

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC (UFABC)
CENTRO DE ENGENHARIA E CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS (CECS)
BACHARELADO EM PLANEJAMENTO TERRITORIAL

Julio Antunes Ranieri

São Bernardo do Campo - SP

2016

Julio Antunes Ranieri

**DINÂMICA IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL NA RMSP DE 1985 A 2013:
Uma análise espacial da produção e tipologias das localizações.**

Trabalho de Conclusão de Curso II
apresentado ao Bacharelado em Planejamento
Territorial, da Universidade Federal do ABC.

Orientadora: Professora Doutora Flávia da
Fonseca Feitosa.

São Bernardo do Campo – SP

2016

Julio Antunes Ranieri

**DINÂMICA IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL NA RMSP DE 1985 A 2013:
Uma análise espacial da produção e tipologias das localizações.**

Esse Trabalho de Conclusão de Curso II foi julgada e aprovada para a obtenção do Bacharelado em Planejamento Territorial, da Universidade Federal do ABC.

São Bernardo do Campo – SP, 29 de abril de 2016

Prof^ª Dr^ª Carolina Moutinho Duque de Pinho
Coordenadora do Curso

BANCA EXAMINADORA

Prof^ª. Dr^ª. Flávia da Fonseca Feitosa
Orientadora

Prof. Dr. Jeroen Johannes Klink
UFABC

Prof^ª. Dr^ª. Luciana Nicolau Ferrara
UFABC

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer a meus pais por todo o apoio e suporte que têm me oferecido desde sempre, principalmente nesses últimos anos em que estive cursando a UFABC, assim como minha avó que também sempre esteve presente em todos estes momentos.

Um agradecimento especial deve ser feito à minha professora e orientadora Flávia Feitosa, por ter confiado em mim e me guiado durante toda a minha trajetória acadêmica da graduação que foi de muito aprendizado.

Agradeço todos os meus amigos que colaboraram direta ou indiretamente nessa minha árdua caminhada acadêmica dos últimos anos.

Muito obrigado a todos os professores e professoras com quem tive a honra de ter aulas. Foi através dessas pessoas que pude aprender muito e me tornar uma pessoa mais crítica.

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 espalhada 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. Com a análise das tipologias criadas foi possível observar a semelhança no padrão quantitativo dos lançamentos de unidades habitacionais de alto padrão entre as localidades, até mesmo entre aquelas que estavam distantes entre si, além da possibilidade de visualização dos períodos em que a produção do mercado imobiliário estava aquecida ou estagnada em determinadas localidades.

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

Lista de Ilustrações

Figuras

Figura 01 - Curva do ciclo de vida de uma localização residencial	16
Figura 02 - Fluxograma das etapas	17
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

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	11
2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	13
2.1. Decisões cruciais e convenções urbanas: uma perspectiva alternativa para a localização residencial urbana.....	13
3. ETAPA E MÉTODOS	16
3.1. Etapa 1: Análise quantitativa dos lançamentos residenciais e uma proposta de periodização	17
3.2. Etapa 2: Padrões Espaciais da Produção Imobiliária.....	18
3.3. Etapa 3: Tipologias das localizações segundo o número de lançamento de unidades habitacionais.....	19
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 m ²	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 m ²	35
5.2.1. Dinâmica Imobiliária no período 1, segundo o valor do m ² (1985-1992)	38
5.2.2. Dinâmica Imobiliária no período 2, segundo o valor do m ² (1993-1997)	39
5.2.3. Dinâmica Imobiliária no período 3, segundo o valor do m ² (1998-2006)	40
5.2.4. Dinâmica Imobiliária no período 4, segundo o valor do m ² (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 (<i>Outliers</i>).....	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.....	58
6.2.8. – Tipologia T4-b	60
6.2.9. – Tipologia T5.....	61
6.3. Síntese.....	62
7. Considerações Finais.....	63
8. Referências Bibliográficas	65
9. Anexos	68

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.

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 como um todo. 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. Por fim, no capítulo 7 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, conseqüentemente,

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 Schumpeteriana 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 Schumpeterianos inovadores torna-se, assim, uma decisão crucial capaz de conduzir a um contexto de incerteza urbana radical.

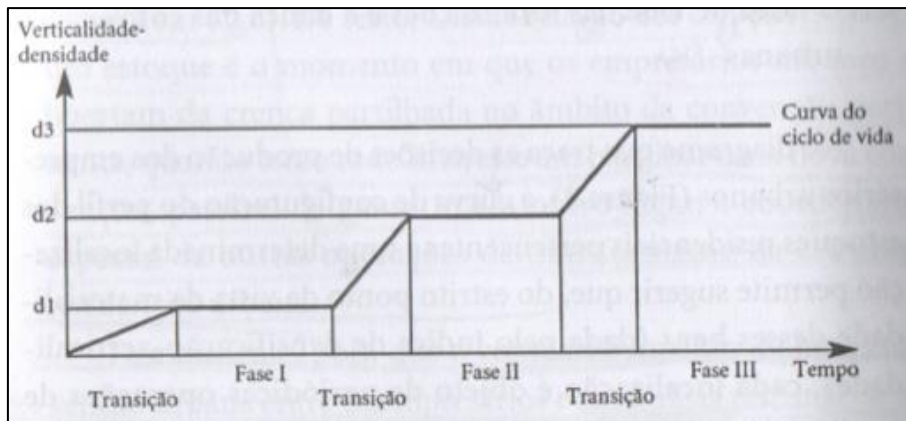
Mesmo nesse contexto de incerteza, os participantes do mercado precisam tomar suas decisões tendo como base um jogo de antecipação cruzada, no qual cada agente deve antecipar as escolhas locacionais de outros agentes e as externalidades de vizinhança que emergem com elas. Para tratar este problema de 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 modificam (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)

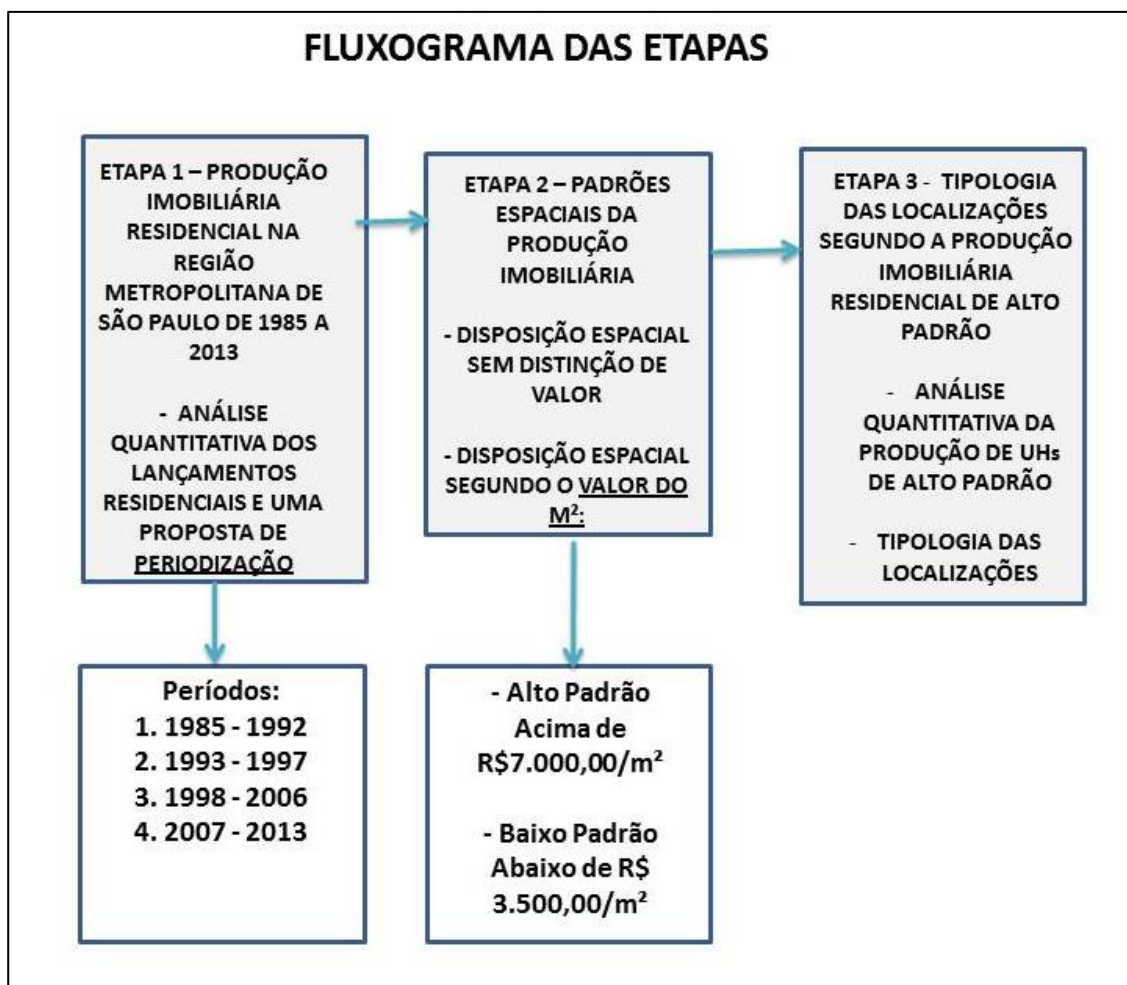
Existe, portanto, uma tensão entre a ordem promovida pelas convenções urbanas e a desordem introduzida pelas decisões cruciais. De acordo com Abramo, essa tensão entre ordem e desordem é o que revela o contexto da incerteza radical urbana e a ordem caleidoscópica espacial que caracteriza a coordenação 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 03. 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 m²); 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 períodos². 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 em 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 metroferroviária de São Paulo, ambas obtidas no portal Gestão Urbana do Município de São Paulo³. 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 2002⁴ (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.

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.

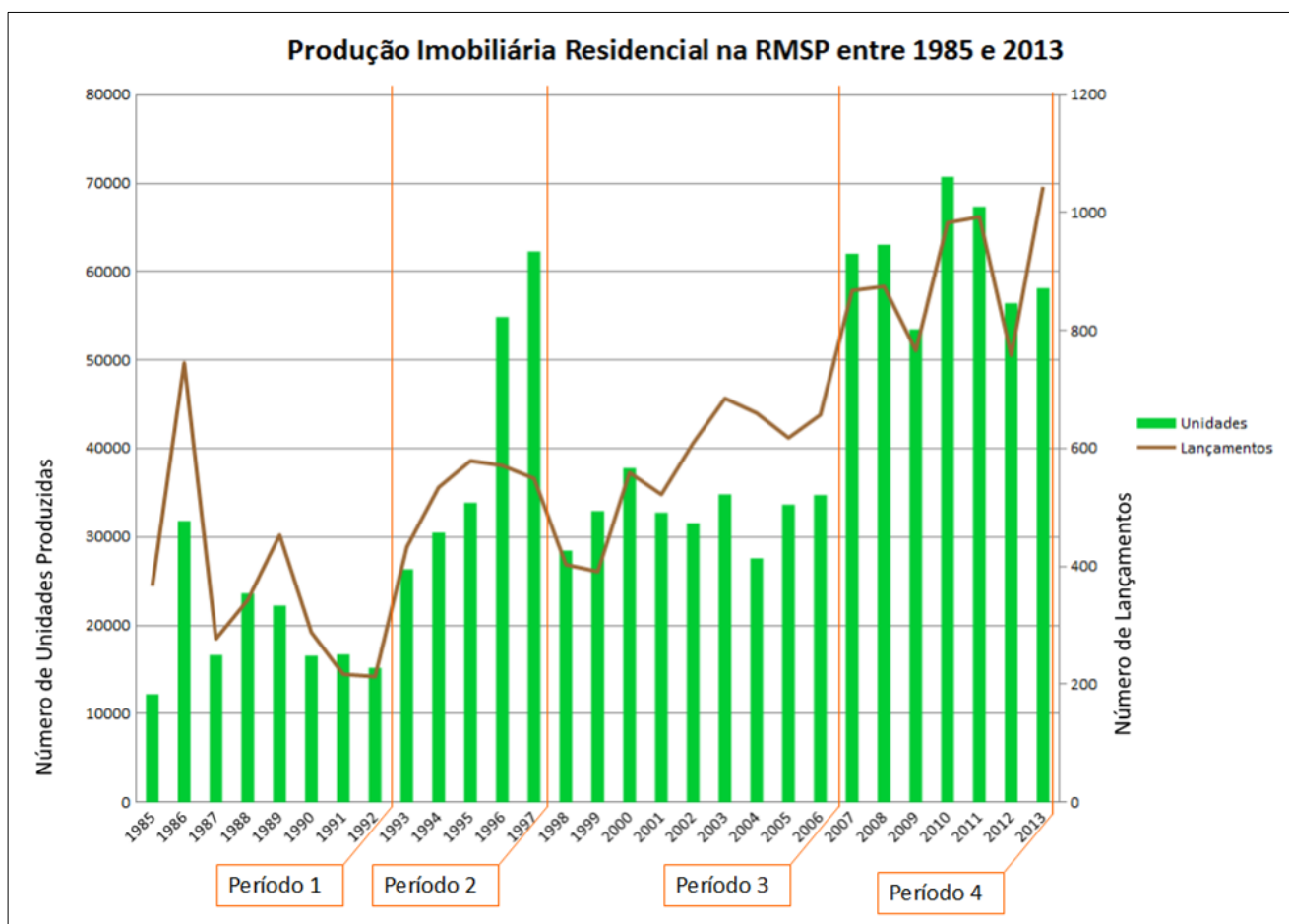
A dinâmica imobiliária residencial da Região Metropolitana de São Paulo foi também objeto da análise realizada por Marques (2005), que trabalhou os dados da EMBRAESP de 1985 a 2003. O autor debate a incorporação imobiliária na RMSP segundo variáveis como valor do m², número de lançamentos, tipo de agente 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 RMSPP 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.

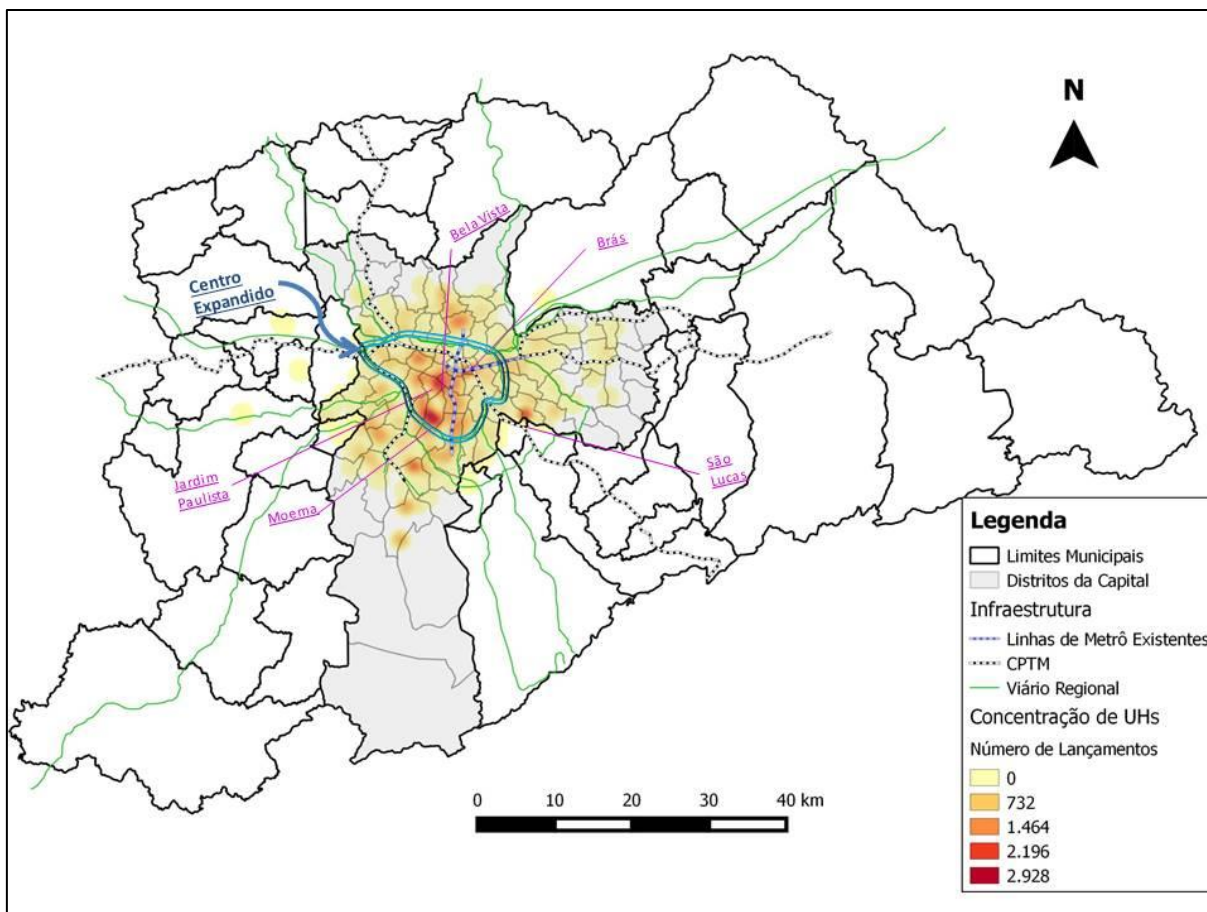
5.1.1. Dinâmica Imobiliária no Período 1 (1985 – 1992)

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.

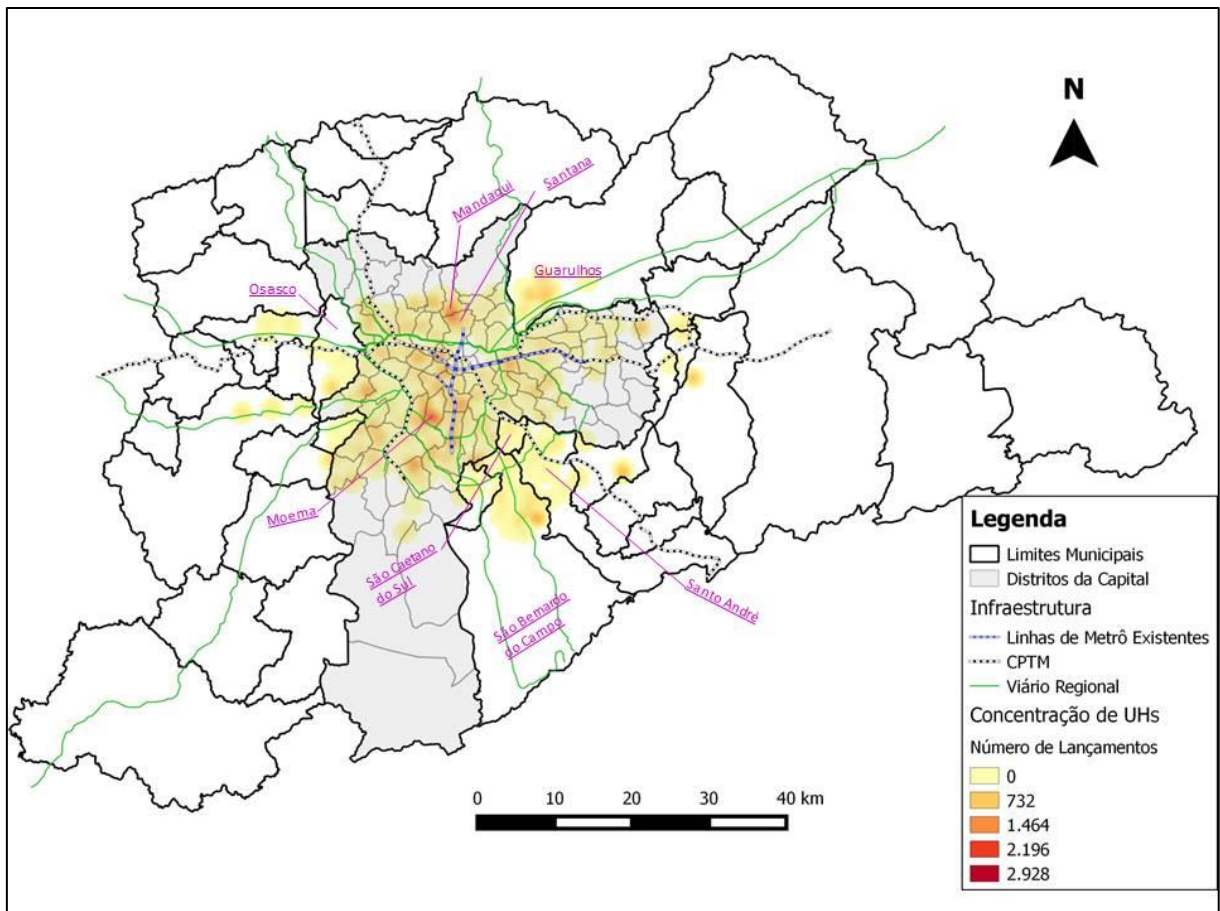
Mapa 01 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 1.1 (vide anexo)



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.

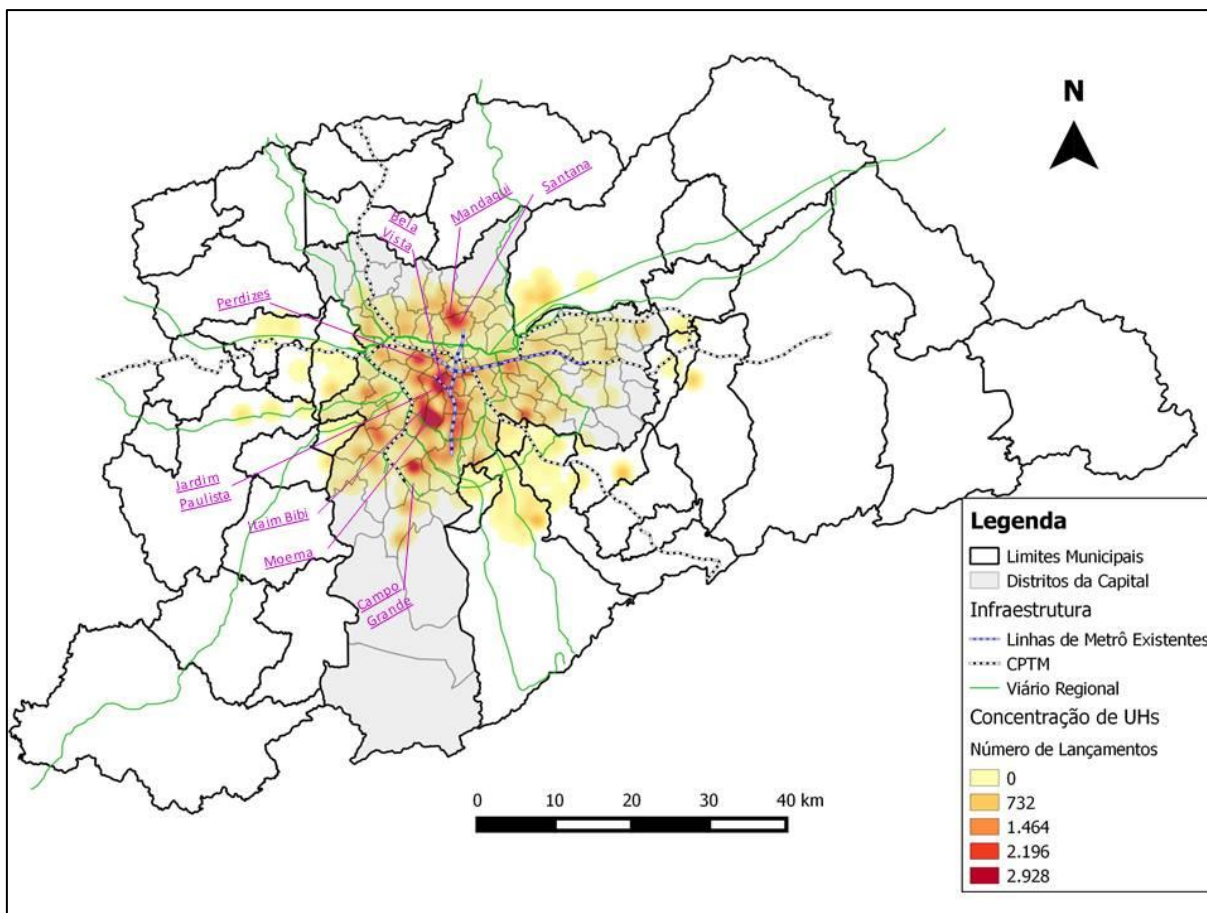
Mapa 02 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 1.2



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)

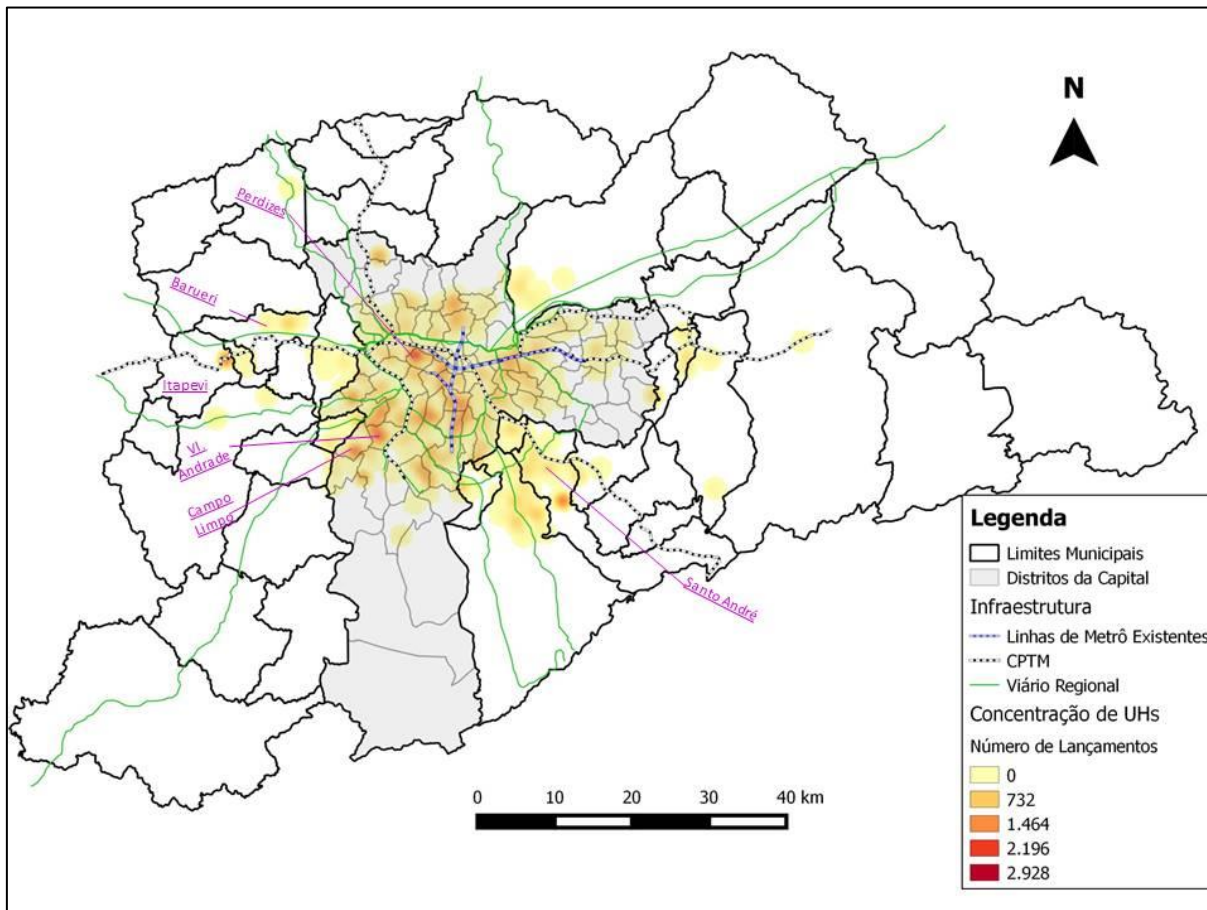
O segundo período caracteriza-se pela ascensão da quantidade de unidades habitacionais produzidas, com pequena queda na produção de lançamentos de empreendimentos se comparado ao período anterior.

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 Perdigões (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.

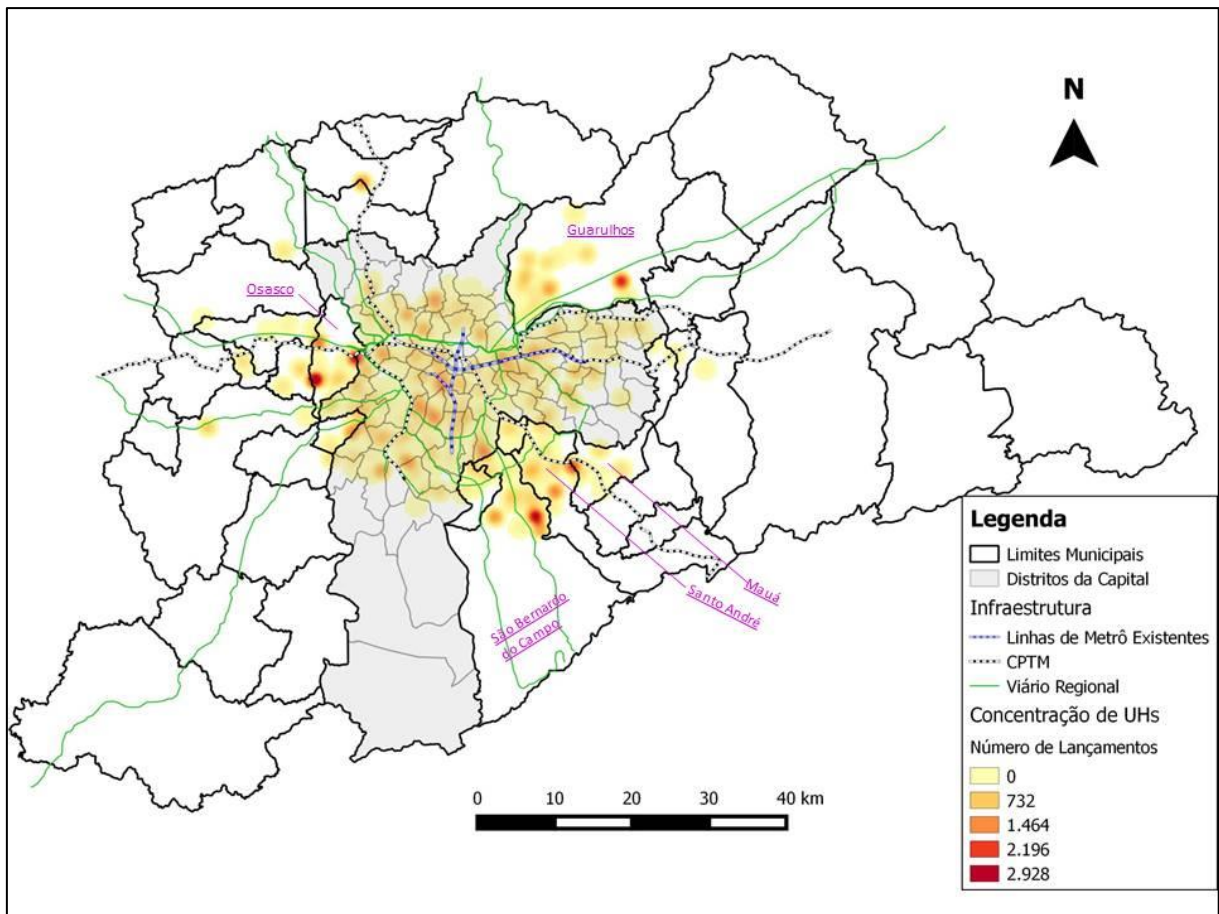
Mapa 04 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 2.1



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 espreadimento. 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.

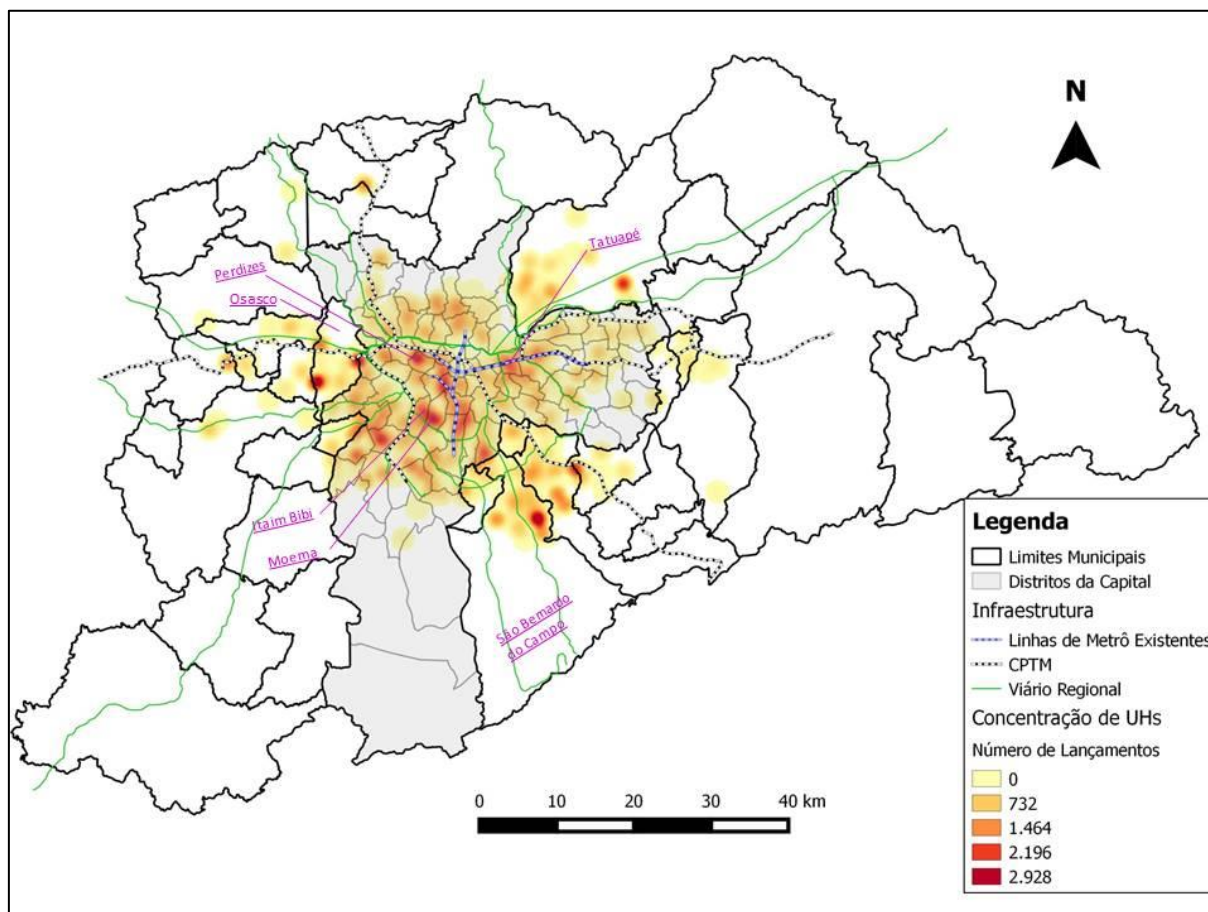
Mapa 05 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 2.2



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.

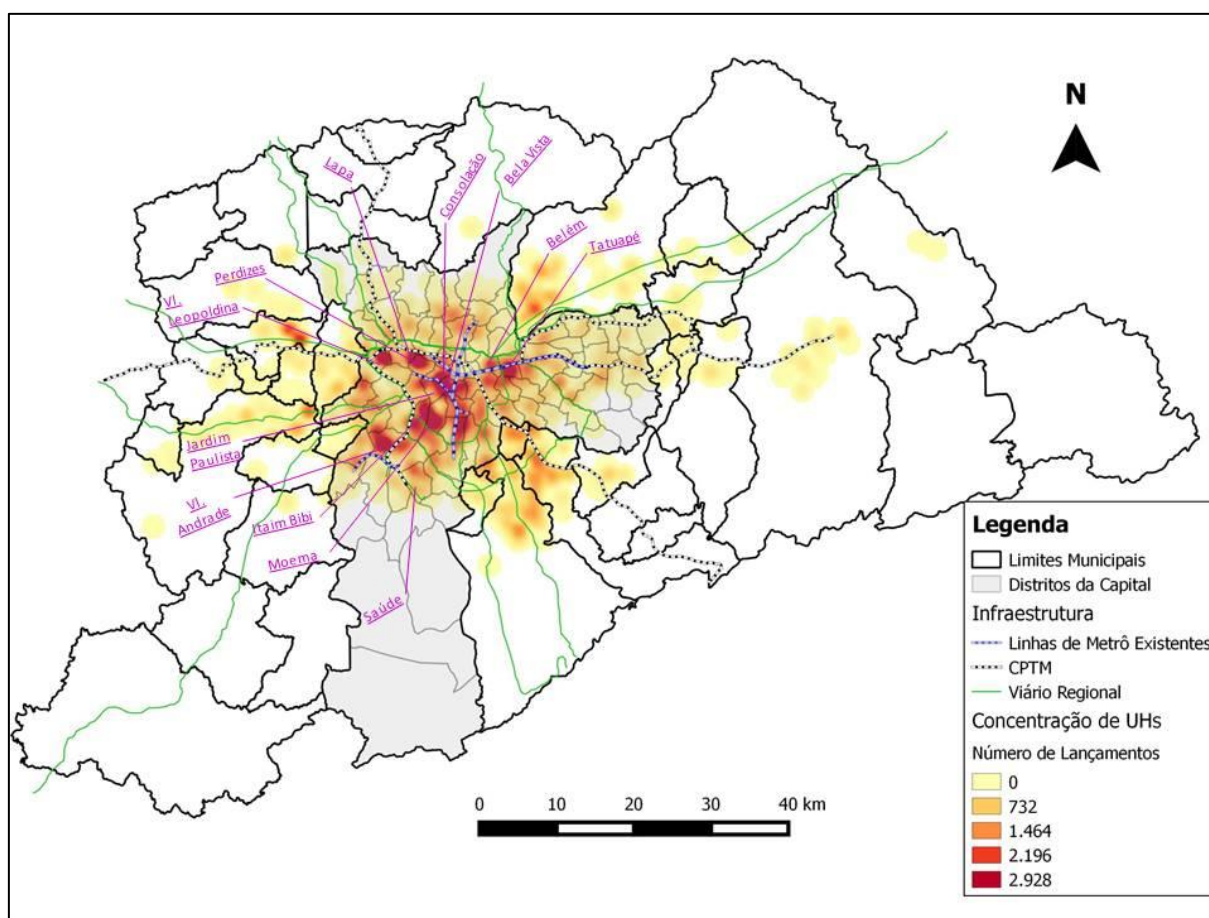
5.1.3. Dinâmica Imobiliária no período 3 (1998 – 2006)

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)

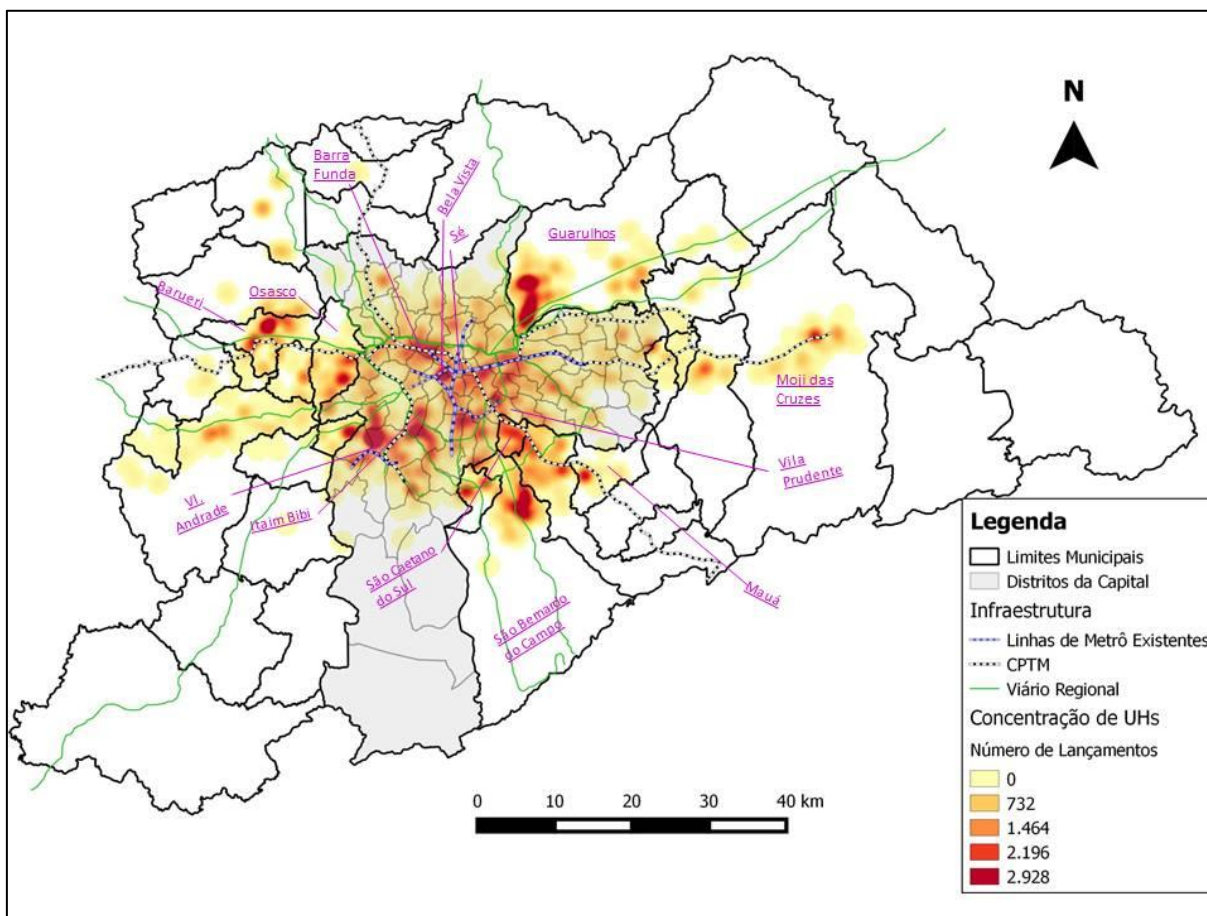
O quarto e último período pode ser caracterizado pelo *boom* imobiliário (assim como ocorrido no subperíodo 2.2) na Região Metropolitana de São Paulo. Apesar do aumento não tão expressivo do número de empreendimentos imobiliários em relação ao período anterior, o número de unidades habitacionais lançadas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

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%)

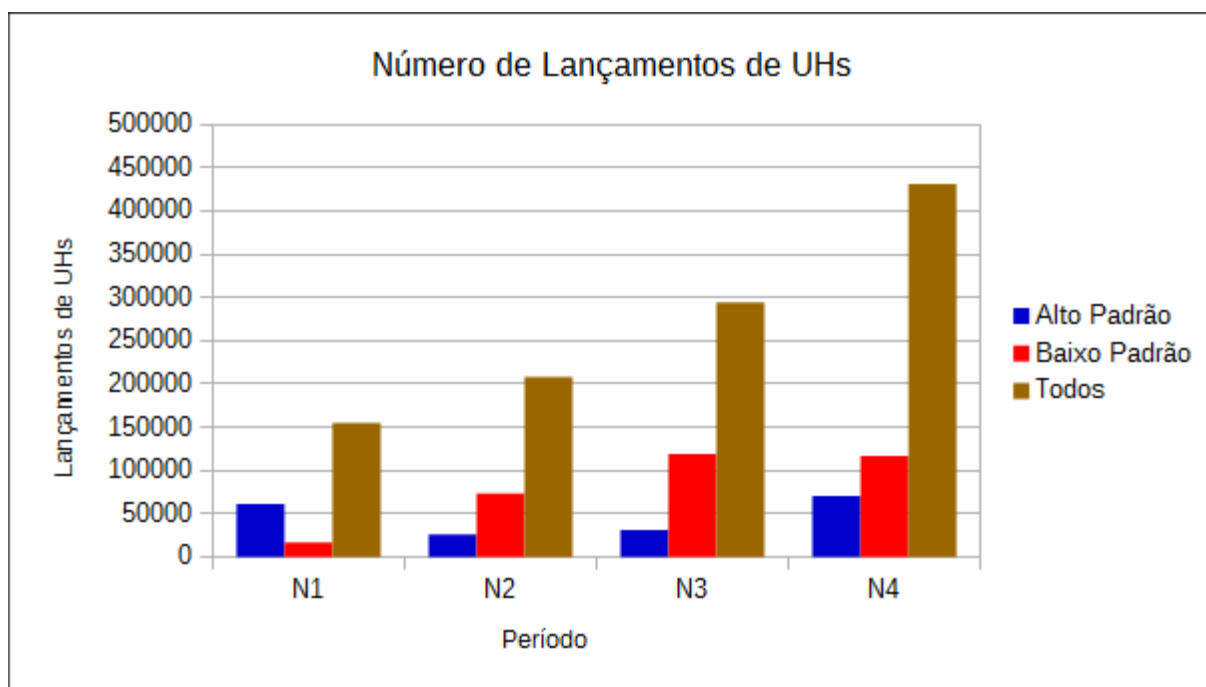
Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM).

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 m² superior a R\$ 7.000,00). Já as UHs de preço do m² 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)

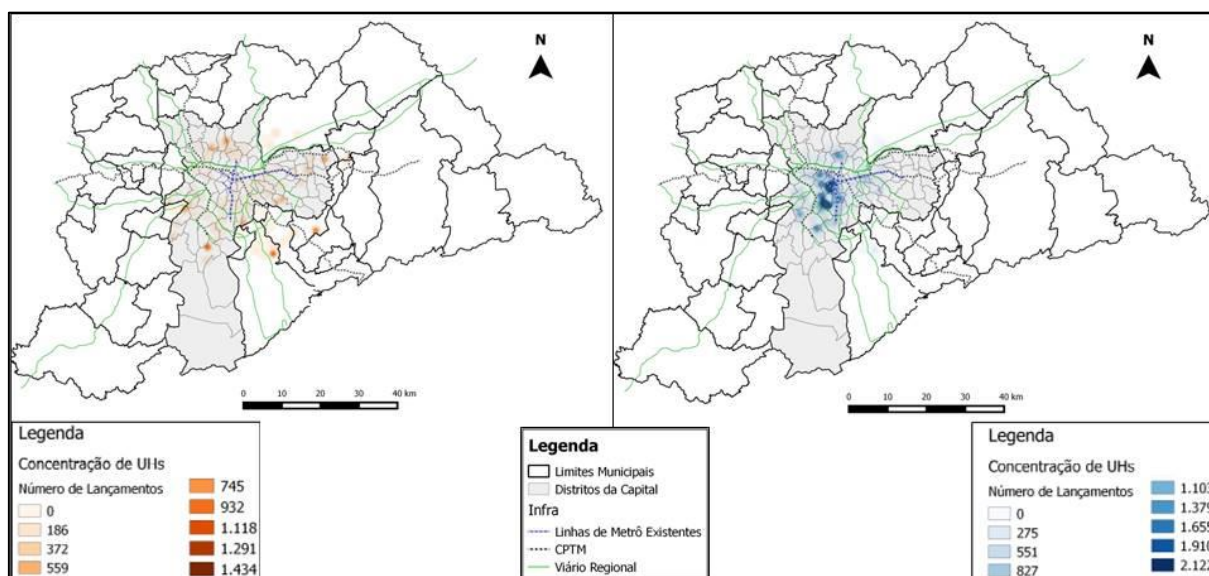
O período 1 (Mapa 09), apresenta padrões espaciais de lançamentos completamente diferentes entre os dois estratos analisados. As unidades habitacionais com o preço/m² mais reduzido apresentaram poucas concentrações e estão espacialmente dispersas, majoritariamente nos municípios limítrofes à capital. 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 Padrões⁵

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

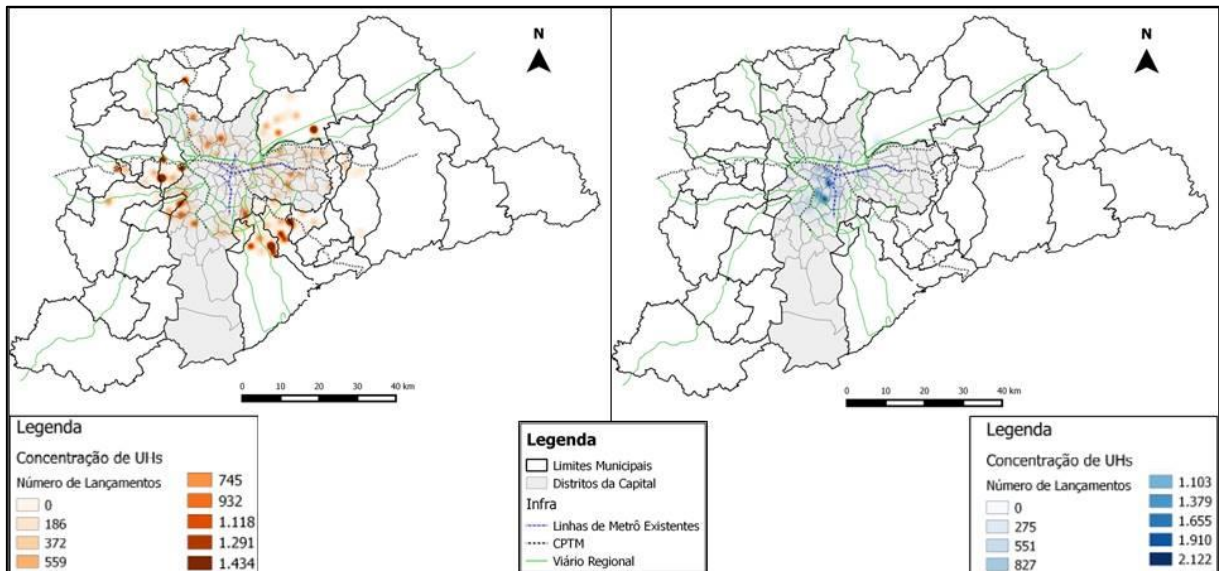
⁵ Os mapas que se seguirão encontram-se na seção Anexos, separados e com identificação das localidades.

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.

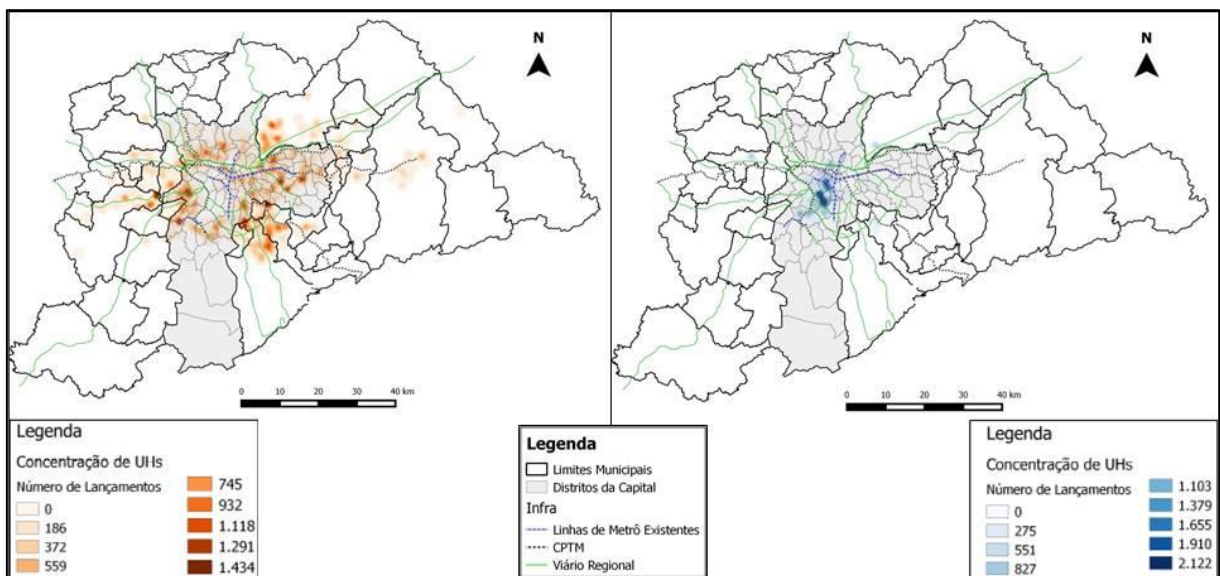
Através do Mapa 11, nota-se a continuidade do investimento imobiliário de alto padrão nos distritos de Moema e Itaim Bibi; Jardim Paulista e Bela Vista. Já os edifícios de

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.

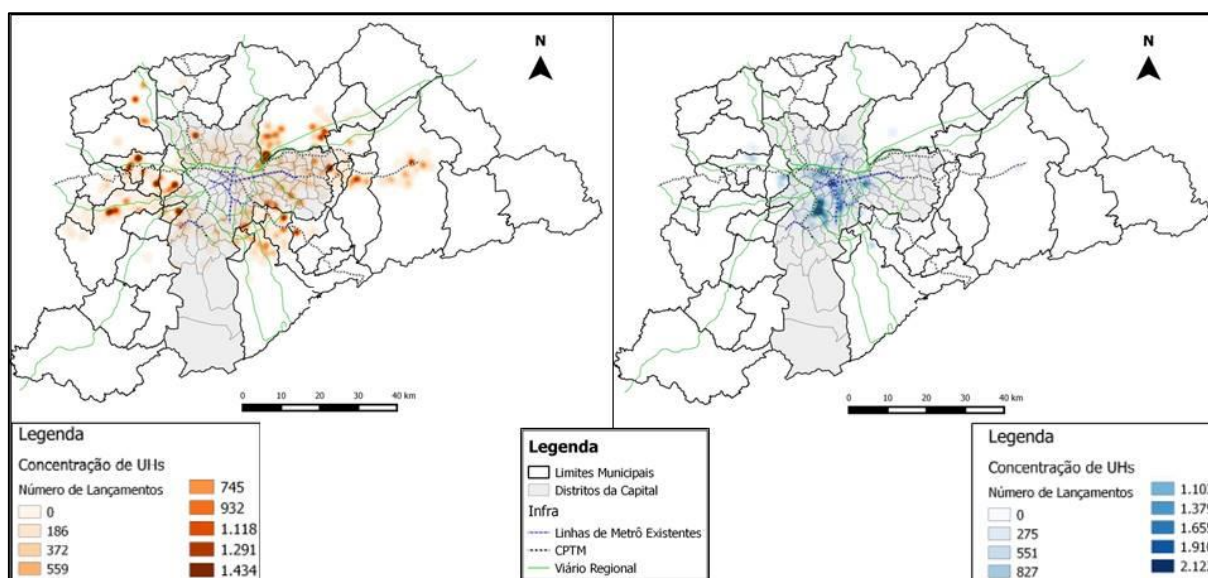
Em relação aos lançamentos voltados àqueles que possuem melhores condições financeiras, a opção do mercado imobiliário se manteve na área central de São Paulo, nos distritos bem servidos de infraestrutura, como Bela Vista, Consolação e República. Os recorrentes distritos de Moema e Itaim Bibi se mantiveram 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
SÃO 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 média 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.

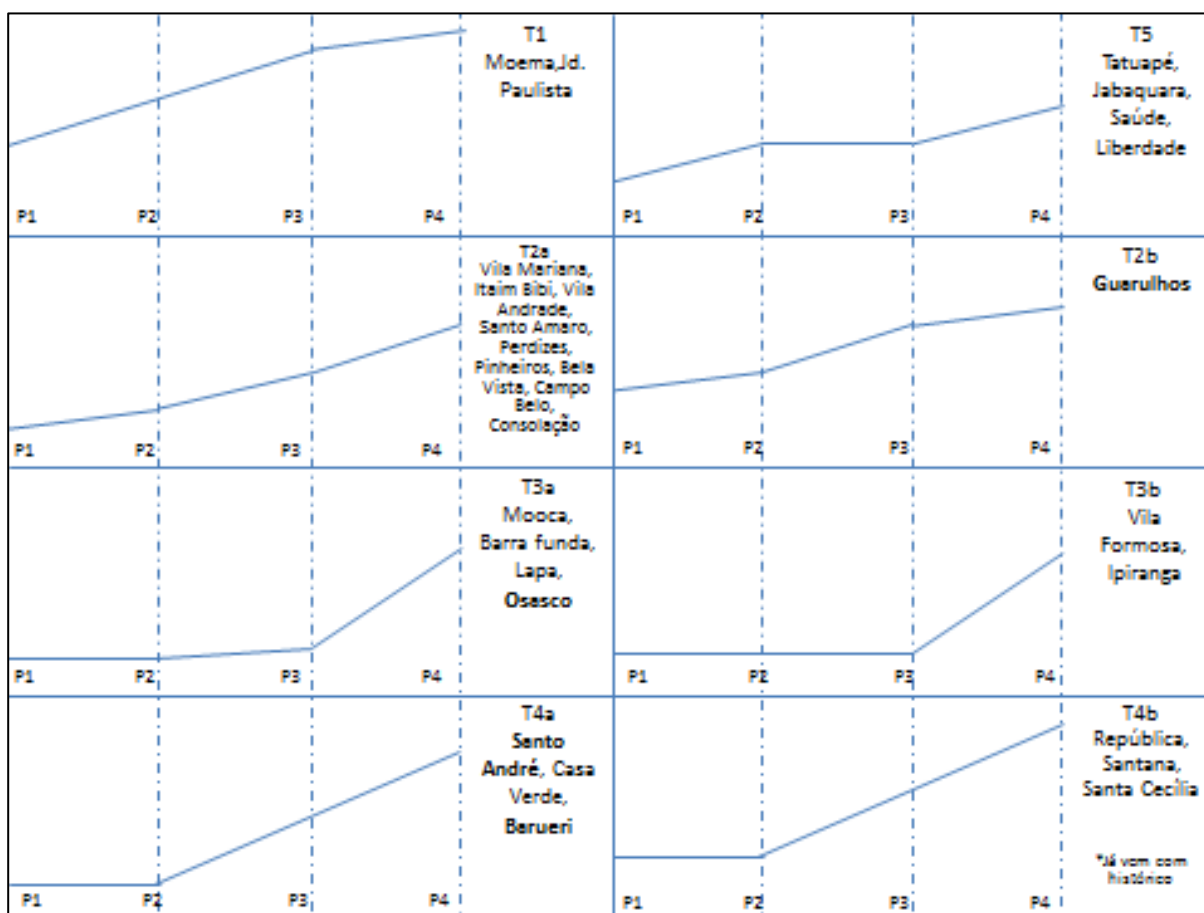
6.2. Tipologias das localizações

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

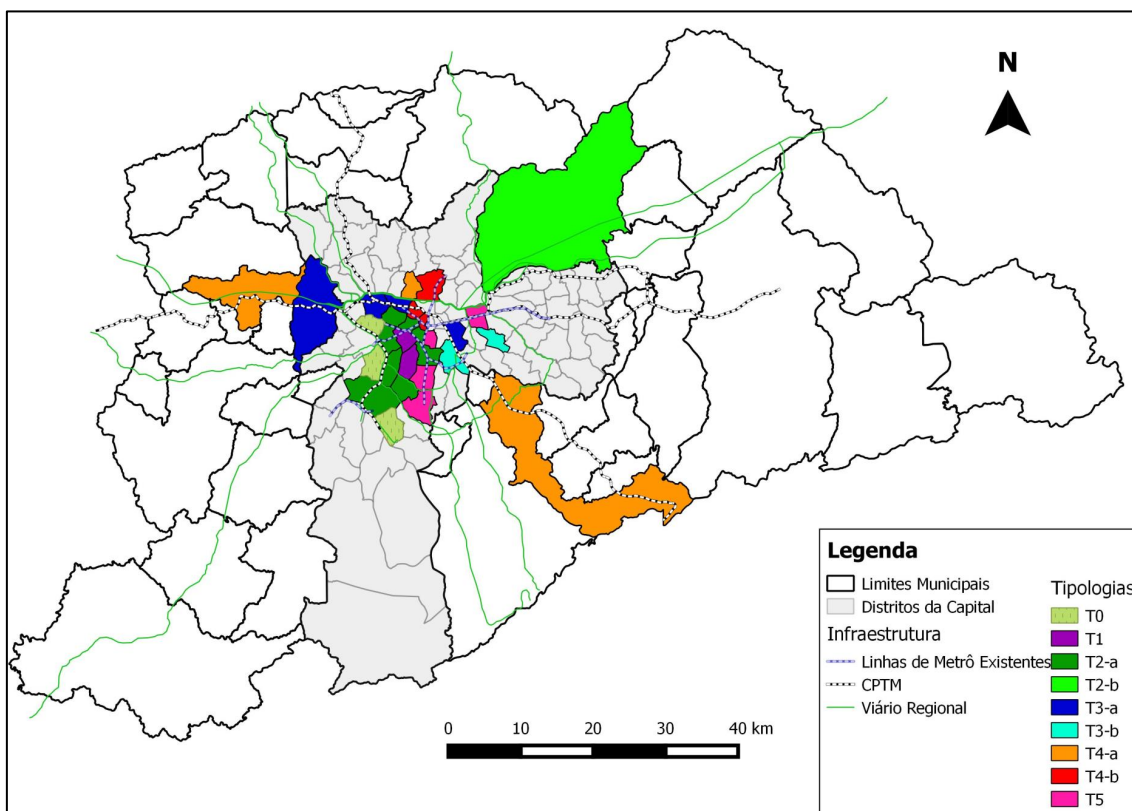


Eixo X – Períodos: P1 (1985-1992), P2 (1993-1997), P3 (1998-2006), P4 (2007-2013)

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

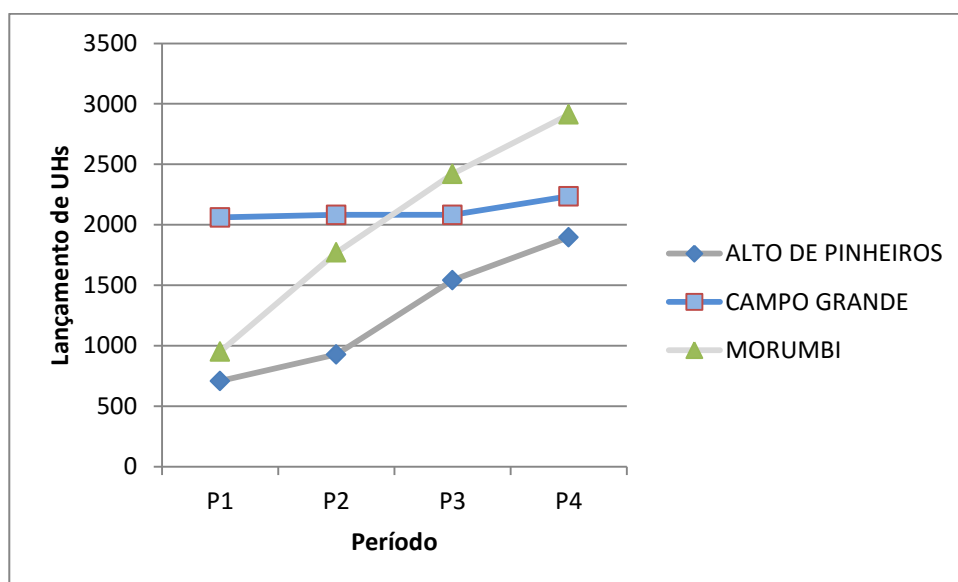
Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da EMBRAESP sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM).

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

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



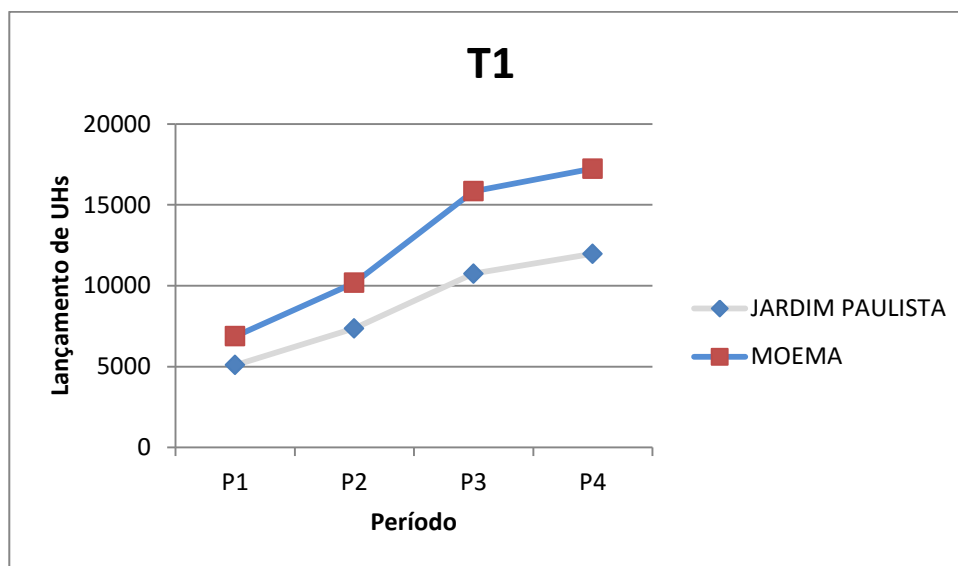
Entre os *outliers*, destaca-se a produção nos distritos de Alto de Pinheiros e Morumbi, que estão localizados na zona oeste da capital paulista. Ambos apresentam-se como área de interesse do mercado imobiliário voltado para o segmento de alto padrão em todos os períodos. Embora com dinâmicas semelhantes, 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:

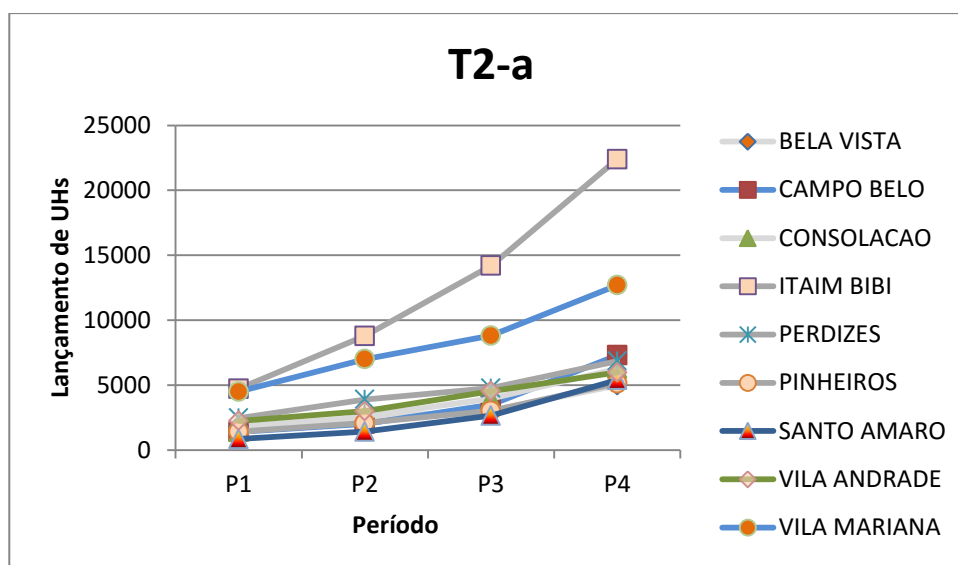


A tipologia T1, que abrange Moema e o Jardim Paulista, caracteriza-se como *locus* intenso e constante de investimento imobiliário residencial de alto padrão, no qual ambos os distritos já apresentaram, individualmente, mais que 5.000 UHs produzidas pelo mercado imobiliário no primeiro período de análise. 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:



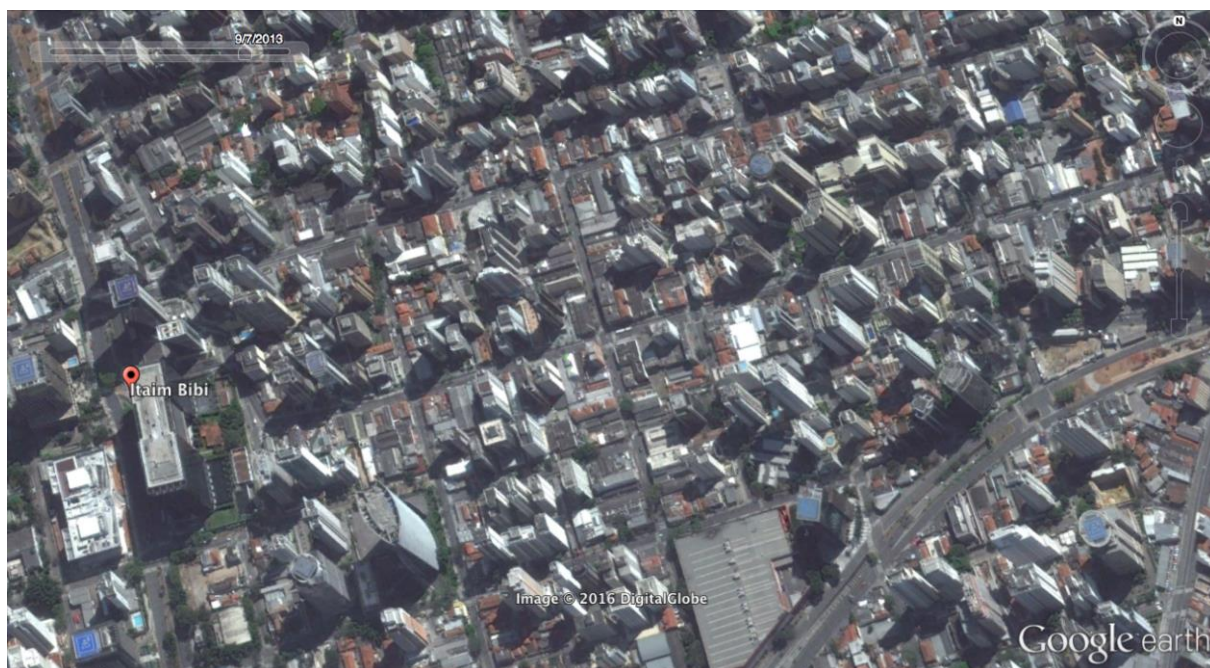
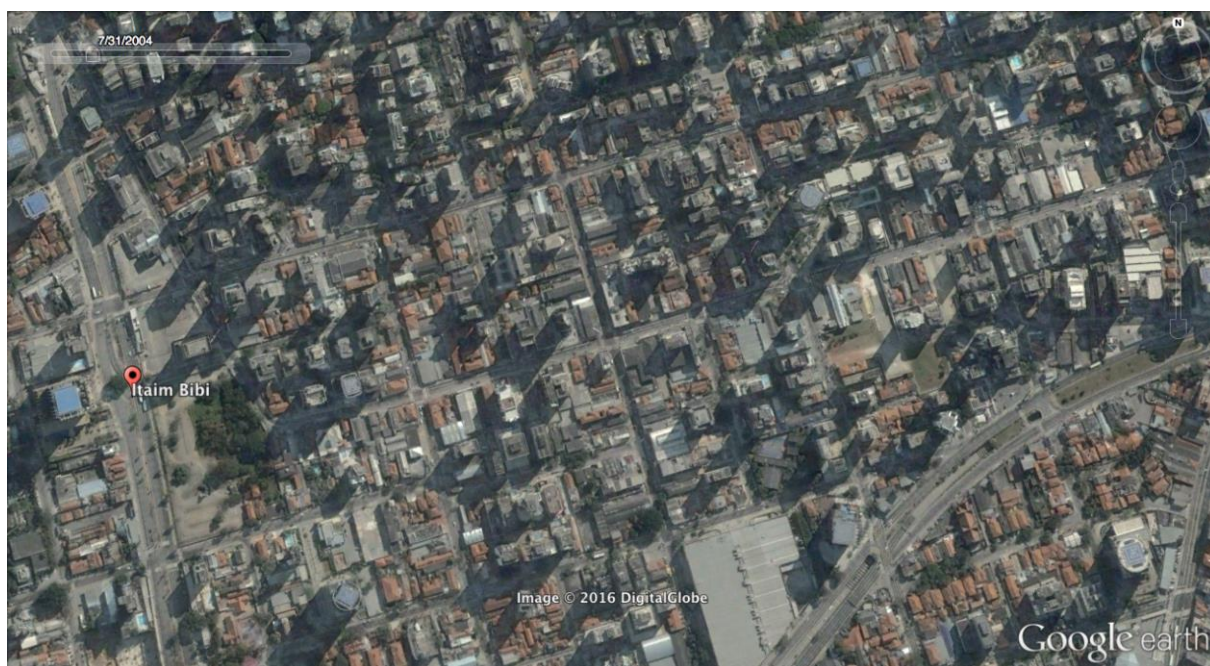
Esta tipologia tem início com pequeno crescimento do número de UHs produzidas entre P1 e P2, e aumento progressivo e significativo de suas proporções nos dois períodos subsequentes.

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

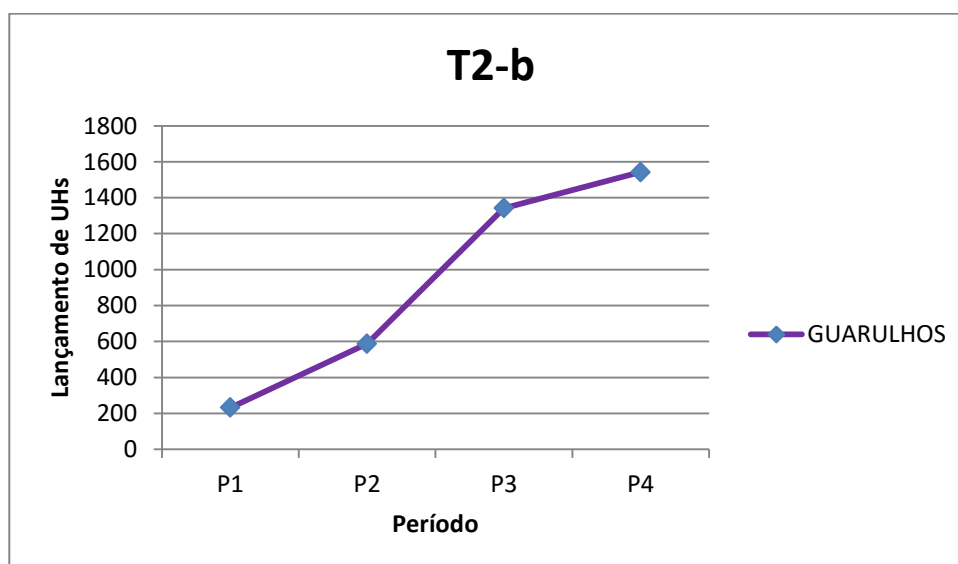


Fonte: Google Earth

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

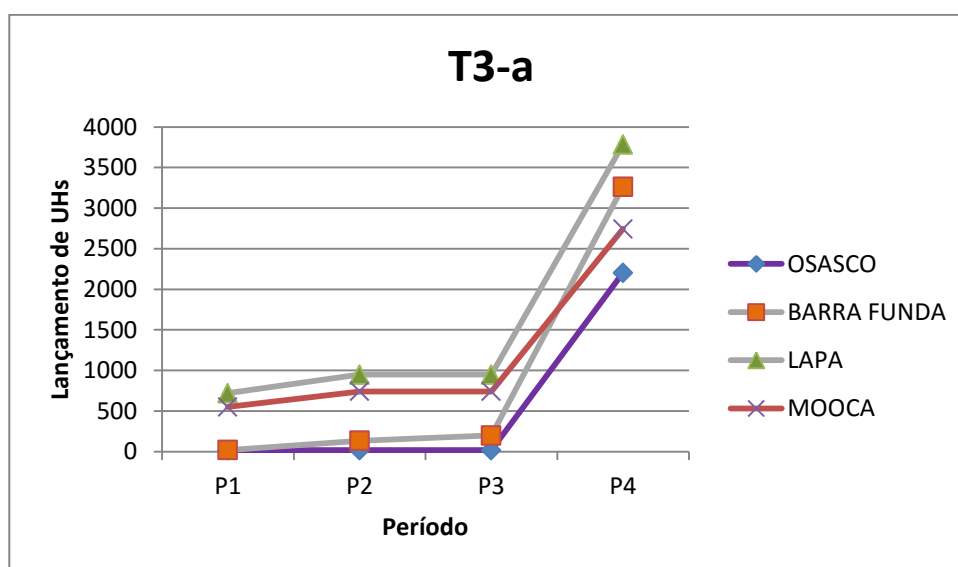
Gráfico 06 - Tipologia T2-b:



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:



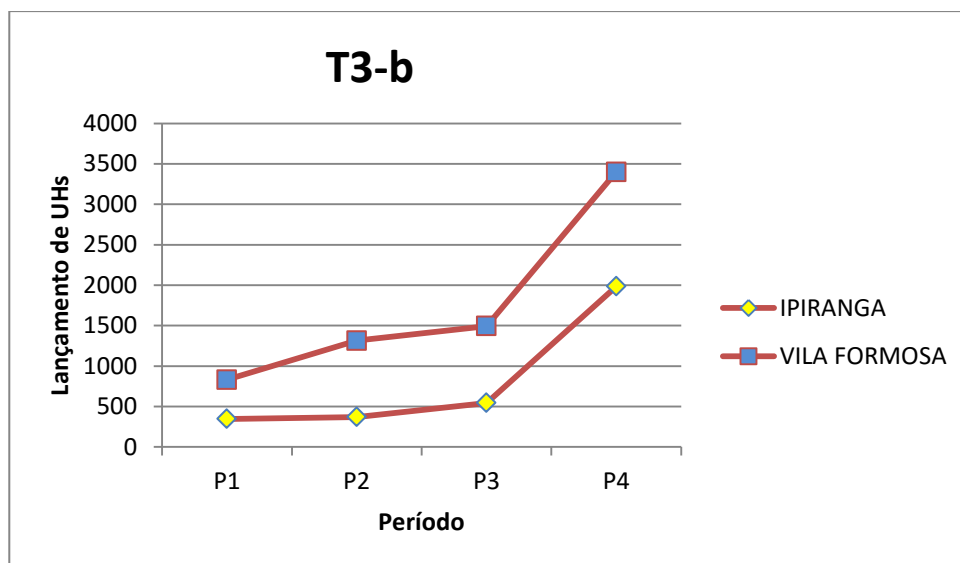
Nesta tipologia, composta por um município à oeste da capital paulista (Osasco) e três distritos de São Paulo - sendo eles, Barra Funda, Lapa e Mooca (os dois primeiros localizados na Zona Oeste e o terceiro, na Zona Sudeste) -, é possível verificar tendências na produção de UHs de alto padrão muito 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:

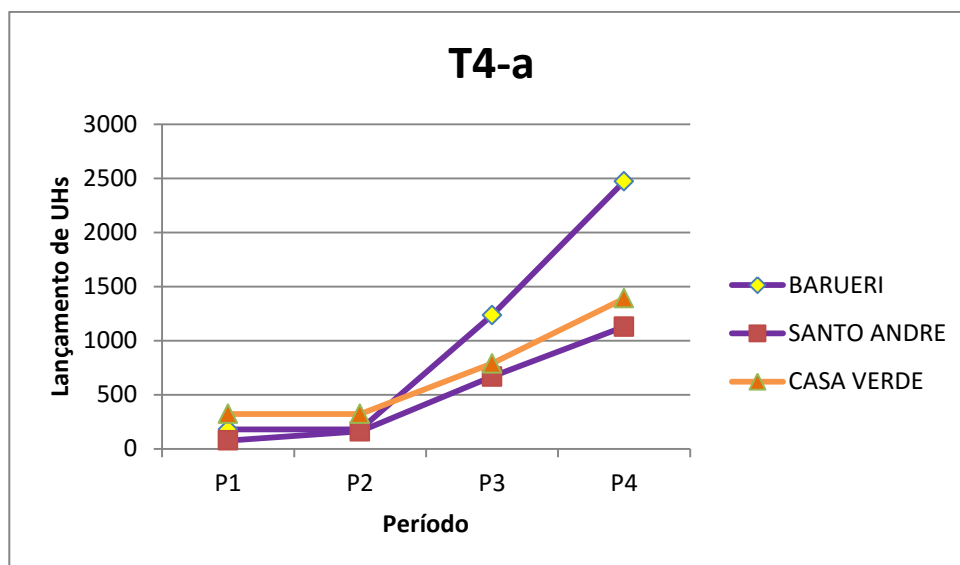


Esta tipologia, que se assemelha à T3-a, apresenta já elevado número de lançamentos de UHs no início, acompanhado de leve aumento até o período P3. Porém, é entre P3 e P4 que se verifica o aumento significativo na produção imobiliária residencial nessas localidades.

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.

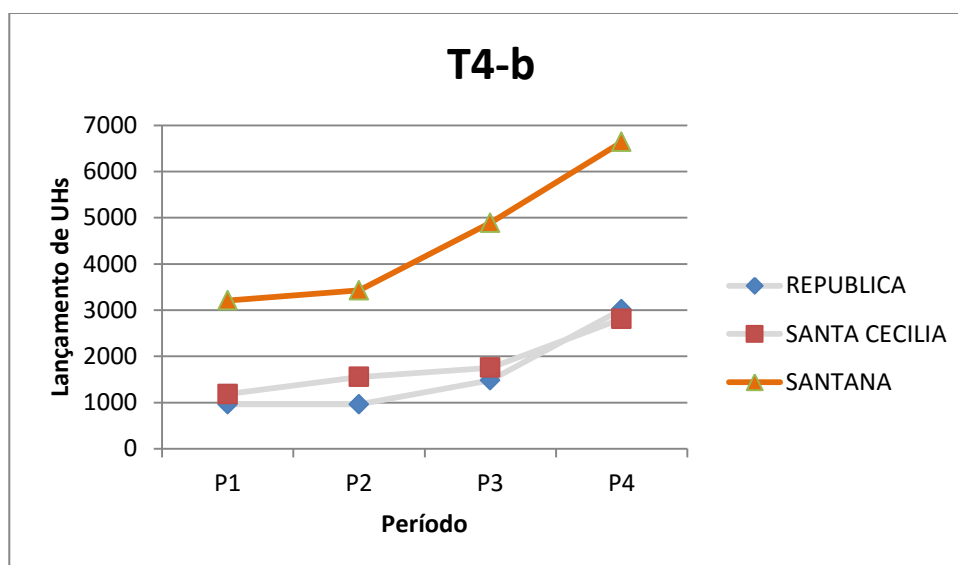
Analisando de modo individualizado, o setor imobiliário atuante no distrito de Casa Verde produziu 322 UHs entre 1985 e 1992, deixou de produzir no período P2, e passou a tomar a localidade como *locus* de investimento nos períodos subsequentes, atingindo 788 e 1.390 de UHs nos períodos P3 e P4 respectivamente. 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.

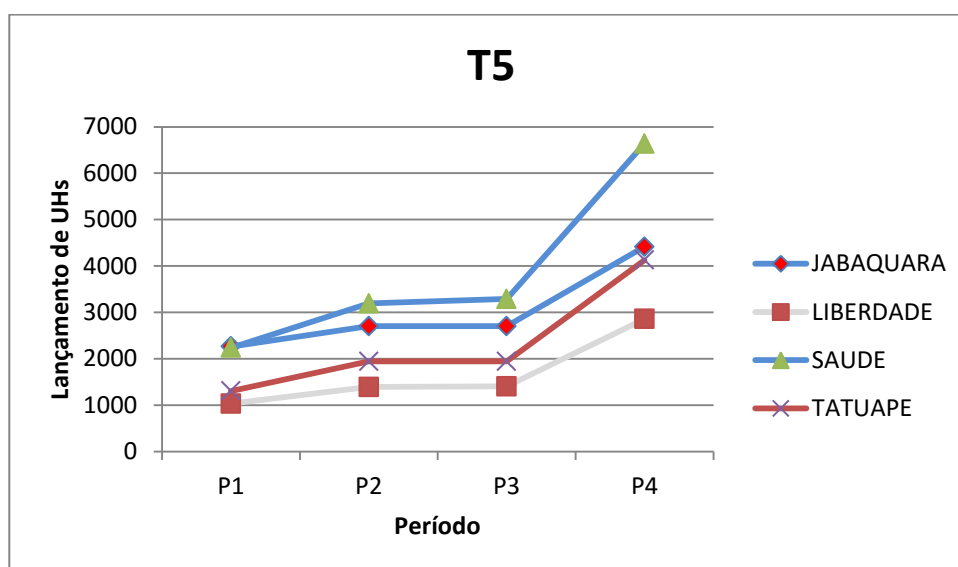
Das localidades presentes, duas estão no centro de São Paulo (República e Santa Cecília), justamente no trajeto histórico das populações de maior poder aquisitivo (FRÚGOLI JR., 2006; VILLAÇA, 2007), e outra no distrito da zona norte de São Paulo, Santana.

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 localizado no quadrante sudoeste de São Paulo, abarcando as zonas Centro, Oeste, Centro-Sul e Sul; e outras poucas, em redutos de população que apresentam historicamente rendas média e média alta, como nas zonas norte e sudeste.

7. 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 divididas 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.

Por fim, aplicando a técnica de agrupamento aos dados de lançamentos imobiliários residenciais de alto padrão foi possível criar as tipologias das localizações, que refletiram o ciclo de vida das localizações teorizado por Abramo (2007).

Das oito tipologias criadas, 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 Schumpeterianos na criação de novas convenções urbanas em localidades completamente diferentes.

Cabe ressaltar o potencial exploratório das demais sete tipologias, cuja análise não foi esgotada neste trabalho, 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.

8. 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.

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.

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 explicit simulation model. **International Symposium on Cellular Automata Modeling of Urban and Spatial Systems (CAMUSS)**, 2012. Porto, Portugal.

FIX, M. **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.unicamp.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 una teoría de la renta del suelo urbano**. Bogotá. Ediciones Uniandes, 2010.

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.

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.

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 dez. 2015.

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/>

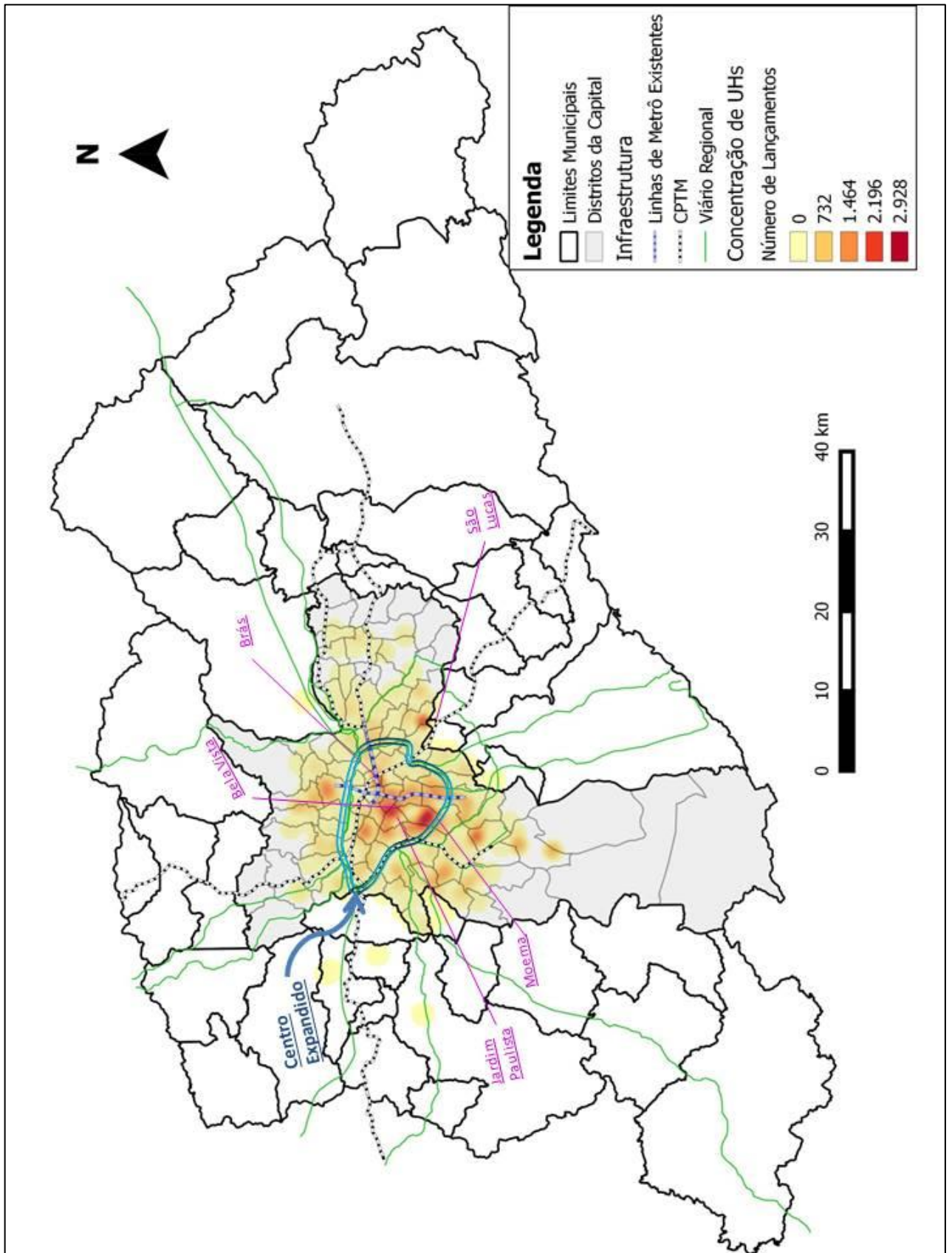
SHIMBO, L.Z.; DE CASTRO, C. M. P. **Das cooperativas autofinanciadas às construtoras e incorporadoras de capital aberto**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 12, n. 2, 2010.

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

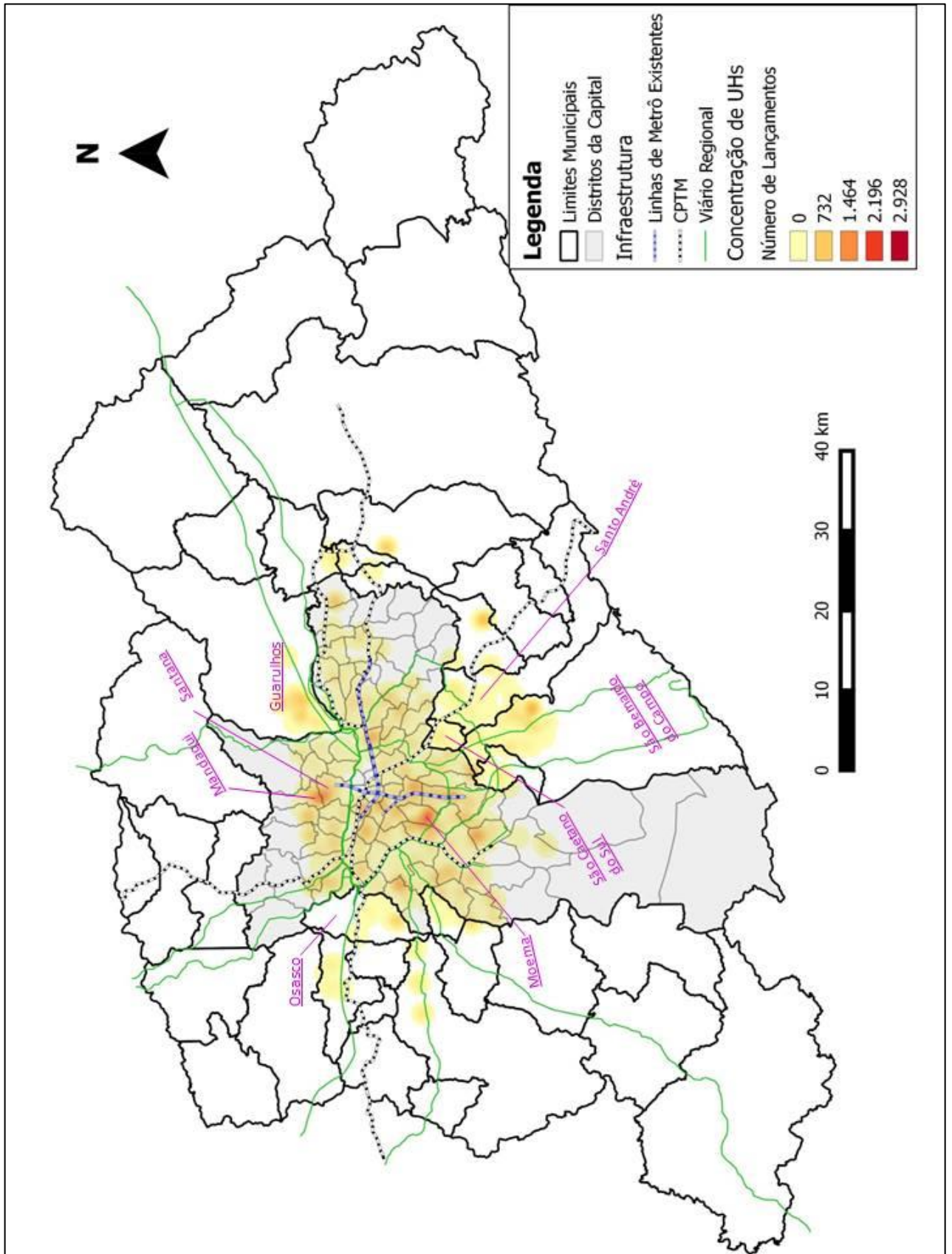
WISSENBACH, T. C. **A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007**. São Paulo, 2008. 142 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras, Universidade de São Paulo.

9. Anexos

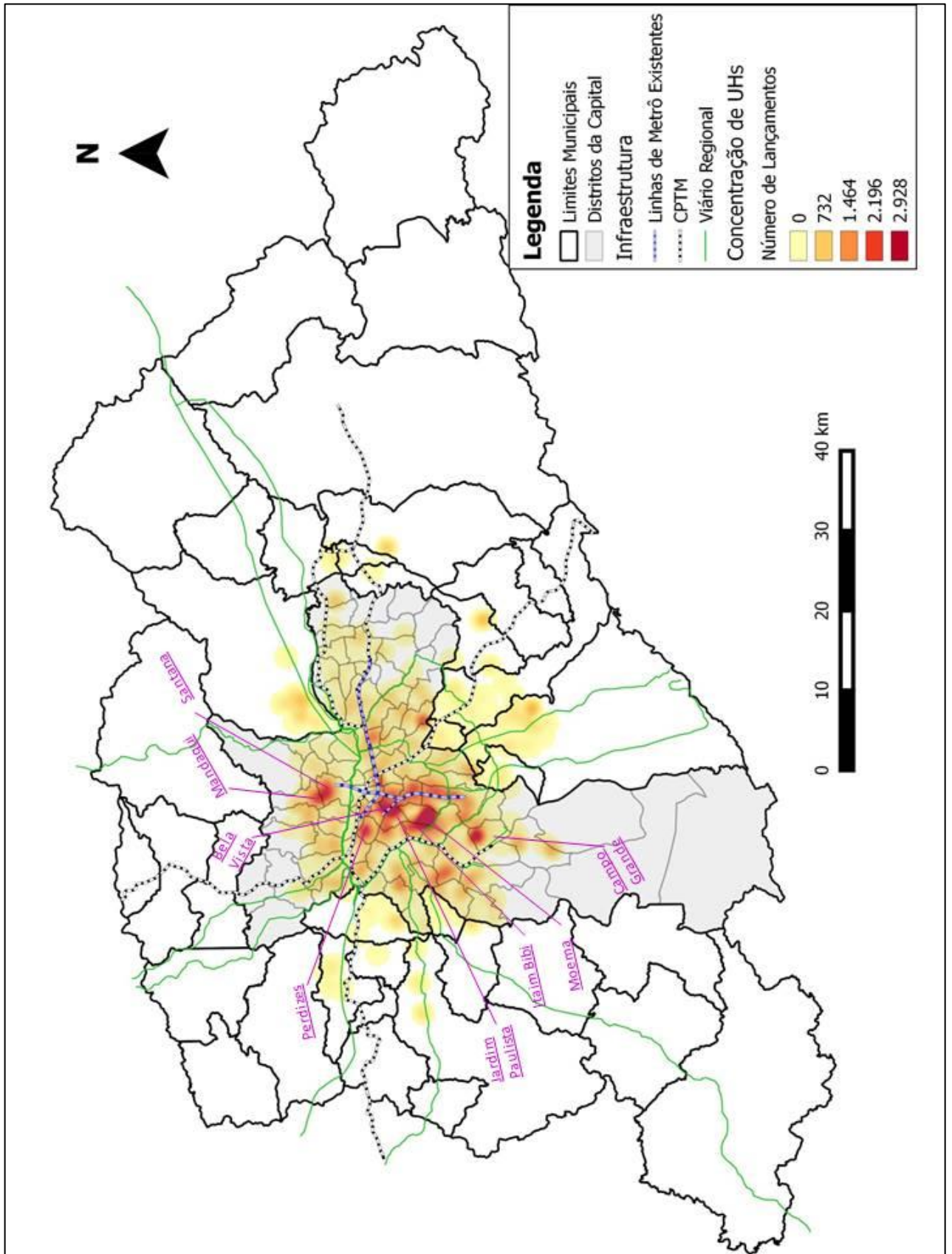
Mapa 1 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 1.1



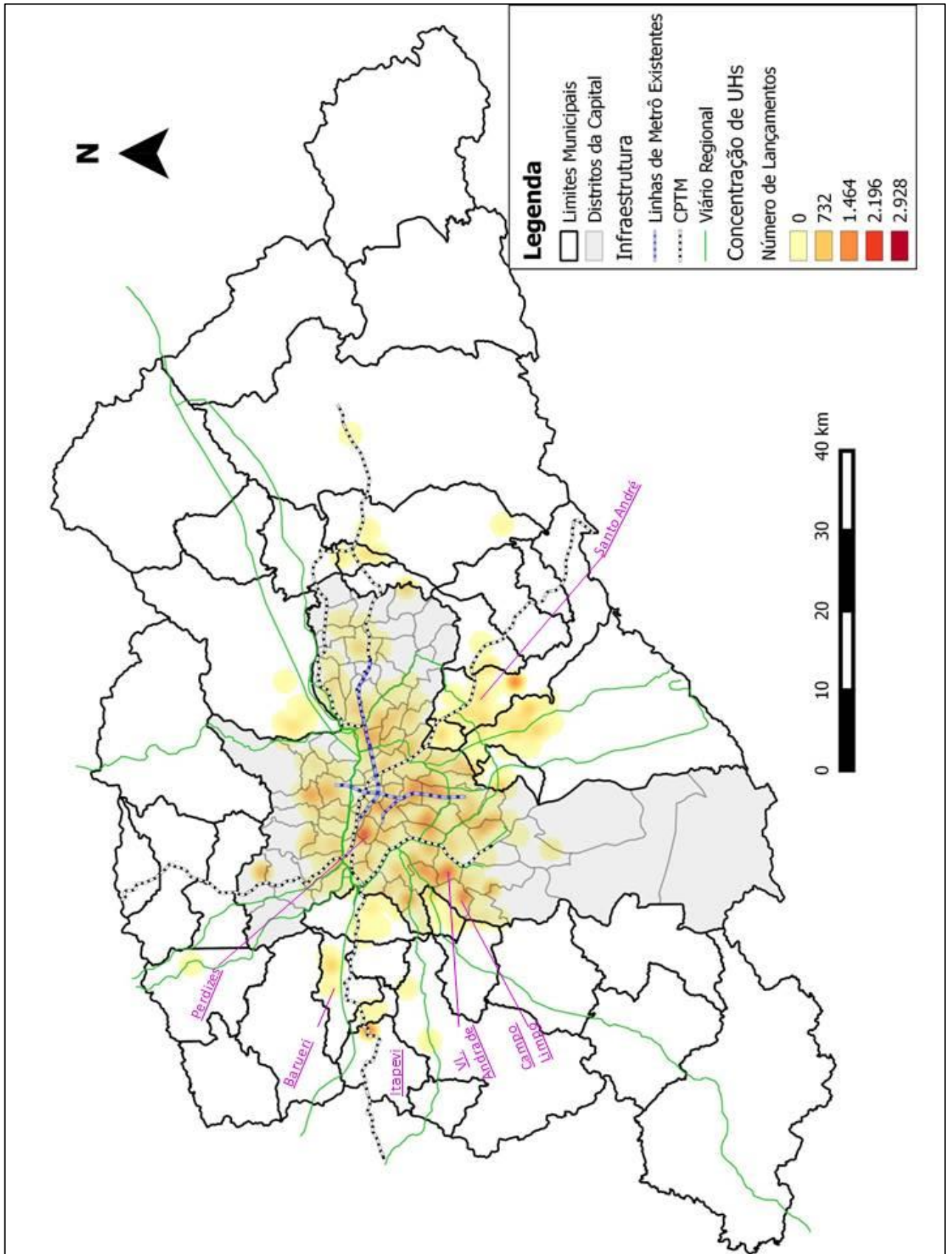
Mapa 2 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 1.2



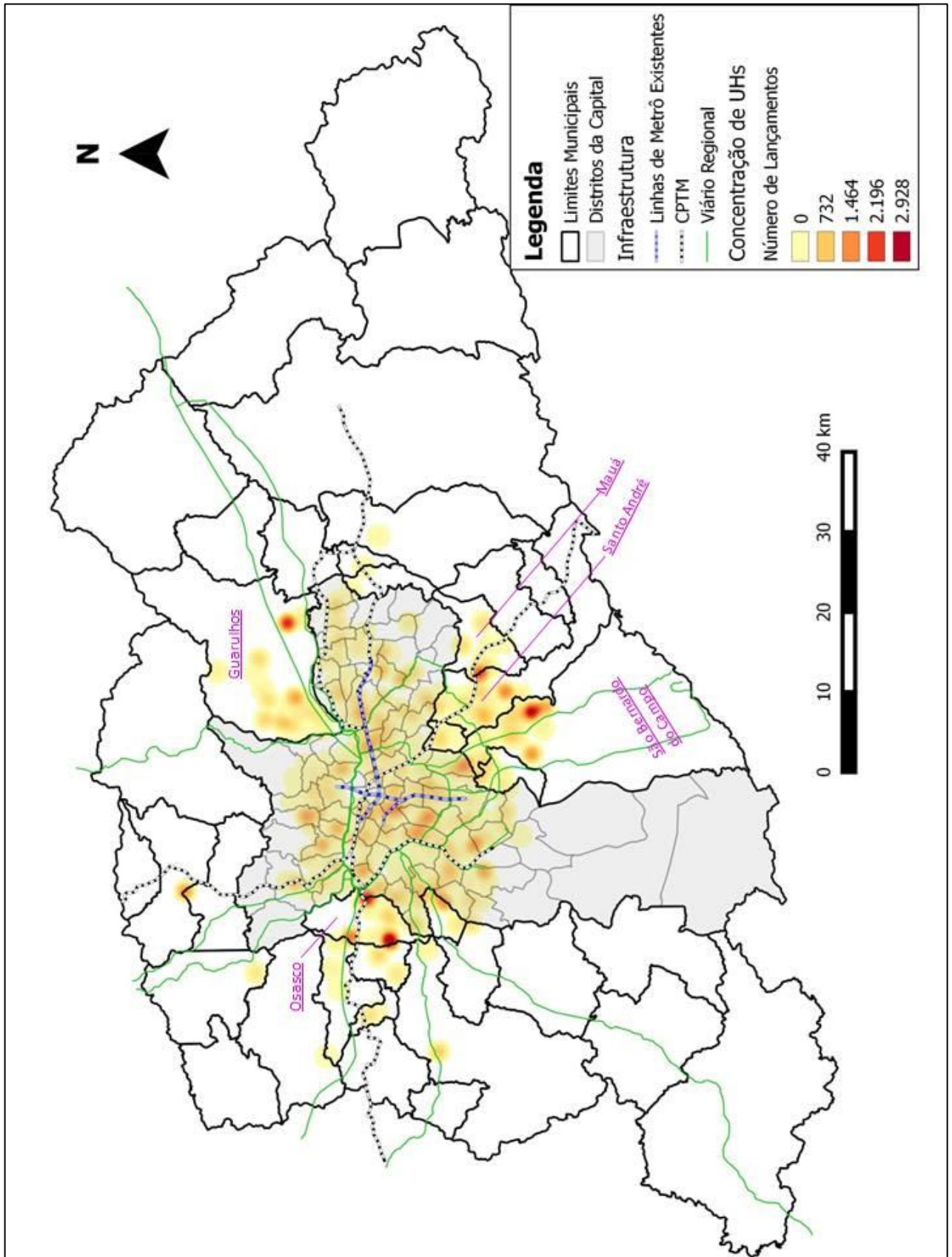
Mapa 3 - Dinâmica Imobiliária no Período 1



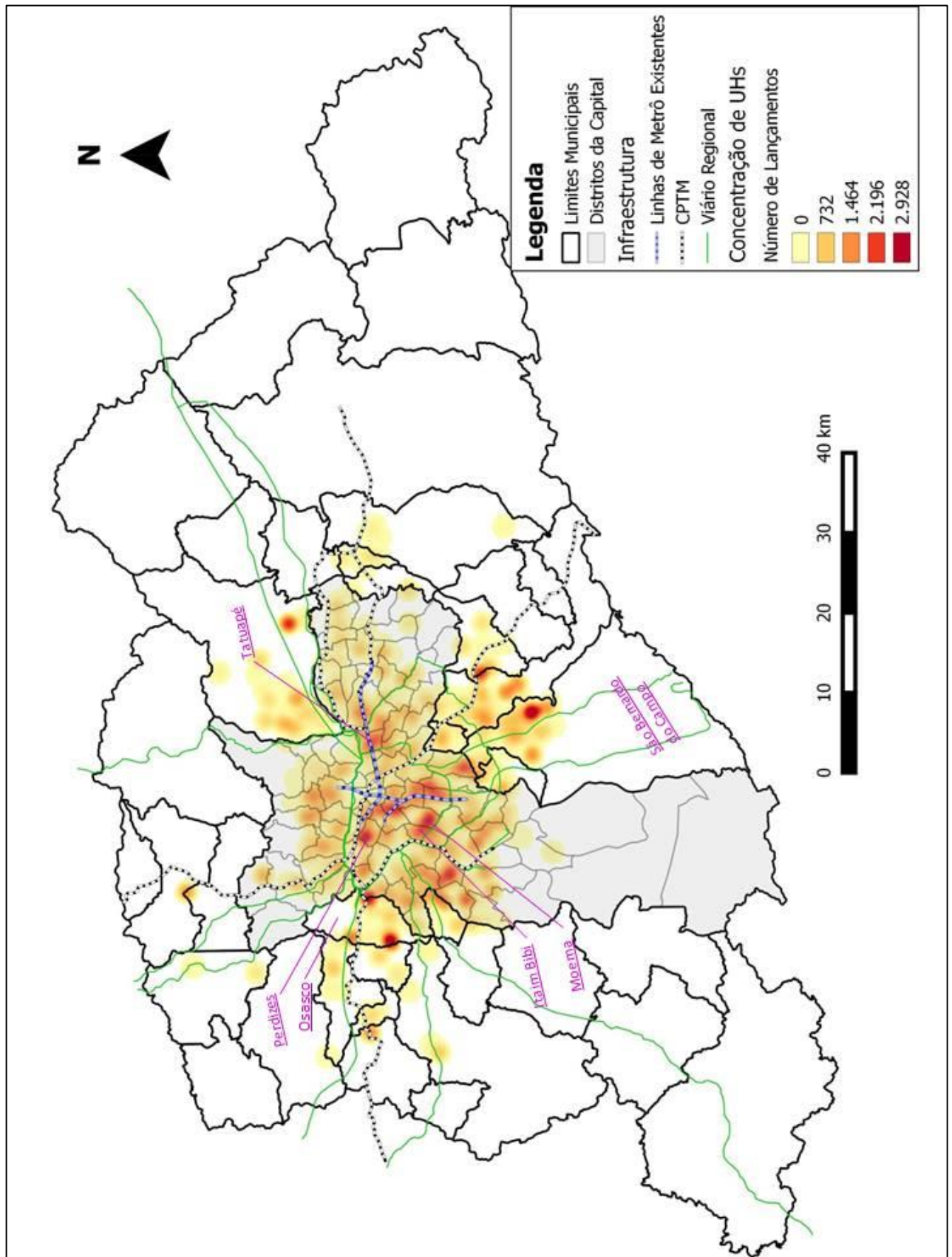
Mapa 4 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 2.1



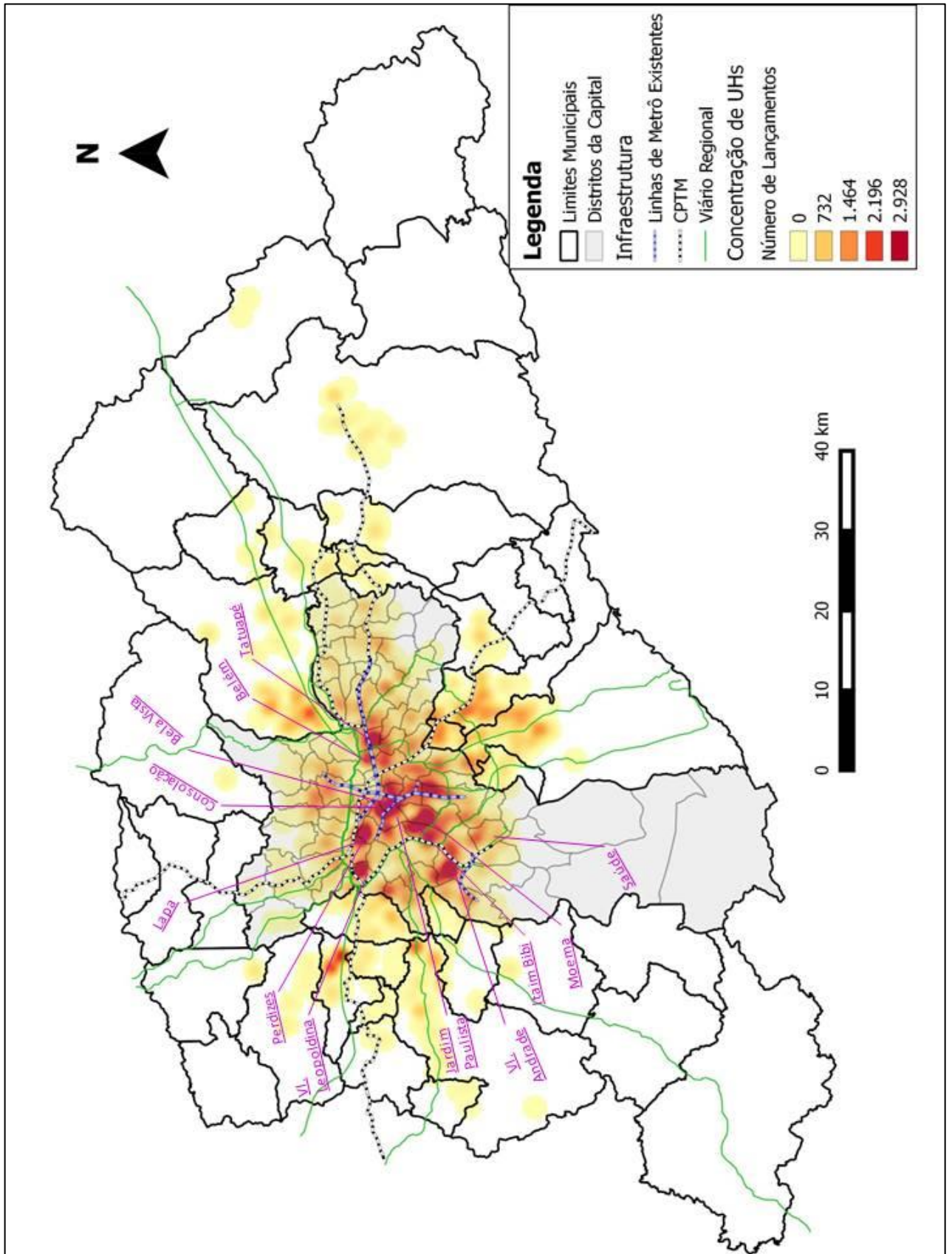
Mapa 5 – Dinâmica Imobiliária no Subperíodo 2.2



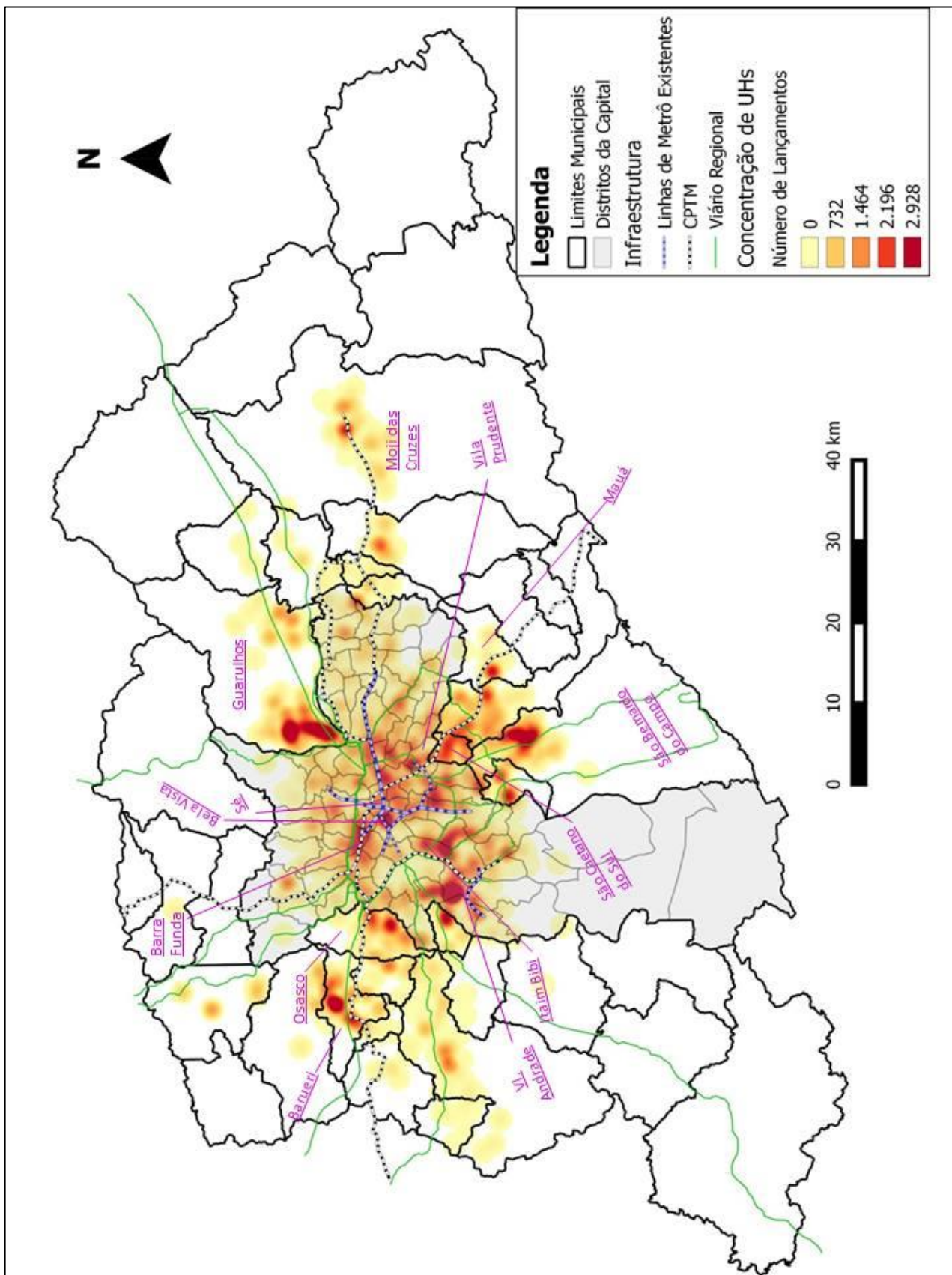
Mapa 6 – Dinâmica Imobiliária no Período 2



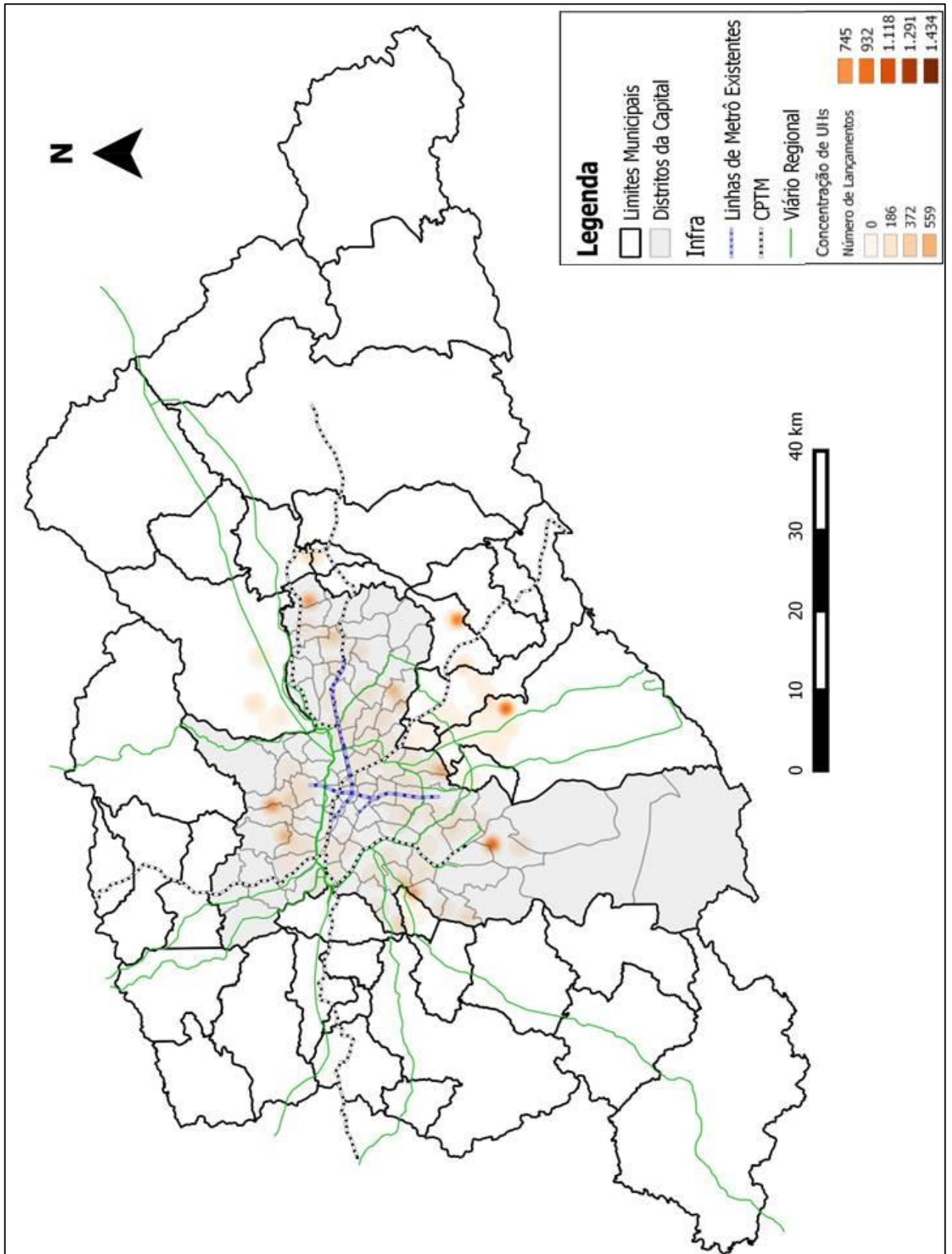
Mapa 7 – Dinâmica Imobiliária no Período 3



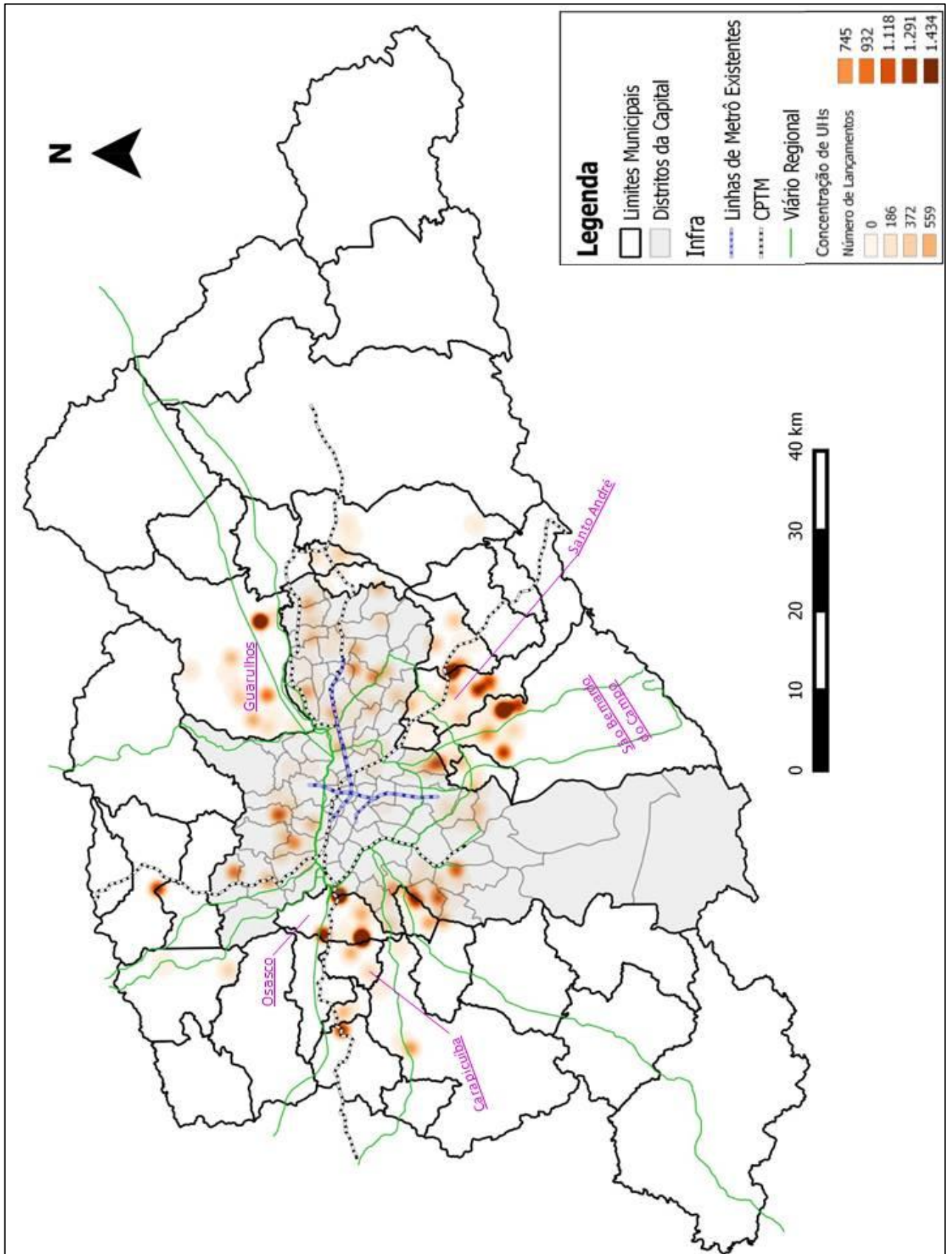
Mapa 8 – Dinâmica Imobiliária no Período 4



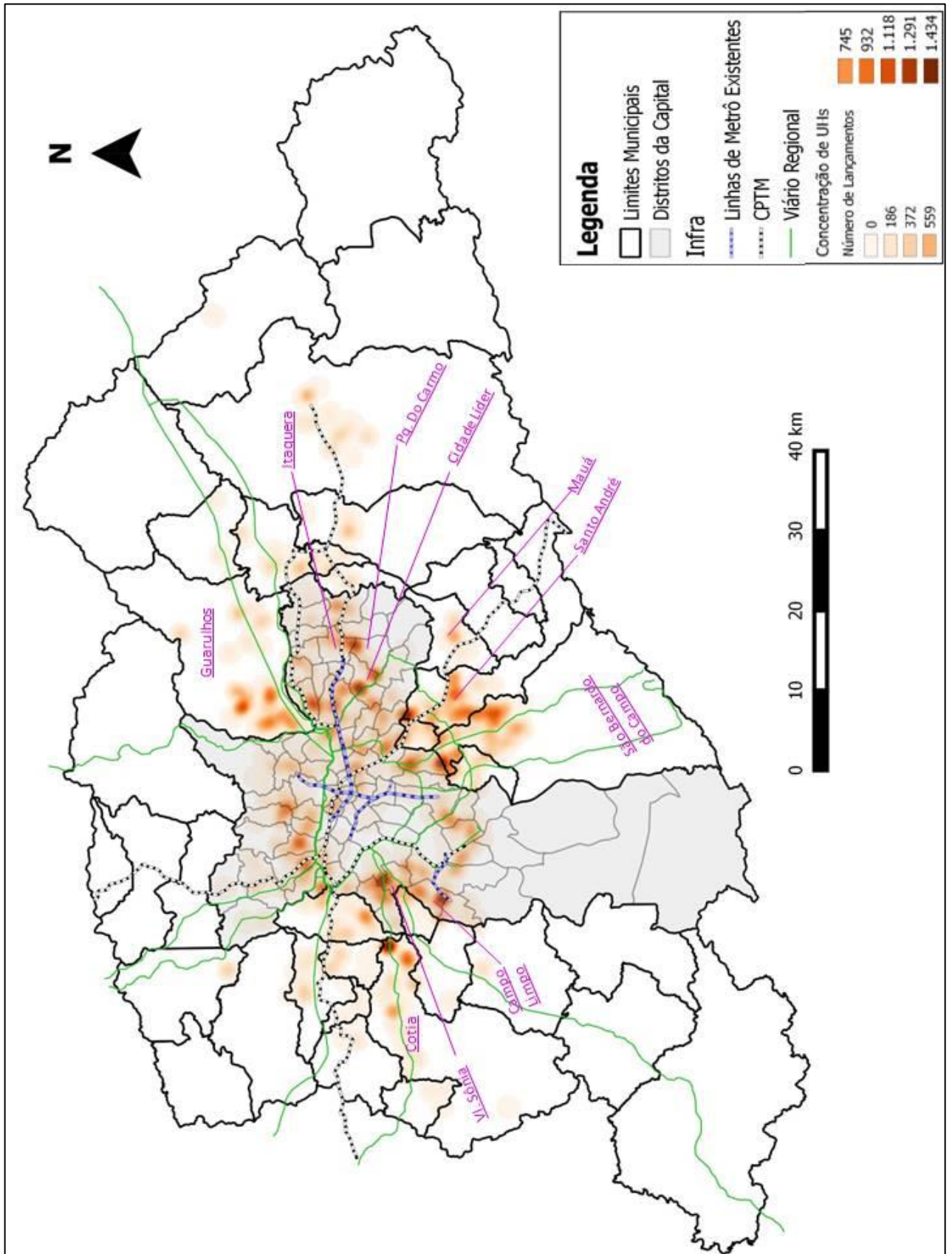
Mapa 9a – Dinâmica Imobiliária no período 1 –Baixo Padrão



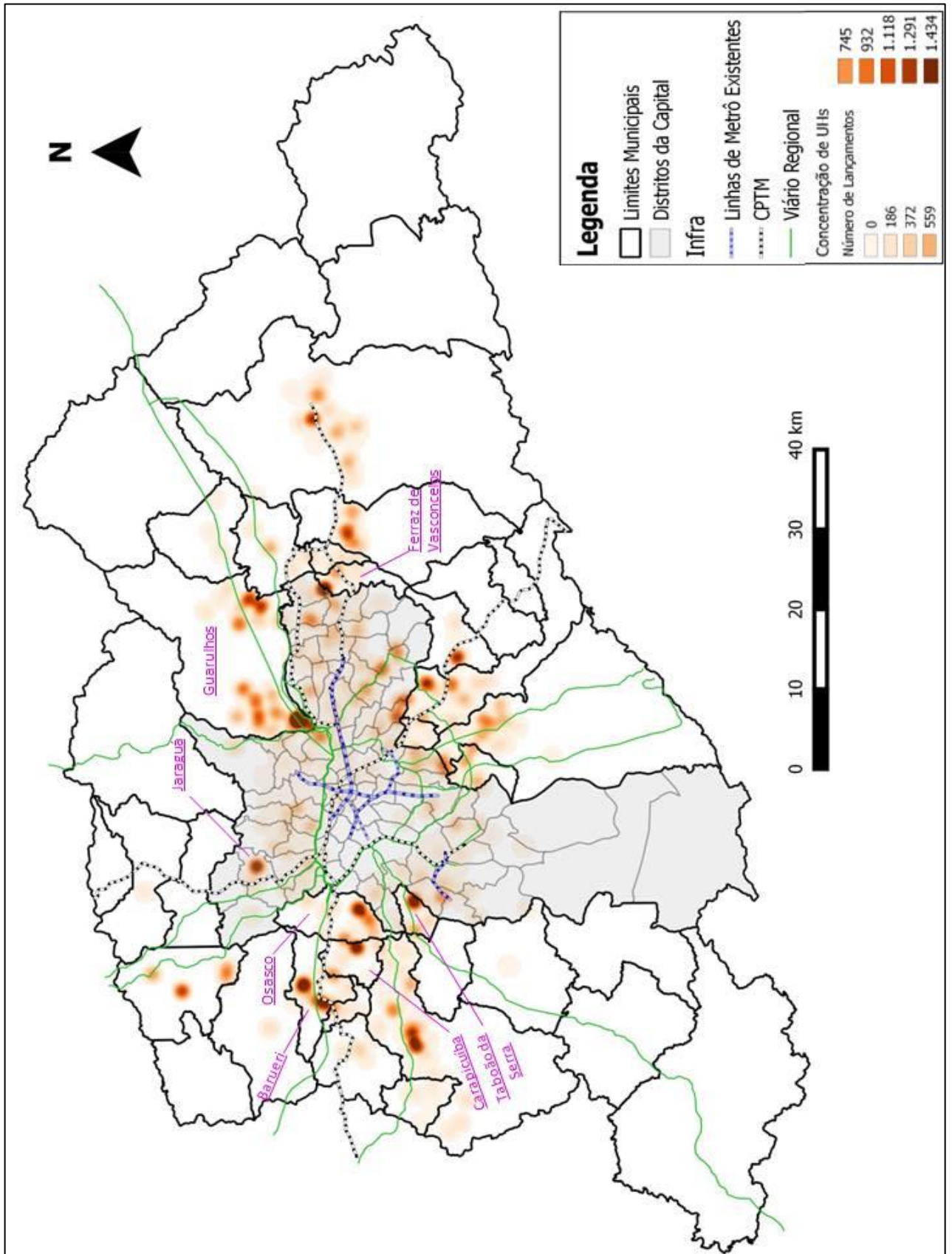
Mapa 10a – Dinâmica Imobiliária no período 2 –Baixo Padrão



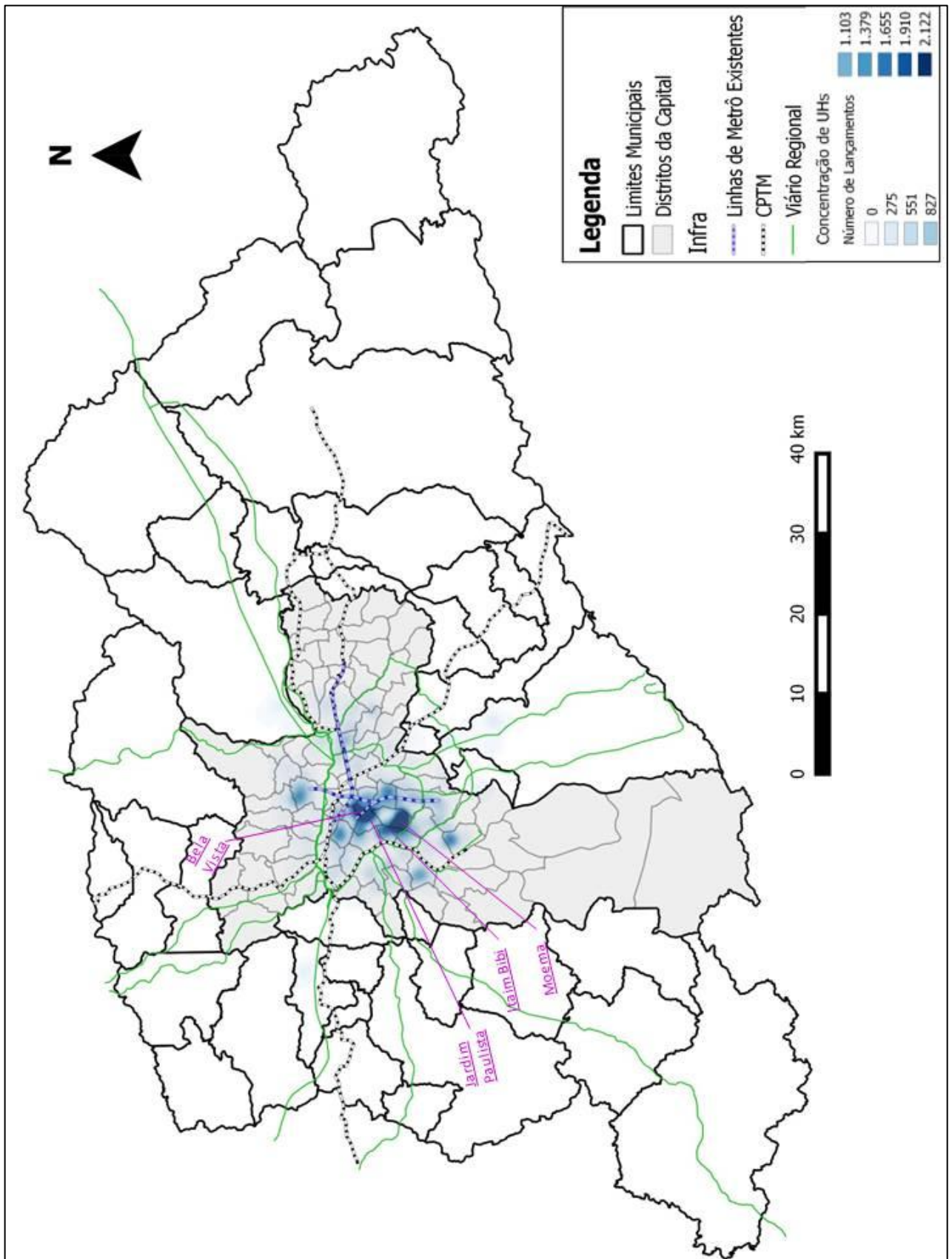
Mapa 11a – Dinâmica Imobiliária no período 3 –Baixo Padrão



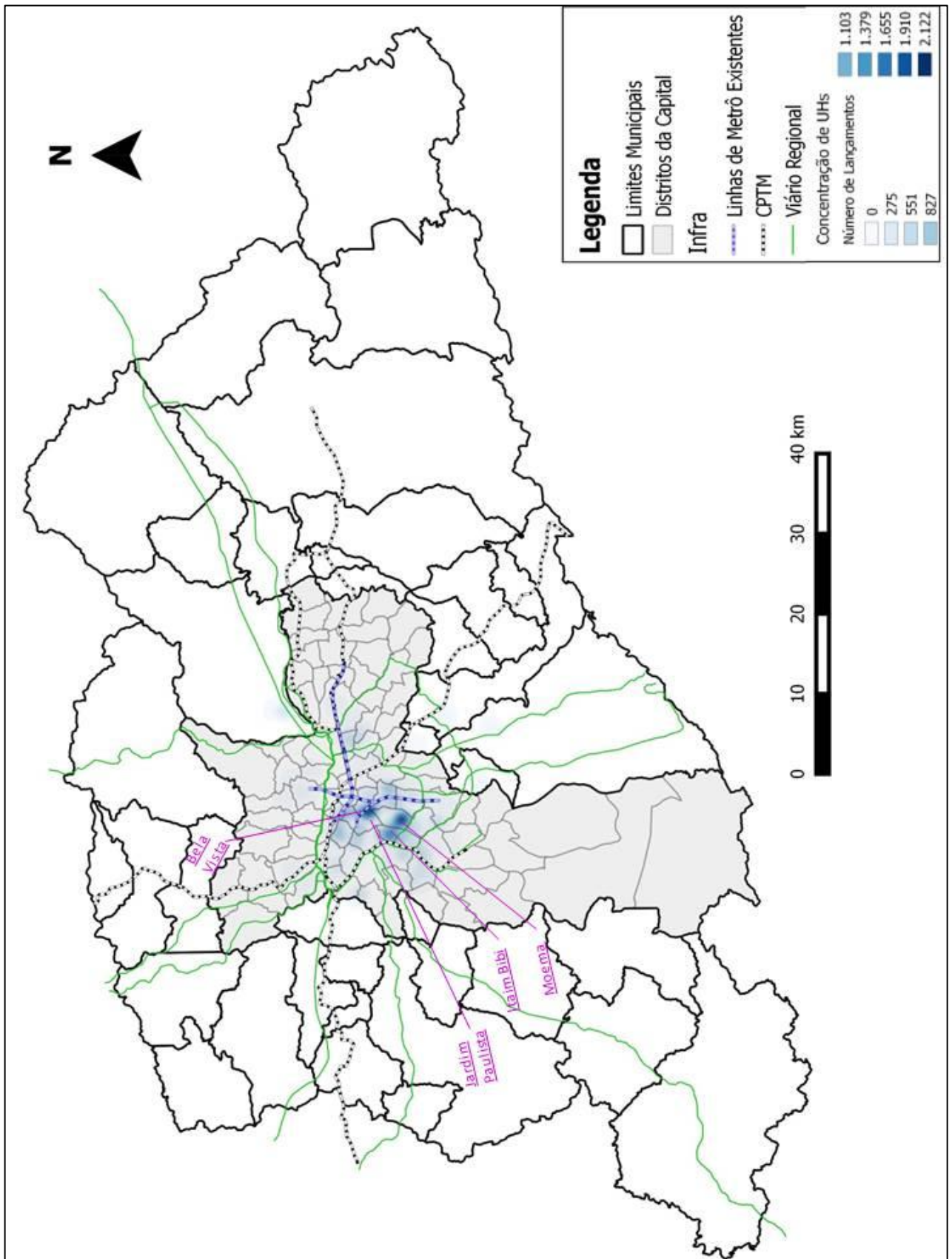
Mapa 12a – Dinâmica Imobiliária no período 4 – Baixo Padrão



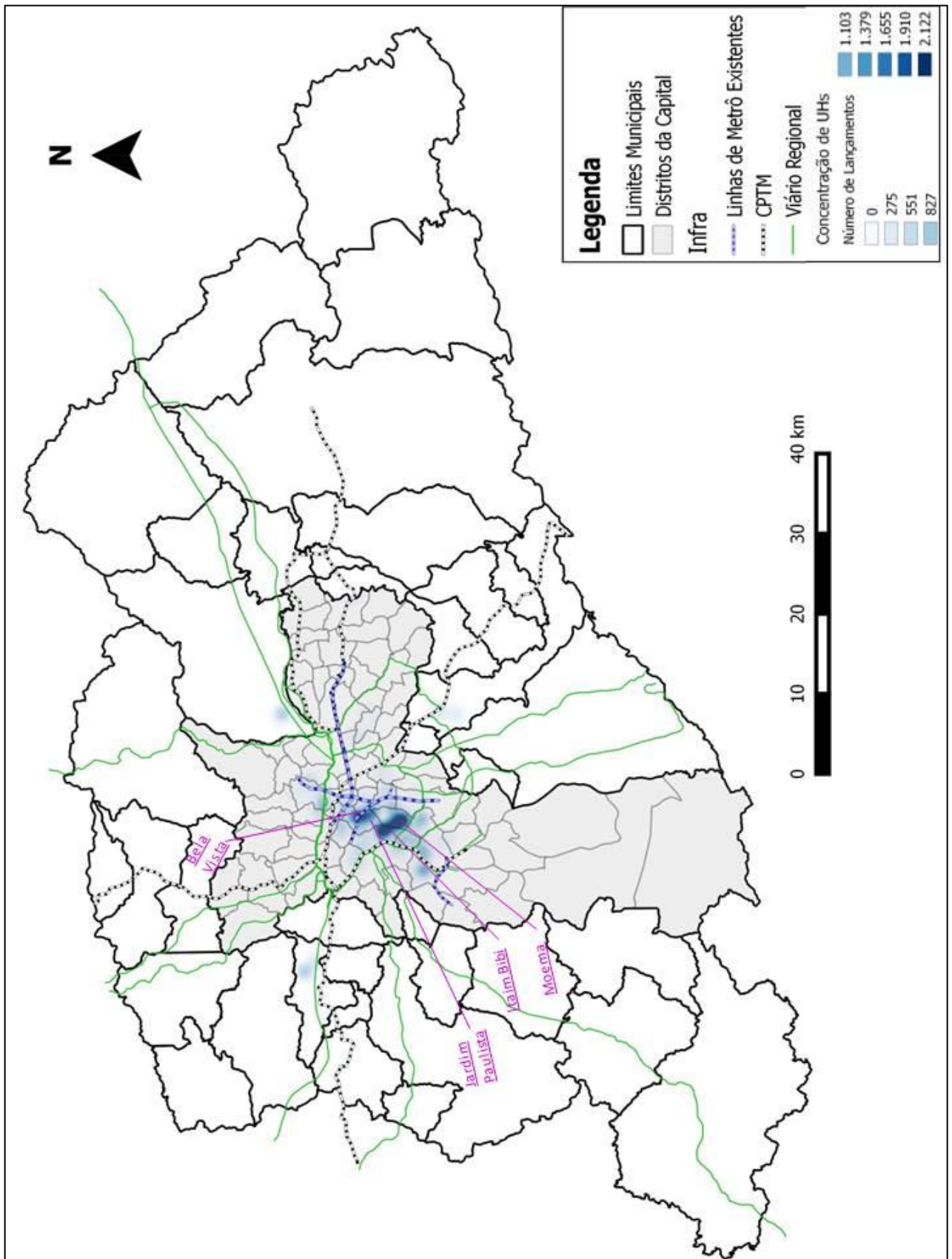
Mapa 9b – Dinâmica Imobiliária no período 1 – Alto Padrão



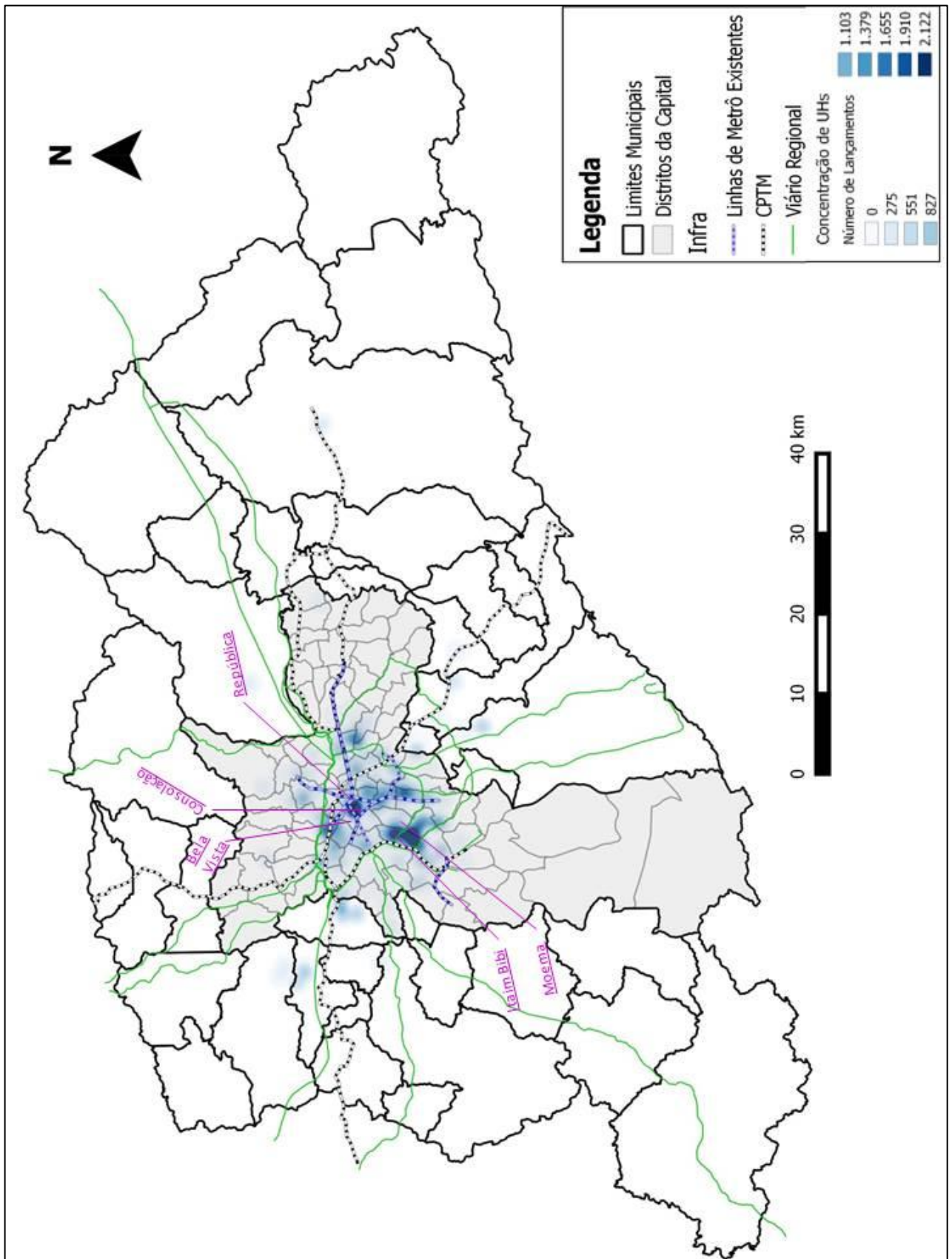
Mapa 10b – Dinâmica Imobiliária no período 2 – Alto Padrão



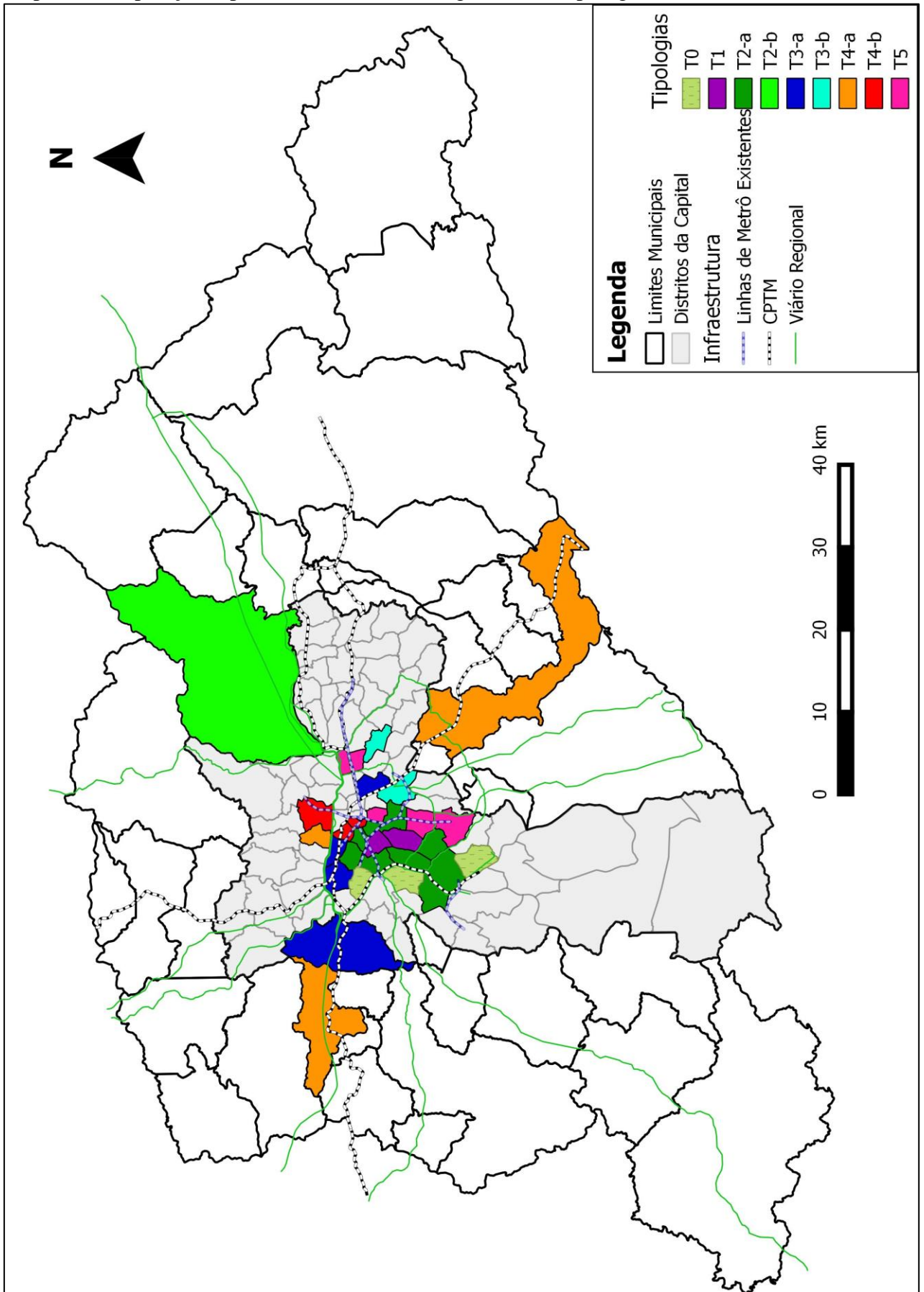
Mapa 11b – Dinâmica Imobiliária no período 3 – Alto Padrão



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



Mapa 13 - Disposição espacial das localidades segundo suas tipologias



Mapa 14 - Zoneamento do Município de São Paulo (2002)

