

IV enanparq

Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo
Porto Alegre, 25 a 29 de Julho de 2016

COMPASSOS E DESCOMPASSOS ENTRE A VERTICALIZAÇÃO E AS DENSIDADES URBANAS NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DA CIDADE DE SÃO PAULO

SESSÃO TEMÁTICA: VERTICALIZAÇÃO E MATERIALIZAÇÃO DAS CIDADES
BRASILEIRAS

Anderson Kazuo Nakano
Professor do Programa de Mestrado Profissional em Projeto, Produção e Gestão do Espaço
Urbano do FIAM FAAM Centro Universitário
kazuonakano@gmail.com e anderson.nakano@fiamfaam.br

COMPASSOS E DESCOMPASSOS ENTRE VERTICALIZAÇÃO E DENSIDADES URBANAS NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DA CIDADE DE SÃO PAULO

RESUMO

Na revisão do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, ocorrida no ano de 2013 e parte de 2014, uma das discussões mais intensas girou em torno de visões, algumas vezes equivocadas, sobre as relações entre edificações verticais e aumentos na densidade urbana. Muitas dessas discussões se basearam em enunciados genéricos nos quais se apresentavam identificações diretas entre a produção de empreendimentos imobiliários residenciais verticais e aumentos nos níveis de densidade urbana, em especial da densidade demográfica e habitacional. Diante daqueles enunciados, afirmações e discussões, impõe-se a necessidade de estudos mais aprofundados, necessariamente referenciados em dados empíricos, que tragam maiores esclarecimentos sobre as conexões e desconexões, os compassos e os descompassos entre as variáveis relativas à verticalização da produção imobiliária, as diferentes dimensões da densidade urbana e as estratificações socioeconômicas dessas dimensões nos espaços urbanos. Mais importante que esses esclarecimentos, são as análises sobre a qualidade do espaço urbano constituído por essa produção imobiliária vertical relacionada, compassada ou descompassadamente, com as variações nos níveis de adensamento urbano. Qualidade relativa à vitalidade e diversidade na vivência e na convivência social urbana, conforme acepção discutida por Jane Jacobs em seu livro seminal "Morte e Vida de Grandes Cidades". Assim, alinhado com a proposta geral da Sessão Temática sobre "Verticalização e Materialização das Cidades Brasileiras", o presente trabalho tem como objetivo examinar dados empíricos que permitam a elaboração de análises sobre as relações compassadas e descompassadas entre a verticalização e as variações nos níveis de adensamento demográfico de empreendimentos imobiliários residenciais verticais, mais conhecidos como prédios de apartamentos lançados entre 1998 e 2008 e entregues no período intercensitário entre 2000 e 2010. O trabalho seleciona três desses empreendimentos para analisar e discutir alguns aspectos da sua forma urbana.

Palavras-chave: São Paulo. Verticalização. Densidade Urbana.

MATCHING AND MISMATCHING BETWEEN VERTICALIZATION AND URBAN DENSITY IN THE REAL ESTATE DEVELOPMENT OF THE SÃO PAULO CITY

ABSTRACT

In the review of the Strategic Master Plan of the Municipality of São Paulo, during the year 2013 and part of 2014, one of the most intense discussions occurred around the relationship between residential high-rise buildings and increases in urban density. Many of these discussions linked, in a direct way, the production of those residential high-rise buildings and increases in levels of urban density, especially the demographic and housing density. Whereas those connections and relationships can be misleading, further studies are needed, specially studies based on empirical data, to bring further information and analysis on connections and disconnections, matches and mismatches between the residential high-rise buildings, urban density and socioeconomic stratifications. More important than these clarifications are the quality of urban space with those real estate development related, paced or erratically, with the variations in the levels of urban density. Quality on the vitality and diversity in living and urban social life, as defined by Jane Jacobs discussed in his seminal book "Death and Life of Great Cities". Thus, in line with the general purpose of the Thematic Session on "Vertical integration and materialization of Brazilian Cities", this paper aims to examine empirical data to analyze the relations between the variations of the heights of the residential high-rise buildings and the levels of demographic density. The analysis focuses the apartment buildings launched between 1998 and 2008 and delivered during the period between

2000 and 2010, which corresponds the period between the 2000 and 2010 censuses. The study selects three of those apartment buildings to analyze and discuss some aspects of its urban form.

Keywords: São Paulo. High-Rise Building. Urban Density.

1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente artigo é mostrar a importância da inclusão de elementos demográficos e da forma intraurbana nas análises sobre a densidade urbana. Entende-se que essa inclusão é necessária, pois fornecem referências para a avaliação e qualificação das variações nos níveis da densidade urbana que precisa, cada vez mais, ser considerada em suas dimensões específicas, quais sejam: densidades construtivas, habitacionais e demográficas. Tais especificações são importantes porque ajudam a evitar generalizações, imprecisões e desentendimentos como, por exemplo, a confusão entre verticalização e aumento na densidade demográfica.

Dentre os elementos demográficos a serem considerados nas relações entre as densidades urbanas e as formas intraurbanas, ressalta-se as características dos seus habitantes. Essas densidades e formas não são desertas. Pelo contrário, são habitadas e seus habitantes formam populações que não são homogêneas, pois apresentam grupos com características distintas. Essas populações ocupam domicílios cujas composições devem ser analisadas em conjunto com as densidades urbanas e formas intraurbanas.

O presente estudo considera a forma intraurbana a partir da noção de *building pattern* que, de acordo com Staël de Alvarenga Pereira Costa e Maria Manoela Gimmler Netto (2015), é um dos conceitos utilizado em trabalhos da “Escola Inglesa de Morfologia Urbana” baseada nas pesquisas e no pensamento de M. R. G. Conzen.

Aquelas pesquisadoras entendem a noção de *building pattern* como “a forma compositiva das edificações existentes numa área construída vista como elemento constituinte do tecido urbano” (COSTA; NETTO, 2015, p. 119). Costa e Netto (2015) esclarecem que a “Escola Inglesa de Morfologia Urbana” definem o tecido urbano, ou *building fabric*, como

A composição tridimensional, o arranjo dos edifícios e outras estruturas arquitetônicas numa área urbana: é um componente complexo formal da paisagem urbana e uma combinação variável dos três elementos da edificação, material e estilo. Como tal, é uma das três categorias fundamentais do fenômeno da Morfologia Urbana, que, junto com o plano da cidade e uso da edificação, forma a base da investigação sistemática (COSTA; NETTO, 2015, p. 119).

Para incluir elementos demográficos e da forma intraurbana nas análises sobre a densidade urbana se utilizam dados relativos aos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados nos distritos do Município de São Paulo durante o período entre 1998 e 2008. Esses dados foram sistematizados pela Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP) e georreferenciados pelo Centro de Estudos da Metrópole do Centro Brasileiro de Análise e

Planejamento (CEM-CEBRAP)¹. São dados que permitem o cálculo das densidades construtivas e habitacionais daqueles empreendimentos. Porém, não permitem o cálculo das densidades demográficas de tais empreendimentos. Para a elaboração desse cálculo foram utilizados os microdados censitários de 2000 e 2010, produzidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Trata-se de microdados relativos aos moradores dos domicílios em apartamentos.

Ademais, optou-se por trabalhar os dados relativos aos lançamentos de empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008 levando-se em conta indicação de Aranha e Torres (2014) feita em boletim da Fundação Seade sobre a relação entre crescimento demográfico e produção imobiliária nos distritos paulistanos. Tal indicação se baseou em estudo da EMBRAESP segundo o qual em “mais de 60% dos imóveis novos os prazos de entrega são superiores a 24 meses” (EMBREAESP, 2013, apud ARANHA; TORRES, 2014, p. 7). Com base nessa constatação, aqueles autores adotaram um recorte temporal entre 1998 e 2007. No presente estudo optamos por um recorte temporal um pouco diferente, entre 1998 e 2008, porque, com o intenso aquecimento do mercado de incorporação do Município de São Paulo ocorrido na segunda metade da década de 2000, os empreendimentos imobiliários residenciais lançados até 2008 podem ter sido entregues até 2010.

Assim, os empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados a partir de 1998 podem ter sido entregues aos adquirentes a partir de 2000 e os empreendimentos lançados até 2008 podem ter sido entregues até 2010. Desse modo, os apartamentos produzidos com esses empreendimentos passaram a integrar o universo de domicílios em apartamentos pesquisados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) durante a realização dos Censos Demográficos de 2000 e de 2010. Com base nessa compatibilização estimou-se a população moradora daqueles apartamentos lançados entre 1998 e 2008. Essa estimativa foi feita levando-se em conta o número de moradores por apartamento calculado a partir dos microdados da amostra daqueles Censos Demográficos produzidos pelo IBGE.

A articulação entre os bancos de dados da EMBRAESP e dos Censos Demográficos de 2000 e 2010 do IBGE tornou possível estimar as densidades demográficas nas áreas úteis internas dos apartamentos lançados com os empreendimentos imobiliários residenciais verticais entregues no período intercensitário de 2000 a 2010. As análises envolvendo essas densidades foram organizadas em três partes subsequentes a esta Introdução.

¹ Os dados foram obtidos no site do Centro de Estudos da Metrópole (CEM), no endereço eletrônico <http://www.fflch.usp.br/centrodametropole/716>, consultado em 24/12/2014.

A primeira parte apresenta brevemente uma quantificação geral e distribuição dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados nos 96 distritos paulistanos. Em seguida, calcula-se o número médio de andares desses empreendimentos para cada um desses distritos.

Na segunda parte discute-se, com base nos empreendimentos imobiliários residenciais verticais quantificados na primeira parte, os compassos e descompassos entre: (i) as densidades demográficas nas áreas úteis internas dos apartamentos; (ii) as densidades construtivas, medida pelo Coeficiente de Aproveitamento Real²; (iii) a verticalização, medida pelo número médio de andares das edificações.

A terceira parte enfoca atributos das formas intraurbanas dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais que tiveram o maior somatório de área útil interna dos apartamentos, lançados nos distritos Vila Andrade, Vila Mariana e Itaim Bibi. Dentre os 96 distritos paulistanos, esses três distritos tiveram mais de 200 empreendimentos cada um que foram lançados entre 1998 e 2008. Essa segunda parte apresenta também algumas inferências a respeito dos moradores dos apartamentos daqueles três empreendimentos de grande porte. Tais inferências se baseiam em uma *proxy* definida a partir de dados demográficos relativos àqueles distritos.

Após a três partes descritas anteriormente, o presente artigo termina com algumas considerações finais.

2. A PRODUÇÃO RECENTE DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS VERTICAIS NOS DISTRITOS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Entre 1998 e 2008, foram lançados 4.106 empreendimentos imobiliários residenciais verticais (com três andares ou mais) no Município de São Paulo. O **Gráfico 1** mostra a distribuição desses empreendimentos dentre os 96 distritos paulistanos. A variação é grande. Destacam-se os distritos Vila Andrade, Vila Mariana e Itaim Bibi que tiveram mais de 200 empreendimentos lançados (227, 227 e 223, respectivamente). No extremo oposto, os distritos Tremembé, Sé, Sapopemba e Jaçanã tiveram somente um empreendimento cada.

² O Coeficiente de Aproveitamento Real corresponde à relação entre a área construída total, desconsiderando distinções entre áreas computáveis e não computáveis, e a área do terreno dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais analisados.

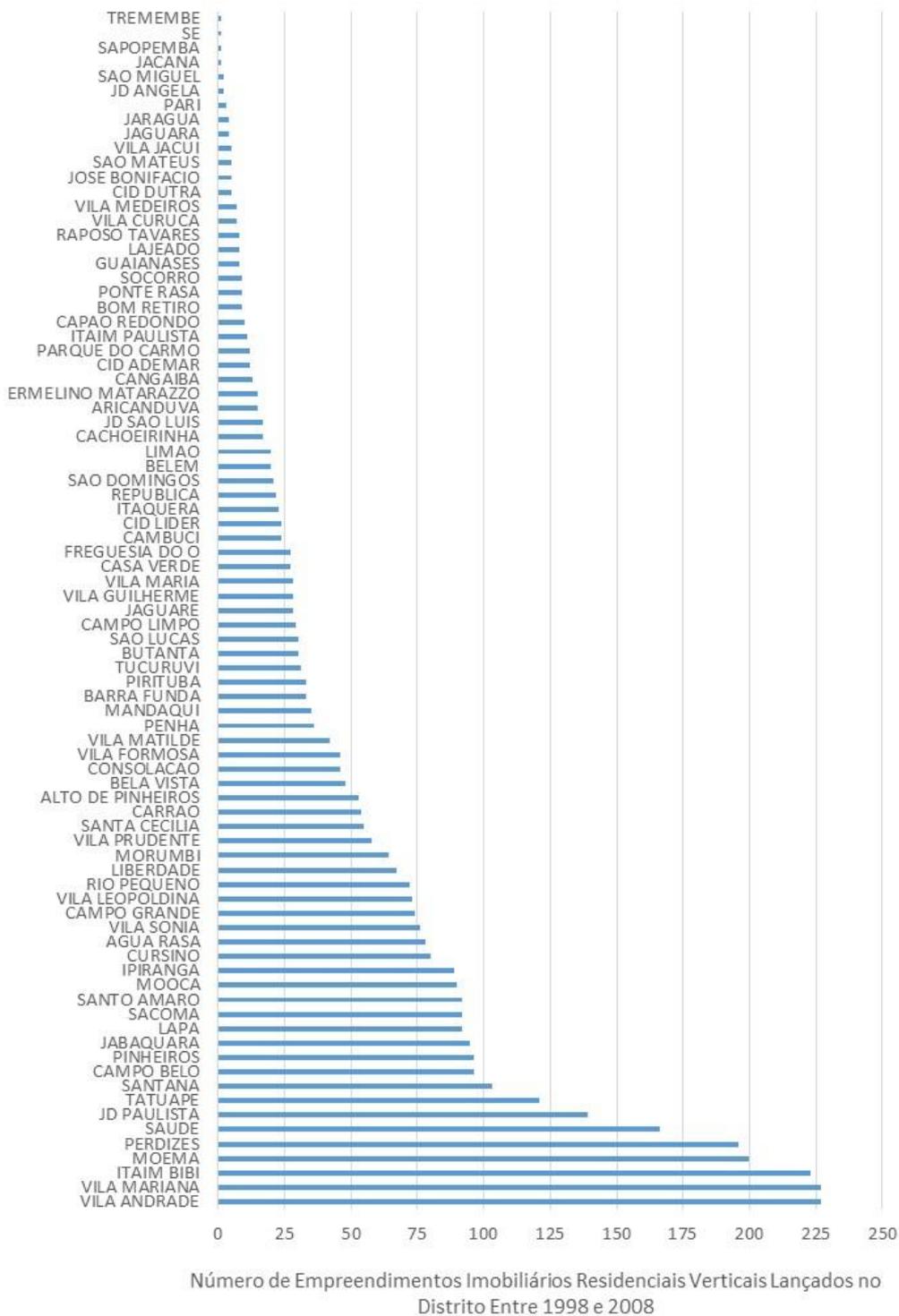
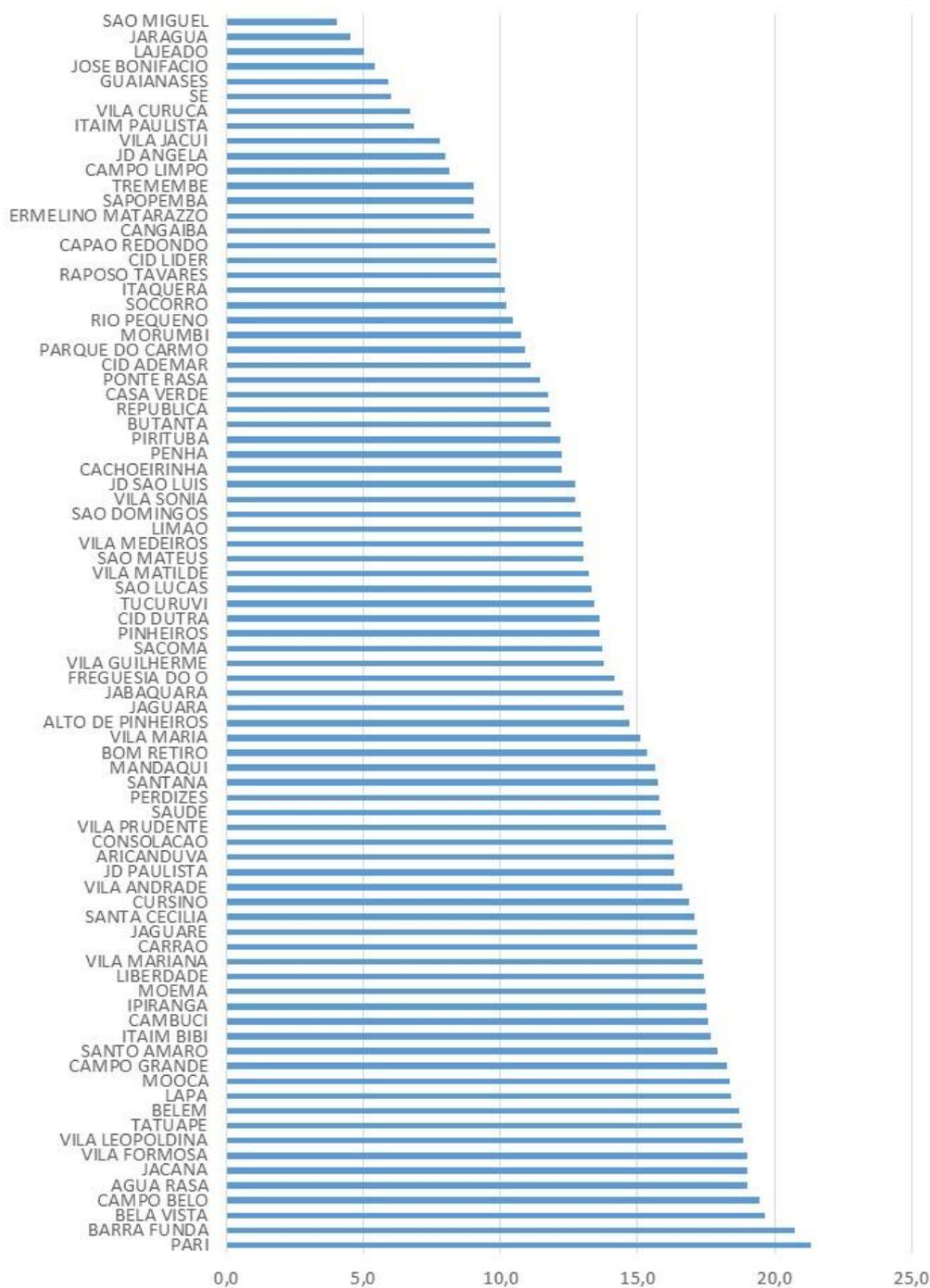


Gráfico 1: Número de Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Município de São Paulo entre 1998 e 2008. Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008.

O **Gráfico 2** apresenta o número médio de andares dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados nos distritos paulistanos. Neste quesito a variação também é

significativa. Tem-se os distritos centrais Pari e Barra Funda, onde os números médios de andares daqueles empreendimentos ficaram acima de 20 (21,3 e 20,8, respectivamente) e, no outro extremo, os distritos periféricos São Miguel e Jaraguá cujos números médios de andares ficaram abaixo de cinco (4 e 4,5, respectivamente).



Número Médio de Andares dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados no Distrito Entre 1998 e 2008

Gráfico 2: Número Médio de Andares nos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Município de São Paulo Entre 1998 e 2008. Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008.

Não faz parte dos objetivos do presente artigo analisar os processos políticos, econômicos, jurídicos, empresariais e institucionais que produziram os empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados nos distritos paulistanos. Esses processos foram descritos, analisados e discutidos criticamente nos estudos elaborados por Fix (2011), Rufino (2012), Shimbo (2012), Sígolo (2014) e Royer (2014).

3. DESCOMPASSOS ENTRE A DENSIDADE DEMOGRÁFICA NA ÁREA ÚTIL INTERNA DOS APARTAMENTOS, A VERTICALIZAÇÃO E A DENSIDADE CONSTRUTIVA

No período entre 1989 e 1991 o Município de São Paulo vivia um momento especial, pois tinha como prefeita uma mulher nordestina (Luíza Erundina) eleita pelo Partido dos Trabalhadores (PT) que, naquele momento, implementava inovações no campo das políticas públicas segundo as perspectivas dos direitos sociais recém consagrados na Constituição Federal de 1988. Tais inovações baseava-se na ideia de “inversão de prioridades” segundo a qual se procurou direcionar ações e investimentos públicos para os bairros periféricos formados pelas moradias das populações de baixa renda. Esses bairros concentravam e, apesar de inegáveis melhoras, continuam a concentrar a maior parte das demandas sociais em relação às melhorias nas condições de habitabilidade, à ampliação das oportunidades de emprego e às ofertas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas de diversos tipos.

Em relação ao desenvolvimento urbano, o governo de Luíza Erundina procurou instituir um novo Plano Diretor para o Município de São Paulo elaborado com base em processos participativos até então inéditos na cidade. A minuta com as propostas incluídas nesse Plano Diretor chegou a ser encaminhada à Câmara Municipal daquele município, porém não foi colocada em votação por oposição dos empresários do mercado de incorporação imobiliária e da construção civil, estreitamente articulados com a maior parte dos vereadores da época. A formulação dessas propostas se valeu de uma série de estudos técnicos cujas conclusões principais foram reunidas no livro “São Paulo – Crise e Mudança” (ROLNIK et alii, s/d).

Dentre esses estudos, foram enfocados quatro pontos que tocaram diretamente em aspectos relativos à densidade urbana. Esses pontos foram analisados com a finalidade de subsidiar a definição das áreas adensáveis nas porções centrais e intermediárias da cidade de São Paulo.

Essas áreas adensáveis, cujos objetivos eram promover melhor aproveitamento das terras urbanas melhor localizadas e providas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, serviram como bases para o projeto de cidade almejado pela proposta do Plano Diretor de 1991. Esse projeto de cidade almejava estancar a expansão urbana periférica, impulsionada principalmente pela implantação de assentamentos precários ocupados por moradias das populações de baixa renda, e, ao mesmo tempo, direcionar o crescimento da cidade para os espaços urbanos consolidados, melhor localizados nas áreas centrais e intermediárias da cidade que, na década de 1980, já davam sinais de que estavam sofrendo perdas populacionais. A ideia foi induzir um crescimento urbano centrípeto. Nesse padrão de crescimento, as questões relativas à densidade urbana ganham maior relevância técnica.

Os pontos relativos à densidade urbana analisados e discutidos pela equipe de pesquisadores e gestores envolvidos na elaboração das propostas para o Plano Diretor de 1991 ainda podem orientar estudos urbanos contemporâneos mais precisos e detalhados sobre aquele tema. Esses pontos de estudos continuam válidos porque ainda carecem de maiores aprofundamentos e evidências empíricas mais precisas. E também porque são fundamentais para a formulação de propostas para o planejamento e a regulação urbana das cidades do século XXI cuja busca por maior sustentabilidade passa necessariamente pelo crescimento centrípeto e, portanto, por elevações nos níveis de adensamento urbano.

Os pontos sobre a densidade urbana abordados no livro “São Paulo – Crise e Mudança” podem ser enunciados sinteticamente nos seguintes termos:

- 1 - Compassos e descompassos entre a verticalização e as densidades construtivas e demográficas;
- 2 - Densidades habitacionais e as estratificações socioeconômicas do espaço urbano;
- 3 - Densidades flutuantes em localizações e espaços urbanos;
- 4 - Densidades urbanas (construtivas, habitacionais e demográficas) e as capacidades de suporte das redes de infraestruturas urbanas.

A importância e atualidade das análises sobre esses pontos relativos à densidade urbana fica evidente no novo Plano Diretor Estratégico (PDE) e na nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) do Município de São Paulo (Leis Municipais 16.050/2014 e 16.402/2016, respectivamente) cujas análises sobre o tratamento dado à densidade urbana devem ficar, por causa das limitações de espaço, para estudos futuros. O presente artigo trata especificamente do primeiro ponto, relacionado com os compassos e descompassos entre a verticalização e as densidades construtivas e demográficas. Vale ressaltar que a

verticalização é um dos atributos da forma intraurbana que caracteriza o padrão edificado ou *building pattern*, conforme Costa e Netto (2015).

Nos gráficos de dispersão que relacionam as variáveis em análise (densidade demográfica nas áreas úteis internas dos apartamentos, verticalização e densidade construtiva medida pelo Coeficiente de Aproveitamento Real), os compassos ocorrem quando os valores das variáveis analisadas aumentam concomitantemente. Já os descompassos ocorrem quando, naqueles gráficos de dispersão, o valor de uma variável aumenta enquanto o valor de outra variável diminui.

Em relação aos compassos e descompassos entre a verticalização e as densidades construtivas e demográficas dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais, podemos começar com uma obviedade. Trata-se do compasso entre o aumento no número médio de andares e o aumento no valor dos Coeficientes de Aproveitamento Reais utilizados naqueles empreendimentos. O **Gráfico 3** mostra claramente o compasso entre essas duas variáveis. Tal compasso pode ser apreendido com consistência dada a correlação média entre essas variáveis indicada pelo valor do R^2 (0,575).

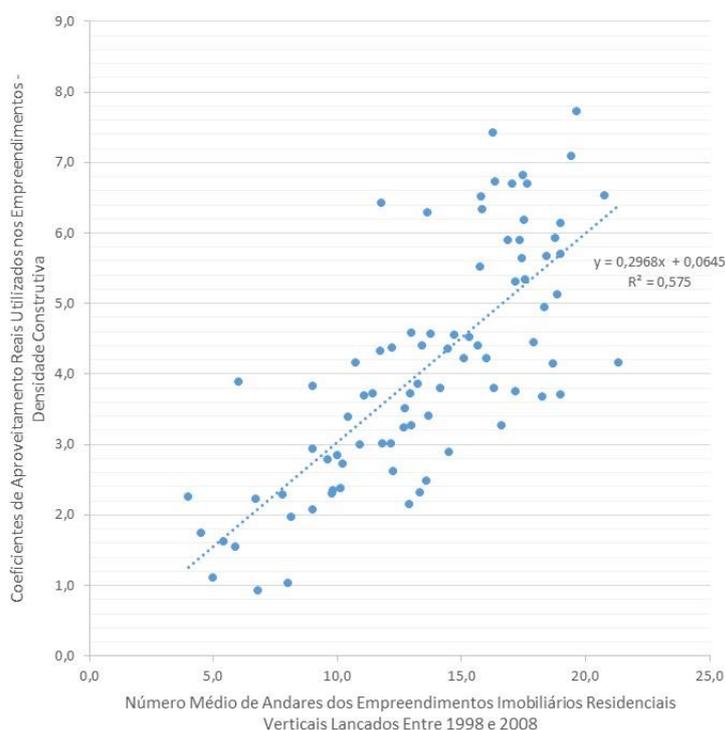


Gráfico 3: Relação Entre o Coeficiente de Aproveitamento Real (Densidade Construtiva) e o Número Médio de Andares dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Município de São Paulo Entre 1998 a 2008. Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio – EMBRAESP, 1998 a 2008.

A equipe que trabalhou nos estudos que compõem o livro “São Paulo – Crise e Mudança” afirmou que “a cidade (de São Paulo) é vertical e não efetivamente densa” (ROLNIK et alii, s/d, p. 110). Afirmou também que “o artifício de mapear a verticalização quando se pretende representar o adensamento já não é mais aceitável” (Id. ibid., p. 114).

A dissociação entre verticalização e densidade urbana fica mais evidente na relação entre o número médio de andares dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais e a densidade demográfica na área útil interna dos apartamentos. Conforme o **Gráfico 4**, essa densidade demográfica teve correlação média com a verticalização, conforme o valor do R^2 (0,4952). Essa correlação média dá consistência ao descompasso verificado entre aquelas variáveis.

Ainda no **Gráfico 4** nota-se que as densidades demográficas nas áreas úteis internas dos apartamentos tendem a diminuir com o aumento no número médio de andares das edificações dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais. Isso comprova a dissociação entre os padrões de verticalização praticados no Município de São Paulo e a densidade demográfica nas áreas úteis internas das edificações. Essa evidência dá sinais de uma “cidade oca” e vertical. Além disso, corrobora, com mais ênfase, as afirmações do livro “São Paulo – Crise e Mudança” citadas anteriormente.

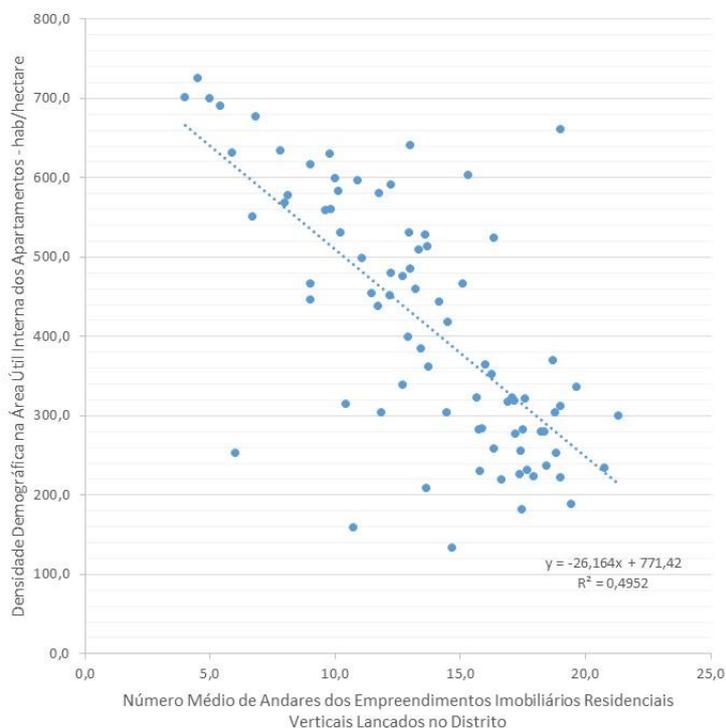


Gráfico 4: Relação Entre Densidade Demográfica na Área Útil (hab/ha) e o Número Médio de Andares dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Município de São Paulo Entre 1998 e 2008. Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

Como mencionado anteriormente, a verticalização pode ser considerada como um dos aspectos da forma intraurbana e da geometria da distribuição espacial da população. Para promover o aumento na densidade demográfica no terreno e na área útil interna dos apartamentos, a verticalização e a forma intraurbana precisam ser “recheadas” com maior quantidade de apartamentos que utilizem cotas menores de terrenos por unidade habitacional. Essa necessidade é gritante quando se observa a correlação média entre a densidade demográfica na área útil interna dos apartamentos e o Coeficiente de Aproveitamento Real dos empreendimentos mostrada no **Gráfico 5**. Essa correlação nos permite identificar, com mais certeza, os descompassos entre essas variáveis. Naquele **Gráfico 5** nota-se que o valor do R^2 é médio (0,5261). Aqui, novamente, temos fortes sinais de uma “cidade oca” indicada pelo descompasso consistente entre a densidade construtiva (ou edificada), medida pelos Coeficientes de Aproveitamento Reais dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais, e a densidade demográfica na área útil interna dos apartamentos desses empreendimentos. Esse descompasso mostra o aumento da densidade construtiva acompanhado pela diminuição daquela densidade demográfica.

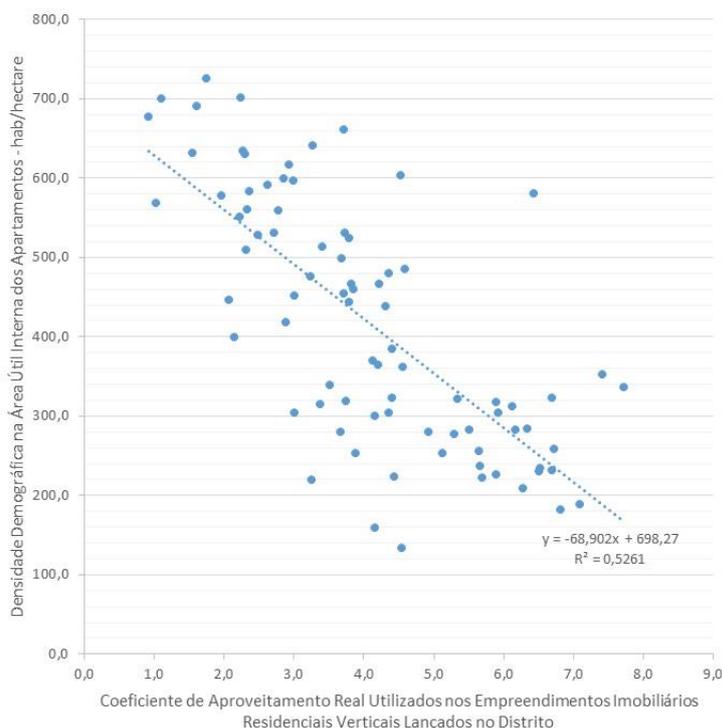


Gráfico 5: Relação Entre Densidade Demográfica na Área Útil do Apartamento (hab/ha) e o Coeficiente de Aproveitamento Real (CA) dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Lançados nos Distritos do Município de São Paulo Entre 1998 e 2008. Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 a 2008 e Censo Demográfico IBGE, 2010.

Desse modo, a “cidade compacta” do ponto de vista construtivo convive com a “cidade oca” do ponto de vista demográfico. Isso reflete a prioridade que os incorporadores imobiliários dão ao aproveitamento construtivo das terras urbanas desconsiderando seu aproveitamento demográfico que, a bem dizer, deveria ser objeto de preocupação da regulação, do planejamento e da gestão urbana realizada pelo poder público.

Dessa constatação surge a importância da adoção de parâmetros de regulação da ocupação do solo que incidam não somente na densidade construtiva (como o Coeficiente de Aproveitamento), mas também na densidade demográfica (como a cota-parte máxima de terreno por unidade habitacional, adotada no planejamento e na regulação do uso e ocupação do solo do Município de São Paulo a partir dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana do PDE de 2014 e nas Zonas Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e Zonas de Estruturação da Transformação Metropolitana da LPUOS de 2016).

4. DENSIDADE DEMOGRÁFICA, DENSIDADE CONSTRUTIVA E FORMA INTRAURBANA EM TRÊS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS

Para verificar com mais detalhes as relações entre alguns atributos da densidade urbana e da forma intraurbana, selecionou-se três empreendimentos imobiliários residenciais verticais dentre os 4.106 empreendimentos analisados anteriormente. Trata-se dos empreendimentos Villagio Panamby, no distrito Vila Andrade, Splendor Ibirapuera, no distrito Vila Mariana, e Paulistânia-Bosque Residencial, no distrito Itaim Bibi apresentados nas **Figuras 1, 2 e 3** a seguir.



Figura 1: Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Villaggio Panamby Localizado no Distrito Vila Andrade Lançado em 1998



Figura 2: Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Splendor Ibirapuera Localizado no Distrito Vila Mariana Lançado em 2005



Figura 3: Empreendimento Imobiliário Residencial Vertical Paulistânia-Bosque Residencial Localizado no Distrito Itaim Bibi Lançado em 2005

Esses empreendimentos foram selecionados porque os distritos nos quais se localizam receberam o maior número de empreendimentos imobiliários residenciais verticais lançados entre 1998 e 2008. Os distritos Vila Andrade e Vila Mariana receberam, cada um, 227 empreendimentos e o distrito Itaim Bibi recebeu 223 empreendimentos. Ademais, os empreendimentos selecionados possuem o maior somatório de área útil interna dos apartamentos dentre os empreendimentos lançados em seus respectivos distritos. No Villagio Panamby, essa somatória é igual a 100.890 m², no Splendor Ibirapuera essa área é de 23.088 m² e no Paulistânia-Bosque Residencial é de 48.498 m².

A grande quantidade de área útil interna de apartamentos não resulta de um grande número de unidades habitacionais. Resulta de grandes apartamentos inseridos em prédios altos, sempre com mais de 20 andares. De modo geral, esses grandes apartamentos são ocupados

por um baixo número de moradores. Considerando o número de moradores por apartamento no distrito Vila Andrade (2,7 moradores) estima-se que a população do Villagio Panamby seja de 1.426 moradores (2010). Levando-se em conta que no distrito Vila Mariana o número de moradores por apartamento é igual a 2,4 moradores, a população estimada do Splendor Ibirapuera é de 250 pessoas (2010). No distrito Itaim Bibi o número de moradores por apartamento é de 2,2 e, portanto, a população estimada do Paulistânia-Bosque Residencial é de 598 pessoas (2010).

Ademais, no Villagio Panamby, aquela área útil é distribuída por 528 apartamentos com área útil igual a 191 m² cada um que, por conseguinte, se distribuem por 11 blocos com 24 andares cada um que, junto com o restante da área construída do empreendimento, resulta em um Coeficiente de Aproveitamento Real igual a 2. O total de área útil do Splendor Ibirapuera distribui-se por 104 apartamentos com 222 m² de área útil cada, inseridos em 2 blocos com 26 andares cada um que resultam, junto com o restante da área construída, e um Coeficiente de Aproveitamento Real igual a 6. O Paulistânia-Bosque Residencial possui 272 apartamentos com área útil igual a 178 m² cada, também inseridos em 2 blocos com 34 andares cada um os quais, junto com o restante da área construída, resultam e um Coeficiente de Aproveitamento Real igual a 6.

O baixo número de moradores em poucos apartamentos com grandes áreas úteis resulta em baixa densidade demográfica nas áreas úteis internas dos apartamentos. No Villagio Panamby essa densidade demográfica é igual a 141,4 hab/hectare. No Splendor Ibirapuera é de 108,1 hab/hectare e no Paulistânia-Bosque Residencial é de 123,6 hab/hectare.

Essas baixas densidades demográficas no interior dos prédios de apartamentos não correspondem, necessariamente, a baixas densidades demográficas nos terrenos dos empreendimentos em análise. A correspondência entre essas duas densidades demográficas pode ser convergente ou divergente, a depender das características dos espaços urbanos nos quais esses empreendimentos se inserem.

No Villagio Panamby, no distrito Vila Andrade, inserido em uma frente de expansão urbana com boa disponibilidade de terrenos vagos de grande porte e relativamente baratos, aquelas duas densidades demográficas são convergentes, pois a densidade demográfica no terreno daquele empreendimento também é baixa, igual a 105,5 hab/hectare.

No Splendor Ibirapuera, no distrito Vila Mariana, inserido em espaços urbanos bastante consolidados onde os terrenos vagos são raros, relativamente caros e, em geral, já estão ocupados com edificações térreas ou assobradadas, a densidade demográfica no terreno é de 315,6 hab/hectare, quase o triplo da densidade demográfica na área útil interna dos

apartamentos daquele empreendimento. Essa diferença entre as densidades demográficas se explica pela necessidade daquele empreendimento ser implantado em um terreno menor, pois na Vila Mariana é mais difícil encontrar grandes terrenos vagos e relativamente baratos. É bem provável que o terreno do Splendor Ibirapuera seja originário de remembramentos de terrenos contíguos cujas edificações térreas ou assobradadas pré-existentes tiveram que ser demolidas para dar lugar aos prédios de apartamentos.

No Paulistânia-Bosque Residencial, localizado no distrito Itaim Bibi, o qual também possui espaços urbanos bastante consolidados e valorizados como os de Vila Mariana, a densidade demográfica no terreno é igual a 414,4 hab/hectare, mais do que o triplo da densidade demográfica na área útil interna dos apartamentos daquele empreendimento. A diferença entre essas duas densidades demográficas pode ser explicada com o mesmo raciocínio utilizado em relação ao Splendor Ibirapuera, apresentado no parágrafo anterior.

Um aspecto diretamente relacionado com as formas intraurbanas dos três empreendimentos em análise tem a ver com o fato de que esses empreendimentos possuem características dos chamados condomínios clubes. Os fatores geradores dessas características são as presenças, no interior dos terrenos daqueles empreendimentos, de piscinas, quadras de tênis, jardins, áreas verdes, bosques, espaços de lazer e de convivência, salões de festas, academias de ginástica, dentre outros itens, destinados ao uso exclusivo dos moradores e convidados. Esses itens complementares à moradia, geralmente relegados a uma subutilização intermitente, se implantam ao redor das torres de apartamentos ocupando a maior parte dos lotes.

Um cálculo bastante grosseiro da taxa de ocupação desses lotes por aquelas torres de apartamentos chegou a resultados incrivelmente baixos. No Villagio Panamby, cujo terreno possui área igual a 135.140 m², a taxa de ocupação pelas torres de apartamentos foi estimada em, aproximadamente, 5,1%. Na **Figura 1** percebe-se a existência de uma vegetação densa que cobre mais da metade do terreno daquele empreendimento formando um verdadeiro parque privado. No Splendor Ibirapuera, em terreno com área igual a 7.921 m², a taxa de ocupação pelas torres de apartamentos foi estimada em, aproximadamente, 15,5%. No Paulistânia-Bosque Residencial, esses números são iguais a 14.431 m² e 13,4%.

Outro aspecto que marca as formas intraurbanas dos três empreendimentos em análise está ligado com uma percepção da cidade como um território violento e repleto de ameaças, riscos e perigos. A pesquisadora Teresa Pires do Rio Caldeira (2000) identificou as manifestações dessa percepção nas “falas do crime” que apareciam em relatos sobre a violência urbana colhidos junto a diferentes moradores da cidade de São Paulo. Caldeira (2000) mostrou a

materialização dessas percepções nos “enclaves fortificados” formados pelos condomínios residenciais fechados destinados a moradores com alto poder aquisitivo.

As formas intraurbanas dos três empreendimentos imobiliários residenciais verticais em análise também expressam aquela percepção de uma cidade violenta que leva à adoção, no projeto arquitetônico, de medidas que promovem fortes separações entre o interior dos terrenos onde aqueles empreendimentos encontram-se implantados e o entorno urbano próximo. Tais separações fazem com que os prédios de apartamentos, bem como as amenidades e os aparatos de lazer mencionados anteriormente, sejam encerrados e envolvidos por altos muros, recuos em relação às divisas dos terrenos, portarias guarnecidas com aparatos e protocolos de controle e vigilância, câmeras, alarmes, segurança privada, dentre outros dispositivos.

As **Figuras 1, 2 e 3** mostram claramente o modo auto segregado de inserção urbana daqueles três empreendimentos de alto padrão destinados a adquirentes de alta renda. O preço de lançamento dos apartamentos no Villagio Panamby, lançado em 1998, foi de R\$ 408.993,00, no Splendor Ibirapuera, lançado em 2005, esse preço foi de R\$ 745.000,00 e no Paulistânia-Bosque Residencial, também lançado em 2005, foi de R\$ 586.906,00. É interessante observar que essas diferenças nos preços de lançamentos dos apartamentos devem ser resultantes das características de localização daqueles empreendimentos no interior da cidade de São Paulo.

Assim, é possível que o menor preço de lançamento dos apartamentos do Villagio Panamby, localizado no distrito Vila Andrade e apresentado na **Figura 1**, tenha sido influenciado pelo fato de que esse empreendimento se localiza em um vetor de expansão do centro expandido paulistano. Tal expansão ocorre como uma continuação da área circunscrita pelos principais rios da cidade, o Pinheiros (a oeste), o Tietê (a norte) e o Tamanduateí (a leste), e pelas avenidas dos Bandeirantes e Presidente Tancredo Neves (a sul). Nessa área, conhecida como centro expandido ou quadrante sudoeste, se encontram os bairros residenciais das camadas de alta renda construídos desde a primeira metade do século XX, bem como a melhor provisão de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e a maior parte das oportunidades de trabalho existentes na cidade.

No ano em que foi lançado (1998), o Villagio Panamby era um passo a mais na marcha histórica empreendida pelos moradores daqueles bairros das camadas de alta renda que se estruturaram ao longo de todo o século XX a partir do centro antigo, localizado nos atuais distritos Sé e República, até os trechos das várzeas do Rio Pinheiros localizados a sudoeste daquele centro. A história da estruturação dos bairros paulistanos destinados às camadas de alta renda foi muito bem descrita por Flávio Villaça (2001).

Desse modo, o Villagio Panamby continua, sem grandes interrupções espaciais, aquela marcha histórica de expansão praticamente contínua dos bairros das camadas de alta renda. Essa expansão já havia ultrapassado a calha do Rio Pinheiros no final do século XX com a ocupação do bairro Morumbi constituído por mansões implantadas em grandes lotes ajardinados e cercados por altos muros eletrificados. O Villagio Panamby continua o processo de desbravamento e elitização das áreas de além-rio que prolongam o privilegiado vetor centro-sudoeste paulistano.

Para execução do Villagio Panamby abriram-se verdadeiras clareiras no interior de uma densa cobertura vegetal. Tal ação é típica de frentes de expansão urbana. A remoção de grandes quantidades de árvores com porte significativo gerou conflitos com organizações públicas e privadas. Essa condição de clareira marca a forma intraurbana do Villagio Panamby cujas torres de apartamentos se inserem em uma área com vegetação densa que isola todo o empreendimento dos espaços urbanos do entorno formando uma espécie de cidadela.

O Splendor Ibirapuera, localizado no distrito Vila Mariana e apresentado na **Figura 2**, encontra-se em uma situação urbana bastante diferente do Villagio Panamby, pois se insere praticamente no coração do centro expandido, em um bairro que, desde meados do século XX, foi ocupado por representantes das camadas de alta renda. Naquela época, os moradores endinheirados da Vila Mariana foram viver em moradias térreas ou assobradadas construídas em grandes lotes ajardinados originários de loteamentos implantados a partir do parcelamento do solo de antigas chácaras que formavam o bairro. Em vários pontos desse bairro, aquelas moradias foram substituídas por prédios de apartamentos, similares aos do empreendimento Splendor Ibirapuera, destinados a adquirentes com alto poder aquisitivo.

O Paulistânia-Bosque Residencial, localizado no distrito Itaim Bibi e mostrado na **Figura 3**, insere-se em espaços urbanos também bastante consolidados, como os do distrito Vila Mariana, porém com disponibilidade um pouco maior de terrenos relativamente grandes e vagos. Como visto anteriormente, a área do terreno do Paulistânia-Bosque Residencial é quase o dobro da área do terreno do Splendor Ibirapuera. Essa diferença entre as características dos espaços urbanos onde esses empreendimentos encontram-se inseridos aparece na parte do terreno do Paulistânia-Bosque Residencial que é ocupada por uma massa de vegetação densa e de grande porte que forma um pequeno bosque privado. Obviamente, a área ocupada por essa massa de vegetação é bem menor do que a área ocupada pela vegetação do Villagio Panamby, porém é mais significativa do que a vegetação existente do Splendor Ibirapuera.

Os atributos de condomínios clubes envoltos por vegetação exuberante e os altos preços de lançamento dos apartamentos não deixam dúvida em relação ao alto poder aquisitivo dos

moradores dos três empreendimentos em análise. Se interpolarmos os percentuais dos apartamentos unipessoais e dos apartamentos ocupados por diferentes arranjos familiares calculados para os respectivos distritos nos quais se localizam aqueles empreendimentos, podemos traçar um perfil hipotético dos moradores dos apartamentos desses empreendimentos. Na **Tabela 1** a seguir se nota a quantidade significativa dos apartamentos ocupados por uma única pessoa e por casais sem filhos. Chama a atenção também a presença de mulheres sem cônjuges e com filhos que vivem naqueles apartamentos.

Arranjos Familiares dos moradores dos apartamentos dos empreendimentos analisados	Villagio Panamby	Splendor Ibirapuera	Paulistânia-Bosque Residencial
Unipessoais	96	29	88
Casal sem filho(s)	70	17	46
Casal sem filho(s) e com parente(s)	6	1	1
Casal com filho(s)	280	35	86
Casal com filho(s) e com parente(s)	15	1	6
Mulher sem cônjuge com filho(s)	34	8	19
Mulher sem cônjuge com filho(s) e com parente(s)	7	2	7
Homem sem cônjuge com filho(s)	4	1	2
Homem sem cônjuge com filho(s) e com parente(s)	0	0	1
Outro	16	9	16

Tabela 1: Arranjos Familiares dos Moradores dos Apartamentos dos Empreendimentos Imobiliários Residenciais Verticais Analisados – 2010. Fontes: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (EMBRAESP), 1998 e 2005; Censo Demográfico IBGE, 2010.

Com as observações sobre os arranjos familiares dos moradores dos apartamentos inseridos nos três empreendimentos imobiliários residenciais verticais analisados, finalizamos o presente artigo afirmando que esses arranjos, junto com os atributos da forma intraurbana, pode referenciar avaliações qualitativas sobre as variações nos níveis de densidade urbana.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os atributos das formas intraurbanas, como a verticalização das edificações, podem referenciar avaliações sobre as densidades urbanas que, em si mesmas, não servem como indicadores de qualificação das condições dos espaços das cidades. É praticamente impossível estabelecer um nível ótimo de adensamento urbano composto pelas densidades construtivas, habitacionais e demográficas.

A densidade urbana pode ser qualificada a partir dos atributos das formas intraurbanas e, também, a partir de referências baseadas nas capacidades de suporte das infraestruturas urbanas, sistemas viários e redes de transporte coletivo. Por conseguinte, a qualificação da densidade urbana pode contribuir para a avaliação sobre as condições de vida na cidade.

Ademais, os atributos das formas intraurbanas possibilitam análises importantes sobre a produção imobiliária nos espaços urbanos e, também, sobre as características dos modos de vida na cidade. Esses modos ficam mais evidentes quando se analisam as características demográficas das populações que habitam aquelas formas intraurbanas.

Dentre aqueles atributos, destacam-se aqueles que revelam visões e relações com a cidade como, por exemplo, as mediações realizadas pelo medo em relação à violência urbana. No caso dos empreendimentos imobiliários residenciais verticais, o medo na cidade gera padrões edificados (*building patterns*) que marcam as formas intraurbanas com medidas, aparatos e configurações que negam o entorno urbano e buscam criar um microcosmo auto segregado e auto protegido.

Assim, as formas intraurbanas, analisadas em conjunto com as dimensões da densidade urbana e com as características demográficas dos seus habitantes, nos dão a ver práticas, sentidos e valores presentes nas cidades. E a compreensão dessas práticas, sentidos e valores urbanos são fundamentais para elaborar proposições em relação ao futuro dessas cidades.

BIBLIOGRAFIA

ARANHA, Valmir; TORRES, Haroldo. *Lançamentos imobiliários e dinâmica demográfica recentes no Município de São Paulo*. 1ª Análise, nº 15, junho 2014. São Paulo: Fundação SEADE, 2014. 26p.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros – crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo, Editora 34/EDUSP, 2000.

COSTA, Staël de Alvarenga Pereira; NETTO, Maria Manoela Gimmler. *Fundamentos de morfologia urbana*. Belo Horizonte, C/Arte, 2015.

FIX, Mariana A. B.. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil* (Tese de Doutorado). Campinas: IE UNICAMP, 2011.

ROLNIK, Raquel; KOWARICK, Lucio; SOMEKH, Nádía et alii. *São Paulo – crise e mudança*. São Paulo: Brasiliense, s/d.

ROYER, Luciana de Oliveira. *Financeirização da política habitacional – limites e perspectivas*. São Paulo: Annablume, 2014.

RUFINO, Maria Beatriz. *Incorporação da Metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova lógica de produção do espaço* (Tese de Doutorado). São Paulo: FAUUUSP, 2012.

SHIMBO, Lúcia Zanin. *Habitação social de mercado – a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.

SÍGOLO, Leticia Moreira. *O boom imobiliário na metrópole paulistana – o avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial* (Tese de Doutorado). São Paulo: FAUUSP, 2014.

VILLAÇA, Flavio. *Espaço intra-urbano no Brasil* (2ª edição). São Paulo: FAPESP/Studio Nobel/Lincoln Institute of Land Policy, 2001.