DINÂMICA IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL NA RMSP DE 1985 A 2013: Análise espacial da produção, tipologias das localizações e a atuação imobiliária no distrito Mooca.

Relatório Final – Iniciação Científica

FAPESP Processo 2014/20685-0

Aluno: Julio Antunes Ranieri

Bacharelado em Planejamento Territorial, UFABC, Campus São Bernardo do Campo, SP

Orientadora: Flávia da Fonseca Feitosa

Centro de Engenharia, Modelagem e Ciências Sociais Aplicadas, UFABC

Junho 2016

DINÂMICA IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL NA RMSP DE 1985 A 2013: Análise espacial da produção, tipologias das localizações e a atuação imobiliária no distrito Mooca.

Julio Antunes Ranieri
Bolsista

Profª. Drª. Flávia da Fonseca Feitosa
Orientadora

São Bernardo do Campo – SP, 10 de junho de 2016

Resumo do Plano Inicial

Os determinantes das escolhas de localização residencial urbana representam um elemento importante para a compreensão da emergência de padrões espaciais de distribuição dos grupos sociais que, por sua vez, influenciam na configuração de desigualdades de acesso às oportunidades oferecidas no âmbito urbano. Enquanto, na economia, a abordagem teórica dominante sobre o tema baseia-se em modelos neoclássicos nos quais as características das localizações urbanas advém de escolhas residenciais que buscam equilibrar o consumo habitacional com os custos de transporte para o trabalho, muitos pesquisadores questionam esta visão ortodoxa. Contribuindo para este debate, o presente projeto busca analisar a dinâmica de produção e estruturação do espaço urbano a partir do conceito de "ciclo de vida das localizações", aqui compreendido como uma sucessão de fases que relacionam as dinâmicas de produção do estoque residencial às de localização residencial dos grupos sociais. Para investigar as modificações no padrão de ocupação pelas quais as localizações urbanas passam ao longo do tempo, serão analisados padrões socioterritoriais empiricamente observados a partir da integração de dados da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) nos anos de 1991, 2000 e 2010.

Etapas já descritas no relatório nº 1

Etapa 1: Análise quantitativa dos lançamentos residenciais e uma proposta de periodização.

Os resultados desta etapa proporcionaram a compreensão da dinâmica imobiliária residencial na Região Metropolitana de São Paulo entre 1985 e 2013 a partir dos dados da EMBRAESP. Foi através dessa etapa que se verificou a presença de picos e descontinuidades no número de lançamentos de empreendimentos e unidades habitacionais, normalmente associados a eventos de caráter macroeconômico. Com os resultados apresentados nessa etapa, foi feita uma proposta de periodização.

Etapa 2: Padrões espaciais da produção imobiliária

Nesta etapa, os dados dos lançamentos das unidades habitacionais foram divididos segundo os períodos delimitados. A partir dessa divisão, os dados foram espacializados e uma análise foi feita. Em momento posterior, os lançamentos de unidades habitacionais, que estavam agrupados de acordo com os quatro períodos, foram também subdivididos de acordo

com o valor do m² de área útil e espacializados. Assim, foi possível observar as diferentes formas de atuação do mercado imobiliário para os diferentes estratos econômicos: Os empreendimentos voltados para a população de menor rendimento se localizavam dispersos em quase toda a região metropolitana de São Paulo. Por outro lado, os empreendimentos para os estratos de maior renda foram observados em sua maioria dentro do centro expandido da capital e em alguns municípios específicos, como Barueri, Osasco, Guarulhos e Santo André.

Resumo

O território é *locus* para diversos tipos de uso, entretanto sua localização, por ser única, é um elemento diferencial para sua concepção. Em um contexto capitalista a disputa por uma localização privilegiada será vencida por aqueles que apresentam maior poder. No caso brasileiro, de grande desigualdade social, essa vitória trará consigo consequências como a segmentação, segregação e a gentrificação, que refletem assim em desigualdade socioespacial. Mesmo ciente das consequências, o mercado imobiliário residencial continua atuando, normalmente com auxílio do Estado, perpetuando um ciclo vicioso de exclusão e segregação socioespacial. Este trabalho busca analisar a dinâmica da produção imobiliária residencial na Região Metropolitana entre os anos de 1985 e 2013, enfatizando os padrões espaço-temporais de atuação dos agentes produtores e a caracterização das localizações que se destacam quanto aos lançamentos de unidades residenciais para segmentos com alto poder aquisitivo. Para atingir esses objetivos, foram feitas análises exploratórias do número de lançamentos de empreendimentos e unidades habitacionais, assim como a espacialização destes últimos. Para a criação das tipologias, foram realizadas análises estatística e exploratória utilizando as unidades habitacionais de alto padrão. Como resultado foi possível perceber que a produção imobiliária de baixo padrão esteve, em sua maioria, dispersa e espraiada pelos distritos mais periféricos do município de São Paulo e em outros municípios da RMSP. Por outro lado a produção imobiliária residencial de alto padrão esteve localizada majoritariamente no quadrante sudoeste e em localidades que pouco extrapolaram os limites do centro expandido da capital. Para uma análise mais aprofundada sobre a atuação do mercado imobiliário de alto padrão, o distrito da Mooca foi escolhido. No estudo de caso realizado, foi possível listar hipóteses que buscam explicar o motivo da escolha dos agentes imobiliários em produzir empreendimentos residenciais de alto padrão na área em questão.

Palavras chave: Ciclo de vida das localizações, Região Metropolitana de São Paulo, Mercado Imobiliário, Tipologias, Mooca.

Lista de Ilustrações

Figuras

Figura 01 - Curva do ciclo de vida de uma localização residencial 15

Figura 02 - Fluxograma das etapas 16

Figura 03 – Tipologias “base” das localizações 47

Figura 04 – Itaim bibi: Verticalização no período de 2004 a 2013 55

Mapas

Mapa 01 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 1.1 26

Mapa 02 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 1.2 27

Mapa 03 - Dinâmica Imobiliária no Período 1 28

Mapa 04 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 2.1 29

Mapa 05 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 2.2 30

Mapa 06 – Dinâmica Imobiliária no Período 2 31

Mapa 07 – Dinâmica Imobiliária no Período 3 32

Mapa 08 – Dinâmica Imobiliária no Período 4 34

Mapa 09 – Dinâmica Imobiliária no período 1 – Alto e Baixo Padrões 39

Mapa 10 – Dinâmica Imobiliária no período 2 – Alto e Baixo Padrões 40

Mapa 11 – Dinâmica Imobiliária no período 3 – Alto e Baixo Padrões 41

Mapa 12 – Dinâmica Imobiliária no período 4 – Alto e Baixo Padrões 42

Mapa 13 - Disposição espacial das localidades segundo suas tipologias 48

Mapa 14 – Localização do distrito Mooca 65

Mapa 15 - Índice do Entorno no distrito Mooca 67

Gráficos

Gráfico 01 – Produção Imobiliária Residencial na RMSP de 1985 a 2013 22

Gráfico 02 - Número de Lançamentos de UHs por período: Baixo Padrão, Alto Padrão, Todos 37

Gráfico 03 – Tipologia T0 52

Gráfico 04 – Tipologia T1 53

Gráfico 05 – Tipologia T2-a 54

Gráfico 06 – Tipologia T2-b 56

Gráfico 07 – Tipologia T3-a 57

Gráfico 08 – Tipologia T3-b 58

Gráfico 09 – Tipologia T4-a 59

Gráfico 10 – Tipologia T4-b 60

Gráfico 11 – Tipologia T5 61

Lista de Tabelas

Tabela 01 – Periodização, Número de Lançamentos de Empreendimentos e UHs e média de UHs/empreendimento 23

Tabela 02 – Número de Lançamentos de UHs por período: Baixo Padrão, Alto Padrão, Todos 36

Tabela 03 – Número de UHs por empreendimento 36

Tabela 04 – Localidades e o total acumulado de UHs produzidas por período. 45

Tabela 05 – Localidades, seus respectivos grupos e o número de UHs (acumulado) produzidas por período. 51

Sumário

1. INTRODUÇÃO **10**

2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA **13**

2.1. Decisões cruciais e convenções urbanas: uma perspectiva alternativa para a localização residencial urbana **13**

3. ETAPA E MÉTODOS **15**

3.1. Etapa 1: Análise quantitativa dos lançamentos residenciais e uma proposta de periodização **16**

3.2. Etapa 2: Padrões Espaciais da Produção Imobiliária **17**

3.3. Etapa 3: Tipologias das localizações segundo o número de lançamento de unidades habitacionais **18**

4. PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL NA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO DE 1985 A 2013 ..... **20**

4.1. Análise quantitativa dos lançamentos imobiliários residenciais e uma proposta de periodicização **20**

5. PADRÕES ESPACIAIS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA **25**

5.1. Da disposição espacial sem distinção de valor dos imóveis por m² **25**

5.1.1. Dinâmica Imobiliária no Período 1 (1985 – 1992) **25**

5.1.2. Dinâmica Imobiliária no período 2 (1993 – 1997) **28**

5.1.3. Dinâmica Imobiliária no período 3 (1998 – 2006) **31**

5.1.4. Dinâmica Imobiliária no período 4 (2007 – 2013) **32**

5.1.5. Síntese **34**

5.2. Da disposição espacial segundo o valor do m² **35**

5.2.1. Dinâmica Imobiliária no período 1, segundo o valor do m² (1985-1992) **38**

5.2.2. Dinâmica Imobiliária no período 2, segundo o valor do m² (1993-1997) **39**

5.2.3. Dinâmica Imobiliária no período 3, segundo o valor do m² (1998-2006) **40**

5.2.4. Dinâmica Imobiliária no período 4, segundo o valor do m² (2007-2013) **41**

5.2.5. Síntese **42**

6. TIPOLOGIAS DAS LOCALIZAÇÕES SEGUNDO A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL DE ALTO PADRÃO **43**

6.1. Análise quantitativa da produção de UHs de alto padrão **44**

6.2. Tipologias das localizações **46**

6.2.1. Tipologia T0 (*Outliers*) **52**

6.2.2. Tipologia T1 ..... **53**

6.2.3. Tipologia T2-a **54**

6.2.4. Tipologia T2-b **56**

6.2.5. Tipologia T3-a **57**

6.2.6. Tipologia T3-b **58**
6.2.7. Tipologia T4-a **59**
6.2.8. Tipologia T4-b **60**
6.2.9. Tipologia T5 ..... **61**
6.3. Síntese **62**
7. MOOCA: UM BREVE ESTUDO DE CASO **63**
7.1. Caracterização do distrito Mooca **64**
7.2. Da indústria à residência **68**
7.3. Mooca e os planos diretores de São Paulo **71**
7.3.1. Plano diretor de 2002 ..... **72**
7.3.2. Plano diretor de 2014 ..... **73**
7.4. A Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí: Justificativas e Objetivos **76**
7.4.1. Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí **78**
7.5. Hipóteses para a atuação do mercado imobiliário **85**
7.6. Síntese **87**
8. Considerações Finais **87**
9. Referências Bibliográficas **90**
10. Anexos **93**

1. INTRODUÇÃO

O território é imagem e reflexo daqueles que o utilizam. Segundo Santos (1978), é um lugar socialmente construído, que carrega e transmite características específicas. Sua utilização pode se dar de diversas formas, sejam elas para produção, lazer, traslado, habitação; ou seja, o território é feito para ser vivido.

As apropriações em torno de cada forma de utilização dessas localidades únicas se dão e são vistas de maneiras diferentes, resultado das constantes disputas por localizações entre os diferentes atores. No Brasil, elas tomam corpo em meados do século XIX, com mudanças decorrentes da lei de terras, passando a conferir não apenas maior valor mercadológico aos lotes urbanos como também atribuir *status* aos seus proprietários (BOTELHO, 2007; FIX, 2011). Assim, com a atuação do capital e o apoio do Estado, o espaço urbano brasileiro é produzido privilegiando as classes de maior renda desde o início do século XX, explicitando um processo de segregação socioespacial, até então implícito, que intensifica a disputa por melhores localizações (VILLAÇA, 2007; BOTELHO, 2007). No município de São Paulo, com o processo de verticalização em curso, a disputa locacional passa a se intensificar ainda mais, tendo em vista o papel dos agentes imobiliários que buscam lucro na produção e venda de unidades habitacionais, passíveis de variação conforme as vantagens e externalidades oferecidas por uma localização privilegiada.

Tais disputas, também recorrentes em um contexto global, são verificadas na realidade brasileira de forma ainda mais problemática por conta dos altos níveis de desigualdade presentes, seja em termos políticos, econômicos, entre outros, conferindo poderes assimétricos aos atores envolvidos. A associação desses fatores faz com que as disputas gerem configurações urbanas caóticas e repletas de injustiças sociais (MARICATO, 1979; ROLNIK, 1997; VILLAÇA, 2007; SANTOS, 2009). Deste modo, a segmentação, a segregação e o recente processo de gentrificação colocam-se como características muito marcantes das cidades brasileiras, fruto da competição pelas localidades, em que o agente com maior poder econômico se instala em locais com maiores vantagens dentro da cidade, enquanto o lado mais frágil acaba em sua grande maioria se instalando forçosamente nas regiões periféricas, onde a infraestrutura é precária e não completamente capaz de oferecer condições de vida adequadas. Assim, é possível dizer que as famílias com condições econômicas expressivamente elevadas optam por localidades providas de boa infraestrutura urbana, o que de certa maneira ajuda a reforçar sua privilegiada condição de vida. Por outro lado, as famílias

que não possuem rendimento elevado acabam, por falta de opção, se instalando em localidades com pouca infraestrutura urbana e limitadas oportunidades, fazendo com que dificilmente tenham condições para sair da vida precarizada, tornando-se assim vítimas de um ciclo vicioso de exclusão e segregação social. Este ciclo, não apenas mantém-se por conta do difícil acesso da população da periferia à recursos como também pode ser ampliado ao absorver, nessa mesma periferia, outras pessoas que segundo Fix (2009) são forçosamente repelidas de localidades mais centralizadas, afetadas pelo processo denominado gentrificação (SMITH, 2006) e que de acordo com Reina e Comaru (2015) já podem ser verificadas em algumas localidades do município de São Paulo.

Desde os anos 60, inúmeros pesquisadores têm se dedicado à investigação dos determinantes das escolhas de localização residencial urbana e sua influência sobre a emergência de padrões espaciais que podem afetar o cotidiano dos habitantes das cidades. A abordagem teórica dominante sobre o tema tem suas raízes em modelos desenvolvidos na década de 60 por Alonso (1964), Muth (1969) e outros. De acordo com os princípios estabelecidos por estes modelos neoclássicos, uma ordem única e eficiente é atingida através de escolhas residenciais que equilibram o consumo habitacional e os custos de transporte para o trabalho.

Apesar da valiosa contribuição destes estudos para o desenvolvimento da economia urbana e espacial, muitos pesquisadores têm questionado sua aplicabilidade, criticando algumas de suas premissas simplificadas e, em especial, a ideia de que a ação espontânea do mercado conduz a índices mais elevados de satisfação do consumidor e de eficiência no uso dos recursos (ABRAMO, 2007; EDEL, 2001; GONZÁLEZ, 2010).

Contribuindo para este debate, este trabalho parte de uma perspectiva heterodoxa da economia urbana, com ênfase no conceito de "ciclo de vida das localizações" apresentado por Pedro Abramo (2007), para investigar as modificações no padrão de ocupação pelas quais as localizações urbanas passam ao longo do tempo. No recorte conceitual adotado, o ciclo de vida das localizações evidencia-se por uma sucessão de fases da produção imobiliária residencial, caracterizada pelas dinâmicas de produção do estoque residencial dentro de cada localidade.

Assim, o presente trabalho intenta verificar a aderência das dinâmicas referentes aos ciclos de vida das localizações urbanas apresentadas por Abramo na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) nas três últimas décadas. Composta por 39 municípios, a RMSP conforma uma região conurbada com população estimada de 20.284.891 habitantes (SEADE, 2014).

Embora reconhecida por seu dinamismo econômico, a RMSP representa, de maneira acentuada, os problemas característicos da produção do espaço urbano brasileiro, onde a materialização territorial dos altos níveis de desigualdades sociais revelam intensas disparidades entre as localizações, nas quais bairros de alto padrão contrastam com assentamentos pobres e irregulares que permanecem sujeitos a severos riscos sociais e ambientais.

Para atender a esse objetivo, iremos analisar a dinâmica imobiliária residencial entre os anos de 1985 e 2013 na Região Metropolitana de São Paulo sob diversos olhares, buscando aproximarmo-nos do objeto de estudo - as unidades habitacionais (UHs) de alto padrão lançadas - sem perder de vista a lógica da produção imobiliária residencial não só como um todo, mas também com ênfase no distrito paulista, Mooca. Para tanto, este trabalho está organizado conforme descrição a seguir. O capítulo 1 conforma esta introdução. O capítulo 2 apresenta uma revisão bibliográfica que abordará em partes a teoria de Abramo (2007) que constituem o referencial teórico deste trabalho. Em seguida, o capítulo 3 retrata as etapas e métodos adotados neste trabalho. O capítulo 4 analisa a quantidade de UHs lançadas e em sequência propõe-se uma periodização. O capítulo 5 está subdividido em duas partes: 1. Da disposição espacial dos lançamentos segundo os períodos propostos e; 2. Da disposição espacial dos lançamentos segundo os períodos propostos e segundo o preço das UHs . O capítulo 6, também subdividido em dois, irá versar sobre: 1. Análise das localidades que mais receberam unidades habitacionais de alto padrão e; 2. Apresentação das tipologias das localizações com base na análise quantitativa da produção imobiliária de alto padrão em cada uma das localidades, buscando observar como as tipologias se caracterizam em relação às fases dos ciclos de vida das localizações descritas por Abramo. O capítulo 7 irá produzir um breve estudo de caso do distrito paulistano Mooca que permitirá listar hipóteses que apontem para as possíveis motivações dos agentes imobiliários em produzir empreendimentos residenciais de alto padrão nos últimos anos na área em questão. Por fim, no capítulo 8 serão apresentadas as considerações finais deste trabalho.

2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1. Decisões cruciais e convenções urbanas: uma perspectiva alternativa para a localização residencial urbana

Enquanto os modelos neoclássicos de localização residencial consideram uma troca (*trade-off*) entre espaço e acessibilidade, Abramo (2007) parte do princípio que as famílias escolhem suas localizações em função das *externalidades de vizinhança*, ou seja, preferem lugares onde famílias com renda mais baixa não estejam presentes. De acordo com sua abordagem, a escolha de localização residencial representa uma escolha de investimento, na qual, por exemplo, pais podem investir no capital humano de sua família ao oferecer boas relações de vizinhança e oportunidades educacionais para seus filhos (ABRAMO, 2007).

No processo de tomada de decisão sobre sua localização residencial, as famílias percebem o espaço urbano como um mosaico de externalidades de vizinhanças e, consequentemente, avaliam localizações que estão sendo constantemente modificadas por suas próprias ações. Entretanto, como as decisões das famílias são simultâneas e descentralizadas, ninguém pode saber ao certo onde cada família decidirá morar. Essa incerteza sobre o futuro pode tornar-se particularmente crítica quando uma família decide fazer uma decisão oportunista de investimento e se muda para uma localidade com vizinhos mais ricos. Esse tipo de decisão pode incomodar alguns residentes mais ricos que já estão estabelecidos em determinada localidade, o que os motiva a se mudar e iniciar uma transformação na composição social da vizinhança (ABRAMO, 2007:57). Assim, uma decisão oportunista, vista como "não racional" pela teoria ortodoxa, tem o potencial de se tornar uma decisão crucial, capaz de conduzir a ordem residencial futura para uma configuração inesperada e, portanto, estabelecer um contexto de incerteza urbana radical (Ibidem: 58-59).

O estado de incerteza urbana radical também pode ser especialmente promovido por outro tipo de agente cujas ações são essenciais para a configuração da ordem urbana: o empresário capitalista. Partindo de uma visão Schumpteriana do empreendedorismo, Abramo enfatiza como os empresários são capazes de lucrar através de **práticas de inovação**. Ao construir habitações que são mais inovadoras e atrativas que as já existentes, os empresários evitam a competição com os antigos estoques de residências e redirecionam a demanda para os lugares onde suas propriedades recém construídas estão sendo ofertadas. Assim, os empresários são capazes de modificar a ordem urbana ao promover uma **depreciação fictícia** dos antigos estoques de residência (Ibidem: 71), a qual não representa uma depreciação física das propriedades, mas sim uma depreciação no *status* social dos moradores daquele local. Este

tipo de decisão tomada por empresários Schumpterianos inovadores torna-se, assim, uma decisão crucial capaz de conduzir a um contexto de incerteza urbana radical.

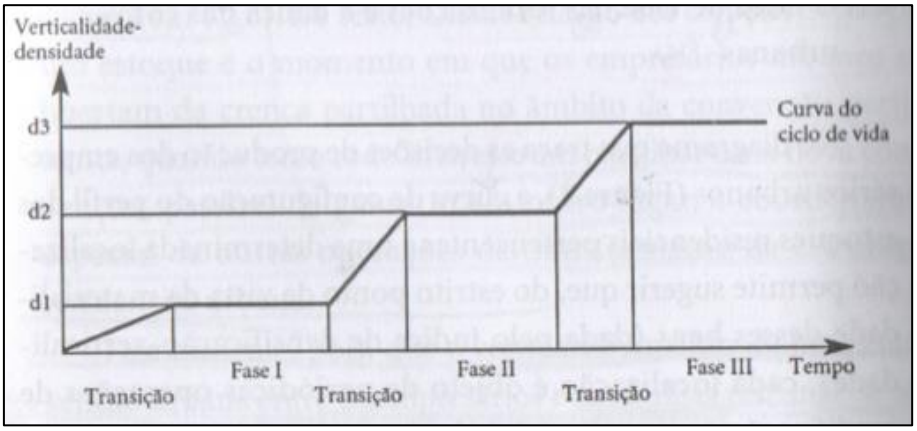
Mesmo nesse contexto de incerteza, os participantes do mercado precisam tomar suas decisões tendo como base um jogo de antecipação cruzada, no qual cada agente deve antecipar as escolhas locacionais de outros agentes e as externalidades de vizinhança que emergem com elas. Para tratar este problema de tomada de decisão, Abramo baseia-se na técnica sugerida por Keynes (1936), que indica que, mais do que considerar suas próprias preferências, os agentes tentam adivinhar e imitar as escolhas de outros tomadores de decisão (ABRAMO, 2007: 112). Esse comportamento mimético pode convergir para uma **convenção urbana**, que é uma crença coletiva voltada para o tipo de família que irá morar naquele lugar em particular (externalidade de vizinhança) (Ibidem: 287).

Ao adotar um comportamento mimético, os agentes precisam identificar quem está melhor informado e deve ser imitado. Nesse contexto surge a figura do especulador Keynesiano, que tem a tarefa de prever a psicologia do mercado (Ibidem: 137). Abramo argumenta que, no mercado residencial, o especulador Keynesiano e o empresário Schumpeteriano estão unidos em uma só figura. Desde que os empresários Schumpeterianos são os únicos capazes de promover inovações que depreciam as já existentes áreas residenciais, eles procuram mostrar os diversos sinais que anunciam as mudanças no mercado residencial (Ibidem: 139-140). Considerando os empresários como os agentes melhor informados, as famílias levam esses sinais em consideração enquanto estão fazendo suas escolhas locacionais residenciais. Portanto, a convenção urbana se torna um elemento de coordenação espacial que resulta em um processo especulativo mimético onde as famílias elegem as ações dos empresários como fonte de informação.

Contudo, se por um lado os empresários mandam sinais que levam a uma ordem espacial (convenção urbana), por outro eles inserem inovações que levam à uma depreciação fictícia de estoques residenciais e ao fim da convenção. A depreciação fictícia de antigos estoques de moradia, promovida pela prática da inovação, intensifica a incerteza urbana ao subverter as convenções que até então prevaleciam e dar início a uma cadeia de mobilidade de famílias com distintos níveis de renda. Configura-se assim, uma sucessão de convenções urbanas que, por sua vez, delineiam o ciclo de vida das regiões urbanas, incluindo seu histórico de estoques de moradias (densidade) e externalidades de vizinhança (composição social dos residentes). Nestes ciclos de vida, períodos de transição caracterizados pela construção de residências inovadoras e aumento de preços são separados por fases nas quais o estoque de moradias é

preservado mas as externalidades de vizinhança se modifiquem (depreciação fictícia) (Figura 01). Estes processos dinâmicos resultam no que Abramo descreve como a imagem de um mosaico de externalidades de vizinhança em constante mutação ou, em outras palavras, a imagem de uma ordem residencial caleidoscópica.

Figura 01 - Curva do Ciclo de Vida de uma Localização Residencial



Fonte: (ABRAMO, 2007: 296)

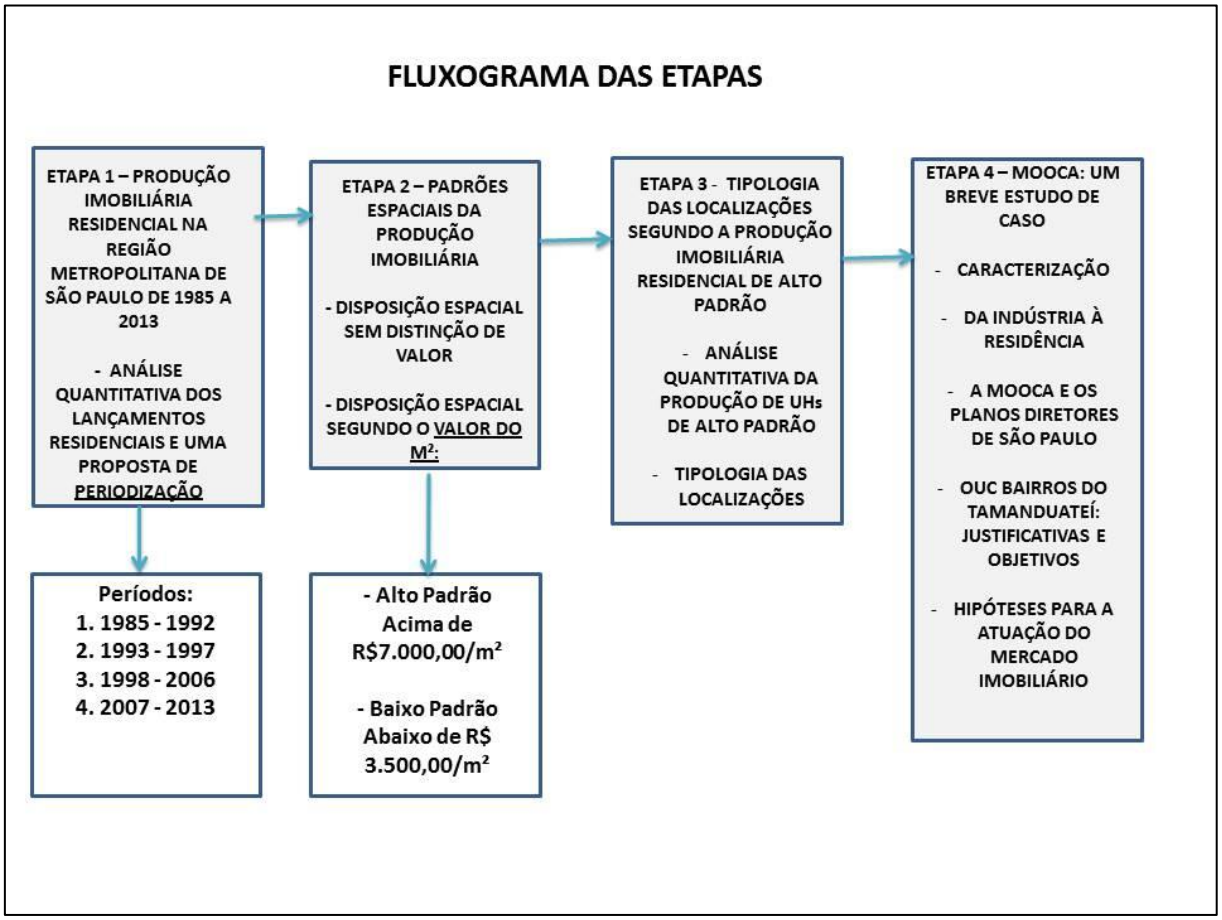
Existe, portanto, uma tensão entre a ordem promovida pelas convenções urbanas e a desordem introduzida pelas decisões cruciais. De acordo com Abramo, essa tensão entre ordem e desordem é o que revela o contexto da incerteza radical urbana e a ordem caleidoscópica espacial que caracteriza a coordenação de mercado do espaço urbano (ABRAMO, 2007: 143).

O presente trabalho busca analisar os lançamentos residenciais da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) e observar padrões quantitativos e espaciais de sua dinâmica imobiliária. Neste processo, busca estabelecer tipologias das localidades quanto à dinâmica imobiliária residencial e descrevê-las quanto às suas fases de estagnação e transição, conforme o teorizado por Abramo em relação ao ciclo de vida das localizações.

3. ETAPA E MÉTODOS

Este capítulo tem por finalidade descrever as etapas que compreenderam a realização deste trabalho. Estas etapas estão sintetizadas no fluxograma apresentado na Figura 02. Para cada uma das etapas, foram descritas tanto os objetivos almejados quanto os métodos utilizados.

Figura 02 – Fluxograma das etapas



3.1. Etapa 1: Análise quantitativa dos lançamentos residenciais e uma proposta de periodização

O objetivo desta etapa é compreender a atuação do mercado imobiliário na Região Metropolitana de São Paulo por meio da análise quantitativa do número de lançamentos de empreendimentos residenciais e de unidades habitacionais. A partir de seus resultados, foi proposta uma periodização.

Para isso, foram utilizados os dados de lançamentos imobiliários residenciais gerados pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP), sistematizados e disponibilizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM)[1]. Considerou-se o período de 1985 a 2013, com unidade temporal de análise anual.

[1] Centro de Estudos da Metrópole - http://www.fflch.usp.br/centrodametropole/upload/arquivos/LanRes_85-13_RMSP_CEM.zip

Composta por 16.960 empreendimentos imobiliários georreferenciados representados por pontos, esta base de dados traz, além de sua localização espacial, características que os compõem, como ano de lançamento, valor do m², total de unidades, entre outros.

As variáveis referentes ao total de lançamentos e total de unidades habitacionais foram agrupados conforme seus respectivos anos de lançamento. Como resultado da análise exploratória da dinâmica imobiliária residencial realizada sobre estes dados, foi proposta uma periodização que delimitou 4 períodos de acordo com os padrões quantitativos observados.

3.2. Etapa 2: Padrões Espaciais da Produção Imobiliária

Esta etapa tem como objetivo compreender a dinâmica imobiliária residencial quanto à disposição espacial dos lançamentos de unidades habitacionais produzidas na Região Metropolitana de São Paulo.

Ela foi subdividida almejando entender a disposição espacial dos lançamentos das unidades habitacionais sob três óticas, sendo elas: 1. Todos os lançamentos (sem discernimento de valor do m^2); 2. Lançamentos de Baixo Padrão e; 3. Lançamentos de Alto Padrão. Para todas as óticas, foram utilizados os períodos propostos na etapa anterior.

Para delimitar as unidades habitacionais segundo o padrão de poder aquisitivo, foi realizada uma análise exploratória da variável "valor [em reais] do m² de área útil", atualizada de acordo com o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna no ano de 2013 (IGP-DI 2013). Novamente, foram utilizados os dados dos lançamentos de empreendimentos imobiliários residenciais da EMBRAESP, desta vez alocados de acordo com seu pertencimento a algum dos períodos propostos na Etapa 1.

A partir da observação do histograma da variável selecionada e subdivisão da mesma em quantis, foi delimitado o que denominou-se: 1. unidades habitacionais de Alto Padrão e; 2. unidades habitacionais de Baixo Padrão.

Por fim, foram elaborados diversos mapas para cada um dos períodos[2]. Neles, as unidades habitacionais foram representadas segundo superfícies de densidade, com a aparência de manchas, geradas a partir da aplicação dos estimadores *Kernel* (BAILEY e GATRELL, 1995) sobre o plano de informação dos lançamentos imobiliários residenciais. Para tanto, foi utilizado o software QGIS. Através destes estimadores, é possível elaborar

[2] Todos os mapas apresentados no corpo do texto se encontram ampliados na seção anexos.

“mapas de *cluster*” ou “mapas de calor”, ou seja, representações que evidenciam as localizações de maior ou menor concentração dos lançamentos.

Como as observações (pontos) dos dados disponíveis representam lançamentos imobiliários e não as unidades habitacionais, os estimadores *Kernel* também foram utilizados como uma “função que estima a intensidade de um atributo em diferentes pontos da área de estudo” (FEITOSA, 2010, p.30, tradução nossa). Neste caso, atribuiu-se um peso à variável “número de lançamentos de unidades habitacionais” na execução desta função para viabilizar a representação da concentração das UHs em cada período estabelecido. Deste modo, o método forneceu subsídios para a análise da dinâmica imobiliária residencial considerando tanto os lançamentos de empreendimentos quanto as UHs. Nesta pesquisa, as estimativas de densidade *Kernel* para cada ponto da área de estudo foram computadas levando um consideração um raio de 1500m.

Com a finalidade de aprimorar as análises e facilitar a identificação das localidades, acrescentou-se aos mapas a infraestrutura de transporte, composta pelas vias de maior relevância dentro da Região Metropolitana de São Paulo e também pela malha metro-ferroviária de São Paulo, ambas obtidas no portal Gestão Urbana do Município de São Paulo[3]. Outra consideração importante levada em conta para auxiliar na identificação das localidades do município de São Paulo foi a escolha da divisão territorial elaborada pela Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPLA) em 2002[4] (vide seção Anexos) dentre as diversas divisões territoriais identificadas por Hidalgo (2013) e que segundo o autor foram feitas para atender às especificidades de cada setor do município.

3.3. Etapa 3: Tipologias das localizações segundo o número de lançamento de unidades habitacionais

Os objetivos desta etapa são: 1. Identificar padrões quantitativos da produção imobiliária de alto padrão de cada localidade analisada, considerando os diferentes períodos identificados na Etapa 1 e; 2. Criação de tipologias que representem a dinâmica imobiliária residencial das localizações em cada período. Para o primeiro objetivo, foi utilizado o número de unidades habitacionais de alto padrão lançadas em cada período e para cada uma das

[3] http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/08/Todos-os-mapas-do-PDE.zip

[4] Disponível em: http://saopauloparainiciantes.com.br/wp-content/uploads/images//mapasaopaulo12.jpg

localidades. Para o segundo objetivo novamente foram utilizados os lançamentos de UHs de alto padrão, desta vez agrupando o conjunto de localidades que possuem dinâmicas imobiliárias semelhantes.

Ao fim desta etapa, foi possível comparar as localidades que mais produziram unidades habitacionais dentro da Região Metropolitana de São Paulo em cada período, bem como verificar temporalmente a dinâmica destas localidades como *locus* de investimento do setor imobiliário.

Sobre os dados da EMBRAESP recortados conforme os períodos predeterminados na Etapa 1 e conforme os valores por m² da Etapa 2, foi realizada uma análise de agrupamentos baseada no método *k-means* (KAUFMAN; ROUSSEEUW, 2008). Esta análise foi realizada no software SPSS.

O método *K-means* apresenta-se como um auxílio na visualização e interpretação dos dados, principalmente quando estes se encontram em grande número, sendo possível agrupá-los conforme as semelhanças apontadas. O método classifica uma amostra de entidades (no caso, as localidades da RMSP) em *k* diferentes grupos com a maior distinção possível entre eles, tendo como base variáveis selecionadas. Parte de *k*-conjuntos aleatórios e move os objetos entre estes conjuntos com o objetivo de minimizar a variabilidade dentro dos conjuntos e maximizar a variabilidade entre conjuntos.

A análise de agrupamentos para a classificação das localidades foi realizada a partir dos dados, devidamente normalizados, correspondentes aos lançamentos de UHs de alto padrão em cada período e em cada uma das localidades. Buscou-se portanto, com o auxílio deste método, desvendar padrões entre os números apresentados. Como resultado, estabeleceu-se 8 grupos (tipologias) em que as localidades que apresentaram padrões semelhantes foram aglutinadas conforme suas características quantitativas dos lançamentos de UHs. A partir do estabelecimento destas tipologias, uma breve análise sobre as fases de transição e estagnação de cada uma delas foi realizada.

3.4 Etapa 4 – Mooca: Um breve estudo de caso

O distrito paulistano Mooca por se apresentar como uma das localidades que mais atraiu investimentos imobiliários residenciais de alto padrão (conforme apresentado nas tipologias criadas) foi então escolhido para uma análise mais aprofundada, em que almejou-se

enumerar hipóteses que permitam entender a motivação dos agentes imobiliários para atuar naquela área nos últimos anos.

Para atingir o objetivo proposto, uma caracterização do distrito foi realizada onde foram apresentados: Os dados à ele referentes, o contexto histórico segundo as características de uso e ocupação do solo, planejamento do território segundo os planos diretores de 2002 e 2014 e o instrumento da operação urbana consorciada (prevista para ocorrer em parte do distrito). Através dessa caracterização, foi possível observar diversos condicionantes que podem ter atraído os agentes imobiliários a atuar no distrito Mooca nos últimos anos. E é através desses condicionantes que formulamos hipóteses que podem explicar o aquecimento da dinâmica imobiliária residencial no distrito em período mais recente.

4. PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL NA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO DE 1985 A 2013

4.1. Análise quantitativa dos lançamentos imobiliários residenciais e uma proposta de periodicização

A Região Metropolitana de São Paulo, composta por 39 municípios, recebeu, segundo dados da EMBRAESP, 1.088.110 unidades habitacionais, contidas em 16.960 lançamentos imobiliários residenciais em um período de 29 anos, compreendidos entre 1985 a 2013. Em uma primeira análise, comparada ao estudo de Wissenbach (2007) que aborda a dinâmica imobiliária no município de São Paulo, é possível notar semelhanças da RMSP com a capital em termos de produção imobiliária residencial (considerando o mesmo recorte temporal de Wissenbach, que vai de 1992 a 2007), principalmente quando observadas variações no número de lançamentos imobiliários residenciais, em anos específicos de ambas as pesquisas.

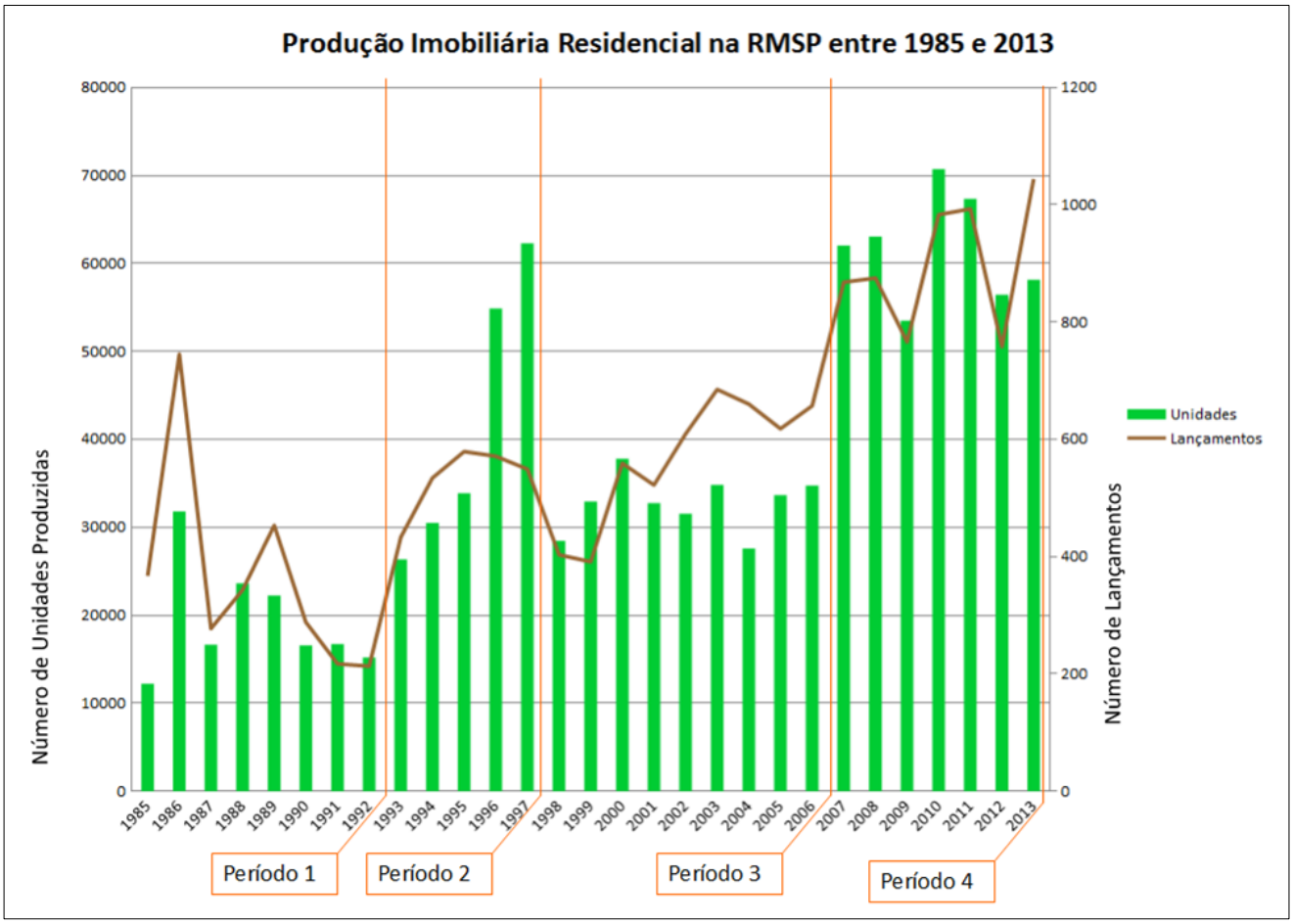
A dinâmica imobiliária residencial da Região Metropolitana de São Paulo foi também objeto da análise realizada por Marques (2005), que trabalhou os dados da EMBRAESP de 1985 a 2003. O autor debate a incorporação imobiliária na RMSP segundo variáveis como valor do m², número de lançamentos, tipo de agente imobiliário e acaba por replicar esses dados de forma espacial. Como resultado, aponta a existência de dois ciclos de produção, sendo que o primeiro ciclo “teve preços e áreas altos em termos médios” (MARQUES, 2005: 222) e o segundo ciclo “incluiu empreendimentos mais baratos e de menor área útil, mas que

foram produzidos em maior quantidade e se localizaram em empreendimentos de maior porte" (Ibidem: 222-223). Ainda, ambos os ciclos verificados pelo autor estão relacionados à períodos macroeconômicos ou à fatores locais associados à produção da cidade, como investimentos públicos em infraestrutura no município de São Paulo, além da existência de ao menos seis tipos de incorporadores envolvidos na produção imobiliária residencial formal no período trabalhado.

Mais recentemente, Hoyler (2012) produziu uma análise utilizando-se dos dados da EMBRAESP entre os anos de 1985 e 2011. Dentre as variáveis por ela trabalhadas estavam o número de lançamentos de empreendimentos e de unidades habitacionais, preço médio do m², área útil média, valor total lançado no mercado e uma subdivisão das faixas de renda atendidas pelas habitações produzidas pelo setor imobiliário. Hoyler também aplicou a espacialização de algumas dessas variáveis. Concluiu, assim como Marques, que "o comportamento da produção imobiliária na RMSP é cíclico e intimamente relacionado à conjuntura econômica e de políticas de governo" (Hoyler, 2012: 25). Também apontou que de 3.196 incorporadoras presentes na produção de empreendimentos entre 1985 e 2011, nove delas conseguiram produzir unidades habitacionais para todas as faixas de renda.

Como ponto de partida deste trabalho, quantificamos o número de lançamentos tanto de empreendimentos imobiliários como de unidades habitacionais ano após ano (Gráfico 01), buscando verificar a existência de um padrão quantitativo e temporal. Os resultados apresentados permitiram visualizar um padrão não-linear e não-contínuo, com picos e descontinuidades aparentemente relacionados a eventos de caráter político-macroeconômico assim como já apontados por Marques (2005) e Hoyler (2012). Abaixo, o gráfico 01 apresenta o histórico de lançamentos dos conjuntos residenciais e das unidades habitacionais na RMSP entre 1985 e 2013.

Gráfico 01 – Produção Imobiliária Residencial na RMSP de 1985 a 2013



Elaborado pelo autor – Fonte dos dados: EMBRAESP.

Nele, é possível perceber um padrão ascendente da quantidade de lançamentos de empreendimentos e de unidades habitacionais. Contudo, foram observadas picos e quedas no número de lançamentos de ambas as variáveis em alguns anos. Além disso, foi possível notar a não-linearidade na produção de UHs em termos de quantidade, se comparado ao número de lançamentos de empreendimentos. Por fim, percebeu-se em alguns casos que o crescimento de uma das variáveis não acompanhava o crescimento da outra, um indicativo de que em alguns momentos o padrão do tipo de empreendimento produzido se modifica.

Essa variação do número de unidades habitacionais lançadas por Empreendimentos permite uma série de análises, como o número de andares dos empreendimentos, balizados segundo os coeficientes de aproveitamento providos por leis urbanísticas, o número de UHs por andar, o tamanho das unidades e até mesmo número de dormitórios por UH (esta última utilizada por Reina e Comaru (2015) para verificar o processo de Gentrificação em São Paulo). Neste trabalho, por sua vez, apresentar-se-á a variável unidades habitacionais por

empreendimento como forma de caracterizar a produção imobiliária na RMSP.

Assim, com base nos resultados do gráfico acima, utilizou-se da regularidade e coesão interna entre os lançamentos para agrupá-los conforme os diferentes padrões. Foram delimitados quatro períodos (Gráfico 1), que se mostraram de certo modo semelhantes aos denominados "ciclos" apontados por Marques (2005) e replicados por Hoyler (2012). Os respectivos dados de lançamentos de Empreendimentos, unidades habitacionais e também a razão UHs/Empreendimento foram apresentados na Tabela 01. Por meio desses dois produtos (Gráfico 1 e Tabela 01), realizou-se uma análise sobre os períodos.

Tabela 01 – Periodização, Número de Lançamentos de Empreendimentos e UHs e média de UHs/empreendimento.

	Período 1 (1985-1992)	**Período 2** (1993-1997)	**Período 3** (1998-2006)	**Período 4** (2007-2013)
Empreendimentos	2.903	2.666	5.104	6.278
Unidades Habitacionais (UHs)	154.878	207.829	294.209	431.194
UHs/Empreendimento	53,35	77,95	57,64	68,68

Elaborado pelo autor – Fonte dos dados: EMBRAESP

O primeiro período (1985-1992), quando comparado aos demais, apresenta uma produção imobiliária menos expressiva quanto ao número de lançamentos de empreendimentos e, em especial, de unidades habitacionais, atingindo 2.903 e 154.878, respectivamente. Apresenta também uma dinâmica oscilante, marcada por um grande *boom* no ano de 1986, que segundo Marques (2005), pode ser associado à opção de investimento das famílias de maior renda por um produto menos passível de prejuízos diante do momento de instabilidade macroeconômica pelo qual passava a economia brasileira. Esta afirmação pode estar relacionada à quantidade de UHs por empreendimento, de em média 53,35, a menor dos quatro períodos, que pode revelar um padrão de escolha por empreendimentos mais "exclusivos" das famílias com melhores condições financeiras.

No segundo período (1993-1997), o mais curto entre os quatro, verifica-se a ascensão dos lançamentos em relação ao período anterior, atingindo a faixa de 400 empreendimentos/ano. Isso pode estar relacionado ao contexto da implantação do Plano Real

em 1994 e da maior estabilidade econômica dele decorrente. Ainda mais surpreendente é o crescimento das unidades habitacionais em relação ao número de lançamentos de empreendimentos, cuja média é de 77,95 UHs/Empreendimento. Marques (2005) explica que o aumento significativo na produção de unidades nesse período, principalmente em 1996 e 1997, se deu por conta de dois tipos de lançamentos: 1. *Apart*-hotéis (ou *Flats*) em São Paulo, e que pode ser visto em um estudo mais aprofundado por Wissenbach (2007) sobre a dinâmica imobiliária na capital entre 1992 e 2007 e; 2. Cooperativas habitacionais, tema trabalhado por Castro e Shimbo (2010) e que defendem que esse salto na produção de unidades habitacionais não acompanhadas pelo crescimento do número de Empreendimentos foi reflexo das Cooperativas Habitacionais. Deste modo, a produção imobiliária de unidades habitacionais atinge um patamar de aproximadamente 110.000 unidades nos últimos dois anos do período em questão (1996-1997), dentro da RMSP.

O terceiro período (1998-2006), o mais longo e que abrange nove anos, pode ser descrito como estável no que tange à variável unidades habitacionais, com uma média de pouco mais de 30.000 unidades a cada ano. Entretanto, quando vislumbramos a variável de lançamentos dos empreendimentos, é possível observar um expressivo padrão ascendente, variando de cerca de 400 lançamentos no ano de 1998 para mais de 600 no ano de 2006. Por fim, quando verificada a razão entre UHs/Empreendimento, percebe-se uma queda importante em comparação ao período anterior de praticamente 20 unidades produzidas por empreendimento, atingindo um patamar próximo ao observado no primeiro período.

O quarto período (2007-2013) destaca-se como o de maior dinamismo na produção imobiliária. Observa-se um crescimento bastante significativo no primeiro ano (2007), no qual o número de unidades lançadas praticamente dobrou em relação ao ano anterior. Nos anos seguintes, este novo patamar se mantém, com pequenas quedas nos anos de 2009, 2012 e 2013. O total de unidades habitacionais produzidas neste período atinge 431.194, um crescimento de aproximadamente 46% em relação ao período anterior. Já o número de lançamentos de empreendimentos também cresce, mas não de forma tão acentuada se comparado ao de UHs, atingindo 6.278, ou seja 23% a mais que o verificado no terceiro período. Tal salto está associado, segundo Hoyler (2012), a pelo menos dois fatores. O primeiro deles é que no ano de 2007 as incorporadoras passaram a ofertar suas ações na bolsa de valores, e o segundo considera o aumento do poder de consumo, incluindo entre os insumos agora mais acessíveis, o habitacional.

5. PADRÕES ESPACIAIS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

Este capítulo tem o objetivo de analisar a distribuição espacial das unidades habitacionais produzidas pelo mercado imobiliário na Região Metropolitana de São Paulo. Para compreender melhor sua atuação, o capítulo foi subdividido almejando entender a disposição espacial dos lançamentos das unidades habitacionais sob três óticas, sendo elas: 1. Todos os lançamentos (sem discernimento de valor por m²); 2. Lançamentos de baixo padrão e; 3. Lançamentos de alto padrão. Para todas as óticas, foram utilizados os períodos propostos no capítulo anterior.

5.1. Da disposição espacial sem distinção de valor dos imóveis por m²

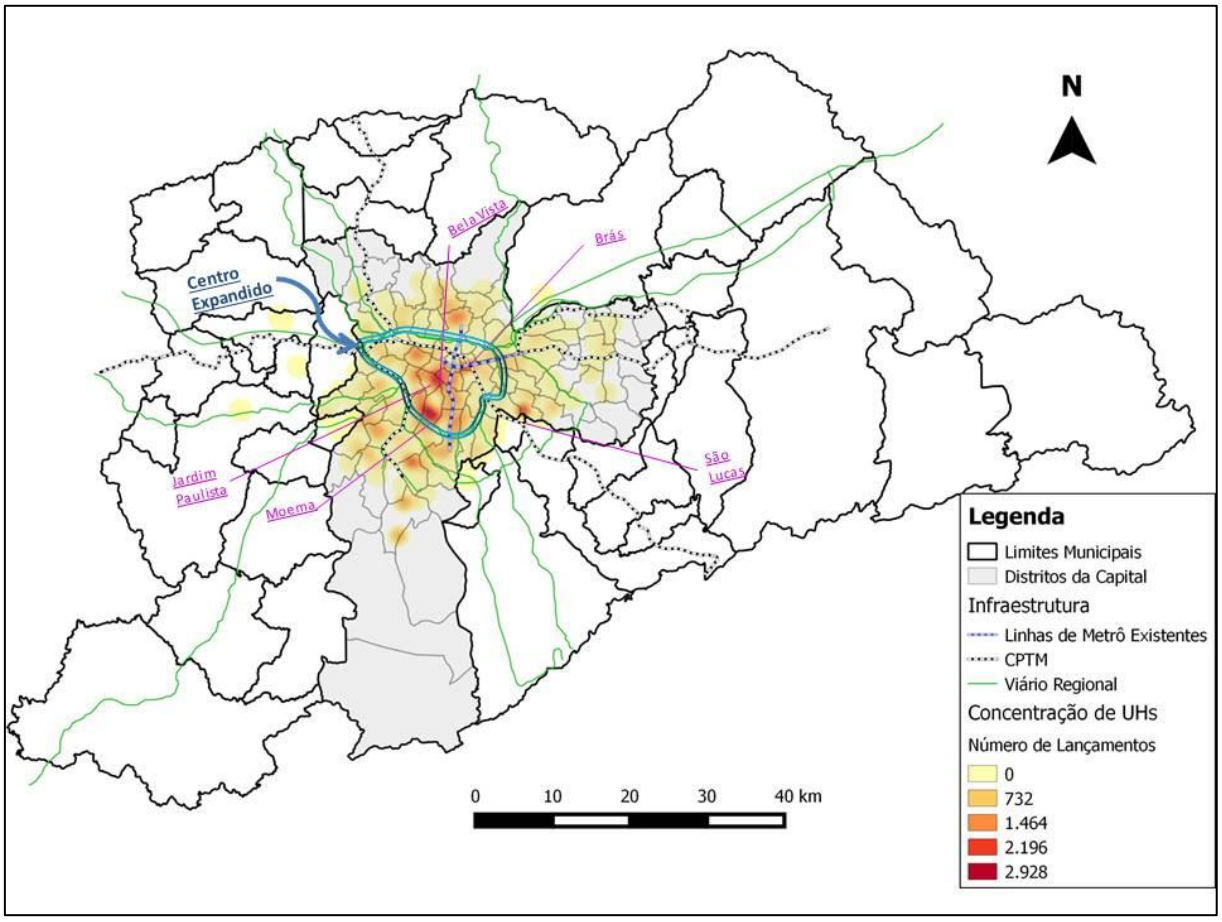
Para esta seção, buscamos entender como se manifestou espacialmente a produção imobiliária residencial na RMSP em cada um dos quatro períodos preestabelecidos do capítulo anterior. A elaboração de mapas possibilitou compreender a dinâmica imobiliária residencial apresentada nesse espaço temporal e verificar as localidades recorrentemente escolhidas pelo setor imobiliário para a construção de empreendimentos, como também aquelas que pouco ou nunca foram eleitas pelo agente imobiliário.

5.1.1. Dinâmica Imobiliária no Período 1 (1985 – 1992)

Neste período, o mercado imobiliário somou 2.903 empreendimentos e 154.878 unidades habitacionais lançadas. Entretanto, devido à oscilação quantitativa dos lançamentos residenciais (Gráfico 1), ele foi subdividido em dois subperíodos: 1.1) 1985 a 1988 e; 1.2)1989 a 1992. A oscilação nos padrões quantitativos revelou-se associada a uma heterogeneidade dos padrões espaciais, como será apresentado a seguir.

No subperíodo 1.1, a concentração dos lançamentos de UHs aparenta pouca expressividade (Mapa 01), apresentando foco no distrito de Moema; com um nível de concentração semelhante, também se encontram os distritos do Jardim Paulista e, a oeste, Bela Vista; ainda interno ao anel central viário da capital (conhecido como centro expandido), se encontra, com menos expressividade, o distrito do Brás; já externo a esse anel, mas ainda dentro do município de São Paulo e pouco expressivo, se encontra o distrito São Lucas, limítrofe a São Caetano do Sul.

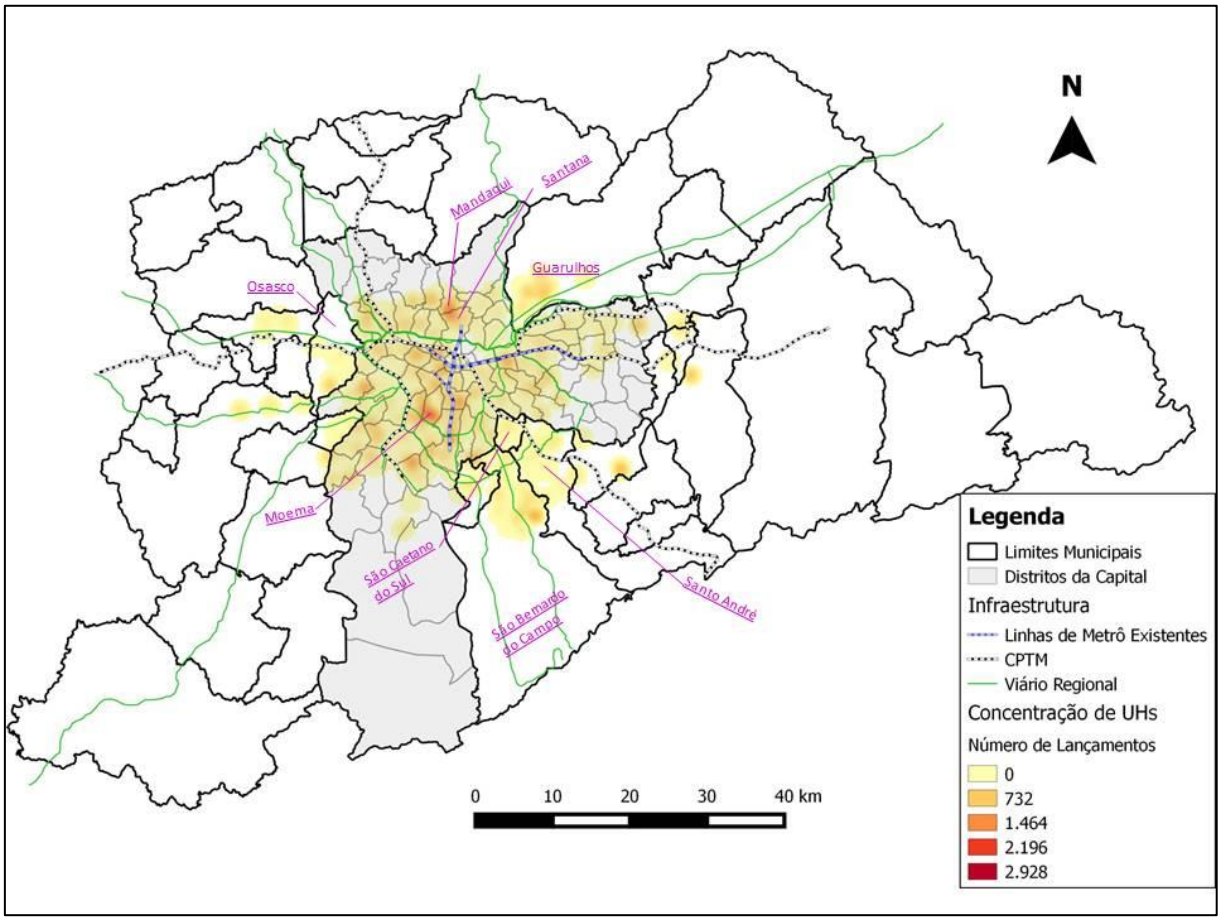
Mapa 01 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 1.1 (vide anexo)



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e da Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Já no subperíodo 1.2, foi possível perceber uma redução tanto no quesito da quantidade de lançamentos de unidades habitacionais, como também na concentração desses lançamentos (Mapa 02). É possível perceber um espraiamento do mercado imobiliário que aponta para os municípios limítrofes da capital, principalmente na região do ABC, mais precisamente em Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul, além de Guarulhos e Osasco. Dentro da capital, com menos intensidade de concentração, se mantém o distrito de Moema; e, na zona norte, a divisa dos distritos de Santana e Mandaqui.

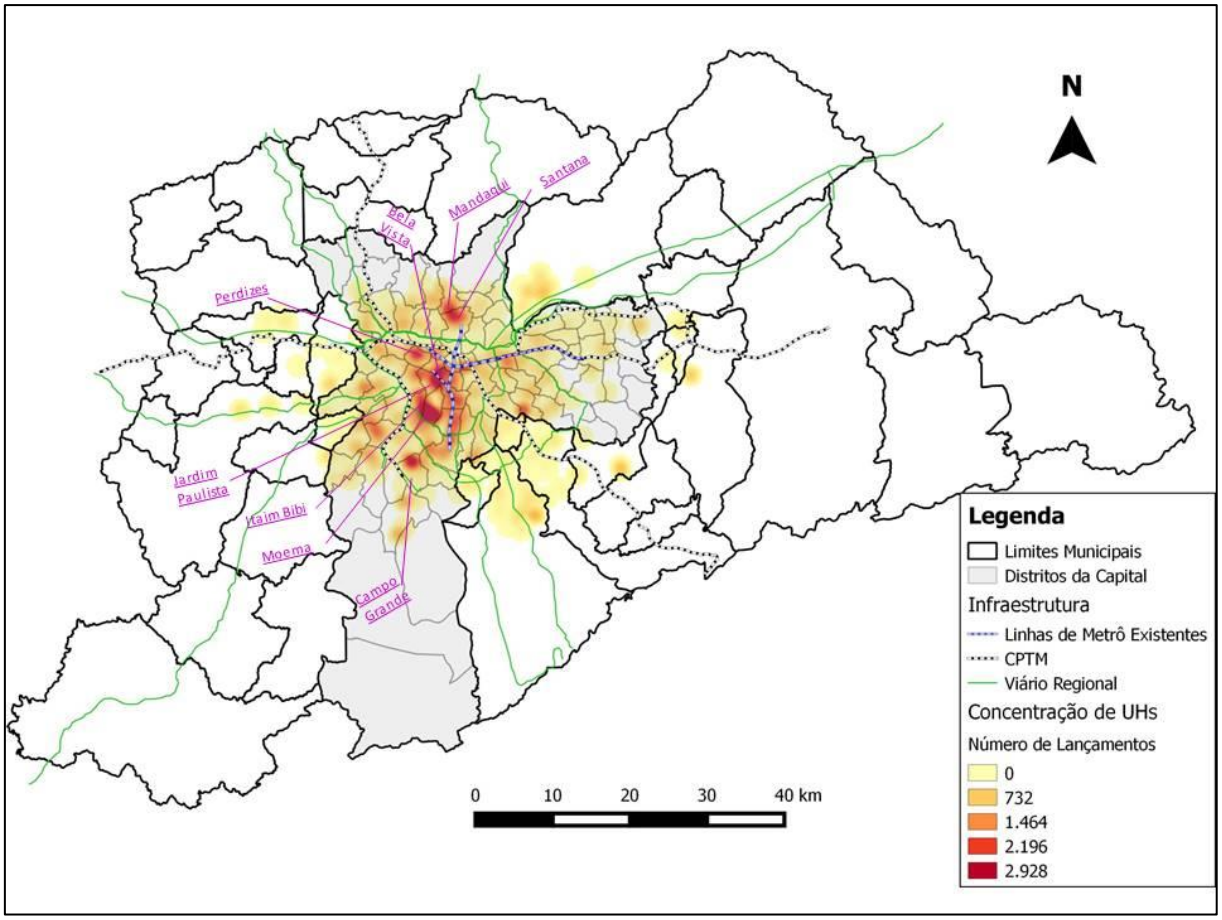
Mapa 02 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 1.2



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e da Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Da união dos subperíodos acima (Mapa 03), destacam-se com maior concentração de UHs, os distritos de Moema e Itaim Bibi; Jardim Paulista e Bela Vista; Santana e Mandaqui. Ainda, considerando o primeiro período como um todo, surgem novas manchas que expressam a concentração no lançamento de UHs localizadas nos distritos de Campo Grande, Perdizes e no entorno da linha 1-azul e 2-verde do metrô de São Paulo.

Mapa 03 - Dinâmica Imobiliária no Período 1



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e da Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de São Paulo.

5.1.2. Dinâmica Imobiliária no período 2 (1993 – 1997)

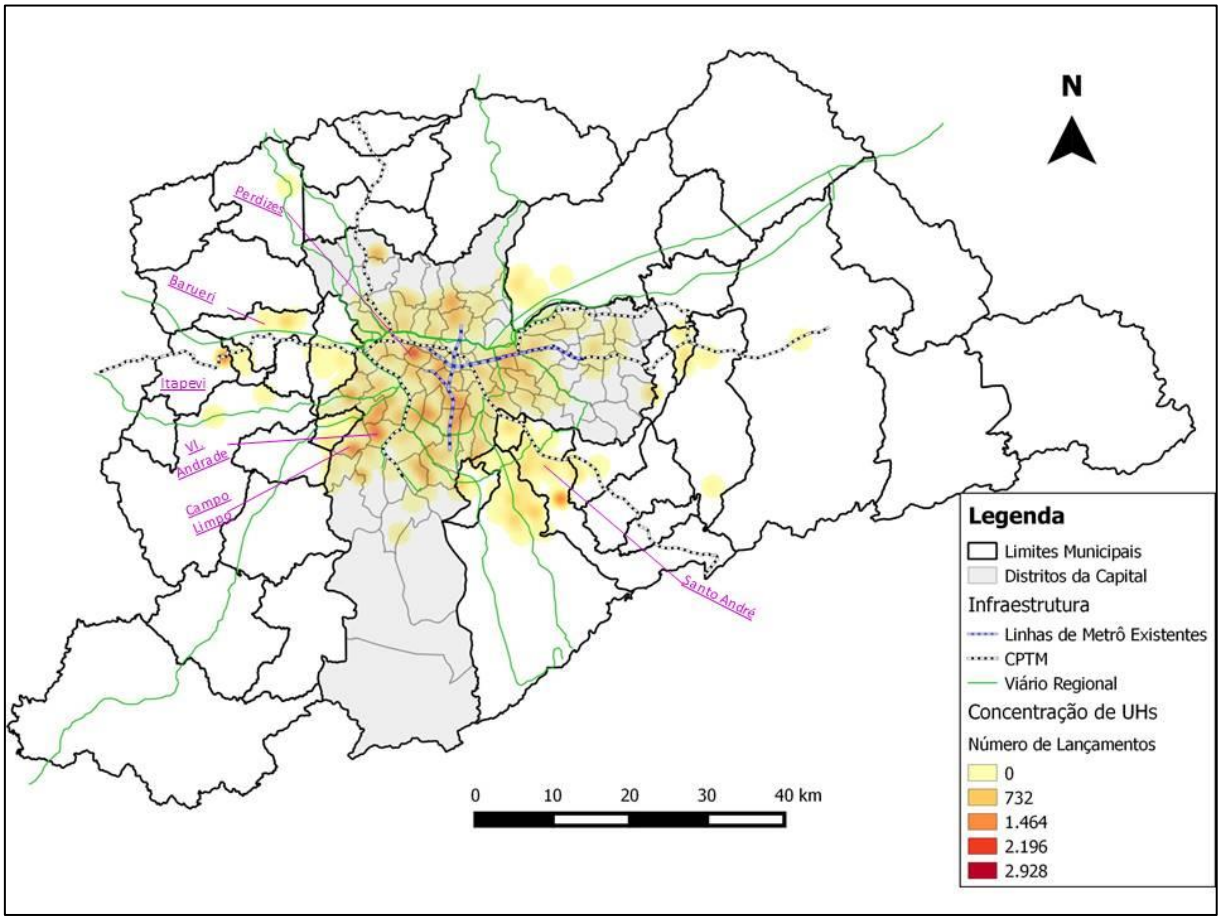
O segundo período caracteriza-se pela ascensão da quantidade de unidades habitacionais produzidas, com pequena queda na produção de lançamentos de empreendimentos se comparado ao período anterior.

Assim como no Período 1, foram observadas oscilações quantitativas que permitiram a sua subdivisão visando compreender a disposição espacial dos lançamentos de UHs em dois subperíodos, sendo eles: 2.1) 1993 a 1995 e; 2.2) 1996 e 1997.

O subperíodo 2.1 (Mapa 04) apresenta características bastante semelhantes ao subperíodo 1.2 no que tange à configuração espacial dos lançamentos de UHs. As diferenças se dão em um grau de concentração um pouco mais elevada do lançamento de UHs nos distritos de Vila Andrade e Campo Limpo (região sudoeste), bem como em Perdizes (região Oeste). Também observa-se a continuidade do espraiamento na dinâmica imobiliária, alcançando os municípios limítrofes à capital, principalmente Santo André e Itapevi e, com

menor intensidade, Barueri.

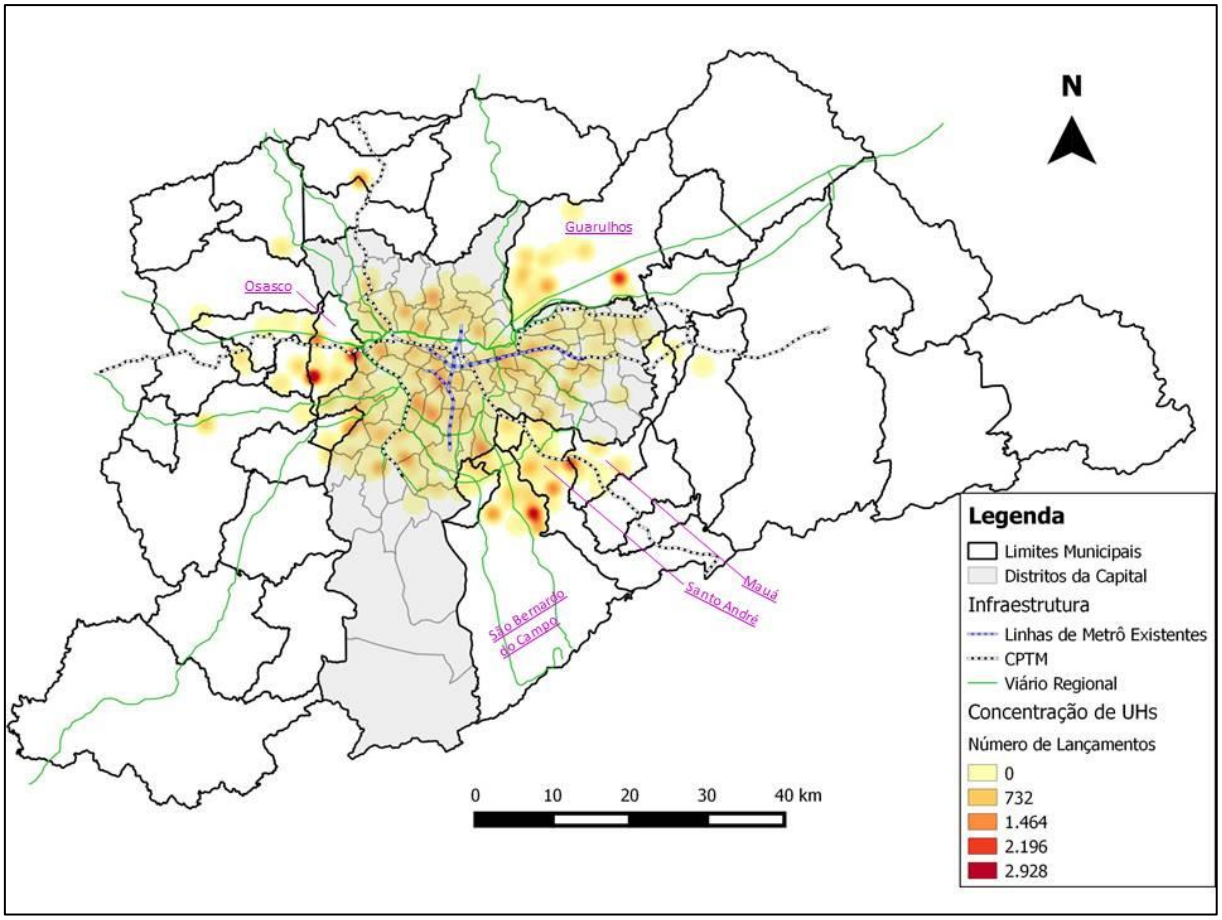
Mapa 04 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 2.1



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e da Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de São Paulo.

O Subperíodo 2.2 (Mapa 05) abrange os anos de 1996 e 1997, que se destacam pelo *boom* imobiliário. Ele revela dois aspectos marcantes na lógica espacial: a concentração (em termos numéricos) do lançamento de UHs associada a um maior espraiamento. Sobre os aspectos citados, é preciso ressaltar que não há um foco único no quesito localização desses lançamentos de UHs, mas sim diversas frentes na produção habitacional na RMSP que se mostram expressivas. Estes se encontram majoritariamente fora da capital paulista, nos municípios de Osasco, São Bernardo do Campo, Guarulhos, Mauá e Santo André. Dentro do município de São Paulo, não se verifica nenhuma concentração de destaque nesse período.

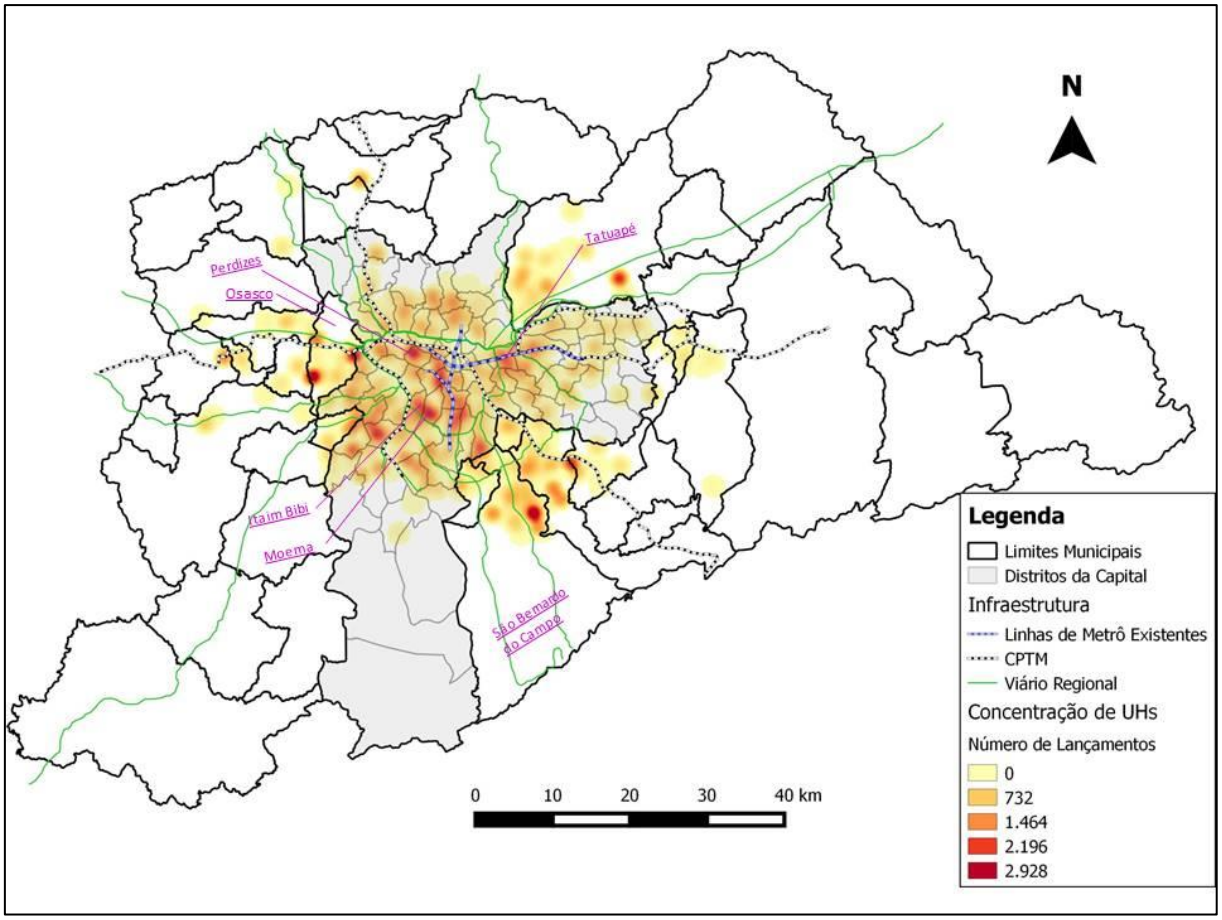
Mapa 05 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 2.2



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e da Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de São Paulo.

De modo geral, o Período 2 (Mapa 06), que vai de 1993 a 1997, reforça a maior expressividade no número de lançamento de unidades habitacionais nos municípios vizinhos (presentes no subperíodo 2.2) em relação à capital. Contudo, distritos mencionados em subperíodos anteriores, como Moema e Itaim Bibi, permanecem com produção imobiliária aquecida, assim como os distritos onde se localizam as linhas 1 e 2 do metrô de São Paulo. Mesmo timidamente, surge uma mancha de lançamentos de UHs no Tatuapé, distrito da zona leste da capital.

Mapa 06 – Dinâmica Imobiliária no Período 2



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e da Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de São Paulo.

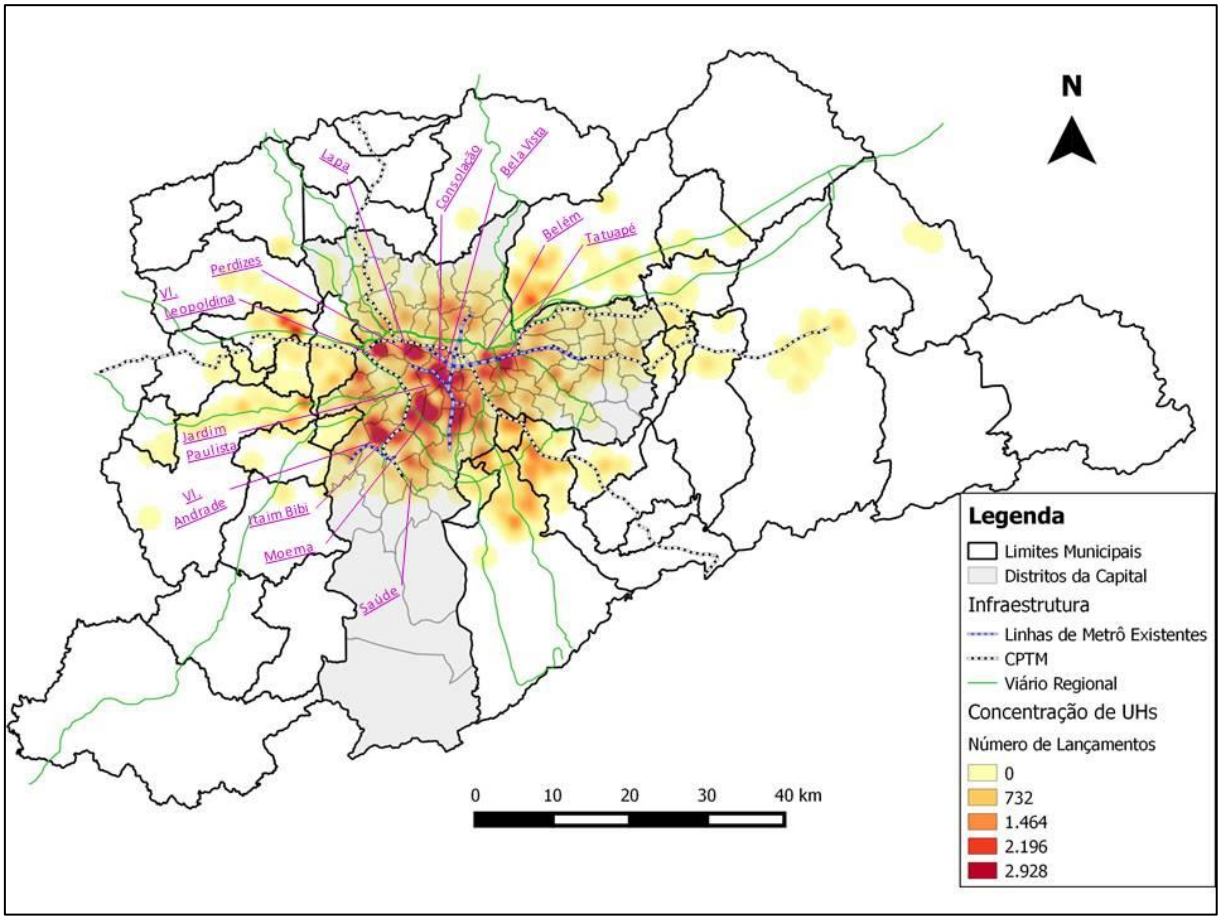
5.1.3. Dinâmica Imobiliária no período 3 (1998 – 2006)

O período 3 apresenta crescimento tanto nas variáveis de lançamentos de empreendimentos como de unidades habitacionais, quando comparado ao período anterior. Entretanto, em uma análise ano após ano, a quantidade de lançamento de UHs mostrou-se mais estável.

Ao espacializar os lançamentos de UHs no período 3 (Mapa 07), foi observada uma reconcentração no município paulistano, ainda que de maneira dispersa. Também foi observado um processo mais espraiado de produção de unidades habitacionais, principalmente no eixo leste-oeste, demonstrando novas tendências do mercado imobiliário. Dos distritos que apresentaram expressivas manchas relativas ao lançamento de UHs nesse período, estão os já recorrentes: Jardim Paulista, Consolação e Bela Vista (distritos com infraestrutura de transportes bastante consolidada); Moema e Itaim Bibi (este último, com dois focos, separados pela Avenida dos Bandeirantes); Perdizes e Lapa; Vila Leopoldina; Tatuapé (agora

com maior expressividade, se comparado com o período anterior); e por fim, Saúde. Considerando as localizações que não apresentavam atuação relevante das incorporadoras nos períodos anteriores, destacam-se a Vila Andrade (região Sudoeste) e, com menor intensidade de quantidade de UHs produzidas, o distrito do Belém (região Leste).

Mapa 07 – Dinâmica Imobiliária no Período 3



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e da Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de São Paulo.

5.1.4. Dinâmica Imobiliária no período 4 (2007 – 2013)

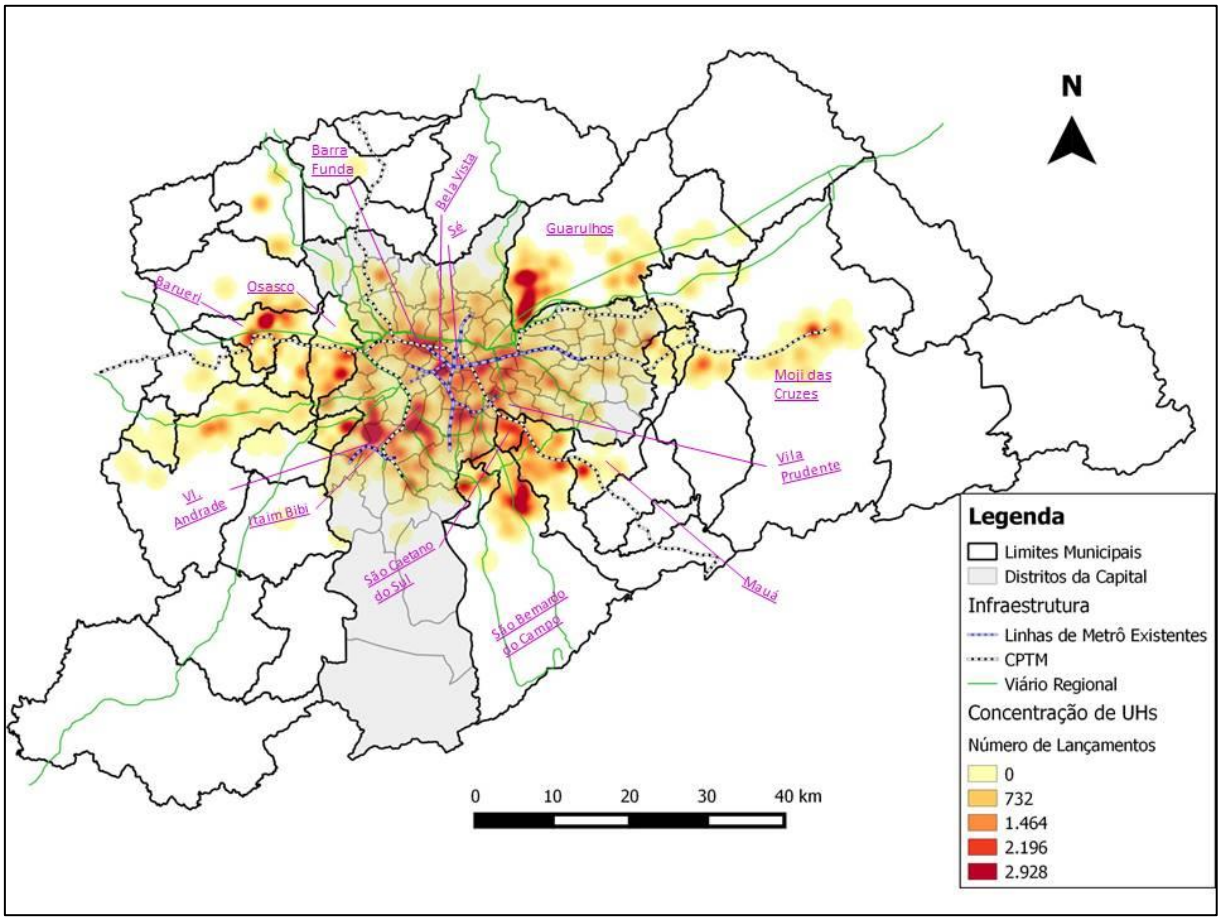
O quarto e último período pode ser caracterizado pelo *boom* imobiliário (assim como ocorrido no subperíodo 2.2) na Região Metropolitana de São Paulo. Apesar do aumento não tão expressivo do número de empreendimentos imobiliários em relação ao período anterior, o número de unidades habitacionais lançadas cresce aproximadamente 46%.

Em termos espaciais (Mapa 08), o período 4 diverge do subperíodo 2.2 (Mapa 05) em função do maior número de concentrações, localizadas tanto na capital quanto nos demais municípios da RMSP.

Dentro do centro expandido do município de São Paulo, destacam-se os distritos adjacentes às linhas de metrô. Neste “anel central”, por ordem decrescente de expressividade das manchas, encontram-se os distritos de Bela Vista e Sé, Barra Funda e Vila Prudente. Externos a este centro expandido, apresentando grande concentração de UHs, mas ainda localizados dentro da capital paulista, estão os distritos Itaim Bibi e a continuação do novo lócus imobiliário, Vila Andrade, que, nos termos de Abramo (2007), estabelece-se como uma nova convenção urbana.

Outros municípios da RMSP receberam considerável número de unidades habitacionais neste período, reforçando a ideia do espraiamento da dinâmica imobiliária. Compõem esta nova dinâmica os municípios de Osasco, Mauá, Moji das Cruzes (estes, em menor pujança em termos de lançamentos de UHs); por outro lado, expressam uma dinâmica imobiliária mais aquecida os municípios de São Bernardo do Campo, Barueri e Guarulhos (em localidade diferente do verificado no período anterior), além de São Caetano do Sul.

Mapa 08 – Dinâmica Imobiliária no Período 4



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e da Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de São Paulo.

5.1.5. Síntese

Neste capítulo apresentamos a disposição dos lançamentos das unidades habitacionais produzidas pelo mercado imobiliário na Região Metropolitana de São Paulo. Como unidade temporal de análise, foram utilizados os períodos definidos no capítulo 4, além da subperiodização dos dois primeiros períodos em função de sua descontinuidade no padrão quantitativo de lançamentos. Eles também se diferenciaram em seus padrões espaciais.

A espacialização dos dados permitiu perceber que os distritos localizados dentro do centro expandido do município de São Paulo quase sempre receberam produção imobiliária residencial, principalmente na região sudoeste da capital paulista, mais especificamente nos distritos de Moema e Itaim Bibi.

Também foi possível identificar localidades receptivas à atuação do mercado imobiliário residencial em diferentes períodos, podendo estar posicionadas de forma espraiada

dentro do município de São Paulo, como também em outros municípios da Região Metropolitana, como verificado em Santo André, São Bernardo do Campo, Osasco, Barueri e Guarulhos.

Em suma, este capítulo apresentou um panorama geral da atuação do mercado imobiliário na Região Metropolitana de São Paulo. Entretanto, a literatura já reporta a tendência de atuação diferenciada do mercado imobiliário para cada tipo de família ou grupo social. Isso se dá tanto em termos de projeto arquitetônico (CASTRO E SHIMBO, 2010), como de sua localização (BOTELHO, 2005). Sendo assim, a próxima seção irá trabalhar a disposição espacial das unidades habitacionais produzidas pelo mercado de acordo com o padrão de poder aquisitivo dos diferentes estratos sociais que pretende atender.

5.2. Da disposição espacial segundo o valor do m²

Esta seção tem por objetivo analisar a disposição espacial dos lançamentos de unidades habitacionais na Região Metropolitana de São Paulo segundo o padrão de poder aquisitivo necessário para o acesso às mesmas. Por meio dela, será possível compreender a atuação do mercado imobiliário residencial formal na RMSP voltado para os diferentes estratos econômicos das famílias.

Para tanto, refinamos os lançamentos de unidades habitacionais segundo o valor em reais do m² por área útil, tendo como resultado uma segmentação entre alto padrão e baixo padrão, realizada através da análise exploratória da variável que reporta o valor do metro quadrado de área útil da unidade habitacional, atualizado segundo o IGP-DI 2013. Elaborou-se um histograma da variável "Preço por m² da área útil da unidade – atualizado" com todos os empreendimentos lançados entre 1985 e 2013. Fixou-se então que os empreendimentos que se encaixavam na produção de UHs de menor padrão, seriam aqueles com o preço de até R$3.500,00/m² de área útil, representando 3.741 de um total de 16.960, o equivalente a 22,05% do total de lançamentos. Por outro lado, foram considerados de alto padrão aqueles cujo preço ultrapassava os R$ 7.000,00/m². Este tipo de empreendimento representou 3.891 dos 16.960 lançamentos, o equivalente a 22,94% do total. Em suma, definiu-se a estratificação dos lançamentos conforme mostrado abaixo:

a) Alto padrão: Acima de R$ 7.000,00/m² de área útil

b) Baixo padrão: Abaixo de R$3.500,00/m² de área útil

Após a definição do preço que limita os lançamentos entre alto e baixo padrão atribuímos esses limiares para a variável de unidades habitacionais, permitindo assim paridade entre as análises feitas anteriormente com as que serão feitas nesta seção. A contabilização do número de UHs está apresentada na Tabela 02 e no Gráfico 02 abaixo, realizada para cada período e delimitada segundo três óticas: 1. Todos os lançamentos (sem discernimento de valor); 2. Lançamentos de Baixo Padrão e; 3. Lançamentos de Alto Padrão.

Tabela 02 – Número de Lançamentos de UHs por período: Baixo Padrão, Alto Padrão, Todos

	Período 1 (1985-1992)	**Período 2** (1993-1997)	**Período 3** (1998-2006)	**Período 4** (2007-2013)
Alto	61.067 (39,4%)	25.461 (12,2%)	31.012 (10,5%)	70.338 (16,3%)
Intermediário	77.195 (49,8%)	109.145 (52,5%)	144.294 (49%)	243.987 (56,6%)
Baixo	16.616 (10,7%)	73.223 (35,2%)	118.903 (40,4%)	116.869 (27,1%)
Todos	154.878 (100%)	207.829 (100%)	294.209 (100%)	431.194 (100%)

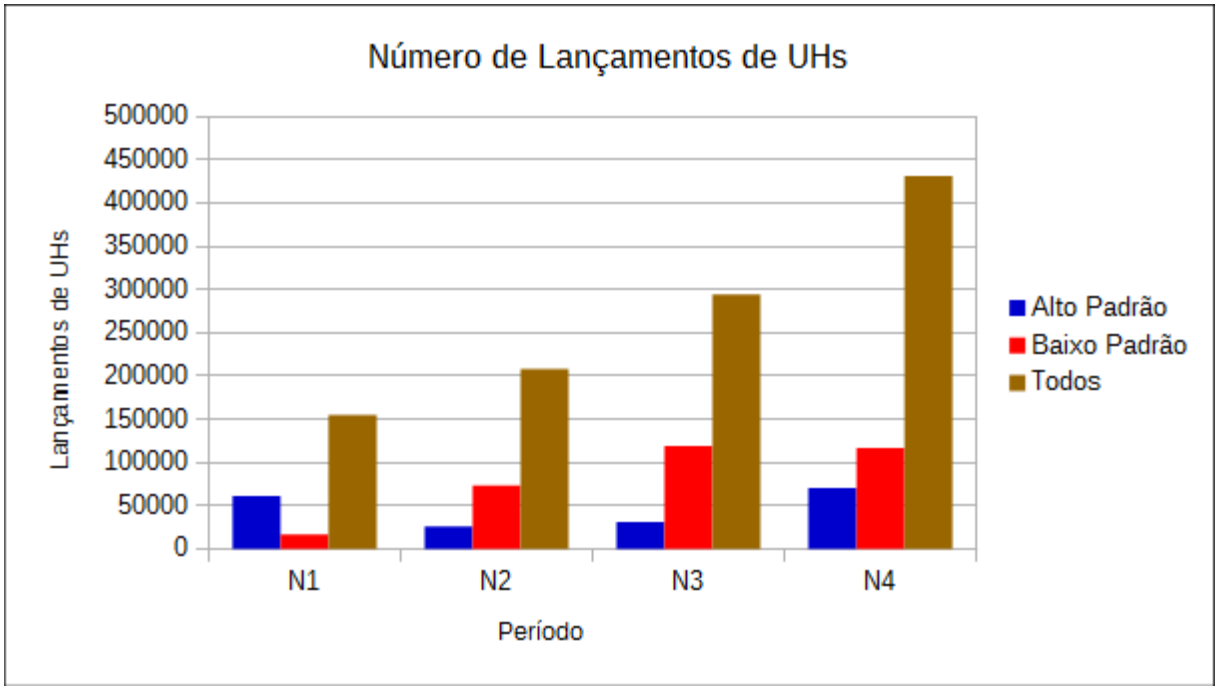
Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM).

Tabela 03 – Número de UHs por empreendimento

	Período 1 (1985-1992)	**Período 2** (1993-1997)	**Período 3** (1998-2006)	**Período 4** (2007-2013)
UHs/Empreendimento	53,35	77,95	57,64	68,68

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM).

Gráfico 02 – Número de Lançamentos de UHs por período: Baixo Padrão, Alto Padrão, Todos



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM).

Conforme já verificado na seção anterior, é possível notar que o número de lançamento de unidades habitacionais esteve sempre em ascensão. Entretanto, quando observada a quantidade de lançamentos das UHs de alto padrão, nota-se que esta atingiu números mais elevados que os de baixo padrão apenas no período 1. Neste período, quase 40% das UHs lançadas estavam voltadas às famílias de renda mais elevada (ou seja, UHs que, em valores atualizados, apresentavam preço do m^2 superior a R$ 7.000,00). Já as UHs de preço do m^2 mais baixo representavam menos de 11% do total de UHs lançadas neste período. Complementando esta observação, cabe resgatar a informação de que foi neste período em que o número de unidades habitacionais por empreendimento (Tabela 03) apresentou o seu menor patamar (53,35 UHs/empreendimento).

Nota-se ainda que, em termos absolutos, o pico dos lançamentos de alto padrão se deu no último período, alcançando 70.338 unidades produzidas. Em termos percentuais, este período revela um crescimento da atenção do mercado imobiliário para este segmento, destinando mais de 16% das UHs, enquanto nos períodos 2 e 3 este percentual havia sido de 12,2% e 10,5%, respectivamente.

Quando verificados os lançamentos de baixo padrão, é possível perceber uma constante ascensão até o terceiro período, crescendo mais de 7 vezes entre os períodos 1 e 3,

saltando de 16.616 para 118.903 UHs produzidas. No último período, esse tipo de lançamento praticamente estagnou-se, com queda de pouco mais de 2.000 unidades produzidas em relação ao período anterior. Quando comparado ao período 3, o aumento dos imóveis de alto padrão no último período, tanto em números absolutos quanto em porcentagem, veio acompanhado entretanto, não só de um aumento de UHs/empreendimento, que passou de 57,64 para 68,68 como também da queda de quase 50% da metragem média da área útil por unidade.

Por fim, cabe salientar que as UHs "intermediárias", ou seja, que na segmentação permaneceram entre os padrões baixo e alto, em média sempre mantiveram sua produção próxima aos 50% das unidades habitacionais totais (variação de 49% a 56,6%).

Após a classificação dos lançamentos residenciais do mercado imobiliário entre alto ou baixo padrão, iremos analisar a disposição espacial das unidades habitacionais ofertadas pelo mercado imobiliário buscando identificar os padrões locacionais das famílias de diferentes graus de poder aquisitivo. Para fins de comparabilidade, os mapas de alto e baixo padrão serão apresentados um ao lado do outro, permitindo assim verificar o padrão discrepante entre a atuação do mercado imobiliário para os diferentes estratos que se pretende atender.

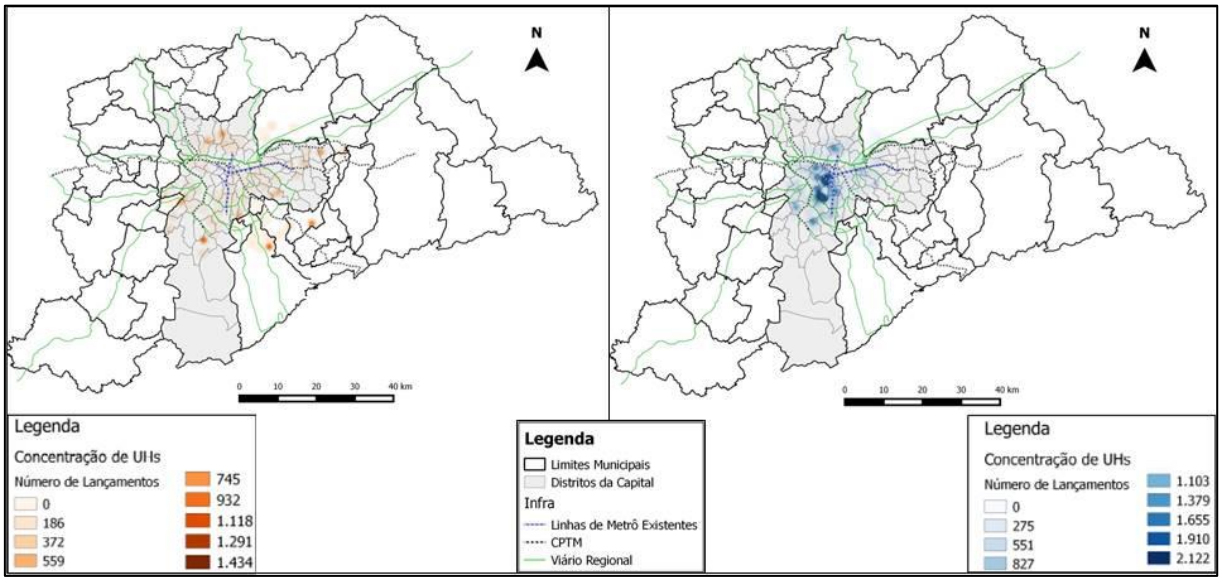
5.2.1. Dinâmica Imobiliária no período 1, segundo o valor do m² (1985-1992)

O período 1 (Mapa 09), apresenta padrões espaciais de lançamentos completamente diferentes entre os dois estratos analisados. As unidades habitacionais com o preço/m² mais reduzido apresentaram poucas concentrações e estão espacialmente dispersas, majoritariamente nos municípios limítrofes à capital. Já os empreendimentos para famílias de maior padrão socioeconômico se mostram bastante concentrados no anel viário interno (centro expandido) da capital, principalmente nos distritos de Moema e Itaim Bibi, além de Jardim Paulista e Bela Vista.

É possível notar uma diferença entre os níveis de concentração de cada estrato no mapa apresentado, que se explica por conta da disparidade verificada no Tabela 02, em que a produção de UHs de menor valor apresenta um volume equivalente a pouco mais de 25% da quantidade de UHs de alto padrão produzidas no mesmo período.

Mapa 09 -Dinâmica Imobiliária no período 1 – Alto e Baixo Padrões[5]

Lançamentos Baixo Padrão (Anexo 09a) Lançamentos Alto Padrão (Anexo 09b)



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e da Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de São Paulo.

5.2.2. Dinâmica Imobiliária no período 2, segundo o valor do m² (1993-1997)

O período 2 (Mapa 10), apresenta configurações espaciais semelhantes ao período anterior, ou seja, com os empreendimentos imobiliários de alto padrão concentrados no centro da capital, e os de baixo padrão dispersos pelos municípios que compõem a RMSP. Contudo, a concentração dos lançamentos de UHs de alto padrão é reduzida. Por outro lado, os lançamentos que englobam as UHs com preços abaixo de R$3.500,00/m² se mostram mais concentrados numericamente e com maior número de focos de concentração. Há, portanto, uma inversão dos níveis de concentração dos dois tipos de lançamentos de UHs entre o primeiro e segundo períodos. Agora, observa-se maior relevância do número de lançamentos de UHs de baixo padrão perante os de alto padrão.

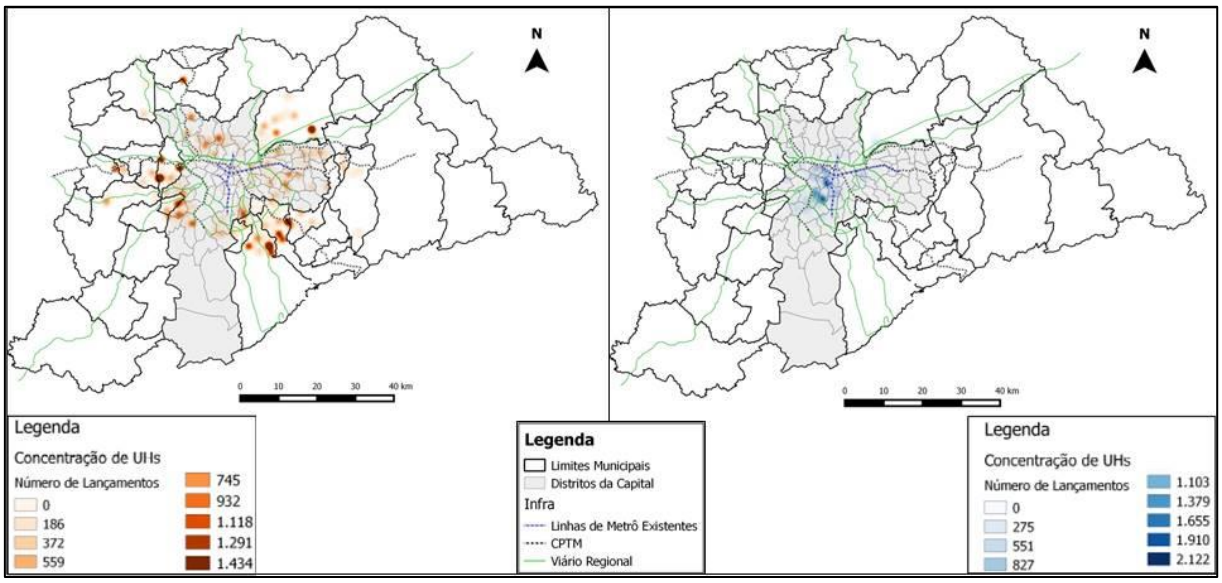
Os distritos que recebem os lançamentos de unidades habitacionais de maior valor por metro quadrado continuam sendo: Jardim Paulista e Bela Vista; Moema e Itaim Bibi. Já as localidades onde o mercado imobiliário lança UHs mais populares situam-se nos municípios de: Osasco, com três focos; São Bernardo do Campo, com dois focos; Santo André, com dois focos; Guarulhos, com um foco e; na divisa de Carapicuíba com São Paulo. Todos estão localizados próximos a algum tipo de acesso à capital, o que pode ser um indicativo da

[5] Os mapas que se seguirão encontram-se na seção Anexos, separados e com identificação das localidades.

mistura entre o desejo de aquisição da casa própria, em um lugar onde o preço da terra é mais acessível unido à acessibilidade facilitada por meios de sistema viário consolidado.

Mapa 10 -Dinâmica Imobiliária no período 2 – Alto e Baixo Padrões

Lançamentos Baixo Padrão (Anexo 10a) Lançamentos Alto Padrão (Anexo 10b)



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e da Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de São Paulo.

5.2.3. Dinâmica Imobiliária no período 3, segundo o valor do m² (1998-2006)

O terceiro período (Mapa 11) continua a refletir lógica similar à dos dois períodos anteriores, ou seja, vários focos de concentração dos lançamentos de UHs de baixo padrão espalhados pelos municípios da Região Metropolitana e também em parte dos extremos da capital. Já as unidades com preço acima de R$7.000,00/m² mantêm seu padrão de concentração dentro do centro expandido da capital.

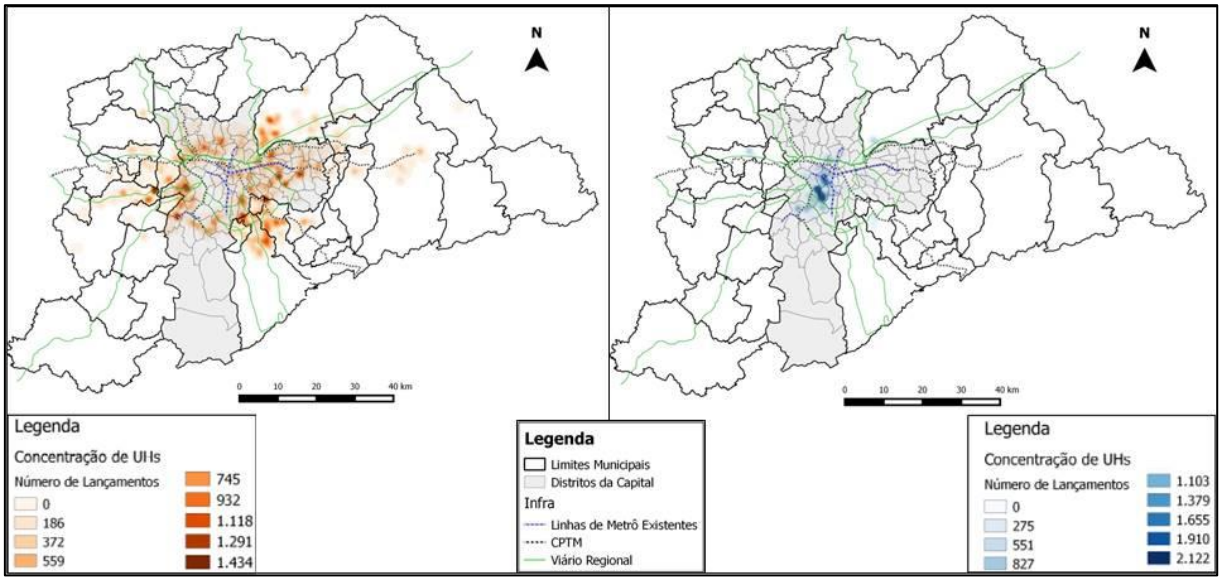
É importante ressaltar que no período em questão, de acordo com o Gráfico 02, o mercado imobiliário continuou atuando significativamente no lançamento de unidades Habitacionais mais voltadas aos estratos de menor renda (mais de 40% do total de unidades). Quando analisados os dois padrões de produção isoladamente, nota-se o bom desempenho do mercado imobiliário no lançamento de UHs para as famílias de menor renda, com aumento de mais de 50% da sua produção em relação ao período anterior. Já no caso dos domicílios de alto padrão, este crescimento não se mostra tão expressivo, entretanto mais localizado.

Através do Mapa 11, nota-se a continuidade do investimento imobiliário de alto padrão nos distritos de Moema e Itaim Bibi; Jardim Paulista e Bela Vista. Já os edifícios de

padrão socioeconomicamente opostos concentram-se nos limites de São Paulo com Santo André e São Paulo com Mauá. Fora da capital, este tipo de concentração pode ser notada mais fortemente em Cotia e, com menos expressividade e bastante dispersa, nos municípios de Santo André, São Bernardo e Guarulhos. Deve ser levado em consideração o surgimento relevante de empreendimentos de baixo padrão dentro da capital, mesmo que "periféricos", presentes nos distritos ao sul, de Campo Limpo e Vila Sônia e, ao leste, Itaquera, Parque do Carmo e Cidade Líder.

Mapa 11 -Dinâmica Imobiliária no período 3 – Alto e Baixo Padrões

Lançamentos Baixo Padrão (Anexo 11a) Lançamentos Alto Padrão (Anexo 11b)



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e da Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de São Paulo.

5.2.4. Dinâmica Imobiliária no período 4, segundo o valor do m² (2007-2013)

No quarto e último período (Mapa 12), a dinâmica dos padrões espaciais observados nos períodos anteriores manteve a tendência de contínua dispersão dos lançamentos de UHs de baixo padrão por toda a RMSP, porém com novos focos de concentração mais expressivos. Dos lançamentos de alto padrão, a concentração manteve-se no anel viário central. No caso do Itaim Bibi, entretanto, este apresentou outra dinâmica espacial no período em questão com o transbordo da atuação do mercado imobiliário à avenida dos Bandeirantes, até então inexplorada.

Os lançamentos de UHs com o preço abaixo dos R$3.500,00/m² perderam força na região do ABC. Por outro lado produziu-se mais UHs de baixo padrão nos municípios de

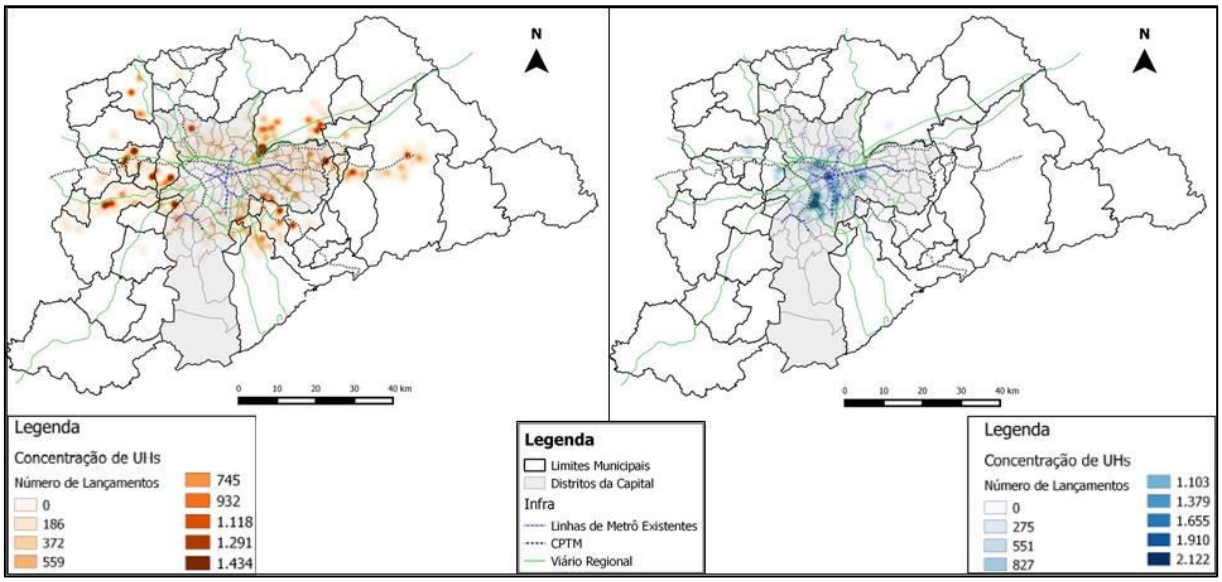
Osasco, Carapicuíba, Barueri e Taboão da Serra, à oeste da RMSP. Ainda, o limite de Ferraz de Vasconcelos com o leste da Capital também ganha um foco desse tipo de empreendimento. Ao norte da capital, fortalece-se uma mancha dos lançamentos de UHs no distrito de Jaraguá. Já ao norte da RMSP, Guarulhos é um município que passa a receber grande número de UHs construídas para famílias de baixo poder aquisitivo.

Em relação aos lançamentos voltados àqueles que possuem melhores condições financeiras, a opção do mercado imobiliário se manteve na área central de São Paulo, nos distritos bem servidos de infraestrutura, como Bela Vista, Consolação e República. Os recorrentes distritos de Moema e Itaim Bibi se mantiveram como importante lócus de investimento imobiliário. No entanto, o distrito de Itaim Bibi apresenta uma nova localização de sua atuação, ao sul, no transbordo da Avenida dos Bandeirantes.

Neste último período, o número de lançamentos (Gráfico 2) de alto padrão ganhou força e dobrou em relação ao período anterior (de 31.012 para 70.338), fato que não ocorreu com os lançamentos de baixo padrão, que apresentaram ligeira queda em números absolutos (de 118.903 para 116.869) e queda expressiva em termos percentuais (de 40,4% para 27,1%).

Mapa 12 -Dinâmica Imobiliária no período 4 – Alto e Baixo Padrões

Lançamentos Baixo Padrão (Anexo 12a) Lançamentos Alto Padrão (Anexo 12b)



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e da Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de São Paulo.

5.2.5. Síntese

Esta seção tratou da produção de unidades habitacionais nos 4 períodos, divididas em

dois extremos – as mais acessíveis, com valor abaixo de R$3.500,00/m²; e as menos acessíveis com valor acima de R$7.000,00/m² (Gráfico 02 e Tabela 02). Houve também a preocupação em situar espacialmente a dinâmica imobiliária segundo estes mesmos padrões.

Como resultado, foi possível perceber que apenas no primeiro período a produção de UHs de maior padrão superou a de menor padrão. Nos períodos seguintes, o mercado imobiliário foi mais ativo para as famílias de mais baixa renda, com grandes ascensões no segundo e terceiro períodos, mas que se estabilizou no quarto e último período. Em termos espaciais, as unidades habitacionais mais caras foram produzidas majoritariamente na capital paulista, com principal enfoque no centro expandido, com frequentes aparições nos distritos de Itaim Bibi e Moema.

Já os empreendimentos imobiliários de baixo padrão não apresentaram lócus fixo para a produção imobiliária, mas sim uma lógica de espraiamento e dispersão contínua que se mostraram presentes na maioria dos municípios da Região Metropolitana de São Paulo, e com alguma relevância nos distritos mais periféricos da capital, próximo aos limites com outros municípios, principalmente a Sudeste e Leste.

Feita a análise da disposição espacial das unidades habitacionais de alto e baixo padrão produzidas pelo mercado imobiliário entre 1985 e 2013, buscaremos no próximo capítulo compreender a atuação do mercado imobiliário com foco nas famílias de classe alta.

Por fim, cabe ressaltar que, ainda que este trabalho não tenha a pretensão de investigar a fundo a produção imobiliária formal de baixo padrão e nem tampouco o mercado imobiliário informal, reconhecemos que um debate sobre estes temas seja de extrema importância para que se identifiquem características que transcendam e incrementem os padrões já identificados de localização periférica dessas unidades habitacionais produzidas, colaborando com a literatura já existente.

6. TIPOLOGIAS DAS LOCALIZAÇÕES SEGUNDO A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL DE ALTO PADRÃO

Este capítulo, que está voltado para a análise dos lançamentos de unidades habitacionais de alto padrão, tem como objetivos: 1. Identificar padrões quantitativos deste segmento da produção imobiliária em cada localidade analisada e; 2. Construir tipologias das localizações, que serão analisadas quanto às suas fases de transição e estagnação, conforme o

explorado por Abramo (2007) em sua descrição sobre o "ciclo de vida das localizações". Ainda, com a utilização dos mesmos dados, será possível estabelecer paralelos com trechos do trabalho de Villaça (2007) que analisa o quadrante sudoeste da capital paulista, considerado pelo autor como de maior expressividade econômica, tanto em termos de serviços como de concentração da população com maior poder aquisitivo.

6.1. Análise quantitativa da produção de UHs de alto padrão

Esta primeira seção tem por objetivo selecionar e analisar as localidades que mais receberam unidades habitacionais de alto padrão nos 4 períodos. Ainda, o resultado dessa seleção servirá de embasamento para a criação das tipologias, que serão trabalhadas na próxima seção.

Tendo em vista que o objeto deste capítulo é a produção imobiliária residencial de alto padrão, quantificamos o número de UHs com valor do metro quadrado da área útil acima de R$7.000,00 para cada uma das localidades da Região Metropolitana de São Paulo. O resultado obtido mostrou que 80 localidades tinham recebido ao menos 1 empreendimento de alto padrão em algum dos quatro períodos. Entretanto, como muitas delas apresentaram pouca atividade imobiliária residencial, foi necessário retrabalhar os dados conforme o apresentado na descrição dos procedimentos da **etapa 3 (Capítulo 3)**, buscando filtrar essas 80 localizações de forma a manter apenas as localidades com maior número de lançamentos de UHs.

Das 80 localidades (municípios ou distritos) que receberam ao menos um empreendimento, 31 foram selecionadas por apresentar número significativo de lançamentos de UHs de alto padrão nos períodos analisados (mais de 1000 UHs). A Tabela 04 apresenta as 31 localidades selecionadas e seus respectivos valores acumulados de lançamentos de unidades habitacionais, Nesta tabela, as localidades estão agrupadas em função dos municípios onde se localizam e, no caso de São Paulo, estão coloridas segundo a região do município (Centro, Oeste, Centro-Sul, Sul, Nordeste, Sudeste).

Tabela 04 – Localidades e o total acumulado de UHs produzidas por período.

Localidade		Lançamento de UHs (Acumulado)			
Município	**Distrito**	**1985-1992**	**1993-1997**	**1998-2006**	**2007-2013**
BARUERI	-	178	178	1.235	2.472
GUARULHOS	-	232	588	1.342	1.542
OSASCO	-	16	16	16	2.202
SANTO ANDRE	-	76	160	666	1.128
SÃ0 PAULO	CONSOLACAO	1.372	2.590	3.950	6.261
	BELA VISTA	1.828	2.500	3.043	4.971
	REPUBLICA	962	962	1.482	3.016
	SANTA CECILIA	1.183	1.555	1.757	2.813
	LIBERDADE	1.031	1.391	1.402	2.856
	ITAIM BIBI	4.718	8.787	14.194	22.401
	JARDIM PAULISTA	5.096	7.363	10.741	11.975
	PERDIZES	2.455	3.895	4.769	6.848
	PINHEIROS	1.415	2.078	3.014	5.140
	LAPA	720	948	948	3.785
	BARRA FUNDA	19	133	199	3.264
	MORUMBI	951	1.770	2.420	2.911
	ALTO DE PINHEIROS	708	928	1.541	1.897
	MOEMA	6.874	10.180	15.840	17.236
	VILA MARIANA	4.490	7.000	8.813	12.692
	CAMPO BELO	1.395	2.011	3.499	7.291
	SAUDE	2.237	3.191	3.290	6.638
	SANTO AMARO	840	1.417	2.645	5.389
	JABAQUARA	2.264	2.701	2.701	4.413
	CAMPO GRANDE	2.060	2.082	2.082	2.235
	VILA ANDRADE	2.239	2.985	4.530	5.976
	SANTANA	3.210	3.428	4.891	6.639
	CASA VERDE	322	322	788	1.390
	TATUAPE	1.305	1.941	1.941	4.128
	VILA FORMOSA	832	1.314	1.495	3.399
	MOOCA	549	741	741	2.743
	IPIRANGA	347	369	545	1.985

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM).

Legenda – Zona em que está localizado o distrito	
	Centro
	Oeste
	Centro-Sul
	Sul
	Nordeste
	Sudeste

Como síntese desta tabela, pode-se perceber que as quatro localidades que mais receberam UHs são os distritos localizados no quadrante Sudoeste da Capital: Itaim Bibi, Jardim Paulista, Moema e Vila Mariana, que variaram de 11.975 lançamentos de UHs a 22.401 no acumulado de 1985 à 2013. Juntos, estes mesmos distritos somaram 64.304 lançamentos em 28 anos, uma média de 16.076 UHs/localidade. Já as outras 27 localidades somaram 103.332, uma media de 3.827 UHs/localidade. Portanto, é notável a relevância dessas quatro localidades no que tange à produção imobiliária residencial de alta renda na RMSP.

Outra questão verificada por meio da tabela 04 é que das 31 localidades que receberam maciços investimentos imobiliários residenciais, apenas 4 encontram-se fora da capital, sendo elas: Barueri e Osasco a oeste; Guarulhos ao norte e; Santo André, no ABC paulista. O aumento do número de lançamentos de UHs nessas localidades se deu principalmente nos últimos dois períodos.

Trabalhando com a delimitação de zonas elaborada pela Prefeitura Municipal de São Paulo no ano de 2002, é possível perceber que 22 das 31 localidades se localizam dentro do quadrante sudoeste da capital paulista, com exceção dos municípios de Osasco, Barueri, Guarulhos e Santo André, e os distritos de Mooca, Ipiranga, Vila Formosa, Casa Verde, Santana e Tatuapé. Cabe dizer que, se analisarmos apenas os seis distritos fora do quadrante sudoeste, todos foram identificados por Villaça (2007) como bairros de classe media-alta no anos 70, exceto o da Vila Formosa.

Feitas as considerações iniciais sobre as localidades que mais receberam empreendimentos imobiliários residenciais de alto padrão, passaremos a classificá-las conforme as semelhanças em termos de quantidade numérica dos lançamentos de UHs. Esta classificação foi realizada, em um primeiro momento, através da técnica estatística de análise de agrupamentos conhecida como k-média. Em seguida, o resultado da aplicação da técnica foi revisado de forma exploratória conforme o surgimento de alguns padrões.

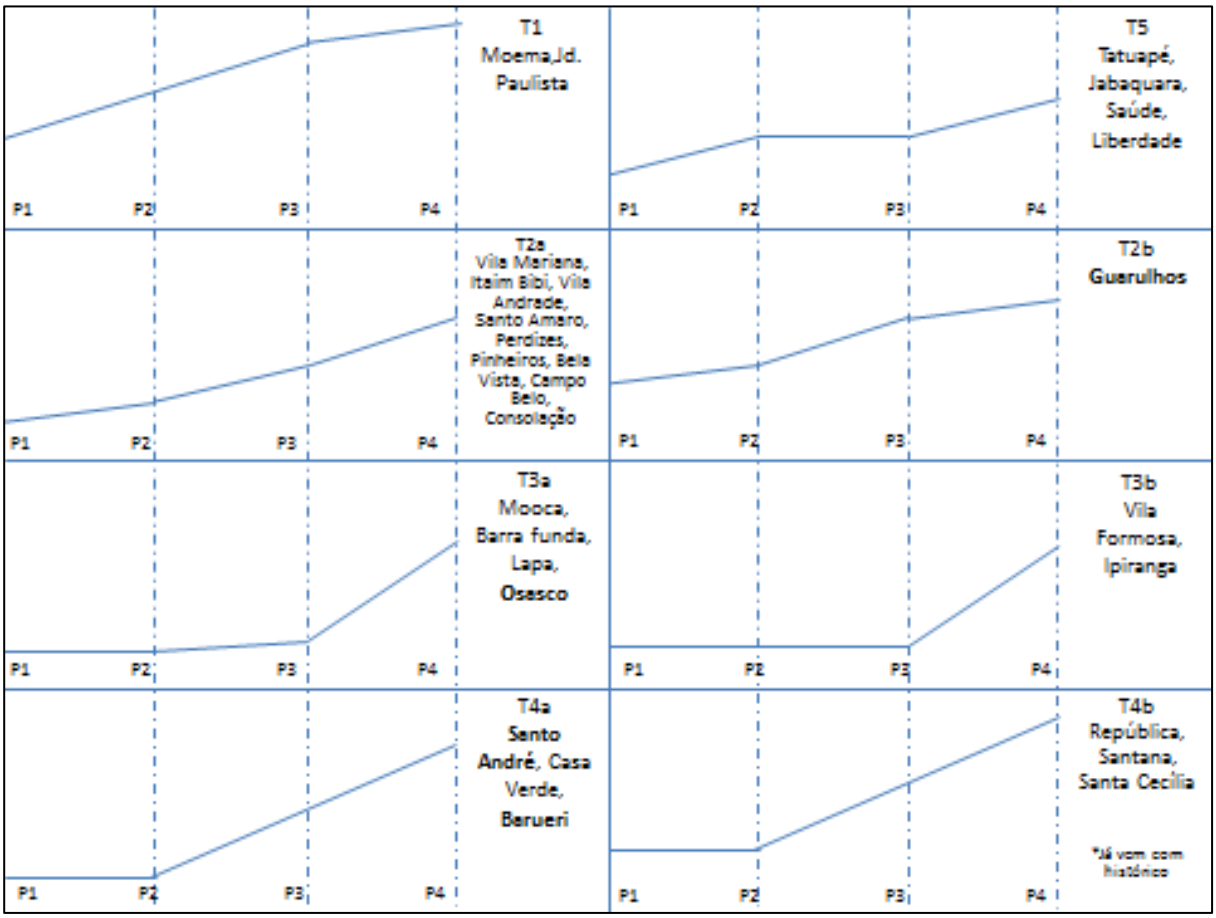
6.2. Tipologias das localizações

O objetivo desta seção é estabelecer tipologias das localizações baseadas no número de lançamentos de unidades habitacionais de alto padrão em cada uma das 31 localidades pré-selecionadas. Uma análise subsequente identificou que uma das tipologias criadas era

semelhante ao “Ciclo de vida das localizações” de Abramo (2007) e que portanto foi alvo de análise.

Sintetizando a análise de agrupamentos e os pequenos ajustes na composição dos grupos, a Figura 03 apresenta uma representação gráfica simplificada de cada tipologia estabelecida, sem a utilização de escalas precisas. A opção por esse tipo de análise justifica-se como forma de identificarmos *a priori* como se dão os padrões dos lançamentos de UHs de cada grupo. Posteriormente, as tipologias identificadas são discriminadas separadamente, apresentando todas as localidades e as respectivas quantidades de UHs lançadas em cada período.

Figura 03 – Tipologias “base” das localizações

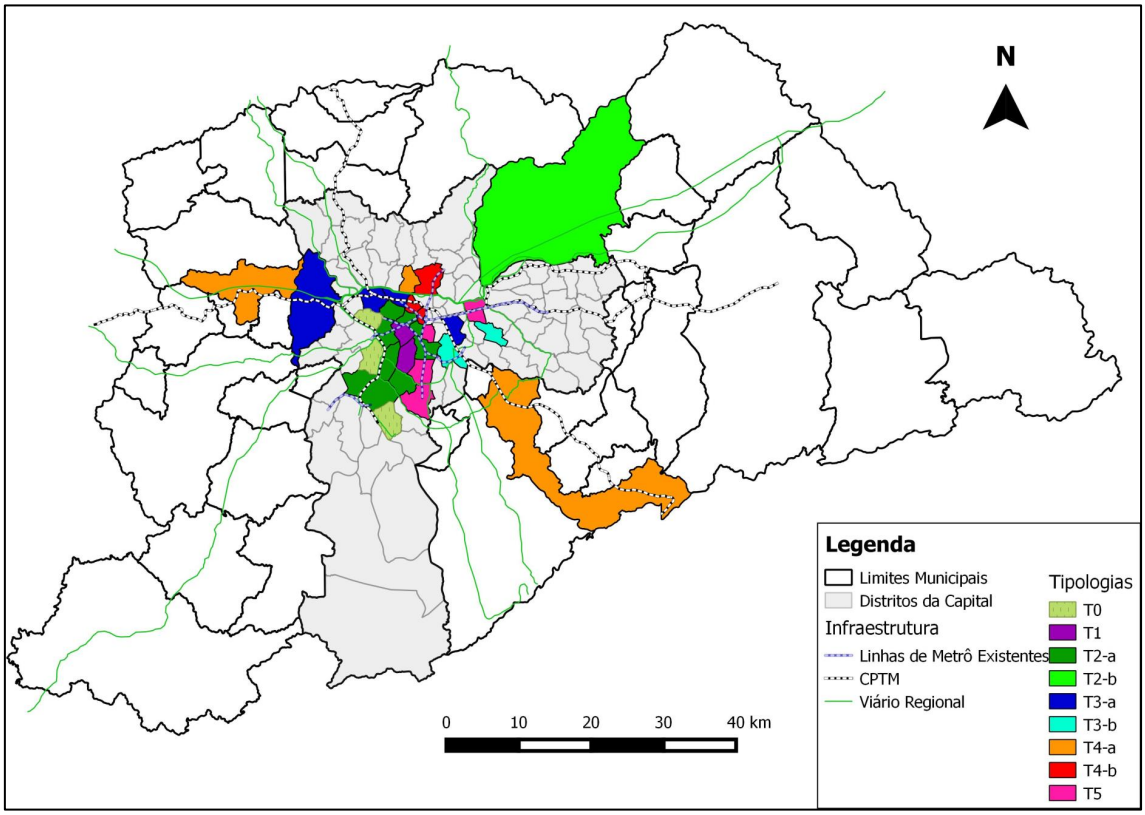


Eixo X – Períodos: P1 (1985-1992), P2 (1993-1997), P3 (1998-2006), P4 (2007-2013)

Eixo Y – Lançamento de UHs (sem escala)

Sem a utilização de uma escala precisa, realizou-se o exercício de reflexão acerca dos dados de lançamentos de unidades habitacionais verificados nos quatro períodos. Para complementar a reflexão também foram espacializadas as tipologias identificadas (Mapa 13), onde foi possível perceber que localidades diversas, espacialmente próximas ou não, podem apresentar semelhanças na quantidade de lançamentos de UHs. Vale ressaltar que os agrupamentos feitos não conseguiram absorver 3 das 31 localidades aqui estudadas: os distritos de Alto de Pinheiros, Campo Grande e Morumbi, que apresentaram-se como *outliers* e não se encaixaram em nenhuma das tipologias "base", sendo, portanto, classificados como Tipologia 0 (T0).

Mapa 13 – Disposição espacial das localidades segundo suas tipologias



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e da Gestão Urbana da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Cabe esclarecer que dois fatores principais contribuíram na definição das tipologias e sub-tipologias: (1) as tendências de produção de UHs representam um fator principal na definição das tipologias (por exemplo: ascensão, estabilidade, ou declínio em cada período),

enquanto (2) o volume da produção foi considerado na definição das sub-tipologias. As tipologias identificadas são brevemente apresentadas a seguir.

- T1 (Distritos - Jardim Paulista e Moema): Esta tipologia apresenta-se como *locus* constante de investimento imobiliário residencial, principalmente entre os períodos P1 e P3, com leve redução no P4. Ela já apresentava grandes quantidades de UHs produzidas no primeiro período.

- T2-a (Distritos – Bela Vista, Campo Belo, Consolação, Itaim Bibi, Pinheiros, Perdizes, Santo Amaro, Vila Andrade e Vila Mariana): Esta tipologia se inicia com algum crescimento no número de UHs produzidas entre P1 e P2, aumentando suas proporções nos outros dois períodos.

- T2-b (Município – Guarulhos): Esta tipologia apresenta resultados parecidos com o verificado em T2-a, entretanto, nos períodos P3 e P4, apresenta leve redução na inclinação da curva de lançamentos de UHs.

- T3-a (Distritos – Barra Funda, Lapa e Mooca; Município – Osasco): Esta tipologia permanece estagnada entre os períodos P1 e P2 com baixíssimo número de lançamentos de UHs. No segundo trecho, que compreende P2 e P3 há um leve crescimento do número da produção imobiliária residencial. Por fim, entre P3 e P4 o mercado imobiliário passa a atuar de forma bastante significativa dentro dessas localidades.

- T3-b (Distritos – Ipiranga, Vila Formosa): Esta tipologia, assim como a anterior, possui números de lançamentos de UHs bastante reduzidos no primeiro trecho, permanecendo estagnada até o período P3. No último trecho, por sua vez, suas localidades recebem grande número de unidades habitacionais de alto padrão, se assemelhando mais uma vez à tipologia T3-a.

- T4-a (Distrito: Casa Verde; Municípios: Barueri e Santo André): Esta tipologia apresenta baixa produção imobiliária residencial inicial e mantém-se assim entre os períodos P1 e P2. A partir de P2 as localidades iniciam grande ascensão no número de lançamento de UHs.

- T4-b (Distritos: República, Santana e Santa Cecília): Esta tipologia tem seu formato muito parecido com a anterior, entretanto, sua maior diferença é que já inicia o período P1 com algum histórico de construções. O número de UHs mantém-se estagnado em P2 e volta a crescer em seguida, na mesma intensidade da tipologia T4-a.

- T5 (Distritos: Jabaquara, Liberdade, Saúde e Tatuapé): Esta tipologia é a que mais se assemelha ao gráfico apresentado por Abramo (2007) na Figura 01 do Capítulo 2 para representar o “ciclo de vida das localizações”, no qual períodos de transição e estagnação são ressaltados. No caso, períodos de transição com o crescimento do número de UHs produzidas são identificadas em P1-P2 e P3-P4; ao passo que um período de estagnação da produção de moradias é observado em P2-P3.

Após o exercício de reflexão e análise da tabela 04, serão debatidas cada uma das tipologias criadas expondo os valores dos lançamentos de UHs de cada localização e período específicos de maneira separada. A tabela 05 embasou os gráficos mostrados subsequentemente, contendo as 31 localidades junto às variáveis: 1. Dados de lançamentos imobiliários residenciais de alto padrão para cada período; 2. Tipologia em que está inserido e; 3. Zonas em que estão inseridas, segundo o recorte territorial da SEMPLA de 2002.

Tabela 05 – Localidades, seus respectivos grupos e o número de UHs (acumulado) produzidas por período.

Localidade		Lançamento de UHs (Acumulado)				Tipologias
MUNICÍPIO	**DISTRITO**	**1985-1992**	**1993-1997**	**1998-2006**	**2007-2013**	
SÃO PAULO	MORUMBI	951	1.770	2.420	2.911	0 (*outlier*)
SÃO PAULO	ALTO DE PINHEIROS	708	928	1.541	1.897	0 (*outlier*)
SÃO PAULO	CAMPO GRANDE	2.060	2.082	2.082	2.235	0 (*outlier*)
SÃO PAULO	JARDIM PAULISTA	5.096	7.363	10.741	11.975	T1
SÃO PAULO	MOEMA	6.874	10.180	15.840	17.236	T1
SÃO PAULO	CONSOLACAO	1.372	2.590	3.950	6.261	T2-a
SÃO PAULO	BELA VISTA	1.828	2.500	3.043	4.971	T2-a
SÃO PAULO	ITAIM BIBI	4.718	8.787	14.194	22.401	T2-a
SÃO PAULO	PERDIZES	2.455	3.895	4.769	6.848	T2-a
SÃO PAULO	PINHEIROS	1.415	2.078	3.014	5.140	T2-a
SÃO PAULO	VILA MARIANA	4.490	7.000	8.813	12.692	T2-a
SÃO PAULO	CAMPO BELO	1.395	2.011	3.499	7.291	T2-a
SÃO PAULO	SANTO AMARO	840	1.417	2.645	5.389	T2-a
SÃO PAULO	VILA ANDRADE	2.239	2.985	4.530	5.976	T2-a
GUARULHOS	-	232	588	1.342	1.542	T2-b
OSASCO	-	16	16	16	2.202	T3-a
SÃO PAULO	LAPA	720	948	948	3.785	T3-a
SÃO PAULO	BARRA FUNDA	19	133	199	3.264	T3-a
SÃO PAULO	MOOCA	549	741	741	2.743	T3-a
SÃO PAULO	VILA FORMOSA	832	1.314	1.495	3.399	T3-b
SÃO PAULO	IPIRANGA	347	369	545	1.985	T3-b
BARUERI	-	178	178	1.235	2.472	T4-a
SANTO ANDRE	-	76	160	666	1.128	T4-a
SÃO PAULO	CASA VERDE	322	322	788	1.390	T4-a
SÃO PAULO	REPUBLICA	962	962	1.482	3.016	T4-b
SÃO PAULO	SANTA CECILIA	1.183	1.555	1.757	2.813	T4-b
SÃO PAULO	SANTANA	3.210	3.428	4.891	6.639	T4-b
SÃO PAULO	LIBERDADE	1.031	1.391	1.402	2.856	T5
SÃO PAULO	SAUDE	2.237	3.191	3.290	6.638	T5
SÃO PAULO	JABAQUARA	2.264	2.701	2.701	4.413	T5
SÃO PAULO	TATUAPE	1.305	1.941	1.941	4.128	T5

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM).

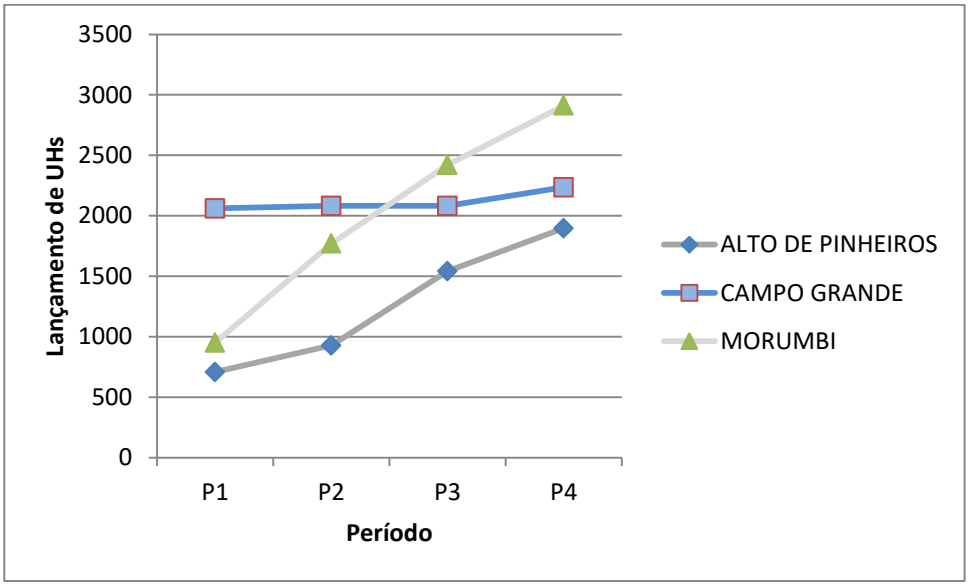
Legenda – Zona que está localizado o distrito	
	Centro
	Oeste
	Centro-Sul
	Sul
	Nordeste

	Sudeste

A classificação apresentada na Tabela 05, dividiu as 31 localidades em 8 grupos (com exceção de 3 delas que não se aproximaram de nenhum dos padrões), denominados de Tipologias das localizações Ainda, a partir da mesma Tabela, se originaram os gráficos que representam a dinâmica imobiliária de cada localidade segundo os grupos pertencentes, e que serão apresentados um a um a seguir:

6.2.1. Tipologia T0 (*Outliers*)

Gráfico 03 – Tipologia T0



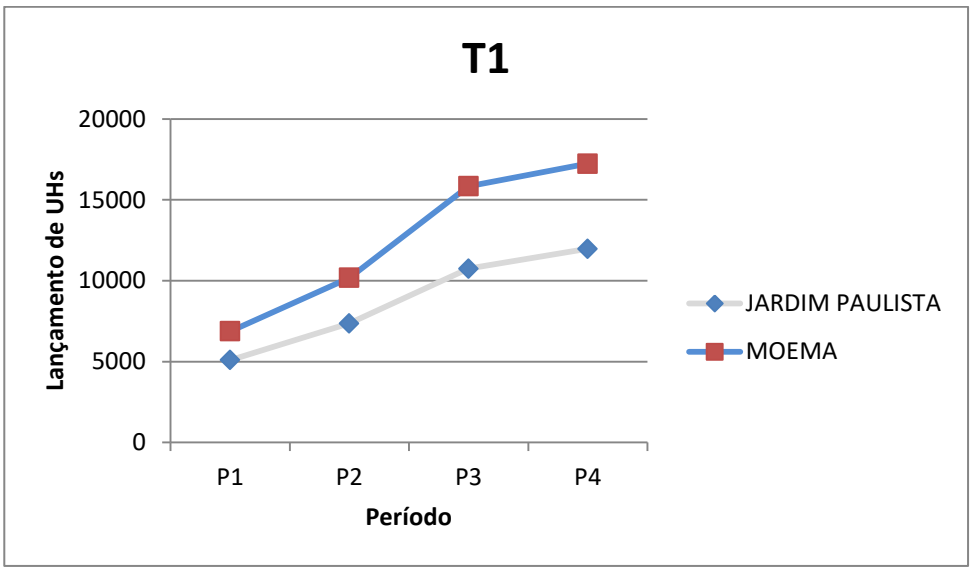
Entre os *outliers*, destaca-se a produção nos distritos de Alto de Pinheiros e Morumbi, que estão localizados na zona oeste da capital paulista. Ambos apresentam-se como área de interesse do mercado imobiliário voltado para o segmento de alto padrão em todos os períodos. Embora com dinâmicas semelhantes, alguma distinção pode ser observada: o Morumbi apresenta crescimento quase constante em relação ao número de unidades habitacionais produzidas, enquanto Alto de Pinheiros apresenta um padrão de crescimento menos linear. Além disso, o volume da produção no Morumbi apresenta-se superior ao do Alto de Pinheiros em todos os períodos.

Em relação ao distrito de Campo Grande, localizado na zona centro-sul, pode-se afirmar que, utilizando o termo de Abramo (2007), se trata de uma antiga convenção urbana, caracterizada no primeiro período (1985-1992) por grande investimento em unidades

habitacionais de alto padrão (mais de 2000 lançamentos de UHs), mas que, nos períodos seguintes deixou de assumir este papel e manteve-se praticamente estagnado em termos de produção imobiliária voltada para este segmento (menos de 200 UHs produzidas).

6.2.2. Tipologia T1

Gráfico 04 - Tipologia T1:

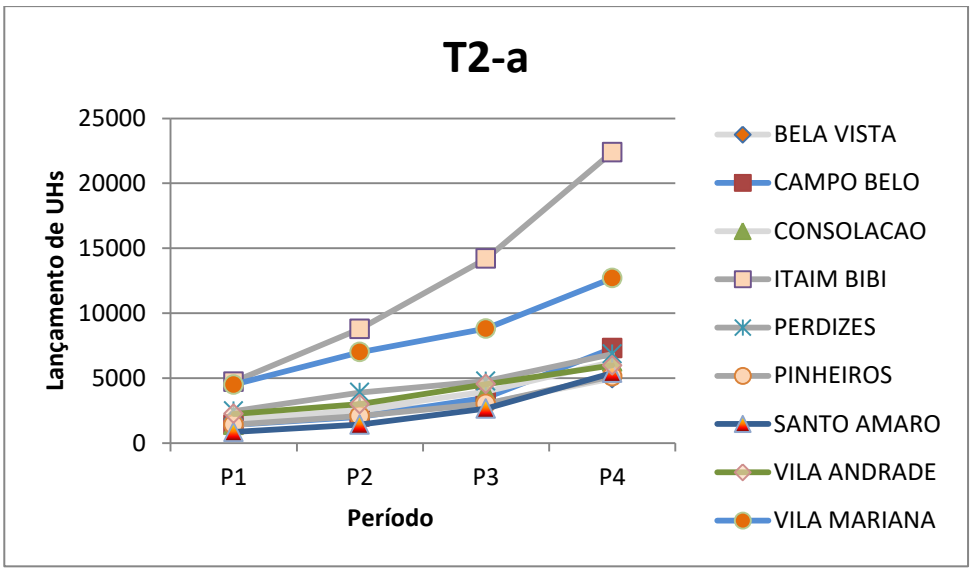


A tipologia T1, que abrange Moema e o Jardim Paulista, caracteriza-se como *locus* intenso e constante de investimento imobiliário residencial de alto padrão, no qual ambos os distritos já apresentaram, individualmente, mais que 5.000 UHs produzidas pelo mercado imobiliário no primeiro período de análise. A dinâmica dos dois distritos assemelha-se tanto nos períodos entre P1 e P3 como na ligeira desaceleração da produção imobiliária no último período. Considerando que o último período foi de intensificação da produção das UHs de alto padrão, com mais de 70.000 unidades produzidas (Seção 5.2), esta desaceleração do investimento nestes dois distritos, embora modesta, revela a ascensão de outras convenções urbanas voltadas para este segmento, como o distrito de Itaim Bibi, pertencente à tipologia 2-a, que será descrita a seguir.

O distrito de Jardim Paulista, na zona central de São Paulo, apresenta pouco mais de 5.000 UHs produzidas em P1 e, ao fim de P4, atinge a marca de quase 12.000 unidades habitacionais produzidas. Da mesma forma, o distrito de Moema, na zona Centro-Sul, tem no início da contagem a marca de quase 7.000 residências produzidas, e, ao final de 2013, contabilizou mais de 17.000 UHs.

6.2.3. Tipologia T2-a

Gráfico 05 - Tipologia T2-a:



Esta tipologia tem início com pequeno crescimento do número de UHs produzidas entre P1 e P2, e aumento progressivo e significativo de suas proporções nos dois períodos subsequentes.

Seus nove distritos se encontram no quadrante sudoeste referido por Villaça (2007). Destes, sete apresentam características muito semelhantes, dificultando inclusive sua visualização no gráfico. Encontram-se distribuídos da seguinte maneira considerando as regiões do município de São Paulo: dois no Centro (Bela Vista e Consolação), dois na zona oeste (Perdizes e Pinheiros), dois na zona Centro-Sul (Campo Belo e Santo Amaro) e, por fim, um na zona Sul (Vila Andrade). Considerando os sete distritos, a mediana de lançamentos de UHs em P1 foi de 1.647 UHs produzidas, atingindo a mediana de 6.131 unidades habitacionais produzidas em P4.

Os outros dois distritos em que o mercado imobiliário esteve mais atuante, Itaim Bibi e Vila Mariana - também localizados no quadrante sudoeste -, apresentaram quantidades de lançamentos de residências mais elevadas do que os outros sete distritos reportados nessa tipologia. Mesmo assim, como ambos seguiram uma mesma "linha-tendência", julgou-se válido mantê-los dentro de T2-a. É pertinente destacar o Itaim Bibi, distrito localizado na zona Oeste da capital, que mais recebeu investimentos no período mais recente (2007-2013), atingindo a marca de 22.401 unidades habitacionais de alto padrão produzidas até o ano de 2013, sendo que no P1, esse valor não atingia a marca das 5.000 UHs produzidas. No Itaim

Bibi, localizam-se quase 12% das unidades habitacionais produzidas no período 4 (8.207 das 70.338 UHs). A figura 04 ilustra, através de imagens GeoEye disponibilizadas pelo Google Earth, o processo de verticalização ocorrido em determinado perímetro deste distrito entre os anos de 2004 e 2013.

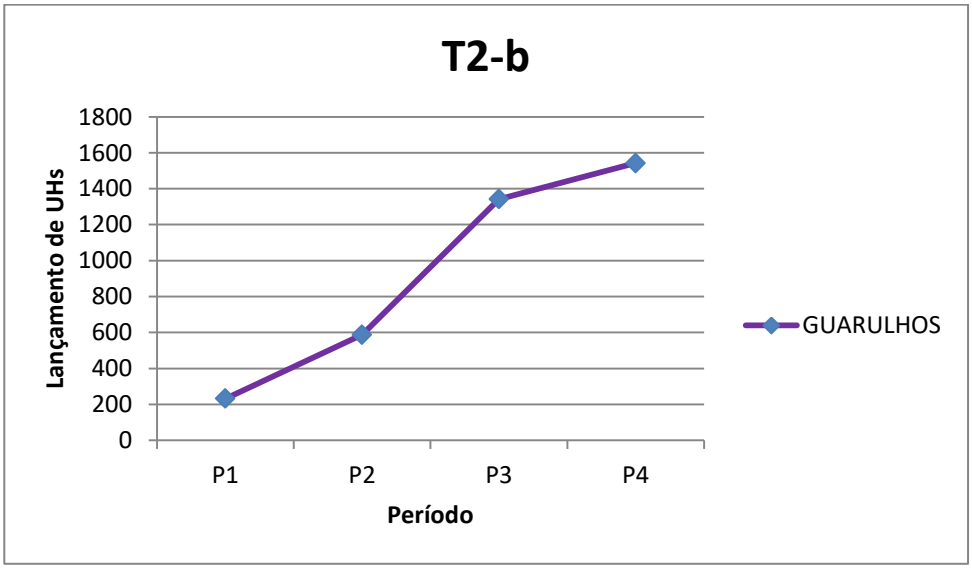
Figura 04 – Itaim bibi: Verticalização no período de 2004 a 2013

Fonte: Google Earth

O distrito de Vila Mariana, localizado na zona Centro-Sul de São Paulo, apresenta-se, no gráfico 05, logo abaixo do Itaim Bibi. Era o distrito que concentrava o 4º maior número de unidades habitacionais de toda a Região Metropolitana de São Paulo em P1 com quase 4.500 UHs produzidas, chegando a pouco mais de 12.500 no fim de 2013. Em números absolutos, a produção de imóveis de alto padrão na Vila Mariana assemelha-se à de Moema. No entanto, ao contrário de Moema, que apresentou uma ligeira tendência à desaceleração no P4, a Vila Mariana seguiu com crescimento da taxa de produção das UHs neste mesmo período.

6.2.4. Tipologia T2-b

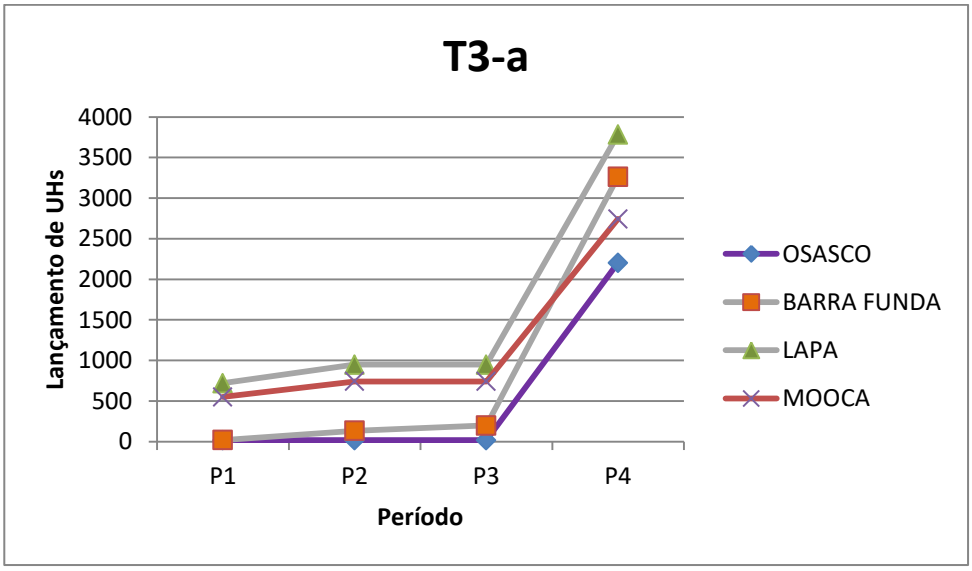
Gráfico 06 - Tipologia T2-b:



O município de Guarulhos, aqui simbolizando a tipologia T2-b, apresenta uma expressiva ascensão na quantidade de unidades habitacionais entre 1985 e 2013. Apesar de estar representada apenas por Guarulhos, que faz limite com o norte da capital paulista, a quantidade de UHs que foram produzidas até 2013 ultrapassa muitos distritos considerados de alta renda dentro do município de São Paulo. O município destacou-se por apresentar um crescimento de quase 7 vezes no número de UHs produzidas entre o período P1 e P4, variando de 232 a 1.542.

6.2.5. Tipologia T3-a

Gráfico 07 – Tipologia T3-a:



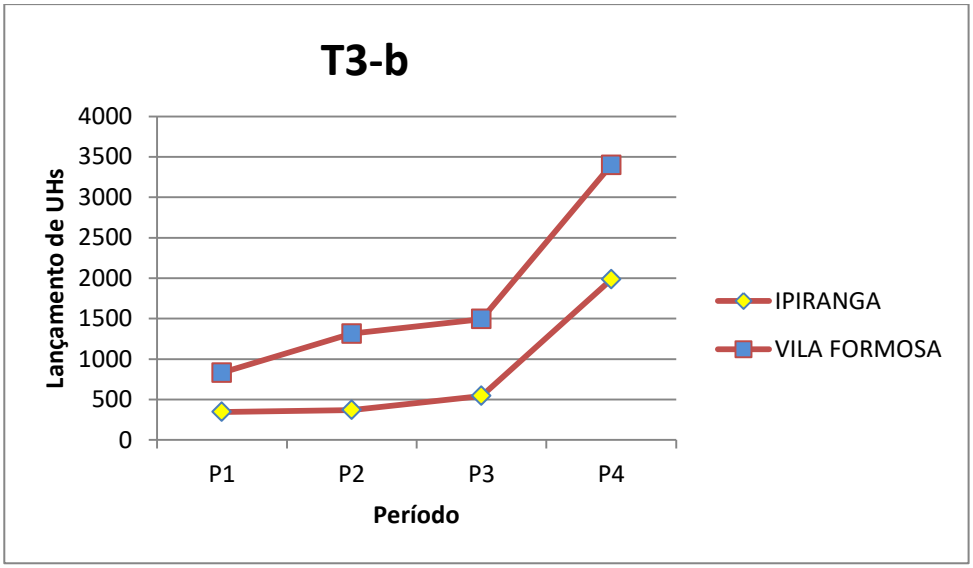
Nesta tipologia, composta por um município à oeste da capital paulista (Osasco) e três distritos de São Paulo - sendo eles, Barra Funda, Lapa e Mooca (os dois primeiros localizados na Zona Oeste e o terceiro, na Zona Sudeste) -, é possível verificar tendências na produção de UHs de alto padrão muito semelhantes entre si, caracterizado por um *boom* imobiliário no último período analisado (P4).

Osasco e Barra Funda iniciam P1 com pouquíssimas unidades habitacionais produzidas (não atingindo 20), e se mantém desta forma até P3. É apenas no intervalo de P4 (2007-2013) que atingem o patamar de 2.202 e 3.264 UHs produzidas, respectivamente, um crescimento muito abrupto da variável em questão.

Seguindo a mesma lógica, estão os distritos da Lapa e da Mooca que, apesar de iniciarem P1 somando mais de 500 UHs cada, receberam pouco investimento imobiliário de alto padrão em P2 e P3. Durante o período P4 houve um crescimento expressivo do número de habitações produzidas em ambos os distritos, no qual estes números cresceram em média 4 vezes se compararmos ao período anterior (P3).

6.2.6. Tipologia T3-b

Gráfico 08 - Tipologia T3-b:

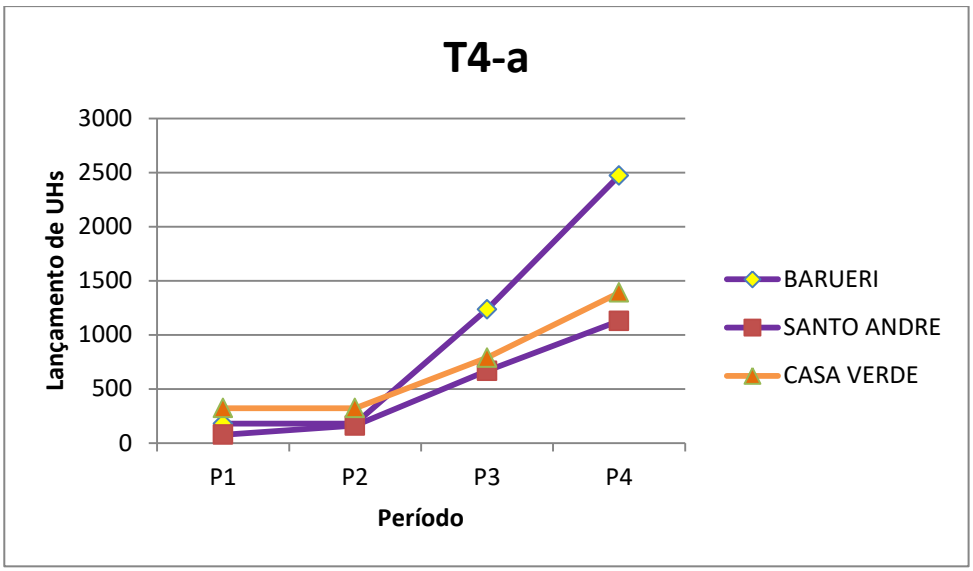


Esta tipologia, que se assemelha à T3-a, apresenta já elevado número de lançamentos de UHs no início, acompanhado de leve aumento até o período P3. Porém, é entre P3 e P4 que se verifica o aumento significativo na produção imobiliária residencial nessas localidades.

Das localidades contidas na tipologia T3-b, estão os distritos da zona sudeste de São Paulo, Ipiranga e Vila Formosa. A primeira, que permaneceu parcialmente estagnada entre P1 e P3, atingindo 545 UHs produzidas no final deste intervalo, saltou para 1.985 unidades produzidas nos últimos 6 anos verificados. Já a segunda, Vila Formosa, produziu pouco mais de 500 UHs entre P2 e P3 em um movimento de pequena ascensão, tendo em vista que no início já havia recebido pouco mais de 800 residências de alto padrão. Já em P4, saltou das 1.495 unidades habitacionais produzidas até então, para 3.399.

6.2.7. Tipologia T4-a

Gráfico 09 - Tipologia T4-a:



Esta tipologia apresenta-se como a única a ter dois municípios inclusos além da Capital, sendo eles Barueri, a oeste e Santo André, no ABC. Além disso, também há o distrito da Casa Verde, localizado na zona norte do município de São Paulo.

As três localidades apresentam semelhanças na dinâmica imobiliária residencial de alto padrão, resultando em uma tipologia em que quase não há produção imobiliária no período P1, mantendo praticamente os mesmos patamares em P2. A partir de P2 elas se mostram em uma constante receptividade a novos investimentos imobiliários residenciais, mantendo uma taxa de crescimento do número de UHs produzidas praticamente constante entre P2 e P4.

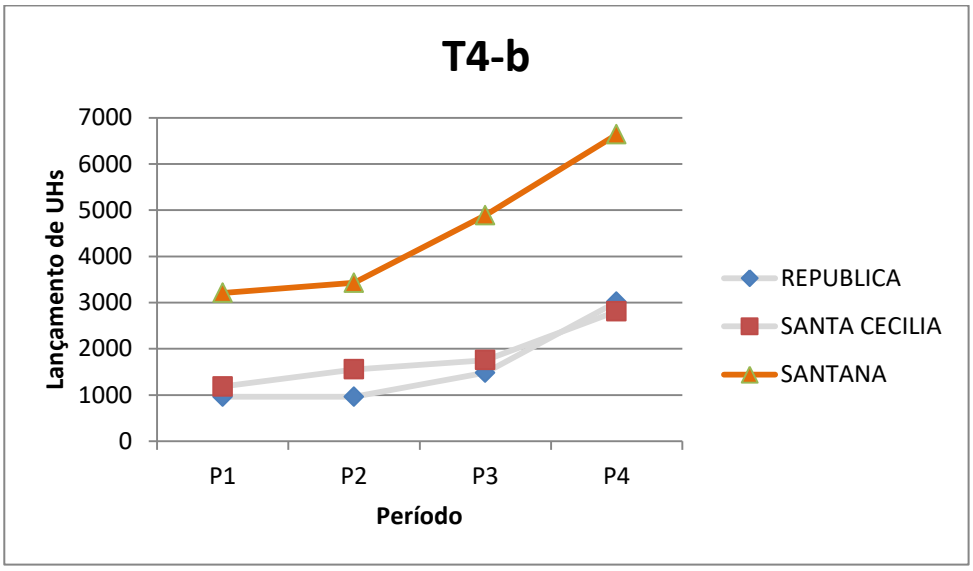
Analisando de modo individualizado, o setor imobiliário atuante no distrito de Casa Verde produziu 322 UHs entre 1985 e 1992, deixou de produzir no período P2, e passou a tomar a localidade como *locus* de investimento nos períodos subsequentes, atingindo 788 e 1.390 de UHs nos períodos P3 e P4 respectivamente. Já o município de Santo André passa a receber praticamente o dobro de UHs produzidas no período P2 quando comparado com P1 (de 76 para 160), dá um grande salto na quantidade de residências que foram ali construídas, atingindo 666 UHs em P3 e praticamente dobra o valor mais uma vez, alcançando 1.128 unidades produzidas no fim de 2013.

O município de Barueri seguiu a mesma tendência inicial do distrito de Casa Verde, com a estagnação da produção em P2, se comparada a P1, permanecendo com 178 UHs

produzidas. Entretanto, no período subsequente, viu sua produção imobiliária aumentar em quase 10 vezes, atingindo a marca de 1.235 unidades produzidas em P3 e praticamente dobrando a produção em P4, alcançando as 2.472 UHs produzidas. Vale ressaltar que o município de Barueri abriga os grandes condomínios fechados, denominados "Alphaville", que colaboram com a segregação social da população, fenômeno este amplamente debatido por Caldeira (2000) e Villaça (2007).

6.2.8. Tipologia T4-b

Gráfico 10 - Tipologia T4-b:



Esta tipologia apresenta como maior diferença em relação à anterior o histórico prévio de unidades habitacionais produzidas logo no primeiro período, em que cada uma das localidades já inicia com mais de mil unidades. A dinâmica imobiliária nessa tipologia apesar de mais aquecida, apresenta um grau de crescimento não tão elevado quanto na anterior, mantendo-se com uma relativa estagnação entre períodos P1 e P2, com aumento mais substancial do investimento imobiliário residencial em P3 e P4.

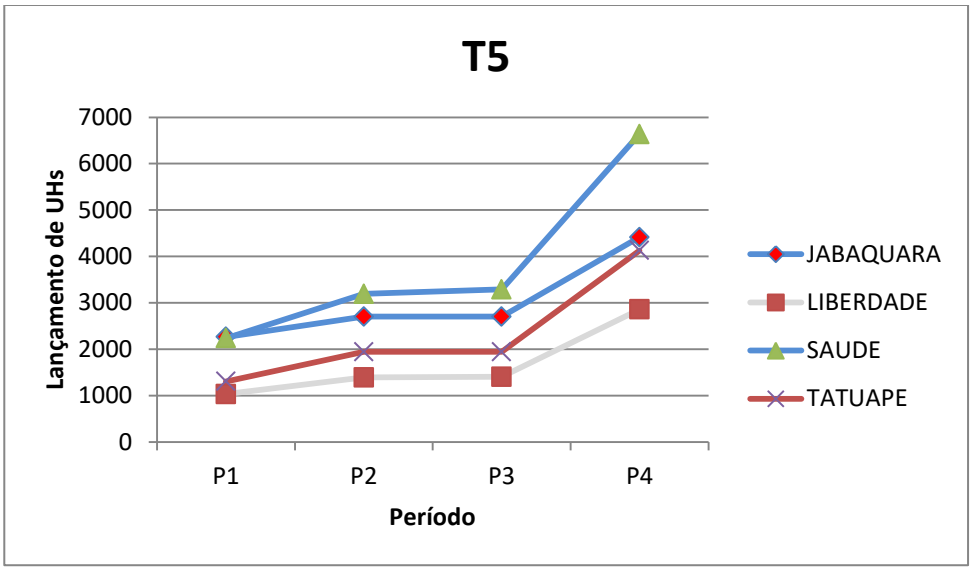
Das localidades presentes, duas estão no centro de São Paulo (República e Santa Cecília), justamente no trajeto histórico das populações de maior poder aquisitivo (FRÚGOLI JR., 2006; VILLAÇA, 2007), e outra no distrito da zona norte de São Paulo, Santana.

Os distritos de República e Santa Cecília apresentam resultados muito semelhantes entre si, partindo com praticamente o mesmo número de UHs produzidas em P1 (na faixa de 1.000 lançamentos). Nos períodos P2 e P3 apesar de se distanciarem um pouco entre si,

mantendo-se praticamente estagnados no quesito unidades residenciais produzidas nestes períodos, voltam a receber praticamente o mesmo número de unidades habitacionais em P4, com o distrito de Santa Cecília acumulando 2.813 UHs produzidas enquanto República acumula 3.016.

6.2.9. Tipologia T5

Gráfico 11 - Tipologia T5:



A tipologia em questão é a que melhor consegue representar, em apenas um gráfico, os ciclos de vida das localizações discutidos por Abramo e, que, segundo ele, são marcados – em muitos casos - por períodos de transição (crescimento da produção) e estagnação. No gráfico 11 é possível observar que entre os períodos P2 e P3 há estagnação da produção de unidades habitacionais nestas localidades. Já em P1-P2 e P3-P4 verificou-se uma fase de transição das localidades, com o mercado imobiliário agora atuante.

Na tipologia T5, também é possível verificar heterogeneidade quanto às localidades ali contidas. São três zonas que recebem quatro distritos no município de São Paulo, em que dois estão localizados na zona Centro-sul (Jabaquara e Saúde), um na zona central (Liberdade) e um na zona sudeste (Tatuapé). Todas as quatro localidades já apresentam um histórico de produção imobiliária residencial no primeiro período, tendo produzido separadamente ao menos 1.000 UHs.

O distrito da Liberdade, no centro de São Paulo, que no fim do período P1 somava 1.031 unidades habitacionais produzidas, somou 360 residências no período P2 atingindo

1.391 no acumulado e manteve-se praticamente estável em P3 com quase 1.402 unidades. No último período, mais que dobrou o número de UHs produzidas, alcançando 2.856. No distrito do Tatuapé, o setor imobiliário, que já havia produzido 1.305 residências em P1, construiu mais 636 em P2, atingindo as 1.941 unidades. Entre P2 e P3 o número de unidades habitacionais não se alterou, mantendo-se as 1.941 UHs. No período P4, uma nova convenção urbana pode ter sido criada, refletindo em um total acumulado de 4.128 UHs produzidas até o fim de 2013. O mesmo acontecimento pôde ser verificado no distrito do Jabaquara, onde há um salto de 2.264 para 2.701 unidades entre P1 e P2, com completa estagnação no período posterior, voltando a aumentar o volume de UHs produzidas, atingindo 4.413. O último distrito que faz parte da tipologia T5 é o da Saúde, responsável pelo maior número de unidades habitacionais produzidas dentro desse grupo, acumulando entre os períodos P1-P2-P3-P4, o número de 2.237, 3.191, 3.290 e 6.638 UHs produzidas, respectivamente, alcançando no final do período quase o triplo de lançamentos do período P1.

6.3. Síntese

Com o auxílio de técnicas de análise de agrupamentos, este capítulo buscou identificar tipologias de localidades (municípios ou distritos) considerando suas semelhanças em quantidade de lançamentos de unidades habitacionais de alto padrão, delimitadas segundo o valor do m² de área útil (acima dos R$7.000,00) e segundo os 4 períodos aqui determinados. Considerando as 31 localidades de maior dinamismo, foram criadas oito tipologias segundo suas semelhanças nos quesitos de produção imobiliária de alto padrão, levando em consideração os lançamentos de UHs, segundo os diferentes períodos e também a variação da quantidade de unidades produzidas.

Através desses grupos foi possível perceber disparidades no que tange a quantidade de unidades habitacionais produzidas em cada período. Alguns grupos apresentaram crescimento intermitente do número de UHs produzidas desde P1. Em outros foi verificado o aumento mais significativo da produção imobiliária após o segundo ou terceiro períodos. Já a tipologia T5, conseguiu representar o ciclo de vida das localizações em apenas um gráfico, através da transição entre os quatro períodos representados por: convenção urbana-estagnação-convenção urbana, respectivamente.

Outro conceito passível de ser corroborado através da análise das 31 localidades que mais lançaram UHs de alto padrão foi o de Villaça (2007), no qual se verificou que o

quadrante sudoeste da capital paulista apresenta-se como uma zona que concentra grande parcela da riqueza (neste trabalho limitado à análise da produção imobiliária residencial) dentro da Região Metropolitana de São Paulo, mais especificamente dentro do município Paulista em si. Além disso, outras localidades, referidas pelo mesmo autor como de classe média e média-alta, localizadas nas zonas norte e sudeste de São Paulo (Santana, Casa Verde, Mooca, Tatuapé), também foram identificadas em nossa análise, segundo o número de UHs de alto padrão lançadas.

Por fim, foi possível verificar através da análise de dados imobiliários residenciais de alto padrão e segundo os respectivos grupos em que as localidades foram confinadas, que a Região Metropolitana de São Paulo é heterogênea, com municípios (da RMSP) e distritos (da capital) que não apresentaram nenhuma atividade imobiliária formal de alto padrão. Ainda, que a produção habitacional voltada aos estratos de renda mais elevada e que apresentaram maior número de lançamentos estavam dispersas em apenas 4 municípios (quase limítrofes à São Paulo): Barueri e Osasco do lado oeste da RMSP, Guarulhos ao norte e Santo André, no ABC paulista. Quanto aos distritos, a maioria deles estava localizada no quadrante sudoeste de São Paulo, abarcando as zonas Centro, Oeste, Centro-Sul e Sul; e outros poucos, em redutos de população que apresentam historicamente rendas média e média alta, como nas zonas norte e sudeste.

Com vistas à heterogeneidade e complexidade já conhecidas na RMSP e que foram corroboradas neste trabalho, julgamos necessário realizar um estudo mais aprofundado de uma das localidades presentes nas tipologias criadas, buscando criar hipóteses para entender a escolha do mercado imobiliário para atuar em determinada localidade, bem com a possível mudança nos padrões socioterritoriais e de vida da população, que são reflexos dessa atuação do mercado imobiliário. O distrito da Mooca, localizado na zona sudeste da capital paulista, por possuir alguns condicionantes que podem ter atraído os incorporadores para atuar naquela área e também por já ter sido objeto de algumas análises, foi selecionado para essa reflexão.

7. MOOCA: UM BREVE ESTUDO DE CASO

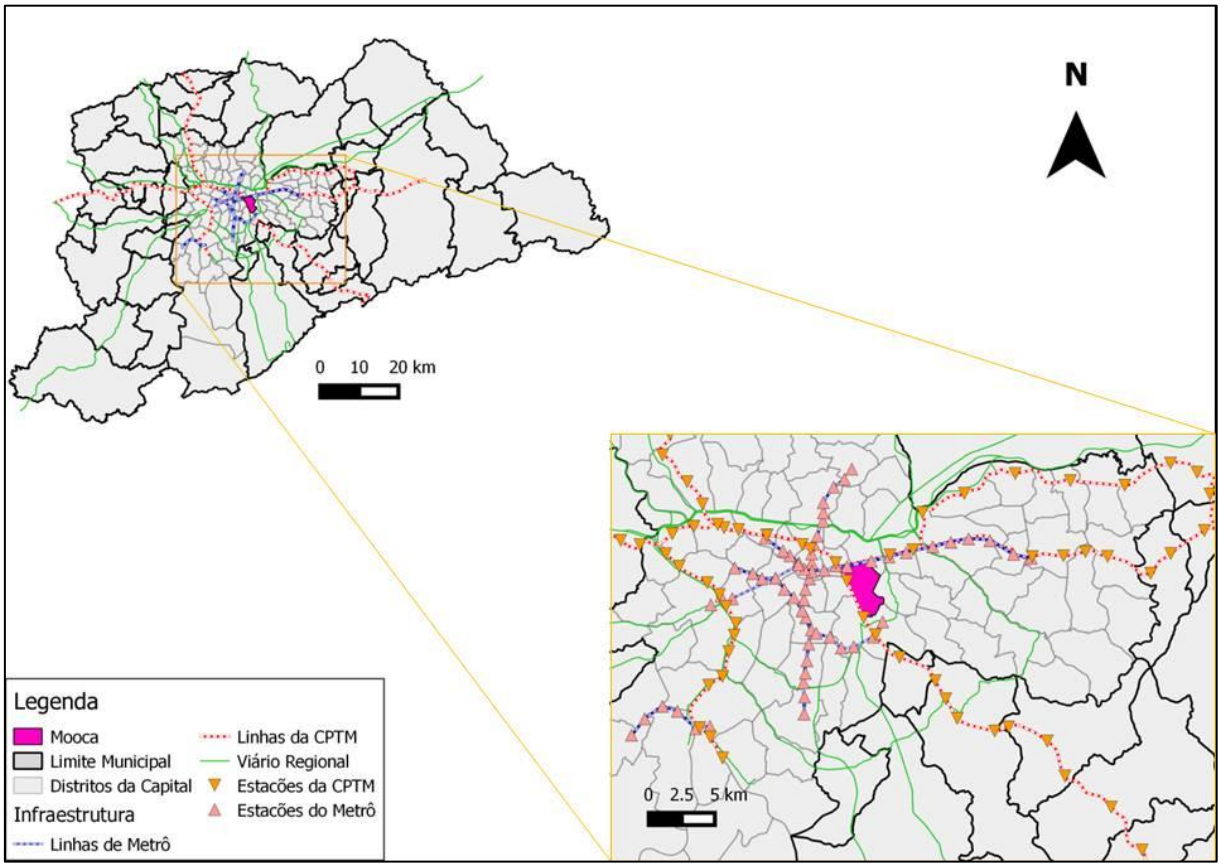
Este capítulo tem por objetivo observar tanto os condicionantes que podem ter atraído o mercado imobiliário residencial (principalmente de alto padrão) como as possíveis alterações socioterritoriais verificadas no distrito da Mooca a partir da dinâmica imobiliária. Para executar essa tarefa, o capítulo está dividido em 5 seções, sendo elas: 7.1. *A*

caracterização do distrito Mooca, em que buscamos dar um panorama geral das características do distrito; 7.2. *Da indústria à residência*, onde apresentamos um breve histórico da localidade, que se encontra neste momento em transição de grandes plantas industriais a usos imobiliários residenciais; 7.3. *A Mooca e os Planos Diretores de São Paulo*, abordando aqui um histórico mais recente do uso e ocupação do solo previstos para o distrito, baseado nos planos diretores de 2002 e 2014; 7.4. *A Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí: Justificativas e Objetivos*, seção que refletirá sobre o instrumento da operação urbana consorciada previsto no Estatuto da Cidade e em avançado debate na prefeitura de São Paulo, na qual buscaremos compreender o teor das justificativas dadas para a aplicação do instrumento dentro do distrito da Mooca e sua consequente plausibilidade e, por fim; 7.5. *Hipóteses para a atuação do mercado imobiliário,* onde utilizando das análises anteriores, apresentaremos hipóteses que fizeram com que a Mooca fosse escolhida pelo mercado imobiliário como *locus* de atuação e também apontaremos para os possíveis reflexos que podem ser gerados através da atuação do mercado.

7.1. Caracterização do distrito Mooca

O distrito da Mooca, localizado na zona sudeste do município de São Paulo (segundo a lei de zoneamento de 2002), está situado entre os distritos de Água Rasa, Belém, Brás, Cambuci, Ipiranga e Vila Prudente e tem localização privilegiada próxima ao centro da capital e com acesso à diversas localidades importantes (Mapa 14).

Mapa 14 – Localização do distrito Mooca



Segundo dados do Censo IBGE, o distrito abriga 75.724 habitantes dispostos em seus 7,7 km², resultando assim em uma densidade demográfica de 9.834 hab/km². A renda média verificada a partir do chefe de família é relativamente alta, atingindo os R$ 3.293,49. Entretanto, apesar do distrito possuir um nível de renda considerado elevado, há por outro lado a existência de famílias de baixa renda que moram em 50 cortiços distribuídos próximos à ferrovia[6], que refletem o histórico da produção do espaço urbano na Mooca, tema que será abordado posteriormente.

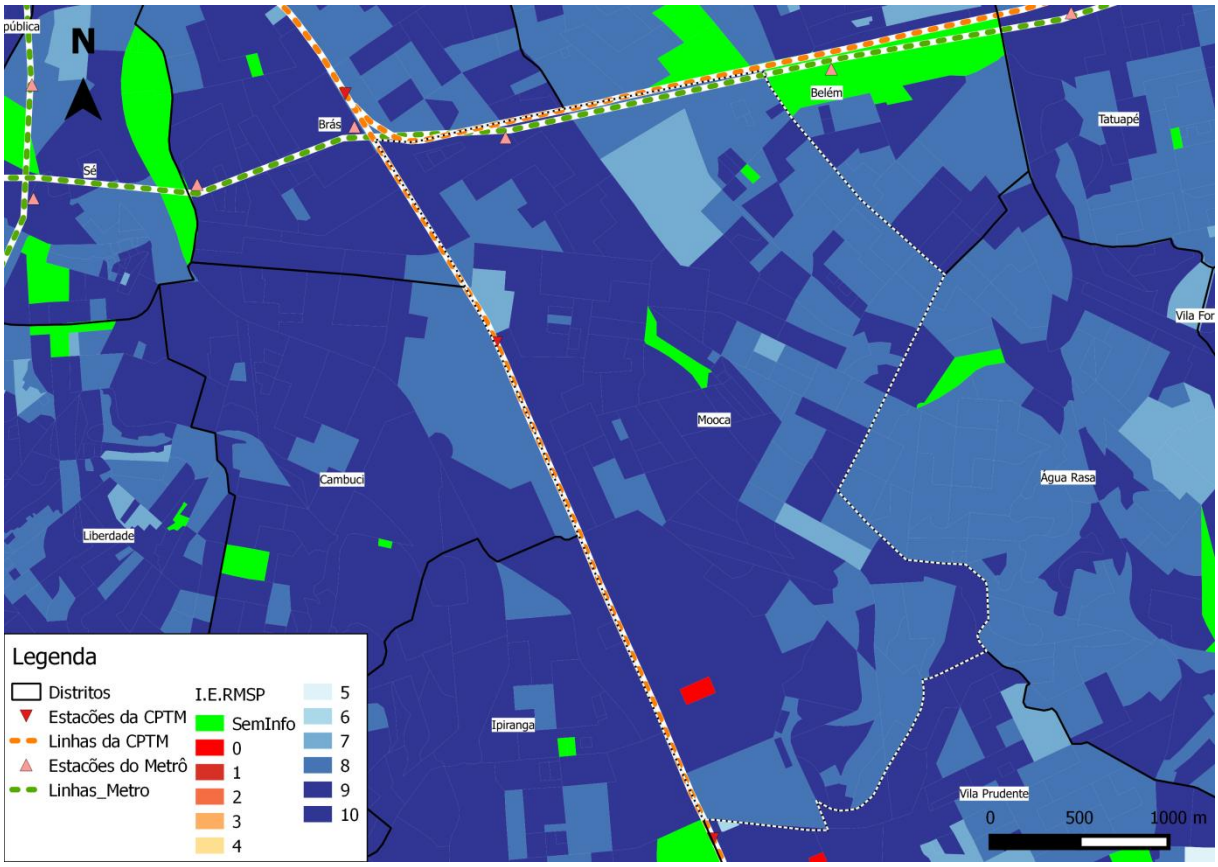
Em termos de mobilidade urbana, o distrito que está localizado próximo ao centro antigo da capital paulista, é atendido dentro de seu perímetro por duas estações de transporte sobre trilhos: na linha 3-vermelha do metrô – Bresser-Mooca; e na linha 10-turquesa da CPTM – Juventus-Mooca.

[6] Dados de 2014 retirados do Sistema de Informações para Habitação Social na Cidade de São Paulo em 2014 (HABISP), disponível em: http://dados.prefeitura.sp.gov.br/dataset/1efbd147-a336-4025-9762-1cced6f9b0ec/resource/90f20793-527b-4291-a377-4041ee3e4e9b/download/layercorticos2015.zip

Analisando o distrito em termos de infraestrutura, podemos diferenciá-las segundo duas concepções diferentes, sendo elas: 1. O Índice do Entorno (Ranieri, 2014)[7] que calcula as características da infraestrutura de entorno de um domicílio segundo um índice que varia de 0 a 10, com os dados provenientes do grupo de variáveis (de mesmo nome) disponibilizadas pelo Censo de 2010, contabilizando assim as condições de infraestrutura de cada Setor Censitário, onde 0 significa ausência e 10 a presença de todas as variáveis. Dessa forma o distrito Mooca apresenta na média de seus Setores Censitários, o Índice do Entorno de 8,61 (Mapa 15), valor considerado bastante elevado e; 2. A infraestrutura baseada em equipamentos de serviço e lazer, públicos ou privados, que possuem grande peso na visão do setor imobiliário como atrativos para a comercialização de imóveis residenciais. Tendo em vista essa última concepção de infraestrutura, no ano desse trabalho – 2016 – verificou-se no distrito da Mooca a existência de grandes supermercados, universidade particular, parques públicos, museu, clube, hospitais públicos e particulares, além da subprefeitura Mooca (gerindo não só o distrito da Mooca como outros ao redor) que abriga equipamentos de esporte, lazer e cultura dentro de seu espaço. Ainda em referência aos atrativos do distrito, existem aqueles com maior tempo de vida e consequente tradição, tais como pizzarias, esfirrarias, clube de futebol e algumas áreas de interesse para preservação histórica já delimitadas pelo Plano Diretor.

[7] Disponível em: <http://neblinalab.net/indice-de-entorno-do-riacho-grande/> Acesso: 05/04/2016 as 22:19

Mapa 15 – Índice do Entorno no distrito Mooca



A mensuração do grau de infraestrutura do distrito, visualizado segundo as concepções do índice do entorno e do mobiliário urbano, nos mostram a qualidade de vida que os moradores dessa região têm para desfrutar. A condição de infraestrutura e de equipamentos públicos ou particulares no distrito são aprovadas pela população local. É comum que tanto os antigos como os novos moradores profiram um ditado popular: *Quem mora aqui [Mooca] não quer sair, quem saiu, quer voltar*. Tendo em vista as condições de infraestrutura apresentadas segundo ambos os vieses e a aprovação da população local, é possível traçar um paralelo deste lugar com o conceito de "vida" de Jacobs (2011), em consequência da diversificação de atividades existentes e do bem estar dos moradores e frequentadores.

Entretanto, apesar de toda vitalidade apresentada pelas duas concepções de infraestrutura - reforçada pelos relatos de grande parte dos moradores - o distrito apresenta principalmente em sua orla ferroviária, remanescentes de galpões industriais com pouca ou nenhuma atividade industrial (Rodriguez, 2006; Pires e Kuwahara, 2008; Reina e Comaru, 2015), fato que tem atraído a atenção do mercado imobiliário. Um estudo sobre a sua atuação

na região entre os anos de 1998 e 2013[8] realizado pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI-SP), aponta a viabilidade da continuidade do investimento na produção imobiliária residencial de alto padrão nas antigas áreas industriais, principalmente se estiver em sinergia com a Operação Urbana Consorciada. Além disso, iniciou-se um processo recente liderado por empresários, denominado *Distrito Mooca*, que busca ocupar esses antigos galpões com determinados serviços voltados para públicos específicos, como barbearias, restaurantes, galerias de arte e tatuagem, inspirando-se no bairro industrial estadunidense de Wyniwood, em Miami. Esta atuação de empresários pode ser um pontapé inicial para o processo de Gentrificação adaptada à realidade brasileira, conforme colocado por Reina e Comaru (2015) e que será abordada mais a frente neste capítulo.

Entretanto, para dar prosseguimento a este estudo de caso, é necessário traçar, ainda que de modo sucinto, uma sequência de fatos para compreender as características de uso e ocupação do solo do distrito da Mooca, partindo da condição industrial/residencial para a residencial.

7.2. Da indústria à residência

Apesar do distrito da Mooca ainda carregar consigo uma imagem de distrito industrial, essa concepção vem perdendo forças nos últimos anos. A atribuição desta imagem teve início no fim do século XIX com o processo de industrialização e se fortaleceu durante décadas até o final dos anos 1970, quando as indústrias começaram a migrar para outras localidades. Entretanto, esta imagem industrial mantém-se no imaginário coletivo da população, seja através da memória dos antigos moradores perante as atividades executadas por eles nas indústrias, seja pelos remanescentes das plantas industriais que ainda podem ser vistas no distrito.

O processo de industrialização da Mooca está muito relacionado ao de outros distritos do município de São Paulo em função de sua localização às margens da ferrovia *São Paulo Railway* que liga a capital paulista ao porto de Santos, ferrovia esta que foi essencial para aumentar a relevância econômica do município de São Paulo perante à antiga capital brasileira (Rio de Janeiro). Este processo de industrialização no Estado de São Paulo, principalmente da capital paulista e que rebate no distrito da Mooca não será abordado de

[8] Disponível em: <http://www.secovi.com.br/files/Arquivos/mooca-2012.pdf> Acesso em: 05/04/2016 às 23:45

forma aprofundada por considerarmos que o detalhamento do processo em si não irá colaborar com o que se pretende neste trabalho. Mesmo assim, vale ressaltar que para aprofundamento sobre o processo em questão, os trabalhos de Cano (1970) e De Negri (1994) remontam muito bem à dinâmica da industrialização paulista.

O que nos interessa para pensar a industrialização dentro do distrito vai além do processo em si. Buscaremos analisar o reflexo gerado pelas atividades industriais principalmente no âmbito do padrão urbano e social. Dentre os reflexos que o processo de industrialização – ocorrida de forma intensa no distrito desde o fim do século XIX até os anos 1970 - pode nos trazer, estão: 1. o perfil populacional que apresenta forte descendência italiana graças aos movimentos de imigração que receberam italianos refugiados para trabalharem nas fábricas ali instaladas; 2. a ferrovia que conectava Santos à Jundiaí inaugurada, segundo De Nigri (1994) em 1876, que afetava o padrão urbano das localidades adjacentes a ela e que segundo Villaça (2007:138) podiam ser consideradas de "localizações 'próximas ao Brasil'" por conta de seu escoamento de produção que já não mais necessitaria passar pelo interior do país, mas que já podia ser transportada via porto de Santos, nacional e internacionalmente; 3. esta mesma ferrovia conseguiu incitar, a partir de sua concepção, um processo de segregação socioespacial, que até então estava implícito no município, separando os bairros "centrais e os além-Tamanduateí" (BOTELHO, 2007: 23).

Este terceiro reflexo, que trata da acentuação da segregação socioespacial verificada após a construção da ferrovia, já estava previsto e pode ser considerado fruto, em termos gerais, da apropriação do capital pelo espaço urbano produzido (HARVEY, 1982). Esta apropriação, muito debatida por Harvey (IBIDEM) em um contexto geral, é verificada também por Villaça (2007) nas zonas centrais e que vão aos poucos caminhando para o quadrante sudoeste da capital. Com grandes aportes financeiros, oferecidos pelo Estado nestas zonas de alto padrão socioeconômico (que vão se modificando espacialmente aos poucos, mas sem sair de seu eixo principal, o vetor sudoeste), as populações de mais alta renda vão acompanhando esse movimento de migração dos grandes centros econômicos da capital (Villaça, 2007; Fix, 2011; Frúgoli Jr., 2000).

Por outro lado, ao analisarmos o distrito Mooca, notaremos o não recebimento desse mesmo aporte financeiro oferecido pelo Estado, fato que acaba fortalecendo o processo de segregação socioespacial, tendo em vista que com o processo de industrialização, principalmente nos anos 50 ocorreu a "...formação de um proletariado que se concentra nos

bairros operários e cortiços" (BOTELHO, 2007:23). Entretanto, é importante ressaltar que essa segregação socioespacial entre os bairros centrais e além-tamanduateí que foi explicitada com a chegada da *São Paulo Railway* não foi fruto do acaso, mas que ocorreu com a colaboração dos proprietários de terra à época da implantação da ferrovia, no fim do século XIX, como será explicado a seguir.

Utilizando da dissertação de Rodriguez (2006), observamos que o distrito da Mooca, nas mãos da família Paes de Barros, começou a ser parcelado nos anos 1880 (nota-se aí a proximidade com o ano de inauguração da ferrovia, 1876, e o interesse pelo lucro na produção do espaço urbano). Mas é a partir do século XX que a produção capitalista do espaço urbano na Mooca começa a ganhar força e tomar quatro rumos: O primeiro trazia em sua concepção "... empreendimentos compostos de pelo menos um lote destinado à construção de fábrica, o que mostra a intenção de vender ao investidor a ideia de construir casas operárias ao lado da fábrica" (RODRIGUEZ, 2006: 53) que se equivalem às vilas operárias, indo ao encontro à ideia de Harvey (1982) do capital controlar não só o espaço da produção como também o de vida do trabalhador. O segundo rumo trata da "... construção de cortiços, apesar de ser um tipo de construção ou habitação precária, [que] configura uma forma capitalista de provisão de moradias para o mercado de baixa renda ou a classe trabalhadora" (RODRIGUEZ, 2006: 61). O terceiro rumo da produção do espaço urbano na Mooca também se deu via investidor privado, mas dessa vez principalmente no subdistrito Alto da Mooca, onde foram construídas vilas residenciais para classe média. O quarto e último rumo da produção do espaço urbano do distrito se deu em meados do século XX, onde o principal agente participante foi o Estado junto aos recém criados Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs) que tinham entre outras responsabilidades, a redução do déficit habitacional crescente, via investimentos em habitação cujo "... atendimento se concentrou em Rio de Janeiro, São Paulo, Minas Gerais e Brasília" (FIX, 2011:77). Então, especificamente na Mooca os institutos que produziram habitação nos anos 50 foram: Industriários (IAPI); Trabalhadores em Transporte de Carga (IAPTEC) e; dos Eletriciários (Bonduki e Koury, 2012)[9].

Portanto, a produção capitalista do espaço urbano na Mooca esteve balizada a priori pela inauguração da *São Paulo Railway* que incentivou o parcelamento da gleba de 4.140.000 m² da família Paes de Barros em diversos tipos de lotes. Identificou-se então o uso industrial de maneira geral e o uso residencial, subdividido entre vilas operárias, cortiços e vilas de

[9] Todos eles existem e são habitados até o presente momento.

classe média dentro dos loteamentos no distrito. Esses lotes, segundo Rodriguez (2006) não apenas compuseram como também consolidaram o tecido urbano da Mooca já na década de 1930 de modo que poucas foram as alterações feitas desde então. Nem mesmo os edifícios residenciais apresentaram representatividade na área segundo a autora, como pôde ser visto até o ano de sua dissertação em 2006, corroborando com os dados que foram apresentados na tipologia T3-a sobre os edifícios residenciais de alto padrão na Mooca, onde observou-se o aumento no número de construções de empreendimentos residenciais a partir de 2007.

Por fim, cabe lembrar que com exceção do aquecimento imobiliário residencial no distrito, o padrão do uso do solo mantém-se o mesmo, com muitas casas (algumas ainda com os vestígios das vilas operárias), alguns comércios e as grandes plantas industriais próximas às orlas ferroviárias, que se encontram na maioria das vezes ociosas.

Após apresentarmos historicamente um padrão de loteamento, uso e ocupação do solo no distrito, buscamos nos aproximar do Plano Diretor (PD) de São Paulo para entender os parâmetros de ocupação previstos para a Mooca nos 20 primeiros anos do século XXI.

7.3. Mooca e os planos diretores de São Paulo

O plano diretor apresenta-se como um instrumento urbanístico que busca ordenar a ocupação e expansão dos municípios. Entretanto, muitas das vezes pouco conseguem cumprir com aquilo que propõe, seja por conter instrumentos urbanísticos que não são auto-aplicáveis, seja por falta de fiscalização perante os governos municipais. Outro fator que limita o sucesso do PD é que a lei de uso e ocupação do solo (LUOS), que é votada posteriormente ao plano diretor, é que definirá os padrões de ocupação do município. Portanto, por conta da importância que essa lei assume dentro do município, grandes embates serão criados e poderão definir o uso do solo pelos próximos anos, reduzindo a relevância do PD.

Encabeçando esse importante embate de definição da LUOS que delineará os rumos do município, encontram-se presentes atores sem vínculos diretos à câmara municipal, como por exemplo: Associações de bairros (residenciais de alto padrão, principalmente) que tem como sua luta a manutenção do zoneamento estritamente residencial em suas áreas, coibindo a chegada de usos comerciais e; os agentes imobiliários, que mobilizam diversas frentes buscando alterar determinados parâmetros, para que consigam assim gerar lucro com determinado empreendimento em certa localização. Assim, é possível notar a importância da

LUOS principalmente pelo fato desta lei ser imprescindível para que o Plano Diretor seja cumprido.

Mesmo sabendo da importância que a lei de uso e ocupação do solo de um município tem, somada à fragilidade que um plano diretor pode apresentar e que é um fator já abordado por Villaça (2005) em seu trabalho, iremos trabalhar com a análise dos PDs de São Paulo de 2002 e 2014 para entender a lógica dos parâmetros de uso e ocupação do solo dentro do distrito da Mooca. As análises que se seguirão foram elaboradas segundo mapas temáticos, seguidos do texto de lei que condizem com o estudo que se pretende e estarão separados entre os PDs de 2002 e 2014. Ao fim, será feita uma análise complementar no conjunto dos dois planos diretores apresentados.

7.3.1. Plano diretor de 2002

O plano diretor de 2002, extenso e com diretrizes muito generalizadas, foi analisado segundo alguns mapas setorializados que apresentavam espacialmente as propostas delineadas pelo município. Dentre os temas abordados pelo PD, os que nos interessam são: 1. *Rede de Centralidades*; 2. *Macrozoneamento*; 3. *Uso do solo*; 4. *ZEIS*; 5. *Operação urbana consorciada* e; 6. *Política de desenvolvimento urbano*. Para cada um desses temas acima citados, uma breve análise será feita buscando entender não apenas a proposta como um todo, mas também permitindo comparações com o que foi proposto posteriormente no Plano Diretor de 2014.

Discussão acerca dos temas abordados pelo PD 2002:

1. Rede de Centralidades: Neste quesito, o distrito da Mooca apresenta-se como possuidor de uma única *Centralidade Existente à qualificar em 2006*, localizada na estação de trem da CPTM Juventus-Mooca;

2. Macrozoneamento: O Distrito da Mooca, assim como quase todo o município de São Paulo faz parte da *Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana*;

3. Uso do Solo: Em quase sua totalidade, o distrito da Mooca foi considerado como *Zona Mista*. A exceção encontra-se próxima à orla metroferroviária que consta como *Zona Industrial em Reestruturação*, mas que pouco é explicado no texto da lei, provavelmente pela força da Operação Urbana Consorciada já prevista em toda aquela área, e que alteraria os Coeficientes de Aproveitamento e usos do solo daquela localidade;

4. ZEIS: Duas pequenas áreas de ZEIS foram delimitadas, sendo uma delas *ZEIS 01* de *Favelas e Loteamentos precários,* (próximos à linha de trem e limites com o distrito da Vila Prudente) e *ZEIS 03,* que são áreas dotadas de infraestrutura (próxima à linha do metrô) nas quais estão previstos planos de Urbanização, com propostas de estímulo ao proprietário à melhoria das habitações e demarcação de cortiços sujeitos ao direito de preempção.

5. Operação Urbana Consorciada: Instrumento urbanístico presente no Estatuto das Cidades e que está previsto na Orla ferroviária e em sua margem subsequente, também atingindo um trecho do distrito do Ipiranga;

6. Política de Desenvolvimento Urbano: neste tema, o distrito da Mooca está subdividido entre duas macroáreas, a maior delas é a de *Reestruturação e Requalificação,* que margeia as orlas metroferroviárias com alguma extensão para o interior do distrito e a outra, que complementa o resto do distrito, denominada *Urbanização em Consolidação.*

Portanto, através do Plano Diretor de 2002 pudemos observar poucas proposições e discussões acerca do planejamento do distrito da Mooca. Tal observação nos permitiu conjecturar duas possíveis causas para a falta de propostas para o distrito, sendo elas: 1. a presunção da qualidade de vida no distrito da Mooca que por consequência mostraria a não necessidade de grandes planos para a região, ou; 2. a manutenção de um status quo do poder público perante aquela área (principalmente na orla ferroviária), talvez orquestrado indiretamente junto a agentes imobiliários, com vistas ao "abandono", subsequente deterioração e queda nos preços da terra na região, abrindo precedentes para a justificativa de uma "renovação" naquela área, utilizando-se inclusive do proposto no tema 5, a Operação Urbana Consorciada.

7.3.2. Plano diretor de 2014

O plano diretor de 2014 do município de São Paulo apesar de muito extenso, se apresenta em uma linguagem mais informal para a população, principalmente com o *Plano Diretor Ilustrado*. Em termos de conteúdo, o PD apresentou-se mais completo ao incluir algumas questões não vistas no documento anterior. Para esta análise utilizamos o mesmo procedimento prévio, ou seja, a análise de mapas temáticos complementados com a leitura do texto da lei para compreendermos o que se propõe no PD de 2014. Dentre os temas que serão analisados, estão: 1. *Macrozona*; 2. *Macroáreas;* 3. *Eixos de Estruturação da Transformação Urbana*; 4. *ZEIS 1 e*; 5. *ZEIS 2,3,4.*

Discussão acerca dos temas abordados pelo PD de 2014:

1. *Macrozona*: O distrito da Mooca, assim como quase todo o município de São Paulo, encontra-se integralmente na *Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana*;

2. *Macroáreas:* O distrito está inserido em duas macroáreas, sendo elas: a) *Macroárea de Qualificação da Urbanização*, que tem entre outros objetivos, trazer melhorias de condições urbanísticas, transporte viário, consolidação de centralidades de bairros e regularização fundiária. A macroárea em questão localiza-se na porção nordeste do distrito, e; b) *Macroárea de Estruturação Metropolitana*, que traz uma proposta condizente em relação à sua inserção estratégica perante os outros municípios da metrópole paulista, principalmente a região do ABC. Contudo, apesar dessa macroárea reconhecer o legado industrial deixado no distrito ao propor a garantia do patrimônio arquitetônico, cultural e manutenção da população moradora nessas localidades, por outro lado ela promove transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana, melhoria dos sistemas ambientais presentes, melhoria do sistema de transporte público, entre outros. Vale lembrar que o perímetro dessa macroárea é o mesmo da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí e que portanto uma legislação específica regerá esta área;

3. *Eixos de Estruturação da Transformação Urbana:* Os eixos que se apresentaram nesse mapa temático foram os de transporte metroferroviário, linhas 3-vermelha do Metrô e 10-turquesa da CPTM. Além disso, o corredor de ônibus da *Avenida Paes de Barros* também foi considerado um eixo de estruturação, se mostrando o único dentre os três eixos para o qual se considera a existência de uma área de influência em seu entorno;

4. *ZEIS 1:* Estas zonas de Interesse Social são caracterizadas por áreas com presença de favelas, loteamentos irregulares ou assentamentos habitacionais populares, normalmente habitados por famílias de baixa renda, em que o poder público tem o interesse de manter a população ao promover regularização fundiária e urbanística. Foram identificadas três dessas Zonas de Interesse social no Distrito da Mooca, duas próximas à orla ferroviária e uma próxima ao corredor de ônibus da Avenida Paes de Barros;

5. *ZEIS 2,3,4 e 5:* Estão presentes no distrito da Mooca as ZEIS 3 e 5, sendo que ambas caracterizam-se segundo o texto da lei como zonas localizadas em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e com o objetivo de promover habitação de mercado popular e de interesse social. A diferença é que na ZEIS 3 há ocorrência de imóveis

ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados, enquanto na ZEIS 5 se encontram lotes preferencialmente vazios ou subutilizados.

Através desta análise do plano diretor de 2014 e comparando-o com o de 2002 foi possível perceber a inclusão de um corredor de ônibus como uma centralidade existente e que gera externalidades. Além disso, também nota-se que um cortiço passou a ser reconhecido no PD de 2014 como ZEIS 1, coisa que não ocorreu no PD anterior, já que não foi possível verificar a demarcação desse tipo de ZEIS. O mesmo ocorre em relação às ZEIS que refletem os imóveis ociosos ou subutilizados em área dotada de infraestrutura: enquanto no plano diretor mais antigo eram poucas as áreas delimitadas como ZEIS, o PD 2014 se mostra mais preocupado, em teoria, com o cumprimento da função social da propriedade. Em relação às Macrozonas, os dois planos diretores mantiveram coerência, considerando em ambos os casos o distrito da Mooca como urbano. Por fim, a lógica das Macroáreas manteve-se semelhante entre os PDs, mantendo-se a divisão em duas macroáreas: a primeira que estabelece uma estreita relação com o perímetro da orla ferroviária, e que sofre acréscimo em sua dimensão entre 2002 e 2014 e; a segunda, complementar à primeira ao preencher com outras diretrizes o restante do distrito.

Por fim, através de uma análise global das proposições apresentadas para o distrito da Mooca nos planos diretores, foi possível notar propostas bastante superficiais. É fato que o PD de 2014 mostra-se mais avançado que o anterior quando aponta e reconhece outros fatores importantes no distrito, como a inclusão do corredor de ônibus como centralidade ou mesmo o reconhecimento de um cortiço (dentre os 50 existentes na Mooca) como ZEIS 1. Entretanto, os planos diretores ainda apresentam aspectos negativos a serem considerados, como uma proposta vazia em relação às áreas localizadas próximas à orla ferroviária que se mantiveram desde 2002 até 2014. Pouco se propõe para essas áreas, o que pode significar a manutenção de um *status quo*, que pode gerar uma aparência de abandono e tornar-se um dos fatores para justificar a aplicação do instrumento da Operação Urbana Consorciada (OUC). Esta proposta provavelmente será vendida aos moradores como uma oportunidade de melhoria das áreas "degradadas" ou inutilizadas. Vale lembrar que muitas das plantas industriais encontram-se ociosas ou subutilizadas desde o PD de 2002 e que, caso os instrumentos urbanísticos fossem aplicados nessas áreas desde então, como ZEIS de vazios em áreas dotadas de infraestrutura (como é o caso), e subsequentes obras para provisão habitacional de interesse social, essa região talvez não só deixaria de estar inutilizada como até mesmo poderia se apresentar mais

dinâmica. Trata-se de um debate complexo, tendo em vista os muitos atores envolvidos nessa discussão, muitos deles com poder mais significativo, como os agentes imobiliários. Mesmo assim, é necessário pensar propostas com vistas ao cumprimento da função social da propriedade, que tragam para essa região dotada de infraestrutura as famílias de mais baixa renda para que elas possam dar vida à essa localidade sem a necessidade da aplicação de um instrumento tão extremo, que dará lucro ao mercado imobiliário e provavelmente gerará a expulsão dos antigos moradores de menor renda dos arredores em um processo conhecido como gentrificação, como se mostra uma operação urbana consorciada (FIX, 2001; SIQUEIRA, 2014).

Apesar dos avanços trazidos pelo PD de 2014, o que pôde ser observado foi a manutenção de um *status quo* pelo poder público, principalmente na orla ferroviária, via ausência de propostas para a ocupação da área em um período de pelo menos 12 anos. Essa condição, aliada à boa infraestrutura no distrito, seja a verificada pelo índice do entorno seja pelo mobiliário urbano, nos trouxe a pensar na hipótese de que o mais interessado e provavelmente o que mais pressionava o poder público para a manutenção da área do jeito que estava, era o mercado imobiliário. Com a ausência da atuação do Estado e consequente "degradação" naquela área, a justificativa da aplicação da operação urbana consorciada se reforçaria e com isso o mercado imobiliário alcançaria boas taxas de lucro ao construir naquela localidade posteriormente.

Mesmo sendo um instrumento de grande complexidade e de alto potencial de alteração do perfil socioterritorial, ele está previsto desde 2002 no distrito da Mooca e já se encontra em estágio avançado, prestes a ser iniciado. Portanto, com vistas a uma reflexão que se faz necessária sobre a operação urbana no distrito, buscaremos trabalhar com as justificativas e algumas propostas que foram apresentadas e os prováveis reflexos que possam surgir na próxima seção.

7.4. A Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí: Justificativas e Objetivos

A Operação Urbana Consorciada é um instrumento urbanístico previsto pelo Estatuto das Cidades que, segundo o site da prefeitura de São Paulo[10], tem como objetivos "alcançar metas de qualificação para os bairros através de um conjunto de diretrizes urbanísticas", e que deve ser delimitado no Plano Diretor de um município.

[10] http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/operacao-urbana-consorciada-bairros-do-tamanduatei-oucbt/

De forma simplificada, é um instrumento muito pontual (espacialmente falando) e que consiste na não necessidade do cumprimento da lei de Uso e Ocupação do Solo definida para a área delimitada da operação, por conta da flexibilização da legislação que trata do uso no solo daquela localidade em troca de recursos financeiros.

As justificativas para a implantação da OUC na maioria das vezes estão balizadas pelo esgotamento de recursos dos municípios para melhorias nas mais diversas regiões da cidade. Portanto, para que se consiga um aporte de recursos ou melhorias urbanas, o município permite que determinado perímetro siga outra lógica de uso e ocupação do solo, diferente daquela que estava prevista na lei de zoneamento, tornando-a mais atrativa para o mercado imobiliário. Em contrapartida, aqueles que desejarem fazer o uso de determinada área (normalmente os incorporadores imobiliários) terão de comprar Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), que obrigatoriamente serão reinvestidos via obras de infraestrutura dentro do próprio perímetro delimitado pela OUC.

Fix (2011) em sua tese de doutoramento critica veementemente uma das operações urbanas consorciadas já executadas no município de São Paulo - a Faria Lima - pois identifica nesse instrumento (pelo menos nesse caso em específico) formas de valorização do capital que reforçaram e ainda reforçam as desigualdades e segregação socioespacial dentro do município, inclusive com ações consonantes vindas do próprio Estado.

As Operações Urbanas Consorciadas também são comumente justificadas, tanto pelo poder público como por diversos agentes através do discurso de revitalização de uma área supostamente degradada. Muitas das vezes, a manutenção do *status quo* de uma localidade é proposital, feita em concertação com os agentes imobiliários, que visam com a mudança do padrão de uso de solo de uma localidade auferir maiores lucros. Apesar de esses agentes terem que comprar CEPACs para poder construir, tais recursos serão reinvestidos dentro do próprio perímetro da OUC, apresentando-se como um investimento com grande retorno através da valorização imobiliária, fruto das melhorias urbanas providas em grande parte pelo Estado, utilizando-se dos recursos dos CEPACs.

Se pensarmos a “degradação” de uma localidade como uma das justificativas utilizadas para a aplicação de um instrumento espacialmente pontual e de intensa modificação socioterritorial, muitas das vezes será possível observar discrepâncias entre o que está

colocado em teoria e os fatos apresentados, isto porque o termo é muito subjetivo e passível a modificações conforme o que se quer propor.

A degradação se dá através de um processo histórico de não-manutenção de determinadas localidades, por ausência de investimentos privados e principalmente públicos, e que ocorre de forma cumulativa e normalmente exponencial. Uma determinada localidade que deixe de ser utilizada por quaisquer agentes ou pessoas, poderá ser esquecida pelo poder público (propositalmente, ou não) e, conforme os anos forem se passando, aquela localidade tende a ir se deteriorando em razão de diversos fatores temporais, além de que, com a ausência de fluxo de pessoas, diversos processos sociais considerados negativos podem ser instalados nessas regiões, como a presença de população de rua, o cometimento de atos ilícitos com frequência, como a pichação de muros e o uso de drogas.

Portanto uma combinação de fatores, como a ausência de fluxo de pessoas e atividades econômicas e processos sociais considerados negativos aliados à ausência do Estado para gerir o problema (muitas vezes negligenciando-o em determinada área por muito tempo), consequentemente trará uma condição urbana entendida por muitos como estruturalmente problemática. Assim, uma das únicas soluções apresentadas seria a de requalificação completa do local, culminando na modificação do perfil da área e entorno, e que beneficiará o capital através desse posicionamento. Entretanto, é preciso que se problematize mais a questão dos processos instaurados e como eles devem ser enfrentados de forma a evitar uma completa mudança do perfil de uma localidade sem que haja necessidade real para tal.

No distrito da Mooca as justificativas são diversas para a aplicação da operação urbana consorciada. A subseção que virá a seguir irá debater quais são as justificativas para a aplicação da OUC-Bairros do Tamanduateí e seus objetivos.

7.4.1. Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí

O município de São Paulo já legislou três operações urbanas consorciadas em seu território: a) *Faria Lima* que já foi concluída; b) *Água Espraiada* que ainda encontra-se operando, principalmente com a venda de CEPACs e; c) *Água Branca* que entrou em operação recentemente. Todas as três operações encontram-se dentro do centro expandido da capital paulista, sendo duas no quadrante sudoeste e outra em uma região de renda média-alta do município, o que já mostra as claras preferências sobre o tipo de localização que este instrumento busca e para quem está voltada. A Operação Urbana Consorciada Bairros do

Tamanduateí (OUCBT), mesmo que ainda não esteja em operação, não foge a esta regra por localizar-se em bairros de renda média-alta, dentro do centro expandido e que são dotados de infraestrutura.

A OUCBT foi idealizada no mesmo ano em que o Estatuto das Cidades (lei que prevê este instrumento) entrou em vigor, 2001. Entretanto, não chegou a ser colocada em prática nesses últimos 14 anos, permanecendo sempre no campo dos projetos e planos urbanos. Antes de tornar-se a OUC Bairros do Tamanduateí, que atualmente está em estágio avançado para aprovação, esta operação passou por duas modificações. Inicialmente denominada de OUC *Diagonal-sul*, abrangia apenas os bairros da Mooca e do Ipiranga, mas não foi aprovada. Quase dez anos depois, a operação urbana voltou a ser debatida e passou a se chamar *Mooca-Vila Carioca* ampliando bastante sua área de abrangência ao incluir o distrito da Vila Prudente. No ano de 2015, enfim, a proposta de intervenção na orla ferroviária dos distritos da Mooca, Ipiranga e Vila Prudente recebe o nome de Bairros do Tamanduateí e seu perímetro sofre um pequeno acréscimo próximo à linha 3-vermelha do metrô.

Partindo para a análise da OUCBT, cabe dizer que nosso objetivo não é contestar sua legalidade, tendo em vista que ela cumpre com a premissa delimitada no estatuto das cidades de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. Nossa contestação irá pairar no debate das justificativas e objetivos apresentados pelo município de São Paulo de forma a refletir as necessidades reais da aplicação de um instrumento que irá alterar estruturalmente a vida das pessoas que fazem uso dos bairros inclusos nesta operação, a Mooca, no caso deste trabalho. Caso não se verifique as necessidades da mudança, estaremos diante de um instrumento utilizado pelo mercado imobiliário contando com ajuda direta ou indireta do poder público para atuar em uma localidade em que as há grandes chances de lucro e que, por outro lado, acaba gerando externalidades negativas para boa parte dos moradores que não conseguirão se manter no distrito por conta da aumento dos custos de vida.

Prestados os esclarecimentos dessa seção, traremos uma análise superficial sobre a proposta da OUCBT dentro do bairro da Mooca junto a todas as informações e reflexões até então apresentadas nesse trabalho sobre o distrito. Para esta análise, foram utilizados alguns dos documentos que compõe a proposta da operação, como o Termo de Referência[11], o

[11] http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/trouc_mooca-vila_carioca_-_versao_consulta_publica_1289322035.pdf

Estudo de Impacto Ambiental[12] e o Projeto de Lei[13] (este último enviado à câmara e que ainda não foi aprovado). A *priori,* este é um projeto que tem como pretensões trazer modificações bastante significativas em um perímetro relativamente grande que inclui a orla ferroviária e parte de seu entorno.

Para iniciarmos essa reflexão trataremos das justificativas para a aplicação da OUCBT que foram apresentadas no Termo de Referência elaborado pela prefeitura de São Paulo, que mostrava o que deveria ser considerado para que propostas de melhoria dos distritos inclusos no perímetro da operação urbana fossem elaboradas. Após introduzir o território que será objeto da operação, a prefeitura delimita a seção que trabalha apenas as justificativas. A partir da interpretação desta seção foi possível identificar ao menos oito pontos colocados pelo poder público para justificar a necessidade de elaborar a operação urbana consorciada naquela área, como: Quadras de grandes dimensões, descontinuidades do sistema de circulação viária, áreas subutilizadas, drenagem deficiente, densidades demográficas baixas, atividade e uso do solo pouco diversificada, preservação da memória industrial e operária e recuperação dos corpos d'água.

Se analisarmos as oito justificativas colocadas pelo poder público, é possível separá-las em dois grupos que apresentam diferentes proposições para a solução dessas problemáticas. São eles:

Grupo 1: quadras de grandes dimensões, áreas subutilizadas, densidades demográficas baixas, atividade e uso do solo pouco diversificado, preservação da memória industrial e operária.

Grupo 2: descontinuidades do sistema de circulação viária, drenagem deficiente e recuperação dos corpos d'água.

O primeiro grupo, ao menos no campo teórico, poderia trazer como soluções à essas cinco problemáticas apresentadas apenas a aplicação dos instrumentos urbanísticos delimitados no estatuto das cidades que visam o cumprimento da função social da propriedade e também através da elaboração de um plano diretor e lei de uso e ocupação do solo mais progressista e com fiscalização. Apenas na última das problemáticas desse grupo, que trata da *memória industrial e operária*, é necessário que se inclua junto da aplicação dos instrumentos

---

12 http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/eia/eia_v1.pdf

13 http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/01/PL0723-2015_OUCBairrosTamanduatei.pdf

urbanísticos, pedidos de tombamento de alguns edifícios históricos que ainda não foram tombados, ao menos pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), visando sua preservação.

O segundo grupo carrega consigo problemáticas que se mostram mais difíceis de serem resolvidas, principalmente por conta da necessidade de recursos vultosos para sua solução. Entretanto, cabe dizer que dentre as três questões colocadas, a que trazia maiores prejuízos para os moradores e frequentadores da Mooca era a *drenagem deficiente* próxima à orla ferroviária. Quanto a esse problema, a prefeitura de São Paulo o resolveu no ano de 2015[14], portanto já não se mostra tão crítico. Já em relação à descontinuidade do sistema de circulação viária, esta problemática pode ser parcialmente resolvida no momento da concepção dos novos empreendimentos que vierem a se instalar nessas localidades. Se cumprirem as regras de ocupação do solo previstas no plano diretor de 2014 (que prevê a abertura de lojas comerciais no térreo utilizando-se do princípio de "fachadas ativas") haverá a criação de passagens para circulação de pedestres no térreo dos edifícios, que inclusive poderá dar acesso destes de uma rua a outra. Em relação à recuperação dos corpos d'água, este é um problema que exige do poder público um investimento em grandes proporções, cuja solução mostra-se mais complexa e demandatária de maior prazo.

Portanto, através da observação e breve reflexão das justificativas colocadas pelo poder público para a aplicação de uma operação urbana consorciada no distrito da Mooca, foi possível perceber que esta não se sustenta como uma alternativa única e imprescindível para o tipo de intervenção que se deseja nessa área tendo em vista que os instrumentos urbanísticos para o cumprimento de função social da propriedade, delineados no estatuto das cidades, aliados à uma proposta de plano diretor e zoneamento progressistas seriam em teoria suficientes para a resolução da maioria das problemáticas apresentadas no seção do termo de referência.

Aprofundando mais em relação à aplicabilidade da OUCBT, traremos neste momento a análise dos objetivos gerais delimitados no projeto de lei nº 0723/2015, ou seja, basearemos nossa reflexão em um documento que já não mais é uma prévia daquilo que se espera para a OUC (como foi visto nas justificativas do termo de referência), mas sim de um documento já bem estruturado e próximo de ser aprovado para o início da operação urbana.

[14] http://www.capital.sp.gov.br/portal/noticia/5403#ad-image-0

A OUCBT traz em seu projeto de lei nº 0723/2015 no Artigo 5º a definição de onze objetivos gerais. Dois deles não serão trabalhados por nós por se apresentarem demasiadamente específicos ao prever tratamento de determinadas avenidas. Portanto, apresentaremos os outros 9 objetivos gerais desta OUC para que assim possamos fazer uma análise e crítica integrada sobre os objetivos que se pretendem. Os incisos do artigo 5º desta lei, que tratam sobre os objetivos gerais dessa operação urbana, são:

I – promover o adensamento populacional e o incremento das atividades econômicas, com diversidades de faixas de renda e de atividades, de forma a aproveitar a infraestrutura instalada e a prevista, em especial o transporte público de alta capacidade;

II – promover a reestruturação da orla ferroviária articulada com a preservação do patrimônio histórico industrial da Cidade, entendido como um ativo do desenvolvimento urbano, permitindo melhores condições de inserção urbana e integração espacial com o entorno;

III - melhorar as condições de acesso e mobilidade da região, especialmente por meio de transportes coletivos e não motorizados, e oferecer conforto, acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas;

IV - melhorar a relação da Cidade com o Rio Tamanduateí e com os Córregos do Moinho Velho e Ipiranga e com o Ribeirão dos Meninos, promovendo melhorias nas várzeas e Áreas de Preservação Permanente desses cursos d'água;

VII – incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano;

VIII – implementar sistemas de infraestrutura de mobilidade, drenagem, áreas verdes e espaços públicos compatíveis com as características físicas e geomorfológicas de cada porção do território atingido;

IX – viabilizar a implantação dos empreendimentos habitacionais de interesse social previstos na legislação vigente na área de abrangência da OUCBT e, em particular, as disposições referentes à Gleba da Petrobrás assinalada no Mapa VII desta lei;

X – incrementar a oferta de espaços públicos e áreas verdes, com a possibilidade de equipamentos sociais;

XI – implantar o Programa de Intervenções previsto nesta lei, atendidas as diretrizes da gestão democrática das cidades.

Através da leitura dos objetivos gerais acima dispostos e que estão previstos para essa operação urbana, iremos trabalhá-los da mesma forma que foi feita com as justificativas, ou seja, agruparemos estes objetivos em diferentes grupos para então refletir quais as possíveis formas de atuação que o Estado poderia se utilizar para alcançar esses objetivos. Sendo assim, os grupos são:

Grupo 1: Incisos I, II e VII;

Grupo 2: Incisos IX e X;

Grupo 3: Incisos III, VIII e XI.

O primeiro grupo é o que conseguiria resolver os objetivos, em teoria, apenas utilizando-se da aplicação dos instrumentos urbanísticos delimitados no estatuto das cidades que visam o cumprimento da função social da propriedade e também através da elaboração de um plano diretor e lei de uso e ocupação do solo mais progressista e com maior fiscalização, da mesma forma como foi colocado no grupo 1 (das justificativas). Para o primeiro inciso, se os novos empreendimentos que fossem construídos na área seguissem o que o Plano Diretor de 2014 prevê (edifícios mistos com usos comerciais e de passagem livre no térreo e usos residenciais nos andares superiores), uma área subutilizada ou vazia se colocaria em uma lógica de adensamento populacional e dinamização econômica. Se pensarmos no inciso VII deste grupo, o incentivo da preservação do patrimônio cultural se daria a princípio pela delimitação de determinados empreendimentos em Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC) além da necessidade de tombamento do imóvel pelo CONPRESP. Quanto ao inciso II, esse carrega consigo de forma indireta o conceito de degradação, quando remete à palavra reestruturação. Conforme já foi visto, o distrito da Mooca, assim como a orla ferroviária não encontram-se degradados ou necessitando de reestruturação; no caso da orla, encontra-se inutilizada. Com a ocupação desses lotes ociosos segundo atividades que a lei de zoneamento deveria propor, unidos à aprovação de projetos pela prefeitura segundo diretrizes que não afetem o contexto arquitetônico ao redor do patrimônio, os lotes ociosos deixariam de existir e a suposta “integração espacial com o entorno” já estaria garantida sem a necessidade de “reestruturação da orla ferroviária”.

Ao trabalhar o grupo dois, temos um rol de objetivos que, teoricamente, podiam ser parcialmente resolvidos utilizando-se apenas das legislações urbanísticas, plano diretor e lei de uso e ocupação do solo. A solução do inciso IX, que trata da implantação de

empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS), poderia ter sido ao menos iniciada se no plano diretor e lei de zoneamento de 2002 algumas dessas áreas já tivessem sido demarcadas como ZEIS. Assim, alguns órgãos que trabalham no âmbito da habitação poderiam ter se articulado para iniciar a construção de HIS como por exemplo a Secretaria da Habitação (SEHAB) do município de São Paulo, a Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB) ou Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) do Estado de São Paulo ou até mesmo o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) da União, em um contexto mais recente. Em relação à solução ao inciso X, que trata da oferta de espaços públicos, áreas verdes e implantação de equipamentos sociais, temos que pensar que o distrito da Mooca apresenta condição de infraestrutura e de equipamentos urbanos em nível regular, como foi colocado na caracterização do distrito. Portanto esse tipo de obra, caso pensado fora do âmbito da OUC, não deveria ser prioritário já que outros distritos, principalmente os mais periféricos, sofrem com a ausência desse tipo de equipamento. Já em relação a falta de áreas verdes, esta é conhecida no distrito e se mostra como único obstáculo que exigiria maior atuação do poder público, principalmente em termos econômicos, caso a operação urbana não estivesse proposta.

O inciso IV, que não se encontra em nenhum dos grupos, dependeria de ação direta do município, exigindo obras de médio a longo prazo que demandariam grandes gastos financeiros.

Por fim, os incisos presentes no grupo 3 retratam de forma mais enfática a concepção da OUC como um instrumento reestruturante do território, baseado em um projeto urbano de uma localidade espacialmente pontual e artificial quando comparada à realidade do seu entorno, mostrando-se então como um projeto desconexo da realidade do distrito da Mooca. Por outro lado, não podemos negar a importância da melhoria do acesso e mobilidade da região, bem como a implantação de áreas verdes e espaços públicos conforme colocado pelos incisos III e VIII, porém é necessário que se pense outros modos de conduzir a reformulação da cidade de forma que não seja através de uma modificação tão brusca como é a operação urbana consorciada e que se mostra idealizada para o investimento e lucro do capital imobiliário, gerando como consequências a modificação do perfil socioterritorial e a consequente expulsão da população local em um processo denominado de gentrificação.

Apresentado um panorama geral do distrito da Mooca, desde o histórico de ocupação, passando pelo planejamento do território via planos diretores 2002 e 2014, a situação atual da

Mooca segundo diversos dados e a proposição de uma operação urbana consorciada em parte do distrito, a próxima seção indicará hipóteses, utilizando-se desses argumentos apresentados, que busquem compreender as razões da escolha do mercado imobiliário residencial de alto padrão em atuar naquela área.

7.5. Hipóteses para a atuação do mercado imobiliário

Esta seção tem como objetivo sintetizar tudo o que foi apresentado neste capítulo sobre o distrito da Mooca com o intuito de apontar possíveis determinantes para que os agentes imobiliários escolhessem a localidade para a produção de edifícios residenciais de alto padrão.

A produção do espaço urbano do distrito, conforme foi trabalhado, ocorreu de forma diversa: através da produção habitacional estatal nos anos 1950 e privada desde o início do século XX. No caso da atuação privada, esta se deu via construção de indústrias e vilas industriais, condomínios de renda média ou mesmo cortiços, mostrando-se então rentável para todo o tipo de investidor urbano. Entretanto, a produção imobiliária residencial de alto padrão foi pouco ativa até 2006, conforme apontado por Rodriguez (2006), mesmo com o distrito da Mooca apresentando bom aparelhamento de infraestrutura e mobiliário urbano nas duas últimas décadas. Em momento posterior, 2007, o distrito passou a ser *locus* do estrato de alto padrão e segue em trajetória ascendente pelo menos até 2013, conforme mostrado no Gráfico 7 da tipologia T3-a, configurando-se como um dos distritos com maior dinâmica imobiliária residencial do centro nos últimos anos, como apontado por Reina e Comaru (2015). Mas quais podem ter sido os fatores para o investimento imobiliário privado em uma área que até então era de residências horizontais, misturada com comércio e com traços industriais (principalmente próximo à orla ferroviária)? Há diversas hipóteses que, consideradas de forma separada ou conjunta, podem explicar essa opção de investimento do mercado imobiliário privado.

- A localização do distrito, próximo ao centro da capital e de importantes canais de infraestrutura viária e metroferroviária. Esta pode não ser uma hipótese que explique a opção do mercado imobiliário em se instalar no distrito, mas é uma característica que se torna facilitadora do *marketing* e comercialização dos imóveis.

- A infraestrutura do distrito já consolidada, tanto em termos do índice de entorno como também do mobiliário urbano existente, público e privado, que também facilitam o *marketing* e comercialização de imóveis.

- A tentativa de uma nova convenção urbana. Conforme colocado por Abramo (2007), os empresários urbanos Schumpterianos, buscando lucros excedentes, tentam criar novas convenções, utilizando-se de localidades distintas e estratégias de inovação que possam atrair as famílias de estrato econômico elevado. Dentre as estratégias de inovação que podem ser consideradas na estratégia de marketing dos empresários urbanos, encontra-se a utilização da história do distrito, considerado como tradicional.

- Uso de grandes lotes industriais. O histórico industrial do distrito, principalmente próximo à orla ferroviária, apresenta-se como um grande potencial para a atuação do mercado imobiliário residencial como mostra Vitale (2013) e Reina e Comaru (2015). A atuação do poder público até o ano de 2014 era praticamente inexistente na orla ferroviária, conforme foi apontado neste trabalho, com isso abre-se margem para a "degradação" da localidade e consequente desvalorização. O mercado imobiliário se antecipa e de acordo com Reina e Comaru (2015), compra os grandes lotes como "reserva de território" nos vazios urbanos e esperam o melhor momento para investir quando a área estiver valorizada.

- A operação urbana consorciada. Parte do que foi colocado como hipótese anterior, da antecipação da compra de lotes para o investimento imobiliário também se reflete no âmbito da OUC. Os agentes imobiliários, atentos às discussões que tramitam na câmara municipal como a aprovação do plano diretor e principalmente a lei de uso e ocupação do solo, também se mostram atentos à operação urbana consorciada. Eles sabem dos reflexos produzidos por este instrumento, principalmente em termos de valorização. Sendo assim, eles buscam atuar na compra de lotes próximos à área da OUC quando os preços ainda são baixos e, com a construção de seus empreendimentos serão beneficiados com a valorização provinda da operação futura.

- Oferecimento de serviços para públicos específicos. Esta hipótese está baseada na atuação de empresários que estão dando início à criação do *Distrito Mooca*, que é uma iniciativa de ocupar os antigos galpões da orla ferroviária com serviços voltados para públicos específicos. Este tipo de atuação atrairá públicos diferenciados para o distrito, principalmente de maior estrato econômico, não só na utilização/oferecimento dos serviços como provavelmente

também para residirem nas proximidades. Se a hipótese da primeira onda de gentrificação colocado por Smith (2006) for verdadeira, o mercado imobiliário residencial atento à essa nova dinâmica atuará nessa localidade.

7.6. Síntese

Portanto, com essa seção foi possível apontar diversas hipóteses que podem explicar o aumento da dinâmica imobiliária residencial de alto padrão que foi observado no distrito da Mooca através dos dados da EMBRAESP. Além disso, foi possível refletir a possibilidade de que o processo de atração da população de maior estrato econômico mantenha-se em trajetória ascendente, pois além dos condicionantes que o distrito apresenta também entrou em curso a oferta de serviços diferenciados para públicos específicos, via atuação de empresários e que tende a atrair pessoas de alta renda.

Entretanto, esta intensa atuação do mercado imobiliário de alto padrão poderá trazer reflexos negativos ao distrito, principalmente no que diz respeito à expulsão "branca" dos antigos moradores do distrito, que é um dos pilares do processo de gentrificação colocado por Smith (2006) e que gerará alteração do padrão socioterritorial do distrito, principalmente se a operação urbana consorciada bairros do Tamanduateí for colocada em prática. Caso este instrumento venha a ser executado, o distrito não só terá o perfil da população modificado como também grande parte de sua estrutura urbana, refletida em um projeto urbano modernista e sem conexão com a realidade de um território que é diversificado e complexo como a Mooca.

8. Considerações Finais

Este trabalho buscou refletir empiricamente acerca da dinâmica imobiliária residencial na Região Metropolitana de São Paulo nas últimas décadas, considerando os anos de 1985 a 2013. Apesar de ter como principal aporte conceitual o ciclo de vida das localizações de Abramo (2007), o caminho percorrido permitiu corroborar com Villaça (2007) quanto à questão do quadrante sudoeste do município de São Paulo, além de dialogar com os estudos de Marques (2005) e Hoyler (2012) no que se refere à relação entre a produção imobiliária formal e eventos de caráter político e macroeconômico.

Por meio da análise quantitativa dos lançamentos imobiliários, foram delimitados quatro períodos com base na regularidade e coesão interna dos números apresentados. Para cada um deles, buscou-se espacializar os lançamentos de unidades habitacionais, com vistas a entender a atuação do mercado imobiliário na RMSP dentro do período estudado. Em suma, observou-se, a partir do segundo período, uma tendência de espraiamento da produção imobiliária residencial, já que no primeiro as UHs se concentraram no centro expandido de São Paulo enquanto, no último, focos de presença do mercado imobiliário residencial foram verificados nos municípios do ABC, no oeste e leste da RMSP e no município de Guarulhos. Tal fenômeno é colocado por Marques (2005) como uma forma dos incorporadores imobiliários buscarem lucro através da sobrevalorização fundiária ao construírem em localidades diversas.

No sentido de aprofundar a discussão e dialogar com os referenciais teóricos já mencionados, traçou-se uma nova etapa com o intuito compreender a disposição espacial das UHs produzidas segundo o estrato econômico das famílias atendidas.

Através da espacialização da produção de unidades habitacionais dividas entre alto e baixo padrão, foi possível verificar grandes disparidades no quesito localização. As UHs de baixo padrão estiveram em sua maioria dispersas e espraiadas pelos distritos mais periféricos do município de São Paulo e outros municípios da RMSP. Ainda, notou-se a ausência da produção deste tipo de UH no centro expandido. Por outro lado a produção imobiliária residencial de alto padrão esteve localizada majoritariamente no quadrante sudoeste e em localidades que pouco extrapolaram os limites do centro expandido.

Adiante, aplicando a técnica de agrupamento aos dados de lançamentos imobiliários residenciais de alto padrão foi possível criar as tipologias das localizações, que além de refletir o ciclo de vida das localizações teorizado por Abramo (2007), também apontou a heterogeneidade e complexidade das localidades dentro da região metropolitana de São Paulo.

Com as oito tipologias criadas, mostramos que a T5 conseguiu empiricamente representar o ciclo de vida das localizações em apenas um gráfico. Tal tipologia ganha maior prestígio quando vislumbramos que, das quatro localidades que a compõe, três delas não são contíguas, demonstrando o peso das apostas dos empresários Schumpterianos na criação de novas convenções urbanas em localidades completamente diferentes. Já em análise da tipologia T3-a, mais especificamente o distrito paulistano Mooca, pudemos apontar hipóteses

que baseadas nas características do distrito, podem ter se apresentado como favoráveis ao aumento da atuação do setor imobiliário residencial de alto padrão no intervalo entre 2007 e 2013.

Cabe ressaltar ainda o potencial exploratório das demais localidades dispostas dentro das oito tipologias, cuja análise não foi esgotada neste trabalho e que podem ser alvo de investigações futuras visando entender outros reflexos causados pela atuação do mercado imobiliário de alto padrão.

Reconhecendo o alerta dado por Marques e Torres (2005) sobre a escassez de estudos referentes à construção ou reconstrução dos espaços metropolitanos no Brasil utilizando-se de novos dados e técnicas, espera-se ter contribuído para o debate por meio das análises aqui realizadas acerca da produção imobiliária residencial na Região Metropolitana de São Paulo, segundo a matriz teórica de Pedro Abramo.

Ademais, os questionamentos emergentes no processo de pesquisa instigam a continuidade na contribuição com a discussão, não somente via investigação da produção imobiliária residencial na metrópole paulista, mas sobretudo na perspectiva da compreensão de suas consequências, como o aumento do número de imóveis ociosos, aumento da segregação socioespacial, ampliação do processo de gentrificação, que podem futuramente vir a ser objeto de estudo deste autor.

9. Referências Bibliográficas

ABRAMO, P. **A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007. 368 p.

ALONSO, W. **Location and land use**. Boston: Harvard University Press, 1964.

BAILEY, T.C.; GATRELL, A.C. **Interactive spatial data analysis**. Essex, England: Longman Scientific & Technical, 1995.

BONDUKI, Nabil Georges; KOURY, Ana Paula. **Os pioneiros da habitação social**. Editora Unesp, 2012. Volume 1.

BOTELHO, A. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário**: uma análise da produção do espaço e da segregação socio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo. 2005. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/disponiveis/8/8136/tde-06052014-111413/>. Acesso em: 15-11-2015.

_____. **A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo**. Cadernos Metrópole. ISSN (impresso) 1517-2422;(eletrônico) 2236-9996, n. 18, 2007.

CANO, W. **Desequilíbrios regionais e concentração industrial no Brasil – 1930/1970.** 1981. Tese (Livre Docente em Economia) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 1981. Disponível em: < http://www.bibliotecadigital.unicamp.br/zeus/auth.php?back=http://www.bibliotecadigital.unicamp.br/document/?code=000055729&go=x&code=x&unit=x>. Acesso em: 12-03-2016.

DE NEGRI, B. **Concentração e desconcentração industrial em São Paulo (1880 – 1990).** 1994. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 1994. Disponível em: < http://www.bibliotecadigital.unicamp.br/zeus/auth.php?back=http://www.bibliotecadigital.unicamp.br/document/?code=vtls000082292&go=x&code=x&unit=x>. Acesso em: 12-03-2016.

DO RIO CALDEIRA, T. P. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Editora 34, 2000.

EDEL, M. **Urban and regional economics – Marxist perspectives**. Londres. Routledge, 2001.

FEITOSA, F. **Urban segregation as a complex system**: an agent-based simulation approach**.** 1. ed. Göttingen: Cuvillier Verlag, 2010. v. 1. 212p.

FEITOSA, F. F.; MONTEIRO, A. M. V. Urban conventions and residential location choice: Exploring a heterodox perspective of urban economics with a spatially exlicit simulation model. **International Symposium on Cellular Automata Modeling of Urban and Spatial Systems (CAMUSS)**, 2012. Porto, Portugal.

FIX, M. **Parceiros da exclusão.** São Paulo: Boitempo, 2001. 256 p.

_____. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011. Disponível em: < http://www.bibliotecadigital.unicamp.br/zeus/auth.php?back=http://www.bibliotecadigital.uni

camp.br/document/?code=000815022&go=x&code=x&unit=x>. Acesso em: 15-12-2015

FRÚGOLI JR. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. EdUSP, 2006. 264 p.

GONZÁLEZ, S.J. **Hacia uma teoria de la renta del suelo urbano**. Bogotá. Ediciones Uniandes, 2010.

HARVEY, D. **O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas.** In: Revista *Espaço & Debates*, nº 6. São Paulo: Cortez, jun/set, 1982.

HIDALGO, B. D. **As divisões territoriais do Município de São Paulo:** uma proposta de classificação por meio da análise dos Distritos. 2013. 115f. Trabalho de conclusão (Graduação em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: <http://www.tcc.sc.usp.br/tce/disponiveis/8/8021101/tce-08042015-161802/publico/2013_BrunoDantasHidalgo.pdf>. Acesso em: 10-03-2016.

HOYLER, T. **A incorporação residencial paulistana entre os anos de 1985 e 2011:** o que mudou? In: III Seminário Discente da Pós-Graduação em Ciência Política da Universidade de São Paulo, 2012, São Paulo. II Seminário Discente da Pós-Graduação em Ciência Política da Universidade de São Paulo, 2012.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. 3 Ed. São Paulo: Martins Fontes, 2011.

KAUFMAN, L.; ROUSSEEUW, P. J. **Finding Groups in Data: An Introduction to Cluster Analysis**. Hoboken, NJ: John Wiley & Sons, 2008.

KEYNES, J.M. **General theory of employment, interest and money.** Londres/Nova Iorque. Macmillan Press/St. Martin's Press, 1936.

MARICATO, E., Ed. **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 166 p.ed. 1979.

MARQUES, E.; TORRES, H. Introdução. In: MARQUES, Eduardo César Leão; TORRES, Haroldo (Orgs.). **São Paulo: segregação, pobreza urbana e desigualdade social**. São Paulo: Ed. Senac, 2005

MARQUES, E. **A dinâmica imobiliária de incorporação em período recente**. In:

MARQUES, Eduardo César Leão; TORRES, Haroldo (Orgs.). **São Paulo: segregação, pobreza urbana e desigualdade social**. São Paulo: Ed. Senac, 2005

MUTH, R. **Cities and housing**. Chicago: University of Chicago Press, 1969.

PIRES, D. B.; KUWAHARA, M. Y. **Dinâmica urbana e mercado imobiliário:** o caso do bairro da Mooca em São Paulo. In: VI Encontro Nacional da Associação Brasileira de Estudos Regionais e Urbanos, 2008, Aracaju. VI ENABER: Conhecimento, Inovação e Desenvolvimento Regional, 2008.

REINA, M. L.; COMARU, F. **Dinâmicas imobiliárias e políticas urbanas no centro de São Paulo**: uma discussão sobre gentrificação na Mooca. Cad. Metrop., São Paulo , v. 17, n. 34, p. 419-440, nov. 2015 . Disponível em <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236-99962015000200419&lng=pt&nrm=iso>. Acesso em: 09-12-2015.

RODRIGUEZ, Maria Elizabet Paez. **Radial Leste, Brás e Mooca:** diretrizes para

requalificação urbana. 2006. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006. Disponível em: http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-03052007-124202/. Acesso em: 24-05-2016.

ROLNIK, R. **A Cidade e a Lei: Legislação, Política Urbana e Territórios na Cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 1997. 272 p.

SANTOS, M. **Por uma geografia nova.** São Paulo, Hucitec, Edusp, 1978

_____. **A Urbanização Brasileira**. 5. São Paulo: EDUSP, 2009. 176 p.

SEADE. Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados. Projeções Populacionais. 2014. Disponível em: http://www.seade.gov.br/

SHIMBO, L.Z.; DE CASTRO, C. M. P. **Das cooperativas autofinanciadas às construtoras e incorporadoras de capital aberto**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 12, n. 2, 2010.

SIQUEIRA, M.T.; **Entre o fundamental e o contingente:** dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo**.** Cad. Metrop**.**, São Paulo , v. 16, n. 32, p. 391-415, nov. 2014 . Disponível em < http://www.cadernosmetropole.net/download/cm_artigos/cm32_298.pdf>. Acesso em: 15-03-2016.

VILLAÇA, F. **As ilusões do Plano Diretor.** Disponível em: < http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ilusao_pd.pdf>. Acesso em: Abril de 2016.

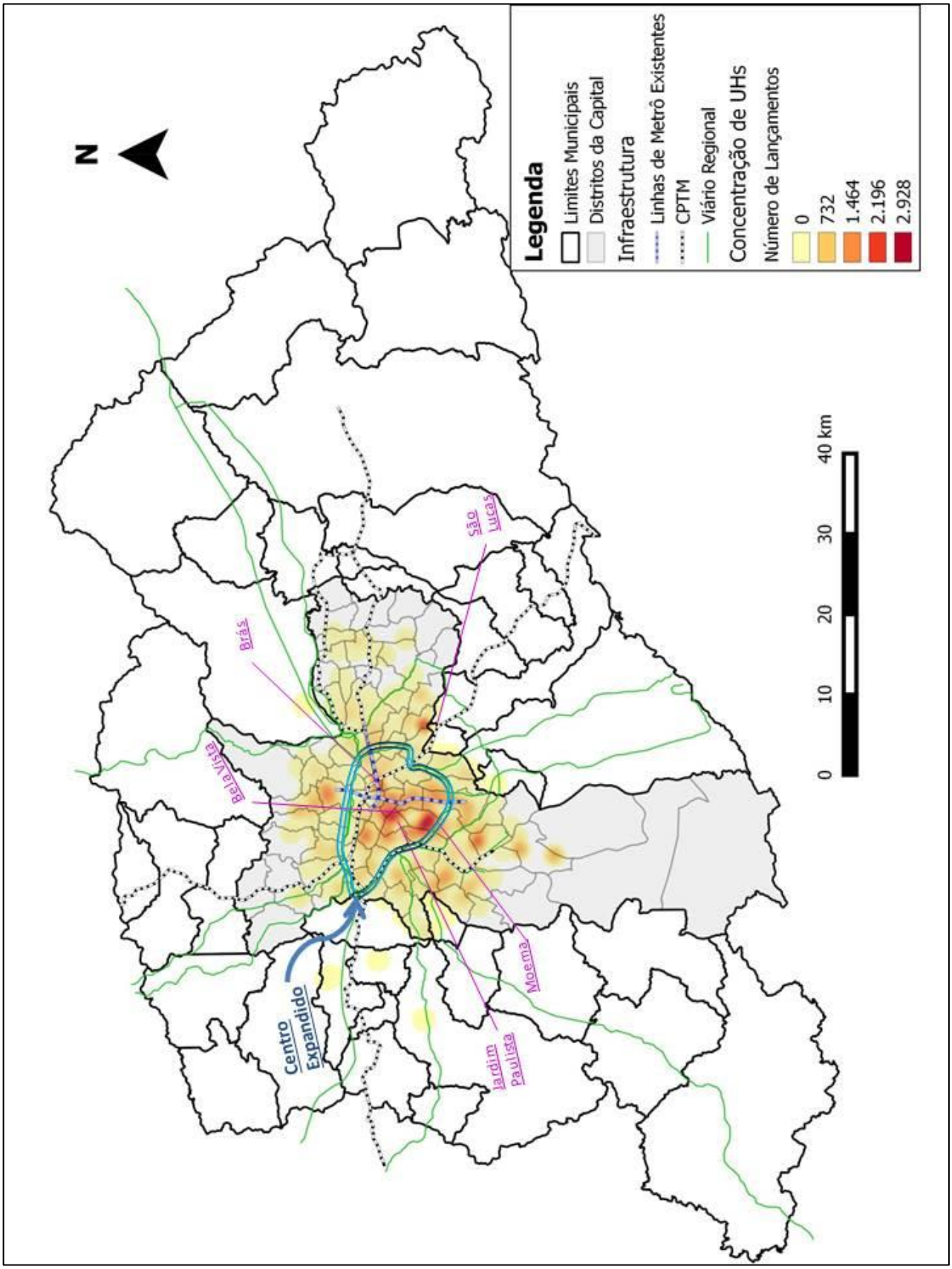
_____. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. 2 Ed. São Paulo: Studio Nobel, 2007. 373 p.

VITALE, L. **Áreas industriais na orla ferroviária:** valorização imobiliária ou valor urbano?. 2014. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014. Disponível em: http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-18092014-092737/. Acesso em 09-12-2015.

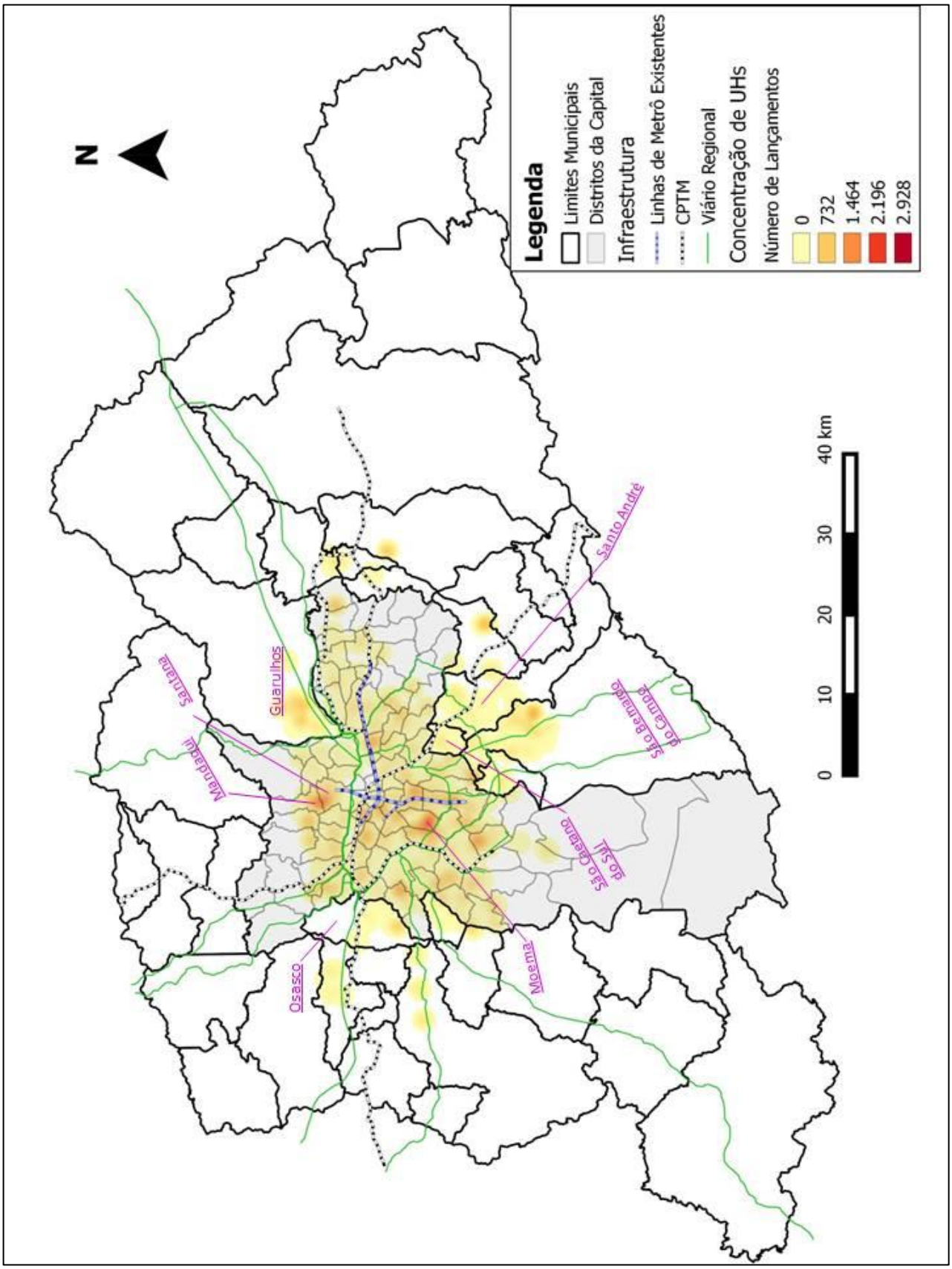
WISSENBACH, T. C. **A cidade e o mercado imobiliário**: uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007. São Paulo, 2008. 142 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras, Universidade de São Paulo.

10. Anexos

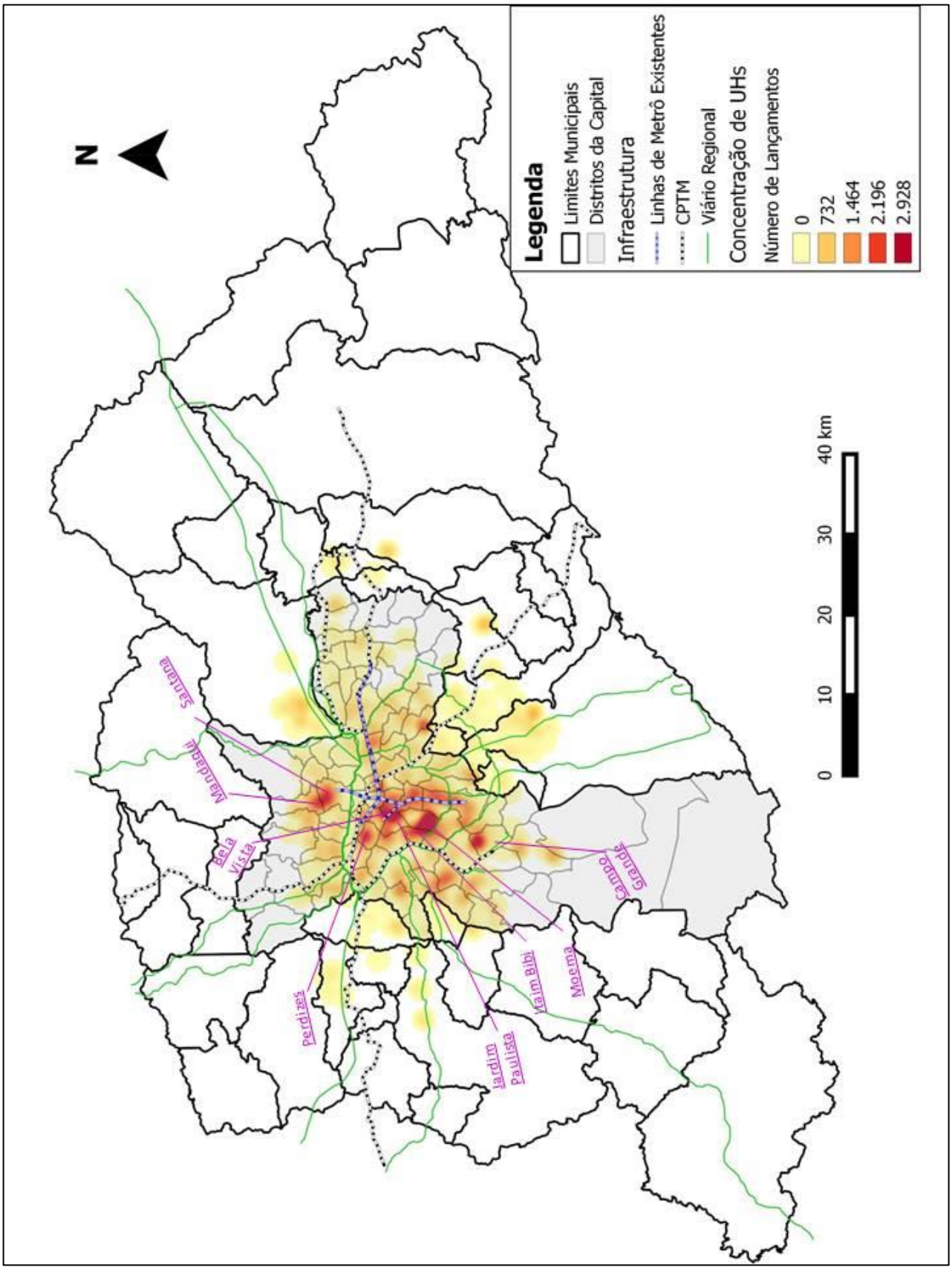
Mapa 1 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 1.1



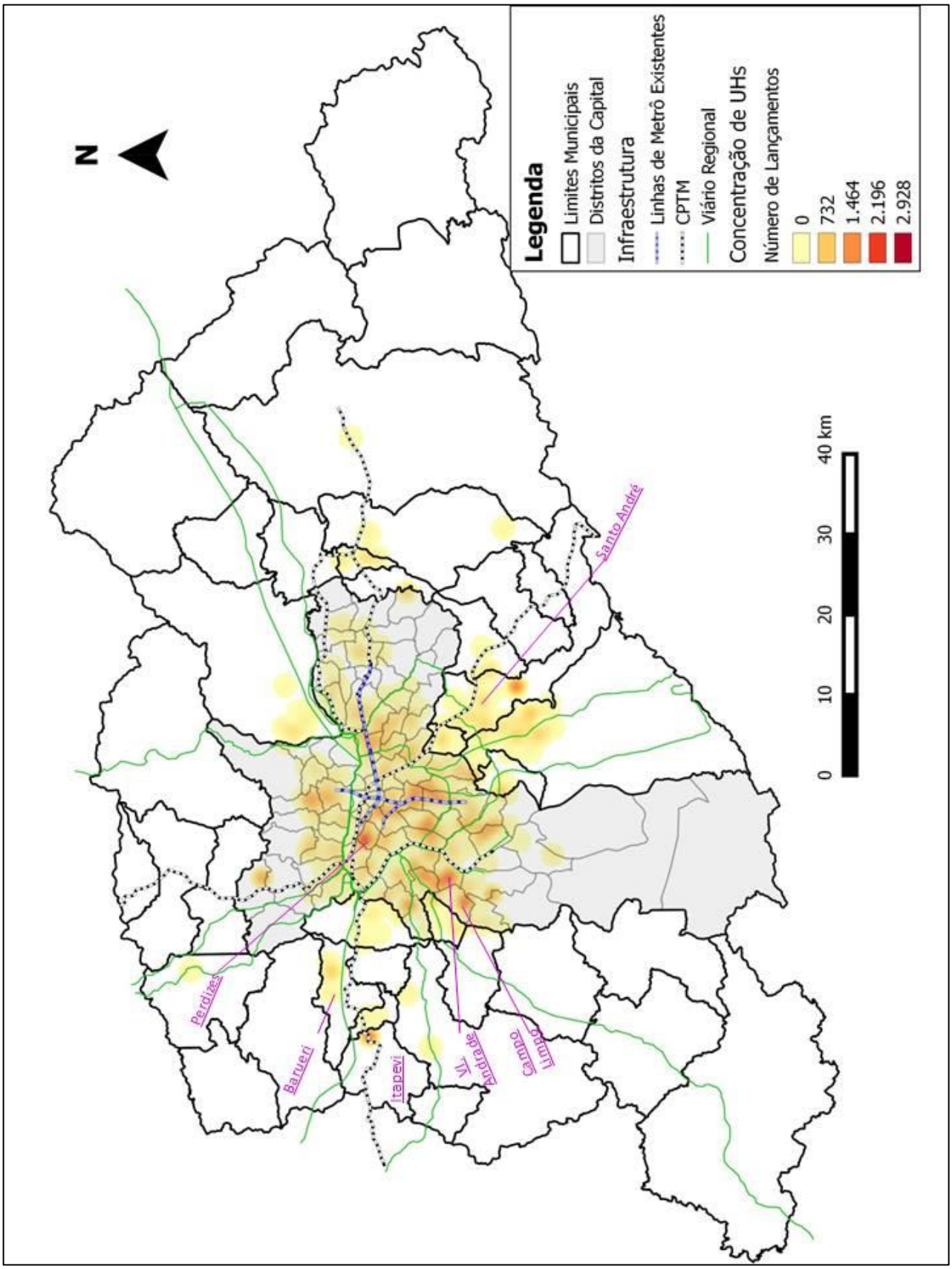
Mapa 2 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 1.2



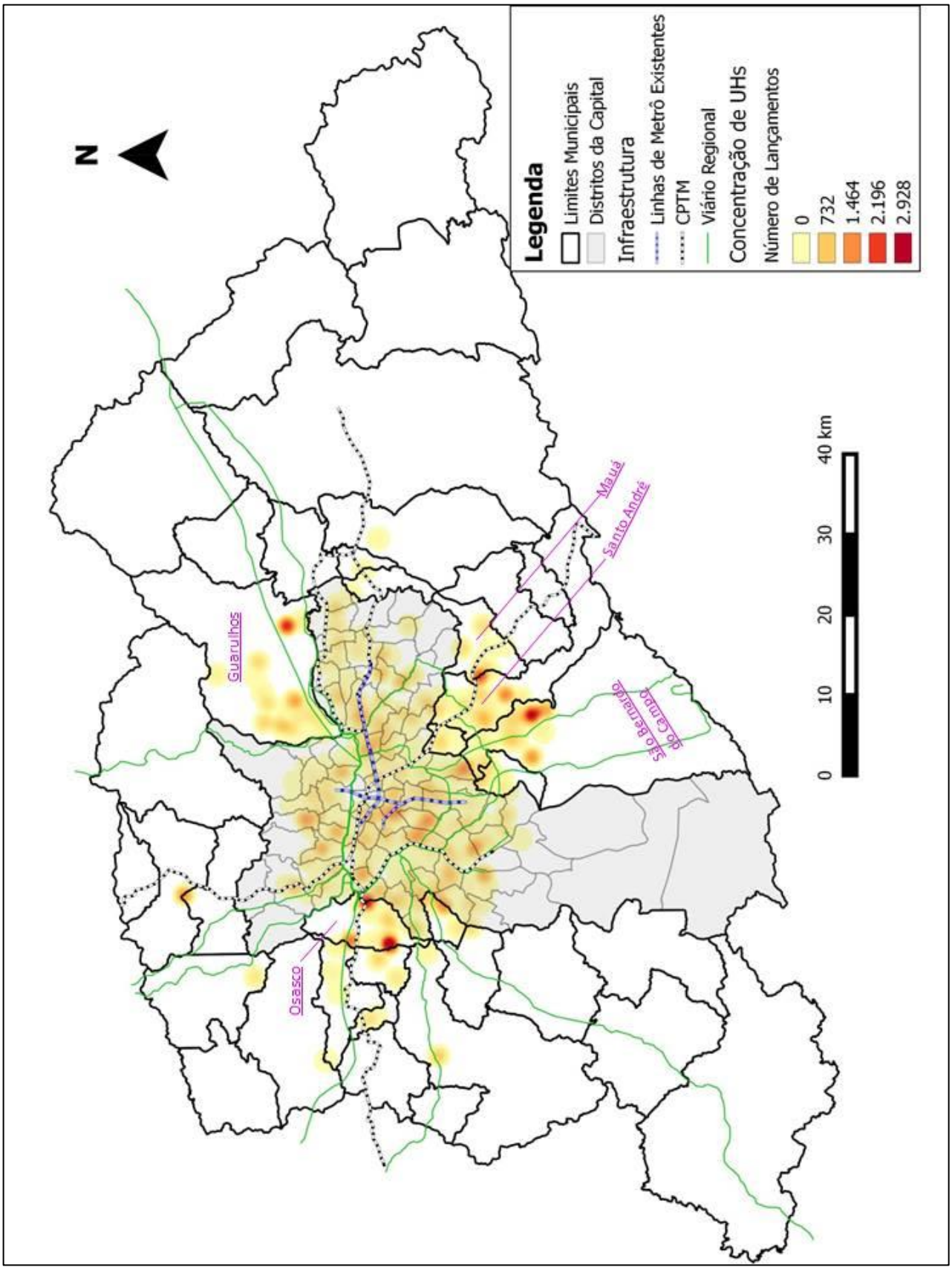
Mapa 3 - Dinâmica Imobiliária no Período 1



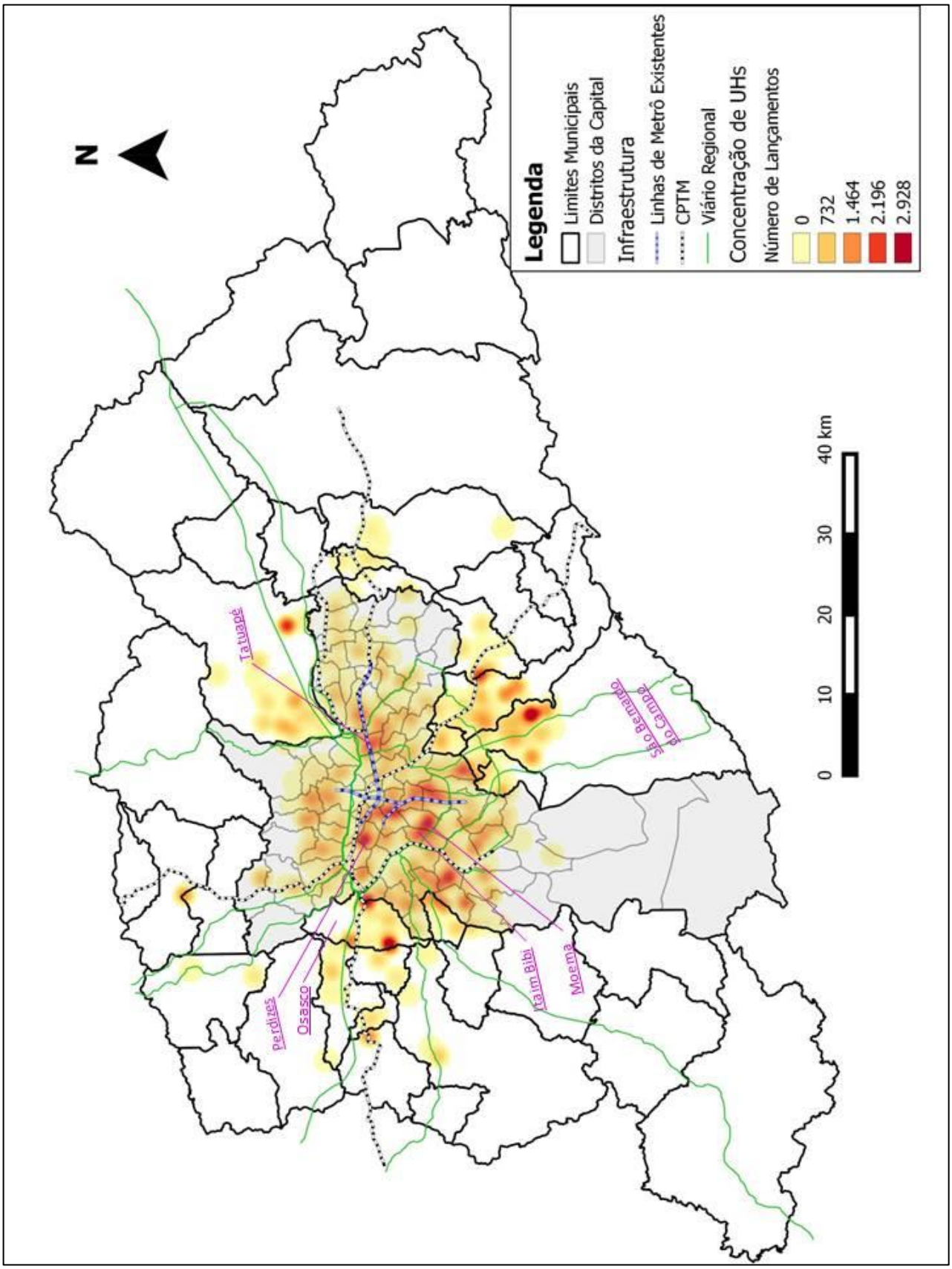
Mapa 4 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 2.1



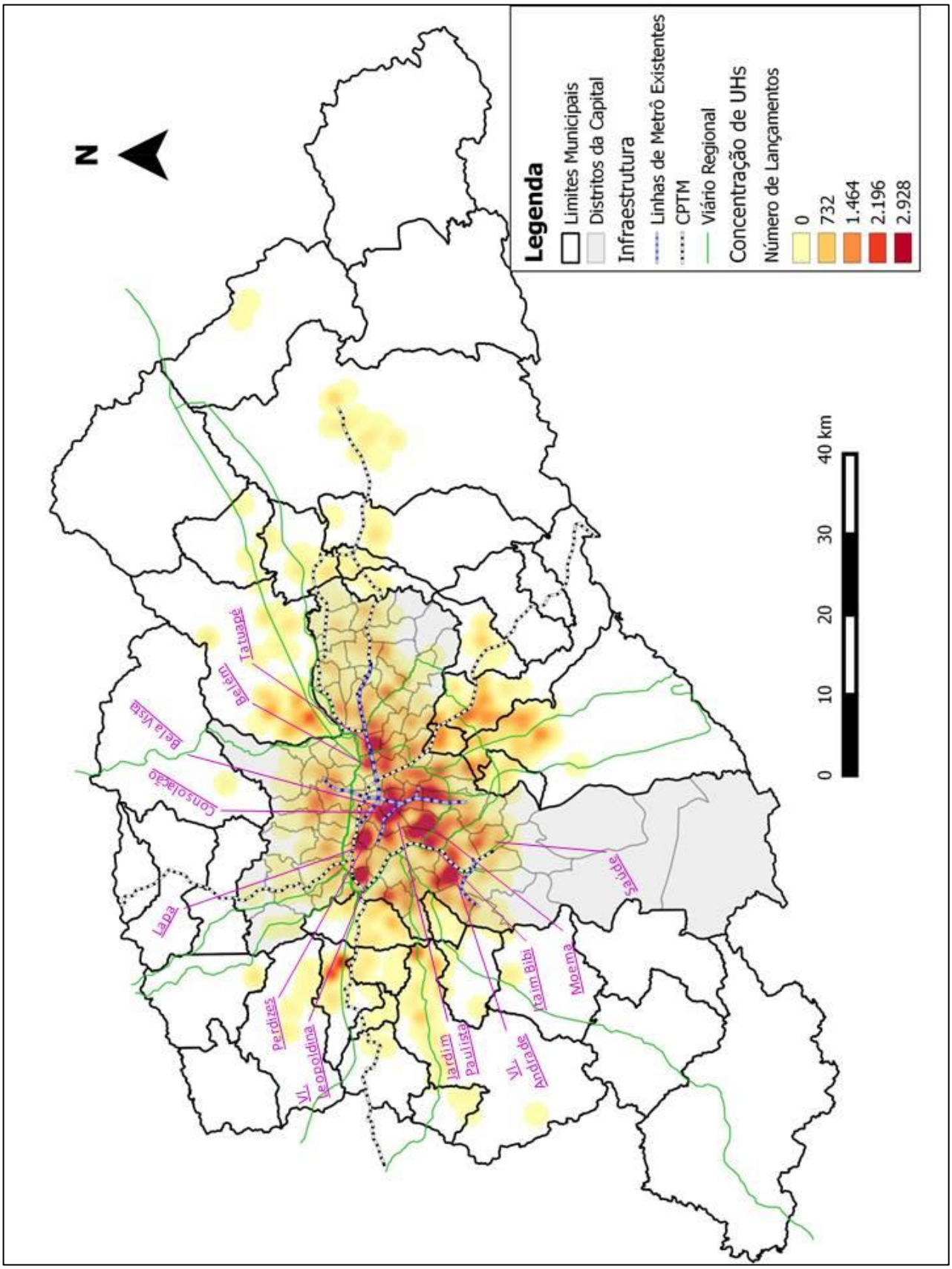
Mapa 5 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 2.2



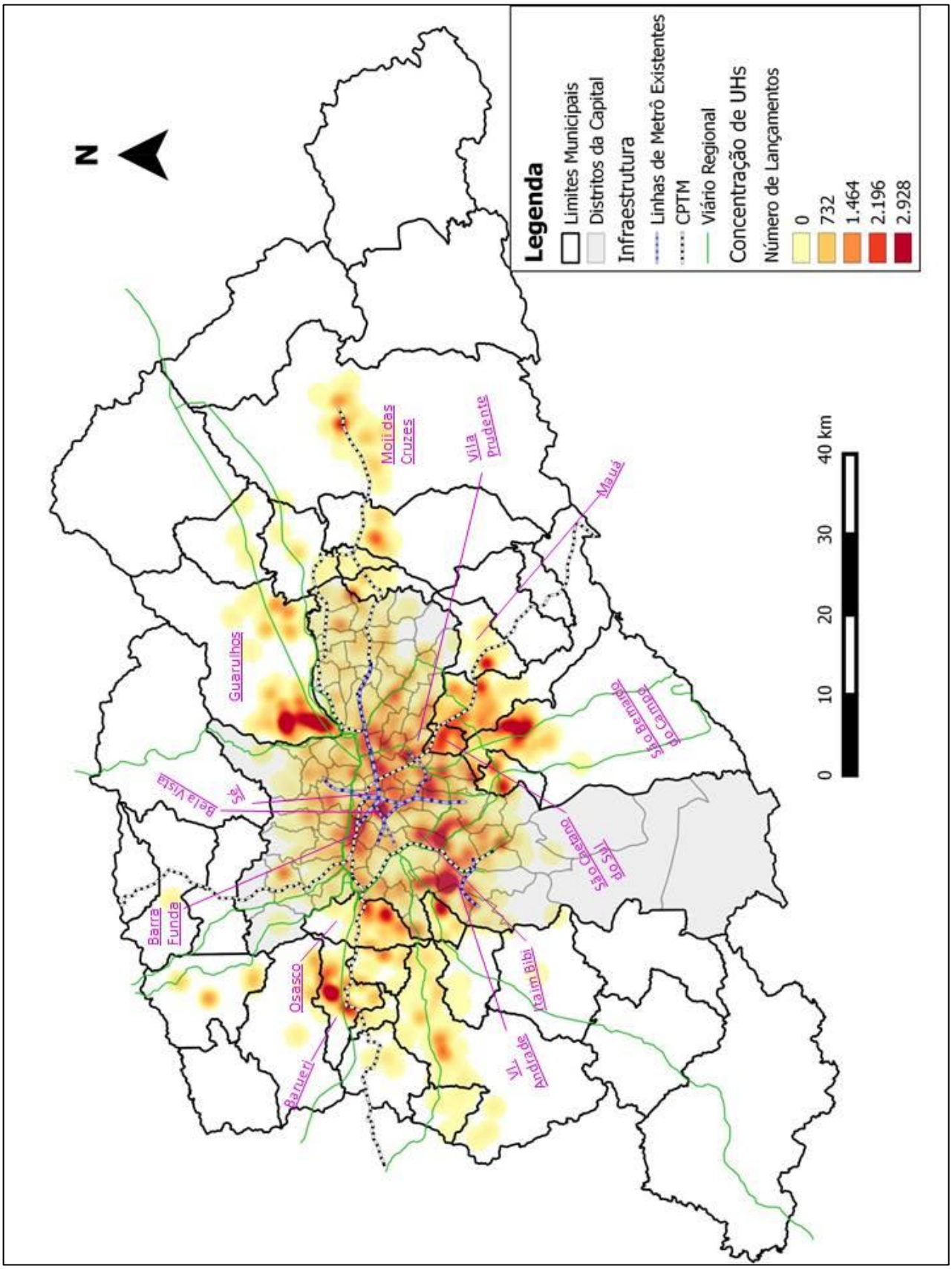
Mapa 6 – Dinâmica Imobiliária no Período 2



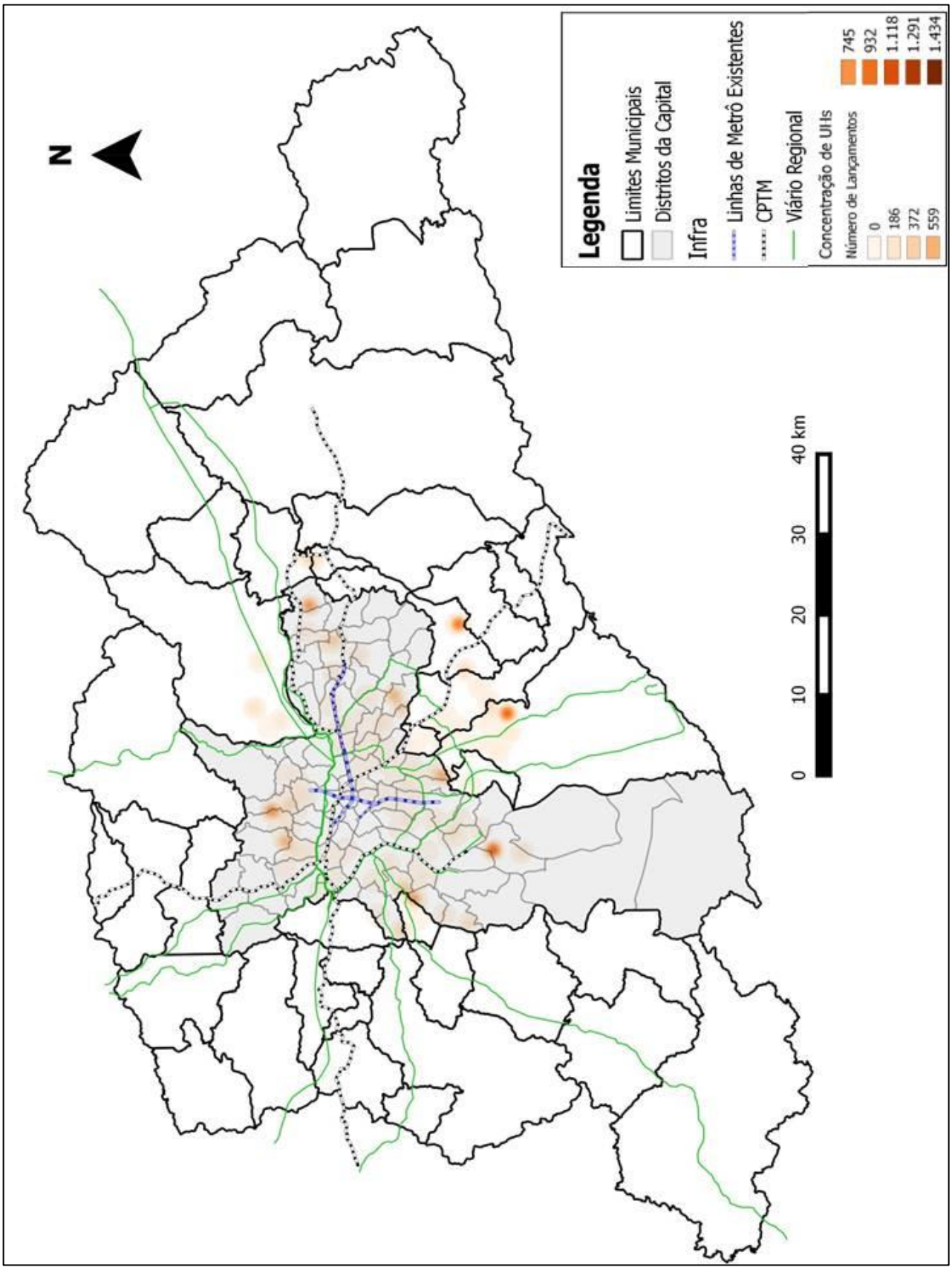
Mapa 7 – Dinâmica Imobiliária no Período 3



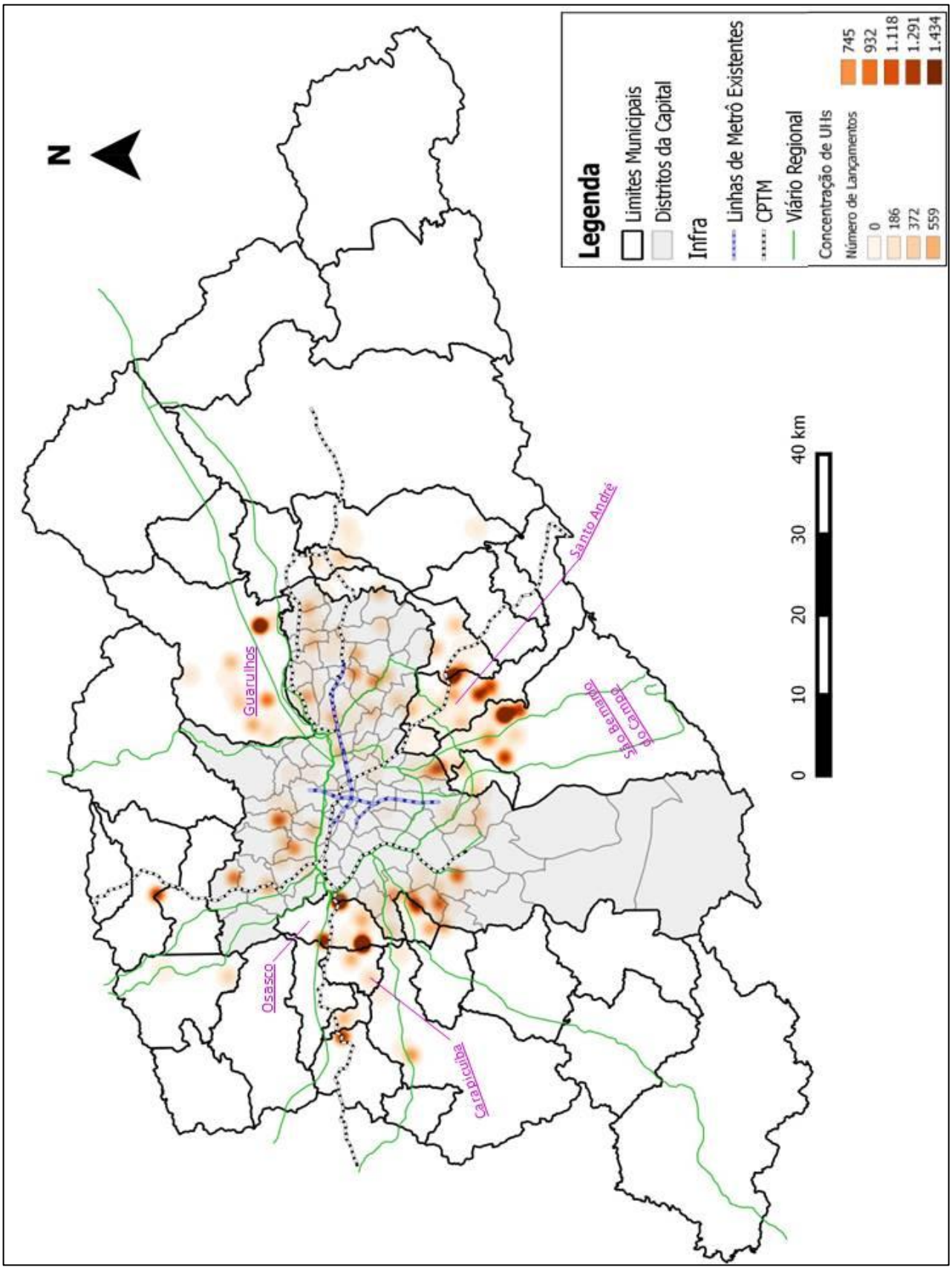
Mapa 8 – Dinâmica Imobiliária no Período 4



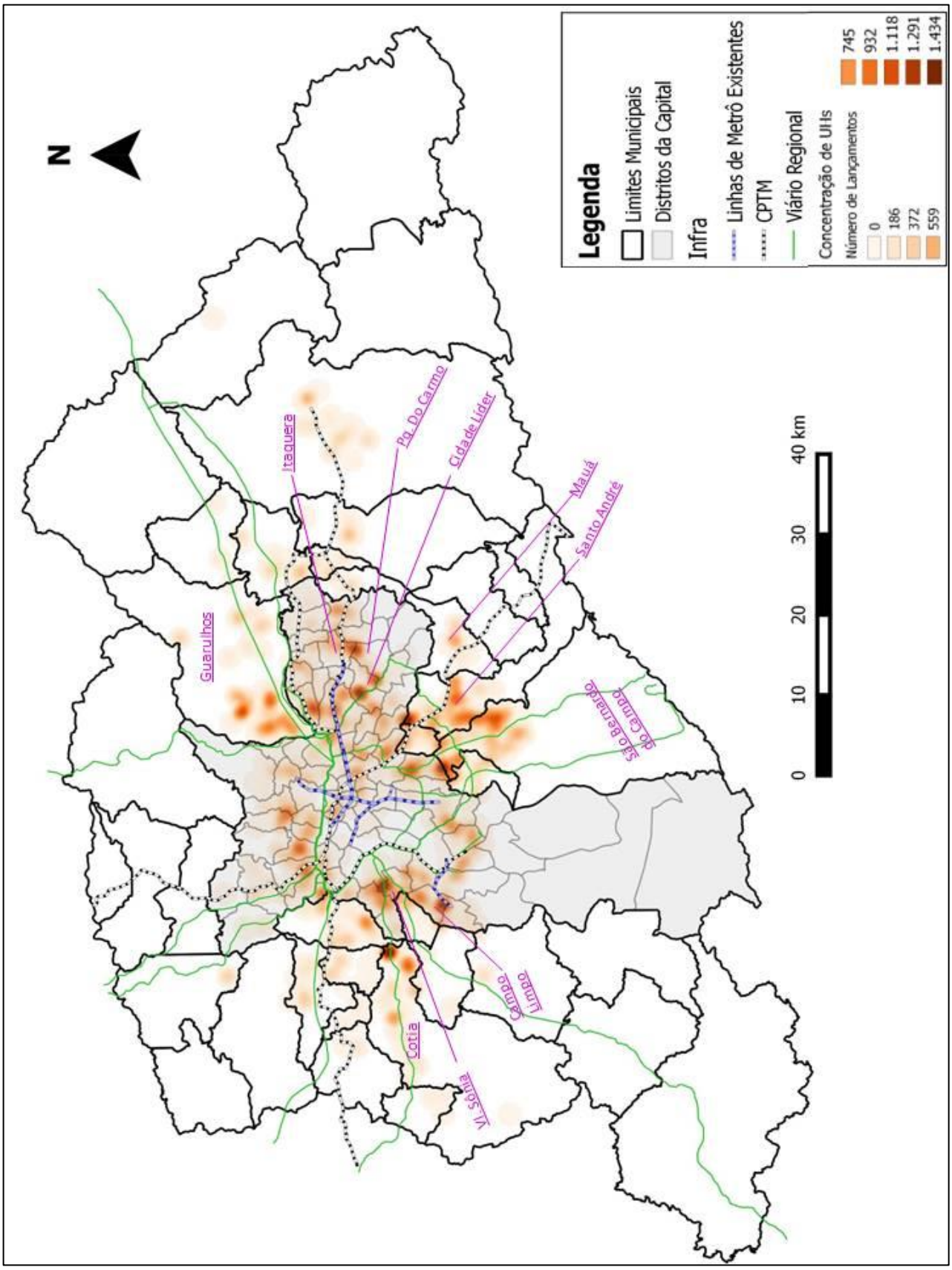
Mapa 9a – Dinâmica Imobiliária no período 1 –Baixo Padrão



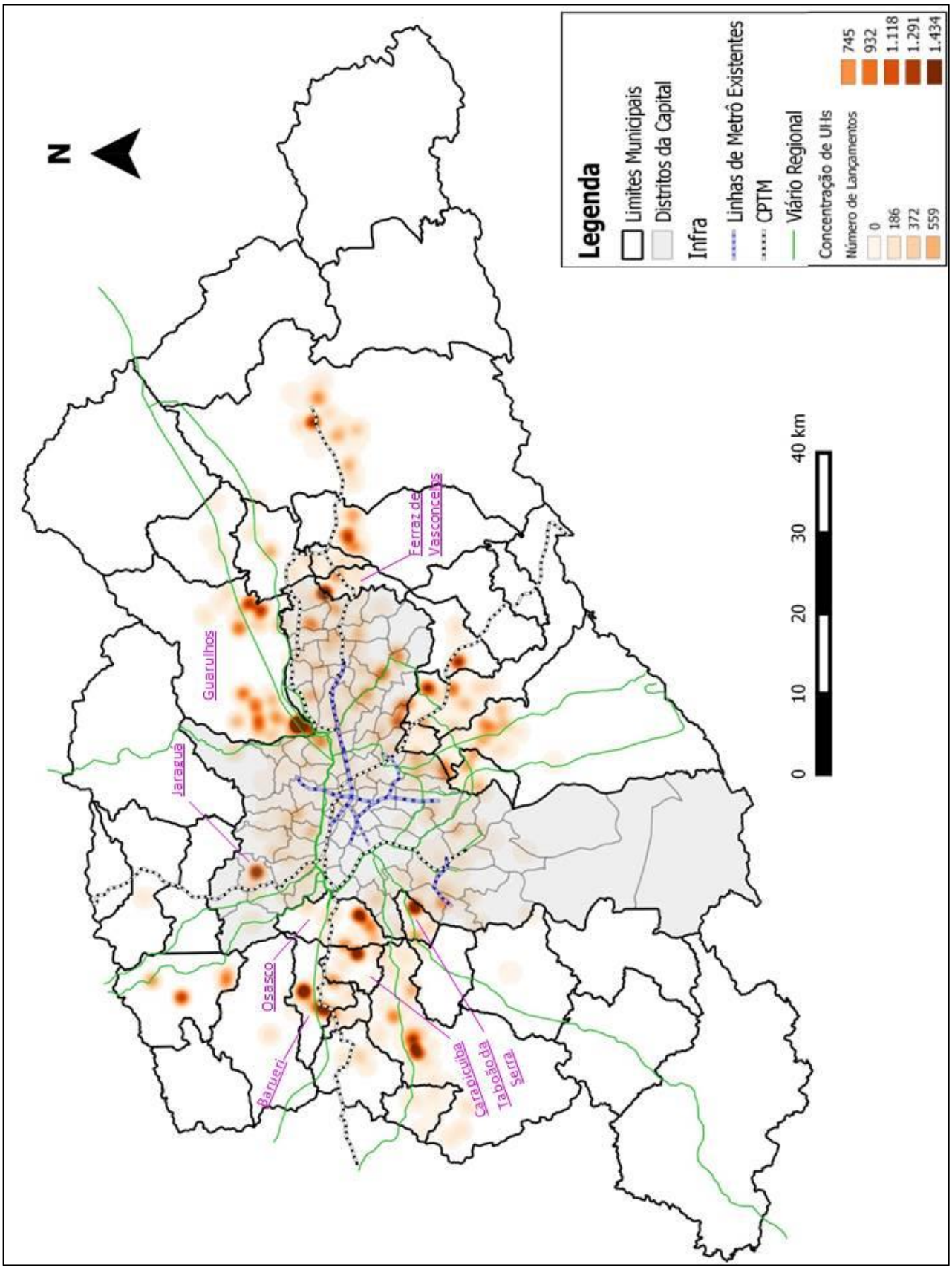
Mapa 10a – Dinâmica Imobiliária no período 2 –Baixo Padrão



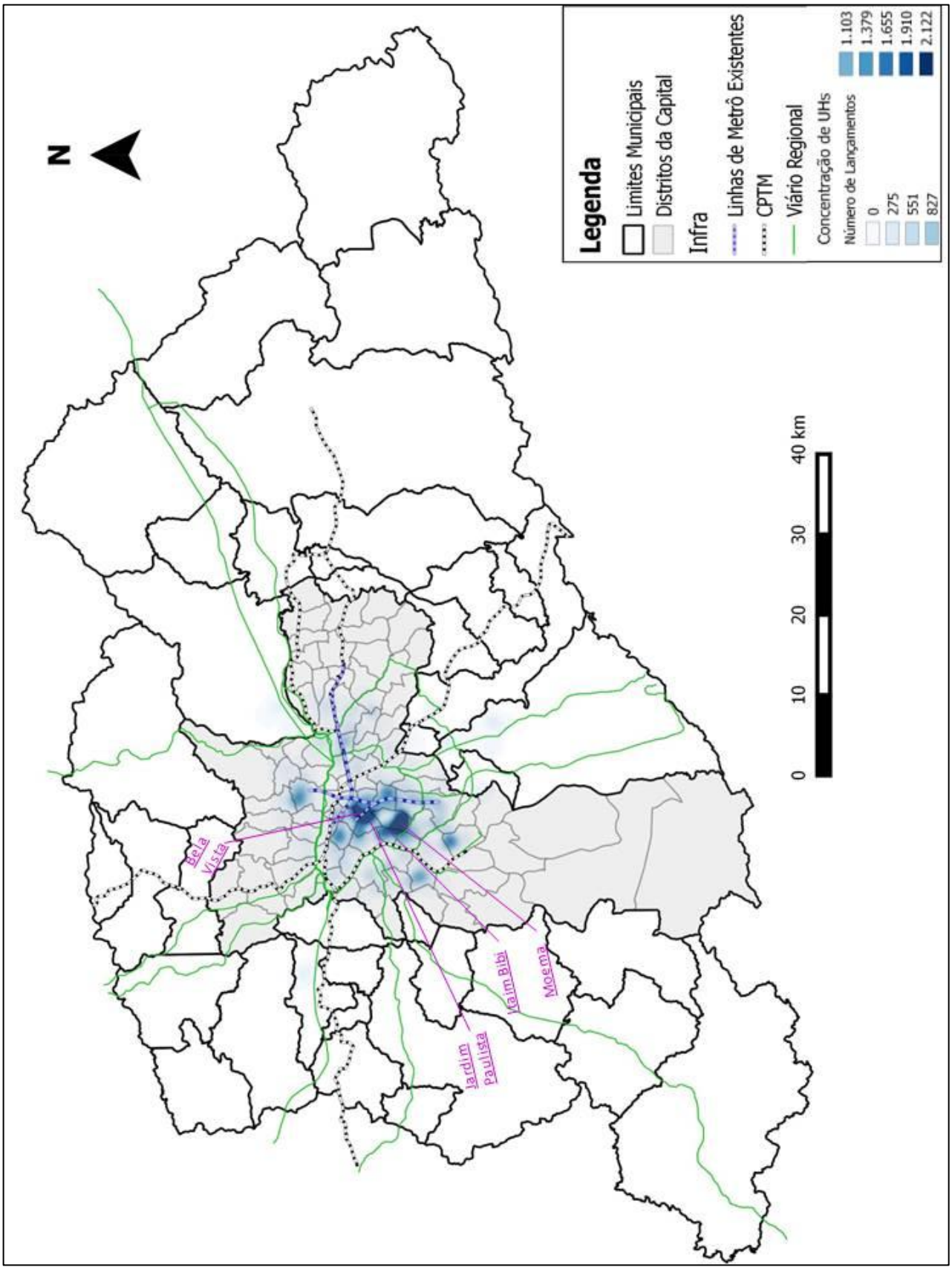
Mapa 11a – Dinâmica Imobiliária no período 3 –Baixo Padrão



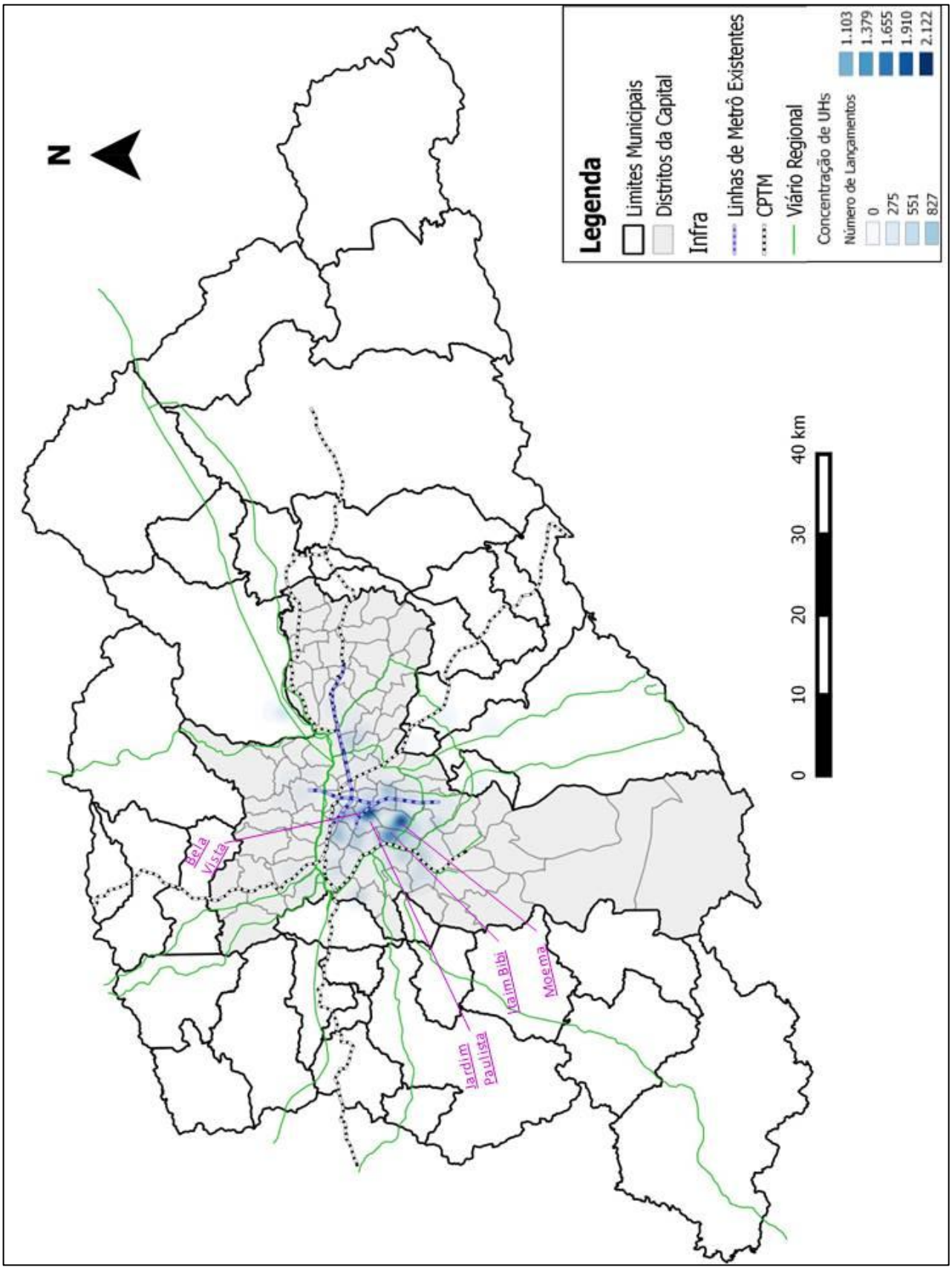
Mapa 12a – Dinâmica Imobiliária no período 4 – Baixo Padrão



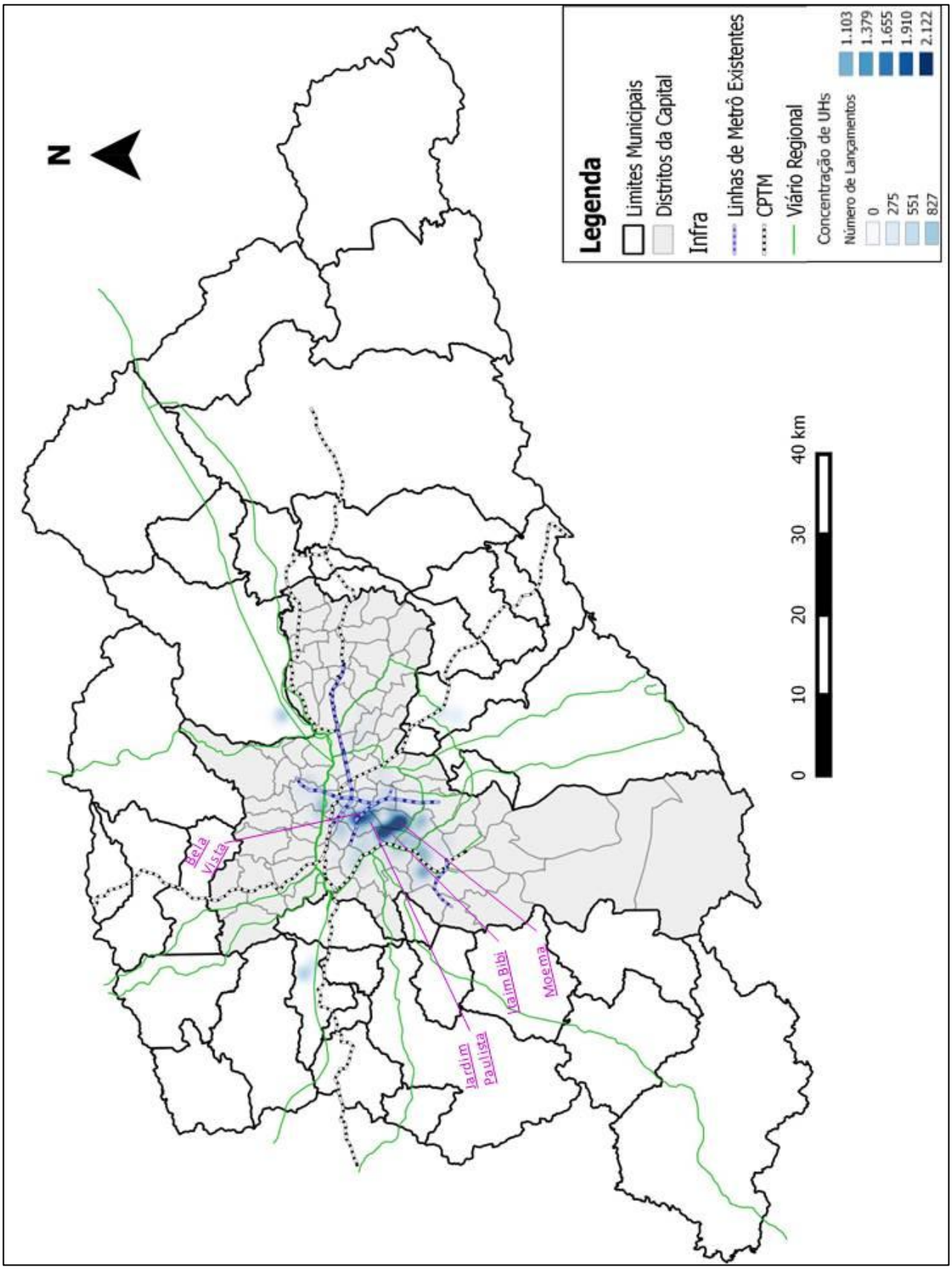
Mapa 9b – Dinâmica Imobiliária no período 1 – Alto Padrão



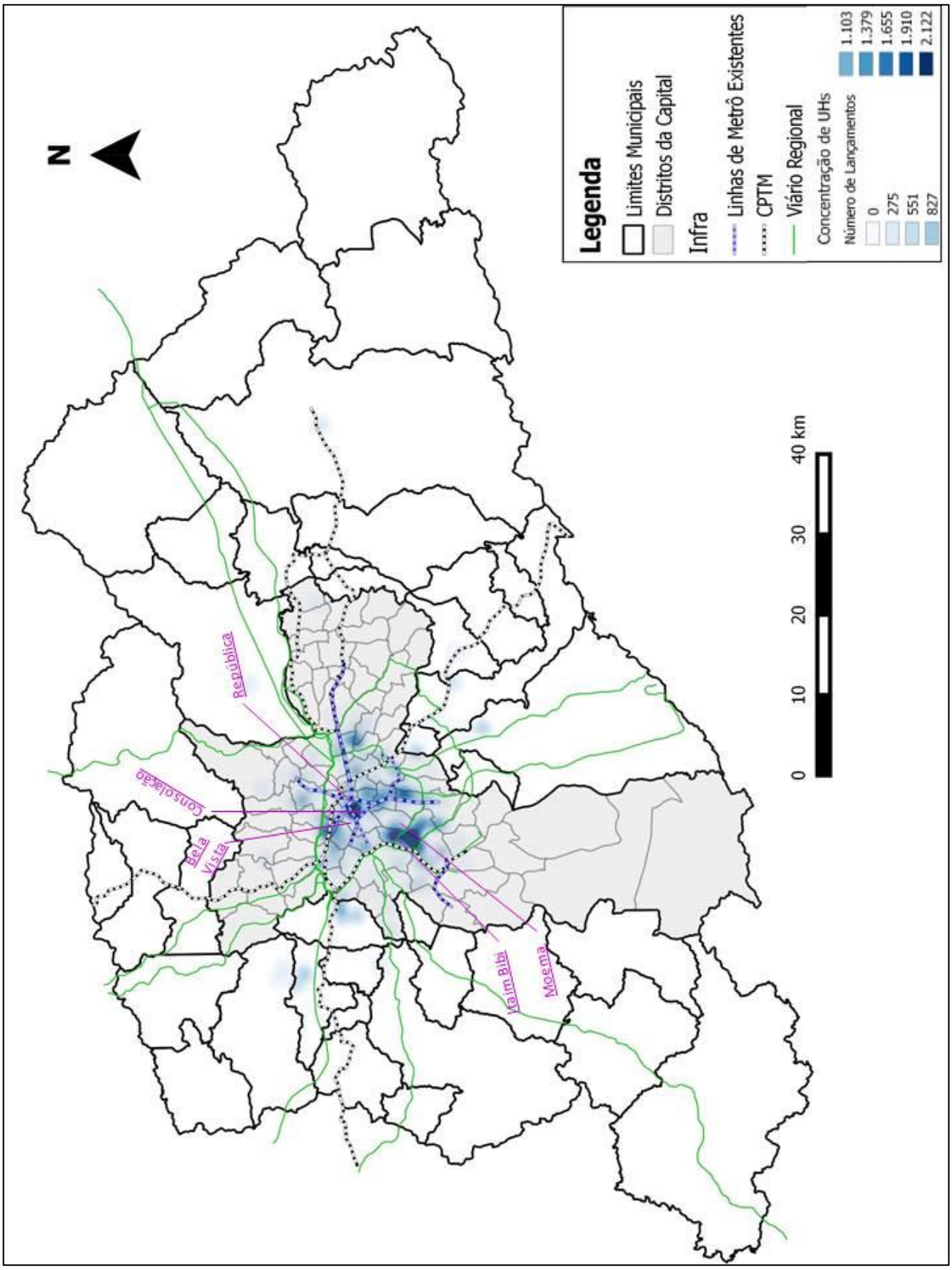
Mapa 10b – Dinâmica Imobiliária no período 2 – Alto Padrão



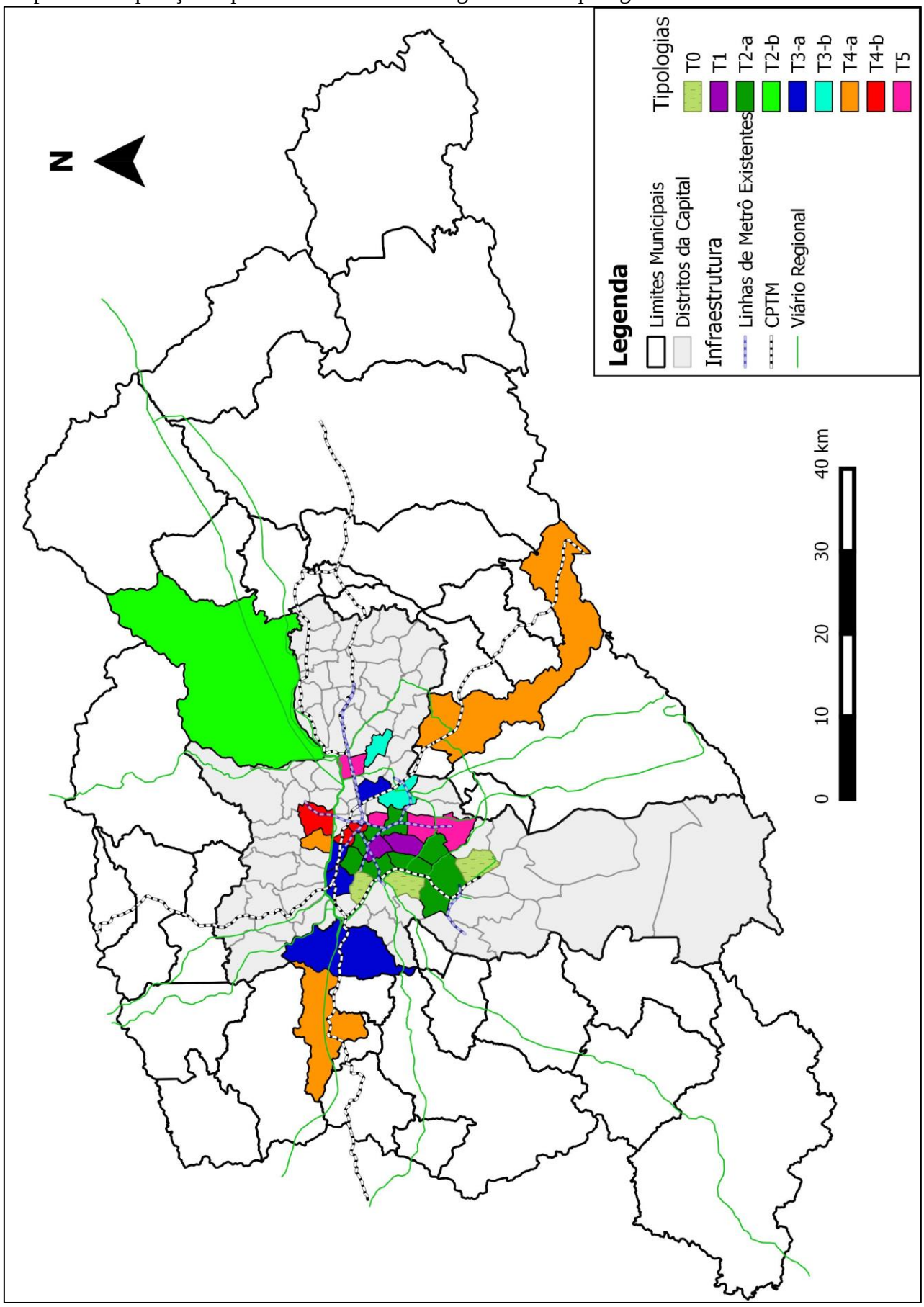
Mapa 11b – Dinâmica Imobiliária no período 3 – Alto Padrão



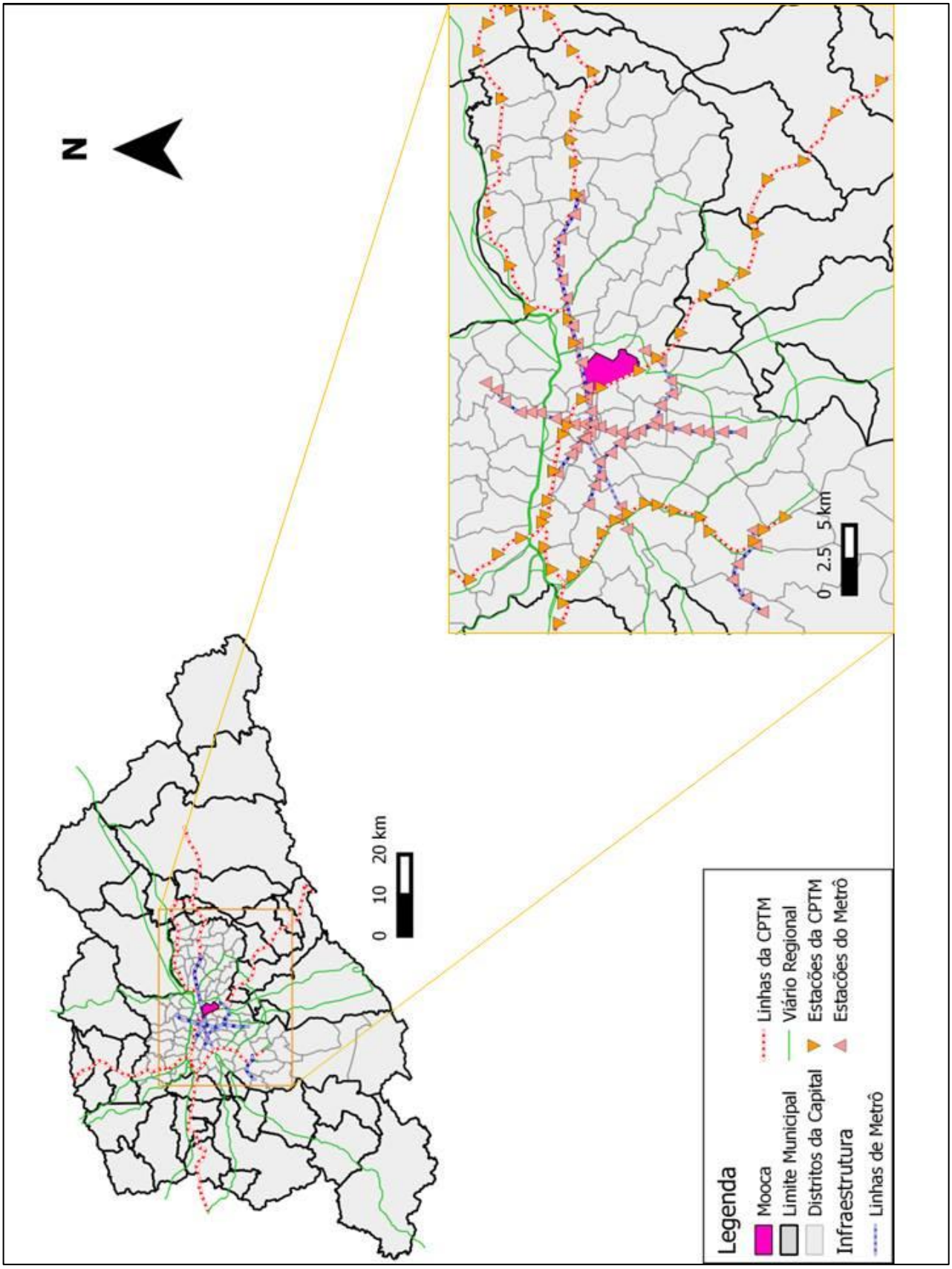
Mapa 12b – Dinâmica Imobiliária no período 4 – Alto Padrão



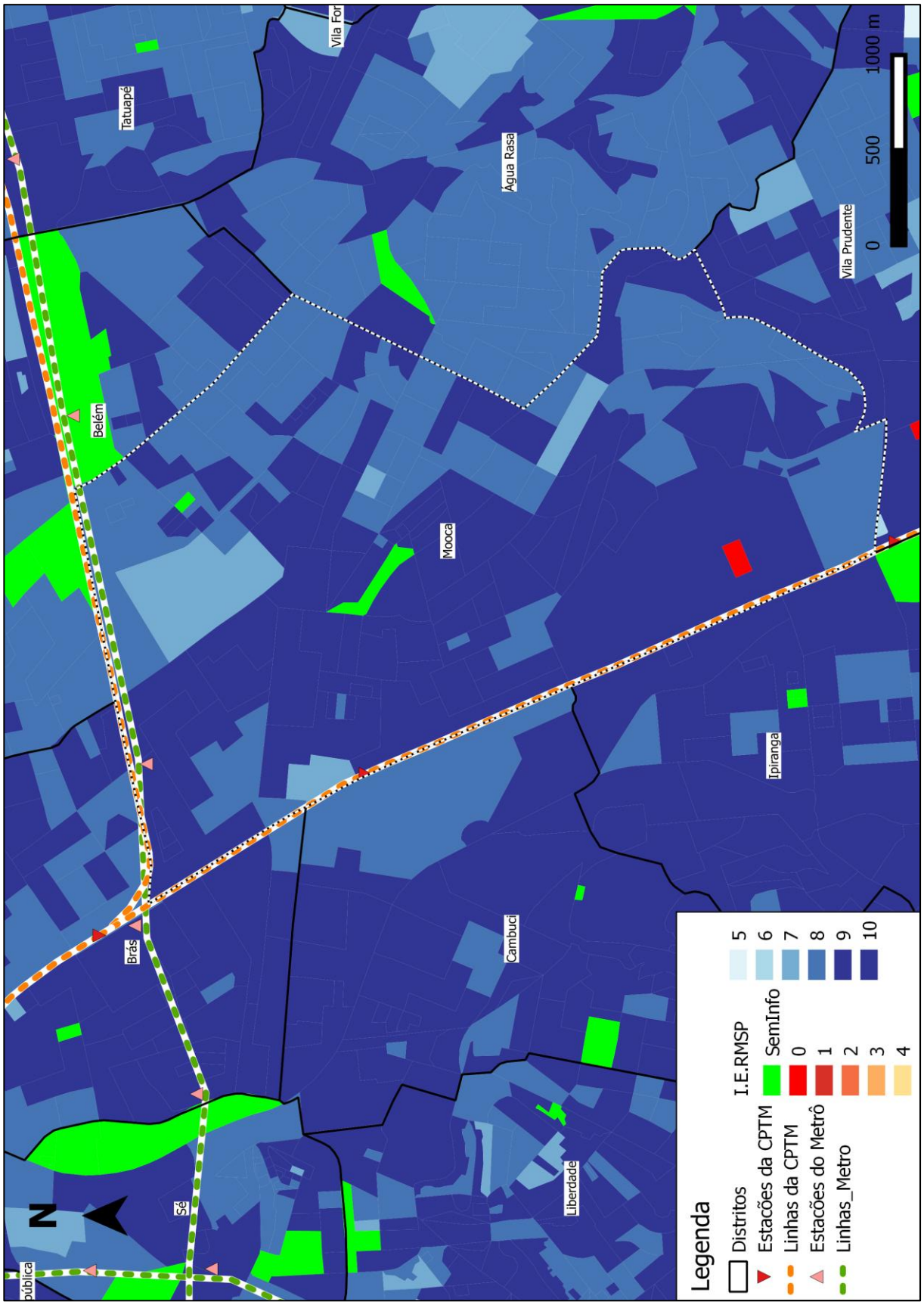
Mapa 13 - Disposição espacial das localidades segundo suas tipologias



Mapa 14 – Localização do distrito Mooca



Mapa 15 – Índice do Entorno no distrito Mooca



Mapa 16 - Zoneamento do Município de São Paulo (2002)