demonstrou Sígolo (2014), esse fenômeno imobiliário ocorreu com maior intensidade na segunda metade daquela década de 2000. Tratou-se de um aquecimento ocorrido no mercado imobiliário e fundiário caracterizado pelo aumento nos preços de imóveis e pela construção de grande quantidade de empreendimentos dos mais diversos tipos, com destaque para os empreendimentos imobiliários residenciais verticais, os conhecidos prédios de apartamentos. Para que tal aquecimento ocorresse, segundo Sígolo (2014) e outros pesquisadores¹, a instituição de “*um arcabouço jurídico e institucional que garantisse segurança jurídica e financeira aos agentes promotores privados, bem como um sistema de financiamento habitacional com recursos perenes e de grande monta, que ampliasse a solvabilidade da demanda*” (SÍGOLO, 2014, p. 59) se fez necessário. Aquela pesquisadora se refere, dentre outros elementos:

- à instituição de mecanismos que fazem parte do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), como a alienação fiduciária (Lei Federal 9.514/1997) e o patrimônio de afetação (Lei Federal 10.931/2004);

- à financeirização da produção imobiliária através da abertura de capitais de grandes incorporadoras imobiliárias no mercado de ações e da utilização de instrumentos do mercado financeiro como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), Debêntures, Letras Hipotecárias, Cédulas de Créditos Bancários (CCB) e Fundos de Investimento Imobiliário (FII). Esses instrumentos serviram principalmente para ampliar os montantes de recursos destinados ao financiamento da produção imobiliária;

- ao aumento na quantidade de recursos para a produção e aquisição imobiliária, em especial no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e Orçamento Geral da União (OGU).

Não faz parte dos objetivos do presente artigo analisar os processos políticos, econômicos, jurídicos, empresariais e institucionais que intensificaram a produção dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados nos distritos paulistanos que sofreram a inversão de perda para ganho populacional na passagem da década de 1990 para a de 2000. Como já mencionado, esses

¹ Para compreensão mais aprofundada sobre os funcionamentos e as influências dos mecanismos de financiamento imobiliário, baseados em recursos públicos e privados e operados tanto por instituições financeiras públicas quanto privadas, sobre o aquecimento recente do mercado imobiliário brasileiro, ver Fix (2011), Rufino (2012), Shimbo (2012) e Royer (2014).

processos foram descritos, analisados e discutidos criticamente nos estudos elaborados por Fix (2011), Rufino (2012), Shimbo (2012) e Royer (2014). O presente artigo se debruça sobre os produtos imobiliários desses processos para examinar os nexos entre aqueles empreendimentos imobiliários residenciais verticais e a redistribuição espacial das populações daqueles distritos. Assim, a discussão gira em torno, principalmente, das relações entre os fenômenos demográficos e imobiliários mencionados anteriormente.

Na primeira parte que se segue à presente introdução apresentam-se as mudanças nas taxas médias de crescimento anual das populações que habitavam os 96 distritos² do Município de São Paulo ocorridas na passagem da última década do século XX para a primeira década do século XXI. Nessa virada de século quatro tendências demográficas podem ser identificadas nos distritos do Município de São Paulo:

- perda populacional persistente;
- inversão de perda para ganho populacional;
- ganho populacional persistente;
- inversão de ganho para perda populacional.

Essas tendências demográficas serviram como critérios para a definição de agrupamentos distritais a partir dos quais se analisou a produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais.

Na segunda parte apresenta-se um quadro geral sobre a produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais nos grupos de distritos que sofreram, de um lado, a inversão de perda para ganho populacional e, de outro lado, ganho populacional persistente. Vale dizer que essa produção imobiliária se insere em um quadro mais amplo de mudanças na produção desses tipos de empreendimentos na Região Metropolitana de São Paulo. Sígolo (2014) mostra, com base no banco de dados organizado pela Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP) relativo aos lançamentos imobiliários realizados pelo mercado formal de incorporação, o *“aumento progressivo no número de lançamentos residenciais, a partir de 2004, tanto na Capital quanto nos demais municípios da região”* (SÍGOLO, 2014, p. 24). De acordo com essa autora, *“entre 2007 e 2010, a média anual de unidades (UHs) lançadas, de 57.712, foi quase o dobro da média de lançamentos dos quatro anos anteriores (2003-2006), de 29 mil UHs (...). Sendo que somente em 2010 foram lançadas 65.520 UHs”* (SÍGOLO, 2014, p. 24).

Na terceira e última parte analisou-se os nexos entre os elementos descritos na primeira e na segunda parte. Ou seja, analisaram-se as relações entre as tendências demográficas ocorridas naqueles dois grupos distritais – da inversão de perda para ganho populacional e de ganho populacional persistente – e a produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais. Até que ponto a produção desses empreendimentos absorveu os ganhos populacionais ocorridos nos distritos centrais que sofreram a inversão de perdas para ganhos populacionais? Até que ponto essa produção imobiliária absorveu os ganhos populacionais persistentes nos distritos periféricos?

² Os 96 distritos do Município de São Paulo foram instituídos pela Lei Municipal nº 11.220/1992. Essa oficialização dos limites distritais possibilitou a 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 intraurbanos.

ENTRE O Esvaziamento E O REPOVOAMENTO DAS ÁREAS CENTRAIS DE SÃO PAULO

Para comprovar a mudança das tendências de “esvaziamento” populacional para a de “repopoamento” nos distritos centrais do Município de São Paulo, basta observar as taxas médias de crescimento anual dos 96 distritos oficiais calculadas a partir de dados censitários para os períodos entre 1991 e 2000 e entre 2000 e 2010.

O esvaziamento populacional nas áreas centrais e o crescimento periférico de São Paulo ocorrido nas décadas de 1980 e 1990 já foram discutidos por Januzzi e Januzzi (2002) no Município de São Paulo, e por Torres (2005) na Região Metropolitana de São Paulo. Esses autores mostraram que as baixas taxas médias de crescimentos anuais registradas no Município de São Paulo e na Região Metropolitana de São Paulo³ encobriam a heterogeneidade das tendências demográficas em curso nas diferentes porções desses territórios.

A Figura 1 mostra o esvaziamento populacional ocorrido nos distritos das porções centrais e intermediárias do Município de São Paulo, no período entre 1991 e 2000, em contraste com o crescimento nos distritos periféricos. Vale dizer que, naquele período, o crescimento periférico correspondeu a praticamente todo o crescimento municipal.

Essas tendências mudaram significativamente no período entre 2000 e 2010, quando se observou acentuação no arrefecimento do crescimento populacional paulistano, com taxa média de crescimento anual de 0,8% para

³ As taxas geométricas de crescimento anuais eram: (i) Município de São Paulo (MSP) – 1,2% na década de 1980 e 0,9% na década de 1990; (ii) Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) – 1,9% na década de 1980 e 1,6% na década de 1990. Vale dizer que essa tendência de queda nessas taxas continua na década de 2000 quando o MSP registrou taxa de 0,7% e a RMSP de 0,9%.

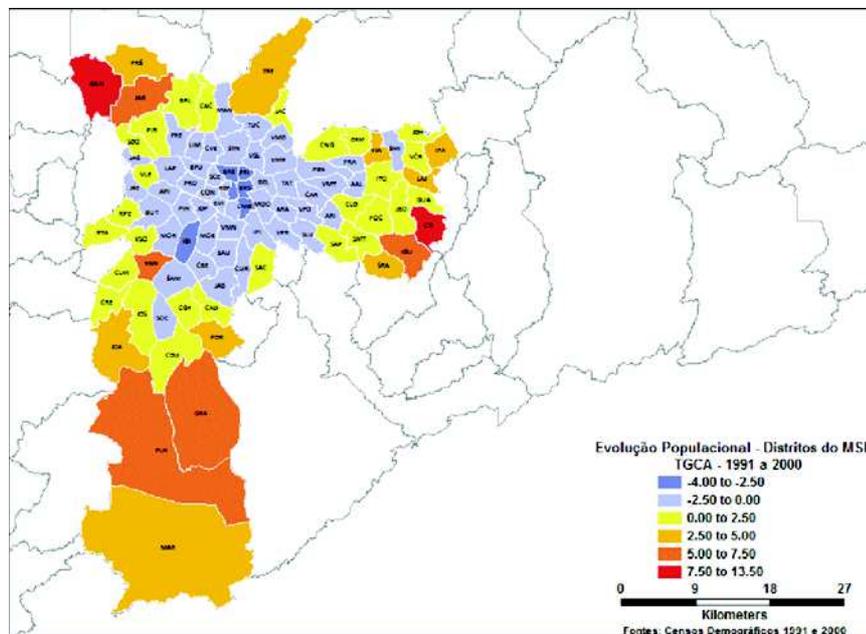


Figura 1: Taxa Geométrica de Crescimento Anual Segundo Distritos do MSP – 1991 a 2000
Fontes: Censos Demográficos IBGE, 1991 e 2000.
Elaboração: Anderson Kazuo Nakano

⁴ Água Rasa, Alto de Pinheiros, Aricanduva, Artur Alvim, Campo Belo, Freguesia do Ó, Jaguaré, Limão, Ponte Rasa, Santana, São Miguel, Socorro, Tucuruvi e Vila Medeiros.

⁵ 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.

⁶ 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 Ângela, 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 Curuçá, Vila Jacuí, Vila Leopoldina e Vila Sônia

o Município de São Paulo como um todo. Nesse período, dos 52 distritos que estavam perdendo população na década de 1990, 38 passaram a ganhar moradores na década de 2000, conforme se pode observar na Figura 2. Trata-se de distritos localizados nas áreas centrais e intermediárias da cidade que, desse modo, registraram uma inversão demográfica a qual conviveu com a persistência do crescimento periférico. Assim, diferentemente da década de 1990, o crescimento municipal paulistano da década de 2000 constituiu-se predominantemente pela contribuição tanto dos aumentos de moradores nas áreas centrais quanto periféricas.

Qual foi a relação entre tal redistribuição espacial da população paulistana e a produção de prédios de apartamentos no Município de São Paulo? Para analisar essa questão pensou-se em estabelecer agrupamentos distritais a partir das tendências demográficas mencionadas anteriormente. Tais agrupamentos servem de base para analisar as relações entre a redistribuição espacial da população paulistana e a produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais na primeira década do século XXI. Esses agrupamentos podem ser descritos do seguinte modo:

Grupo 1 – distritos⁴ que perderam moradores tanto na década de 1990 quanto na de 2000 – denominado como o de esvaziamento persistente;

Grupo 2 – distritos⁵ que perderam moradores na década de 1990 e passaram a ganhar na década de 2000 – denominado como o da inversão demográfica;

Grupo 3 – distritos⁶ que ganharam moradores tanto na década de 1990 quanto na de 2000 – denominado como o da “periferização” persistente;

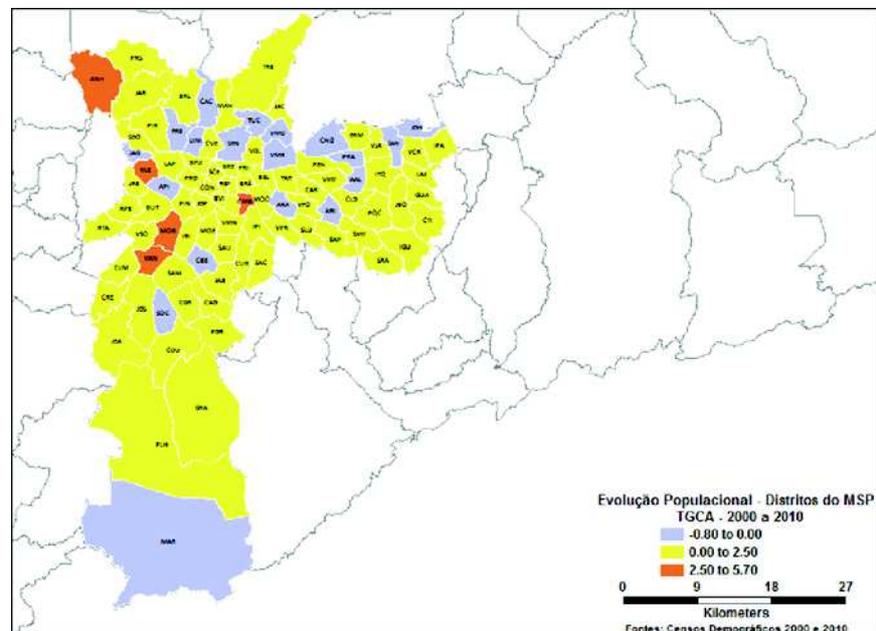


Figura 2: Taxa Geométrica de Crescimento Anual Segundo Distritos do MSP – 2000 a 2010. Fontes: Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010. Elaboração: Anderson Kazuo Nakano

Grupo 4 – distritos⁷ que ganharam moradores na década de 1990 e passaram a perder na década de 2000 – denominado como o de esvaziamento periférico.

Antes de caracterizarmos e quantificarmos as tendências demográficas detectadas nesses Grupos distritais, é importante esclarecer alguns aspectos relativos à denominação do Grupo 3 com a expressão “periferização persistente”. Essa denominação não utiliza rigorosamente o termo “periferização” empregado nos estudos realizados por diferentes pesquisadores ao longo das décadas de 1970 e 1980 para designar os processos sociais, políticos, econômicos e territoriais envolvidos na produção dos espaços urbanos periféricos, em especial no contexto das grandes cidades brasileiras. A designação do Grupo 3 com a expressão “periferização persistente” se baseia simplesmente na continuidade de crescimento populacional na passagem da década de 1990 para a década de 2000 em espaços urbanos inseridos, em sua maior parte, nos distritos que fazem parte daquele Grupo 3 e que foram produzidos segundo o chamado “padrão periférico de urbanização”. As características desse padrão foram analisadas detalhada e criticamente nos estudos urbanos elaborados por autores como, por exemplo, Camargo, *et al* (1975), Maricato (1982), Bonduki e Rolnik (1982), Kowarick (1993), dentre outros. Nesses estudos encontram-se semelhanças e diferenças nas definições do termo “periferia”.

Segundo Camargo, *et al* (1975) “a expressão ‘periferia’, que serve para designar os bairros afastados do centro, tornou-se sinônimo, em certos meios, da noção de marginalização ou de exclusão social” (CAMARGO *et al*, 1975, p. 23). No trabalho intitulado “São Paulo 1975 – Crescimento e Pobreza”, aqueles pesquisadores utilizaram o termo “periferia” para designar “aglomerados, clandestinos ou não, carentes de infraestrutura, onde vai residir a mão-de-obra necessária para o crescimento da produção” (CAMARGO *et al*, 1975, p. 25).

Para Ermínia Maricato (1982) a “periferia urbana” também é “o espaço de residência da classe trabalhadora ou das camadas populares” (MARICATO, 1982, p. 82). Nesse sentido, é o “espaço que se estende por vastas áreas ocupadas por pequenas casas em pequenos lotes, onde o comércio e os serviços particulares também são insignificantes enquanto forma de uso do solo” (MARICATO, 1982, p. 82-83).

Em estudo sobre os processos e os agentes envolvidos na produção e ocupação de cinco loteamentos populares localizados no Município de Osasco, localizados na porção oeste da Região Metropolitana de São Paulo, Bonduki e Rolnik (1982), em diálogo com as afirmações de Camargo, *et al* (1975) e de Maricato (1982) apresentadas anteriormente, reconhecem que “a definição de periferia é utilizada indiscriminadamente para designar, numa visão geográfica, os espaços que estão distantes do centro metropolitano e na faixa externa da área urbanizada e, numa visão sociológica, os locais onde a força de trabalho se reproduz em péssimas condições de habitação” (BONDUKI; ROLNIK, 1982, p. 147). A partir desse reconhecimento, Bonduki e Rolnik (1982) afirmam que “este uso indiscriminado do termo (“periferia”) leva a uma série de imprecisões na sua utilização” (BONDUKI; ROLNIK, 1982, p. 147). Assim, aqueles autores preferem “definir periferia como ‘as parcelas do território da cidade que têm baixa renda diferencial’, pois, assim, este conceito ganha maior precisão e

vincula, concreta e objetivamente, a ocupação do território urbano à estratificação social” (BONDUKI; ROLNIK, 1982, p. 147).

No Grupo 3 foram incluídos alguns distritos cuja continuidade no crescimento populacional durante a passagem da década de 1990 para a década de 2000 possui pouca relação com a reprodução de espaços urbanos periféricos nos termos apresentados nos parágrafos anteriores. Trata-se principalmente dos distritos de Vila Andrade e Vila Leopoldina, localizados junto ao Rio Pinheiros, na porção oeste do Município de São Paulo. Apesar do crescimento populacional da favela Paraisópolis localizada no distrito de Vila Andrade, pode-se dizer que a continuidade de boa parte do crescimento populacional desse distrito nos anos entre 2000 e 2010 foi ocasionada pela intensa produção de empreendimentos imobiliários residenciais promovidos pelos agentes do mercado de incorporação. Conforme se pode ver adiante no presente artigo, Vila Andrade foi o distrito do Grupo 3 que mais recebeu empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008. Tais empreendimentos destinaram-se principalmente para adquirentes de média e alta renda.

No caso do distrito de Vila Leopoldina, nota-se que a continuidade do crescimento populacional também se relacionou com intensa produção imobiliária impulsionada pelo aquecimento do mercado de incorporação. Os espaços urbanos do distrito de Vila Leopoldina se formaram principalmente a partir da instalação de áreas industriais ocorrida nas décadas de 1970 e 1980. Atualmente, essas áreas industriais se encontram em franco processo de desativação e de conversão de uso. Algumas dessas áreas foram substituídas recentemente por prédios de apartamentos de médio e alto padrão.

Tanto em Vila Andrade quanto na Vila Leopoldina o crescimento populacional contínuo se relacionou com a ampliação das áreas de moradia das camadas de alta renda estruturadas historicamente no vetor oeste e sudoeste paulistano. Tal ampliação se deu em espaços que dão continuidade espacial ao Centro Expandido o qual, conforme Villaça (2001), estruturou-se a partir dos bairros residenciais das populações de alta renda associados a importantes funções urbanas centrais ligadas ao comércio e à prestação de serviços. No Centro Expandido paulistano, concentrou-se ampla oferta de empregos e as principais instituições do poder público.

Assim, as transformações dos espaços urbanos dos distritos de Vila Andrade e de Vila Leopoldina, relacionadas ao crescimento populacional contínuo, associaram-se menos com a reprodução do “padrão periférico de urbanização” e mais com o “padrão espacial dominante da segregação” analisado por Villaça (2001) e, segundo o qual, as “camadas de mais alta renda controlam a produção do espaço urbano (em especial dos seus bairros residenciais) por meio do controle de três mecanismos: um de natureza econômica – o mercado, no caso, fundamentalmente o mercado imobiliário; outro de natureza política: o controle do Estado, e, finalmente, através da ideologia” (VILLAÇA, 2001, p. 335).

De volta às tendências demográficas detectadas nos Grupos distritais, podemos começar com o Grupo 1, do esvaziamento persistente, o qual possui 14 distritos (15,6% do total). Na década de 1990 esse Grupo perdeu 119.848

habitantes e na década de 2000 essa perda foi de 48.165 habitantes. Ao longo dessas duas décadas, o Grupo 1 perdeu um total de 168.013 habitantes.

O Grupo 2 da inversão demográfica possui 38 distritos (39,6% do total). Na década de 1990 esse Grupo perdeu 342.541 habitantes e na década de 2000 ganhou 243.922 habitantes. Entre essas perdas e ganhos restou uma diferença de 98.619 habitantes. Portanto, apesar de importante, a inversão demográfica ocorrida na década de 2000 ainda não foi suficiente para recuperar o patamar populacional que aqueles distritos detinham no final da década de 1990.

O Grupo 3 da “periferização” persistente possui 39 distritos (40,6% do total). Na década de 1990 os distritos desse Grupo ganharam 1.184.444 habitantes e na década de 2000 ganharam mais 631.354 habitantes. Portanto, nessas duas décadas o Grupo 3 acumulou um ganho populacional de 1.815.798 habitantes. Vale observar o arrefecimento nos ganhos populacionais ocorridos nesses distritos intermediários e periféricos na passagem da década de 1990 para a de 2000.

O Grupo 4 do esvaziamento periférico possui somente 4 distritos (4,2% do total). Os distritos desse pequeno Grupo ganharam 67.306 habitantes na década de 1990 e perderam 9.154 moradores na década de 2000. Entre ganhos e perdas populacionais, esse Grupo ficou ainda com um saldo positivo de 58.152 habitantes.

O mapa da Figura 3 mostra a localização dos distritos inseridos em cada um desses Grupos. Percebe-se claramente a predominância dos Grupos 2 e 3 que concentraram todo o ganho populacional ocorrido na década de 2000 e, 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

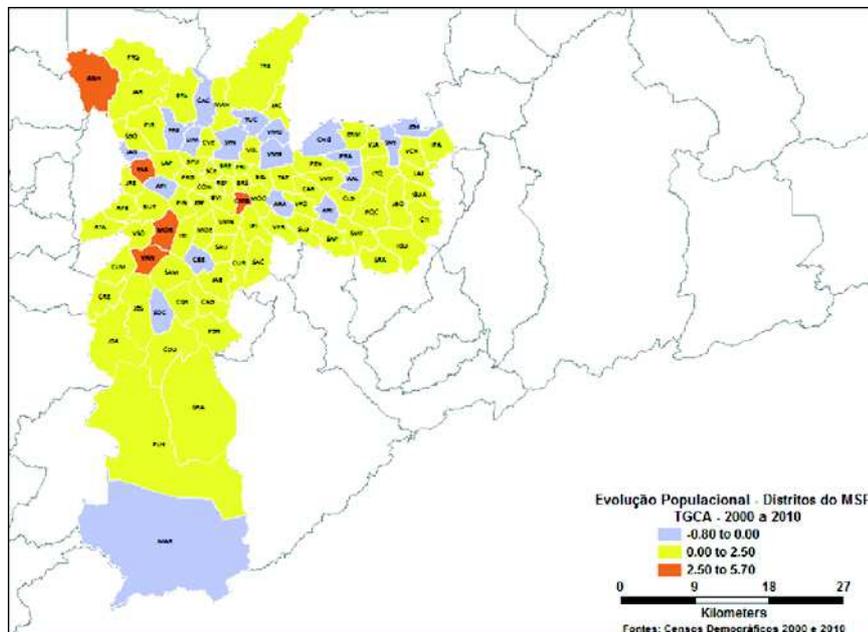


Figura 3: Distribuição dos Grupos 1, 2, 3 e 4
 Fontes: Censos Demográficos IBGE, 1991, 2000 e 2010.
 Elaboração: Anderson Kazuo Nakano.

⁸ Os distritos do Grupo 2 que foram considerados como parte do anel intermediário da cidade são: Belém, Butantã, Carrão, Casa Verde, Jaguaré, Mooca, Morumbi, Penha, Santo Amaro, São Lucas, Tatuapé, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Matilde e Vila Prudente,

⁹ Os distritos do Grupo 3 que foram considerados como parte do anel intermediário 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 Sônia.

¹⁰ A distribuição espacial das tendências demográficas recentes nos espaços intraurbanos do Município de São Paulo reiteram as conclusões de estudos realizados por Suzana Pasternak e Lucia Bógus (2000) que mostram, a partir de diferentes indicadores sociodemográficos, em especial aqueles relativos às categorias socioocupacionais, a “cidade dos anéis”.

que o Grupo 2 inclui distritos localizados nas porções centrais e em partes do anel intermediário⁸ da cidade (ao redor do chamado Centro Expandido contido na área contornada pelos Rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí) e um único distrito relativamente periférico (Mandaqui). Já os distritos do Grupo 3 se localizam em partes do anel intermediário⁹ e em praticamente toda a periferia paulistana¹⁰.

Ainda na Figura 3, nota-se que praticamente todos os distritos do Grupo 1 se localizam no anel intermediário da cidade, com exceção de São Miguel e Socorro que se encontram na periferia leste e sul do Município de São Paulo, respectivamente.

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 paulistana, junto à área desocupada e alagadiça do Parque Estadual Ecológico Tietê, 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.

Na passagem da década de 1990 para a década de 2000 tivemos, junto com a redistribuição espacial da população moradora dos distritos paulistanos, uma intensa produção imobiliária principalmente de empreendimentos residenciais verticais. Essa produção imobiliária teve nuances tipológicas, mercadológicas e geográficas que não são detalhadas nos limites do presente artigo, mas merecem estudos específicos mais aprofundados. O enfoque aqui adotado prioriza a relação da produção imobiliária residencial vertical com a inversão de perdas para ganhos populacionais ocorrida nos distritos centrais e intermediários, e também com os ganhos populacionais persistentes ocorridos nos distritos intermediários e periféricos. Para o desenvolvimento dessa análise é importante termos um quadro quantitativo dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008 e entregues durante o período intercensitário entre 2000 e 2010. Esse quadro é apresentado a seguir.

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL VERTICAL NOS CONTEXTOS DA INVERSÃO DEMOGRÁFICA NO GRUPO 2 E DA “PERIFERIZAÇÃO” PERSISTENTE NO GRUPO 3

Conforme a colocação feita na Introdução do presente artigo, a produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais ocorrida nos contextos da inversão demográfica e da “periferização” persistente insere-se em um quadro amplo marcado pela ampliação das fronteiras da produção imobiliária em direção aos municípios da Região Metropolitana de São Paulo localizados ao redor da Capital paulista. De acordo com Sígolo (2014) a participação dessa Capital no total de unidades habitacionais lançadas na metrópole paulistana entre 2004 e 2010 “*retraiu, passando de 83% para 55%*” (SÍGOLO, 2014, p. 25). Segundo a pesquisadora, “*municípios como Guarulhos, na sub-região leste, São Bernardo, Santo André, Diadema e Mauá, na sudeste, Osasco, na oeste, Taboão da Serra e Cotia, na sudoeste, retomaram parte da proeminência que possuíam neste período anterior (segunda metade da década de 1990) no conjunto de lançamentos na região*” (SÍGOLO, 2014, p. 26). Ainda segundo a pesquisadora, “*além dos municípios citados, Mogi das Cruzes, Suzano, Ferraz*

de Vasconcelos e Itaquaquetuba, na sub-região leste, Barueri, Carapicuíba e Santana do Parnaíba, na oeste, e Cajamar, na norte, que, diferentemente dos anteriores, não tiveram participação significativa na segunda metade dos anos 1990, passaram a responder mais substancialmente pelos lançamentos na RMSP a partir de 2007” (SÍGOLO, 2014, p. 27).

No município de São Paulo, a produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais, ocorrida na década de 2000, deve ter se vinculado, total ou parcialmente, aos crescimentos populacionais ocorridos nos distritos entre 2000 e 2010. 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.

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)¹¹.

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*” (EMBRAESP, 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, com o intenso aquecimento do mercado de incorporação ocorrido na segunda metade da década de 2000, os empreendimentos imobiliários residenciais lançados até 2008 puderam ser entregues até 2010.

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%. A despeito 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 verticais¹² 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 ocupação dos espaços intraurbanos do primeiro Grupo do que a “periferização” persistente no segundo Grupo.

¹¹ 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.

¹² Foram considerados como empreendimentos imobiliários residenciais verticais aqueles que possuíam quatro ou mais pavimentos.

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.

No Grupo 3, conforme se pode observar no Gráfico 2, o distrito com o maior número de empreendimentos imobiliários residenciais lançados entre 1998 e

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. Elaboração: Anderson Kazuo Nakano

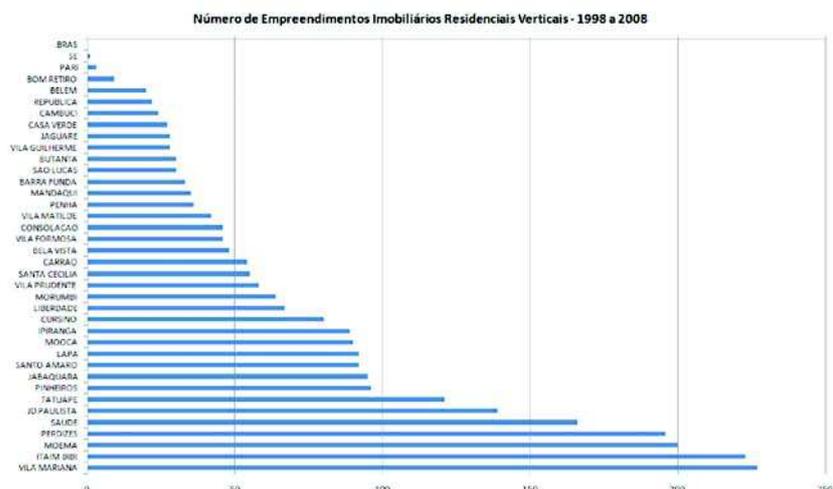
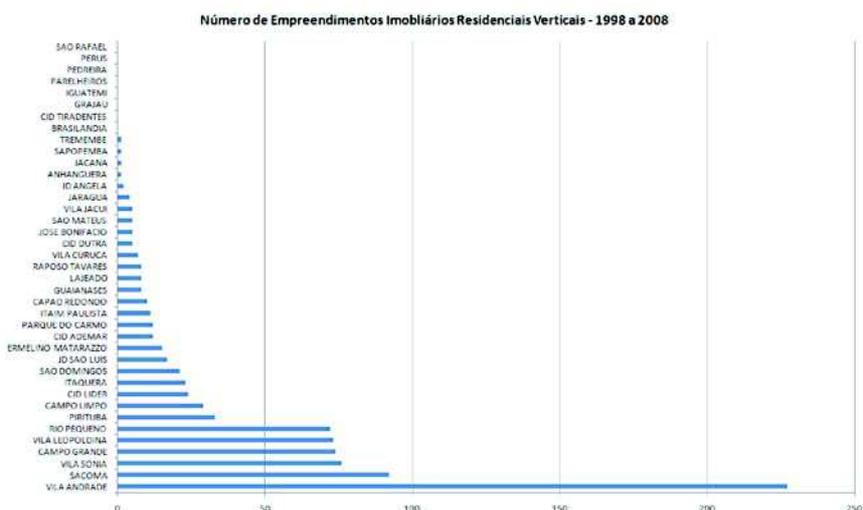


Gráfico 2: Número de Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Grupo 3 do Município de São Paulo – 1998 a 2008

Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008. Elaboração: Anderson Kazuo Nakano.



¹³ Entende-se por vias estruturais as avenidas e vias expressas existentes nos espaços intraurbanos que promovem a interligação tanto entre diferentes municípios metropolitanos quanto entre bairros, centro principal e subcentros de um mesmo município.

¹⁴ 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 mais compactas, como estúdios de 25 m², quanto apartamentos de 2 e 3 dormitórios com áreas em torno de 55 e 76 m², 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.

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. Neste ponto, vale lembrar os comentários feitos anteriormente a respeito das diferenças da urbanização recente ocorrida no distrito de Vila Andrade, baseada naquela produção imobiliária significativa, em relação à vigência da “periferização” persistente na maior parte dos distritos do Grupo 3. Nesse Grupo, após a Vila Andrade, apareceu com destaque o distrito de Sacomã com 92 empreendimentos imobiliários residenciais verticais. Afora Vila Andrade, todos os demais distritos do Grupo 3 tiveram menos de 100 empreendimentos 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 sem nenhum lançamento de empreendimentos imobiliários residenciais verticais entre 1998 e 2008: Brasilândia, Cidade Tiradentes, Grajaú, Iguatemi, Parelheiros, Pedreira, Perus e São Rafael.

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 estruturais¹³, linhas e estações de metrô¹⁴, parques, museus, centros culturais, universidades, *shopping centers*, entre outros grandes equipamentos. No Município de São Paulo as localizações com tais características estão predominantemente localizadas no Centro Antigo e Expandido inserido no Grupo 2. Porém, cabe perguntar como essa 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”. Nos distritos desse Grupo 3, cabe analisar como a produção imobiliária residencial formal ocorreu no contexto da “periferização” persistente. Como essa produção imobiliária se inseriu em espaços urbanos formados principalmente por assentamentos precários e informais ocupados pela população de baixa renda (loteamentos irregulares, ocupações e favelas)? Não faz parte do escopo do presente artigo responder a essa pergunta. Contudo, vale deixar assinalada essa importante questão para pesquisas futuras.

Para analisar a relação entre a produção imobiliária e as tendências demográficas vale examinar a distribuição espacial dos empreendimentos imobiliários residenciais formais nos distritos dos Grupos 2 e 3. Aranha e Torres (2014) analisaram aquela relação “*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, p. 6).

¹⁵ O incremento populacional potencial pelos empreendimentos imobiliários residenciais verticais (IPPPEIRV) foi obtido a partir do número de moradores por apartamento calculado, para cada distrito, com base nos 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.

Para tanto, os autores formularam um indicador simples denominado taxa de lançamento imobiliário (TLI) utilizado “para 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” (ARANHA; TORRES, 2014, p. 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” (ARANHA; TORRES, 2014, p. 9).

Esses critérios orientaram a definição de sete grupos de distritos nos quais se perceberam variações nas associações entre as TLIs e as intensidades no 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 artigo 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

A partir do cálculo dos diferenciais entre os incrementos populacionais (IP) registrados com base nos dados censitários de 2000 e 2010 e os incrementos populacionais potenciais promovidos pelos empreendimentos imobiliários residenciais verticais (IPPPEIRV)¹⁵ lançados entre 1998 e 2008 para os distritos dos Grupos 2 e 3, apresentados nos Gráficos 3 e 4, chegou-se à taxa de absorção populacional pela produção imobiliária (TAPPI).

Os incrementos populacionais potenciais promovidos pelos empreendimentos imobiliários residenciais verticais (IPPPEIRV) foram calculados a partir do número de moradores que poderiam 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, conforme planilhas anexas.

No Gráfico 3, percebe-se que na maioria dos distritos do Grupo 2, o IPPPEIRV 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;

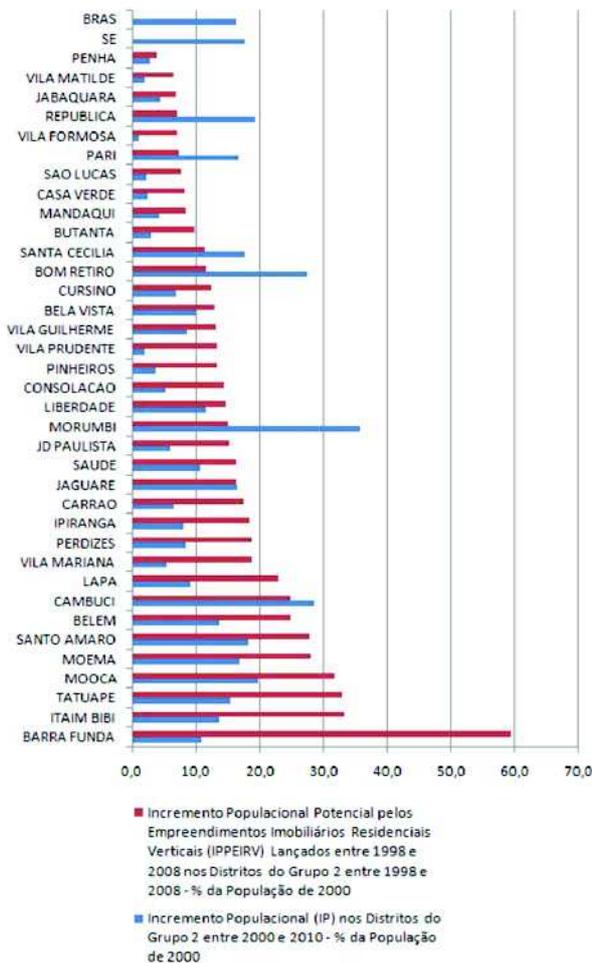


Gráfico 3: Incrementos Populacionais (IP) entre 2000 e 2010 e Incrementos Populacionais Potenciais Promovidos pelos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais (IPPPEIRV) Lançados entre 1998 e 2008 nos Distritos do Grupo 2 do Município de São Paulo

Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008 e Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010. Elaboração: Anderson Kazuo Nakano

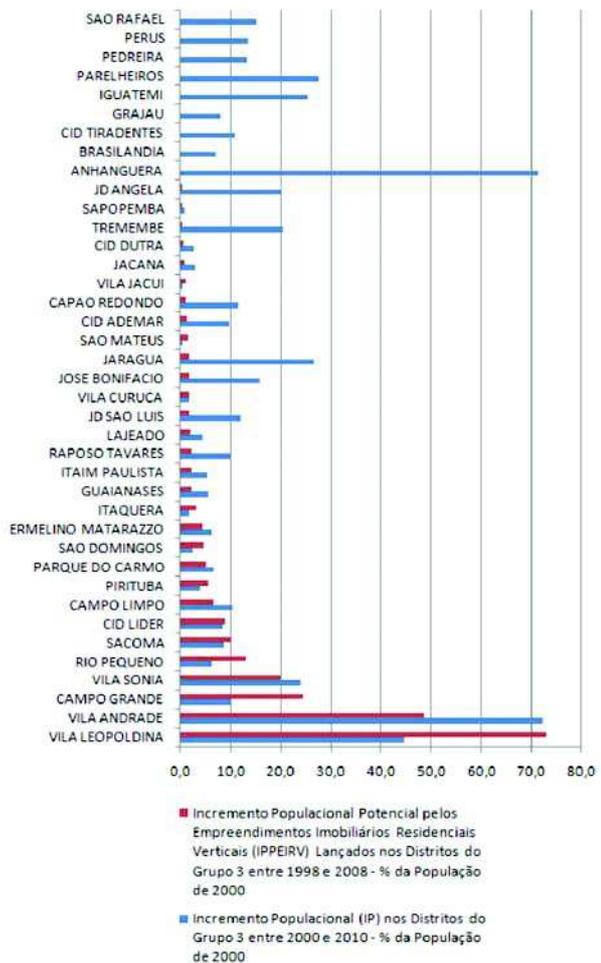


Gráfico 4: Incrementos Populacionais (IP) entre 2000 e 2010 e Incrementos Populacionais Potenciais pelos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais (IPPEIRV) Lançados entre 1998 e 2008 nos Distritos do Grupo 3 do Município de São Paulo

Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008 e Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010. Elaboração: Anderson Kazuo Nakano.

- parte dos apartamentos pode ter sido adquirida por pessoas que já viviam no distrito¹⁶.

Mesmo diante de tais possibilidades, podemos dizer que nos distritos onde o IPPPEIRV 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.

Em outras palavras, podemos dizer que, naqueles distritos do Grupo 2 onde o IPPPEIRV superou o IP, os 165.596 apartamentos lançados entre 1998 e 2008 podem ter absorvido a maior parte do incremento populacional ocorrido entre 2000 e 2010. Trata-se de diferentes tipos de apartamentos cujas áreas úteis médias variaram de 47,6 m², em empreendimentos no distrito Bom Retiro a 233,9 m², nos empreendimentos do distrito Morumbi e os números médios de dormitórios por apartamento variaram de 1,4 dormitórios, nos empreendimentos do distrito República, a 3,4 dormitórios, nos empreendimentos dos distritos Morumbi e Vila Formosa.

A ocupação de parte dos domicílios vagos também pode ter absorvido uma parcela desse incremento populacional. Entre 2000 e 2010 houve redução de 40.314 domicílios vagos (correspondentes a 24,2% daquele total de apartamentos lançados nos distritos do Grupo 2), instalados tanto em casas quanto em apartamentos. Essa redução de -24,5% no número de domicílios vagos nos distritos que fazem parte do Grupo 2 foi mais forte nos distritos Jardim Paulista, Santa Cecília e República, que tiveram diminuição maior do que 3.000 domicílios vagos. Os distritos São Lucas, Jabaquara, Liberdade e Tatuapé também se destacam, pois tiveram redução maior do que 2.000 domicílios vagos.

Conforme o Gráfico 4, a superação do IP pelo IPPPEIRV não ocorreu na maioria dos distritos do Grupo 3 cujos ganhos populacionais contínuos a partir da “periferização” persistente podem estar mais associados às dinâmicas imobiliárias de outros segmentos do mercado de terras, voltados para as populações de baixa renda. Esses segmentos são diferentes daqueles normalmente ativados pelos investidores e incorporadores de empreendimentos imobiliários residenciais verticais voltados predominantemente para compradores com maior poder aquisitivo.

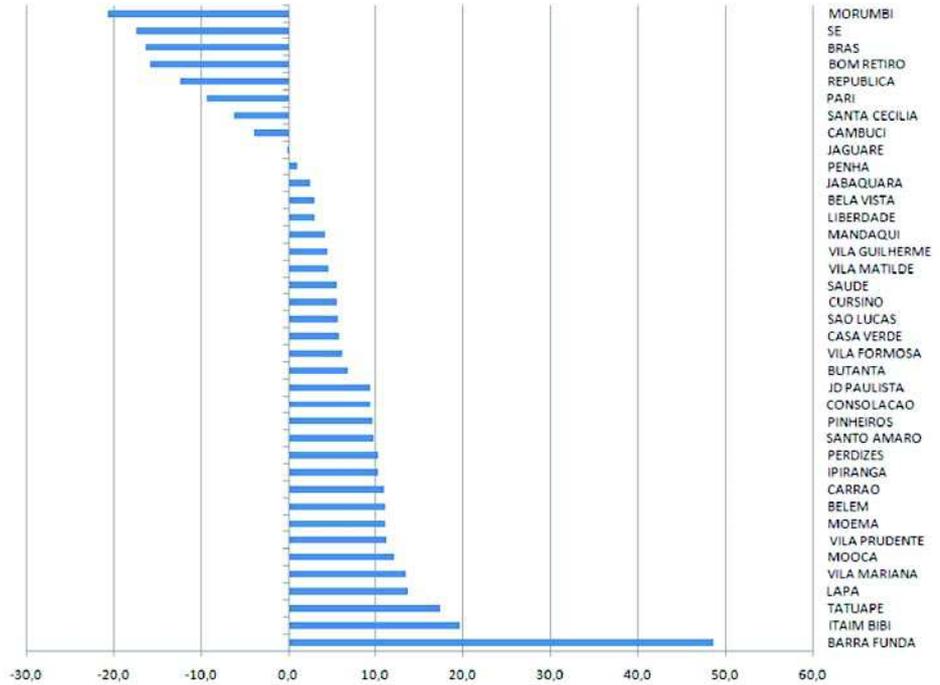
Os 78.073 apartamentos lançados nos distritos do Grupo 3 entre 1998 e 2008 não foram suficientes para absorver o incremento populacional (IP) ocorrido no período intercensitário entre 2000 e 2010. A maior parte desses distritos tiveram IP maior do que o IPPPEIRV. Os apartamentos lançados nos distritos do Grupo 3 também apresentaram variações em suas áreas úteis médias e em seus números médios de dormitórios. As áreas úteis médias dos apartamentos lançados naqueles distritos variaram de 44,5 m², em empreendimentos do distrito Lajeado, a 158,6 m², em empreendimentos do distrito Vila Andrade (a área útil média dos apartamentos lançados no distrito Vila Leopoldina foi igual a 114,4 m²). Os números médios de dormitórios daqueles apartamentos variaram de 2 dormitórios, nos empreendimentos do distrito Capão Redondo, a 3,3 dormitórios, nos empreendimentos do distrito Vila Leopoldina (o número médio de dormitórios nos apartamentos lançados no distrito Vila Andrade foi de 3,2).

¹⁶ No Município de São Paulo é comum ver moradores de casas térreas ou assobradadas 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 custoso em um condomínio vertical.

Taxa de Absorção Populacional pela Produção Imobiliária - 1998 a 2008% da População de 2000

Gráfico 5: Taxa de Absorção Populacional pela Produção Imobiliária (TAPPI) em Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Grupo 2 – 1998 a 2008

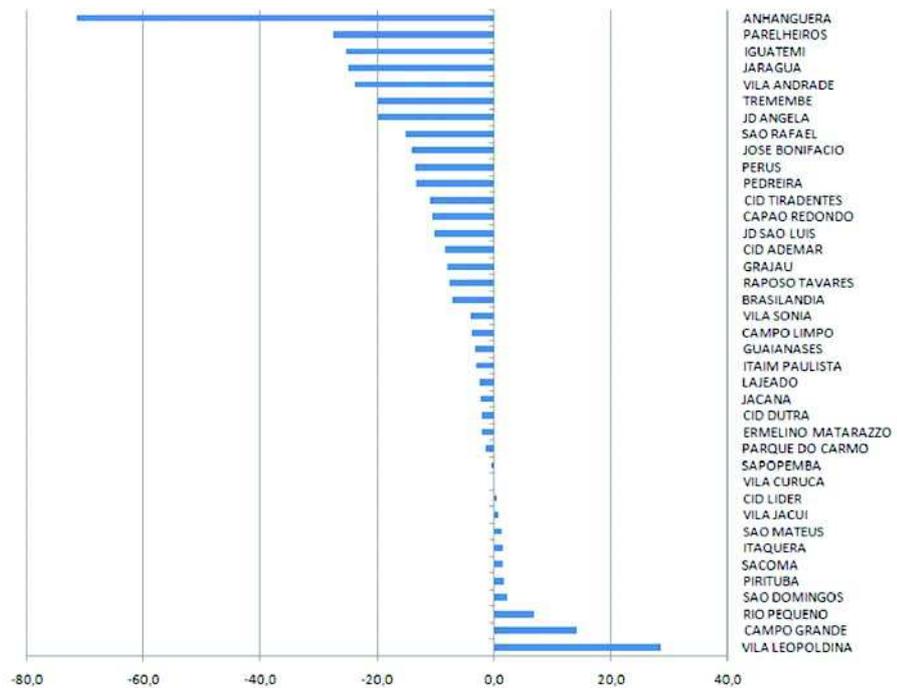
Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008.
Elaboração: Anderson Kazuo Nakano.



Taxa de Absorção Populacional pela Produção Imobiliária - 1998 a 2008 - % da População de 2000

Gráfico 6: Taxa de Absorção Populacional pela Produção Imobiliária (TAPPI) em Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Grupo 3 – 1998 a 2008

Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008.
Elaboração: Anderson Kazuo Nakano.



A redução de 48.636 domicílios vagos ocorrida naquele período intercensitário pode certamente ter absorvido parte daquele incremento populacional. Essa redução de – 27,9% no número de domicílios vagos corresponde a 69,3% dos apartamentos lançados entre 1998 e 2008 nos distritos do Grupo 3, que sofreram “periferização” persistente. Destacam-se os distritos Jardim São Luís e Capão Redondo, que tiveram redução maior do que 5.000 domicílios vagos. Sapopemba e Cidade Ademar tiveram redução maior do que 4.000 domicílios vagos. Itaim Paulista, Brasilândia e Campo Limpo, registraram queda maior do que 3.000 domicílios vagos.

Em contraste com esses distritos que sofreram redução no número de domicílios vagos, os distritos Jaraguá, Cidade Tiradentes e Parelheiros tiveram aumento maior do que 1.000 domicílios vagos entre 2000 e 2010. Vale observar que os dois últimos distritos não tiveram lançamentos de empreendimentos imobiliários residenciais verticais promovidos por agentes do mercado de incorporação.

A taxa de absorção populacional pela produção imobiliária (TAPPI) reflete as diferenças entre o incremento populacional (IP) e o incremento populacional potencial promovido pelos empreendimentos imobiliários residenciais verticais (IPPPEIRV)¹⁷. 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 IPPPEIRV. Nesses casos, tais empreendimentos não tiveram 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 de que o crescimento populacional dos distritos tenha sido absorvido pelos empreendimentos imobiliários residenciais verticais.

No Gráfico 5, com as TAPPIs dos distritos do Grupo 2, observa-se que a maior parte desses distritos registrou possibilidade de maior incremento populacional promovido pelos empreendimentos imobiliários residenciais verticais (IPPPEIRV) lançados entre 1998 e 2008 em comparação com o incremento populacional (IP) registrado pelos dados censitários entre 2000 e 2010.

Dos 38 distritos desse Grupo 2 da inversão demográfica, 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 (Jaguará e Morumbi). Nos demais 29 distritos do Grupo 2, todos no Centro Expandido circundados pelos rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí, os ganhos populacionais com a inversão demográfica podem ter sido absorvidos 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).

¹⁷ Para o cálculo da TAPPI utilizou-se a seguinte fórmula:
TAPPI = (IP – IPPPEIRV) x -1

Conforme o Gráfico 6, os distritos do Grupo 3 da “periferização” persistente 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 nesses 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 Curuçá, 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.

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);
- agentes produtores de pequenos condomínios residenciais horizontais direcionados para adquirentes de média baixa renda;
- órgãos do poder público que são responsáveis pela promoção de habitações de interesse social destinados às populações de baixa renda.

Em relação aos condomínios residenciais horizontais lançados nos distritos do Grupo 3 no período entre 1998 e 2008, a produção não foi muito significativa. Nesse período foram lançados 439 empreendimentos imobiliários residenciais horizontais com 10.002 unidades habitacionais. Lembrando que nesse mesmo período foram lançados, nos distritos do Grupo 3, 882 empreendimentos imobiliários residenciais verticais com 78.073 unidades habitacionais as quais não foram suficientes para absorver o incremento populacional (IP) ocorrido no período entre 2000 e 2010.

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 ser relacionadas 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.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nas cidades, os diferentes segmentos da produção imobiliária condicionam fortemente a distribuição espacial das populações. A estratificação socioeconômica existente entre esses segmentos que fracionam o mercado imobiliário e fundiário nos espaços urbanos determina a estratificação socioeconômica entre os bairros ricos e pobres.

No Município de São Paulo, o aquecimento no segmento do mercado imobiliário responsável pela produção de prédios de apartamentos ocorrido na década de 2000 afetou principalmente os distritos do Centro Antigo e do Centro Expandido atendendo principalmente as populações com maior poder aquisitivo. Esses prédios de apartamentos de diferentes tipos, bem como a ocupação de domicílios vagos, absorveram, em graus variados, os ganhos populacionais ocorridos nesses distritos centrais que perderam moradores na década de 1990 e passaram a ganhar na década de 2000. Assim, o mercado de incorporação responsável pela produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais voltados para as classes média e alta dirigiram as mudanças na distribuição espacial da população paulistana mais aquinhoada.

Nos distritos periféricos a história foi diferente. Nesses distritos, os ganhos populacionais ocasionados pela “periferização” persistente excederam as capacidades de acomodação de novos moradores nos empreendimentos imobiliários residenciais verticais e horizontais lançados no mercado de incorporação que geraram a “verticalização da periferia”. Essa “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.

Entretanto, o segmento do mercado de incorporação responsável por essa “verticalização da periferia” não teve intensidade suficiente para gerar mudanças significativas na distribuição espacial daquelas populações de menor renda. Os pequenos empreendimentos residenciais horizontais também não tiveram intensidade suficiente para tanto. Os segmentos do mercado imobiliário que exerceram esse papel nas periferias paulistanas continuaram a ser aqueles que são ativados por pequenos proprietários de imóveis, loteadores populares, loteadores irregulares, promotores de ocupações irregulares de terras, empresas e órgãos do poder público responsáveis pela promoção de empreendimentos habitacionais de interesse social, dentre outros. A ocupação dos domicílios vagos, ao absorver parte dos novos moradores dos distritos periféricos e intermediários, também influenciaram as mudanças na distribuição espacial das populações de menor renda.

Com essas colocações se encerra o presente artigo no qual se percebe que as variações nas formas urbanas dos empreendimentos imobiliários residenciais definem a geometria da distribuição espacial das populações urbanas. E essa geometria é constantemente atravessada por forças sociais, políticas, econômicas e culturais.

REFERÊNCIAS

- 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. 26p.
- BONDUKI, Nabil; ROLNIK, Raquel. Periferia da Grande São Paulo: reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. In: MARICATO, Ermínia (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982. p. 117-154.
- CAMARGO, Cândido Procópio Ferreira de et al. *São Paulo 1975: crescimento e pobreza*. São Paulo: Edições Loyola, 1975.
- FIX, Mariana A. B. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. 2011. 263f. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia. Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.
- JANNUZZI, P. e JANNUZZI, N. 2002. 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, p. 107-127.
- KOWARICK, Lúcio. *A espoliação urbana*. 2. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.
- MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, a arquitetura possível. In: MARICATO, Ermínia (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. p. 71-93.
- ROYER, Luciana de Oliveira. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. São Paulo: Annablume, 2014.
- RUFINO, Maria Beatriz. *Incorporação da Metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova lógica de produção do espaço*. 2012. 334 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.
- SHIMBO, Lúcia Zanin. *Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.
- SÍGOLO, Letícia Moreira. *O boom imobiliário na metrópole paulistana – o avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial*. 2014. 313 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.
- TORRES, Haroldo. A fronteira paulistana. In: MARQUES, Eduardo & TORRES, Haroldo. *São Paulo: segregação, pobreza e desigualdades sociais*. São Paulo: Editora SENAC, 2005. p. 101 – 119.
- VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

ANEXO

Estimativa de Moradores dos Apartamentos Lançados Entre 1998 e 2008 nos Distritos do Grupo 2

Distritos - Grupo 2	Total de aptos. lançados - 1998 a 2008	Nº de morador por apto. - 2010	Moradores dos aptos. lançados - 1998 a 2008
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
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.

pós-
033

Estimativa de Moradores dos Apartamentos Lançados Entre 1998 e 2008
nos Distritos do Grupo 3

Distritos - Grupo 3	Total de aptos. lançados - 1998 a 2008	Nº de morador por apto. - 2010	Moradores dos aptos. lançados - 1998 a 2008
ANHANGUERA	64	0,0	0
BRASILANDIA	0	2,9	0
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.

Nota do Autor

O presente artigo baseia-se na tese de doutorado em demografia intitulada “Elementos Demográficos Sobre a Densidade Urbana da Produção Imobiliária: São Paulo, Uma Cidade Oca?”, orientada pelo Prof. Dr. José Marcos Pinto da Cunha e defendida em junho de 2015 na UNICAMP.

Nota do Editor

Data de submissão: 27/01/2016

Aprovação: 27/04/2016

Revisão: Adriana Kauffmann

Anderson Kazuo Nakano

Professor do Curso de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Mestrado Profissional em Projeto, Produção e Gestão do Espaço Urbano da FIAM FAAM Centro Universitário.

CV: <http://lattes.cnpq.br/3346085359126564>

kazuonakano@gmail.com