



## **Análise das dinâmicas socioeconômicas e tendências de desenvolvimento urbano na zona leste de São Paulo: notas sobre as centralidades urbanas locais**

Analysis of the socioeconomic dynamics and trends of urban development in the east of São Paulo: notes on local urban centralities

*Natália Held, Universidade Federal do ABC,  
natalia.held@ufabc.edu.br.*

**João Vitor Macarini**, Universidade Federal do ABC,  
*[jv\\_macarini@hotmail.com](mailto:jv_macarini@hotmail.com)*.

**Natália Held** é mestre em Planejamento e Gestão do Território pela Universidade Federal do ABC (2016); **João Vitor Macarini** é graduando em Planejamento Territorial pela Universidade Federal do ABC.

## Resumo

O presente artigo tem como objetivo abordar as centralidades urbanas existentes na região da zona leste de São Paulo, a partir da perspectiva de se analisar os diversos processos econômicos, sociais e urbanos em andamento nessa área. Pretende-se, com isso, compreender suas diferenciações internas por meio do levantamento de áreas de centralidades. A zona leste de São Paulo é caracterizada, historicamente, por carências de infraestrutura urbana, alta densidade populacional e construtiva, sendo ocupada por uma população majoritariamente de baixa renda e com poucas ofertas de trabalho, conformando um conjunto de bairros dormitórios com altos índices de precariedade urbana em sua região mais periférica. Contudo, sabe-se que esse território, de grande extensão, não é homogêneo, sendo que sua porção mais próxima da região central da cidade apresenta um acesso maior a equipamentos públicos e uma estrutura urbana menos precarizada. O que se pretende, com a pesquisa, é justamente detalhar as diferentes lógicas presentes na estruturação desse território. A partir de uma revisão bibliográfica sobre o assunto, da análise comparativa dos microdados dos Censos IBGE 2000 e 2010, do estudo dos lançamentos imobiliários na região nos últimos anos, da exploração dos dados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) e da determinação das áreas de centralidades existentes, buscou-se compreender os processos em curso e determinar tendências de desenvolvimento socioeconômico e urbano na região.

**Palavras Chave:** Zona leste de São Paulo. Centralidades urbanas. Planejamento urbano. Segregação urbana.

## Abstract

This article aims to address the existing urban centralities in the eastern region of São Paulo, from the perspective of analyzing the various economic, social and urban processes in the area. It intends, with this, to understand its internal differentiations through the survey of areas of centralities. Historically, the east side of São Paulo has been characterized by deficiencies in urban infrastructure, high population density and construction, and is occupied by a majority of the population with low incomes and few job offers, making up a set of dormitory neighborhoods with high levels of precariousness urban in its more peripheral region. However, it is known that this territory, of great extension, is not homogeneous, and its portion closer to the central region of the city presents a greater access to public equipment and a less precarious urban structure. What is wanted, with the research, is precisely to detail the different logics present in the structuring of this territory. Based on a bibliographical review on the subject, the comparative analysis of the microdata of the IBGE 2000 and 2010 Censuses, the study of real estate launches in the region in recent years, the exploitation of the data of the Annual Social Information Relation (RAIS) and the determination of Existing central areas, sought to understand the ongoing processes and to determine trends in socioeconomic and urban development in the region.

**Keywords:** East Zone of São Paulo. Urban centralities. Urban planning. Urban segregation.

## INTRODUÇÃO

O processo de urbanização brasileira teve a década de 1930 como marco inicial de desenvolvimento, cujo momento se caracterizou pelas mudanças nos processos produtivos do país, em que a industrialização se tornou um dos principais fatores de orientação para a ocupação das cidades. Contudo, foi principalmente durante a segunda metade do século XX que ocorreu a intensificação da urbanização das cidades, num contexto de transformações econômicas, sociais, demográficas e políticas que vinham ocorrendo no Brasil e cujos impactos refletiram na conformação da estrutura social brasileira, em que a sociedade passou a incorporar também aspectos cada vez mais urbanos em sua cultura.

De acordo com o censo demográfico de 2010, 84% da população reside em áreas urbanas e cerca de 55% deste percentual reside nas regiões metropolitanas (IBGE, 2010), o que não significa que, por isso, estejam em condições adequadas e acessíveis à infraestrutura urbana, por exemplo. As cidades brasileiras vivem um cenário de crise urbana, situação decorrente do modelo de crescimento econômico do Brasil, caracterizado pela produção da riqueza sem a distribuição de renda - com conseqüente aumento das contradições e conflitos sociais - e do modelo obsoleto e irracional de ocupação do espaço urbano - que se traduz em deterioração da qualidade de vida, aumento dos custos de instalação e manutenção de infraestrutura, perda de eficiência e economia das cidades. Ademais, o processo de crescimento populacional e de transformação urbanística das cidades não foi acompanhado por um investimento relativo à infraestrutura necessária para esses locais e às condições de vida da população, que acabou por sofrer os impactos em sua rotina de transporte, moradia, saneamento básico e trabalho, principalmente.

Segundo Maricato (2007), esse quadro agudo das cidades brasileiras decorre, entre outros fatores: a) do modelo de industrialização adotado no País, com um tipo de urbanização de baixos salários, em que o trabalhador, via de regra, não ganha o suficiente para comprar uma casa no mercado formal; b) da concentração e irregularidade da propriedade; c) dos investimentos públicos orientados pelos interesses do mercado imobiliário e das elites econômicas, com a socialização dos custos e a privatização dos benefícios; d) da legislação urbana aplicada apenas nas áreas mais valorizadas, o que relega boa parte da área urbana à condição de ilegalidade; e) da estrutura de poder e clientelismo nas cidades, cuja concentração da propriedade e da riqueza leva à concentração do poder nas mãos de coalizões locais, as quais, por sua vez, influenciam nas instâncias estaduais e nacionais; f) da falta de limites sobre a expansão urbana que resulta num modelo de urbanização dispersa que provoca avanços desnecessários sobre áreas agrícolas e de interesse ambiental, resultando em grandes distâncias de deslocamento, além de penalizar e expor a população à riscos ambientais, aumentando os custos de provimento de infraestrutura e equipamentos urbanos.

Aliada a esses fatores, a segregação espacial<sup>1</sup> em grande escala tem sido marca do padrão tradicional de nossas cidades, onde as residências das elites tendem a se concentrar, geralmente, em apenas um setor da cidade e os grupos mais pobres ocupam as periferias mais afastadas e pior equipadas. Se, contudo, a segregação para os ricos é uma vantagem, pois possibilita melhor controle do espaço urbano, dos deslocamentos espaciais, do mercado imobiliário e dos investimentos do Estado (VILLAÇA, 2001), para os mais pobres, torna-se um fator de consolidação da pobreza, que concentra diversas formas de desintegração social como o abandono e o atraso escolar, gravidez na adolescência, envolvimento com as drogas (tráfico e vício), altos índices de ociosidade juvenil (jovens que não trabalham ou estudam) e desemprego (SABATINI; CÁCERES; CERDA, 2004).

Assim sendo, a aglomeração dos mais pobres nas periferias sempre teve efeitos negativos: ilegalidade, irregularidade e informalidade, falta de serviços urbanos e precariedade nos acessos. Ademais, estudos comprovam que, quanto maior o tamanho de áreas homogêneas pobres, maior a gravidade dos problemas sociais e urbanos para seus moradores, pois aumentam os tempos de viagem para se acessar: os locais de trabalho, as moradias de outros grupos sociais e os serviços e equipamentos de algum nível (SABATINI; CÁCERES; CERDA, 2004).

Nesse contexto, a cidade de São Paulo tem como contraditória qualidade apresentar condições que possibilitam o estudo de processos urbanos em curso no País, uma vez que concentra dinâmicas urbanas extremamente complexas, integradas em territórios extensos, heterogêneos e com milhares de pessoas, além de reunir traços da modernidade e do atraso em suas condições socioeconômicas e de ocupação do espaço.

Desse modo, entendemos que o estudo sobre as dinâmicas urbanas existentes na zona leste paulistana tem como justificativa a apreensão de que a região se confunde com o próprio conceito

---

<sup>1</sup> Segundo Villaça (2001), existem segregações de diversas naturezas na metrópole brasileira, destacando-se as relacionadas às classes, etnias ou nacionalidades. A segregação das classes sociais é a que está mais próxima da análise sobre as desigualdades espaciais no território, sendo este o tipo dominante nas metrópoles brasileiras. Com relação à construção do termo e sua relação com a concentração de uma determinada classe no espaço urbano, ressalta-se que a segregação não é ela em si objeto de impedimento da presença e crescimento de outras classes nesse mesmo espaço. O que se coloca é que em uma dada região, o que determina a segregação de uma classe social é a sua concentração em uma área específica mais do que no restante geral da cidade. Ressalta-se que para a compreensão da dinâmica da segregação no espaço urbano é necessário, pois, entendê-la enquanto processo e tendência e, além disso, considerar a escala de análise espacial com que se observam as regiões gerais da cidade.

de periferia em São Paulo, tornando-se um importante laboratório para o estudo dos processos sociais e urbanos em curso na capital e se constituindo em uma área exemplar para o entendimento do espaço urbano enquanto um processo dinâmico e diretamente relacionado às forças que atuam na sociedade, a partir dos diversos fatores que orientaram sua ocupação e desenvolvimento, bem como dos conflitos vividos por seus habitantes.

Com relação aos procedimentos metodológicos, foram desenvolvidas as seguintes atividades:

- a) Revisão bibliográfica sobre os temas que fundamentam o universo da pesquisa.
- b) Levantamento de dados secundários.
- c) Sistematização e análise preliminar dos dados e informações resultantes da pesquisa

Para a compilação e georreferenciamento dos dados e indicadores levantados foi elaborado um mapa-base, conforme a Figura 1, cujo recorte espacial procurou privilegiar toda a área da Zona Leste de São Paulo e sua articulação com as cidades limítrofes, bem como com alguns distritos localizados mais ao centro da cidade. No mapa base foram indicados alguns elementos considerados estruturadores da região, como o sistema fluvial composto principalmente pelos rios Tietê, Tamanduaeté e Aricanduva, o sistema viário estruturante com a linha férrea que cruza a região no sentido Leste-Oeste (CPTM - Linha 10 Turquesa, Linha 11 Coral e Linha 12 Safira), algumas avenidas de grande porte que interligam a região nos sentidos Leste-Oeste e Norte-Sul, o Rodoanel trecho Leste, a Linha 3-Vermelha do Metrô e o corredor da EMTU da região do ABC. Tais informações foram extraídas do Plano Diretor de São Paulo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e Google Maps.

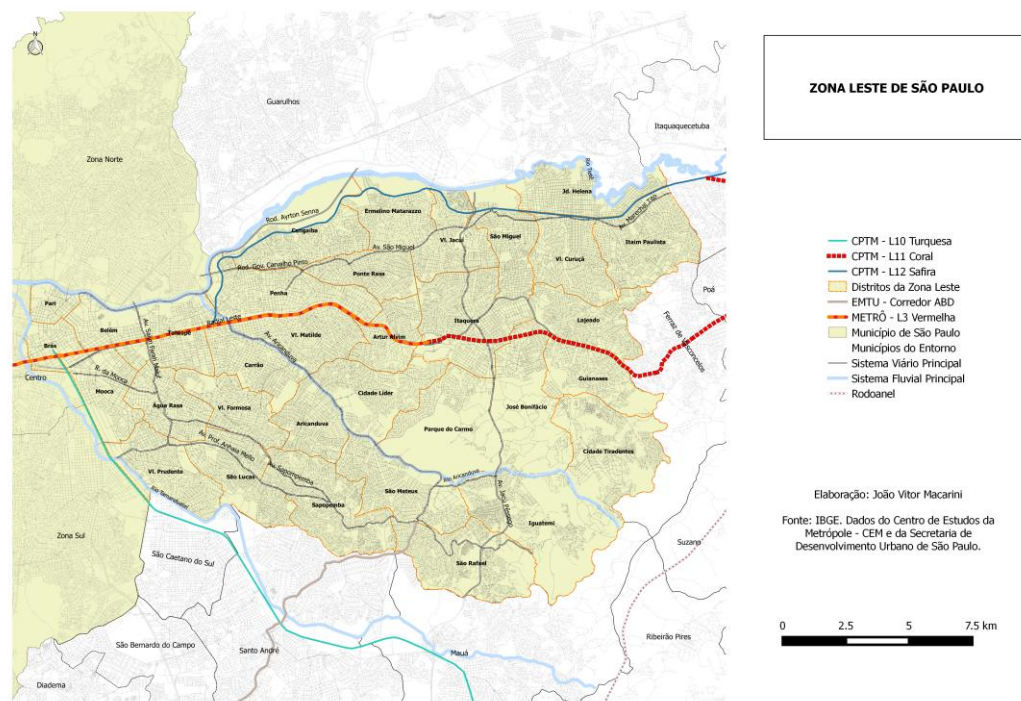


Figura 1. Mapa base

O Datum escolhido para a construção do mapa foi o WGS 84, pois grande parte do georreferenciamento, assim como alguns layers de elaboração própria, passaram por um processo de verificação de pontos através do Google Maps, o qual tem esse modelo para a representação da superfície da terra.

## CENTRALIDADES URBANAS NA ZONA LESTE PAULISTANA

O estudo sobre a natureza e classificação dos espaços sempre esteve bastante relacionado ao campo analítico dos geógrafos, no âmbito da discussão sobre seus aspectos físicos, e também em disciplinas como urbanismo e sociologia, principalmente a partir da divisão do espaço urbano entre centro e periferia, como abordaremos adiante.

Para Saraiva (2008, p. 54), as cidades brasileiras sempre foram demarcadas espacial e socialmente por uma gradação ou hierarquia dos poderes entre centro e periferia, refletindo em uma hierarquização da própria estrutura urbana da cidade. De acordo com a pesquisadora, estudiosos como Da Matta (1985) e Martins (2001) enfatizam essa perspectiva de hierarquização das cidades brasileiras ao abordarem a relatividade da natureza social das formas de classificação, demonstrando sua dinâmica e condicionamento, ao não reproduzirem o real em absoluto e sim um modo de apreensão de sua estrutura urbana.

O termo estrutura urbana é tema de análise para uma série de pesquisadores urbanos, sendo no Brasil abordado principalmente na obra Espaço Intraurbano no Brasil, de Flávio Villaça (2001). Para Villaça, existem fatores em comum sobre a formação espacial das cidades brasileiras, a partir da perspectiva de que todas foram produzidas pela mesma formação social, em um mesmo período histórico, sob um mesmo modo de produção, através das mesmas relações sociais e, sob o mesmo Estado<sup>2</sup>.

Neste trabalho, fazemos uso do termo estrutura urbana com base no ponto de vista que Villaça utiliza para designar um todo espacial composto por elementos que se relacionam entre si em suas movimentações<sup>3</sup>. Para ele, são elementos da estrutura urbana o centro principal da metrópole, os subcentros de comércio e serviços, os conjuntos de bairros residenciais, de acordo com sua classe social, e as áreas industriais. Assim, esses elementos se relacionaram entre si e estariam incorporados a outras estruturas territoriais, como os sistemas de transportes e de saneamento, sendo o primeiro o mais importante, já que subjuga os demais.

Tais estruturas físicas, por sua vez, estariam articuladas a outras dimensões não territoriais, como a econômica, política e ideológica (VILLAÇA, 2001, p. 12). Desse modo, o termo estrutura urbana pode ser entendido como um processo em constante movimento entre as relações dos diversos elementos e sistemas que compreendem o território urbano.

Ademais, sobre as relações espaciais e sociais desenvolvidas na esfera territorial, destaca-se a seguinte abordagem:

[...] Claro que espaços não mantêm relações sociais entre si. Entretanto, há certos processos sociais nos quais espaço e sociedade estão de tal forma imbricados que é impossível entender as relações sociais sem uma visão espacial. Isso é particularmente verdadeiro quando se trata do espaço

<sup>2</sup> Assim, na medida em que a estrutura territorial é socialmente produzida, possui uma dinâmica própria em suas relações e implicações sobre o social também.

<sup>3</sup> Para Villaça, entender as origens dessas movimentações na estrutura urbana constitui-se em um importante desafio intelectual na medida em que compreende uma série de agentes sociais atuando no espaço físico das cidades.

intraurbano, onde a presença do espaço nas relações sociais é marcante. (VILLAÇA, 2001, p. 15).

Assim, de acordo com essa abordagem, a esfera do espaço intraurbano<sup>4</sup> é estruturada principalmente através das condições de deslocamento do ser humano:

[...] seja enquanto portador da mercadoria força de trabalho – como no deslocamento casa/trabalho –, seja enquanto consumidor – reprodução da força de trabalho, deslocamento casa-compras, casa-lazer, escola, etc. (VILLAÇA, 2001, p. 20).

Tais condições ressaltam o poder estruturador intra-urbano das áreas comerciais e de serviços, pois geram e atraem as maiores quantidades de deslocamentos. Para Villaça, a produção dos objetos urbanos só pode ser explicada a partir das localizações, pois a localização também faz parte de um produto do trabalho, associando e especificando o espaço intra-urbano, na medida em que compreende as relações entre determinados pontos do território urbano (VILLAÇA, 2001, p. 24). Assim, para explicar as formas urbanas, considerando-se elementos como os bairros, as direções de crescimento, a forma da mancha urbana, a densidade, verticalização, entre outros, faz-se necessário considerar as relações entre determinados conjuntos de pontos localizados no espaço urbano.

As áreas centrais das cidades são analisadas por estudiosos de diversas áreas, como a Geografia, Sociologia, Arquitetura, Economia, entre outras. De modo geral, tais disciplinas trabalham com a questão da desigualdade na distribuição de atividades, equipamentos, infraestrutura e pessoas com base nos diferentes níveis de concentração desses elementos no espaço urbano.

Desde a Antiguidade, a sociedade vem se organizando ao redor das cidades. Inicialmente os agrupamentos tinham orientação religiosa e política, mas também reuniam as primeiras trocas comerciais. O próprio termo “política” tem significado etimológico relativo à pólis - a cidade, comunidade. Nessa orientação, tem-se que a origem da cidade tem como primeiro vetor a reunião ou o reagrupamento organizado das famílias em um mesmo local, um lugar com algum significado simbólico e que assim o foi por muito tempo. Assim, desde a origem as cidades se estruturaram por um centro principal, local de concentração dos principais equipamentos políticos e administrativos do poder público e privado, além de reunir as funções simbólicas, religiosas, culturais e especialização de comércio e serviços urbanos.

Em São Paulo, durante décadas, o centro principal concentrou as residências da população mais rica, que se mantinha próxima dos serviços oferecidos por ele, sendo que à medida que a cidade se desdobrava em sua ocupação em direção à periferia, tais equipamentos tornavam-se mais escassos. No entanto, para Singer (1982, p. 30), à medida que a cidade se desenvolvia, surgiam centros secundários de serviços nos bairros, que acabavam por criar novos pontos de valorização do espaço urbano.

Embora pouco preciso, em âmbito conceitual, o termo “centralidade” denota uma característica atribuída à região central da cidade, relativa à posição de destaque e de concentração de determinadas funções e atividades dentro de localizações urbanas. Assim, o termo reflete o entendimento de que existem certas localizações urbanas que concentram determinadas funções de destaque dentro da estrutura urbana da cidade, ou da escala metropolitana, por motivos diversos, como maior acessibilidade, infraestrutura urbana e vantagens locais, que acabam se

---

<sup>4</sup> Para Villaça a expressão “espaço intra-urbano” é utilizada em função dos termos estrutura e espaço urbano estarem muito relacionados com o componente urbano do espaço na escala regional, nacional continental ou planetária em estudos mais recentes. Assim, para os estudos dos arranjos internos dos espaços urbanos, o pesquisador adotou o termo intra, ainda que sob algumas ressalvas, como, por exemplo, a de que semanticamente o termo é redundante.



transformando em áreas de consumo e produção, por meio da produção de empregos e do maior dinamismo econômico em comércio e serviços públicos e privados.

Assim, a partir da discussão do termo da “centralidade”, iremos fazer uso de sua dinâmica e classificação para a identificação dessas áreas na região da zona leste.

Para a identificação das centralidades existentes, realizou-se o cruzamento de dados da Rais Identificada 2012 e das dimensões territoriais (equipamentos educacionais, sociais, saúde, esporte, etc.), bem como estabelecimentos comerciais como bancos e shoppings. Devemos destacar que o georreferenciamento dos endereços foi feito com margem de erro de apenas 1% (devido aos erros de indicação dos logradouros da Rais Identificada).

A metodologia utilizada para a definição das centralidades foi a mesma desenvolvida por Fonseca (2009), que trata das centralidades urbanas do município de São Paulo, e que foi revista e atualizada em Klink e Fonseca (2016), em que analisou os empreendimentos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida e sua relação com as áreas de centralidades existentes na região do ABC. A referida metodologia partiu do georreferenciamento dos endereços das empresas de comércio e serviços com dez ou mais empregados, disponíveis na Rais Identificada, considerando que esse tipo de estabelecimentos é um bom indicador para as áreas de maior dinamismo na malha urbana<sup>5</sup>. A fim de precisar a localização dessas áreas foram georreferenciados, também, equipamentos e serviços públicos e privados com capacidade de atração de pessoas e outras atividades em seu entorno. Após esse processo foram delimitados os polígonos que contornavam as áreas do tecido urbano que apresentavam aglomeração de estabelecimentos. Por fim, foi estabelecida uma classificação das áreas por meio da análise de clusters.

Tendo como referência os trabalhos anteriormente mencionados, a metodologia utilizada para a definição das áreas de centralidade da região da zona leste, partiu do georreferenciamento dos endereços das empresas de comércio e serviços da Rais Identificada de 2012. Para tanto, foram selecionadas as empresas dos setores de comércio e serviços dos Grupos CNAE indicados no quadro a seguir. Também foram georreferenciados os serviços e equipamentos públicos e privados que exerçam atração de pessoas e outras atividades para o seu entorno, tais como:

- Equipamentos educacionais: escolas técnicas; escolas estaduais de ensino médio; PRONATEC; Centros Educacionais Unificados (CEU); escolas municipais de ensino médio; faculdades; e universidades;
- Equipamentos de esporte e lazer: Centro Esportivo/Centro Educacional e Esportivo (CE/CEE); Centro Esportivo/Centro de Esporte e Lazer (CE/CEL); Clube Desportivo com estádio;
- Equipamentos de saúde: hospitais; pronto socorro geral; e pronto atendimento;
- Equipamentos sociais: Centro de Referência de Assistência Social (CRAS); e Centro de Referência Especializado em Assistência Social (CREAS).

O Datum escolhido para a construção do mapa foi o WGS 84, pois grande parte do georreferenciamento, assim como alguns layers de elaboração própria, passaram por um processo de verificação de pontos através do Google Maps, o qual tem esse modelo para a representação da superfície da Terra.

---

<sup>5</sup> De acordo com Klink e Fonseca (2016), para a seleção das atividades de comércio e serviços indicadores de centralidade foi feita uma análise prévia das atividades que apareciam com maior frequência em algumas vias consideradas importantes e que apresentavam alto grau de centralidade no município de São Paulo: como as ruas Oscar Freire, Henrique Schaumann, Avenida Brasil e Rua Domingos de Morais. A justificativa para a consideração apenas dos estabelecimentos com dez ou mais empregados é que os mesmos apresentam maior porte e melhores condições na disputa por localizações estratégicas na malha urbana da cidade.

GRUPOS CNAES PARA CENTRALIDADES	
GRUPO	DENOMINAÇÃO
464	Comércio atacadista de produtos de consumo não-alimentar
471	Comércio varejista não-especializado
472	Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo
473	Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores
474	Comércio varejista de material de construção
475	Comércio varejista de equipamentos de informática e comunicação; equipamentos e artigos de uso doméstico
476	Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos
477	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos
478	Comércio varejista de produtos novos não especificados anteriormente e de produtos usados
531	Atividades de Correio
551	Hotéis e similares
561	Restaurantes e outros serviços de alimentação e bebidas
642	Intermediação monetária - depósitos à vista
691	Atividades jurídicas
692	Atividades de contabilidade, consultoria e auditoria contábil e tributária
852	Ensino médio
853	Educação superior
854	Educação profissional de nível técnico e tecnológico
861	Atividades de atendimento hospitalar
863	Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos
864	Atividades de serviços de complementação diagnóstica e terapêutica

*Fonte: Elaboração dos autores.*

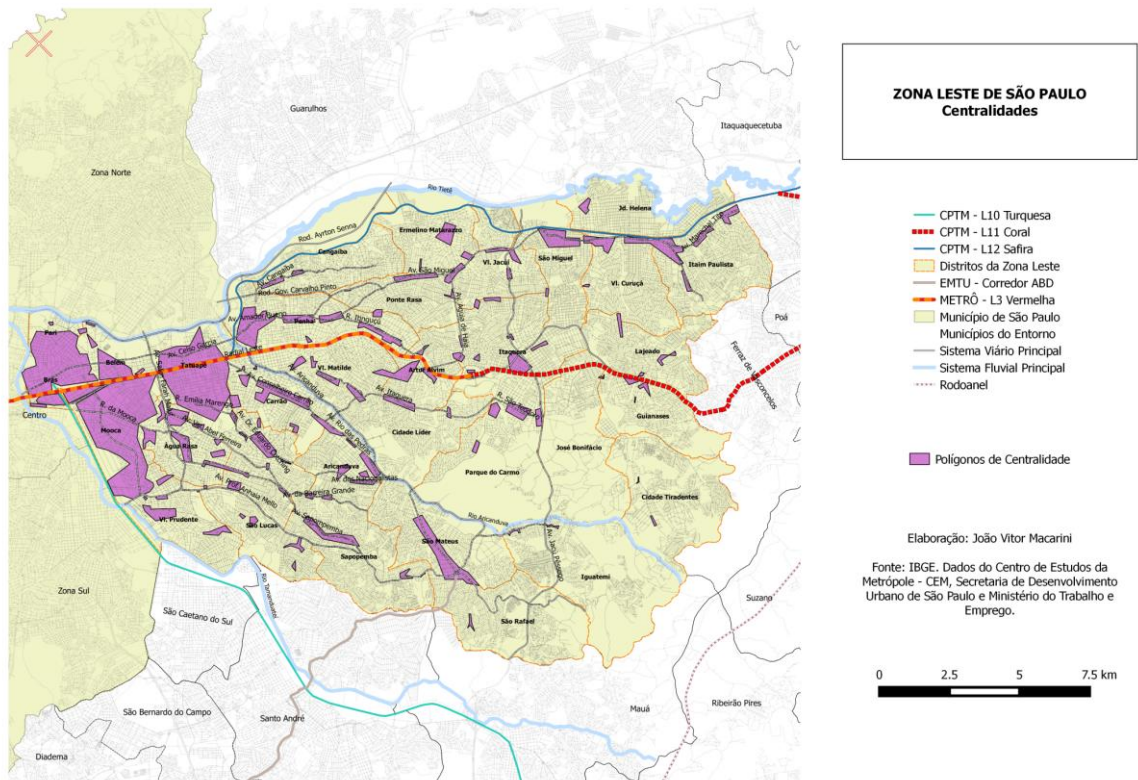


Figura 2. Mapa das centralidades na zona leste de São Paulo.

Para a comparação das centralidades levantadas, realizou-se uma análise de clusters por meio do software IBM SPSS Statistics, o qual agrupou os dados por k-médias. Esse processo busca uma estrutura "natural" entre as observações, com base em um perfil multivariado. O objetivo é identificar subgrupos significativos de entidades homogêneas (HAIR et al., 2009), ou seja, verificar quais centralidades são semelhantes entre si, mediante suas características (número de equipamentos, bancos, etc.).

A análise indicou a existência de 118 áreas de centralidades que, segundo a análise de clusters foram classificadas em quatro grupos. A maioria (87,2%) das áreas pertencem a uma mesma tipologia (Tipologia 4), caracterizadas predominantemente por pequenas porções de áreas dentro dos bairros e trechos de algumas vias principais como as Avenidas Sapopemba, Rio das Pedras, Prof.º Luiz Ignácio de Anhaia Melo, Jacu Pêssego. Essa tipologia reúne poucas quantidades de equipamentos públicos, bancos, shoppings, empresas e vínculos empregatícios (aproximadamente 1.396 vínculos empregatícios distribuídos em 48 empresas), se comparadas às demais.

A segunda tipologia mais recorrente, a Tipologia 2, é composta por grandes corredores, como as Avenidas Mateo Bei, Marechal Tito, Amador Bueno e Celso Garcia, e integra 11% das áreas de centralidades existentes. Essa tipologia apresenta uma quantidade razoável de bancos, poucas empresas, muitos vínculos empregatícios (aproximadamente 12.518 vínculos distribuídos em 262 empresas) e poucos equipamentos públicos, com predomínio destes na temática educacional.

Destacam-se as centralidades deste tipo nos distritos de São Miguel e São Mateus, no extremo leste de São Paulo.

A terceira tipologia integra duas centralidades, localizadas nos distritos de Tatuapé e Vila Formosa (Rua Emília Marengo, Avenida Dr. Eduardo Cotching), que expressam 0,75% do total. Essa tipologia apresenta muitas empresas e vínculos empregatícios (aproximadamente 37.883 vínculos distribuídos em 878 empresas), bem como grande quantidade de bancos e equipamentos públicos, principalmente educacionais, sociais e esportivos.

Por fim, a quarta tipologia, a Tipologia 1, integra a região próxima ao centro expandido (Brás, Pari e Mooca), e expressa 0,75% do total de centralidades encontradas. Essa tipologia apresenta características parecidas em relação às áreas centrais da cidade, compreendendo grande quantidade de bancos, shoppings, empresas, vínculos empregatícios (aproximadamente 62.434 vínculos distribuídos em 1.965 empresas) e equipamentos públicos, principalmente educacionais e da saúde.

A partir dessa classificação em quatro grupos, pode-se identificar grandes áreas que apresentam maior homogeneidade entre si com relação aos tipos de centralidades que possuem. A primeira área, localizada próxima à região do Centro Expandido, entre os distritos do Brás, Belém, Mooca, Tatuapé, partes do Carrão, Água Rasa e Vila Prudente, concentra as principais áreas de centralidades, dos tipos 1, 2 e 3, assim como centralidades do tipo lineares ao longo das Avenidas Salim Farah Maluf, Conselheiro Carrão, Rio das Pedras e Dr. Eduardo Cotching. Essa área apresenta maior diversidade de atividades, com mais capacidade de polarização da região. Se cruzarmos esse trecho com a variável de renda do Censo IBGE 2010 será possível observar a área com maior concentração de renda da zona leste, salvo exceções.

A segunda, localizada na porção central da zona leste compreende menor quantidade e tipologia de centralidades, apresentando predominantemente as de tipo 4 e 2. A maior parte das áreas de centralidades é do tipo linear que acompanham grandes avenidas e eixos estruturais da região, como as Avenidas Amador Bueno da Veiga, São Miguel, Marechal Tito, Itaquera, Aricanduva, Sapopemba, Águia de Haia e Rua Itinguçu. Destaca-se a existência de alguns subcentros regionais, como em São Miguel Paulista, Itaquera, Ermelino Matarazzo e Penha. Essa área possui menos capacidade de atendimento das necessidades dos moradores, em função de apresentar menos diversidade de atividades, quando comparada a primeira área.

A terceira área, localizada no extremo leste, nos distritos de Itaim Paulista, Lajeado, Guaianases, Cidade Tiradentes, Iguatemi, São Rafael e José Bonifácio, abriga a menor quantidade de centralidades, apresentando somente o tipo 4 por meio de pontos dispersos ao longo de algumas avenidas. Destaca-se que os distritos de Iguatemi e José Bonifácio não apresentaram áreas de centralidades. Dos três tipos de áreas identificadas, essa é a área que apresenta a menor capacidade de atendimento à população. Coincidentemente se cruzarmos esse trecho com a variável de renda do censo IBGE 2010 será possível observar a área com menor concentração de renda da zona leste.

Assim, tem-se que as principais áreas de centralidade estão localizadas próximas ao centro expandido de São Paulo, local que concentra a maior parte dos empregos, serviços, e equipamentos institucionais, culturais e de lazer da cidade. Ademais, ao cruzarmos as delimitações das centralidades com os mapas de lançamentos imobiliários do período entre 2009-2013, a partir da variável de preço por m<sup>2</sup> de área útil da unidade, também é possível observar a maior concentração dos lançamentos com maior preço por m<sup>2</sup> de área útil na região delimitada pela primeira área das centralidades, principalmente nos empreendimentos do tipo residencial. A

segunda área compreende também relativa concentração de lançamentos residenciais próxima às áreas de centralidades e dos eixos viários estruturais, no entanto, a área já é menos valorizada que a primeira, mantendo preço por m<sup>2</sup> de área útil nas menores faixas de valores. A terceira área, por sua vez, compreende a menor quantidade de lançamentos residenciais, nenhum comercial, no período supracitado, e também o menor preço por m<sup>2</sup> de área útil.

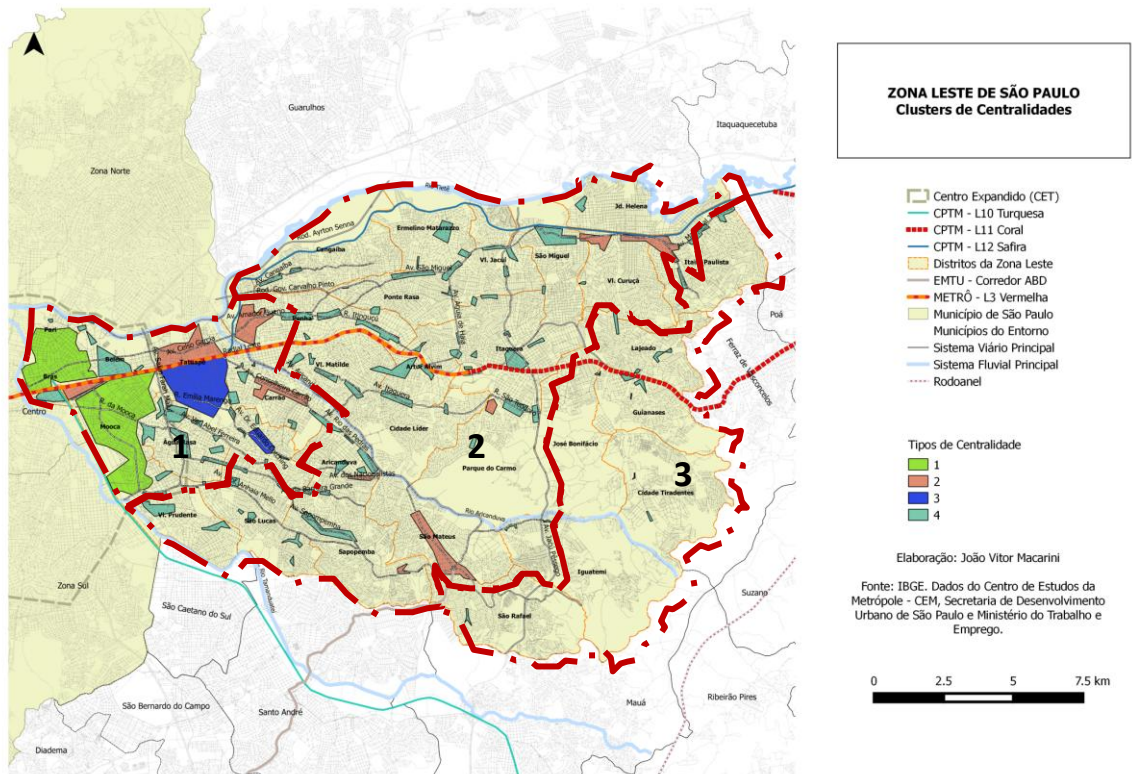


Figura 3. Mapa com tipos e trechos de centralidades na zona leste de São Paulo (elaborado por autores).

Tais comparações coincidem com a distribuição das faixas de renda, entre baixa e alta renda, na variável rendimento nominal mensal médio dos domicílios particulares permanentes do censo IBGE 2010. Observa-se que a região com maior concentração de salários mínimos permanece sendo àquela próxima a do centro expandido, que engloba a área 1 das centralidades, por exemplo.

A seguir apresentamos alguns mapas relativos aos clusters das centralidades e aos cruzamentos dos tipos levantados com os mapas de lançamentos imobiliários e de faixa de renda da região.

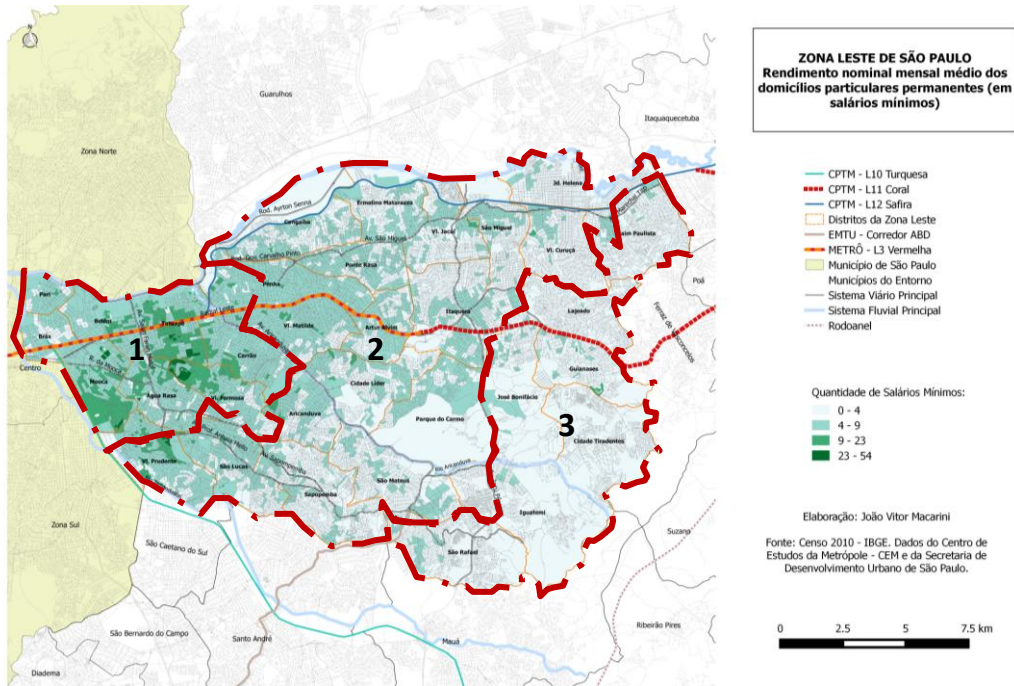


Figura 4. Mapa de rendimento nominal mensal médio dos domicílios permanentes na zona leste de São Paulo, compreendendo as divisões das centralidades (elaborado por autores).

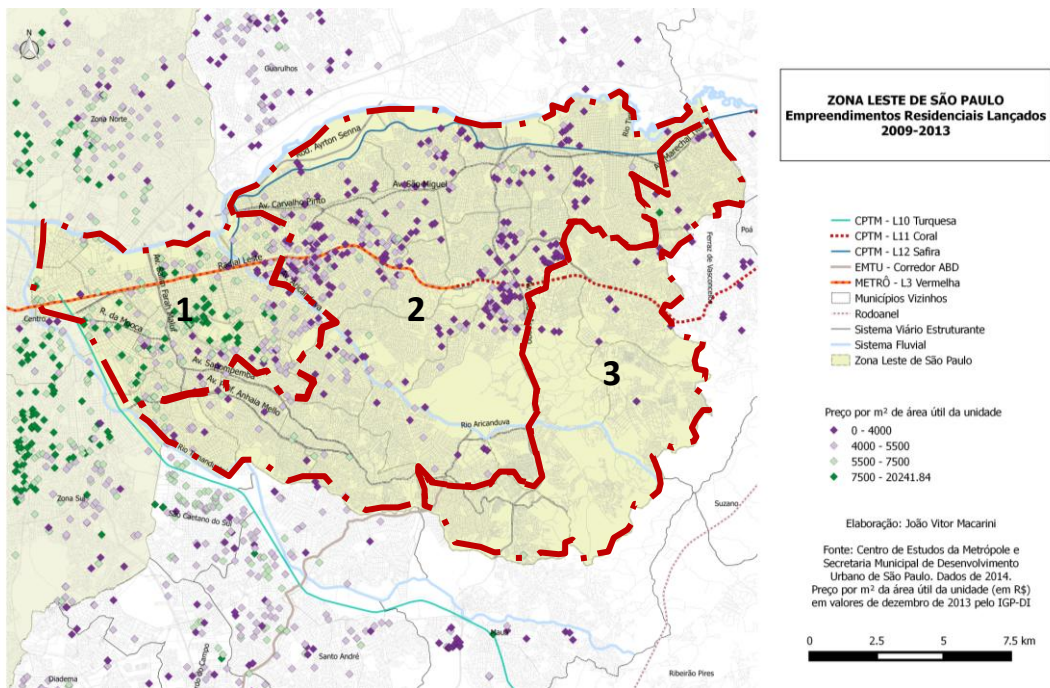


Figura 5. Mapa dos empreendimentos residenciais lançados entre 2009-2013 na zona leste de São Paulo, compreendendo as divisões das centralidades (elaborado por autores).

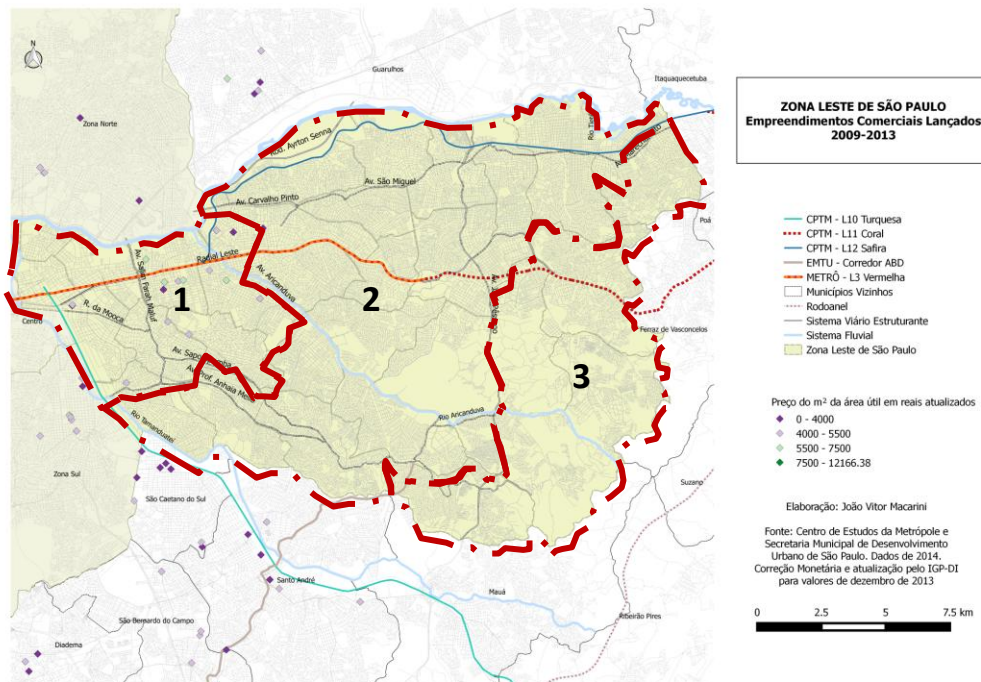


Figura 6. Mapa dos empreendimentos comerciais lançados entre 2009-2013 na zona leste de São Paulo, compreendendo as divisões das centralidades (elaborado por autores).

Por meio da sistematização dos dados e estudos levantados ao longo do trabalho, constatamos a complexidade de se investigar um território tão extenso e heterogêneo quanto a zona leste paulistana, no sentido de compreender a articulação entre suas diferentes áreas e dinâmicas, constituídas, fundamentalmente, por meio da relação entre o processo de urbanização de São Paulo e as orientações do planejamento urbano da cidade. No entanto, parecia-nos que adotar um recorte territorial específico da área como estudo de caso poderia não ser tão produtivo para a compreensão de algumas características e dinâmicas gerais da região, tanto com relação às suas semelhanças quanto às diferenciações existentes.

Assim, esperamos que seja possível refletir sobre estratégias adequadas de atuação e planejamento desses espaços, considerando sua heterogeneidade multiescalar, ainda que dentro da divisão em três trechos que identificamos com a pesquisa.

Por fim, a observação da área na última década não parece revelar nenhuma tendência de mudança drástica em suas dinâmicas socioespaciais, porém, ressalta-se que algumas dinâmicas urbanas e fenômenos específicos de territórios periféricos, como a verticalização da região e algumas melhorias na infraestrutura, demandam análises socioespaciais em uma escala mais reduzida, que entendemos não se esgotarem com um trabalho mais abrangente como esse.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALMEIDA, Ronaldo de; D' ANDREA, Tiarajú; DE LUCCA, Daniel (2008). **Situações periféricas: etnografia comparada de pobreza urbanas**. Novos Estudos - CEBRAP, n.82, pp. 109-130.
- ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos**. Petrópolis: Editora Vozes, 2000.
- ASCHER, François. Metropolização e transformação dos centros das cidades. In: ALMEIDA, Marco Antônio R (org.). **O centro da metrópole: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI**. São Paulo: Terceiro Nome: Viva o Centro, Imprensa Oficial do Estado, 2001. p. 59-67.
- CARLOS, Ana Fani. **Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo: Contexto, 2001.
- FONSECA, Maria de Lourdes P. **São Paulo: uma nova urbanidade para a metrópole?** In: Arquitetura, Urbanidade e Meio Ambiente. 1ª ed. Florianópolis: Editora UFSC, 2011, p. 115-136.
- FONSECA, Maria de Lourdes P. **O estudo das centralidades das áreas periféricas da cidade de São Paulo**. CEM/Cebrap, 2009. Relatório de Pesquisa.
- FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. São Paulo: Cortez: Universidade de São Paulo, 2000.
- HAIR; BLACK; BABIN; ANDERSON; TATHAM. **Análise Multivariada de Dados**. 6ª ed., 2009.
- LANGENBUCH, Juergen Richard. **A estruturação da grande São Paulo - estudo de geografia urbana**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia, 1971.
- LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2013.
- MARICATO, Ermínia. **Globalização e política urbana na periferia do capitalismo**. In RIBEIRO, L. C. Q., SANTOS JUNIOR, O. A. (org.). As metrópoles e a questão social brasileira. Rio de Janeiro: Renavan/ Observatório das Metrópoles, 2007.
- MARTINS, José de Souza. **Depoimento**. Revista Espaço & Debates, São Paulo, n. 42, 2001.
- MATTA, Roberto da. **Casa e rua : espaço, cidadania, mulher e morte no Brasil**. São Paulo: Brasiliense, 1985.
- MEYER, Regina; GROSTEIN, Marta; BIDERMAN, Ciro. **São Paulo Metrópole**. São Paulo: Edusp/ Imprensa Oficial, 2004.
- ROLNIK, Raquel; FRÚGOLI JR, Heitor. **Reestruturação urbana da metrópole paulistana: a Zona Leste como território de rupturas e permanências**. Cadernos Metrópole, n. 6, 2ª sem. 2001, pp. 43-66.
- ROLNIK, Raquel. **Reestruturação Urbana da Metrópole Paulistana: Análise de Territórios em Transição**. Publicado em 2000. Instituto Pólis.
- ROYER, L. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009. Capítulo 3: O Sistema Financeiro Imobiliário.



SABATINI, Francisco, CÁCERES, Gonzalo, CERDA, Jorge. **Segregação residencial nas principais cidades chilenas: tendências das três últimas décadas e possíveis cursos de ação.** Espaço & Debates, São Paulo, v. 24, n. 45, p. 60-74, jan/jul 2004.

SÃO PAULO Município. **Desenvolvimento da Zona Leste.** São Paulo, Desenvolvimento Urbano, 2012. Disponível em:  
[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/planejamento/escola\\_de\\_formacao/arquivos/cursos/presenciais/desenvolvimento-da-zona-leste.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/planejamento/escola_de_formacao/arquivos/cursos/presenciais/desenvolvimento-da-zona-leste.pdf). Acessado em 08/04/2015.

SARAIVA, Camila Pereira. **A periferia consolidada em São Paulo: categoria e realidade em construção.** Rio de Janeiro: Dissertação de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2007.

SOMEKH, Nadia; GAGLIOTTI, Guilherme. **Metrópole e verticalização em São Paulo: Exclusão e dispersão.** Revista Anpur, v. 15 (2013).

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001