

Desigualdades Habitacionais no “Repovoamento” das Áreas Centrais de São Paulo

Kazuo Nakano

FIAM-FAAM Centro Universitário

kazuo.nakano@fiamfaam.br

kazuo.nakano@gmail.com

Introdução

A despeito de alertas, reivindicações e ações políticas dos movimentos populares, de urbanistas e das organizações sociais feitos desde a década de 1990, o “repovoamento” das áreas centrais do Município de São Paulo ocorreu sem que houvesse a indução de políticas urbanas e habitacionais baseadas na inclusão social e territorial e na efetivação do direito à cidade das populações mais pobres. Por isso, os grupos sociais de menor renda que, muitas vezes, sobrevivem imersos na pobreza e em diversas situações de vulnerabilidade social, urbanística, econômica e ambiental, não puderam contar com acessos a moradias adequadas em quantidade suficiente nas porções centrais e intermediárias da cidade de São Paulo, onde estão as áreas com maior oferta de oportunidades de trabalho e melhor provisão de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

Assim, o presente artigo enfatiza a necessidade de políticas, ações, investimentos e estratégias mais efetivas para a promoção e produção de habitação de interesse social nas áreas centrais do Município de São Paulo que não se estruturam exclusivamente segundo a lógica mercantil, como ocorreu nos atendimentos habitacionais realizados em diferentes momentos da história do Brasil, inclusive no atual Programa Minha Casa Minha Vida, de abrangência nacional, conduzido pelo governo federal.

Apesar de ser óbvio o fato de que uma política pública deva priorizar o atendimento das necessidades dos segmentos mais empobrecidos e vulneráveis da sociedade, no setor habitacional é cada vez mais comum ver a subordinação desse atendimento a interesses de agentes privados do mercado imobiliário que almejam principalmente a obtenção de lucros a partir da renda fundiária. É notória a ocorrência de parcerias entre aqueles agentes empresariais do mercado imobiliário privado e o poder público na promoção

e produção de habitação de interesse social que, muitas vezes, resultam em produtos inadequados do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e ambiental¹.

É sabido que a lógica mercantil no atendimento às necessidades habitacionais, centrada na produção e comercialização da propriedade privada individualizada, não atende às necessidades habitacionais das populações de baixa renda em localizações bem servidas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas básicas e aonde os preços de imóveis são mais altos². Daí a importância de atendimentos habitacionais pautados por modos inovadores de provisão pública de moradias adequadas que inclua novos canais de acesso às unidades produzidas e novos regimes de propriedade imobiliária, definidos a partir do valor de uso e da efetivação do direito à moradia digna ao invés de priorizar o valor de troca³.

As ações políticas do movimento popular na consolidação da luta por habitação de interesse social nas áreas centrais de São Paulo

Na década de 1990, quando se dizia que as áreas centrais da cidade de São Paulo se encontravam deterioradas, surgiram iniciativas por parte de grupos econômicos poderosos que se articularam para defender uma agenda de requalificação urbana baseada, por exemplo, em melhorias de espaços públicos, implantação de equipamentos culturais delineados segundo valores e práticas burguesas, ações de zeladoria urbana, renovações de infraestruturas, entre

¹ Esse fenômeno está explícito na iniciativa do governo do Estado de São Paulo chamada “PPP da Habitação” cujo objetivo é promover acesso a imóveis localizados nas áreas centrais do Município de São Paulo para empresas privadas executarem empreendimentos habitacionais de interesse social.

² Nas discussões sobre a provisão de novas habitações de interesse social para as populações de baixa renda em áreas centrais das grandes cidades brasileiras, notadamente para aquelas com renda familiar de até três salários mínimos que integram cerca de 90% do déficit habitacional do país, é comum ouvir a expressão “a conta não fecha”. Com essa expressão se diz que os altos custos de terrenos localizados naquelas áreas centrais aumentam os custos de produção de empreendimentos imobiliários inviabilizando a sua comercialização para compradores que não tem poder aquisitivo suficiente que permita a cobrança de um preço que garanta as margens de lucro almejadas pelo empreendedor. Com isso, a lógica mercantil exclui as populações de baixa renda do acesso à moradia em áreas centrais das cidades.

³ Em seu recente livro intitulado “Cidades Rebeldes – do Direito à Cidade à Revolução Urbana”, David Harvey (2014) mencionou a “incapacidade de os direitos de propriedade privada individualizada atenderem os interesses comuns” (HARVEY, 2014: 147) e, por isso, defende a necessidade de estabelecer bens e propriedades comuns nas cidades dissociados dos processos de mercantilização.

outros itens⁴. Apesar de não abertamente declaradas, tais iniciativas buscavam requalificar os espaços urbanos gerando condições favoráveis à valorização do patrimônio imobiliário, às oportunidades para a realização e apropriação privada da renda fundiária, à realização de negócios empresariais e à atração de investimentos empresariais. Em vários aspectos, essas iniciativas possuíam características socialmente excludentes e antipopulares⁵.

Nesse contexto, a sociedade brasileira viu o surgimento de uma nova agenda urbana para as áreas centrais alinhada com o ideário do direito à cidade. Essa agenda urbana se tornou nacionalmente visível a partir das ocupações de prédios ociosos localizados no centro principal do Município de São Paulo, realizadas por líderes e militantes de movimentos de luta por moradia. Tais ocupações, tidas como ações políticas previamente planejadas, tiveram grande repercussão nos meios de comunicação de massa de expressão nacional.

Com aquelas ações políticas, os chamados movimentos de moradia do centro não reivindicavam somente habitação de interesse social acessível para a população de baixa renda. Reivindicavam também ações públicas que fizessem com que essa habitação estivesse implantada em uma localização urbana a partir da qual os moradores pudessem ter acessos às provisões de empregos e de todos os serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas básicas de transporte coletivo, saneamento, saúde, educação, assistência social, cultura, lazer, entre outros. Enfim, reivindicavam habitação e, junto com ela, a inclusão na cidade.

Assim, os movimentos de moradia do centro de São Paulo colocavam o direito à cidade articulado com o direito à moradia digna na pauta de reivindicações políticas endereçadas para a sociedade como um todo, especialmente para diferentes instâncias do Estado brasileiro responsáveis pela formulação e implementação de políticas urbanas e habitacionais.

⁴ No caso da cidade de São Paulo tal iniciativa levou, por exemplo, à criação da Associação Viva o Centro e da Associação Paulista Viva que contaram com o apoio do poder público e vários momentos e reuniram, por exemplo, grupos de empresários dos setores comerciais e financeiros, igreja católica, profissionais liberais, grandes proprietários de imóveis, entre outros.

⁵ Para uma análise crítica sobre as ações e coalizões empresariais, inclusive com envolvimento do poder público, que operaram na década de 1990 em áreas valorizadas da cidade de São Paulo, as quais concentravam e ainda concentram pólos de escritórios, atividades terciárias diversificadas, dentre outras funções centrais, ver os trabalhos de Mariana Fix (2001) e Heitor Frúgoli (2006). Os trabalhos desses autores mostraram que, por trás daquelas ações e coalizões, encontravam-se grupos econômicos privados interessados principalmente nas valorizações e oportunidades imobiliárias relativas àquelas áreas centrais.

Vale dizer que as ocupações de prédios ociosos no centro da cidade ocorridas na década de 1990 contrastavam com as ocupações de glebas ociosas localizadas em áreas periféricas que foram bastante comuns nas grandes cidades brasileiras durante as décadas de 1970 e 1980. Pode-se dizer que, na década de 1990, os impactos políticos dessas ocupações de glebas ociosas eram menores, pois reiteravam o processo histórico de estruturação das cidades brasileiras baseado na noção corrente de que a periferia distante e precária era o lugar mais apropriado para a moradia dos mais pobres⁶.

Foram na década de 1990 que surgiram, no Município de São Paulo, os movimentos populares de luta por moradia que reivindicavam explicitamente a promoção da habitação de interesse social nas áreas centrais da cidade. Nesse período surgiu o Movimento dos Sem Teto do Centro (MSTC), a União de Luta dos Cortiços e Moradia (ULCM), o Movimento de Moradia da Região Central (MMRC) e o Fórum de Cortiços (FC). Na década seguinte de 2000 surgiram outros movimentos populares similares que também atuavam nas áreas centrais da cidade e utilizavam a ocupação de prédios ociosos, públicos e privados, como formas de pressão e de ação política. Esses novos movimentos do centro ainda se encontram ativos junto com aqueles surgidos na década de 1990 e precisam ser estudados com maiores detalhes e profundidade, pois, apesar das similaridades, certamente apresentam diferenças mútuas, algumas vezes atravessados por conflitos.

Entre o esvaziamento e o repovoamento das áreas centrais

Para comprovar a mudança das tendências de “esvaziamento” populacional para a de “repovoamento” nas áreas centrais da cidade de São Paulo basta observar as taxas médias de crescimento anual dos 96 distritos oficiais calculadas a partir de dados censitários para os períodos entre 1991 e 2000 e entre 2000 e 2010.

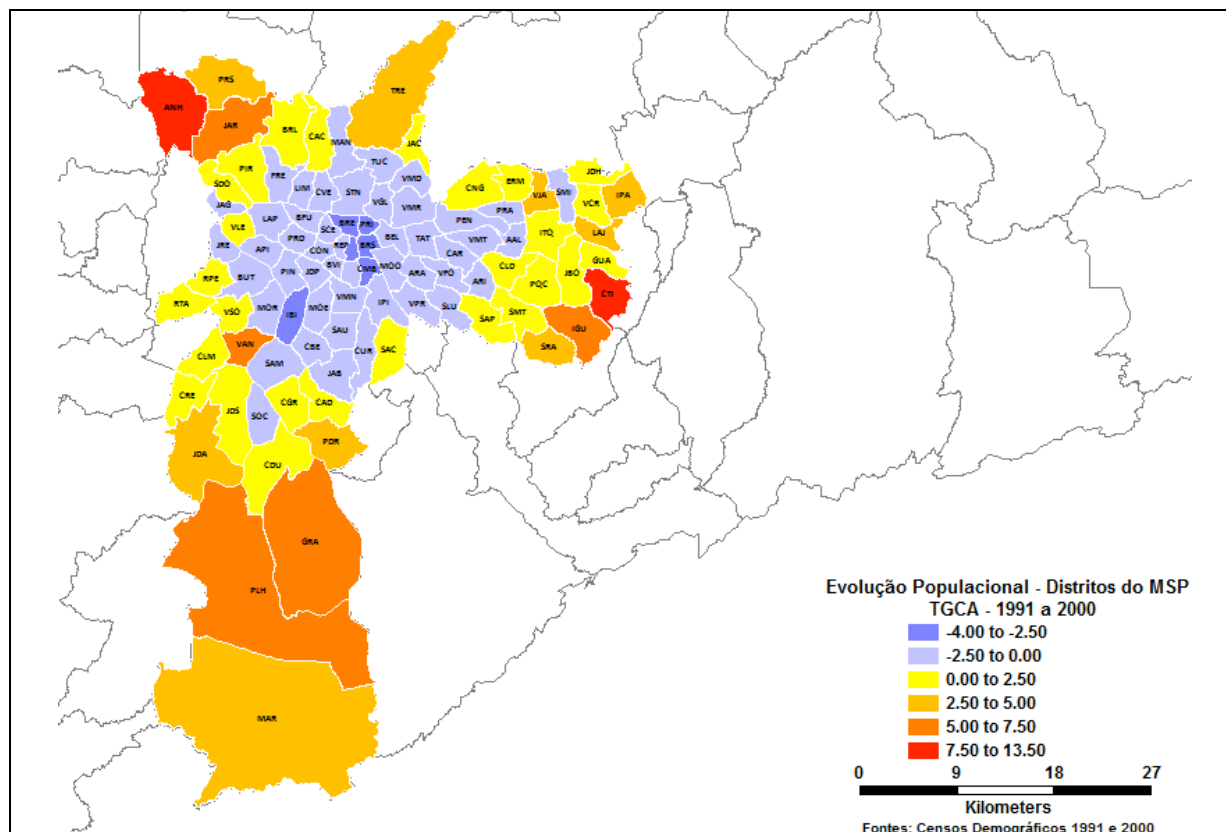
⁶ Recentemente, nota-se que, com as transformações e relativas melhorias provocadas pelas expansões nas ofertas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas nas periferias urbanas há interesses cada vez maiores por parte de setores do capital imobiliário que tem enfrentado dificuldades em obter terrenos para a realização de empreendimentos nas áreas centrais da cidade. Com isso, percebe-se que as ocupações de glebas ociosas localizadas nas periferias, realizadas por movimentos populares como, por exemplo, o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST), tem tido impactos e repercussões mais fortes junto à sociedade e aos meios de comunicação de massa.

O esvaziamento populacional nas áreas centrais e o crescimento periférico de São Paulo ocorrido nas décadas de 1980 e 1990 já foram discutidos por Januzzi e Januzzi (2002), na escala do Município de São Paulo, e por Torres (2005), na escala da Região Metropolitana de São Paulo. Esses autores mostraram que as baixas taxas médias de crescimento anuais registradas nessas unidades territoriais durante aquelas décadas⁷ encobriam a heterogeneidade das tendências demográficas em curso nas diferentes porções dos seus territórios e espaços intraurbanos.

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

Figura 1 – Taxa Geométrica de Crescimento Anual Segundo Distritos do MSP – 1991 a 2000

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

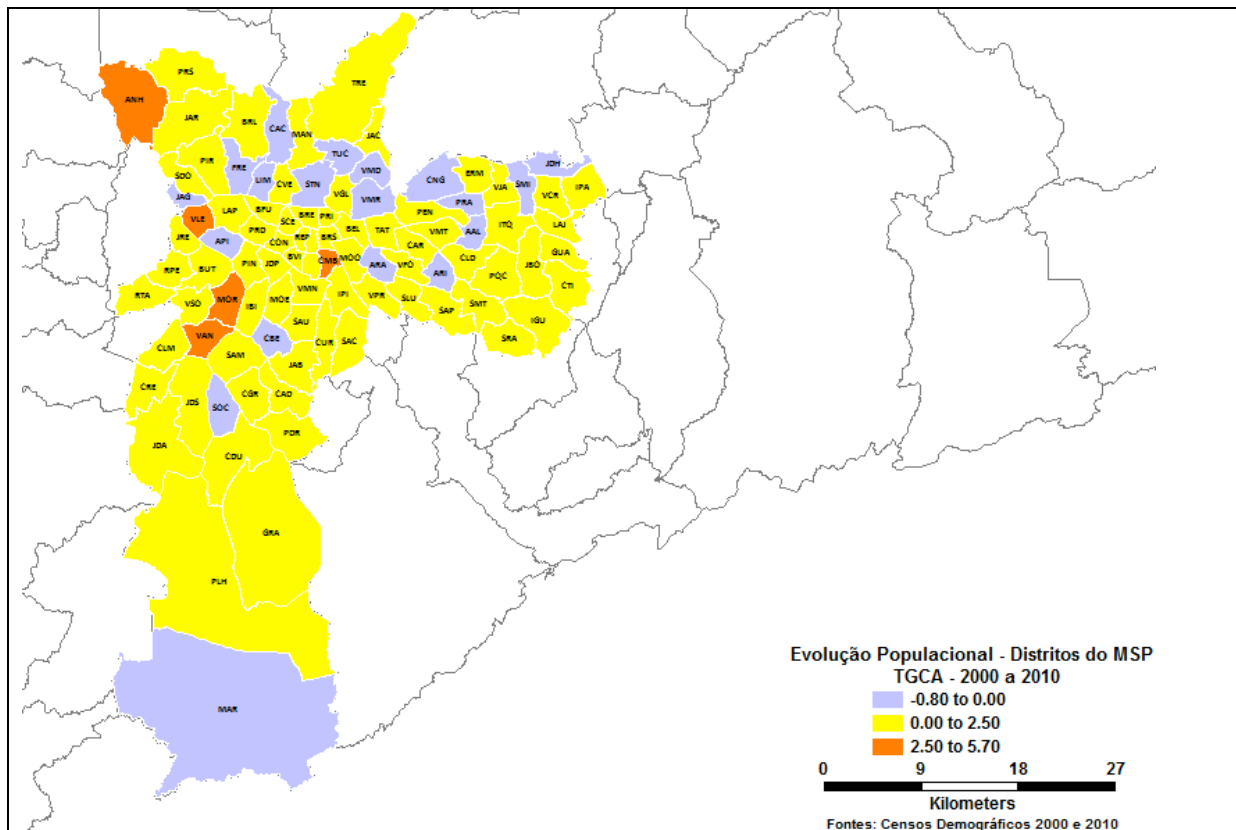


Fontes: Censos Demográficos IBGE, 1991 e 2000.

Essas tendências mudaram significativamente no período entre 2000 e 2010, quando se observou acentuação no arrefecimento do crescimento populacional paulistano, com taxa média de crescimento anual de 0,8% para o Município de São Paulo como um todo. Essa baixa taxa de crescimento populacional também escondeu múltiplas tendências demográficas que, em comparação com a década de 1990, tiveram alterações bastante significativas.

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

Figura 2 – Taxa Geométrica de Crescimento Anual Segundo Distritos do MSP – 2000 a 2010



Fontes: Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010.

A redistribuição espacial da população paulistana provocou uma série de efeitos sociodemográficos, socioeconômicos e sociourbanísticos que ainda demandam estudos mais detalhados. Considerando as desigualdades estruturais históricas existentes nas cidades brasileiras, vale analisar, como um desses efeitos, aquele que diz respeito à desigualdade de renda. Para elaborar essa análise em estreita associação com as tendências de crescimento e decréscimo populacionais nos distritos paulistanos vistas anteriormente, vamos estabelecer os seguintes agrupamentos distritais:

Grupo 1 – distritos⁸ que perderam moradores tanto na década de 1990 quanto na de 2000 – denominado como o de esvaziamento persistente;

Grupo 2 – distritos⁹ que perderam moradores na década de 1990 e passaram a ganhar na década de 2000 – denominado como o da inversão demográfica;

⁸ Água Rasa, Alto de Pinheiros, Aricanduva, Artur Alvim, Campo Belo, Freguesia do Ó, Jaguará, Limão, Ponte Rasa, Santana, São Miguel, Socorro, Tucuruvi e Vila Medeiros

⁹ Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã, Cambuci, Carrão, Casa Verde, Consolação, Cursino, Ipiranga, Itaim Bibi, Jabaquara, Jaguaré, Jardim Paulista, Lapa, Liberdade, Mandaqui, Moema, Mooca,

Grupo 3 – distritos¹⁰ que ganharam moradores tanto na década de 1990 quanto na de 2000 – denominado como o da “periferização”¹¹ persistente;

Grupo 4 – distritos¹² que ganharam moradores na década de 1990 e passaram a perder na década de 2000 – denominado como o de esvaziamento periférico pontual.

O Grupo 1 do esvaziamento persistente possui 14 distritos (15,6% do total). Na década de 1990 esse Grupo perdeu 119.848 habitantes e na década de 2000 essa perda foi de 48.165 habitantes. Ao longo dessas duas décadas, o Grupo 1 perdeu um total de 168.013 habitantes.

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

O Grupo 3 da “periferização” persistente possui 39 distritos (40,6% do total). Também é um Grupo de grande interesse para o presente artigo. Na década de 1990 os distritos desse Grupo ganharam 1.184.444 habitantes e na década de 2000 ganharam mais 631.354 habitantes. Apesar do evidente arrefecimento no crescimento populacional associado com a “periferização”, ainda houve um saldo positivo de 553.090 habitantes nos distritos daquele Grupo.

Morumbi, Pari, Penha, Perdizes, Pinheiros, República, Santa Cecília, Santo Amaro, São Lucas, Saúde, Sé, Tatuapé, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Mariana, Vila Matilde e Vila Prudente

¹⁰ Anhanguera, Brasilândia, Campo Grande, Campo Limpo, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Iguatemi, Itaim Paulista, Itaquera, Jaçanã, Jaraguá, Jardim Angela, Jardim São Luís, José Bonifácio, Lajeado, Parelheiros, Parque do Carmo, Pedreira, Perus, Pirituba, Raposo Tavares, Rio Pequeno, Sacomã, São Domingos, São Mateus, São Rafael, Sapopemba, Tremembé, Vila Andrade, Vila Curuça, Vila Jacuí, Vila Leopoldina e Vila Sonia

¹¹ No presente artigo adota-se o termo “periferização” em sintonia com os estudos realizados nas décadas de 1970 e 1980 que mostraram as especificidades do “padrão periférico de urbanização” que caracterizou e continua a marcar as cidades brasileiras. Trata-se, por exemplo, dos estudos realizados por Camargo et alli (1975), Maricato (1982), Rolnik e Bonduki (1982), entre outros.

¹² Cachoeirinha, Cangaíba, Jardim Helena e Marsilac

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

O mapa da Figura 3 a seguir mostra a localização dos distritos inseridos em cada um desses Grupos. Percebe-se claramente a predominância dos Grupos 2 e 3 que, juntos, englobaram 77 distritos (80,2% dos 96 distritos paulistanos) e abrangeram a maior parte da área urbanizada do Município de São Paulo. Percebe-se também que o Grupo 2 inclui distritos localizados nas porções centrais e em partes do anel intermediário¹³ da cidade (ao redor do chamado Centro Expandido contido na área contornada pelos Rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí) e um único distrito periférico (Mandaqui). Já os distritos do Grupo 3 se localizam em partes da porção intermediária¹⁴ e em praticamente toda a periferia paulistana¹⁵.

Ainda na Figura 3, nota-se que praticamente todos os distritos do Grupo 1 se localizam na porção intermediária da cidade, com exceção de São Miguel e Socorro que se encontram na periferia leste e sul do Município de São Paulo, respectivamente.

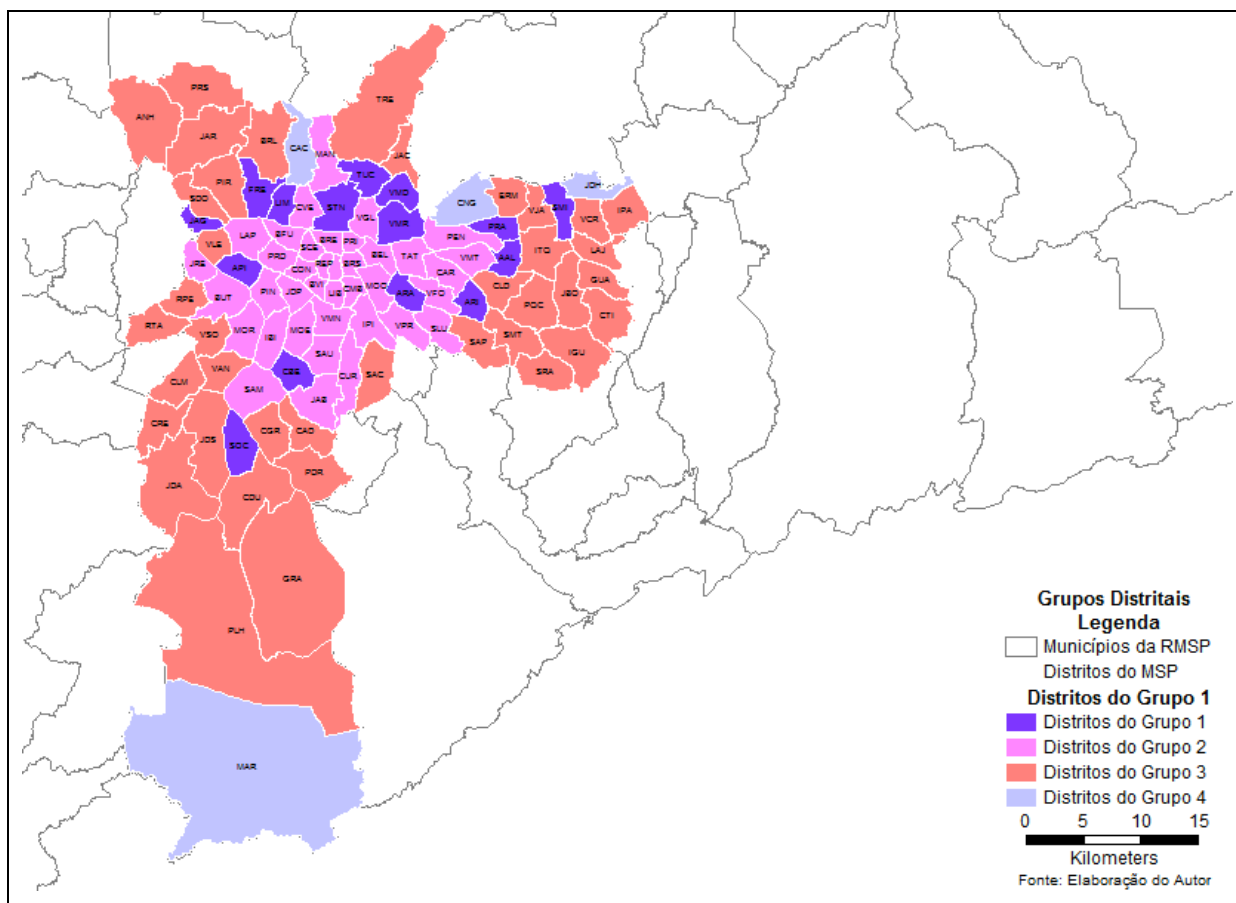
Vale observar que os quatro distritos que integram o Grupo 4 localizam-se em situações de bordas urbanas. Cangaíba e Jardim Helena estão na borda norte da zona leste, junto à área desocupada e alagadiça do Parque Estadual Ecológico Tietê, na divisa entre os Municípios de São Paulo e Guarulhos. Cachoeirinha está na borda da zona norte, junto à grande área desocupada do Parque Estadual Cantareira. Marsilac está na borda da zona sul, junto à divisa do Parque Estadual da Serra do Mar.

¹³ Os distritos do Grupo 2 que foram considerados como parte do anel intermediário da cidade são: Belém, Butantã, Carrão, Casa Verde, Jaguaré, Mooca, Morumbi, Penha, Santo Amaro, São Lucas, Tatuapé, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Mtilde e Vila Prudente,

¹⁴ Os distritos do Grupo 3 que foram considerando como parte do anel intermediário da cidade são: Campo Grande, Cidade Ademar, Cidade Líder, Ermelino Matarazzo, Itaquera, Parque do Carmo, Pedreira, Pirituba, Rio Pequeno, São Domingos, São Mateus, Sapopemba, Vila Andrade, Vila Jacuí e Vila Sonia.

¹⁵ A distribuição espacial das tendências demográficas recentes nos espaços intraurbanos do Município de São Paulo reiteram as conclusões de estudos realizados por Suzana Pasternak e Lucia Bógus (2000) que mostram, a partir de diferentes indicadores sociodemográficos, em especial aqueles relativos às categoriais socioocupacionais, a “cidade dos anéis”.

Figura 3 - Distribuição dos Grupos 1, 2, 3 e 4



Fontes: Censos Demográficos IBGE, 1991, 2000 e 2010.

Para discutirmos as desigualdades de renda associado às dinâmicas demográficas dos grupos distritais definidos anteriormente, chamamos a atenção para a Tabela 1 a seguir onde constam os valores das rendas médias domiciliares segundo esses grupos.

Tabela 1 – Renda Média Domiciliar Segundo Grupos Distriais – 2000 e 2010

Grupos Distrais	Renda Média Domiciliar – R\$	
	2000 (1)	2010
Grupo 1	4.432,16	4.933,86
Grupo 2	6.844,51	7.311,47
Grupo 3	2.582,45	2.735,02
Grupo 4	2.380,36	2.367,65
Município de São Paulo	4.116,79	4.412,27

Fontes: Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010.

(1) Os valores de 2000 foram atualizados para 2010 de acordo com os índices da inflação.

Nota-se que, com exceção do Grupo 4¹⁶, houve aumento na renda média domiciliar dos demais grupos e no Município de São Paulo como um todo. No Grupo 2 esse aumento foi de 6,8% e no Grupo 3 de 5,9%, entre 2000 e 2010. A pequena diferença nesses aumentos fez com que as desigualdades entre as rendas desses dois Grupos que havia em 2000 praticamente não se alterassem em 2010.

Assim, é correto dizer que o repovoamento das áreas centrais paulistanas a partir da inversão demográfica ocorrida no Grupo 2, acompanhada pela “periferização” persistente no grupo 3, manteve praticamente inalteradas as discrepâncias nos níveis de rendimentos dos domicílios centrais e periféricos da cidade de São Paulo. As desigualdades intrínsecas ao modelo centro-perifera de estruturação dos espaços intraurbanos paulistanos teve pouca mudança no que diz respeito à renda média domiciliar. Em 2000, o Grupo 2 registrou renda média domiciliar que foi 2,65 vezes maior do que a renda do Grupo 3. Em 2010 essa discrepância foi de 2,67 vezes.

Certamente, os fenômenos da inversão demográfica e da “periferização” persistente nos espaços intraurbanos paulistanos implicou em alterações domiciliares, familiares, etárias e no uso e ocupação do solo, dentre outras. Não é possível analisar tais implicações no presente artigo por falta de espaço. Contudo, para discutir a importância de políticas urbanas e habitacionais calcadas na ampliação do acesso à terra e à moradia adequada para as populações de baixa renda nos distritos da inversão demográfica, vale examinar o comportamento dos domicílios em cômodos e cortiços e em assentamentos precários nos Grupos distritais ao longo da década de 2000.

A falta que faz não ter uma política pública que promova a habitação de interesse social nas áreas centrais

Os cômodos e cortiços podem ser vistos como um dos meios comumente utilizados pelas populações de baixa renda para acessar as moradias localizadas, geralmente, em áreas centrais das cidades que, apesar de bem localizadas, apresentam alternativas habitacionais as quais, de certo modo, cabem no orçamento dos membros de tais populações. Em geral, a ocupação desses cômodos e cortiços ocorre mediante o pagamento de aluguéis, nem sempre baratos, que pesam nos orçamentos daquelas pessoas que lutam diariamente para

¹⁶ A ligeira diminuição registrada no grupo 4 é absolutamente desprezível.

auferir rendimentos os quais, não raramente, são insuficientes para satisfazer suas necessidades básicas.

No centro de São Paulo, esses cômodos e cortiços podem estar em diferentes tipos de construções localizadas, por exemplo, na Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Campos Elíseos, Glicério, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Ifigênia, Sé, dentre outros bairros centrais. Esse tipo de domicílio também marca presença nos distritos do centro expandido como, por exemplo, Barra Funda, Lapa, Morumbi, Saúde, Vila Prudente.

Os domicílios em cômodos e cortiços podem estar dispostos em fileiras construídas ao longo de terrenos profundos, paralelas a estreitos corredores de acesso, nos miolos das quadras. Podem ainda estar no interior ou em “puxadinhos” de imóveis antigos deteriorados como os antigos casarões que um dia serviram de moradia a famílias endinheiradas. Ou então, podem se localizar em favelas que, por razões diversas, resistiram a processos de remoção e de erradicação e assim permaneceram em locais relativamente centrais da cidade como Heliópolis e Paraisópolis, as duas maiores favelas paulistanas. Desse modo, os cômodos e cortiços e alguns assentamentos precários paulistanos podem estar próximos aos pólos de empregos, aos comércios e serviços diversificados, aos bairros das camadas de alta renda, aos sistemas de transporte coletivo e às provisões de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

Desde o início do século XX, os cômodos e cortiços do Município de São Paulo se colocaram como alternativa de moradia para a população de baixa renda. É uma alternativa que persiste até hoje na cidade onde os moradores se encontram em situação instável, pois podem ser despejados a qualquer momento, sem mais nem menos. Já foram objetos de estudos de pesquisadores como, por exemplo, Luiz Kohara (2009) que analisou a relação entre o (mal) desempenho escolar das crianças moradoras de cortiços localizados no Glicério, área central paulistana. Andrea Piccini (2004) também estudou as diferentes visões sobre os cortiços de São Paulo descrevendo os diferentes agentes envolvidos e as estratégias de intervenção levadas a cabo pelo poder público.

Os cômodos e cortiços existentes nas áreas centrais paulistanas mostram a falta que faz não ter uma política urbana e habitacional que promova a inclusão social das populações de baixa renda em condições mais adequadas de moradia nas porções centrais da cidade. Como já dito, essas porções são as mais bem servidas por ofertas de emprego, transportes coletivos, serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas. Esses cômodos e

cortiços evidenciam a luta que a população de baixa renda, com condições socioeconômicas minimamente suficientes para pagar os aluguéis, realiza cotidianamente para viver nessas porções mais valorizadas da cidade ao invés de irem morar em locais da periferia. As condições socioeconômicas dessa população permitem, mesmo em situação instável, a proximidade com oportunidades e benefícios da vida urbana que não se encontram na periferia cujos moradores gastam mais com transportes nas suas idas e vindas entre os locais de moradia e de trabalho, estudo, consumo, entre outros.

Apesar de representarem uma pequena parcela do total de domicílios do Município de São Paulo¹⁷, os cômodos e cortiços devem ser vistos, portanto, como uma das faces em atrito cada vez mais acirrado na luta pelos acessos às áreas centrais da cidade no contexto da inversão demográfica verificada no Grupo Distrital 2. Outras faces desse atrito aparecem nas favelas localizadas naquelas áreas e nos bairros de classe média e alta, principalmente aqueles de interesse por parte de incorporadores imobiliários e que receberam grande quantidade de empreendimentos residenciais verticais. É na perspectiva desse atrito socioespacial que devemos observar os dados, apresentados na Tabela 2, sobre a evolução no número de domicílios em cômodos e cortiços nos Grupos Distritais caracterizados anteriormente a partir das tendências demográficas ocorridas na virada do século XX para o XXI.

Tabela 2 – Evolução no Número de Domicílios em Cômodos e Cortiços Segundo Grupos Distritais do Município de São Paulo – 2000 a 2010

Grupos Distritais	Domicílios em Cômodos e Cortiços			
	2000	2010	Variação em n ^o s absolutos	Variação percentual
Grupo 1	4.329	3.890	-439	-10,1
Grupo 2	11.069	15.222	4.153	37,5
Grupo 3	28.904	22.111	-6.793	-23,5
Grupo 4	1.701	1.699	-2	-0,1
Total	46.003	42.922	-3.081	-6,7

Fonte: Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010.

¹⁷ Segundo o Censo de 2010, o Município de São Paulo tinha 43 mil domicílios em cômodos e cortiços em um total de 3,6 milhões de domicílios.

Chama a atenção o fato de que o Grupo 2 foi o único a ter aumento de domicílios em cômodos e cortiços (37,5%), com destaque para os distritos Barra Funda, Cambuci, Jaguaré, Morumbi, Santa Cecília e Vila Prudente que tiveram aumento de mais de 300% (no Morumbi esse aumento foi mais de 900%). Como visto, os distritos desse Grupo 2 são os que se localizam nas porções centrais da cidade e sofreram a inversão demográfica caracterizada pela perda populacional na década de 1990 e ganho na de 2000. Os Grupos 1, 3 e 4¹⁸, assim como o Município de São Paulo como um todo, registraram redução no número desse tipo de domicílio. Isso mostra que a população de baixa renda participa da inversão demográfica nas porções centrais de São Paulo através do acesso às moradias precárias inscritas em cômodos e cortiços.

Ademais, em que pese as conhecidas limitações dos dados referentes aos domicílios em setores censitários classificados como aglomerados subnormal pelo IBGE, ainda vale utilizá-los como uma aproximação para verificar a magnitude dos aumentos nos números de domicílios em assentamentos precários localizados nos Grupos Distritais em análise. Mais importante do que os números absolutos, importa observar as variações ocorridas entre 2000 e 2010 que mostraram as tendências relativas a essa modalidade de provisão habitacional utilizada predominantemente pela população de baixa renda para se inserir precariamente nas localizações urbanas centrais e periféricas da cidade.

Na Tabela 3 nota-se clara tendência, nos Grupos Distritais e no Município de São Paulo como um todo, de crescimento nos números daqueles domicílios localizados principalmente em favelas e loteamentos irregulares. Nota-se que, em termos percentuais, esse aumento foi maior no contexto da inversão demográfica verificada nessas porções centrais da cidade inseridas nos distritos do Grupo 2 (75%). Isso não significa que os avanços dos domicílios em assentamentos precários associados à “periferização” persistente foram insignificantes. Pelo contrário, tais avanços ocorridos nos distritos do Grupo 3 foram muito significativos, tanto em números absolutos (mais 112.640 domicílios) quanto relativos (60%).

Tabela 3 – Evolução no Número de Domicílios em Aglomerados Subnormais Segundo Grupos Distritais do Município de São Paulo – 2000 a 2010

Grupos	Domicílios em Aglomerados Subnormais
--------	--------------------------------------

¹⁸ As variações dos dados referentes ao Grupo 4 devem ser considerados com restrições por causa do seu baixo valor e do fato de que estamos trabalhando com os microdados da amostra dos Censos Demográficos do IBGE.

Distritais	2000	2010	Variação em N°s Absolutos - 2000 a 2010	Variação Percentual - 2000 a 2010
Grupo 1	10.166	13.382	3.216	31,6
Grupo 2	14.202	24.800	10.598	74,6
Grupo 3	189.459	302.099	112.640	59,5
Grupo 4	13.407	15.475	2.068	15,4
Total	227.234	355.756	128.522	56,6

Fonte: Censos Demográficos IBGE, 2000 e 2010.

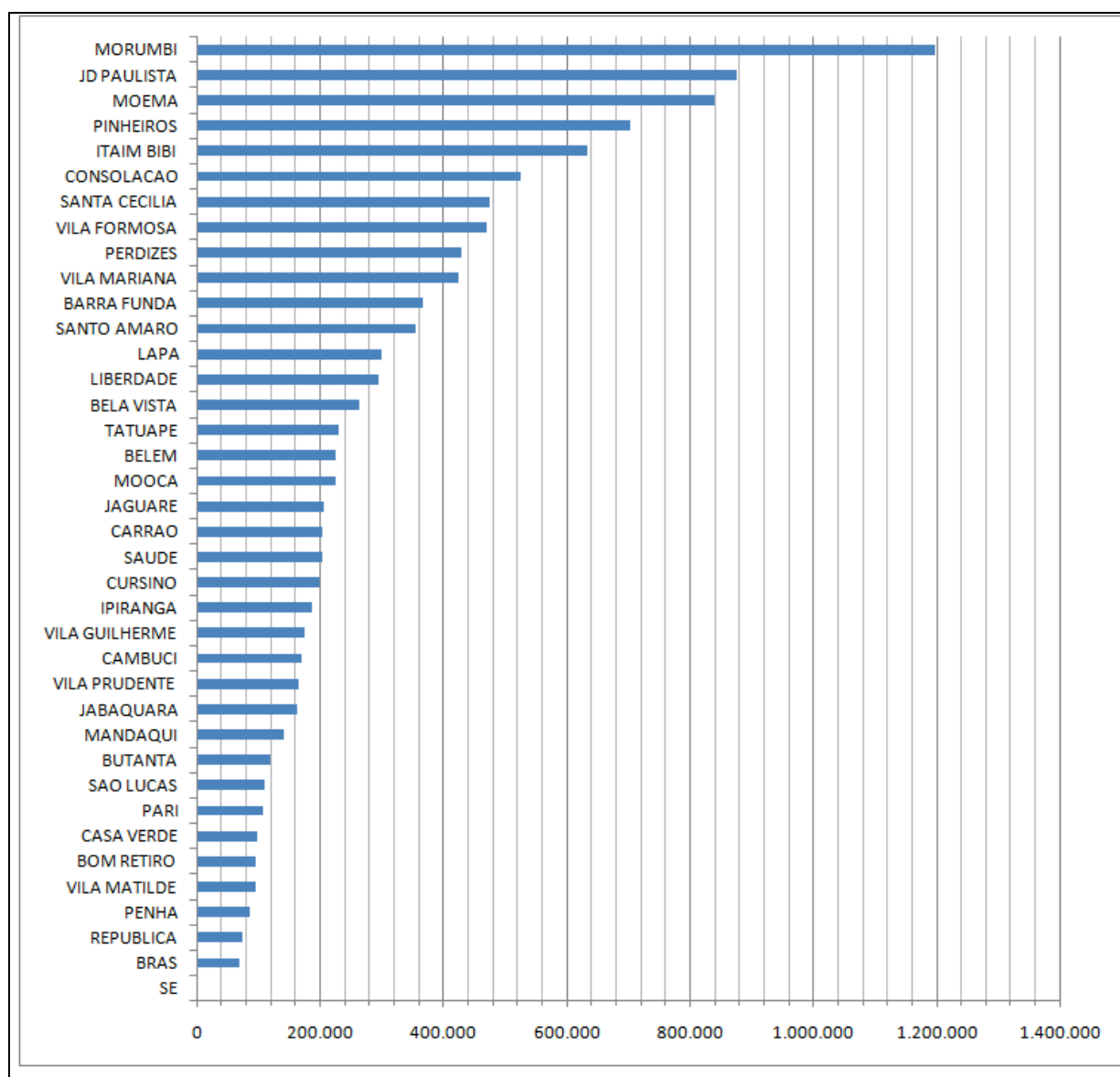
É fácil verificar a ocorrência dos aumentos no número de moradores e de domicílios nas favelas centrais e periféricas existentes quando se percebe a verticalização visível das suas construções e o adensamento dos seus espaços internos. Assim, não é errado afirmar que o inversão demográfica ocorridas nas porções centrais do Município de São Paulo inseridas no Grupo 2, durante a passagem da década de 1990 para a de 2000, foi associada a aumentos nos números de domicílios em cômodos e cortiços, bem com em assentamentos precários.

São as camadas populares de baixa renda “surfando” na onda da inversão demográfica para se inserir, precariamente, nas áreas melhor localizadas da cidade de São Paulo. Porém, essas camadas populares não deslizam tranquilamente nessa onda, pois a inversão demográfica também foi acompanhada por grande quantidade de lançamentos de empreendimentos residenciais verticais destinados às classes média e alta ocorridos entre 1997 e 2007¹⁹. Não é nenhuma surpresa perceber que o Grupo 2 foi o que recebeu a maior quantidade desses lançamentos (2.681 empreendimentos residenciais verticais,

¹⁹ No presente artigo foram considerados os dados de lançamentos imobiliários ocorridos entre 1997 e 2007 seguindo procedimento similar adotado por Valmir Aranha e Haroldo da Gama Torres (2014). Tais dados foram obtidos a partir dos arquivos disponibilizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) que processou as bases produzidas pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP). Ao analisar a relação entre o crescimento demográfico e a produção imobiliária nos distritos do Município de São Paulo na década de 2000, aqueles autores optaram por trabalhar os dados relativos aos lançamentos imobiliários em uma série histórica entre 1998 e 2007. Isso porque eles consideraram uma defasagem de três anos entre o ano de lançamento do empreendimento imobiliário e a entrega aos compradores dos imóveis produzidos. No presente artigo consideramos que os empreendimentos lançados ao longo de 1997 foram entregues somente a partir de 2000 e aqueles lançados em 2007 foram entregues até 2010. Com isso se obtém uma compatibilização temporal entre o período intercensitário entre 2000 e 2010 e o período de entrega dos lançamentos imobiliários.

correspondentes a 66,1% do total lançado no Município de São Paulo entre 1997 e 2007). Certamente, os 168.871 apartamentos de 1, 2, 3 e 4 dormitórios produzidos nesses empreendimentos do Grupo 2 não foram destinados à população de baixa renda, em especial àquela moradora dos cômodos e cortiços e de assentamentos precários, pois os preços médios (no distrito) desses apartamentos, nos momentos de seu lançamento, variaram de R\$ 69.225,00 (Brás) a R\$ 1.197.645,21 (Morumbi), conforme se pode observar no Gráfico 1.

Gráfico 1 – Preço Médio da Unidade Habitacional no Momento de Lançamento do Empreendimento Imobiliário Segundo Distritos do Grupo 2 – 1997 a 2007

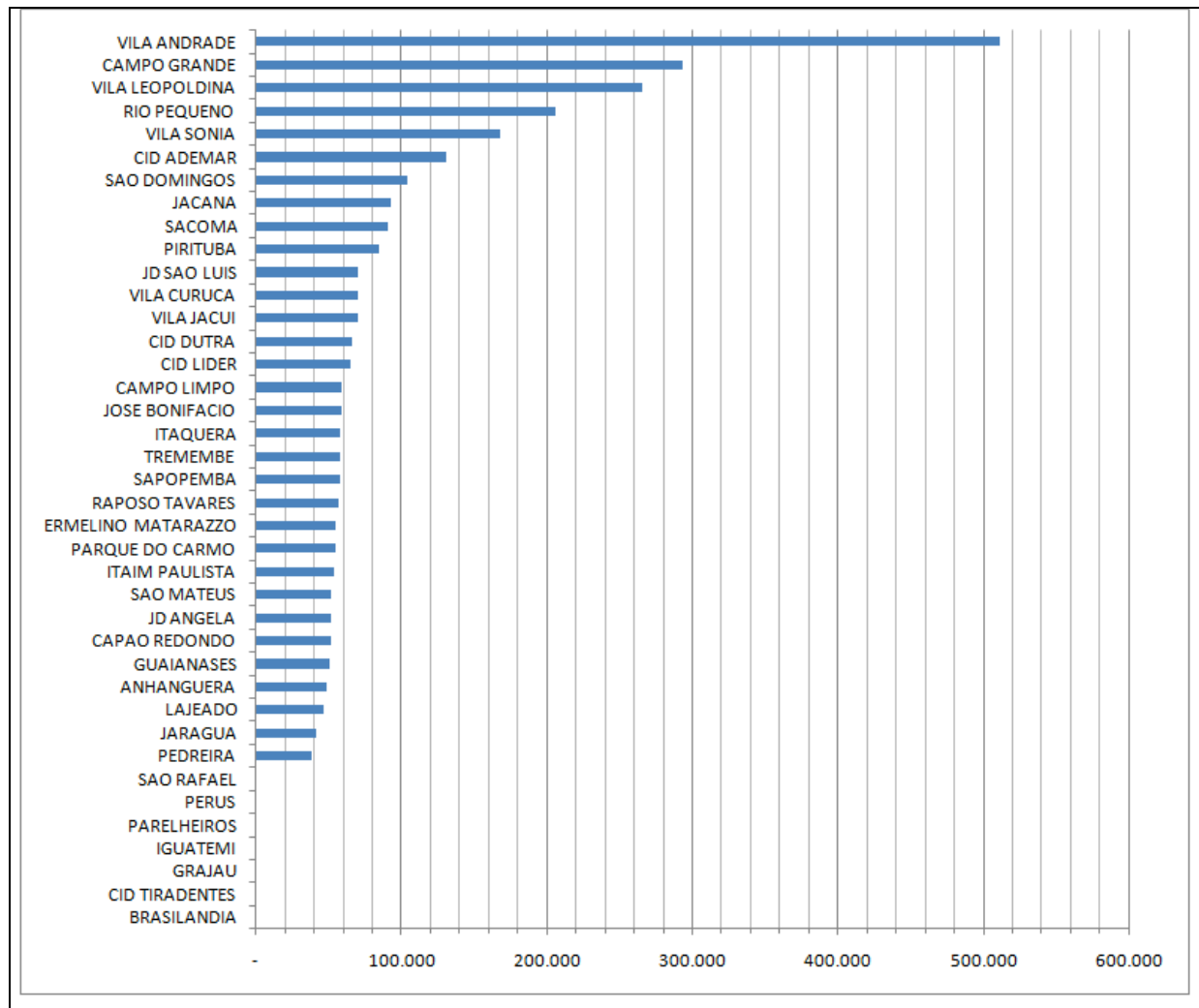


Fonte: Empresa Brasileira de Estudos de patrimônio (EMBRAESP)

Em relação ao Grupo 2, vale dizer que o menor preço médio da unidade habitacional anunciado no momento de lançamento do empreendimento verificado no Brás está acima dos valores médios das unidades produzidas pelo poder público em distritos centrais de São Paulo no período entre 2000 e 2006. Esses valores médios de unidades produzidas tanto em reformas de prédios quanto em empreendimentos novos foram levantados por Helena Menna Barreto Silva e Letícia Moreira Sigolo (2007).

É interessante observar que no Grupo 3 da “periferização” persistente, onde houve redução no número de domicílios em cômodos e cortiços, o total de lançamentos imobiliários (879 empreendimentos) foi bem menor do que no Grupo 2. Nesses empreendimentos mais periféricos foram produzidos 80.974 apartamentos, duas vezes menos do que a quantidade produzida nos distritos centrais do Grupo 2. O preço médio (por distrito) desses apartamentos do Grupo 3, no momento do seu lançamento, variaram de R\$ 38.237,00 (Pedreira) a R\$ 511.636,33 (Vila Andrade), conforme se pode observar no Gráfico 2.

Gráfico 1 – Preço Médio da Unidade no Momento de Lançamento do Empreendimento Imobiliário Segundo Distritos do Grupo 3 – 1997 a 2007



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos de patrimônio (EMBRAESP)

A inversão demográfica ocorrida nas porções centrais do Município de São Paulo na virada do século XX para o XXI guarda conflitos entre as duas formas de provisão habitacional voltada, de um lado, para a população de baixa renda (cômodos e cortiços) e, de outro lado, para a população de média e alta renda (empreendimentos residenciais verticais produzidos pelo mercado imobiliário formal). Também não é exagerado supor que essa tendência provoca fricções sociais crescentes nas partes mais dinâmicas da cidade de São Paulo. Tais fricções evidenciam a falta que faz não ter políticas urbanas e habitacionais baseadas na inclusão social e territorial da população de baixa renda no interior da inversão demográfica verificada nos distritos do Grupo 2. Essas fricções podem se tornar fraturas sociais expostas.

Considerações finais

Como consideração final, vale destacar, a despeito das mudanças na distribuição espacial da população paulistana, a permanência das desigualdades de renda (que se relaciona com outras dimensões das desigualdades sociais) estruturadas na persistência do modelo centro-periferia que ainda caracteriza os espaços intraurbanos da cidade de São Paulo.

Vale destacar ainda a existência de uma tendência de valorização da vida e da experiência urbana expressa na inversão demográfica que envolve diferentes classes sociais que buscam acessar moradias em localizações mais centrais e vantajosas do ponto de vista das relações com os locais de trabalho, consumo, educação, entre outras. Os meios que são utilizados por essas classes sociais para acessar essas moradias e localizações urbanas passam mais pelas diferentes frações do mercado fundiário e imobiliário, do formal ao informal, do que pelas políticas públicas, urbana e habitacional.

A tendência mais equilibrada de distribuição espacial da população paulistana, a diminuição da pressão demográfica trazida pelo arrefecimento no ritmo de crescimento populacional e a valorização da vida e experiência urbana por parte de diferentes grupos sociais que buscam, nas cidades, as “geografias de oportunidades”, colocam grandes desafios de ordem política, econômica, territorial e ambiental. Só o tempo dirá se a cidade de São Paulo e sua região metropolitana consegue responder à altura a essas condições favoráveis para o desenvolvimento humano e social.

Referências Bibliográficas

ARANHA, Valmir & TORRES, Haroldo da Gama 2014. “Lançamentos imobiliários e dinâmica demográfica recentes no Município de São Paulo”. In: 1ª Análise, n. 15, Junho de 2014. São Paulo: SEADE.

CAMARGO, Cândido Procópio Ferreira et al. 1975. São Paulo 1975 – crescimento e pobreza. São Paulo: Loyola.

FIX, Mariana 2001. Parceiros da exclusão. São Paulo: Boitempo.

FRÚGOLI, Heitor 2006. Centralidade em São Paulo. São Paulo: EDUSP.

HARVEY, David 2014. Cidades rebeledes – do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes.

JANUZZI, Paulo & JANUZZI, N. 2002. “Crescimento urbano, saldos migratórios e atratividade residencial dos distritos da cidade de São Paulo: 1980-2000”. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 4, n. ½, p. 107-127.

KOHARA, Luiz Tokuzi 2009. Relação entre as condições da moradia e o desempenho escolar: estudo com crianças residentes em cortiços. São Paulo: Tese de doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

MARICATO, Ermínia 1982. “Autoconstrução, arquitetura possível”. In: MARICATO, Ermínia (org.) (2ª edição). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo: Alfa e Omega.

PICCINI, Andrea 2004. Cortiços na cidade – conceitos e preconceitos na reestruturação do centro urbano de São Paulo. São Paulo: Annablume.

ROLNIK, Raquel & BONDUKI, Nabil 1982. “Periferia da Grande São Paulo – reprodução do espaço como expediente de reprodução de força de trabalho”. In: MARICATO, Ermínia (org.) (2ª edição). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Editora Alfa-Omega.

TASCHNER, Suzna Pasternak & BÓGUS, Lucia M. M. 2000. “A cidade dos anéis: São Paulo”. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. O futuro das metrópoles – desigualdades e governabilidade. Rio de Janeiro, Revan.

SILVA, Helena Menna Barreto & SIGOLO, Leticia Moreira. “Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo”. Lincoln Institute of Land Policy.

Disponível:

www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/silva_oportlimites_prodhabsocial.pdf

[Acessado em 03 de Dezembro de 2014].

TORRES, Haroldo da Gama 2005. “A fronteira paulistana”. In: MARQUES, Eduardo & TORRES, Haroldo da Gama (orgs.). São Paulo – segregação, pobreza e desigualdades sociais. São Paulo: SENAC.