UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

CICLOS IMOBILIÁRIOS DA VERTICALIZAÇÃO PAULISTANA

Indícios, condicionantes e caracterização

GUSTAVO MARQUES DOS SANTOS

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

GUSTAVO MARQUES DOS SANTOS

Ciclos imobiliários da verticalização paulistana:
Indícios, condicionantes e caracterização

São Paulo
Março de 2020

GUSTAVO MARQUES DOS SANTOS

Ciclos imobiliários da verticalização paulistana:

Indícios, condicionantes e caracterização

*Exemplar revisado e alterado em relação à versão original,
sob responsabilidade do autor e anuência do orientador.*

A versão original, em formato digital, ficará arquivada na Biblioteca da Faculdade.
São Paulo, 28 de setembro de 2020

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
da Universidade de São Paulo para obtenção do título de “Mestre
em Ciências” no Programa: Arquitetura e Urbanismo

O presente trabalho foi integralmente realizado com bolsa de apoio
do Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico
(CNPq) – Modalidade/Nível: Mestrado

Área de Concentração: Tecnologia da Arquitetura
Linha de Pesquisa: Processo de produção da Arquitetura e do
Urbanismo / Representações

Orientador: Prof. Dr. João Fernando Pires Meyer

São Paulo
Março de 2020

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação
Serviço Técnico de Biblioteca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Santos, Gustavo Marques dos
Ciclos imobiliários da verticalização paulistana:
Indícios, condicionantes e caracterização / Gustavo
Marques dos Santos; orientador João Fernando Pires
Meyer. - São Paulo, 2020.
000 f.

Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura
e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de
concentração: Tecnologia da Arquitetura

1. Ciclos Imobiliários. 2. Verticalização
Residencial. 3 Urbanismo. 4. São Paulo (sp). I. Meyer,
João Fernando Pires, orient. II. Título.

Nome: SANTOS, Gustavo Marques dos
Título: *Ciclos imobiliários da verticalização paulistana: Indícios, condicionantes e caracterização*

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Ciências no Programa: Arquitetura e Urbanismo

Aprovado em:

Banca Examinadora:

Prof. Dr. _____ Julgamento _____	Instituição _____ Assinatura _____
Prof. Dr. _____ Julgamento _____	Instituição _____ Assinatura _____
Prof. Dr. _____ Julgamento _____	Instituição _____ Assinatura _____
Prof. Dr. _____ Julgamento _____	Instituição _____ Assinatura _____

AGRADECIMENTOS

Deixo aqui, primeiramente, minha imensa gratidão aos meus pais, Clotilde e Orlando, por terem me possibilitado a oportunidade de cursar uma Pós-Graduação neste momento da minha vida, e se disporem a aprender comigo tudo o que isso significou.

Agradeço também aos meus irmãos, André e Igor, e à Sophie, por fazerem parte - inclusive diretamente - desse período tão importante para mim. O apoio e auxílio de vocês foi fundamental para que eu pudesse concluir este trabalho.

Obrigado também ao querido professor, e orientador desta pesquisa, prof. João Meyer, pela confiança, cuidado e avisos (nem sempre prontamente seguidos). Essa pesquisa não seria o mesmo sem suas imprescindíveis orientações.

Deixo também aqui minha gratidão a todos professores, técnicos e funcionários com os quais lidei mais cotidianamente e de maneira mais direta nesses últimos dois anos, que com seu trabalho cotidiano conferem à Universidade de São Paulo sua reconhecida excelência.

Em especial aos professores da FAUUSP: Csaba Deák, Fábio Mariz, Mônica Junqueira, Nilton Ricoy, Nuno Fonseca e Reginaldo Ronconi, por todo aprendizado durante os cursos a que pude estar presente;

Aos também profs. Angelo Filardo, Caio Santo Amore e Francine Sakata, pela possibilidade de acompanhá-los em monitorias, e discutir a partir de exemplos práticos o trabalho em Educação. Estar com vocês nesses dois semestres finais da pesquisa me fez rever o que é, e pode vir a ser, a docência.

Aos técnicos Paola de Marco (Biblioteca FAU) e Tiago Murakami (SIBi USP), e à prof. Airlane Pereira (IME-USP), pelo pronto auxílio e apoio em questões correlacionadas à essa dissertação, cada um em sua respectiva área de atuação mas sempre dispostos ao diálogo.

E à toda equipe do Serviço de Pós-Graduação da FAUUSP: Cilda Gonçalves, Dina Vasconcellos, Heitor Silveira, Ivani Sokoloff e Patricia Berbel. Ter o auxílio de vocês nos momentos de entregas e outras importantes requisições dessa dissertação fora sempre tranquilizador.

Poder desenvolver uma investigação em meio a uma estrutura como essa em geral não é algo muito lembrado, mas contar com todo esse apoio foi inegavelmente definidor

para os resultados alcançados e aqui apresentados. Ter podido desenvolver essa pesquisa na FAUUSP, assim, foi um imenso privilégio para mim.

Nesse sentido, poder ter usufruído de uma bolsa de apoio do CNPq desde o início do programa em muito contribuiu para tornar essa ambiciosa investigação possível, visto que sem essa remuneração, e consequente dedicação exclusiva à pesquisa, provavelmente ter-se-iam resultados muito diferentes dos aqui apresentados.

Agradeço, assim, por mais essa oportunidade, e que cada vez mais a população brasileira como um todo possa usufruir de programas de fomento científico como esse, indispensáveis para uma concreta efetivação de uma nação autônoma, próspera, e com mais Justiça Social.

Quanto a isso, deixo aqui meus agradecimentos também aqui à arquiteta Camila Maleronka pelo aceite do convite para participação na banca de Qualificação dessa pesquisa, não apenas por sua presença nesta importante ocasião, mas também pela pertinente discussão desenvolvida na ocasião. Muito das análises aqui apresentadas frutificou-se de reflexões às suas pertinentes colocações.

Obrigado também à Ângela Barbon e à Giveldna Costa, por todo aprendizado que tive, e tenho, no convívio com vocês, e especialmente à confiança em mim depositada em nossos trabalhos conjuntos nesses últimos dois anos. Sou muito grato a vocês duas por isso.

E também agradeço, imensamente, aos amigos que me ajudaram a atravessar esse processo repleto de boas lembranças, principalmente aqueles que estiveram mais próximos nesse tempo todo: a Flávia, a Karen e a Yasmin, e o Bruno, o Eric, o Matheus e o José - sempre presentes, mesmo que em trocas de mensagens de apoio e carinho. Devo muito desse trabalho a vocês.

Por fim, nesses já estendidos agradecimentos, obrigado a você, Gustavo, por não apenas me ter acompanhado em parte significativa desse período, como por sempre me mostrar que amar é também respeitar, cuidar e incentivar o outro. Nessa minha caminhada recente, aprendi muito do que é amar contigo.

Obrigado a todos vocês

“Ninguém nasce feito: É experimentando-nos no mundo que nós nos fazemos.”

FREIRE, Paulo. *Política e Educação*: ensaios.
São Paulo: Cortez, 2001. p. 40.

RESUMO

SANTOS, Gustavo Marques dos. **Ciclos imobiliários da verticalização paulistana**: Índícios, condicionantes e caracterização. 2020. 410 p. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

Apesar de já fundamentado internacionalmente enquanto um campo de estudo próprio, os ciclos imobiliários ainda são abordados no Brasil enquanto análises conjunturais da produção imobiliária de períodos recentes, e curtos, isso considerando-se os poucos trabalhos nacionais que partem dessa abordagem interpretativa. Diante então dessa lacuna bibliográfica, propõem-se com esta dissertação uma investigação sobre esse fenômeno buscando-se, para além da identificação das oscilações de alta e baixa na produção de apartamentos pelo mercado de uma determinada localidade, a cidade de São Paulo - SP, quais seriam os principais condicionantes a influenciar esse dado mercado bem como o quanto e como esses períodos de produção poderiam ser particularizados e caracterizados considerando a realidade instituída dessa cidade. Assim, inicialmente é apresentada uma revisão das literaturas nacional e internacional relacionadas aos ciclos imobiliários com foco em estudos recentes, a qual se somam as análises críticas de duas importantes obras brasileiras que tratarão da verticalização e do desenvolvimento urbano nacionais: a também dissertação de Mestrado de Nadia Somekh, e o reconhecido trabalho de Flavio Villaça acerca da estruturação das cidades brasileiras. Esse referencial teórico é então aqui confrontado a uma inédita base de dados imobiliários produzida especificamente para este trabalho, proveniente do Cadastro Fiscal Imobiliário paulistano, tratada e analisada estatisticamente através de conceitos empregados no estudo de séries temporais. A interpretação dos movimentos cíclicos encontrados nessa específica produção imobiliária verticalizada permitiu, assim, a delimitação de uma outra periodização para esse fenômeno no contexto paulistano, trazendo também observações sobre quais seriam os impactos de variações no PIB nacional e no volume contratado de crédito imobiliário para a produção de apartamentos em São Paulo – elementos apontados com destaque pela bibliografia especializada -, além de como se teria dado sua estruturação espacial diante dessa específica realidade – e o que tal arranjo informaria sobre a constituição atual do mercado e das sociedades paulistana e brasileira. Conclui-se que em termos do volume total produzido condicionantes do ambiente macroeconômico nacional seriam preponderantes - incluídas aí as políticas federais para financiamento habitacional - estando em estreita relação a aspectos econômicos e populacionais de cada localidade; sendo que as legislações urbanísticas vigentes assumiriam assim uma função muito mais relacionada a como e onde se efetivaria essa produção do que de fato em relação ao montante realizado em cada período. A análise espacial desses dados imobiliários também traz relevantes considerações acerca da propriedade da terra nas cidades brasileiras e da importância de se considerar de forma conjuntas segregações sociais e raciais, ambos esses aspectos fundamentais para a conformação da estruturação urbana brasileira. Limitações metodológicas quanto à utilização do Cadastro Fiscal Imobiliário e informações referentes às transferências ocorridas na propriedade das terras urbanas são apontadas como fatores a serem ainda melhor sistematizados e explorados em pesquisas futuras, bem como a importância de se instituírem observatórios imobiliários nacionais e locais em vias de uma análise seriada e contínua desse importante setor econômico, de profundas implicações sociais nas Economias Capitalistas atuais, como o é a brasileira.

Palavras-chave: Ciclos imobiliários, Verticalização Residencial, Urbanismo, São Paulo (SP).

ABSTRACT

SANTOS, Gustavo Marques. **Real Estate cycles of São Paulo (Brazil) multi-storey buildings: Evidences, conditioning and characterization.** 2020. 410 p. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

Although already internationally grounded as a own field, Real Estate cycles are still approached in Brazil as short-term analysis of Real Estate production in recent and short periods, this considering the few national works that start from this interpretative approach. Faced with this bibliographic gap, this dissertation proposes an investigation of this phenomenon, seeking, in addition to identifying the high and low fluctuations in the production of apartments by the market in a given location, the city of São Paulo - Brazil, what would be the main factors influencing this given market as well as how these periods of production could be particularized and characterized considering the instituted reality of that city. Thus, initially a review of national and international literature related to Real Estate cycles is presented, with a focus on recent studies, which adds to the critical analyzes of two important Brazilian works that will deal with national construction of multi-storey buildings and urban development: the Master's dissertation of Nadia Somekh, and the renowned work of Flavio Villaça on the structuring of Brazilian cities. This theoretical framework is then compared to an unprecedented database of Real Estate produced specifically for this work, from the São Paulo Property Tax Registry, treated and analyzed statistically through concepts used in the study of time series. The interpretation of the cyclical movements found in this specific Real Estate production allowed, thus, the delimitation of another periodization for this phenomenon in the São Paulo context, also bringing inferences about what would be the impacts of variations in the national GDP and in the contracted volume of Real Estate credit for the production of apartments in São Paulo - elements highlighted by the specialized bibliography -, as well as how their spatial structure would have taken place in view of this specific reality - and what such arrangement would inform about the current constitution of the market and of São Paulo and Brazilian societies. It is concluded that in terms of the total volume produced, conditions of the national macroeconomic environment would be preponderant - including federal policies for housing financing - being in close relation to the economic and population aspects of each location; and the current urban legislation would thus assume a function much more related to how and where this production would take place than in fact in relation to the amount realized in each period. The spatial analysis of these Real Estate data also brings relevant considerations about land ownership in Brazilian cities and the importance of considering jointly social and racial segregations, both of which are fundamental aspects for shaping Brazilian urban structuring. Methodological limitations regarding the use of the Real Estate Tax Register and information regarding transfers that occurred in the ownership of urban land are pointed out as factors to be further systematized and explored in future research, as well as the importance of establishing national and local Real Estate observatories in the process of being implemented a serial and continuous analysis of this important economic sector, with profound social implications in the current capitalist economies, such as the Brazilian one.

Keywords: Real Estate Cycles, Residential Multi-Storey Buildings, Urbanism, São Paulo (Brazil).

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Paisagem parisiense verticalizada	121
Figura 2 – A “experiência internacional de verticalização”	123
Figura 3 - A Avenida Paulista enquanto um cenário urbano “incompleto”	128
Figura 4 – Ocupações recentes próximas às represas na Zona Sul paulistana	131
Figura 5 - A verticalização periférica através de conjuntos habitacionais	143
Figura 6 – Modelos espaciais propostos por Hoyt (1939) e Villaça (2001)	148
Figura 7 – Centros urbanos lineares	155
Figura 8 – A construção do valor “localização”	170
Figura 9 – O monopólio fundiário da Cia City em São Paulo	172
Figura 10 – Fragmentação urbana à beira-mar	189
Figura 11 – Exemplo de erro em geocodificação prévia	221
Figura 12 – Resultado da geocodificação realizada através do “ <i>My Maps</i> ”	222
Figura 13 – Ilustração do processo de geocodificação das entradas	222
Figura 14 – Informações contidas nos pontos geocodificados ... do “ <i>My Maps</i> ”	224
Figura 15 – Resultado da transferência do arquivo geocodificado ... “QGIS”	225
Figura 16 – Ilustração do processo de geocodificação ... do “ <i>Google Earth</i> ” (I)	225
Figura 17 - Ilustração do processo de geocodificação ... do “ <i>Google Earth</i> ” (II)	226
Figura 18 – Resultado geral da geocodificação da base ... da Embraesp	226
Figura 19 – Detalhe da geocodificação da base de dados da Embraesp	227
Figura 20 – Resultado ... Embraesp em seus respectivos condomínios verticais	232
Figura 21 - Setores fiscais do MSP com indicação de amostra de controle	244
Figura 22 – O Setor Fiscal “001”	245
Figura 23 - Geocodificação proveniente dos primeiros estudos do CFI	245
Figura 24 – Interface gráfica do SQL, com ... resultado da sintaxe buscada	248

Figura 25 – Interface gráfica do “OpenRefine” e ... processo de clusterização	253
Figura 26 – Campos utilizados para ... usos dos condomínios identificados	255
Figura 27 – Geocodificação do CFI realizada a partir dos setores fiscais	259
Figura 28 – Exemplo de obtenção das coordenadas ... pelo “My Maps”	261
Figura 29 – Aspecto geral da geocodificação das entradas do CFI	262
Figura 30 – Possibilidades interpretativas ... a partir do CFI do MSP	262
Figura 31 – A diversa verticalização residencial do Brasil	278
Figura 32 – As diversas facetas do crescimento imobiliário paulistano	287
Figura 33 – A rede de bondes da cidade de São Paulo ... década de 1940	323
Figura 34 – As duas centralidades paulistanas com suas ... estruturação radial	368

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Os ciclos imobiliários da verticalização residencial paulistana	46
Gráfico 2 – Comportamento dos fundos mútuos ... estadunidenses	82
Gráfico 3 – Índice de preços do Mercado ... estadunidense (1991-2009)	84
Gráfico 4 – Crescimento populacional do Município de São Paulo	106
Gráfico 5 – A desigualdade enquanto padrão	195
Gráfico 6 - Número de unidades residenciais verticais ... por ano no MSP	266
Gráfico 7 – Número de unidades residenciais verticais ... no MSP desde 1970	267
Gráfico 8 - Número médio de unidades ... com regime de recessão (abaixo)	267
Gráfico 9 - Proporção da área construída residencial ... total do MSP (%)	282
Gráfico 10 - Contribuição percentual do uso residencial no ... total no MSP	282
Gráfico 11 - Área residencial vertical ... por padrão de uso residencial	283
Gráfico 12 - Proporção da área construída residencial ... por padrão de uso	286
Gráfico 13 - Composição do CFI-MSP ... por área total construída na cidade	288
Gráfico 14 - Unidades imobiliárias cadastradas ... horizontais ou verticais	289
Gráfico 15 - Unidades imobiliárias ... horizontais ou verticais - Detalhe	290
Gráfico 16 – Os ciclos imobiliários paulistanos (visão geral e detalhe)	290
Gráfico 17 – Apartamentos construídos no MSP ... com até três andares	292
Gráfico 18 - Apartamentos construídos no MSP ... com quatro ou cinco andares	292
Gráfico 19 - Apartamentos construídos no MSP ... com seis ou mais andares	293
Gráfico 20 - Apartamentos construídos no MSP ... – Padrão A”	293
Gráfico 21 - Apartamentos ... segundo classes de verticalização propostas	294
Gráfico 22 - Apartamentos ... (registro geral e recorte aqui considerado)	296
Gráfico 23 - Variação do Deflator Implícito do PIB Brasileiro (1948 – 2015)	299
Gráfico 24 - Taxa de crescimento do PIB brasileiro (%) (1948 – 2015)	300

Gráfico 25 - Taxa de crescimento do PIB brasileiro (%) - com médias móveis ...	301
Gráfico 26 - Variação do crescimento do PIB brasileiro ... geral e detalhe	301
Gráfico 27 - Taxa de crescimento do PIB na América Latina e no mundo ...	302
Gráfico 28 - Variação do crescimento do PIB latino-americano e mundial ...	303
Gráfico 29 – Taxa de crescimento real do PIB brasileiro ... (em destaque)	303
Gráfico 30 - Representatividade do Mercado Imobiliário no Brasil ...	304
Gráfico 31 - Variação da participação do Mercado Imobiliário no PIB ...	304
Gráfico 32 - Variação do Deflator Implícito do PIB (%) ... (1948 – 2015)	305
Gráfico 33 - Variação do Deflator Implícito do PIB ... ao ano anterior (%)	305
Gráfico 34 - Taxa de juros nominal - Selic (%) ... (1974 – 2015)	306
Gráfico 35 - Variação da taxa de juros nominal – Selic ... (%)	306
Gráfico 36 - Variação da taxa de desemprego ... Brasil (%) (1981 – 2010)	307
Gráfico 37 - Variação da taxa de desemprego aberto ... (%)	307
Gráfico 38 - Variação ... financiadas pelo FGTS e SBPE (%) (1970 – 2011)	308
Gráfico 39 - Variação ... pelo FGTS e SBPE, em relação ao ano anterior (%)	308
Gráfico 40 - Crescimento populacional brasileiro, paulista e paulistano (%) ...	309
Gráfico 41 - Variação no crescimento populacional ... e paulistano (%)	310
Gráfico 42 - Variação da representatividade da população paulistana ... (%)	310
Gráfico 43 - Variação do crescimento populacional e de dom ... (1970 – 2010)	311
Gráfico 44 - Crescimento de domicílios paulistanos ... período	312
Gráfico 45 - Variação no número de automóveis licenciados no Brasil ... total	313
Gráfico 46 - Variação no número de automóveis licenciados no Brasil ... detalhe	313
Gráfico 47 - Histórico da produção privada de apartamentos na cidade ...	318
Gráfico 48 – Produção unitária de apartamentos no MSP entre 1912 e 1953	321
Gráfico 49 - Produção ... no MSP entre 1954 e 1969 (visão geral e detalhe)	327

Gráfico 50 - Produção unitária ... entre 1970 a 1975 (visão geral e detalhe)	333
Gráfico 51 - Produção unitária ... entre 1976 a 1980 (visão geral e detalhe)	337
Gráfico 52 - Produção unitária ... entre 1981 a 1984 (visão geral e detalhe)	341
Gráfico 53 - Produção unitária ... entre 1985 a 1998 (visão geral e detalhe)	347
Gráfico 54 - Produção unitária ... entre 1999 a 2000 (visão geral e detalhe)	353
Gráfico 55 - Produção unitária ... entre 2001 a 2009 (visão geral e detalhe)	357
Gráfico 56 - Produção unitária ... entre 2010 a 2015 (visão geral e detalhe)	363

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – O desenvolvimento urbano extensivo da cidade de São Paulo	117
Mapa 2 – Malha da rede de transporte ... do Rio de Janeiro e em São Paulo	185
Mapa 3 – As redes de infraestrutura urbana para além do ... transportes	187
Mapa 4 – O “setor Sudoeste” paulistano	200
Mapa 5 – Participação ... da Administração ... no PIB municipal em 2013	207
Mapa 6 - Localização dos conjuntos habitacionais na cidade ...	257
Mapa 7 – Condomínios ... construídos ... entre os anos de 1912 e 1953 ...	320
Mapa 8 - Condomínios ... construídos ... entre os anos de 1954 a 1969 ...	326
Mapa 9 – Os vetores de expansão urbana da São Paulo dos anos 1950	330
Mapa 10 - Condomínios ... construídos ... entre os anos de 1970 a 1975 ...	332
Mapa 11 - Condomínios ... construídos ... entre os anos de 1976 a 1980 ...	336
Mapa 12 - Condomínios ... construídos ... entre os anos de 1981 a 1984 ...	340
Mapa 13 - Condomínios ... construídos ... entre os anos de 1985 a 1998 ...	346
Mapa 14 - Condomínios ... construídos ... entre os anos de 1999 a 2000 ...	352
Mapa 15 - Condomínios ... construídos ... entre os anos de 2001 a 2009 ...	356
Mapa 16 - Condomínios ... construídos ... entre os anos de 2010 a 2015 ...	362
Mapa 17 – Mapa de Kernel com a distribuição dos apartamentos ... de São Paulo	369
Mapa 18 – Edifícios residenciais existentes na cidade ... de 1912 a 1953	403
Mapa 19 – Edifícios residenciais existentes na cidade ... de 1954 a 1969	404
Mapa 20 – Edifícios residenciais existentes na cidade ... de 1970 a 1975	404
Mapa 21 – Edifícios residenciais existentes na cidade ... de 1976 a 1980	405
Mapa 22 – Edifícios residenciais existentes na cidade ... de 1981 a 1984	405
Mapa 23 – Edifícios residenciais existentes na cidade ... de 1985 a 1998	406
Mapa 24 – Edifícios residenciais existentes na cidade ... de 1999 a 2000	406

Mapa 25 – Edifícios residenciais existentes na cidade ... de 2001 a 2009	407
Mapa 26 – Edifícios residenciais existentes na cidade ... de 2010 a 2015	407
Mapa 27 – Edifícios residenciais existentes na cidade ... período de construção	408
Mapa 28 – Edifícios residenciais existentes na cidade ... ano de construção	408

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Descritivo dos campos ... de dados fornecida pela Embraesp	213
Quadro 2 – Composição da base de dados da Embraesp	218
Quadro 3 – Descrição dos campos ... para o processamento dos ... verticais	229
Quadro 4 - Descritivo dos campos ... do Cadastro Fiscal ... de São Paulo	236
Quadro 5 – Categorização de usos dos condomínios verticais	240
Quadro 6 - Codificação ... para processamento do CFI através do SQL	246
Quadro 7 – Descrição dos campos definidos para ... verticais identificados	249
Quadro 8 – Campos cadastrais ... para identificação dos condomínios verticais	250
Quadro 9 – Relação entre os tipos e as classes de uso ...	256

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Cidades mais verticalizadas do Brasil	106
Tabela 2 – Estimação de parâmetros do modelo	269
Tabela 3 – Consolidado dos períodos de alta e de baixa ... pós-1970	269
Tabela 4 – Composição do CFI-MSP segundo padrão da edificação	288

LISTA DE SIGLAS

BNH	Banco Nacional da Habitação
CFG	Crise Financeira Global de 2008
CFI-SP	Cadastro Fiscal Imobiliário do Município de São Paulo
DPP	Domicílios Particulares Permanentes
ESRI	<i>Environmental Systems Research Institute</i>
EUA	Estados Unidos da América
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MSP	Município de São Paulo
PIB	Produto Interno Bruto
QGIS	Quantum GIS
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
SGBD	Sistema de Gerenciamento de Banco de Dados
SQL	<i>Microsoft SQL Server</i>

SUMÁRIO

Introdução p. 034

1. Ciclos Imobiliários: em busca de uma conceitualização p. 042

1.1. A produção internacional analisada p. 050

1.1.1. As particularidades da propriedade imobiliária p. 053

1.1.2. O Mercado Imobiliário enquanto um setor econômico p. 055

1.1.2.1. A “mercadoria” moradia p. 059

1.1.2.2. A “mercadoria” terra p. 060

1.1.3. Um campo de estudo próprio p. 061

1.1.4. Cronologia de suas pesquisas p. 063

1.1.5. Em busca de uma definição p. 071

1.1.6. As fases dos ciclos p. 074

1.1.7. O preço como determinante p. 079

1.1.8. Fatores psicológicos interferentes p. 080

1.1.9. A especulação imobiliária p. 085

1.1.10. As bolhas imobiliárias p. 086

1.1.11. Monitoramento e regulações p. 090

1.2. Os estudos brasileiros p. 092

2. A Estruturação da Verticalização Paulistana p. 100

2.1. Uma proposta de periodização para a verticalização paulistana, e sua suposta “desverticalização” p. 105

2.1.1. O preço da terra e a verticalização p. 108

2.1.2. Quem direcionaria o Mercado Imobiliário? p. 111

2.1.3. O Estado cooptado p. 112

2.1.4. Em busca de uma perspectiva nacional I p. 120

2.1.5. Marxismo e a questão racial urbana I	p. 128
2.1.6. O lugar social do pesquisador I	p. 129
2.1.7. A suposta “desverticalização” de São Paulo	p. 132
2.1.8. A Teoria dos Ciclos Imobiliários enquanto método interpretativo	p. 133
2.1.9. Os períodos da verticalização paulistana segundo Somekh (1987)	p. 136
2.1.10. A formação do moderno Mercado Imobiliário brasileiro	p. 137
2.2. A teoria dos vetores de expansão urbana e a conformação metropolitana de São Paulo	p. 143
2.2.1. Espaço Urbano e regional	p. 145
2.2.2. Os modelos teóricos espaciais e a obra de Homer Hoyt	p. 147
2.2.3. Os elementos da estruturação urbana	p. 151
2.2.4. Em busca de uma perspectiva nacional II	p. 158
2.2.5. Marxismo e a questão racial urbana II	p. 159
2.2.6. O lugar social do pesquisador II	p. 161
2.2.7. As “camadas de alta renda” para Villaça	p. 163
2.2.8. A questão fundiária	p. 168
2.2.9. As localizações no tempo	p. 174
2.2.10. Os impactos dos sistemas de infraestrutura urbana	p. 179
2.2.11. Os vetores de expansão urbana	p. 192
2.2.12. A conformação das Áreas Metropolitanas	p. 201

3. Procedimentos Metodológicos p. 208

3.1. Base de dados da Embraesp referente aos lançamentos imobiliários residenciais da Região Metropolitana de São Paulo – de 1985 a junho de 2016	p. 212
3.1.1. Obtenção e tratamento	p. 217
3.1.2. Geocodificação	p. 219
3.1.3. Extração dos condomínios verticais	p. 227

- 3.1.4. Produtos obtidos p. 232
- 3.2. Cadastro Fiscal Imobiliário relativo ao “Imposto Territorial e Predial Urbano” da cidade de São Paulo - ano de exercício de 2017 p. 233
 - 3.2.1. Obtenção e tratamento da base p. 239
 - 3.2.2. Extração dos condomínios verticais p. 242
 - 3.2.3. Geocodificação p. 262
 - 3.2.4. Produtos obtidos p. 263
- 3.3. Identificação dos ciclos imobiliários da verticalização residencial paulistana p. 263
 - 3.3.1. Metodologia estatística empregada p. 265
 - 3.3.2. Resultados obtidos p. 266
 - 3.3.3. Metodologia para análise dos outros índices selecionados p. 270

4. Os Ciclos Imobiliários da Verticalização Paulistana p. 272

- 4.1. Indícios: A dimensão da verticalização da cidade de São Paulo p. 277
- 4.2. Condicionantes: A interrelação entre fatores demográficos e macroeconômicos e a produção paulistana de apartamentos p. 397
- 4.3. Caracterização: As fases e os vetores estruturantes da verticalização residencial privada na cidade de São Paulo - SP p. 315
 - 4.3.1. Fases Pré-1970 p. 317
 - 4.3.1.1. Precedentes (de 1912 a 1953) p. 320
 - 4.3.1.2. Conformação (de 1954 a 1969) p. 326
 - 4.3.2. Fases Pós-1970 p. 332
 - 4.3.2.1. O Milagre Brasileiro (de 1970 a 1975) p. 332
 - 4.3.2.2. Distensão Econômica (de 1976 a 1980) p. 336
 - 4.3.2.3. O Fim do Milagre e o Auge do BNH (de 1981 a 1984) p. 340
 - 4.3.2.4. A Desestruturação do Crédito I (de 1985 a 1998) p. 346
 - 4.3.2.5. A Desestruturação do Crédito II (de 1999 a 2000) p. 352
 - 4.3.2.6. A Desestruturação do Crédito III (de 2001 a 2009) p. 356

4.3.2.7. O “Boom” Imobiliário (de 2010 a 2015) p. 362

4.3.3. Considerações finais acerca do processo de verticalização residencial da cidade de São Paulo p. 366

Conclusão p. 370

Referências Bibliográficas p. 378

Anexos p. 390

Anexo I. Análise de conjunturas p. 393

Anexo II. Mapeamento dos ciclos imobiliários da verticalização paulistana p.403

Introdução

Esta presente pesquisa fundamenta-se na investigação quanto à ocorrência de ciclos imobiliários na produção de apartamentos na cidade de São Paulo – SP, desde os primórdios de sua verticalização até o início do século XXI – mais precisamente, o ano de 2015 -, buscando também compreender como essa produção fora influenciada por mudanças em fatores macroeconômicos ocorridas no Brasil durante esse período, e de que forma ela se distribuíra pelo território dessa cidade nesse processo.

A verticalização - entendida aqui como o fenômeno urbano de construção massiva de edifícios em uma determinada cidade, ou localidade – é um traço marcante das grandes metrópoles brasileiras. Condicionada à produção imobiliária, dessa forma, o estudo desse fenômeno demanda também uma real compreensão do que intervém e de como se estruturam os mercados imobiliários locais, em vistas de um entendimento desse processo em toda sua complexidade.

Com o intuito de se pesquisar o processo de verticalização residencial da cidade de São Paulo, tornou-se então imperativo buscar compreender como essa específica produção imobiliária se estruturaria, chegando-se, assim, a proposta que intitula esta pesquisa: um estudo dos ciclos

imobiliários da verticalização paulistana – não somente investigando-se os indícios de sua conformação, mas também quais seriam seus condicionantes e características de cada uma de suas fases.

O Mercado Imobiliário é aqui abordado enquanto um setor produtivo da Economia, e importante provedor (privado) de novas moradias nas cidades brasileiras. Diante da importância crescente do setor imobiliário nas Economias Nacionais, em escala mundial, compreender como esse específico mercado realmente conforma-se é uma tarefa imprescindível de ser realizada, especialmente em se tratando de estudos do Urbano, sendo essa uma premissa fundamental desta pesquisa.

O conceito de ciclos, assim, torna-se fundamental para as análises que se pretendem realizar justamente pelas inter-relações que estabelece entre Mercado Imobiliário e a Economia como um todo, trazendo à essa discussão dados da realidade que não podem ser negligenciados - uma vez que esse setor econômico está em constante disputa por influência e pelo capital circulante concomitantemente a todos os outros setores, não podendo ser encarado como uma área autossuficiente em si.

Tendo como estudo de caso a cidade de São Paulo – SP, considera-se que, para além dela, esta pesquisa também tangencia questões urbanas presentes em outras cidades brasileiras e latino-americanas, partindo-se de um entendimento de que, apesar de suas especificidades locais e regionais, todo esse subcontinente compartilha muito em comum. Encara-se, assim, enquanto uma abordagem mais adequada, interpretá-la a partir de sua própria configuração - tanto para um real entendimento de sua situação, quanto para nessa realidade poder com mais propriedade se intervir.

Iniciam-se as discussões com dois capítulos de revisão literária: um quanto ao desenvolvimento e estado atual do estudo dos ciclos imobiliários, internacionalmente, e outro especificamente acerca da conformação da cidade de São Paulo - com especial interesse para seu processo de verticalização abordado através da dissertação de Mestrado de Nadia Somek -, e para a transformação espacial dela decorrente enquanto elemento de uma estrutura urbana maior - em que é analisada a obra de referência de Flavio Villaça.

Teoricamente fundamentada a discussão, assim, são então descritos os procedimentos metodológicos empregados para análise dos ciclos da verticalização residencial paulistana e a proposição que aqui se faz de uma caracterização para sua periodização. Para isso, produziu-se nesta pesquisa uma inovadora base de dados oriunda do Cadastro Fiscal Imobiliário do Município de São Paulo (CFI-SP)¹; permitindo-se assim análises até então irrealizáveis nesse nível de

1 O Cadastro Fiscal Imobiliário do Município de São Paulo (CFI-SP) agrega os dados dos imóveis registrados junto à Prefeitura para cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) municipal, constituindo-se assim em

precisão.

Nesse capítulo são também descritos os procedimentos empregados para estudo das séries temporais levantadas para este trabalho, tanto aquela especificamente voltada à verticalização residencial paulistana, acima referenciada, quanto aquelas referentes a dados outros que poderiam vir a nela influir – elencados através da revisão bibliográfica previamente realizada, e interpretados (aqui especificamente em relação à produção imobiliária vertical paulistana) segundo um modelo *Markov-Switching* de análise.

Os comportamentos cíclicos dessas variáveis são então comparados e interpretados conjuntamente de forma predominantemente visual, sendo analisados diante de seus próprios padrões de ocorrência e das possíveis relações estabelecidas com os ciclos imobiliários da verticalização paulistana aqui constatados.

Concluída a seção dedicada aos métodos aqui empregados, apresenta-se então o quarto capítulo - e produto maior desta pesquisa -, em que se explicitam os ciclos imobiliários da verticalização residencial paulistana, seus condicionantes mais interferentes, e uma proposição para caracterização de cada uma de suas fases, particularizando-as e contribuindo-se, assim, para que se possa avançar no entendimento desse fenômeno urbano.

Seguem-se a essas proposições as considerações finais, retomando-se principalmente a relevância em se inserir uma perspectiva fundiária nessa discussão, bem como a aplicabilidade da teoria dos ciclos aos estudos acerca do Mercado Imobiliário brasileiro. Pontua-se, também, a importância desse mercado ser melhor e constantemente monitorado não apenas em São Paulo como em todo país, visto sua relevância social e (cada vez mais) econômica nos atuais países capitalistas.

Estruturada de maneira a propiciar uma leitura encadeada e fluída de todo o processo de pesquisa, cabe aqui também ressaltar como a organização dos capítulos apresentados foi pensada de forma que os diversos temas aqui abordados pudessem ser consultados, de certa forma, independentemente entre si, pelas contribuições diversas que trazem à discussão.

Objetivando-se assim se alinhar a uma apresentação mais contemporânea dos produtos proveniente de programas de Pós-Graduação, no Brasil e no mundo, a premissa dessa divisão é também elucidar o intuito definido de que cada um dos capítulos aqui apresentados seja futuramente adaptado para o formato de artigos científicos, contribuindo para sua disseminação e discussão para meios mais amplos dos que os comumente atingidos, por exemplo, por dissertações.

Esta pesquisa busca, assim, não apenas contribuir ao avanço no campo dos Estudos Urbanos

uma base de dados com um viés notadamente arrecadatário - apesar de agregar diversas informações de caráter urbanístico relativas a essas propriedades.

no Brasil através de uma abordagem centrada nos ciclos imobiliários como, também, constituir-se em um ferramental acessível para a discussão da questão imobiliária em um contexto mais amplo que apenas aos estudiosos da Arquitetura e do Urbanismo, preocupação essa que percorre todo este trabalho, e, assim se espera, que possa se ter aqui contribuído para esse fim.

Uma boa leitura.

1. Ciclos Imobiliários: em busca de uma conceitualização

Como uma das perguntas que guiou esta pesquisa, entender o que seriam os ciclos imobiliários foi de fundamental importância para este trabalho. Conhecido nos campos da Biologia e da Física, o estudo de ciclos com o tempo também passou a ser muito empregado na Economia, correlacionado aos sistemas de produção e com um forte viés preditivo.

No entanto, e apesar de serem comuns expressões como: “o Mercado Imobiliário apresentou uma alta recente”, “verificou-se uma baixa no número de novos lançamentos imobiliários”, etc., a discussão que se faz no Brasil acerca de oscilações no setor imobiliário ainda se restringe muito a tentativas de compreensão de um passado recente; carecendo de aprofundamentos quanto ao processo como um todo.

Assim, se o primeiro questionamento levantado nesta pesquisa fora entender se de fato os ciclos imobiliários existiriam, sua rápida constatação levou a uma série de outras perguntas, partindo-se do encontrado até então: Verificados os ciclos de produção, seriam eles ciclos diferentes, consecutivos, ou um único processo com etapas recorrentes? E por que da individualização do estudo em ciclos “imobiliários”, e não os tomar genericamente enquanto “ciclos econômicos”?

Constituindo-se essas questões apenas algumas das levantadas durante esta pesquisa, tornou-se então necessário, primeiramente, decidir a quem recorrer enquanto fontes teóricas para a discussão que se pretendia realizar. E, diante da escassez de materiais nacionais sobre essa temática - que nem sequer permitiam embasar afirmações se o comportamento do Mercado Imobiliário paulistano seria cíclico ou não -, propôs-se assim uma diversa metodologia para esta pesquisa.

Dessa forma, e após uma primeira busca exploratória em repositórios de trabalhos acadêmicos nacionais, em que se pôde constatar o acima relatado², optou-se então por concomitantemente à realização dessa tarefa, debruçar-se cuidadosamente sobre uma base de dados pública ainda pouco estudada pela Academia, mas fundamental para esta pesquisa: o CFI-SP.

Através do tratamento e análise desse material³, de forma até então inédita, pode-se notar que a produção de apartamentos na cidade de São Paulo apresentava, sim, um padrão cíclico em sua série histórica, o que, se por um lado respondia ao questionamento primordial desta pesquisa – a ocorrência desse fenômeno no estudo de caso aqui selecionado -, por outro levantava com isso uma série de outros questionamentos.

Gráfico 1 - Os ciclos imobiliários da verticalização residencial paulistana

Segundo quantidade de apartamentos construídos por ano na cidade de São Paulo

Fonte: CFI-SP para o ano 2017. Alencar, Meyer e Santos (2019).

2 Para esta etapa do trabalho foram investigados os bancos de teses e artigos científicos nacionais da USP, Unicamp, Mackenzie, FGV, o Google Acadêmico ("<https://scholar.google.com.br/>") e a Biblioteca Digital Brasileira de Teses e Dissertações (BDTD), que no entanto não foram os mesmos repositórios empregados para a seleção da bibliografia aqui analisada pelos motivos a seguir descritos.

3 A metodologia empregada para tratamento dessa base pode ser consultada no terceiro capítulo desta dissertação, e a análise dos ciclos imobiliários da verticalização residencial paulistana, no quarto.

Assim, uma vez identificado o fenômeno, a questão que então se colocava era como interpretá-lo, visto que, sendo a bibliografia internacional o caminho mais natural para se buscar por essas respostas, diante da lacuna conceitual verificada nos trabalhos brasileiros, cabia também se questionar o quanto ela poderia explicar uma realidade tão específica quanto a aqui estudada: a verticalização residencial não apenas de uma grande cidade, mas da maior metrópole latino-americana – características, estas, que não poderiam ser desprezadas quando em sua análise.

Retomou-se então a pesquisa bibliográfica a partir das descobertas realizadas, com um enfoque em trabalhos que abordassem a conceitualização geral desse fenômeno (e não estudos de caso localizados, que conformavam grande parte dessa produção), em busca de métodos de análise que pudessem ser empregados no material empírico aqui desenvolvido, especificamente quanto à cidade de São Paulo.

As bases consultadas para esse fim foram, assim, por ordem de suas consultas: *Scopus* e *Web of Sciences* (majoritariamente para artigos internacionais)⁴, *Google Acadêmico* (de maior enfoque para a produção luso-brasileira)⁵, e a Biblioteca Digital Brasileira de Teses e Dissertações (para trabalhos nacionais)⁶; repositórios que, conjuntamente à Biblioteca da FAUUSP, constituíram-se nas principais bases bibliográficas consultadas para esta pesquisa⁷.

4 O repositório de resumos e artigos científicos *Scopus* (<https://www.scopus.com/>) é mantido e de propriedade da editora Elsevier, sendo atualmente o maior banco de dados científico online de produções “revisadas por pares” (“*peer review*”, no termo original em inglês). A ferramenta de pesquisa acadêmica *Web of Sciences* (<http://webofknowledge.com/>), mantida pela empresa *Clarivate Analytics*, por sua vez, destaca-se pela grande quantidade de trabalhos indexados ligados às Ciências Sociais e Humanas, constituindo-se assim, junto ao Scopus, nas principais fontes internacionais consultadas para esta pesquisa. Tendo seu conteúdo disponibilizado apenas para assinantes, o acesso a ambos foi possibilitado através da conexão remota VPN à rede USP, permitida aos alunos e docentes desta Universidade.

5 O *Google Acadêmico* (<https://scholar.google.com.br/>) é uma ferramenta de pesquisa desenvolvida pela Google LLC que permite localizar de forma online, e gratuita, referências de literatura científica e outras fontes especializadas, sendo possível filtrar os resultados por critérios como número de citações e data de publicação, por exemplo.

6 A BDTD (<http://bdtd.ibict.br/vufind/>), iniciativa do Governo Federal brasileiro, tem por objetivos integrar e disseminar, gratuitamente e online, teses e dissertações defendidas em instituições brasileiras de ensino e pesquisa, de forma a se difundir esse material para a sociedade brasileira como um todo e também dar maior visibilidade à produção acadêmica nacional. Esse repositório foi escolhido, ao invés da “Biblioteca de Teses e Dissertações da USP” (<http://teses.usp.br>), para se ter uma dimensão mais abrangente da produção científica nacional, e, também, por muitas das obras nacionais escolhidas para compor essa revisão bibliográfica, elencadas a seguir, serem fruto de trabalhos desenvolvidos nessa mesma universidade e/ou na FAUUSP.

7 Importante de se apontar, a Biblioteca da FAUUSP não contribuiu para este trabalho apenas como o “repositório físico” de obras consultadas, mas, e principalmente, com seu corpo técnico; que contribuiu em vários momentos para o avanço desta pesquisa. Assim, tanto na escolha das bases e explicitação de como realizar buscas nesses bancos de dados acadêmicos internacionais, quanto ao indicar outros técnicos da USP que pudessem vir a esclarecer dúvidas durante o processamento dos dados provenientes do CFI-SP, estar em contato com esses profissionais ligados à biblioteca foi fundamental para o nível de aprofundamento alcançado neste trabalho.

Como recorte temporal para as buscas realizadas, visto o enorme volume de trabalhos internacionais sobre essa temática, definiu-se o ano de 2009 como delimitador inicial, o que tanto limitava numericamente a quantidade de resultados trazidos, por assim excluir dos resultados muitos dos trabalhos produzidos durante a Crise Financeira Global (CFG) de 2008⁸, quanto dava uma ênfase maior à produção acadêmica mais recente acerca dessa temática, considerando-se assim trabalhos publicados nos dez anos anteriores ao da realização desta dissertação.

Em se tratando de repositórios internacionais, dessa forma, o interesse primeiro nas buscas realizadas fora conceituar o fenômeno de estudo, evitando-se a seleção de trabalhos acerca de casos muito específicos, que demandariam também um entendimento de cada uma dessas realidades locais por eles abrangidas. Assim, optou-se pelo emprego do termo “*Real Estate Cycles*” como palavra-chave nas buscas realizadas – em uma tradução livre, “Ciclos do Mercado Imobiliário”⁹.

Evitou-se o emprego de outras palavras-chave também relacionadas ao tema de pesquisa – como “apartamentos” e “edifícios residenciais” –, por se verificar que restringiriam demais os resultados trazidos, uma vez que, ao menos internacionalmente, a discussão de ciclos imobiliários abrangeria a todos segmentos desse mercado, sendo mais propício, nesse momento de conceitualização da pesquisa, ter uma visão totalizante quanto a esse debate.

A palavra “verticalização” e sua correspondente em Inglês – verticalization - não foram também empregadas por se constatar que esse é um termo exclusivamente referenciado por autores latino-americanos¹⁰, aspecto que, acrescido ao fato desses trabalhos serem também trazidos quando da busca por “ciclos imobiliários”, sua escolha como palavra-chave de interesse não se justificava.

Com isso, foram então pesquisados artigos científicos relacionados a áreas como Arquitetura

8 A Crise Financeira Global ocorrida em 2008 fora considerada o maior colapso no sistema financeiro global desde a Quebra da Bolsa de Nova York em 1929, ambas iniciadas nos Estados Unidos da América (EUA). Afetando todas as Economias do mundo, essa crise econômica, em especial, teve como uma de suas origens a concessão em demasia de financiamentos imobiliários de alto risco nos EUA - por isso do grande interesse em se estudar o Mercado Imobiliário nos anos seguintes a sua eclosão (CASTRO, 2018).

9 O termo em inglês “*Real Estate market*”, comumente traduzido no Brasil como Mercado Imobiliário, diz respeito à comercialização de edifícios, mas, e principalmente, relaciona-se à propriedade que se venha a adquirir da terra, considerando inclusive direitos quanto à exploração do subsolo e do espaço aéreo relativo a determinado terreno. Internacionalmente, é empregado para se referir a empreendimentos residenciais e comerciais, como geralmente referenciado no Brasil, mas também à implantação e operação de indústrias, fazendas, aeroportos, etc – ou seja, qualquer atividade que demande um espaço físico na superfície, subsolo ou espaço aéreo terrestre envolveria o Real Estate market (AMADEO, 2020 e CAMBRIDGE DICTIONARY, 2020).

10 Meyer *et al.* (2019) explicitam bem essa questão em trabalho ainda não publicado, denominado “Convergências e divergências no tema da verticalização entre as literaturas nacional e internacional”, disponível online em: <https://317c0254-32a0-4b55-9308-96715d4b08c8.filesusr.com/ugd/f41e7c_6f2b7d585aea4bd38cfc9d798ae9cf79.pdf>.

e Urbanismo, Estudo Urbanos e Macroeconomia, tendo sido analisados 500 resumos e selecionados 119 para uma averiguação mais cuidadosa. Para se entender, sumariamente, do que tratavam esses trabalhos, cada um deles fora então classificado em três assuntos principais de forma que, concluída esta etapa, fosse possível esboçar um panorama dessa produção científica pelo mundo.

Seis dessas abordagens principais, como pôde ser constatado, abrangiam 53% da produção total selecionada, sendo eles então tomados enquanto os fundamentos da discussão em que se pretendia aprofundar. São eles, por ordem de sua prevalência: fatores promotores de movimentos cíclicos no Mercado Imobiliário, dinâmicas de preços desse setor, empréstimos hipotecários, comercialização de residências unifamiliares, ciclos econômicos, e, por fim, criação e teste de modelos.

Interessante desse rol de temas é perceber, conforme será abordado a seguir, a importância que os aspectos financeiros desempenham para as análises internacionais, sendo o comportamento dos preços relacionados ao Mercado Imobiliário não apenas decisório na opção por esse setor, por parte de seus investidores, como estritamente ligado à acessibilidade da população a uma moradia – conforme se pode notar, também, pela menção ao mercado habitacional e às hipotecas.

No entanto, visto o expressivo número de resultados a que se chegou, e a impossibilidade de se ler, com o devido cuidado, cada um desses 119 artigos selecionados, o que se fez então fora buscar por escritos representativos da gama de enfoques por eles abordados, de forma a se poder traçar um panorama das principais discussões por essa produção levantada.

Foram evitados trabalhos exclusivamente sobre estudos de caso locais, principalmente porque, devido à CFG de 2008, houvera um boom internacional da produção científica sobre essa temática. Para não os excluir completamente, assim, deste rol de trabalhos selecionaram-se apenas dois por versarem sobre países “emergentes” como o Brasil, em que elementos dos movimentos cíclicos dessas Economias poderiam ser comparados e discutidos perante a realidade brasileira.

Dessa prévia seleção procedeu-se então à exclusão daquela produção que, já anteriormente assim identificada, centrava-se em um enfoque predominantemente financeiro ou matemático da temática dos ciclos imobiliários, visto a inobservância, nesses artigos, de qualquer referência a questões urbanas - interesse maior desta pesquisa.

Tomados esses procedimentos, restaram então 80 artigos, novamente classificados e agrupados, agora, em apenas quatro grandes grupos – conforme a seguir apresentado e aqui apenas referenciados por seus títulos por não serem objetos de interesse a esta pesquisa:

Conceitualização e discussão dos ciclos imobiliários (como o importante trabalho aqui analisado “*Century of Research on Property Cycles: A Literature Review*” - Jadevicius, Sloan e Brown;

2017), apontamentos quanto à atividade imobiliária como um todo (como o artigo “*Lending behavior and real estate prices*”), dinâmicas de preços dos imóveis e de suas localizações (“*Price variation in waterfront properties over the economic cycle*”), e aqueles mais dedicados a questões acerca do funcionamento e do impacto dos sistemas de financiamento nos ciclos imobiliários (“*Mortgage Fund Flows, Capital Appreciation, and Real Estate Cycles*”).

Essa nova classificação permitiu que se chegasse a uma seleção final de 35 trabalhos de interesse para esta pesquisa - quer seja, aqueles que abordavam especificamente as discussões dos ciclos imobiliários -, sendo que metade deles se dedicavam a estudos de casos. Isso levou à escolha, para a discussão aqui realizada, de dois trabalhos deste grupo, e cinco escritos do grupo restante.

Utilizou-se como critério de seleção desses trabalhos aqueles com datas mais recentes de publicação (em busca de uma compreensão mais atual quanto ao estado dessa discussão), e que se centrassem em diferentes abordagens dentro dessa temática (permitindo que se identificasse a variedade de abordagens com que o tema dos ciclos imobiliários era tratado, e a complexidade assumida por essas discussões).

As principais questões levantadas por esses trabalhos foram então agrupadas segundo eixos temáticos, visando tanto à elucidação das contribuições a que esses trabalhos traziam para a presente pesquisa, quanto os possíveis diálogos que poderiam estabelecer entre si. Seguem-se adiante, após uma breve apresentação dos artigos dessa forma selecionados:

1.1. A produção internacional analisada

Uma das mais importantes leituras realizadas deste rol de trabalhos fora o artigo de Arvydas Jadevicius, Brian Sloan e Andrew Brown – ambos ligados a universidades inglesas -, intitulado: “*Century of Research on Property Cycles: A Literature Review*”, publicado em 2017 no “*International Journal of Strategic Property Management*”.

Nessa obra esses autores periodizam o estudo dos ciclos imobiliários em diferentes fases de seu interesse pela comunidade científica, constituindo-se assim em um rico material, e repositório, quanto à compreensão da conformação dessa temática de pesquisa ao longo de seu desenvolvimento enquanto campo de estudo.

Outro trabalho de destaque para esta pesquisa, pelo potencial reflexivo que seu conteúdo trouxera, é o artigo de Mason Gaffney, professor e crítico de Economia estadunidense, intitulado “*The Role of Land Markets in Economic Crises*”, publicado em 2009, em que se discute o papel que a propriedade da terra desempenharia nos ciclos imobiliários. Este artigo será de fundamen-

tal relevância para a discussão aqui posta por apontar, de forma contundente, como a questão fundiária constitui-se em um elemento-chave para a discussão do espaço.

Nuriddin Ikromov e Abdullah Yavas – ambos associados a Escolas de Negócios norte-americanas –, estabelecem uma discussão mais centrada nas especificidades do bem imóvel enquanto conformador de um determinado ciclo de produção; abordando muito da Teoria de Avaliação de Ativos. Este trabalho foi selecionado por considerar o Mercado Imobiliário um setor particularmente específico da Economia, sendo também interessante suas colocações quanto aos condicionantes e mecanismos de controle que propõem para as oscilações verificadas nesse setor. Seu trabalho intitula-se *“Asset Characteristics and Boom and Bust Periods: An Experimental Study”*, publicado em 2012.

Ainda no âmbito de pesquisadores ligados a Escolas de Negócio, Radoslaw Trojanek, outro pesquisador europeu, mas ligado à Universidade de Poznań – Polônia, publicaria em 2010 o artigo *“Cyclical Behaviour of Residential Markets”*, em que objetiva estudar os ciclos imobiliários diante das movimentações de outros indicadores econômicos. Trojanek analisa especificamente o setor residencial, sendo, assim, de especial interesse para esta pesquisa.

Essa seleção de autores que abordam os ciclos em termos mais gerais encerra-se com o trabalho de John R. Nofsinger, professor de Ciências Financeiras e de Gerenciamento nos EUA, *“Household Behavior and Boom/Bust Cycles”*, publicado em 2012. Selecionado pelo interessante contraponto que estabelece ao restante dessa bibliografia analisada, esse artigo de Nofsinger tem como tema principal não somente o mercado residencial, como os fatores psicológicos que afetam os participantes desse mercado, segundo ele, a verdadeira razão da ocorrência frequente de crises econômicas no mundo contemporâneo.

Como já apontado, no entanto, esses trabalhos são contemporâneos a uma série de estudos (muito mais numerosa, aliás) que partem de conceitos mais gerais em busca de um entendimento dos movimentos cíclicos de seus mercados imobiliários locais, seja no âmbito de países, de regiões, ou, até mesmo, de cidades.

Numerosos após a CFG de 2008, destacam-se nessa produção a existência de inúmeros artigos de autores para além do eixo EUA – Europa Ocidental, que tanto trazem novas camadas de interpretação ao campo, pelas contribuições de suas análises de outras realidades de estudo, quanto contribuem para a disseminação e maior conhecimento dessa temática para a comunidade científica como um todo.

Dentre os dois trabalhos aqui analisados incluídos nesta categoria, *“The Real Estate Cycle and Real Business Cycle: Evidence From Thailand”*, publicado em 2009 e de autoria de Piriya Pholpirul e Pungpond Rukumnuaykit, pesquisadores do Instituto Nacional de Administração do Desenvolvimento da Tailândia, foi selecionado justamente por essa outra perspectiva que aponta:

em termos do quanto e de quais especificidades locais poderiam ser mais relevantes na interpretação dos ciclos imobiliários de realidades para além daquela verificadas nos países de cultura anglo-americana.

Sendo a Tailândia considerada um país economicamente “emergente”, classificação internacional em que o Brasil sempre desponta com destaque, conclui-se a seleção de artigos internacionais aqui apresentada com outro trabalho acerca de um país também assim categorizado, a Estônia, encerrando-se assim a listagem de artigos internacionais levantada aqui para análise.

Escrito por Zuzana Brixiova, Laura Vartia e Andreas Worgotter - pesquisadores ligados ao Banco Africano de Desenvolvimento e à Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico -, o artigo “*Capital Flows and the Boom-Bust Cycle: The Case of Estonia*”, publicado em 2010, aborda principalmente como essa Economia, então recentemente integrada à União Europeia, seria afetada por mudanças no cenário macroeconômico mundial através de uma análise focada, especialmente, em seu mercado imobiliário nacional – destacando também a premência do setor imobiliário nas Economias Locais.

Apresentada sucintamente, a literatura internacional aqui selecionada permite, no entanto, já elucidar como a temática dos ciclos imobiliários será abordada internacionalmente predominantemente por pesquisadores ligados às áreas de Negócios e Gestão de Investimentos; seja com estudos de casos locais, seja em termos mais estruturantes desse campo.

Nota-se, a partir dessa constatação, a negação das áreas da Arquitetura e do Urbanismo em abordarem essa questão, embora tão interferente na constituição, e produção, do Espaço Urbano.

Desconsiderando-se essa temática, o que se tem nessas duas áreas do conhecimento - e que será mais abordado quando da análise da bibliografia nacional aqui levantada, ao fim deste capítulo -, são estudos que em sua maioria se restringem à crítica das mudanças estilísticas dos edifícios, a análises conjunturais considerando-se, no entanto, abrangências temporais curtas, ou a uma “recente” “financeirização” desse mercado, que, conforme apresentado a seguir, não seria de forma alguma um dado novo nesse setor.

Propondo-se enquanto planejadores, e efetivos realizadores do espaço das cidades, qual função caberia de fato aos arquitetos e urbanistas se apartados das questões econômicas e políticas que o definem, como postas pela discussão acerca dos ciclos imobiliários aqui realizada? Esse é um questionamento que o presente trabalho busca não apenas levantar, como contribuir para seu avanço.

1.1.1. As particularidades da propriedade imobiliária

O bem “imóvel” se diferencia de outros produtos de livre comercialização por características próprias que possui, tanto devido à sua produção, quanto à forma como ele é, em si, comercializado. Ikromov e Yavas (2012) irão, dessa forma, discutir alguns desses aspectos em seu estudo, enfocando, principalmente, o processo de negociação no qual são transacionados os imóveis.

Quanto a esse aspecto, por exemplo, a possibilidade de transações seguidas de um mesmo ativo - algo facilitado quando se tratam de ações ou até mesmo de automóveis, e que tende a trazer impactos diretos no preço desses itens - levaria esses autores a apontarem como a própria constituição do bem “imóvel” tende a favorecer o aparecimento de bolhas especulativas no Mercado Imobiliário em se tratando, sempre em sua análise, de contexto inseridos em Economias Capitalistas.

Assim, trazem pesquisas de como, desde a década de 1970, estudos já apontavam que mercados aonde houvesse a possibilidade de vendas a descoberto¹¹ os preços tenderiam a ter um crescimento suavizado, uma vez que, havendo essa possibilidade, os participantes mais pessimistas teriam a capacidade de pressionar os preços para baixo devido às suas apostas de futuro - o que não ocorreria no cenário contrário, em que, por não haver uma opção rápida de saída, os agentes mais otimistas tenderiam a balizar os preços em patamares constantemente elevados (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 610).

A questão da divisibilidade dos produtos negociados seria outro ponto abordado pelo estudo de Ikromov e Yavas (2012). Como colocam, seria amplamente conhecido o fato de que, em mercados com bens divisíveis, os preços oscilariam mais próximos a seus valores fundamentais (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 625), aspecto dificilmente obtido no Mercado Imobiliário devido, dentre outros fatores, à heterogeneidade dos “produtos” imobiliários, à imobilidade que os caracteriza e ao alto valor unitário que demandam (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 611).

Ainda quanto às “imperfeições” que marcariam o Mercado Imobiliário, um outro autor aqui abordado, Trojanek (2010, p. 29), atentaria principalmente aos comuns atrasos que marcam o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário, sejam eles devido à demora da oferta em reagir a pressões da demanda - devido à complexidade de realização do produto imobiliário -, decorrentes da espera na tomada de decisão - que depende de inúmeras variáveis favoráveis, em termos legais, técnicos e econômicos; devido ao volume de recursos financeiros alocados nos projetos -, e/ou aos rotineiros atrasos existentes no período de obra, em si, por problemas que vão desde a entrega dos materiais até questões climáticas no canteiro de obras.

11 Também conhecido como “*short selling*” (“Venda à curto prazo”, em uma tradução livre), esse procedimento de comercialização é em geral empregado no Mercado Financeiro, e consiste em se vender um título de que não se possui – o qual é então “alugado” – com a expectativa de que em um curto período de tempo o preço desse ativo caía, sendo seu preço na efetiva data da aquisição dessa forma inferior ao pago pelo comprador no primeiro momento, residindo na diferença resultante dessas operações o lucro de seu investidor (ITAÚ CORRETORA, 2020).

Trojanek (2010, p. 29) então dividiria esses elementos originadores de flutuações no setor imobiliário em dois grandes grupos, sendo os “exógenos” aqueles condicionados por mudanças para além desse setor - como variações no nível de renda das famílias -, e os “endógenos” como aqueles derivados de fatores internos a esse mercado - como o longo tempo que a oferta imobiliária leva para atender transformações por parte de sua demanda (TROJANEK, 2010, p. 29).

Quanto a essas influências econômicas exógenas, prossegue esse autor, o tempo que levam para impactar esse mercado tornaria possível distingui-las em duas vertentes: as de médio prazo como aquelas mais correlacionadas a variações na Economia, como inflação, taxas de juros e oscilação do PIB; e as de longo prazo, como aquelas relacionadas a mudanças econômicas de caráter mais estrutural, no caso de seu estudo da realidade polonesa, por exemplo, em relação ao ingresso desse país no bloco europeu (TROJANEK, 2010, p. 29).

Dessa forma, e apesar de se constituírem enquanto mais um “produto” nas Economias Capitalistas, os imóveis apresentariam características que muito os particularizariam em relação ao restante de bens produzidos e comercializados, sendo imprescindível que se considerem essas especificidades quando de sua análise econômica, e residindo nessa sua característica um dos porquês de abordar seus ciclos de produção separadamente aos de outros produtos¹².

12 Não anteriormente mencionadas por se ter privilegiado, aqui, a discussão dos artigos internacionais acima elencados, julgou-se no entanto relevante mencionar aqueles que, segundo David Harvey (1988, p. 157-9), se constituiriam enquanto os seis principais aspectos que demandariam especial atenção quando se lida com o bem “imóvel”, sendo eles:

(I) A terra e os melhoramentos nela realizados possuem uma localização fixa no Espaço, que não pode ser simplesmente “transportada” para outros mercados como ocorre a outras mercadorias, como os automóveis. Disso se extrairia que a propriedade da terra conferiria privilégios de monopólio a seus proprietários, visto que esse Espaço só poderia ser ocupado por um alguém e um determinado uso a cada momento.

(II) A terra com seus melhoramentos são mercadorias das quais nenhum indivíduo ou atividade econômica podem prescindir. Sua oferta em um mercado impõe assim fortes restrições às escolhas das famílias e dos empreendedores.

(III) A terra com seus melhoramentos “troca” de proprietário com relativa pouca frequência, mesmo sendo seu uso muitas vezes constante ao longo do tempo, e isso varia dependendo do setor considerado (como por exemplo para usos varejistas, em que sua propriedade tende a ser mais frequentemente transferida).

(IV) A terra com seus melhoramentos é, em geral, um bem permanente e de considerável “expectativa de vida”, de forma que sua propriedade não apenas provém um mecanismo possível de reserva de riqueza em uma sociedade capitalista, como ela não requer manutenção para manter seu potencial de uso. Assim, a propriedade da terra em sociedades capitalistas possui um interesse duplo presente e futuro que não pode ser desconsiderado.

(V) Os direitos de consumo da terra são contraídos em um específico momento no tempo, apesar de em geral se estenderem por longos períodos – devido a sua transferência tender a não ser tão frequente. Disso decorre o papel fundamental das instituições financeiras nesse mercado, nas Economias capitalistas.

(VI) E, por fim, a terra com seus melhoramentos pode servir de suporte simultaneamente a diferentes usos, que não são mutuamente excludentes entre si. Uma casa, por exemplo, provém abrigo, privacidade, uma determinada localização no Espaço e em uma vizinhança – relacionando-se assim a características também sociais e simbólicas – e um modo para seus proprietários armazenarem, e aumentarem, sua riqueza, valores esses em estreita relação com as esferas políticas e econômicas de dada sociedade.

1.1.2. O Mercado Imobiliário enquanto um setor econômico

Estudos acerca do Mercado Imobiliário, e em especial de seu segmento residencial, tendem no geral a privilegiar uma de suas duas principais facetas: ou o abordam focalizando quesitos de provisão e seus impactos sociais (comumente em campos como a Arquitetura e o Urbanismo, no Brasil), ou majoritariamente tratam de assuntos como composição de portfólios de investimento e rentabilidades esperadas (mais frequente na literatura internacional levantada, e em áreas como Administração, Economia e Engenharia).

Entende-se que isso se deva aos interesses fins de cada uma dessas áreas quanto a um mesmo tema, mas, aqui argumenta-se, apenas através de análises conjuntas de suas diversas vertentes pode-se ter uma correta dimensão de toda a complexidade que envolve essa temática, principalmente quando se tem por fim, como é o caso desta pesquisa, avanços na discussão quanto ao desenvolvimento e revisão de Políticas Públicas habitacionais mais inclusivas, abrangentes e potentes.

Assim, partindo-se da análise do Mercado Imobiliário enquanto um setor componente das Economias Capitalistas de livre mercado - ou o que de fato as nações ocidentais conseguiram implementar desse modo de produção, com todas suas particularidades locais -, tem-se que, apesar de sua nítida importância em termos sociais, o que vai definir ou não a produção de moradias é a constituição do mercado em que se encontra - seja ele com maior ou menor intervenção do Poder Público, e em uma disputa mais ou menos aberta com outros setores pelo capital nessa Economia.

A prevalência desse fator econômico, aliás, é o que faz com que grande parcela da literatura internacional especializada baseie suas pesquisas sobre os ciclos imobiliários em torno dos preços de comercialização dos imóveis - como apontado por Jadevicius, Sloan e Brown (2017, p. 130) -, sendo o impacto social direto dessas oscilações para as famílias um assunto secundário, ao menos nas áreas mais ligadas à Economia e Negócios.

Para outros campos como a Arquitetura e a Geografia, nas quais essa temática assume um papel preponderante, nota-se uma negligência, ou crítica simplista, a esse fator constituinte do Mercado Imobiliário - ao menos enquanto modo de produção capitalista -, em prol de análises ditas “sociais”, fator que se constitui como um grande agravante se considerado que são justamente esses campos que confrontam aquelas visões puramente econômicas em debates acerca de Políticas Públicas.

Como pontuam Jadevicius, Sloan e Brown (2017, p. 129) o estudo desse tema é importante também uma vez que o setor imobiliário teve significativa relevância nas Economias Nacionais de diversos países, e, sendo este um mercado notavelmente marcado por “ciclos” de expansão e contração, essas oscilações que nele se verificam acabar por contagiar suas Economias Na-

cionais como um todo, provocando efeitos que extravasam apenas a esse setor.

Dessa forma, conhecer como essa produção se dá e quais são seus condicionantes, bem como seus maiores estímulos ou entraves, é de fundamental importância quando se deposita na iniciativa privada a responsabilidade pela provisão habitacional de um país, como é corrente no Brasil e em grande parte do mundo.

O trabalho de Pholphirul e Rukumnuaykit (2009) quanto à realidade recente da Tailândia é um demonstrativo da potência desse Mercado Imobiliário privado, tanto em termos sociais quanto econômicos. Comentam, por exemplo, como esse setor tornou-se preponderante na economia tailandesa durante o boom econômico lá ocorrido entre os anos de 1986 e 1996 (PHOLPHIRUL; RUKUMNUAYKIT, 2009, p. 145), no qual, segundo apontam, a atividade imobiliária inicialmente estimulada por demandas correntes logo adquiriria um forte viés especulativo, com prejuízos para toda população

Em sua explicitação, esses autores atentam para o fato de que através de uma notável e rápida expansão na Economia local, “iniciou-se um genuíno boom imobiliário, que eventualmente se transformou em uma onerosa bolha” (PHOLPHIRUL; RUKUMNUAYKIT, 2009, p. 145), diferenciando-se períodos de crescimento daqueles de conformação de bolhas imobiliárias, e, para além disso, atentando para a atividade imobiliária enquanto responsiva a fatores macroeconômicos locais.

Quanto a isso, Pholphirul e Rukumnuaykit (2009, p. 153) mencionam o fato de alguns autores caracterizarem o Mercado Imobiliário enquanto um dos setores mais sensíveis a alterações econômicas de caráter mais amplo, como variações nas taxas básicas de juros, uma vez que, devido a demandarem uma alocação intensiva de capital - em sua maioria, proveniente de empréstimos contratados -, seria esse setor não apenas um dos primeiros a sofrer com instabilidades econômicas, mas também, em grande parte, conformando ele próprio um elemento pró-cíclico na Economia, intensificando ainda mais as oscilações que a caracterizam.

Pholphirul e Rukumnuaykit (2009, p. 145) chegam inclusive a relacionar o setor imobiliário ao mercado de ativos, chamando atenção para a problemática questão da especulação – que, segundo eles, seria motivadora de distorções e ineficiências em ambos esses mercados (PHOLPHIRUL; RUKUMNUAYKIT, 2009, p. 145).

Fica nítida, dessa forma, a consideração do Mercado Imobiliário enquanto um setor econômico, concorrente como qualquer outro pela captação do capital corrente na Economia; seja ele nacional ou internacional. Esse é um dado fundamental quando se busca analisá-lo, visto que, no contexto das Economias Capitalistas, imóveis são tratados (principalmente) enquanto ativos, para além de suas funções de suporte físico para o desenrolar da vida social e das atividades econômicas.

Assim, discutir o Mercado Imobiliário nas sociedades capitalistas atuais - seja a norte-americana, a brasileira ou a tailandesa - exige considerá-lo sobre esses seus dois aspectos, incorrendo, caso contrário, em simplificações e análises frágeis que pouco contribuem para um real enfrentamento da problemática que essa sua dualidade coloca.

Conforme prosseguem Pholphirul e Rukumnuaykit (2009, p. 145), discutir o Mercado Imobiliário envolve necessariamente a abordagem de questões associadas a fatores como a constituição do sistema bancário local e as políticas macroeconômicas vigentes, bem como sua inter-relação cada vez maior com a Economia como um todo, demandando cada vez mais estudos multidisciplinares para esse campo.

Dessa forma, quando apontam que a “liberalização financeira” promovida durante a década de 1990 na Tailândia (PHOLPHIRUL; RUKUMNUAYKIT, 2009, p. 146) foi um importante catalisador para as grandes oscilações verificadas no Mercado Imobiliário local, esses autores estão tratando de aspectos imobiliários, mas também de temas políticos e econômicos.

Como colocam, uma vez que uma parcela significativa dos “excessivos” montantes de capital ingressantes no país foram alocados no setor imobiliário - de forma direta ou colateralizada -, inflacionou-se artificialmente o preço dos imóveis locais, que viriam a se transformar em débitos negativos¹³ quando do esgotamento da especulação sobre esses ativos levando à contração de todo o mercado nacional de crédito na Tailândia (PHOLPHIRUL; RUKUMNUAYKIT, 2009, p. 146).

Assim, apesar de não detalharem a constituição das fases dos ciclos imobiliários tailandeses, Pholphirul e Rukumnuaykit (2009) trazem um exemplo empírico dos efeitos que aberturas econômicas sem planejamento possuem não apenas para esse setor, como para toda a Economia nacional – inclusive pelos vínculos existentes entre Mercado Imobiliário e outros mercados, notavelmente o Financeiro -, discussão essa também levantada pelo estudo que Brixiova, Vartia e Worgotter (2010) realizam para a Estônia.

A Estônia ingressaria na União Europeia em 2004, recebendo então, e em um curto período de tempo, enormes somas de investimentos “externos” (vistos serem em sua maior parte provenientes de países do bloco europeu), intensificando um processo de crescimento interno que já vinha sendo verificado nesse país desde o ano 2000 (BRIXIOVA; VARTIA; WORGOTTER, 2010, p. 55 e 58).

Esse influxo de capital, como prosseguem, alimentaria um boom no mercado local de crédito, em especial no setor financeiro voltado ao Mercado Imobiliário – visto que as famílias estonianas residiam em habitações públicas pertencentes ao Estado, então integrante do bloco socialista

13 Os débitos no caso seriam negativos pois o valor dos imóveis, tendo ocorrida essa desvalorização, não garantiriam mais o montante correspondente do débito contraído.

(BRIXIOVA; VARTIA; WORGOTTER, 2010, p. 55 e 58).

Com um crescimento econômico baseado em grande medida em investimentos privados internacionais em seu Mercado Imobiliário, que não aumentariam diretamente a produtividade, a capacidade de exportação ou competitividade internacional do país, como colocam Brixiova, Vartia e Worgotter (2010, p. 57), todo esse afluxo de capital - concomitante a um cenário mundial de expansão econômica - acabaria por resultar em perda de competitividade, fragilidade financeira e pressões inflacionárias internamente na Estônia (BRIXIOVA; VARTIA; WORGOTTER, 2010, p. 56-7)¹⁴.

Como prosseguem esses autores, essa frágil sustentação para o crescimento econômico estoniano ruiria com a emergência da CFG de 2008, que não só repercutiria em uma queda na demanda interna por novos imóveis, como contrairia enormemente um mercado de crédito altamente internacionalizado (BRIXIOVA; VARTIA; WORGOTTER, 2010, p. 56) – como apontam os autores, nesse período quatro grandes bancos comerciais dominavam 95% dos ativos do mercado financeiro estoniano, sendo em sua maioria companhias multinacionais (BRIXIOVA; VARTIA; WORGOTTER, 2010, p. 57).

Assim, se por um lado o grande afluxo internacional de crédito serviu como catalisador para a expansão econômica verificada na Estônia e renovação de seu parque edificado local, ele também tornou a Economia estoniana muito mais suscetível a oscilações dos ciclos econômicos internacionais, com repercussões diretas na renda das famílias – agora comprometidas, financeiramente, a longos contratos hipotecários firmados em moedas estrangeiras, e a taxas de juros variáveis (BRIXIOVA; VARTIA; WORGOTTER, 2010, p. 57-9) -, afetando, por conseguinte, a atividade econômica como um todo do país devido ao impacto desses empréstimos no consumo doméstico (BRIXIOVA; VARTIA; WORGOTTER, 2010, p. 61).

Como colocado por Brixiova, Vartia e Worgotter (2010, p. 65) no estudo que realizam considerando-se uma significativa parcela dos países membro da OCDE, em geral as crises imobiliárias¹⁵ teriam também uma grande correlação com recessões econômicas, sendo estas mais longas e severas do que as depressões econômicas provocadas por outros fatores.

Essas duas análises de Economias “em abertura” são assim interessantes por evidenciar o quão

14 Devido a incentivos financeiros em grande medida à demanda, através de linhas de crédito facilitado às famílias estonianas, e diante de uma oferta imobiliária limitada, com uma indústria da Construção Civil em completa reestruturação, seria verificado na Estônia um aumento de mais de 600%, em termos nominais, dos preços das casas na capital do país, Talín, entre 1997 e 2007, pico do boom imobiliário estoniano - como relatam Brixiova, Vartia e Worgotter (2010, p. 59).

15 Brixiova, Vartia e Worgotter (2010, p. 65) inclusive se referenciam a essas crises como “housing crises” (em uma tradução livre: crises habitacionais). Esse termo, empregado também por outros autores quando mencionam crises imobiliárias, é um potente indicativo da importância que o setor residencial desempenha nesse mercado; cabe ressaltar, em termos internacionais.

difícil se presta desvincular o Mercado Imobiliário da Economia como um todo, e explicitam como, cada vez mais, torna-se irreal interpretar o setor imobiliário desconectado desses seus outros condicionantes.

Além disso, mas não sendo o objetivo deste trabalho, chama também a atenção nos estudos acerca da Estônia e da Tailândia o quão danosas “aberturas econômicas” sem controle podem acarretar às Economias Nacionais, como também verificado no Brasil na década de 1990.

Nas duas subseções apresentadas a seguir são melhor discutidas as implicações em se tratar a moradia e a terra enquanto “produtos”, considerando-as a partir desse viés de inter-relação entre o Mercado Imobiliário e a Economia, principalmente.

1.1.2.1. A “mercadoria” moradia

Jadevicius, Sloan e Brown (2017, p. 140), no levantamento histórico que fazem quanto aos estudos dos ciclos imobiliários, apontam o particular interesse dessas pesquisas no segmento residencial, identificado por eles como o mais representativo do Mercado Imobiliário por seu tamanho e quantidade de transações realizadas em relação ao volume total de imóveis existentes.

Essa informação é também importante pois, ao correlacioná-la à constituição desse setor, tem-se que parcela considerável de seus “investidores” constituem-se de famílias adquirentes dos imóveis em que residem, conformando assim um conjunto numeroso de proprietários, embora tratados, e percebidos entre si, de forma individualizada.

No estudo que fazem quanto ao Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de Bangkok – Tailândia, apenas como forma de elucidar essa colocação, Pholphirul e Rukumnuaykit (2009, p.147) trazem que o estoque imobiliário residencial considerado esse território englobaria 75% do valor de todas propriedades localizadas nessa área; sendo assim um setor representativo não apenas em termos quantitativos de unidades, mas também enquanto seu valor diante de todo parque imobiliário edificado nas cidades.

Diante disso, as inter-relações entre Mercado Imobiliário e Financeiro tornam-se ainda mais explícitas, e necessárias de serem consideradas, uma vez que essas propriedades adquiridas pelas famílias o são, majoritariamente, através de empréstimos bancários – característica a qual pesa o fato de ser esse o bem de mais alto valor que geralmente uma família terá em sua posse. Abordar o Mercado Imobiliário residencial na contemporaneidade em muitos dos países Ocidentais, dessa forma, é lidar inexoravelmente com essa realidade.

A relação desse mercado com fatores como a taxa básica de juros, como colocam Pholphirul e Rukumnuaykit (2009, p.147), impactaria assim não apenas os empréstimos realizados pelas incorporadoras imobiliárias durante as obras dessas unidades, como definiriam o melhor momento

para a negociação da compra de um imóvel pelas famílias, e seu nível de riqueza, em última instância.

1.1.2.2. A “mercadoria” terra

Foco da análise de Gaffney (2009), a questão da propriedade privada da terra é importante não apenas enquanto estudo dos ciclos imobiliários das localidades, objeto desta pesquisa e central nesse seu referido artigo, como também, aqui advoga-se, essencial para o entendimento do próprio desenvolvimento urbano das cidades brasileiras e de seus atuais padrões de segregação socio-racial, conforme trazido no subcapítulo 4.3.3. desta dissertação.

Em relação à essa discussão, Gaffney (2009, p. 861) parte dos escritos do economista estadunidense Henry George para fundamentar sua argumentação, relatando que já no ano de 1873 esse pesquisador justificaria a origem dos ciclos imobiliários na “especulação” em torno da terra, termo segundo seu entendimento que designaria o processo de se manter terrenos fora do mercado, enquanto se aguarda pelo aumento em seus preços na esperança futura de uma comercialização lucrativa.

George relacionaria então essa ação individual a uma “combinação inconsciente”, que viria a ocorrer entre esses proprietários de terra, que dessa forma atuariam como um cartel, criando uma escassez artificial de terrenos em determinadas localidades. Os decorrentes aumentos nos preços dos terrenos e aluguéis, por eles provocados, progressivamente esvairiam financeiramente os trabalhadores e investidores, ocasionando as depressões industriais recorrentemente constatadas até então (GAFFNEY, 2009, p. 861).

Partindo-se disso, Gaffney (2009, p. 861) dedica-se então a explicitar como o mercado de terra permearia o sistema econômico atual, interferindo nas decisões de investimento e sendo também um desencadeador de desacelerações econômicas por concentrar investimentos e represar capital em uma Economia.

Como argumentaria (GAFFNEY, 2009, p. 866), a problemática que se coloca não seria evitar os aumentos de preços cobrados pela terra – encarados por ele como “um dos melhores indicadores do estado geral da Economia” –, mas, sim, compartilhar essa sobrevalorização entre os proprietários privados e o Estado, e, assim, à sociedade como um todo.

A questão da regulação da comercialização e uso da terra seriam, dessa forma, peças-chave para evitarem-se as bruscas oscilações econômicas que têm marcado as Economias Capitalistas de Livre Mercado, segundo Gaffney (2009), além do que, com o uso de instrumentos legais corretos, poder-se-ia com isso promoverem-se empreendimentos imobiliários com maior densidade de ocupação e de usos, uma vez que não apenas o desenvolvedor imobiliário é prejudicado

em todo esse processo acima descrito, mas (e principalmente) essas vizinhanças e sociedades, como um todo (GAFFNEY, 2009, p. 866 e 868).

1.1.3. Um campo de estudo próprio

Quando Jadevicius, Sloan e Brown (2017) propõem-se a fazer um levantamento da produção científica até então realizada acerca dos ciclos imobiliários, não apenas partem de que esse seja um campo de estudo próprio como propõem uma sistematização de um século de pesquisas a esse respeito; conforme elucidam já no título de seu trabalho (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 129).

Focando na produção científica inglesa e americana (países que dominam internacionalmente essa discussão), é interessante que, para esses autores – bem como para os outros aqui levantados –, a existência desses ciclos é uma premissa básica. Se há alguma contradição entre eles quanto a esse tema, ela se coloca na profusão de termos empregados para denominá-la¹⁶, mas, de forma alguma, a sua relevância ou não enquanto campo de estudo, aspecto que a bibliografia brasileira ainda tem ressalvas em reconhecer.

Jadevicius, Sloan e Brown (2017, p. 129) mencionam como esse é um campo que vem sendo estudado desde o início do século XX, sendo os trabalhos mais antigos o do alemão R. Von Mangoldt (1907) e o do estadunidense Homer Hoyt (1933). Como trazem, essas pesquisas objetivavam compreender a “natureza, desenvolvimento, e razões por trás dos ciclos de propriedade” (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 129) - princípios norteadores de grande parte dessa produção temática, como esta presente dissertação.

Outro ponto interessante de sua pesquisa é que esses autores não apenas levantam os objetivos destes trabalhos, como também os métodos e técnicas de análise empregadas em cada uma das fases de pesquisa por eles identificadas (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 129), constituindo-se um inegável trabalho de referência para esta pesquisa¹⁷.

¹⁶ Durante a leitura desses artigos encontrou-se uma profusão de termos para designar os ciclos imobiliários, ou “*Real Estate cycles*”, como aqui buscados; fato que inclusive dificulta a identificação dessa temática na produção internacional. Jadevicius, Sloan e Brown (2017), por exemplo, referem-se a eles como “ciclos de construção e propriedade” (*building and property cycles*), mas também foram encontradas expressões como: *boom and bust in Real Estate*, *land cycle*, *cycles of overexpansion and contraction*, *cycles in Real Estate*, *boom-and-bust cycle*, *Real Estate crisis*, *boom-bust crisis*, *Real Estate business cycle*, dentre outros.

¹⁷ Ao proporem um trabalho fundamentalmente de revisão de literatura, atenta-se para o fato que esses autores estão realizando uma pesquisa fundamentalmente para o desenvolvimento do campo – como colocam, enquanto uma forma de contribuição a pesquisas futuras (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 130) –, residindo o ineditismo de sua obra, justamente, nessa compilação que realizam, tão pouco usual no âmbito acadêmico brasileiro, que ainda dá grande primazia a produções ditas “inovadoras” e/ou “autorais”.

Para Jadevicius, Sloan e Brown (2017), assim, apesar dos ciclos imobiliários serem um campo de estudo com mais de cem anos de existência, sua proeminência enquanto área dar-se-á, de fato, somente após a Grande Depressão de 1930, quando pesquisas acerca desse fenômeno ganham ampla visibilidade em decorrência dessa então recente e catastrófica crise mundial – a qual alguns estudos posteriores, inclusive, creditariam ao setor imobiliário grande parte das causas pela volatilidade econômica então verificada; conforme relatam.

Assim, ao mesmo tempo em que a longevidade desse campo faz-se questionar o porquê de seu aparente desinteresse por parte dos estudiosos brasileiros - e aqui não apenas na Arquitetura e no Urbanismo, mas em todas as áreas correlatas à temática dos ciclos imobiliários -, essa sua explicitada dinâmica de “picos” de popularidade, a cada nova crise deflagrada nas Economias Capitalistas, ajuda a explicar a existência dos (poucos) trabalhos brasileiros que os abordam em análises seriais tão curtas.

Apontado por esses autores como principal fator de contribuição para o desenvolvimento histórico deste campo de estudo (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 129), as crises, se vistas enquanto em processo mais longo e comum a esses sistemas econômicos, poderiam ser interpretadas de forma a muito mais contribuir aos estudos do Urbano no Brasil, como se pôde notar pelo indicado na bibliografia internacional aqui levantada.

Se, como relatam esses autores, esse assunto passará a adquirir um inegável destaque em conferências internacionais voltadas ao Mercado Imobiliário desde os anos 1990, aumentando sua produção em termos quantitativos, mas também qualitativos (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 129), é também a partir desse período que se percebe um aumento de profissionais ligados ao setor privado em eventos e discussões de difusão da área imobiliária, postos aos quais a Academia, e aqui se tratando de um movimento internacional, vai abdicando em ocupar. (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 140).

Quanto a isso, seria importante que se instaurassem centros de estudo dos ciclos imobiliários locais, e talvez nacionais, de forma permanente nas Universidades; fato acrescido por nesse campo os profissionais atuantes no mercado privado serem especialmente ativos em eventos e discussões de difusão da área, conforme também apontado por Jadevicius, Sloan e Brown, principalmente da década de 1990 em diante (2017, p. 140).

Não se inserindo nesse debate, mas constituindo-se como uma das únicas esferas que, teoricamente, poderia contrabalancear os interesses do mercado privado, a Academia perde com essa sua ausência a oportunidade de também participar nessa importante “arena” de discussões, que, ao fim, trata-se também da abordagem de questões urbanas mais gerais.

Mudar isso é premente, assim, não apenas enquanto desenvolvimento dessa área de estudo - que do contrário dificilmente dialogaria com perspectivas diversas às suas linhas de pesquisa

predominantes -, como para avançar, e aqui se referindo predominantemente ao caso brasileiro, no entendimento de seu Espaço Urbano em sua totalidade. Como apontado pela obra de Jadevicius, Sloan e Brown (2017), pode-se fazer mais partindo-se do que já fora feito.

1.1.4. Cronologia de suas pesquisas

Jadevicius, Sloan e Brown (2017) organizam uma sistematização do histórico de estudos a respeito dos ciclos imobiliário em cinco períodos, sendo cada um deles diretamente relacionados a momentos de crises econômicas mundiais – marcados assim por um aumento, ou retomada, do interesse quanto a essa temática por parte dos pesquisadores, periodicamente.

Essa classificação que estabelecem, por sua vez, pode ser dividida em duas principais linhas de produção, como colocam: uma mais descritiva, que se propõe a examinar a duração dos ciclos, a gravidade de suas oscilações e suas ligações com os ciclos econômicos e de negócios; e outra mais empírica, preocupada principalmente com a realização de análises econométricas (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 130). Esta presente pesquisa, por exemplo, inserir-se-ia no primeiro grupo citado.

Jadevicius, Sloan e Brown (2017) então descrevem cada um dos períodos em que classificam essa produção, concluindo a descrição de cada fase com uma tabela-síntese. Devido aos objetivos desta pesquisa com essa leitura, priorizar-se-á, dessa forma, a elucidação dos conceitos e principais linhas de pesquisa identificados para cada período, bem como as metodologias empregadas para suas investigações.

Esses cinco períodos, para esses autores, são então definidos da seguinte forma: primórdios do século XX, período pós-Guerras, período pós-Crise dos anos 1970, a década de 1990, e os estudos contemporâneos (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 130), sempre balizando-se por eventos de impacto no funcionamento das Economias Nacionais dos países ocidentais mais ricos.

Em relação ao primeiro período, e aos primeiros estudos desse campo, os autores relatam terem se originados na Alemanha no início do século XX, oriundos do impacto do crescimento urbano das cidades alemãs nessa época. Essas investigações iniciais objetivavam medir o impacto desse fenômeno em três áreas: a construção de residências, a atividade do Mercado Imobiliário enquanto setor econômico, e o valor das terras¹⁸ (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 130).

18 Deve-se frisar esse último item, uma vez que, no decorrer desta pesquisa, a questão da premência dos preços do solo urbano surgirá recorrentemente, sendo para alguns autores a real problemática a ser enfrentada quando do debate acerca da estruturação do Espaço Urbano. Como aqui discutido, a propriedade da terra será considerada nesta pesquisa como de fundamental importância não apenas para o estudo dos ciclos imobiliários em uma escala local, dos municípios, como para o entendimento da estruturação física, e conseqüentemente social, das metrópoles brasileiras, conforme discutido em todo decorrer desta dissertação.

Esses escritos creditavam a existência dos ciclos à relação entre crescimento populacional e os estágios em que a Economia de uma determinada localidade se encontravam, sendo para eles um fenômeno local, independente das flutuações dos ciclos de negócios regionais ou nacionais (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 130). As descobertas realizadas baseavam-se em análises estatísticas de dados, provenientes de fontes não consistentes ou robustas, como se era de esperar para o período (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 130).

Alguns anos depois dessas primeiras publicações alemães, o economista Homer Hoyt iria inaugurar esse debate nos EUA, no ano de 1933, debruçando-se sobre o estudo do Mercado Imobiliário da cidade de Chicago. Se para os alemães a questão que permeava essa discussão eram os impactos do crescimento urbano nas cidades industriais, para os norte-americanos o conhecimento dos movimentos passados desse mercado era indispensável, justamente, por seus reflexos nos investimentos presentes e futuros (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 131).

Gaffney (2009, p. 882) também atentaria para a existência dessas duas correntes investigativas dentro desse campo, destacando que, para além dos impactos urbanos desse fenômeno nas cidades, o estudo dos ciclos imobiliários seria de fundamental importância pelos “custos humanos” que esses processos acarretariam - principalmente em suas fases de baixa e contração.

Como será retomado adiante por Jadevicius, Sloan e Brown (2017), e também discutido por Gaffney (2009, p. 882-3), devido à crescente participação que o Mercado Imobiliário assumiria nas Economias Ocidentais Capitalistas ao longo do século XX, essas oscilações nesses mercados locais passariam a ser cada vez mais capazes de afetar escalas para muito além dos limites municipais com o tempo - como o bem comprova a CFG de 2008.

Esse estudo de caráter mais econômico-financeiro, por assim dizer, que caracterizará essa produção inicial norte-americana, sugeria que a ocorrência de ciclos imobiliários dever-se-ia, particularmente, a um rápido aumento populacional em um curto período de tempo – como já apontada por seus predecessores alemães -, contudo, acrescido das condições de negócios da época e do “valor” do dinheiro (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 131). Apontando já a proeminência que a disponibilidade e a variação na rentabilidade do dinheiro iriam desempenhar nos ciclos imobiliários, seriam os pesquisadores norte-americanos quem estruturariam, de fato, esse campo como conhecido atualmente.

Identificando períodos de ocorrência que variavam em média de cinco anos (ciclo menor) a vinte (ciclo maior); uma outra preocupação que levou ao estudo dessa temática fora, já na década de 1930, o tamanho e importância que o Mercado Imobiliário possuía na Economia norte-americana – em que se soma o montante de mão de obra que empregava, e a gravidade dos efeitos que suas flutuações provocavam para todo o país, já naquele período (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 131).

No entanto, como apontado por esses autores, os estudos pioneiros nos EUA iriam em grande parte negligenciar os fatores locais, devido à primazia que conferiam a aspectos de caráter macroeconômico. Dessa forma, elementos como migração e outras oscilações populacionais, e as próprias diferenças de cada mercado quanto a sua estruturação e dinâmica foram preteridas por condicionantes como as taxas de juros praticadas e os custos nacionais de construção (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 131), alinhados ao notório viés mais financeiro da literatura norte-americana quanto a esse campo.

A produção inglesa quanto a essa temática, por outro lado, em grande medida irá creditar às mudanças populacionais a causa primária de flutuações na demanda por habitações – como variações na proporção de casamentos da população e migrações (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 132). No entanto, e em conexão com os norte-americanos, estudos ingleses anteriores à I Guerra Mundial já relatarão que, desconsiderado o fator demográfico (mencionado como “elemento causal da demanda por construções a longo prazo”), há uma forte conexão entre a atividade imobiliária e o ciclo econômico geral (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 132).

Quanto aos principais métodos empregados por essas pesquisas pioneiras, os autores apontam a correlação dos ciclos imobiliários com a Demografia e com os ciclos econômicos nacionais, em menor grau, utilizando-se de técnicas de comparação de dados por meio de análises visuais de produtos gráficos, análise dos pontos de inflexão dos ciclos e recursos da Estatística Descritiva - como medidas de tendência, de dispersão, e análises de correlação (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 132).

Para o segundo período, referenciado como aquele dos estudos desenvolvidos nos pós-Guerras, Jadevicius, Sloan e Brown (2017, p. 133) prosseguem indicando uma mudança relevante em relação ao período anterior: a verificação de uma expressiva queda no volume de trabalhos com essa temática; fato explicado, conforme já relatado, por esse se constituir em um dos momentos de maior expansão econômica mundial na História, conforme apontam os autores.

Dentre a produção científica realizada nessa época, assim, apontam como a maioria desses trabalhos basear-se-á nas então mais populares obras sobre esse assunto, que datavam da década de 1930, às quais os pesquisadores desse período adicionaram novos dados ou expandiram os procedimentos estatísticos empregados por seus predecessores (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 133).

Quanto a renovações para a área, Jadevicius, Sloan e Brown (2017, p. 133) destacam as pesquisas do economista inglês William Arthur Lewis realizadas na década de 1960, apontando a importância de se estudar os ciclos imobiliários regionalmente – diferentemente, assim, do que vinha sendo feito. Não existiria, assim, um único boom imobiliário nacional sem que tivesse havido antes, pelo menos, algum boom imobiliário local, sendo o que motivaria o boom local, possivelmente, necessidades específicas atreladas a essa determinada comunidade (JADEVICIUS;

SLOAN; BROWN, 2017, p. 133).

Nesse sentido, os ciclos imobiliários não apenas interfeririam na Economia de um país como um todo, conforme os estudos anteriores já apontavam, como fundamentalmente eles estariam atrelados a territorialidades específicas, sendo o entendimento dessas dinâmicas locais, portanto, imprescindível de ser construído – argumento que viria corroborar a importância de pesquisas como a aqui apresentada.

Esse autor destaca também a prosperidade de oferta de crédito como um dos principais fatores causais a serem considerados nesse tipo de análise, sendo a questão da disponibilidade de financiamento de tal importância para Lewis, como relatam Jadevicius, Sloan e Brown (2017, p.133), que ele a enfatizaria em conjunto às dinâmicas demográficas locais como fatores-chave a serem considerados para a geração dos ciclos imobiliários.

Manuel Gottlieb, pesquisador ligado à organização de pesquisa norte-americana *National Bureau of Economic Research*, trabalhando contemporaneamente a Lewis, irá por sua vez argumentar que os movimentos nacionais no Mercado Imobiliário se deviam, principalmente, a uma inter-relação de ciclos locais, e que condições econômicas favoráveis incentivariam o Mercado Imobiliário na medida em quem encorajavam a formação de novas famílias, pressionando diretamente a demanda por novas unidades habitacionais (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p.134).

Novamente se destaca a importância dos mercados locais para esse tipo de análise, sendo interessante a questão que Gottlieb coloca de se considerar fatores macroeconômicos não enquanto suas variações em si, mas diante de como essas oscilações afetam às famílias, integrando-os às dinâmicas demográficas locais como também apontado por Lewis em seus estudos.

Metodologicamente, os autores desse período empregam análises multivariadas de séries temporais e procedimentos para medição da amplitude e para a eliminação de flutuações de curta duração nesses dados, sendo o quesito de disponibilidade de crédito, para eles, de extrema relevância em suas análises.

Conforme colocam, mudanças estruturais nas Economias Nacionais, como as relacionadas às políticas de financiamento habitacional, levariam não só à transformação como ao encerramento de ciclos imobiliários (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 134) – um importante acréscimo em relação ao primeiro período, e uma questão que se colocará também para o estudo de caso aqui proposto, conforme apresentado nos subcapítulos 4.2. e 4.3. desta dissertação.

Jadevicius, Sloan e Brown (2017) balizariam como término desse que seria o mais longo período de prosperidade econômica ocorrido no século XX os “choques” acontecidos ao longo da década de 1970, levando a uma nova guinada nos estudos acerca dos ciclos imobiliários, como acontecido durante a Grande Depressão de 1930.

Os pesquisadores desse subsequente período reforçariam a importância em se estudarem as forças endógenas locais para se compreender os ciclos imobiliários; inclusive creditando parte de sua ocorrência ao “inerente” atraso com que a indústria da Construção Civil reagiria a mudanças no ambiente econômico e, conseqüentemente, nas demandas locais por novas unidades habitacionais (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 134).

Apontariam também, de forma até então inédita, a emergência das instituições financeiras como interferentes diretas nesse fenômeno, aparecendo na literatura pela primeira vez termos como “bolhas especulativas” (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 135). Lembrando-se que se trata de uma bibliografia voltada aos centros decisórios mundiais, é interessante que a questão da “financeirização” da produção imobiliária e de seu consumo já estivesse presente em estudos de cerca de cinquenta anos atrás.

Richard Barras, economista inglês e um dos mais proeminentes pesquisadores desse período (apud JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 135), argumentaria que a atividade imobiliária seria o investimento mais propenso a flutuações cíclicas na Economia, justamente devido às suas especificidades enquanto setor produtivo. Ainda quanto a esse tema, Barras colocaria que o Mercado Imobiliário serviria em geral como catalisador para a os ciclos econômico, sendo especialmente suscetível a mudanças quanto a disponibilidade de crédito na Economia.

Com uma série de publicações nos anos 1980, Barras dedicará especial atenção ao Mercado Imobiliário londrino de escritórios, objeto este que será também privilegiado nos estudos de seus contemporâneos norte-americanos. Segundo relatam Jadevicius, Sloan e Brown (2017, p. 136), seria verificada na década de 1980 uma rápida expansão desse segmento imobiliário, ao qual se soma o interesse dos pesquisadores pela alta volatilidade que apresenta em seus preços.

Cabe ressaltar que Barras particularizaria o Mercado imobiliário em diferentes setores em seus estudos, dentre os quais distingue a habitação privada da pública; uma vez que cada uma delas seria diferentemente afetada pelos cenários e mudanças endógenos e exógenos de cada localidade (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 135) - fato aqui também levado em consideração quando da análise da verticalização residencial paulistana, conforme melhor apresentado no capítulo 04.

Segundo prosseguem, para Barras três parâmetros “cruciais” estariam por trás da conformação dos ciclos imobiliários: a duração do atraso de novos investimentos perante os empreendimentos completados¹⁹; o ajuste dessa nova produção à demanda corrente e futura; e a taxa de depreciação sofrida pelo parque edificado já existente nesta localidade (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN,

19 Nesse sentido, é interessante que se questione qual ao impacto que costumes brasileiros como um estendido Direito de Protocolo irão exercer nos mercados locais, uma vez que esses elementos irão afetar sobremaneira a previsibilidade da nova oferta imobiliária nessas localidades; repercutindo diretamente no tempo dos agentes decisórios quanto a se empreender, ou não, um novo projeto.

2017, p. 136).

Barras também irá propor uma temporalidade variável aos ciclos imobiliários, que, assim, seriam na realidade conformados por ciclos menores que estariam sobrepostos a um balanço mais longo e dominante (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 135). Esses ciclos teriam durações e estariam ligados a diferentes processos, conforme se segue:

Os curtos, ou menores, variariam de quatro a cinco anos, sendo altamente relacionados aos ciclos econômicos vigentes. Os intermediários, ou maiores, durariam de sete a nove anos, interconectados ao tempo de produção extenso do bem “imóvel”, bem como aos gastos públicos em infraestrutura urbana. E o terceiro, ou dominante, com duração de aproximadamente trinta anos, seria reflexo do que denomina “ondas de desenvolvimento urbano”; processos de renovação urbana aos quais as cidades periodicamente passariam (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 135).

Metodologicamente, esse terceiro período de pesquisas seria marcado pelo emprego de modelos matemáticos como os ARIMA (“*AutoRegressive Integrated Moving Average*”) – modelos autorregressivos integrados de médias móveis -, técnicas de análise espectral focadas em séries temporais, e também técnicas de regressão, bem como comparações visuais entre diferentes ciclos e definições de seus pontos de inflexão, como já vinha ocorrendo (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 135-6).

Como inovação, pode-se apontar o surgimento de uma preocupação com Políticas Públicas de regulação para o desenvolvimento urbano, principalmente em seu aspecto imobiliário, com sugestão nesses trabalhos inclusive de revisões e/ou novos marcos regulatórios para o Poder Público. Explicitando-se seus mecanismos, defendiam, tornar-se-ia então possível neles interferir com mais cautela (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 136) – defesa que também se faz nesta pesquisa.

O próximo e quarto período, classificado como “Pós-Quebra do Mercado Imobiliário” em 1990, em uma tradução livre, marcaria um novo momento de recessão nesse setor; apontado por Jadedivicius, Sloan e Brown (2017, p. 136) como “muito maior” do que o transcorrido na década de 1970.

É interessante que essa periodização para o estudo dos ciclos imobiliários, balizada por seus períodos de crise, traga não apenas indícios da periodicidade de ocorrência desses eventos, como, também, aponte para uma tendência de progressão em seus efeitos e propagação pelo mundo, justificando-se assim o fato da produção dessa fase guiar-se por questões como “De que maneira podemos evitar que isso volte a acontecer?” (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 136).

Assim, quando na retomada do interesse pelo estudo dessa temática na década de 1990, grande parte dessas investigações focariam em analisar os fatores endógenos e exógenos que teriam

impacto nos recentes movimentos cíclicos então verificados (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 137), enfatizando sua ocorrência aproximadamente junto a dos ciclos econômicos em curso, e destacando o retorno financeiro acumulado auferido no Mercado Imobiliário ao longo do tempo.

Essas transformações estruturais na própria Economia Mundial ocasionarão que, a partir da década de 1990, as pesquisas sobre os ciclos imobiliários passassem a ser conduzidas crescentemente por consultorias privadas ao invés de Universidades, com um nítido propósito de previsão comercial para novos investimentos – acrescida à grande importância que esse mercado irá adquirir gradualmente nessas Economias Nacionais²⁰ (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 140).

Em termos metodológicos, seriam principalmente correlacionados indicadores econômico-financeiros (como a variação do PIB, volume de empréstimos bancários, e a rentabilidade das locações), evidenciando a prevalência que o Mercado Imobiliário adquiriria enquanto “negócio”, ou setor econômico, durante esse período (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 137).

A década de 1990 marcaria dessa forma a consolidação da expressão “negócio imobiliário”; apartando-se o estudo dos ciclos imobiliários cada vez mais de possíveis objetivos socialmente benéficos à população – movimento que pode ser até os dias de hoje sentido, pela já apontada ausência da Academia nessa discussão.

Barras (apud JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 137) , ainda atuante nesse período, apontaria inclusive como esses mesmos condicionantes já haviam sido identificados em estudos realizados anos antes; no que conclui que as crises imobiliárias se dariam não devido a novos fatores causais que viriam a surgir, mas por transformações no arranjo corrente dessas forças - com impactos por sua vez diferentes nos mercado de investimento, de desenvolvimento imobiliário, e dos ocupantes.

Metodologicamente, seriam empregadas nesse período as mesmas técnicas estatísticas anteriormente utilizadas, com a diferença considerável de um maior interesse quanto a quais condicionantes exerceriam impactos pró ou contracíclicos nessa específica produção, e em cada uma das fases de seus ciclos (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 137-8).

E, ao contrário do apontado por pesquisas anteriores, indicariam também que as oscilações nesse mercado não possuiriam uma periodicidade regular, apesar de seu comportamento cíclico (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 137); bem como reafirmariam a importância em se

20 O descaso - ou negligência - da Academia (mas também do Poder Público) para com esse importante assunto, nesse sentido, irá corroborar para colocá-los em uma posição ainda mais subserviente aos interesses dos agentes do Mercado nas discussões, principalmente, quanto à criação ou revisão de Políticas Públicas urbanas; uma vez que, munidos de dados e análises de cunho empírico, serão esses últimos quem frequentemente irão conduzir os debates públicos – convenientemente a seus interesses, nitidamente.

considerarem os atrasos ocorridos durante o processo do desenvolvimento imobiliário como um inegável fator de impacto nesses ciclos (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 137). Seria, assim, um importante momento de consolidação de conceitos e metodologias que já vinham sendo desenvolvidos e aplicados para esses estudos.

Concluindo sua explicitação, em relação aos “estudos modernos” – como Jadevicius, Sloan e Brown (2017, p. 137) classificam as pesquisas contemporâneas, o que é dito é que seria esse o período de “uma nova e a mais vasta fase de pesquisa” desse campo, representando, em volume e qualidade, parte considerável dessa produção histórica (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 137).

Em termos das discussões correntes, principalmente após a CFG de 2008, essa fase seria marcada pela globalização desse fenômeno, tendo os ciclos imobiliários ganhado destaque enquanto campo de estudo em uma série de novas regiões, atentando-se para a produção dos chamados “mercados emergentes” (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 137) – nos quais o Brasil insere-se, mas também os aqui apresentados países da Estônia e da Tailândia.

Além dessa difusão internacional, é nesse período que a ligação entre os ciclos imobiliários e os mercados de capitais se estabeleceria de forma definitiva (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 136, 139), coincidindo, por exemplo, com o verificado na produção acadêmica brasileira levantada para esta pesquisa.

Dentre os autores estudados desse período, prosseguem, Alizera Dehesh e Cedric Pugh, com pesquisas na área de Economia Urbana junto à uma Universidade inglesa, escreveriam que o colapso do sistema de Bretton-Woods na década de 1970 reposicionaria o investimento imobiliário em um contexto financeiro ainda mais amplo, como um negócio internacional, tornando-o dessa forma ainda mais suscetível ao panorama e às oscilações da economia mundial (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 138).

Assim, os estudos modernos passam a balizar as dinâmicas do Mercado Imobiliário por indicadores de escala global (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 140), uma vez que os investimentos nesse mercado vêm tornando-se crescentemente relevantes enquanto componentes de um eficiente (leia-se “lucrativo”) portfólio internacional de ativos, para grandes investidores internacionais (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 139).

Nesse sentido, e devido ao volume de transações e quantias que movimenta, o segmento residencial adquirirá novamente posição central nas pesquisas. Baseando-se em dados quantitativos em escala nacional, então agora disponíveis, esses estudos abordarão esse setor sempre a partir de sua inter-relação com o mercado de hipotecas e empréstimos bancários; tomando sempre como posta a já explicitada conexão entre Mercados Imobiliário e Financeiro.

Esse período contemporâneo, assim, metodologicamente se caracterizará pela utilização de da-

dos e produção de indicadores internacionais quanto à atividade desse mercado, empregando amplamente métodos de Econometria, modelos e simulação de cenários para planejamento (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 139). E, para além dos pontos já levantados, nessa fase também será posto que quanto maior a demora durante o tempo de construção e comercialização do empreendimento imobiliário, maior será a duração do período do ciclo em que determinada área de estudo se encontra (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 139), atentando para a importância que o tempo passará a desempenhar nesse mercado.

Atraindo cada vez mais a atenção de acadêmicos, sejam eles norte-americanos ou de outras nacionalidades, esses autores concluem sua revisão explicitando três temáticas que, segundo eles, concentrariam as atuais abordagens desse campo. Seriam elas:

Um ímpeto de crescimento existente nos ciclos imobiliários, constante em relação aos retornos auferidos e aos níveis de produção historicamente atingidos; um possível surgimento de bolhas especulativas, que poderiam vir a ocorrer em meio a suas flutuações naturais; e uma integração cada vez maior entre os Mercados Imobiliário e Financeiro, em correlação a um processo de internacionalização e convergência dos ciclos imobiliários locais (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 130).

Eixos temáticos esses que só se justificariam considerando-os enquanto elementos de um processo maior e mais complexo: o fenômeno dos ciclos imobiliários, como defendem Jadevicius, Sloan e Brown (2017). Ter o entendimento de que se trata de um campo com mais de cem anos de estudo, e em constante desenvolvimento, configurar-se-ia assim como um posicionamento essencial para as pesquisas que pretendem abordar esse assunto.

1.1.5. Em busca de uma definição

Assim como já era de se esperar, pela profusão de termos encontrados para se referir aos ciclos imobiliários, verificou-se também a inexistência de uma definição amplamente aceita do que esse conceito viria a expressar; apresentando-se a seguir, dessa forma, as variadas colocações para referenciá-los empregadas pelos autores aqui levantados.

Jadevicius, Sloan e Brown (2017, p. 130), citando um estudo realizado pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors*²¹, de 1993, conceituam o que chamam de ciclos de propriedade como flutuações recorrentes, mas irregulares, na performance das propriedades, medida em relação ao retorno real total que propiciam sobre sua tendência corrente.

21 O *Royal Institution of Chartered Surveyors* é uma instituição inglesa com mais de 100 anos de existência, que tem como objetivo, segundo informam, fomentar o aprimoramento de profissionais ligados às diversas áreas de atuação do Mercado Imobiliário, através do estabelecimento, ensino e divulgação de requisitos visando à prestação de um serviço de excelência por parte de seus associados (RICS, 2020)..

Pholphirul e Rukumnuaykit (2009, p. 146), aproximando-se muito dessa definição, conceituam esse fenômeno enquanto “uma sequência lógica de eventos recorrentes expressos em fatores como flutuação de preços, taxas de ocupação dos edifícios, aluguéis e a demanda”, correlacionando-os estreitamente, também, a indicadores econômicos.

Como prosseguem, a questão principal para eles não está nos elementos que levam a essas oscilações na produção, mas, e principalmente, a como essa combinação de fatores impactaria na demanda, seja através dos preços praticados de comercialização ou da efetiva ocupação do estoque construído. Como colocam: “a principal variável a determinar tal ciclo” (PHOLPHIRUL; RUKUMNUAYKIT, 2009, p. 154), “peça chave para se estudar o ciclo imobiliário” (PHOLPHIRUL; RUKUMNUAYKIT, 2009, p. 156), seria, assim, justamente o preço das propriedades; aos quais análises de aspectos financeiros outros a eles relacionados caberiam, apenas enquanto complementação à investigação desse principal indicador²².

Tratam-se assim, e conforme visto em grande parte da bibliografia internacional consultada, de definições primordialmente centradas no desempenho financeiro desse setor, o que reafirma a impossibilidade de discuti-lo desconsiderando-se seu intuito primeiro de auferir lucro²³ - ao menos enquanto um segmento econômico em um contexto capitalista.

Quanto a essa inter-relação com a Economia, Jadevicius, Sloan e Brown (2017, p. 140-1) levantam que, com a emergência de um novo mercado global a partir dos anos 1990, com fluxos internacionais de capital em moldes até então desconhecidos, o Mercado Imobiliário iria passar por um crescente processo de internacionalização, através dos fluxos de crédito que nele atravessariam ou mesmo dos investimentos estrangeiros diretamente nele realizados.

Somando-se a isso, esses autores consideram que devido à rápida capacidade de resposta que os desenvolvedores imobiliários possuem em relação a mudança de conjuntura - própria a esse setor pela defasagem temporal existente entre a tomada de decisão e a entrega do bem imóvel -, eles estariam mais propensos a atuar de forma a desequilibrar esse mercado, seja promovendo déficits seja superproduções (JADEVICIUS; SLOAN; BROWN, 2017, p. 140), fator que só vem a corroborar para a volatilidade marcante desse mercado.

22 Quanto a isso, Pholphirul e Rukumnuaykit (2009) citam como aspectos interferentes nos preços imobiliários a presença comum e disseminada de informações imperfeitas no Mercado Imobiliário, a rigidez verificada, geralmente, em sua oferta, um Mercado Financeiro constantemente desequilibrado; além de problemas oriundos de outros setores econômicos.

23 Pode parecer redundante afirmar isso neste trabalho, mas o que se vê em grande parte das pesquisas brasileiras que buscam discutir a produção do Espaço Urbano são críticas a esse mercado a esse respeito; quando na verdade, considerando-se que ele faz parte de um sistema produtivo maior, o mais correto seria cogitar reformulações em seu funcionamento (não se esquecendo que a busca de lucro permanecerá como sua principal condicionante), ou um outro modo de produção (envolvendo, com isso, mudanças estruturantes para além desse setor em si). As duas formulações conjuntas, no entanto, são contraditórias, e impossíveis de serem concretizadas.

Gaffney (2009, p. 857), assim como Jadevicius, Sloan e Brown (2017), também destaca a periodicidade de ocorrência de períodos de superexpansão seguidos por severas contrações (ao menos nas Economias Capitalistas), sendo o conhecimento das causas dessa sobre oferta um imperativo para que se possa lidar e evitar que as “catástrofes” provocadas por essas oscilações voltem a ocorrer. Pontua, também, que os picos de cada ciclo econômico distanciar-se-iam aproximadamente dezoito anos um ao outro, em um padrão com mais de 800 anos de registros na História (GAFFNEY, 2009, p. 857).

Nesse sentido, Gaffney (2009) não só contrariaria o defendido por Jadevicius, Sloan e Brown (2017), de que haveria uma multiplicidade de ciclos ocorrendo concomitantemente, como estimaria uma duração relativamente mais prolongada para essas “ondas”. No entanto, concordaria com eles quanto ao fato de que, em termos de produção, serem comuns e até esperadas a existência de fases de excesso de oferta ante outras de escassez a uma periodicidade constante no comportamento geal desse mercado, condicionadas, por sua vez, a uma multiplicidade de elementos em interação com esse específico setor.

É interessante se atentar para a escolha de palavras de Gaffney (2009): ele não menciona que essas oscilações poderiam ser eliminadas, mas sim que se deveria buscar prevenir/evitar os efeitos negativos por elas causados (no original: “*we are ever to learn to tame it and avoid catastrophe that it brings*” - GAFFNEY, 2009, p. 857).

Ou seja, segundo esse autor, não seria uma questão de ir contra o funcionamento desse fenômeno (também produto do sistema econômico vigente nas localidades em que analisa), mas, sim, procurar melhor entendê-lo, para com isso intervir em seus mecanismos de funcionamento reduzindo os danos que provoca e, também, se aproveitando das potencialidades que ele venha a oferecer – afinal, “domar” (to tame) algo não se trata disso?

Gaffney (2009, p. 857) iria escrever que os ciclos imobiliários (para ele “*boom and bust of the land market*”²⁴) apresentariam um padrão de especulação fundamentado na terra, padrão esse que precederia a vários outros episódios ocorridos no passado. Desse modo, para esse autor, a questão da propriedade da terra seria uma condição estrutural para o entendimento desse fenômeno – teoria essa que este trabalho irá muito explorar.

Baseando-se nos estudos de Hoyt, Gaffney (2009, p. 858) então define os ciclos imobiliários como um “efeito composto”, decorrência de uma série de forças que se comunicam e impulsionam umas às outras, em uma ordem específica, e em um tempo específico. Isso levanta a hipótese de que a ocorrência de momentos de expansão e crise não seja devido a novos fatores interferentes nesse processo, mas a novas combinações deles em cada momento histórico, sendo o estudo dos ciclos, dessa forma, um processo de acúmulo de conhecimento quanto ao

24 “Rápida expansão e contração no mercado de terras”, em uma tradução livre.

entendimento de como cada um desses elementos interagiria entre si – outra questão que esta pesquisa busca também investigar.

No entanto, como relatado por outro autor aqui consultado, Trojanek (2010, p. 28), a ideia de se separarem os ciclos imobiliários dos ciclos econômicos, em geral, não é um consenso entre os estudiosos. Uma vez que as flutuações no Mercado Imobiliário são também resultado de fatores econômicos, como já mencionado, muitos pesquisadores prefeririam referir-se a esse fenômeno de maneira mais agregada, segundo esse autor, simplesmente enquanto “ciclos econômicos” (TROJANEK, 2010, p. 28).

O “produto” imobiliário, apesar de se constituir em um bem comercializável, prosseguiria Trojanek (2010, p. 28), confrontando essa produção, apresentaria uma série de particularidades que o tornariam diverso a outros bens negociados na Economia, dentre as quais se destaca a indissociável imobilidade locacional que o caracteriza. Diante disso, advoga esse autor, o fato da produção imobiliária ser dessa forma intrinsecamente única tanto justificaria seu estudo em termos de recortes territoriais definidos e restritos, quanto constituiria mais um argumento para sua análise à parte das flutuações econômicas gerais da Economia – apesar de a elas também responder (TROJANEK, 2010, p. 34) –, visão esta mais concernente aos ciclos imobiliários enquanto um campo próprio de estudo, nesta pesquisa defendida.

1.1.6. As fases dos ciclos

Constatada que uma característica marcante aos ciclos imobiliários seriam, especificamente, as recorrentes flutuações que apresentariam, e que esses movimentos, principalmente quando em queda, têm impactos econômicos que extravasam a esse setor (GAFFNEY, 2009, p. 861), grande parte da literatura levantada se propõem então a buscar explicitar as fases pelas quais essa produção imobiliária repetidamente atravessaria.

Gaffney (2009), por exemplo, dispensará especial atenção à essa questão, justificando seu interesse uma vez que os momentos de queda dos ciclos imobiliários provocariam sérios prejuízos ao sistema bancário dos países, afetando com isso essas Economias como um todo – repercutindo diretamente na principal fonte de liquidez do mercado de crédito: a propriedade imobiliária (GAFFNEY, 2009, p. 861).

Para esse fim, Gaffney (2009) então aprimora uma classificação realizada por Hoyt em obra publicada em 1933, que versaria também sobre os principais elementos que comporiam essas forças conjuntas, e catalisadoras, dos ciclos imobiliários, contribuindo ao estabelecido por aquele autor, no entanto, com colocações próprias.

Cabe salientar, como Gaffney (GAFFNEY, 2009, p. 858) também esclarece, que esta não se trata

de uma descrição definitiva deste processo, uma vez que, caso os mecanismos de funcionamento desse fenômeno já tivessem sido detalhadamente explicitados pela Ciência, as sociedades humanas não permaneceriam continuamente sofrendo os efeitos de suas oscilações²⁵.

Não sendo o objetivo deste trabalho aprofundar-se em quais quesitos conformariam cada momento do ciclo imobiliário, julgou-se, no entanto, profícuo para a discussão trazê-los aqui devido, principalmente, ao panorama traçado do cenário paulistano apresentado no capítulo 04 desta dissertação, aos quais essa explicitação traz inúmeras possibilidades interpretativas.

Esses elementos assim o seriam, segundo sua ordem de encadeação (GAFFNEY, 2009, p. 858-60):

- Uma certa localidade apresenta crescimento populacional;
- Há um conseqüente aumento no preço dos alugueis;
- Esses aumentos repercutem em uma valorização dos edifícios existentes;
- Cresce o número de novas construções;
- O Mercado Imobiliário local, então em expansão, propicia um cenário de crédito facilitado para construtores, loteadores, e proprietários de terra;
- Migrações para essas áreas em expansão continuam a ocorrer, atraídas por um panorama favorável de crescimento - e pressionando ainda mais esses mercados locais²⁶;
- A criação de empregos pela Construção Civil alimenta também a demanda por novas construções;
- Fluxos externos de capital passam a se destinar para essas áreas em expansão, tendo como garantias as novas construções e terrenos dessas localidades. As Economias Locais são, então, “contagiadas” pela expectativa de valorização desses ativos imobiliários através do circuito do capital; efeito que temporariamente tem a capacidade de “exportar” os edifícios e terrenos

25 Quanto a isso, questiona-se se de fato as sociedades humanas ainda não teriam a total apreensão desse fenômeno, ou se os interesses político-econômicos que as regem não se beneficiariam, de forma individual, dessa situação?

Visto que vários dos pontos que coloca, se mensurados, poderiam servir como sinais de alerta para inflexões nos ciclos, fica a dúvida se realmente seria o caso de desconhecimento, ou de inoperância por parte dos grandes interesses nacionalmente estabelecidos em cada país, e região.

26 É interessante que se note, como apontado por Gaffney (2009, p. 858), que mercados em expansão ocorrem sempre concomitantemente a outras localidades em declínio; corroborando para o fato de que os booms imobiliários têm, sim, “endereço”.

para outras regiões, através de mecanismos do Mercado Financeiro.

- Facilidades existentes para a captação de crédito são transformadas em modalidades de risco crescente para as instituições credoras – Gaffney (2009) cita como exemplo o ocorrido no mercado estadunidense do “subprime”, na CFG de 2008;
- Novas construções absorvem terrenos, levando a um aumento no preço da terra nessas localidades, e à disseminação desse aumento para as regiões vizinhas;
- Governos passam a realizar investimentos na infraestrutura pública como forma de incentivar seus mercados imobiliários locais, “aquecidos”, sem estabelecerem muitos critérios, no entanto, a esses gastos. Esse dinheiro muitas vezes provém de empréstimos adquiridos segundo condições firmadas apenas se mantido o panorama de crescimento local;
- As taxas reais de crescimento populacional começam então a decair em dado momento, mas previsões “autoritárias” (ou irrealis) ainda propagam sua elevação – momento classificado como “exuberância irracional” para Gaffney (2009), ou “mania” para Hoyt;
- Instaura-se nesse frágil período o que Gaffney (2009) chama de “Ilusão dos Construtores”: novas edificações são promovidas a um ritmo maior do que a demanda justificaria, pela crença corrente de que os aumentos verificados no preço da terra nessas localidades repercutirão diretamente no retorno de seus investimentos; muitas vezes, inclusive, contando com essa valorização para definição de seus lucros esperados²⁷;
- Esse excesso de oferta afeta o mercado de terras urbanizadas a um ritmo muito mais elevado do que o de qualquer outro segmento do Mercado Imobiliário; ocasionando tanto uma expansão desmedida de novas áreas urbanizadas, quanto uma consequente queda nos preços desses terrenos - justamente pela sobre oferta verificada nesse momento;
- Avaliadores “certificados” passariam a assumir um “efeito manada” em suas precificações, desvinculando suas avaliações da realidade de preços desses mercados – uma vez que se baseiam, majoritariamente, em tendências recentes de preço, nesse estágio do ciclo já contaminadas pela ocorrência da citada “exuberância irracional”;

27 Segundo Gaffney (2009), essa percepção errônea se daria pelo fato de que, apesar de legítima, qualquer nova construção implicaria em um processo de “flipping” da terra (em uma tradução livre: “inverter”, “transformar-se no contrário do que era”); devido à comercialização de qualquer bem imobiliário inerentemente também envolver a negociação do terreno aonde ele está situado. Assim, da mesma forma como ocorrido quanto à entrada de fluxos externos de capital, então o próprio Mercado Imobiliário local, e de forma generalizada, passaria a ver nessa valorização dos terrenos locais um grande incentivo para a realização de novos projetos, ilusão que levaria a uma superprodução de novas construções devido ao caráter especulativo desses preços fundiários.

Obs. Flipping é um termo majoritariamente empregado no Mercado Imobiliário estadunidense para designar a compra de uma residência unifamiliar depreciada que, renovada em um curto período de tempo, é novamente colocada à venda em busca de um retorno financeiro rápido com essa comercialização.

- O crescimento dos débitos contratados ultrapassa a entrada de novos capitais, atentando as instituições financeiras quanto à real situação desses mercados;
- Soma-se a isso o fato de práticas de corrupção, “que inevitavelmente acompanham o dinheiro fácil”, segundo Gaffney (2009), serem comumente descobertas quando dessa então verificada inflexão no pico de crescimento dos Mercados Imobiliários locais, erodindo a confiança nessa “praças” e nos discursos “liberais” que marcariam a Política nesses períodos de expansão – e que, inclusive, intensificá-los-iam;
- As instituições financeiras então passam a restringir os empréstimos que concedem, dando preferência a contratos de longa duração e baseados na terra como garantia da operação;
- Como não haveria um equilíbrio nesse mercado, uma vez que os sucessivos aumentos verificados possuíam um forte componente especulativo, ao invés dos preços de novas comercializações manterem-se no patamar elevado que se encontravam, eles subitamente decairiam;
- Como os preços pedidos no Mercado Imobiliário tendem a se manter estáveis em seu mais alto registro, mas não as ofertas para compra, ocorre que os valores oferecidos por potenciais compradores nesse estágio, apesar de ainda próximos aos recordes registrados no pico, são continuamente recusados pelos proprietários, atrelados ainda à crença de expansão desse mercado. Com isso, novas vendas diminuem mais bruscamente do que as reais condições desses mercados possibilitariam - visto que os preços de comercialização, se aceitos, poderiam manter-se em um patamar ainda elevado;
- Detentores dos maiores riscos, e juros, nesses mercados, os mutuários “subprime” são então os primeiros a sofrer as consequências dessa baixa; devido a um cenário econômico que tanto os dificulta adquirir novos empréstimos, quanto quitar suas dívidas pré-existentes;
- Com menos empréstimos firmados, os preços praticados decrescem em uma “espiral cumulativa”, deflagrando a vulnerabilidade do sistema financeiro - em especial dos bancos, cuja pequena fração de suas obrigações são cobertas por recursos próprios. Algumas instituições financeiras vão à falência, e ocorre praticamente uma paralisação no sistema de crédito, temeroso com o crescente número de execuções;
- Novas construções são canceladas, trabalhadores ficam desempregados e/ou emigram para outras regiões, e o ambiente econômico local atinge sua maior baixa;
- Governantes e “gurus”, então, creditam esse colapso à simples queda nos preços da terra, focando seus esforços em resgatar grandes bancos e sustentar os preços elevados desses terrenos, prolongando ainda mais esses períodos de depressão econômica. Perde-se com isso a foco da “causa original” de todo esse processo: segundo Gaffney (2009), a especulação crescente que recaí sobre os preços da terra nos períodos de alta.

- Mantidas as condições que originaram todo esse processo, dessa forma, tão logo se inicia um novo estágio do ciclo; fadado, no entanto, a um histórico semelhante.

Sua elucidação desse fenômeno é também interessante por trazer, em uma análise conjunta, diversos pontos que outros autores discutem de maneira mais focada, como a importância em se considerar o comportamento das instituições financeiras, e das famílias, nesse processo, o papel do Estado enquanto também promotor dessas oscilações, e, principalmente, sua argumentação de que seriam os proprietários de terra, e não a indústria da Construção Civil, os verdadeiros especuladores atuantes nesse processo (GAFFNEY, 2009, p. 861).

Dessa forma, o trabalho de Gaffney (2009) avança consideravelmente em relação a outras pesquisas por não naturalizar esse complexo fenômeno em categorias simplistas de “expansão”, “boom”, “recessão” e “depressão”; como ocorre à grande maioria da bibliografia que se dedica aos estudos da Teoria dos Ciclos²⁸.

Outro aspecto relevante de sua obra é a indicação, mais detalhada, dos agentes atuantes na conformação das oscilações desse mercado, e que, de outra forma, são comumente mascarados enquanto conceitos amplos demais para compreender os fenômenos locais ou informar para a ação - como ocorre no emprego do termo “capital financeiro internacional”, muito presente na literatura brasileira e latino-americana.

No entanto, a descrição dessas fases como realizada por Gaffney (2009) não é consensual na literatura internacional aqui analisada, sendo constatadas significativas diferenças em suas elucidações. Pholphirul e Rukumnuaykit (2009), por exemplo, descrevem que um ciclo imobiliário é “desencadeado”, no geral, por uma guinada do ciclo econômico, que leva a mais contratos imobiliários, e consequentes aumentos nos aluguéis e nos valores dos imóveis.

Devido a essa maior lucratividade do Mercado Imobiliário, iniciar-se-iam então novas construções, que, por sua vez, implicariam em aumentos nas taxas de juros correntes; como forma da política monetária nacional controlar a inflação corrente nos preços da Construção Civil – afetando, com isso, no entanto, toda Economia (PHOLPHIRUL; RUKUMNUAYKIT, 2009, p. 146).

Pholphirul e Rukumnuaykit (2009) creditam, assim, mais responsabilidade ao Estado por estas movimentações oscilatórias no Mercado Imobiliário, atentando também para a alta nos preços constatada nesse setor como verificação da ocorrência desse fenômeno, e, ao contrário do colocado por Gaffney (2009), depositando no crescimento econômico de uma localidade o principal

28 Mesmo pormenorizando em seu estudo como se daria a ocorrência desse fenômeno, apenas como exemplo, outros autores aqui abordados, como Pholphirul e Rukumnuaykit (2009, p. 155), permanecem utilizando como classificação para as fases dos ciclos imobiliários o conceito de períodos de Contração, Recuperação, Expansão e Recessão dessa produção.

fator catalisador desse processo.

Brixiova, Vartia e Worgotter (2010), em seu estudo sobre o caso da Estônia e a liberalização econômica lá ocorrida – a qual podem ser traçados paralelos ao trabalho de Pholphirul e Rukumnuaykit (2009) quanto à Tailândia e ao Brasil pós-Redemocratização -, utilizam-se de critérios estatísticos para a definição das fases dos ciclos.

Assim, em termos de como definem as oscilações nos ciclos imobiliários, Brixiova, Vartia e Worgotter (2010, p. 59) consideram como pontos de inflexão um percentual de variação (no caso, 7,5%) constatado em um recorte temporal (quatro anos) pré-definido nas curvas de um determinado indicador. Dessa forma, cada vez que a variação constatada nos dados de interesse for igual ou superior a esse valor, definem com isso o início de um novo ciclo.

Brixiova, Vartia e Worgotter (2010) trazem com isso, em seu estudo do Mercado Imobiliário estoniano - e apesar de diferirem consideravelmente do restante da produção internacional aqui levantada -, um modelo de análise que vai além de constatações apenas visuais, possibilitando observações outras desses dados, e, também, conferindo um maior rigor científico aos parâmetros classificatórios de que se utilizam.

Dentre todos os autores levantados, assim, são os que mais se alinham ao proposto por Marcelle Chauvet (2002) em seu estudo dos ciclos econômicos brasileiros, aqui analisado, e também à metodologia empregada por esta pesquisa para a identificação das fases dos ciclos imobiliários da verticalização residencial paulistana, que, por sua vez, estabelece estreitos diálogos com o trabalho dessa outra pesquisadora brasileira.

Dessa forma, e apesar do interesse em que se tem na explicitação realizada por Gaffney (2009) quanto aos diferentes momentos constatados em cada uma das ondas dos ciclos, como o objetivo desta pesquisa é construir uma análise histórica do processo de verticalização residencial da cidade de São Paulo, optou-se aqui por, ao menos dentro do escopo deste estudo, analisar essa produção imobiliária de maneira mais generalista, como apresentado no capítulo 04 desta dissertação, e segundo metodologia mais próxima à empregada por Brixiova, Vartia e Worgotter (2010) e Chauvet (2002) em seus estudos.

1.1.7. O preço como determinante

Indicador amplamente utilizado nos estudos internacionais sobre o comportamento do Mercado Imobiliário, a variação no preço das unidades recentemente comercializadas ocupa lugar de destaque nessas análises, como já apontado por Pholphirul e Rukumnuaykit (2009, p.156). No entanto, e além do interesse nesse índice pelo seu nítido viés econômico-financeiro, lendo-se o setor imobiliário enquanto uma (importante) componente das Economias Nacionais, o generali-

zado emprego do preço justificar-se-ia também por outros motivos.

Devido a dificuldades em auferir dados relacionados à demanda e à oferta nos mercados imobiliários locais, sejam eles nos países industrializados do Hemisfério Norte ou a quaisquer outros, Trojanek (2010, p. 28) encara a disseminada utilização da variável “preço” pela maioria das pesquisas na área imobiliária pela coleta e disponibilização dos preços praticados nesse mercado serem atividades corriqueiramente realizadas.

Diante desse panorama, o setor residencial ocuparia um papel de destaque pela sua significância no Mercado Imobiliário como um todo, contando muitas vezes com informações não disponíveis para outros segmentos. No entanto, e como apontado por Trojanek (2010, p. 33-4), existem diferenciações no acompanhamento das subcategorias que compõem esse mercado, sendo mais monitoradas aqueles setores explicitamente mais voltadas à rentabilização, como lajes locáveis em grandes torres comerciais, ou os flats e prédios de apartamento com serviços, no segmento residencial.

Pholphirul e Rukumnuaykit (2009, p. 158) ao se debruçarem sobre o Mercado Imobiliário residencial de Bangkok, na Tailândia, por exemplo, apontam que se constitui em um considerável problema metodológico as informações disponíveis acerca de preços serem tão agregadas para o segmento imobiliário local, não permitindo que se identifiquem variações decorrentes de tipos e localidades diferentes desses ativos - com impactos diretos nas análises que então podem ser realizadas (PHOLPHIRUL; RUKUMNUAYKIT, 2009, p. 158). Essa grande agregação verificada nos bancos de dados imobiliários será também constatada para o caso de São Paulo, objeto de estudo desta pesquisa.

Ainda quanto a isso, o fato de grande parte da renda das municipalidades advir de impostos sobre a propriedade imobiliária é outra condicionante que torna a variável preço um dado relativamente fácil de ser obtido, ao menos em termos gerais. Isso pode ser explicitado, inclusive, por esta própria pesquisa, em que a base de dados utilizada para análise provém, justamente, de uma sistematização com fins arrecadatórios.

1.1.8. Fatores psicológicos interferentes

Partindo-se do Mercado Imobiliário enquanto um setor também de alocação e reprodução do capital, tem-se que seus participantes trariam uma série de expectativas quanto a seus investimentos, baseando-se, quer seja individualmente, quer seja em coletivo, em suas próprias experiências para isso, sejam eles núcleos familiares, ou economistas responsáveis por fundos de investimento imobiliário.

Assim, pontuam Ikromov e Yavas (2012, p.607), uma característica marcante seriam os fato-

res psicológicos que afetariam a todos os envolvidos nessas “negociações”, elemento em geral enormemente negligenciado pelas análises econômicas comumente realizadas, mas de grande impacto na constituição desses mercados.

Em se tratando do Mercado Imobiliário residencial enquanto um setor de investimento, através desta outra perspectiva, ter-se-ia ainda um maior agravante: a notável participação de famílias nesse mercado, às quais, em geral, a aquisição de sua moradia constituir-se-á no maior investimento que realizarão em toda sua vida.

Apontadas por alguns estudiosos assim como as principais causadoras de bolhas imobiliárias - assunto que será a seguir abordado -, justamente pelas famílias constituírem-se como os participantes “inexperientes” nesse jogo, Ikromov e Yavas (2012, p.607 e 609) prosseguem dizendo que estudos contemporâneos sobre aspectos psicológicos dos negociantes mostraram que mesmo aqueles grupos classificados, e ditos, enquanto mais “racionais”, acabariam por também negociar em mercados com uma nítida alta especulativa²⁹, característica essa que nivelaria todos os participantes envolvidos nessas transações.

Nofsinger (2012, p.161) irá além dessa constatação em seu estudo, creditando como causa das turbulências econômicas mundialmente verificadas problemas de ordem puramente comportamental. Esse autor alega que os mercados financeiros, bem como outras instituições humanas, evoluíram concomitantemente aos seres humanos, apresentando assim, como eles, limitações cognitivas, emoções, e predisposições psicológicas – esses, sim, fatores comuns a todas crises financeiras já registradas.

Assim, se por um lado essa é uma questão que afetaria a todos participantes do mercado, indiscriminadamente, o estudo de Nofsinger (2012, p. 161), ao focar no comportamento das famílias, justificar-se-ia por serem elas o elo mais frágil no sistema financeiro, sobre quem recaem majoritariamente os piores impactos das crises, se tomados enquanto o prolongamento de seu endividamento e empobrecimento (NOFSINGER, 2012, p.161).

Como participantes “menos informados” nessa troca, por assim dizer, Nofsinger (2012, p. 161) relata como as famílias, em média, tendem psicologicamente a buscar por investimentos que tragam retornos previamente já conhecidos a elas, sendo um “alvo” fácil para outros participantes desses mercados, que então as explorariam fazendo-as comprarem por ativos durante períodos de alta, e os venderam durante a baixa (NOFSINGER, 2012, p. 161).

Pela falta de familiaridade que possuem com esses ambientes de negócios, seja o Mercado

29 Como colocam Ikromov e Yavas (2012, p. 609), mesmo participantes “experientes” sairiam prejudicados com o estouro de bolhas imobiliárias por acreditarem que, devido a sua experiência, eles conseguiriam auferir grandes valorizações nos períodos de alta a tempo de retirarem-se desses mercados antes de sua quebra; o que, devido a esse mesmo comportamento de um pretensão maior conhecimento desses mercados, tenderia a não se concretizar a tempo.

Financeiro ou o Mercado Imobiliário, como prossegue Nofsinger (2012, p. 162), a população no geral tenderia então apenas a se interessar por investimentos quando esses ativos já tivessem experienciado sua mais alta valorização, em um processo de transferência, ou extrapolação, de algo que conhecem (o incremento já conhecido no preço de determinado ativo) para outro que desconhecem (o comportamento futuro desse ativo), como se acreditassem em uma ininterrupta tendência de alta – invariavelmente infundada, como bem demonstra o gráfico abaixo.

Gráfico 2 – Comportamento dos fundos mútuos de investimento ante o índice de oscilação das ações estadunidenses

Fig. 1. Buy High, Sell Low: Equity Mutual Fund Flow and the S&P 500 Index. Monthly flow into (or out of) domestic stock mutual funds are represented by the bars. The level of the S&P 500 Index is shown by the line.
Data source: Investment Company Institute and the Standard & Poor's.

Fonte: Nofsinger, 2012, p. 163.

Assim, devido a esse seu ingresso “tardio” nos mercados, essas famílias-investidoras – que conformam o participante com maior representatividade civil nos mercados - provocariam o que esse autor denomina por “pêndulo regulatório” dos mercados, pressionando seus representantes políticos por mudanças institucionais apenas quando esses setores já quebraram, enquanto que, durante seus períodos de alta, seriam os grandes interesses comerciais que se beneficiam das desregularizações promulgadas através de seu lobby, ou, como coloca esse autor, da “liberalização” desses mercados (NOFSINGER, 2012, p. 162).

Esse “pêndulo-regulatório” constatado por Nofsinger (2012) e também apontado por Gaffney (2009, p. 858-60) ocasionaria que em períodos tardios de crescimento esse afrouxamento das regulações acabasse por servir como catalisadores de “bolhas” já formadas, enquanto que nos momentos de aprofundamento das crises, em que as famílias já se sentiriam impactadas por

essa situação, a cobrança pública e promulgação política de restrições aos mercados acabariam por apenas prolongar ainda mais os já constatados períodos de contração econômica (NOFSINGER, 2012, p. 171).

Como prossegue Nofsinger (2012, p. 162), as famílias enquanto investidores são em geral superconfiantes em relação aos cenários futuros dos mercados, conformando um alvo fácil para os participantes envolvidos com a oferta, e pressionando os governos para medidas, quando com alguma utilidade para suas situações, apenas reativas ao momento (NOFSINGER, 2012, p. 170).

Esse autor então traz dados provenientes de outros estudos realizados sobre o comportamento investidor das famílias, como evidências obtidas de que elas tenderiam a considerar a performance do mercado em geral com muito mais cuidado do que a análise que realizam de seus próprios portfólios de investimentos, e os retornos que já puderam alcançar. Divulgada pela mídia diariamente, acompanhar a movimentação do mercado financeiro seria, assim, muito mais fácil e prático do que se debruçar sobre sua própria carteira de investimentos – com resultados pífios, no entanto, em termos do incremento de sua própria riqueza (NOFSINGER, 2012, p. 163).

O caso da bolha imobiliária norte-americana é então apresentado por Nofsinger (2012, p. 163), em que, como relata - e apresentado no gráfico abaixo -, as casas nos EUA tiveram um aumento em seu preço da ordem de 50% entre 1991 e 2001, variável de acordo com a localidade considerada.

Essa tendência de valorização, por um período extenso de tempo, levou as famílias a considerarem a compra de um imóvel como uma plausível e “estável” categoria de investimento - fato acrescido tanto pelo lobby das empresas atuantes nesse setor (envolvidas na produção, mas principalmente aquelas ligadas aos financiamentos imobiliários (NOFSINGER, 2012, p. 162)), quanto pelas famílias mal-interpretarem esses expressivos retornos financeiros, tendo em vista que devido aos imóveis serem bens caros sua valorização implicar em somas totais consideráveis (NOFSINGER, 2012, p. 163).

Entretanto, essa nova “cultura” da população norte-americana (mas não apenas dela) evoluiria lado a lado a uma outra transformação social em curso, estritamente relacionada a promoção da primeira e com um também forte fator psicológico a embasando: a mudança ocorrida quanto à percepção social do aumento do débito por parte das famílias (NOFSINGER, 2012, p. 164).

Esse aumento da aceitabilidade da insolvência, bem como da falência, das famílias, fora então lentamente criando todo um ambiente social e político favorável à expansão crescente dos débitos por parte da população, em um nítido processo de transformação das normas sociais vigentes de uma sociedade voltado para a expansão e crescimento de um determinado sistema econômico, como bem o coloca Nofsinger (2012, p. 164-5).

Com impactos diretos no Mercado Imobiliário, essa mudança comportamental transcorrida nas famílias norte-americanas é muito interessante de ser analisada, uma vez que carrega muito de

como as ideologias são construídas por aqueles que detêm o Poder Econômico em uma dada sociedade. Como relata Nofsinger (2012, p. 167-8), o fato de apesar de ocorrida essa mudança comportamental na sociedade norte-americana outras medidas a ela relacionadas permanecerem socialmente malvistas – como a opção por inadimplências estratégicas³⁰ -, evidenciam de forma nítida quais grupos intentam com elas se beneficiar³¹.

Gráfico 3 – Índice de preços do Mercado Habitacional estadunidense (1991-2009)

Fig. 2. Housing Price Index. The Housing Price Indexes are shown for the United States, two states (Florida and Nevada), and two cities (Phoenix and San Diego). All indexes begin 1991 at 100.
Data source: Quarterly Indexes (not seasonally adjusted) using only sales prices, Federal Housing Finance Agency, <http://www.fhfa.gov/Default.aspx?Page=87>.

Fonte: Nofsinger, 2012, p. 163.

Desincentivadas a reagir às crises, as famílias acabariam então sempre assumindo posturas

30 “Inadimplências estratégicas” são explicadas, por exemplo, quando famílias que contrataram hipotecas, e podem arcar com seus pagamentos mensais, optam por abandonar os imóveis por elas financiados por analisarem que no momento presente somariam mais dívidas do que conseguiriam obter através do atual preço de comercialização verificado para suas propriedades (NOFSINGER, 2012, p. 167-8).

31 A problemática envolta nesse movimento econômico, político e social de maior aceitação do endividamento nos EUA possui inclusive contornos de discriminação social de grupos menos favorecidos, uma vez que as sobretaxas cobradas das famílias mais pobres, bem como dos grupos com alguma deficiência ou maior idade - encarados como de maior risco de inadimplência -, são o contraponto para que grupos socialmente privilegiados arcassem com menores custos e taxas de juros em seus contratos (NOFSINGER, 2012, p. 167); sendo assim um elemento segregador, por diversos aspectos.

pró-cíclicas, seja prolongando os períodos de contração da Economia por pressões políticas restritivas, seja alimentando o crescimento de bolhas especulativas nos mercados em alta (NOFSINGER, 2012, p. 172). Enormemente prejudicadas por essas oscilações, as famílias enquanto grupo social tenderiam então, coletivamente, a pressionarem seus representantes políticos a encontrarem, e punirem, um culpado por suas situações, fato que Nofsinger (2012, p. 171) associa à Teoria da Atração Psicológica.

Apesar dessa “caça às bruxas” que então se instauraria, prossegue Nofsinger (2012, p. 171), as reais questões que levariam a esses declínios econômicos permaneceriam intactas, ou muito mal resolvidas, enquanto as ações punitivas implementadas teriam o intuito maior de apenas tranquilizar a população, através da punição de culpados “pré-selecionados”. Mantido o funcionamento desse sistema como um todo, dessa forma, os ciclos tenderiam assim a progressivamente se reestabelecer, em um contínuo em que, justamente, são sempre as famílias o participante mais expropriado (NOFSINGER, 2012, p. 171).

Como análises abordando esses padrões psicológicos demandariam uma pesquisa própria, inclusive envolvendo um trabalho conjunto com especialistas nesta área, atenta-se nesta pesquisa que os fatores psicológicos dos participantes nos mercados não são algo desprezível, mas constituem um viés de análise, por tudo isso que demanda, que não será neste trabalho maior explorado.

1.1.9. A especulação imobiliária

Como aqui já trazido enquanto abordagens da literatura internacional selecionada para este trabalho, as oscilações verificadas no Mercado Imobiliário seriam creditadas à constituição em si desses mercados, e não apenas, e puramente, a fatores dito “especulativos” que venham a nelas interferir.

Dessa forma, e assim como colocado por Gaffney (2009), Pholphirul e Rukumnuaykit (2009) também definirão as ações especulativas no Mercado Imobiliário, e não ele próprio, como “um dos mais importantes fatores que determinam as altas e quedas do ciclo [imobiliário]” (PHOLPHIRUL; RUKUMNUAYKIT, 2009, p. 154), constituindo-se as expectativas “irracionais” dos especuladores atuantes nesse mercado a causa principal das bolhas imobiliárias - em conjunto com o sempre apontado papel dos bancos, ao concederem empréstimos de forma indiscriminada em cada período de expansão (PHOLPHIRUL; RUKUMNUAYKIT, 2009, p. 154).

Pholphirul e Rukumnuaykit (2009), no entanto, e ao contrário da visão de Nofsinger (2012) - de que todos os participantes atuantes nos mercados seriam, em algum grau, “irracionais” em suas escolhas -, apontam que em momentos de crescimento econômico e em locais com uma grande disponibilidade e facilidade de acesso ao crédito, as famílias tenderiam a contrair dívidas maio-

res e mais longas para investimentos no Mercado Imobiliário, principalmente enquanto investimentos caracterizadamente especulativos (PHOLPHIRUL; RUKUMNUAYKIT, 2009, p. 150).

“Especular”, para Pholphirul e Rukumnuaykit (2009, p. 154), tratar-se-ia assim, então, do “fenômeno em que os investidores esperam que o bem imobiliário que eles adquiriram poderá ser vendido a um preço mais alto do que quando esse imóvel fora comprado anteriormente”, supondo, com isso, tanto um cenário constante de crescimento da Economia, quanto um considerado intervalo temporal – impactando nessa “atividade” diretamente, com isso, os valores de juros e impostos praticados.

Cabe ressaltar, no entanto, que no estudo desenvolvido por Pholphirul e Rukumnuaykit (2009) a especulação seria também componente do preço dos imóveis, então formados pela seguinte composição: ter-se-ia um elemento “fundamental” do preço, baseado na soma dos rendimentos futuros esperados descontados a uma taxa apropriada - representativa do custo e risco da operação do capital -, que representaria as reais interações entre oferta e demanda; e outro “especulativo”, no qual se consideraria uma taxa de juros e que, por sua diferença em relação ao preço fundamental, indicaria o nível da “bolha” em formação (PHOLPHIRUL; RUKUMNUAYKIT, 2009, p. 156-7).

Brixiova, Vartia e Worgotter (2010) caracterizam de forma semelhante os preços no Mercado Imobiliário, diferindo de Pholphirul e Rukumnuaykit (2009), no entanto, pelas determinantes que acrescentam à sua análise. Para esses autores, assim, em termos “fundamentais” também seriam considerados a renda das famílias, a taxa básica de juros real, e a proporção entre valores praticados de locação e o preço das casas (BRIXIOVA; VARTIA; WORGOTTER, 2010, p. 59), expandindo bastante a classificação então proposta para o estudo tailandês.

A outra componente, que denominam como valores de “externalidade”, Brixiova, Vartia e Worgotter (2010, p. 59) dividem em dois elementos: as expectativas de valorização dos preços e as compras motivadas por fatores especulativos, ambas nas quais, segundo eles, fatores psicológicos seriam interferentes e determinantes (BRIXIOVA; VARTIA; WORGOTTER, 2010, p. 59).

Tem-se, assim, segundo a bibliografia aqui levantada, que os movimentos cíclicos verificados no Mercado Imobiliário não seriam apenas derivados da especulação, conformando dessa forma um elemento de acréscimo a oscilações encaradas como naturais na ocorrência desse fenômeno. Além disso, cabe ressaltar, indivíduos e empresas poderiam atuar como especuladores, atividade intrinsecamente diversa da produção realizada pela indústria da Construção Civil.

1.1.10. As bolhas imobiliárias

Para Pholphirul e Rukumnuaykit (2009, p. 157), o que provocaria o aparecimento de bolhas es-

peculativas no Mercado Imobiliário seria justamente o descompasso entre as duas componentes em que se decompõem o preço dos imóveis – seu valor fundamental e aquele especulativo -, fazendo com que seu elemento real presente destoe dos preços de comercialização dessas propriedades. Por essa perspectiva, especulação e o surgimento de “bolhas” seriam ações extremamente correlatas, e naturais aos mercados assim constituídos.

Brixiova, Vartia e Worgotter (2010, p. 57-8) também apontam esse “sobrep preço” praticado no mercado como causador de crises de liquidez para esses imóveis, acrescentando ao colocado por Pholphirul e Rukumnuaykit (2009), no entanto, as movimentações do capital nas Economias Nacionais como também causadores desse processo - principalmente em se tratando de mercados em crescente “liberalização econômica”, como definem a então situação da Estônia, seu estudo de caso.

Ikromov e Yavas (2012, p. 603), ao realizarem uma análise mais focada na constituição dos ativos, sejam eles financeiros ou imobiliários, acabam por realizar explicitações mais informativas quanto a esse assunto, indo além, nesse aspecto, do que o colocado por qualquer outro autor aqui levantado.

Assim, concordariam com Pholphirul e Rukumnuaykit (2009) e Brixiova, Vartia e Worgotter (2010) quanto a componentes fundamentais e especulativos conformando o preço dos ativos transacionados na Economia, atentando, no entanto, que o valor “real” adviria do valor presente desse bem descontado de um fluxo de caixa “racionalmente” esperado para esse ativo, nesse mercado (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 603).

Ou seja, novamente aqui, a questão do psicológico reaparece com destaque; uma vez que sendo elas provenientes de interpretações humanas das oscilações econômicas verificadas, ter-se-ia que, em momentos de crescimento, essas próprias previsões quanto ao retorno desses ativos constituir-se-iam como ações pró-cíclicas nesses mercados, tornando o aparecimento de bolhas especulativas algo inerente a esses sistemas econômicos como atualmente instituídos (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 603).

Como esses autores também colocam, uma vez que a “racionalidade” dos outros participantes não é conhecida por todos os outros (se é que ela exista, como questionam algumas pesquisas como a de Nofsinger (2012)), os participantes dos mercados tenderiam a nunca crer que os preços em alta irão convergir para seus valores fundamentais; pois não confiam que os outros agentes tenham esse seu mesmo conhecimento (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 609).

As “bolhas” vão sendo assim mais e mais alimentadas, sendo afetadas, inclusive, por fatores como o entretenimento envolvido por alguns participantes ao negociarem nesses mercados; como colocam Ikromov e Yavas (2012, p. 609).

Segundo eles, assim, um mercado seria dito eficiente quando os preços correntes se encontra-

sem intimamente correlacionados aos valores fundamentais de seus ativos “racionalmente” esperados nesse mercado (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 603). Assim, as “bolhas” nada mais seriam do que momentos em que se verificariam na Economia preços permanentemente maiores aos valores fundamentais dos ativos, indicando com isso uma crescente ineficiência desses mercados em autorregular esses preços; segundo colocado por Ikromov e Yavas (2012, p. 603)³².

Como prosseguem esses autores, a importância em se estudar esse fenômeno estaria justamente no fato dessas “bolhas”, apesar de setorializadas, evidenciarem períodos em que se constataria uma má alocação de capital e recursos na Economia como um todo; fato que acabaria por afetar a decisão de investimento de todos seus participantes, trazendo impactos generalizados (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 603).

Ikromov e Yavas (2012, p. 606) trazem também, interessantemente, que mesmo em experimentos extremamente simples realizados por outros pesquisadores pôde-se constatar o aparecimento de bolhas especulativas, dado que contesta algumas colocações costumeiramente utilizadas para explicar esse fenômeno. Como apontam (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 630), mesmo em mercados sem problemas com avaliações de agência de risco, empréstimos hipotecários de alto risco ou complexos produtos derivativos - em uma nítida alusão a alguns dos fatores comumente indicados como causadores da CFG de 2008 -, bolhas especulativas tenderiam a surgir, não se constituindo a crescente financeirização do Mercado Imobiliário, dessa forma, como o fator responsável pelas oscilações e crises recentes nesse mercado.

Esses autores creditam tal fenômeno, assim, muito mais à existência de elementos próprios a essa específica configuração econômica; corroborando a defesa que aqui se faz da necessidade de se inserir corretamente a discussão dos ciclos imobiliários em termos de um fenômeno intrínseco ao modo de produção capitalista.

Por essa perspectiva, assim, o fato de na maioria dos experimentos que realizam serem constatadas “bolhas”, seguidas por quebras abruptas nos níveis constatados de preço - aproximando-os ou até mesmo atingindo patamares menores aos valores fundamentais preestabelecidos (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 606) -, segundo uma hipótese de que a ocorrência de “bolhas” seria tanto enquanto um fenômeno “comum” às Economias de Mercado Ocidentais, quanto um mecanismo próprio desses mercados periodicamente se autorregularem.

Ikromov e Yavas (2012) focam então seu estudo em três atributos que selecionam como de grande relevância para o deslocamento do preço de sua base fundamental para níveis especulativos

32 Não sendo o objetivo deste trabalho, cabe apontar que a própria premissa de que o livre mercado “autorregularia” os preços em uma Economia apresenta uma série de problemas. Como já visto nas análises realizadas por Gaffney (2009) e Nofsinger (2012), o lobby que os empresários realizam por vantagens para seus setores junto aos políticos, que por sua vez “controlam” os Estados democráticos Ocidentais, não é em nada desprezível; e refuta a defesa, simplista, que Economias como a estadunidense conformariam ambientes sem nenhuma barreira à livre circulação do capital.

nos mercados - fenômeno este estritamente relacionado à ocorrência de “bolhas” (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 603-4) -, sendo eles três atributos presentes no Mercado Imobiliário (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 604).

Dessa forma, seriam então eles: os custos de transação envolvidos a cada nova comercialização do bem, a presença de restrições para vendas a descoberto e a indivisibilidade desse ativo (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 603-4); que, apesar de não serem passíveis de um estudo isolado, conforme indicam esses autores (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 605), poderiam ser testados em diferentes cenários caso se partisse de um valor fundamental preestabelecido - outra dificuldade encontrada quando se lida com esse tipo de experimento (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 604-5).

Testando diferentes possibilidades de conformação desses atributos em mercados-cenários para estudo, Ikromov e Yavas (2012, p. 604) então chegam a interessantes descobertas. São a seguir apresentadas, assim, aquelas que mais se relacionariam ao funcionamento do Mercado Imobiliário em si, e ao surgimento de bolhas especulativas.

Impor custos a transações, por exemplo, e ao contrário do que se esperaria – pela decorrente diminuição de negócios que essa medida acarreta -, reduziu significativamente a ocorrência e magnitude de bolhas imobiliárias nos cenários de experimento, devido a essa barreira impor uma maior cautela aos participantes menos experientes, ou “sofisticados”³³, como colocam Ikromov e Yavas (2012, p. 604 e 622).

A permissão de vendas a descoberto, bem como a introdução de mecanismos para a divisibilidade de transação desses ativos, também foram atributos que contribuíram para um mercado mais eficiente, permitindo que os níveis de preços nos mercados com essas possibilidades pudessem se reaproximar com mais rapidez de seus valores fundamentais quando da ocorrência de movimentos que pudessem levar ao aparecimento de “bolhas” (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 604).

Assim, apesar de inicialmente parecer um trabalho que pouco teria a contribuir com esta pesquisa, é interessante ao se analisar o trabalho de Ikromov e Yavas (2012) o quanto esses autores contribuem para uma maior compreensão do funcionamento do Mercado Imobiliário; principalmente em relação aqueles seus elementos constituintes que dificultam um correto ajuste dos preços em momentos de crise, situação que Gaffney (2009) também abordará, mas através de outro viés interpretativo.

33 Como relatam esses autores, adquirir experiência no Mercado Imobiliário é particularmente difícil para grande parte da população; uma vez que, no geral, não se negocia imóveis com grande frequência ao longo da vida, e que, quando o faz, frequentemente essas transações envolvem bens “diferentes” – posto que, em se tratando de Mercado Imobiliário, uma casa em uma vizinhança diferente, ou com outro conjunto de amenidades internas, já configuraria um outro tipo de ativo (IKROMOV; YAVAS, 2012, p. 629). Assim, diante desse aspecto, “investir” no Mercado Imobiliário seria para as famílias algo muito mais complexo do que ingressar no Mercado Financeiro, por exemplo.

1.1.11. Monitoramento e regulações

Focada em sua maioria nos aspectos financeiros desse debate, a produção acadêmica internacional a respeito dos ciclos imobiliários também se dedicará a propor mecanismo de monitoramento e, em alguns trabalhos, até mesmo regulações para o Mercado Imobiliário, em vias de prever suas próximas movimentações, e, ao menos, procurar lidar com sua componente especulativa.

Dentre esses autores, Gaffney (2009) destacar-se-á por dedicar especial atenção aos mecanismos especulativos que ocasionariam essas oscilações, dedicando grande parcela de seu estudo à proposição do que os Governos poderiam fazer quanto a isso.

Segundo seu raciocínio, fundamentado principalmente no sistema tributário fundiário das cidades - para ele cerne dessa problemática (GAFFNEY, 2009, p. 866) -, os impostos sobre a propriedade, seja ela terra e/ou construção, afetariam os desenvolvimentos imobiliários por repercutirem diretamente em sua produção e nas decisões por seus investimentos, sendo assim catalisadores dos processos de renovação urbana das cidades em termos de transformações no uso do solo e intensidade e localização das novas construções (GAFFNEY, 2009, p. 867-71).

Assim, a importância que os impostos fundiários têm para Gaffney (2009, p. 877-8) reside no fato de que, desde que realizados de forma correta e sendo constantemente atualizados, os impostos sobre a propriedade da terra, e não tão somente das edificações – como é o costumeiro -, teriam um grande impacto no fluxo e tipo da produção imobiliária urbana, mantendo-a constante e ordenada nas cidades, caso assim almejada e planejada.

Como demonstra em seu estudo (GAFFNEY, 2009, p. 877-8), os custos fiscais da propriedade sobre a terra urbana tendem a ser marginais nas cidades Ocidentais, favorecendo que seus donos “retenham” esses bens o quanto querem, enquanto esperam por uma valorização que os satisfaça, trazendo com isso inegáveis prejuízos para a municipalidade, e também para a população e para a Economia no geral, pelos motivos aqui já discutidos.

Não tendo um enfoque centrado na terra, como Gaffney (2009), Brixiova, Vartia e Worgotter (2010, p. 68) também consideram os incentivos fiscais e exceções tributárias concedidos pelo Poder Público ao setor imobiliário nos períodos de expansão como de fundamental importância para se compreender a magnitude de oscilação dos ciclos imobiliários, defendendo não apenas sua eliminação, como uma melhor taxaço sobre as propriedades imobiliárias mecanismos imprescindíveis para se atenuar futuras crises.

Pholphirul e Rukumnuaykit (2009) também propõem, enquanto parte de seus esforços, o desenvolvimento de um modelo preditivo de futuras “crises” ou períodos de contração do Mercado Imobiliário - como é comum à literatura mais relacionada à Economia e a área de Investimentos

-, tendo na escolha que realizam dos indicadores para seu modelo uma relevante fonte de quais desses dados mais impactariam esse fenômeno, e esse mercado.

Assim, elencam o Índice da Construção Civil, o Índice de Ações Imobiliárias e a oferta disponível de capital – bem como mecanismos de securitização – como os fatores estatisticamente mais significantes para explicar as oscilações verificadas no preços dos imóveis, utilizando-se dessa forma como critérios para seu estudo (PHOLPHIRUL; RUKUMNUAYKIT, 2009, p. 161-2).

Também pontuam como altas nos ciclos imobiliários poderiam estar correlacionadas a expansões de ciclos econômicos, mas que em períodos de recessão, por outro lado, tanto o Mercado Imobiliário quanto a Economia como um todo sofreriam quedas (PHOLPHIRUL; RUKUMNUAYKIT, 2009, p. 163), um grande indicativo da maior “sensibilidade” do setor imobiliário a crises (ou percepções de).

Uma vez que essa constatação está intimamente ligada às já comentadas necessidade maior de capital e longo tempo de produção que marcam esse mercado, Pholphirul e Rukumnuaykit (2009, p. 147) explicitam como essa sua característica, acrescida à crescente importância desse mercado para as Economias Nacionais, tanto tornaria ainda mais premente seu monitoramento, quanto faria com que interferências em seu funcionamento gradualmente assumissem uma complexidade cada vez maior.

Justamente por isso, para Pholphirul e Rukumnuaykit (2009, p. 153) as políticas de regulação governamentais de ordem Macroeconômica assumiriam uma função preponderante, em uma inter-relação com o Poder Público que, aliás, ajudaria a explicar o porquê dos ciclos imobiliários serem diferentes em cada país – visto que cada Estado possuiria seu próprio sistema financeiro, mediado por regulamentações específicas, como também se pode inferir do posicionamento de Gaffney (2009).

Brixiova, Vartia e Worgotter (2010), em seu estudo quanto ao Mercado Imobiliário recente da Estônia, iriam muito bem demonstrar como a territorialidade desempenhará um papel fundamental no estudo dos ciclos imobiliários. Objetivando discutir e traçar medidas “mitigadoras” para crises imobiliárias futuras, esses autores enfocariam com especial cuidado a problemática dos fluxos de capital pela Economia, e pelas Economias, algo que será marcante para as oscilações verificadas no setor imobiliário estoniano.

Partindo-se então da crítica a essa importante condicionante “local” do mercado que analisam, escrevem como se por um lado dispositivos de controle para a saída de capital já empregados internacionalmente foram apontados por estudos anteriores como propiciadores de escândalos de corrupção nesses governos, ou facilmente contornáveis pelos investidores, por outro controles excessivos para a entrada de capital em um país tenderiam a provocar distorções em sua Economia, impactando financeiramente significativamente as pequenas e médias empresas (BRIXIOVA;

VARTIA; WORGOTTER, 2010, p. 66).

Esses autores também apontam a existência de contratos hipotecários firmados a taxas fixas como uma medida que dificultaria elevações bruscas no preço das residências, acarretando uma menor volatilidade nesse mercado, ao contrário do que ocorreria em países com contratos majoritariamente baseados em taxas ajustáveis, como ocorrido na Estônia (BRIXIOVA; VARTIA; WORGOTTER, 2010, p. 68) – e em estreita relação à presença de instituições financeiras internacionais nesse país.

Em se tratando do monitoramento e regulação do Mercado Imobiliário, dessa forma, o que a bibliografia aqui levantada que aborda essa questão postula - invariavelmente a quem se consulte – é o papel que cabe ao Poder Público de principal regulador do Mercado Imobiliário, conferindo-lhe a primazia de intervenção, não obstante abordarem realidades tão díspares. Intervenção essa apontada nas mais diferentes escalas, cabe ressaltar, indo desde políticas nacionais macroeconômicas, à constituição do sistema tributário imobiliário dos municípios.

1.2. Os estudos brasileiros

Quanto à bibliografia nacional sobre os ciclos imobiliários, enfoque desta seção, o que se pôde notar é que além de pouco expressiva numericamente, em geral nela se constatou uma assimilação superficial de conceitos discutidos mais extensivamente em estudos internacionais, resultando em pesquisas que, sem discuti-lo, partem de um arcabouço teórico ainda em formação no Brasil.

Assim, prevalecem abordagens não propriamente relacionadas à discussão dos ciclos imobiliários, mas a eles correlacionadas – apesar da aqui já apontada premência do estudo desse fenômeno, em especial para as Economias Capitalistas Ocidentais, como a brasileira. E, dos assuntos tangenciais ao debate que aqui se realiza, verificou-se uma concentração de pesquisas quanto à elaboração de indicadores para a oferta, e sobre os impactos dos novos mecanismos de crédito na acessibilidade financeira e localização dessa produção imobiliária recente³⁴.

Em maior afinidade ao aqui abordado, a literatura brasileira de interesse (mas também latino-americana, sucintamente levantada) se restringiu na última década à análise do segmento comer-

34 Em pesquisas realizadas em repositórios brasileiros online de dissertações e teses (conforme Nota 001), foram encontrados apenas três trabalhos na última década que se pretendiam enquanto uma análise mais abrangente acerca dos ciclos de produção do Mercado Imobiliário.

É interessante contrapor essa informação ao fato de que, apesar de com a CFG de 2008 ter havido uma disseminação internacional dessa discussão, conforme já explicitado, os estudos brasileiros sobre o Mercado Imobiliário pouco se alteraram enquanto seus objetos, metodologias e aporte conceitual.

cial desse mercado, com estudos voltados a torres de escritórios, com uma nítida visão desses empreendimentos enquanto ativos. No campo residencial, por outro lado, as pesquisas em geral versam sobre mudanças nos estilos arquitetônicos dos edifícios, e sua inserção urbana.

Cabe ressaltar, também, que, excetuando-se esses estudos de caráter mais financeiro, por assim dizer, a produção acadêmica nacional e latino-americana acerca de questões diretamente envolvidas ao Mercado Imobiliário tende a abordá-lo a partir de perspectivas demasiadamente homogêneas, prejudicando, com isso, sua devida compreensão.

Dessa forma, por mais que se aponte o Mercado Imobiliário enquanto um setor propagador das imensas desigualdades sociais e raciais que marcam o subcontinente latino-americano, o que se procura explorar com esta pesquisa é o fato de que esse setor econômico é assim constituído devido a condicionantes que o extrapolam, não sendo ele, em si, intrinsecamente causador das segregações territoriais que aqui se verificam, e podendo, quando assim intencionado, contribuir para a mudança desse cenário.

Como aqui já apontado, dessa forma, o estudo dos ciclos imobiliários é predominantemente permeado por visões reformistas do modo de produção capitalista, constituindo-se, assim, em abordagens inerentemente limitadas quanto à efetiva transformação de suas realidades - algo fundamental de se ter bem explícito e nítido quando se discute esse fenômeno, e/ou nele se pretende regular e controlar.

No entanto, e apesar do pouco interesse da Academia por uma discussão mais abrangente quanto aos ciclos imobiliários, em si, foi publicada recentemente uma quantidade expressiva de trabalhos abordando os reflexos da CFG de 2008 na Economia brasileira, por diversas áreas, mas sua quase totalidade ainda considerando esse episódio de forma descontinuada e apartada do movimento geral da História, demonstrando que pesquisas como a aqui apresentada constituem um campo até o momento pouco explorado no país.

O primeiro trabalho nacional aqui trazido, assim, a dissertação de Mestrado de Paulo Massey Saraiva Nogueira, defendida em 2009 junto ao curso de Geografia da Universidade Estadual do Ceará, e intitulada “O Capital Imobiliário: Acumulação, Ciclo e Crise”; menciona apenas, em relação aos ciclos imobiliários:

“Inicialmente, esta pesquisa se deteve sobre alguns aspectos do processo recente de expansão imobiliária comandado pelas incorporadoras monopolistas nacionais. (...) A delimitação do propósito investigativo em torno da matriz de financiamento das incorporadoras monopolistas pretendia, pois, captar as determinações essenciais, materiais, do movimento expansivo observado.”

Disponível para consulta *online* apenas no formato de Resumo do trabalho, é interessante que, na visão de seu autor, o “ciclo” mencionado em seu título referir-se-ia, primordialmente, aos então últimos acontecimentos ocorridos na Economia mundial, e, em especial, à CFG de 2008,

corroborando a crítica que aqui se faz dos trabalhos nacionais serem, marcadamente, análises conjunturais apenas do passado recente.

Além disso, o nítido enfoque financeiro dessa investigação quanto a um determinado agente dessa cadeia - as “incorporadoras monopolistas nacionais” -, enquadra esta pesquisa no mencionado rol de trabalhos a respeito da “financeirização” recente do Mercado Imobiliário brasileiro, algo que, em si, não se apresenta como um fato novo nesse mercado, extremamente dependente de financiamento para sua produção e comercialização, como evidenciado pela literatura internacional aqui consultada.

A premissa de uma análise restrita ao ciclo recente pelo qual passou esse setor econômico no Brasil é outro ponto de atenção, uma vez que, ao buscar pelas “determinações essenciais” que levaram à conformação do ciclo recente, uma compreensão mais abrangente da História recente não é somente necessária, como fundamental, incorrendo do contrário em grandes chances de se considerar como “novidades” características e ocorrências na realidade recorrentes em se tratando desse tema.

Dois anos antes à publicação da dissertação de Nogueira (2009), Marcos Sousa César apresentaria em 2007 sua dissertação de Mestrado à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, discutindo o que intitulou como “Interpretação de ciclos imobiliários em edifícios comerciais de padrão corporativo. Aplicação na cidade de São Paulo durante o período de 1994 a 2004”.

A inclusão desse trabalho na seleção aqui analisada, apesar de sua temporalidade anterior ao período aqui definido para as buscas bibliográficas, reside nele ser uma das poucas pesquisas brasileiras recentes sobre essa temática (chegando, inclusive, a mencionar o termo “ciclos imobiliários”), tendo como estudo de caso, como a dissertação aqui desenvolvida, a cidade de São Paulo – SP.

Dessa forma, focalizando o desempenho comercial da comercialização das torres comerciais lançadas na capital paulista na virada do século XX para o XXI, conforme presente em seu Resumo (CÉSAR, 2007, p. 04), César (2007) alinha-se à vertente de trabalhos que consideram o Mercado Imobiliário, majoritariamente, em termos dos retornos que promove enquanto investimento, orbitando sua discussão em torno de modelagem e estabelecimento de indicadores para previsões comportamentais relacionadas à tomada de decisão de investidores nesse mercado (CÉSAR, 2007, p. 146).

O interesse de César (2007) no estudo dos ciclos imobiliários, assim, e como parte significativa da bibliografia internacional levantada, em geral de pesquisadores associados a consultorias ou Escolas de Negócios, tem um objetivo muito bem definido, e pouca, ou mínima, discussão desse fenômeno urbano enquanto sua conformação, potencialidades e impactos sociais, no território das cidades.

Em seu trabalho, por exemplo, esse autor apenas levantaria a discussão acerca da conceituação dos ciclos imobiliários em parte de sua Introdução, baseando-se em relatórios produzidos pelo *Deutsche Bank Group* - uma instituição financeira alemã - e pela consultoria multinacional *PriceWaterhouseCoopers* (CÉSAR, 2007, p. 15-18). Se por um lado menciona, sucintamente, aspectos relacionados à ocorrência desses ciclos – em que aqui se procurou aprofundar -, sua discussão em torno dos trabalhos mencionados se deu, principalmente, quanto aos modelos de representação para as fases dessas oscilações propostas por cada um deles.

César (2007, p. 19) menciona o pioneirismo de Homer Hoyt ao debater essa temática em 1933, e através da revisão de algumas outras obras aponta a importância de se realizar esse tipo de estudo em termos locais, e em relação a padrões específicos de imóveis. Também discorre sobre o descolamento das curvas de oferta e demanda que marcam o Mercado Imobiliário (CÉSAR, 2007, p. 19-20), já aqui apontadas, corroborando ao que se pôde levantar da literatura internacional aqui selecionada.

Um fato interessante é que ao citar um trabalho de Gordon Brown publicado em 1984, acerca dos ciclos imobiliários, César (2007, p. 21) escreveria que: “Ele conclui que o sucesso de analistas, consultores, investidores e proprietários está em dar maior credibilidade às análises do ciclo do Mercado Imobiliário.”, ponto a que o próprio autor não confere muito cuidado em seu trabalho, uma vez que pouco discute quanto ao porquê da escolha que faz dos indicadores econômicos que utiliza para interpretar os ciclos imobiliários dos edifícios comerciais da cidade de São Paulo (CÉSAR, 2007, p. 45)³⁵.

O trabalho de Luiz Alessandro Pinheiro da Câmara de Queiroz, a terceira e última produção nacional levantada, é sua tese de Doutorado apresentada à Universidade Federal de Pernambuco, na área de Desenvolvimento Urbano³⁶, e intitula-se “Incorporações imobiliárias: Ciclos, financeirização e dinâmica espacial em Natal/RN”, sendo, dentre os trabalhos brasileiros aqui selecionados, aquele que mais se adere à proposta de discussão desta pesquisa.

Esse autor explicita desde o início de seu trabalho, pela escolha de palavras que inclusive sele-

35 Debruçando-se sobre um recorte temporal de apenas dez anos, apesar de ter tomado conhecimento sobre a Teoria dos Ciclos Imobiliários, é de se estranhar que César (2007) objetive realizar conexões entre produção imobiliária e aspectos macroeconômicos em um período tão curto de tempo - conforme verificado na revisão bibliográfica aqui realizada, um intervalo insuficiente para se analisar um ciclo imobiliário completo.

36 Em termos de áreas do conhecimento que abordam ou tangenciam o debate acerca dos ciclos imobiliários, o que se pôde notar pela revisão bibliográfica realizada, nacional e internacionalmente, é que essa é uma discussão de interesse às áreas de Arquitetura e Desenvolvimento Urbano/Urbanismo, bem como aquelas relacionados a Negócios e à Economia, principalmente quanto a portfólios de investimento, e à Matemática, especificamente quanto aos modelos e metodologias aplicadas para avaliação da produção imobiliária e indicadores correlatos. Essa sistematização é importante pois esclarece aquelas áreas que mais têm a contribuir em intercâmbios futuros; contribuindo assim tanto para estudos mais aprofundados e completos quanto a esse tema, quanto para avanços nesse campo.

ciona para seu título, que mediará sua discussão tanto pela análise de um dos agentes atuantes no Mercado Imobiliário, os incorporadores, quanto pela “financeirização” desse mercado. Como aqui já discutido, e evidenciado por estarem presentes em duas das três pesquisas nacionais levantadas, essas seriam as temáticas mais comumente escolhidas pelos estudos brasileiros ligados a áreas de Humanidades, com o Urbanismo – neste caso em específico.

Diferentemente ao trabalho de César (2007), no entanto, Queiroz (2012) realiza sua análise do Mercado Imobiliário natalense partindo da Teoria dos Ciclos Econômicos, citando as pesquisas pioneiras de Hoyt - como aquele também o faz -, apesar de sinalizar que uma “primeira sistematização para uma Teoria dos Ciclos” (no caso, econômicos) teria sido realizada pelo economista Joseph Schumpeter apenas algum tempo depois, em 1939 (QUEIROZ, 2012, p. 33).

Dessa maneira, e como seu objetivo era buscar a lógica por trás desse embricamento entre setor imobiliário e financeiro, que já anuncia em seu título, Queiroz (2012, p. 34) escreveria: “De uma maneira geral procurou-se fazer uma brevíssima síntese acerca do debate sobre a real importância dos ciclos imobiliários em relação aos ciclos da economia.”, demonstrando conhecer tanto a diferenciação entre esses dois fenômenos, quanto a sua evolução enquanto campo de estudo, aspectos também desenvolvidos nesta revisão bibliográfica.

Queiroz (2012, p. 39) relata, ao debruçar-se sobre a evolução acadêmica quanto aos ciclos econômicos e também imobiliários, como esse conceito teria origem na Física, encontrando entretanto amplo desenvolvimento na Economia – enquanto formulação explicativa das constantes flutuações pelas quais atravessavam os principais países capitalistas de então; inferida pela nacionalidade e estudos de casos desses primeiros estudos.

Em relação às restrições que essas pesquisas pioneiras sofreram, em suas épocas, Queiroz (2012, p. 44) destaca o embate que encontraram na tradição econômica clássica, uma vez que, segundo esta corrente de pensamento, a Economia seria em essência estável, sendo os ciclos, portanto, flutuações decorrentes de fatores exógenos a ela e que, dessa forma, não mereciam maior atenção de seus pesquisadores (QUEIROZ, 2012, p. 44).

No entanto, como prossegue Queiroz (2012), devido às constantes crises pelas quais passavam essas Economias, o estudo dos ciclos não apenas fora estimulado, como tornou-se “inquestionável” enquanto fenômeno (QUEIROZ, 2012, p. 44). É interessante que, como aponta (QUEIROZ, 2012, p. 39), as pesquisas nesse campo foram também motivadas pelo intuito de através de um maior entendimento desse fenômeno, embasar intervenções mais exitosas por parte do governos na Economia; mitigando assim os efeitos prejudiciais decorrente dos períodos de estagnação econômica – e evidenciando o papel de destaque que o Estado assume nessas situações.

Queiroz (2012, p. 39-40) então, assim como Jadevicius, Sloan e Brown (2017), propõe uma periodização para o estudo dos ciclos imobiliários, embora à outra maneira. Argumenta em defesa

de uma cronologia dividida entre o que denomina “Entreguerras” (período compreendido entre 1920 e 1930, em que essas análises consideravam principalmente as flutuações nos custos da construção e nos preços dos terrenos), e um segundo momento, mais recente (entre 1980 e 1990, em que a retomada desse assunto seria guiada pela desregulamentação do sistema financeiro internacional ocorrida nesse período – reafirmando o eixo temático de sua própria pesquisa).

Como defendido pelos autores aqui já discutidos, Queiroz (2012, p. 51 e 53) pontua que o sistema capitalista seria, intrinsecamente, um modo de produção calcado em ciclos, sendo essas flutuações, apesar de recorrentes, imprevisíveis. Destaca a importância de se considerarem esses mercados em termos locais ou regionais, e os comportamentos próprios que cada um de seus segmentos apresentará (QUEIROZ, 2012, p. 58), como também apontado por César (2007) e por grande parte da literatura internacional.

Queiroz (2012) então descreve como existiria uma sequência cíclica de crises econômicas, agravadas, contemporaneamente, por “uma nova e importante característica: uma crescente participação do setor imobiliário, em conjunção com o capital financeiro, enquanto elemento desestabilizador da economia” (QUEIROZ, 2012, p. 56).

Diante desta sua premissa, estabelece então uma relação dos principais conceitos levantados pelos autores que considera relevantes na discussão dos ciclos imobiliários (QUEIROZ, 2012, p. 57), sem nunca se afastar, no entanto, da tese por ele defendida: de que as novas e atuais possibilidades de movimentação do capital seriam as principais desencadeadoras de instabilidades das Economias Mundiais, com importante destaque ao setor imobiliário.

Essa inter-relação entre Mercado Imobiliário e Economia, apesar do que defende Queiroz (2012), não seria, entretanto, novidade em uma perspectiva histórica de análise – como a aqui trazida -, além da aqui defendida pouca utilidade em se considerar o segmento imobiliário enquanto apenas um elemento “desestabilizador” da Economia, e não percebê-lo também enquanto importante provedor habitacional no Estado brasileiro.

Queiroz (2012) assim contraria o encontrado na literatura internacional, como quando escreve que a disponibilidade corrente de crédito seria um fator catalisador muito mais correlacionado à oferta do que à demanda, o que explicaria empreendimentos imobiliários concretizados apesar de não necessariamente atreladas às necessidades da demanda local (QUEIROZ, 2012, p. 58).

Ou ao abordar um estudo de David Harvey acerca da Urbanização, de 1978 (QUEIROZ, 2012, p.59), quando coloca que os ciclos imobiliários não seriam causados por motivações de ordem econômica ou mudanças demográficas, em uma determinada população, mas sim devido ao esgotamento do “tempo de vida” (em termos físicos e econômicos) dessas construções, para essas sociedades.

Assim, apesar de se constituir enquanto um importante contraponto na literatura nacional sobre os ciclos imobiliários, percebem-se por essas nuances que o trabalho de Queiroz (2012) ainda se encontra muito atrelado a preceitos gerais defendidos pela produção acadêmica brasileira, principalmente aquela mais ligada às Humanidades³⁷.

No entanto, esse autor também coloca que alguns estudos brasileiros estariam avançando nessa questão, segundo suas palavras:

“(...) onde se encontram as análises mais detalhadas sobre o sistema de crédito imobiliário, suas relações com as flutuações da economia e seus rebatimentos na questão habitacional brasileira. Pedro Abramo, Cláudio Paiva, Adriano Botelho e Luciana Royer se enquadram nesta última categoria.” (QUEIROZ, 2012, p. 63)

Ainda subjugados ao Mercado Financeiro, apesar disso, esses estudos permaneceriam considerando as flutuações nos imóveis reflexo de oscilações no sistema financeiro imobiliário (2012, p. 63-4), diminuindo, com isso, um correto entendimento dos ciclos imobiliários e do Mercado Imobiliário brasileiro em toda sua complexidade. A pesquisa aqui desenvolvida, nesse sentido, almeja ir além, partindo dos ciclos imobiliários como entendimento de todo esse processo, como se procurou elucidar neste capítulo.

Dando prosseguimento a esta tarefa, assim, segue-se a discussão de duas importantes obras que versarão sobre como veio ocorrer a verticalização da cidade de São Paulo e sua estruturação urbana, não sendo o objetivo principal desta pesquisa, mas tendo com ele estreita relação. Baseando-se os apontamentos realizados na Teoria dos Ciclos Imobiliários aqui levantada, realiza-se a crítica desses escritos em vistas do quanto divergem e tem a ele contribuir.

37 Esse fato causa ainda maior estranhamento devido a esse próprio autor mencionar que a abordagem dada pelos pesquisadores brasileiros aos ciclos imobiliários ainda é costumeiramente realizada de forma indireta, sendo, na maioria dessas vezes, focada na descrição de momentos específicos de uma certa produção imobiliária, territorializada (QUEIROZ, 2012, p. 62) – conforme as pesquisas em fontes bibliográficas nacionais puderam também apreender.

2. A Estruturação da Verticalização Paulista

Sendo os ciclos imobiliários um fenômeno marcadamente local, condicionados por fatores que vão desde o sistema fiscal imobiliário às políticas monetárias vigentes em uma determinada localidade - como explicitado na revisão bibliográfica aqui trazida -, tornou-se então imprescindível para a conclusão dos objetivos desta pesquisa contextualizar seu estudo de caso, a cidade de São Paulo, em toda complexidade de sua escolha, explicitando de forma sucinta seu processo de urbanização e verticalização e, para além disso, discutido como reconhecidos e amplamente citados pesquisadores desses seus aspectos os conceituam.

Não se almeja aqui recontar a história do desenvolvimento urbano da cidade de São Paulo, mas procurar identificar os elementos decisivos para sua conformação atual, em especial aqueles catalisadores dos processos de verticalização residencial em alguns seus bairros, objeto esse foco desta pesquisa. Como apresentado a seguir, mas reconhecido por quem a conhece ou nela more, a “São Paulo vertical” alude à circunscritas territorialidades dessa cidade, e é sobre essas áreas que esta pesquisa irá debruçar-se.

Diante assim da verificada escassez de Literatura nacional quanto à temática dos ciclos imobiliá-

rios, conforme apresentado no subcapítulo 1.2. desta dissertação, restringiu-se a análise crítica que se procurou aqui realizar a duas importantes obras do campo dos Estudos Urbanos no Brasil, que apesar de não citarem explicitamente os ciclos imobiliários, tangenciam questões a eles relacionadas permitindo com esse trabalho também sua discussão.

Os textos selecionados para isso são a dissertação de Mestrado da arquiteta e urbanista Nadia Somekh, apresentada em 1987 à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (USP), referência até os dias atuais para quem estuda o processo de verticalização brasileiro; e o livro do também arquiteto e urbanista Flavio José Magalhães Villaça publicado em 2001, mas fruto de discussões que realizara desde a defesa de sua tese de Doutorado na Geografia da USP no final da década de 1970, quanto à estruturação urbana das metrópoles brasileiras – em que se destacam os bairros ocupados pela alta renda; em sua maioria, as áreas que se verticalizaram nas cidades brasileiras.

Interessa especialmente a esta pesquisa, assim, identificar os condicionantes que esses dois autores apontam enquanto interferentes no fenômeno da verticalização nas cidades brasileiras - principalmente em seu espectro residencial -, e como suas argumentações corroboram, ou contrastam, ao levantado através da revisão bibliográfica internacional realizada para esta pesquisa - focada no campo de estudo dos ciclos imobiliários.

Inicia-se assim a discussão destes trabalhos com a apresentação e análise crítica da pesquisa de Somekh (1987), pela sua maior proximidade ao discutido no capítulo anterior e à temática geral desta dissertação, prosseguindo-se, então, ao debate da teoria de Villaça (2001), acerca de como se efetivaria a estruturação das áreas residenciais verticalizadas de São Paulo. A discussão de ambas essas obras fora dividida em subseções, de forma tanto a facilitar seu debate quanto sua leitura/busca por assuntos específicos, e questionamentos ao que esses importantes autores trazem, ainda sem resposta, permeiam a todo o texto apresentado a seguir.

Bibliografia básica em muitos cursos de Arquitetura e Urbanismo pelo Brasil, a realização de tal leitura crítica dessas obras aqui selecionadas de Somekh (1987) e Villaça (2001) não fora, assim, apenas uma etapa essencial à essa pesquisa - em prol da determinação do atual estágio em que se encontra a discussão dessas questões urbanas no Brasil -, mas, também, um processo pessoal extremamente enriquecedor de (re)validação de tais pressupostos e teorias urbanas discutidos desde a Graduação nesse citado curso.

2.1. Uma proposta de periodização para a verticalização paulistana, e sua suposta “des-verticalização”

A arquiteta e urbanista Nadia Somekh – além de professora universitária e servidora pública - é uma das pioneiras no estudo da verticalização das cidades brasileiras, estabelecendo um dos cânones nacionais dessa discussão, nacionalmente, com a defesa de sua dissertação “A (Des) Verticalização de São Paulo” em 1987; obra essa ainda muito referenciada.

Uma vez que se buscou aqui discutir tanto o processo de verticalização residencial da cidade de São Paulo quanto sua conformação urbana como um todo, abordar esse importante trabalho de Somekh (1987) tornou-se então de suma importância para a presente pesquisa, constituindo-se enquanto um dos trabalhos nacionais seminais na proposição de uma periodização para o fenômeno da verticalização em um contexto brasileiro.

Além disso, a escolha pela análise da dissertação de Somekh (1987) deve-se também ao fato dessa autora ater-se ao processo de verticalização paulistano, estudo central também da presente dissertação. Assim, ao invés de aqui se apresentar um levantamento histórico “geral” do desenvolvimento da cidade, de forma a contextualizar e embasar a discussão realizada quanto ao estudo de caso de São Paulo aqui trazido, optou-se por realizar essa narrativa através do processo de verticalização dessa cidade, constituindo-se o estudo de Somekh (1987) embasamento e fonte de indagações quanto à discussão dos ciclos imobiliários aqui levantada.

Maior cidade não apenas brasileira, como de todo o Hemisfério Sul, cabe ressaltar que São Paulo passou por um período de crescimento tão intenso e acelerado durante o século passado que sua expansão urbana seria rivalizada no mundo somente com o despontar das megacidades chinesa, já na segunda metade do século XX.

Assim, e apesar de nela também se verificarem processos comuns a outras cidades brasileiras, sua magnitude demanda cuidados quando da extrapolação dos fenômenos urbanos nela constatados, atendo-se, nesta pesquisa, apenas à sua formação e configuração atuais – possíveis de serem extrapolados somente em certa medida a outras realidades urbanas nacionais.

Contando atualmente com mais de 3,5 milhões de domicílios³⁸, a cidade de São Paulo possui quase um terço dessas moradias classificadas enquanto do tipo “apartamento”, concentrando em números absolutos 16% das residências do Brasil assim classificadas, apesar de responder por não mais de 6% do total de domicílios brasileiros.

Ainda quanto às especificidades que marcam a escolha dessa cidade enquanto objeto de estudo, aponta-se como dentre as cidades brasileiras com mais de cem mil habitantes São Paulo

38 Segundo dados oficiais do Censo Demográfico 2010 (SÃO PAULO, 2019b).

ocupa a 13ª posição enquanto mais altos percentuais de verticalização residencial, números esses que tanto demonstram sua significância no contexto brasileiro, quanto permitem inferir como a verticalização no Brasil insere-se como uma questão urbana restrita a poucas de suas cidades, sendo que percentuais em torno de 30% dos domicílios totais em apartamentos são verificados apenas em uma dezena de municípios brasileiros.

Fonte: SÃO PAULO, 2019a.

Tabela 1 – Cidades mais verticalizadas do Brasil

Município (UF)	População residente	Domicílios Particulares Permanentes (DPP)	DPP em Apartamento	Proporção de DPP em Apartamento
Santos (SP)	419.400	144.600	91.228	63,1%
Balneário Camboriú (SC)	108.089	39.265	22.249	56,7%
Porto Alegre (RS)	1.409.351	508.456	237.297	46,7%
Vitória (ES)	327.801	108.515	47.096	43,4%
Niterói (RJ)	487.562	169.237	71.770	42,4%
Florianópolis (SC)	421.240	147.437	55.759	37,8%
São Caetano do Sul (SP)	149.263	50.492	19.078	37,8%
Rio de Janeiro (RJ)	6.320.446	2.144.445	806.769	37,6%
São José (SC)	209.804	69.589	23.830	34,2%
Belo Horizonte (MG)	2.375.151	762.075	251.275	33,0%
Vila Velha (ES)	414.586	134.467	41.676	31,0%
Juiz de Fora (MG)	516.247	170.535	50.092	29,4%
São Paulo (SP)	11.253.503	3.574.286	1.009.636	28,2%

Fonte: IBGEab, 2010.³⁹

39 “Domicílio Particular Permanente, segundo o IBGE (2014), é todo aquele local estruturalmente separado e independente, que serve de habitação a uma ou mais pessoas. Separação e independência seriam critérios essenciais essa definição; de forma que a separação existiria quando o local de habitação é limitado por paredes, muros

Assim, ao mesmo tempo em que é inegável que a dimensão da cidade São Paulo imponha às questões urbanas através dela discutidas uma outra escala interpretativa, considera-se seu debate importante por envolver um “objeto” emblemático do que a sociedade brasileira pôde historicamente produzir; seja em relação a seu desenvolvimento, seja quanto à geração de desigualdades, segregação e pobreza que promoveu.

O expressivo crescimento da cidade de São Paulo não fora acompanhado da devida expansão de sua infraestrutura urbana a níveis adequados para garantir uma qualidade de vida urbana digna à maioria de sua população, como pode ser constatado pelo percentual de seus residentes vivendo em condições subnormais, cerca de 1,28 milhão de pessoas – ou mais de 11% de sua população⁴⁰; uma realidade que no cenário nacional, entretanto, não é exclusividade dos paulistanos.

Dessa forma, e aqui argumenta-se, abordar a verticalização residencial empreendida na cidade de São Paulo é também, indiscutivelmente, tratar dessas contradições que marcam a História do Brasil e que tornam impossível sua discussão apartada desse contexto mais amplo no qual ela se insere.

Posto isso, e assim realizadas as ressalvas pertinentes a esse objeto de estudo, Somekh (1987) descreveria, já em seu Resumo, como sua questão norteadora seria a investigação das transformações do processo que denomina como “crescimento vertical” da cidade de São Paulo, buscando identificar seus condicionantes e o tipo de Espaço Urbano dele resultante (SOMEKH, 1987, p. 03).

Estabelece enquanto seu recorte temporal o período compreendido entre 1920 e 1979 (SOMEKH, 1987, p. 04), sendo a análise das décadas mais recentes complementada em trabalhos produzidos por ela e por seus orientandos em pesquisas posteriores⁴¹. Como em toda essa produção - como se pôde verificar - foi empregada a mesma metodologia da pesquisa aqui referenciada (SOMEKH, 1987), restringiu-se assim a análise deste que fora considerado seu trabalho mais completo e detalhadamente descrito.

Quanto à metodologia de que se utiliza para auferir a verticalização da cidade de São Paulo,

ou cercas e coberto por um teto, permitindo a uma ou mais pessoas que nele habitam isolarem-se das demais com a finalidade de dormir, preparar e consumir seus alimentos e proteger-se do meio ambiente, e a independência, por sua vez, quando o local de habitação tem acesso direto à saída da edificação. Os domicílios podem ser particulares ou coletivos, permanentes ou improvisados e ocupados e não-ocupados.

40 IBGEa, 2010.

41 Um de seus orientandos, apresentaria em 2012 uma dissertação de Mestrado que, como exemplo, utilizaria-se-ia dos mesmos métodos estabelecidos por Somekh (1987) nessa sua referida pesquisa para então analisar o período compreendido entre os anos de 1980 e 2011 (GAGLIOTTI, 2012). O mesmo pode ser dito quanto ao livro que essa autora publicaria em 1997, “Cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939”.

Somekh (1987, p. 20) tem no Registro de Elevadores da Prefeitura de São Paulo uma de suas “fontes básicas”, como colocaria, a partir do qual então mapearia em torno de 5% dessas entradas a cada ano (e desde que não correspondentes a um mesmo edifício) - de forma tanto a se conhecer a espacialidade assumida por tal fenômeno nessa cidade, quanto a conformar um primeiro esforço de sistematização desses dados em prol de um maior entendimento desse processo e de suas analogias com a “evolução urbana como um todo e com a formação específica dos bairros de São Paulo” (SOMEKH, 1987, p. 25).

A temática imobiliária na abordagem de Somekh (1987), como apresentado pela própria autora, é acompanhada pela discussão de dois outros assuntos para ela relevantes e correlacionados à verticalização: a problemática envolvendo a urbanidade promovida por esses empreendimentos verticalizados, e uma discussão, mais sensível, quanto ao que determinaria o preço da terra.

Nesse sentido, para Somekh (1987, p. 03), tanto interessaria a paisagem urbana que esses condomínios conformariam quanto as modificações que promoveriam em seus ambientes pré-existent, sendo assim importante para ela correlacionar ao processo de verticalização as políticas instituídas (principalmente, urbanísticas) e obras públicas que, segundo sua visão, acabariam por coordenar as transformações transcorridas na cidade. Seu interesse de pesquisa vai para além de aspectos estritamente imobiliários, em prol de uma discussão também da urbanidade produzida por esses empreendimentos verticais – diferentemente, assim, da pesquisa aqui desenvolvida.

Devido à extensão de sua obra, e de forma a facilitar a apreensão e apresentação de sua análise aqui realizada, são a seguir categorizadas as principais discussões desenvolvidas a partir do trabalho de Somekh (1987), focando-se a temática dos ciclos imobiliários e de como se efetivara esse fenômeno urbano através do estudo de caso da cidade de São Paulo, interesses maiores a presente pesquisa.

2.1.1. O preço da terra e a verticalização

Quanto às relações entre o processo de verticalização e o preço da terra urbana, Somekh (1987, p. 04) explicita logo ao início de seu trabalho sua posição: “É consensual a associação entre altos preços de terreno e verticalização”, afirmações essas que são muito menos problematizadas do que continuamente reafirmadas ao longo da sua escrita, pelas escolhas que essa autora realiza ao longo do desenvolvimento de seu texto.

Partindo-se desse preceito, assim, Somekh (1987) busca por explicações para essa valorização da terra que identifica na cidade, a qual, inclusive, relaciona à questão que intitularia sua dissertação, conforme apresentado no seguinte excerto: “[A desverticalização] consiste na tendência histórica da legislação de limitar significativamente os coeficientes de aproveitamento dos lotes

urbanos e como isso se relacionou com a valorização dos mesmos.” (SOMEKH, 1987, pg. 07).

Ocorre que, não necessariamente, depreende-se um nexos causal incontestável entre esses processos, fato esse que a autora não dá muita importância, e chega a se contradizer na própria bibliografia de referência que cita em seu trabalho - que aponta como a elevação no preço da terra poderia dar-se por motivos como sua localização espacial sempre única na estrutura urbana, uma vez que irreprodutível exatamente como se apresenta em uma dada localidade, por exemplo.

Assim, conforme apresentado pela própria autora, não seria a legislação urbanística paulistana no início do século XX extremamente permissiva quanto à elevação em altura das edificações, fator esse que, por si só, dessa forma não impactaria sobremaneira no valor dos terrenos já dotados de infraestrutura, assim já legalmente possíveis de se verticalizarem nesse contexto?

Marcada por parques investimentos públicos, concentrados em específicas áreas de seu território, não seria de se estranhar que os preços da terra urbana - principalmente nessas porções mais “bem localizadas” - elevassem-se extraordinariamente em um cenário de industrialização e grandes fluxos migratórios para a capital paulista, mas não acompanhados de qualquer planejamento por parte do Poder Público em relação a como acomodar toda essa população recém-chegada à cidade.

A criação de escassez de terras passíveis de incorporações residenciais, e não o aumento dos coeficientes de aproveitamento dos lotes, dessa forma, figura como uma explicação mais plausível para as notáveis elevações no preço da terra identificadas por Somekh (1987), trazendo a questão fundiária para o centro de sua discussão – apesar de ser esse também um aspecto pouco discutido pela autora.

Diante de um panorama urbano precário em termos da disseminação de infraestrutura, com restritas áreas com um adequado suporte físico já constituído na cidade, não seria de estranhar que os investimentos imobiliários em verticalização fossem altamente concentrados em determinados bairros da cidade nessa época, visto que, mais demandado do que para um uso residencial unifamiliar, a existência de torres de apartamentos preconiza um ambiente urbano minimamente qualificado para a comercialização desses empreendimentos.

Quando Somekh (1987, p. 77) cita então uma série de outros autores que correlacionam as áreas de maior ocorrência de verticalização aquelas com terrenos de mais alto valor, entende-se aqui que na realidade o que eles estejam constatando são os sinais, mais evidentes, de uma cidade estruturada na diferenciação e segregação espacial da ocupação de sua população - sendo o preço dos terrenos diretamente influenciado por essas desigualdades espaciais verificáveis pelo seu território, às quais as legislações urbanísticas vigentes apenas reforçariam por meio de suas implicações.

Questionam-se aqui, assim, trechos como o em que Somekh (1987, p. 80) referencia o seguinte excerto da obra de Roger Bastide de 1959, “Brasil, terra de contrastes”: “A cidade poderia ter-se estendido horizontalmente apenas, mas o alto preço dos terrenos obrigou-a a se erguer verticalmente (...)”. Mas, será mesmo? Sendo São Paulo uma cidade tão referenciada no Urbanismo estadunidense - o que faz inclusive com que Somekh (1987) nomeie assim um de seus períodos de verticalização -, o que explicaria a concentração das residências dos paulistanos mais abastados em apartamentos nas áreas centrais e não em casas em subúrbios afastados do Centro da cidade já nesse período?

Não se pode naturalizar o desenvolvimento urbano das cidades, aqui se defende, com o risco de se incorrer em argumentações que tornem sua atual estruturação impossível de ser modificada, ou, ainda mais grave, impreterível. Ou não haveria de se considerar sua infraestrutura urbana sempre insuficiente diante de sua extensa dimensão territorial ao fato da cidade de São Paulo apresentar um modelo de verticalização residencial central e direcionado às classes médias e altas de sua população?

A escassez de terrenos propícios para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários intencionalmente produzida, destinados por sua vez aqueles que poderiam financiá-los - durante grande parte da História da cidade, somente as classes de maior poder aquisitivo –, contribui assim para explicar a elevação nos preços das terras urbanas mais do que qualquer outro elemento, e torna o estudo de aspectos fundiários relacionados ao seu crescimento urbano extremamente relevantes e fundamentais.

Assim, ao comentar os impactos na verticalização provocados pela promulgação da Lei de Zonamento de 1972, a primeira do gênero na cidade de São Paulo, Somekh (1987, p. 140 e 148) relataria como seria nesse momento que a verticalização empreendida na capital paulista não apenas atingiria novos bairros anteriormente já ocupados, como avançaria, também, sobre áreas da cidade com grande disponibilidade de terrenos vazios, conformando um processo de reconstrução urbana que promoveria bairros desde seu início verticais (SOMEKH, 1987, p. 140), em decorrência, direta, da legislação urbanística municipal então instituída.

Não há como não associar a contínua expansão das áreas verticalizadas da cidade de São Paulo - bem como de seu centro financeiro e econômico – a um questionamento acerca de quem seriam os donos dos terrenos situados nessas novas “fronteiras” urbanas, ou seja, os reais beneficiários dessa trajetória da verticalização pela cidade, aqueles que de fato detêm grande parte do poder (seja econômico, social, ou cultural) de definir os rumos do desenvolvimento urbano da cidade de São Paulo.

Nesse sentido, agrupar em um mesmo rol os proprietários de terrenos e a cadeia produtiva imobiliária mais prejudica do que contribui para o entendimento do funcionamento do Mercado Imobiliário local, uma vez que os interesses e formas de ação de cada um desses participantes não é

apenas diferente, como, em certos aspectos, contraditório – mesmo que, em se tratando de uma sociedade tão desigual quanto a brasileira, muitas vezes proprietários de terra e incorporadores são a mesma pessoa, ou, quando muito, parentes ou “conhecidos”.

Expectativas elevadas de valorização da terra por parte de seus proprietários, por exemplo, impactam sobremaneira o público dos empreendimentos construídos nessas regiões podendo inclusive frear a atividade imobiliária em algumas localidades – quando, devido aos altos preços pedidos pela terra, não há demanda suficiente que viabilize ali se empreender. Assim, uma vez que essas correlações da dominação não estão sempre dadas, é imprescindível que se considere, e se atente, para como elas se efetivariam em cada específica realidade, em busca de uma compreensão quanto a realmente do que (ou de quem) se estaria tratando.

2.1.2. Quem direcionaria o Mercado Imobiliário?

Seguindo sua análise centrada na produção, Somekh (1987) então creditaria os principais beneficiados com os lucros provenientes do Mercado Imobiliário paulistano os incorporadores ou promotores imobiliários, pouco mencionando, como também o faria Flávio Villaça – também uma bibliografia brasileira de referência aqui analisada - o papel predominante exercido nesse mercado pelos proprietários de terra; como já discutido nesta dissertação, principalmente, através dos escritos de Gaffney (2009).

A problemática da posse da terra é, assim, um imperativo que desponta a todo momento quando das discussões urbanas, sendo camuflada no processo de incorporação de condomínios por uma multiplicidade de agentes envolvidos nesse tipo de empreendimento, mas muito mais nítida quando da realização e comercialização de loteamentos – algo comum no início do despontar do grande crescimento urbano de São Paulo, em meados do século XIX.

No entanto, e apesar de indissociável quando se trata do Mercado Imobiliário, a questão da propriedade da terra tem sido continuamente menosprezada na Literatura brasileira mais reconhecida dedicada aos Estudos Urbanos, na qual se inclui esse trabalho de Somekh (1987). É assim também relevante como Somekh (1987) praticamente não discute o papel desse setor privado enquanto mais importante provedor de habitações no Brasil – e para além de seu destaque na Economia do país -, atendo-se com muito mais atenção, em um trabalho que se pretende discutir a verticalização das cidades brasileiras, a aspectos ligados à urbanidade das áreas economicamente mais dinâmicas da cidade de São Paulo.

Não se pretende com essa análise diminuir outros campos e temáticas, mas a questão que se coloca enquanto premente ao se discutir esse específico mercado privado (“Quem controlaria suas terras?”) não é claramente levantada por Somekh (1987) nesse seu trabalho, posição essa,

considerado um contexto como o brasileiro de uma país capitalista globalmente periférico, fortemente suscetível a críticas.

2.1.3. O Estado cooptado

Relacionando-se também à discussão que propõe quanto ao que determinaria o preço da terra, Somekh (1987, p. 34-5) confere especial atenção em sua obra aos escritos do sociólogo europeu Christian Topalov, para quem a subjetividade inerente dessas decisões econômicas evidenciaria como o valor da terra seria, em essência, um valor “de opinião” – levantando a importância de intercambialidades da Arquitetura e do Urbanismo com outras áreas do conhecimento - como já trazido nesta pesquisa através da discussão do trabalho de Nofsinger (2012).

Como discutido por Topalov, o estudo do Urbano deveria, em contradição a uma ênfase nos valores da terra, estruturar-se pela localização residencial das camadas superiores e do operariado – sendo as camadas intermediárias, para ele, não ocupantes de um espaço que lhes seja particular (SOMEKH, 1987, p.35)⁴².

Assim, segundo esse autor, não existiria uma lei geral que disciplinaria a ocupação do espaço, mas sim regularidades presentes em cada cidade oriundas das conjunturas históricas do modo de produção e da estrutura de classes de cada específica sociedade por ela habitada, que articularia diferentemente os espaços produtivos aos residenciais, e vice-versa, em uma designação de determinados territórios para determinados grupos (SOMEKH, 1987, p. 35-36).

Nesse sentido, tão importante quanto compreender a macroestrutura que regeria a Economia de cada país seria também procurar compreender suas especificidades no território local, ao nível de suas cidades; inclusive considerando-se seus diferentes matizes regionais – algo extremamente relevante quando se aborda um país de dimensões continentais, como o é o Brasil.

Recorrendo então novamente a Topalov, Somekh (1987, p. 40) assinala como o longo tempo de produção para o bem imóvel, assim como sua imprescindível base fundiária se constituiriam em especificidades que tanto marcariam esse mercado, quanto conformariam os pontos chaves para que se pudesse compreender a relação existente entre o Estado e o que esse autor denomina como “capital imobiliário”.

Também elencados por Harvey (1988 – e como consta na Nota de Rodapé número 12 desta dissertação) quando de sua particularização do Mercado Imobiliário diante de outros setores das

42 A esse respeito, como esta pesquisa procurará discutir diante do estudo de caso da cidade de São Paulo, desconsiderar os impactos das escolhas locacionais das camadas médias urbanas seria assumir um posicionamento demasiadamente radical, visto a importância que esses setores desempenham, por exemplo, no processo de exclusão espacial dos mais pobres para as localizações urbanas mais precárias do território.

Economias Capitalistas, esses dois aspectos pressionariam o Poder Público de diferentes formas: o primeiro demandaria por medidas que encurtassem o longo período de rotação do capital investido nesse setor, através de regulações menos rígidas, aprovações mais rápidas, e mecanismos menos intensivos de financiamento, enquanto que o segundo exerceria uma pressão no Estado, ininterrupta, por novas terras “exploráveis” - ou seja, que manteriam suas taxas de lucro correntes constantes.

Para isso, prossegue Somekh em citação a um trabalho de Alain Lipietz de 1977 (1987, p. 40-41), o Estado serviria dessa forma como um mero instrumento de ação para os detentores do capital circulante, responsável pela reprodução das redes de infraestrutura urbana e definição das regulações urbanísticas locais em prol dessa classe dominante.

Outro aspecto interessante que Somekh (1987) traz da obra de Lipietz trata-se do fato do Estado não só limitar o uso e ocupação do solo urbano como também ser o responsável por assegurar o direito à propriedade aos detentores desses terrenos (SOMEKH, 1987, p. 42), característica essa muito importante quando se discute o Espaço Urbano no Brasil, em que a informalidade na posse da terra não é somente um traço marcante das cidades brasileiras, como impacta diretamente em suas estruturação e transformação - além de ser um conceito juridicamente, nesse específico contexto nacional, muito “maleável”.

Quanto a isso, chama especial atenção as citações que Somekh (1987) elenca para ilustrar a verticalização do bairro do Itaim Bibi, na Zona Sul de São Paulo: o fato dessa localidade, apesar de então considerada uma nova fronteira da verticalização, ser previamente ocupada por uma classe de renda alta (“Os terrenos custavam por volta de 120 cruzeiros o metro quadrado, acessíveis a compradores quase sempre da classe média alta (...)” SOMEKH, 1987, p. 126), e o impacto que a mudança na legislação teria, majoritariamente, nos preços dos terrenos urbanos de posse de proprietários individuais, e não necessariamente do setor produtivo imobiliário (“Os preços dos terrenos multiplicaram-se seis ou sete vezes (...)”, “As construtoras disputavam o melhor terreno (...)”, “Por mais que se pagasse caro o terreno no Itaim este era mais barato do que em Higienópolis, onde os poucos lotes ainda disponíveis eram disputados a preço de ouro. Estava sendo criado um novo bairro vertical.” SOMEKH, 1987, p. 128).

Considerados nesta presente pesquisa como importantes condicionantes do fenômeno de verticalização da cidade de São Paulo, o fato de seus bairros verticalizados serem, em geral, anteriormente caracterizados por uma distinção urbanística perante o restante da cidade – sendo, inclusive, já ocupados por classes de maior renda -, e a discussão quanto à propriedade da terra nessas localidades em transformação, apesar de mencionados por Somekh (1987), passam despercebidos ao longo de sua narrativa, cedendo destaque a argumentações como a discussão da saturação viária de determinadas regiões da cidade após sua verticalização.

Sua explicitação de quem se beneficiaria e de quem seria prejudicado nesse processo de trans-

formação seria, assim, pouco aprofundada, como pode ser constatado no seguinte trecho que seleciona da reportagem quanto à verticalização do Itaim Bibi de uma edição do ano de 1972 da Revista Veja:

“Para os antigos moradores, a valorização dos terrenos trouxe para ruas tranquilas, como a pequena Rua da Mata, pesados caminhões carregados de cimento, que afundaram o calçamento e deram ao lugar a aparência de ter sofrido violento ataque aéreo. Para os novos e futuros moradores, as perspectivas não eram melhores: “terão de enfrentar congestionamento provocado pelos carros de quarenta apartamentos em cada edifício, próximos uns aos outros, além de terem, como única vista e muito próximo, o apartamento de frente ou de lado.””

No entanto, não seriam esses antigos moradores então tão “afetados” pela transformação imobiliária dos bairros aonde residiam aqueles que mais se beneficiariam desse processo? Visto que, tratando-se já de localidades em sua maioria ocupadas por famílias de maior poder aquisitivo, esses residentes também o seriam, em geral, os proprietários desses terrenos – constituindo-se, enquanto classe, em consideráveis detentores do capital que fora então nessas regiões investido.

O condicionamento das benesses desse processo urbano em prol das classes urbanas mais favorecidas no Brasil data de antes da época dessa referida reportagem, sendo, talvez, uma das características mais duradouras e marcantes do Mercado Imobiliário brasileiro. Conforme trazido por Somekh (1987, p. 131), a “verticalização do Milagre” – como referenciaria o fim da década de 1960 para início da de 1970, quarta fase de sua periodização - seria marcada por uma extrema concentração de renda no Brasil, catalisada por uma demanda por grandes apartamentos já incentivada devido a mudanças anteriores na legislação urbanística vigente em São Paulo.

Esse período sedimentaria, assim, um crescimento vertical da cidade continuamente pautado na manutenção de suas já constatadas enormes desigualdades socioespaciais - processo esse que se mantém até os dias atuais. Somekh (1987) então elenca algumas intervenções públicas realizadas ao longo de sua periodização que impactariam essa produção que levanta e analisa, sendo a primeira delas a Lei nº 2.322 de novembro de 1920, quanto ao “padrão municipal” para as construções particulares no município, que estabelecia como altura máxima para os edifícios o limite de três vezes a largura da rua em que se situavam (quando maior do que doze metros de comprimento), mas que, conforme essa autora pôde averiguar, em menos de uma década tornara-se letra morta devido então às sucessivas exceções a ela obtidas pelos empreendedores imobiliários atuantes nessa época (SOMEKH, 1987, p. 59).

A questão da legislação urbanística, sobre esse viés, configura-se enquanto um ponto que merece extremo cuidado quando de sua análise no cenário brasileiro, marcado por uma notória “frouxidão”, institucionalizada, quanto à aplicabilidade dessas leis vigentes aos setores mais ricos e influentes de sua sociedade – e em especial àquelas de caráter municipal, de menor poder

impositivo.

Cabem, assim, questionamentos como: o quanto essa “maleável” legislação, de fato, sobrepor-se-ia a imperativos outros da produção imobiliária, notadamente a pressões econômicas? Ou o quanto análises centradas nesse aspecto teriam a contribuir para o entendimento desse fenômeno em questão? Perguntas essas que necessitam serem colocadas, ou, ao menos, comentadas quando da realização de pesquisas como a aqui apresentada⁴³.

Originada no ano de 1920, a primeira lei paulistana que versava sobre aspectos urbanísticos relacionados à verticalização restringir-se-ia ao estabelecimento de gabaritos máximos aos edifícios de acordo com o comprimento das vias públicas em que se situavam, como relata Somekh (1987, p. 71), sendo regulamentado apenas em 1934 o primeiro Código de Obras do município de São Paulo – conhecido como “Código de Obras Arthur Saboya”, em alusão ao técnico responsável por sua organização -, e que viria então a consolidar as disposições avulsas em Leis e Atos referentes às construções e outros quesitos urbanísticos no município (SOMEKH, 1987, p. 72).

Essa nova legislação urbanística balizava a altura das edificações segundo a largura das vias públicas lindeiras a elas, contando, no entanto, com uma especificidade: os gabaritos máximos permitidos não podiam ultrapassar 27 andares (SOMEKH, 1987, p. 72). Mas em uma cidade que então principiava a se verticalizar, como o era São Paulo na década de 1930, tal regulação acabava por não conformar nenhuma verdadeira restrição aos novos empreendimentos, como inclusive colocado por Somekh (1987, p. 72). A questão que assim permanece ao longo da leitura de seu trabalho, é se, diante desses fatos, porque creditar tanto destaque a uma pretensa “evolução” legal urbanística na cidade, desconsiderando-se que ela em nada alterou o processo de desenvolvimento urbano então, e ainda, em curso em São Paulo.

Assim, a cada reformulação da legislação urbanística paulistana o que se pode constata enquanto regularidade é o impacto generalizado que essas modificações legais promoveriam nos preços das terras urbanas, seja revalorizando as áreas mais centrais e verticalizadas, devido às restrições à verticalização cada vez mais severas que estabeleceriam, seja valorizando regiões periféricas, selecionadas como novas fretes passíveis de verticalização na cidade a cada nova revisão dessas regulações (SOMEKH, 1987, p. 164).

Quanto à influência exercida pelas obras públicas empreendidas na cidade, Somekh (1987, p. 65-7) destaca a primazia das ações desenvolvidas no âmbito do “Plano de Avenidas de São Paulo” proposto pelos então engenheiros municipais Francisco Prestes Maia e João Florence de Ulhoa Cintra ao longo das décadas de 1920 e 1930. Tal plano promoveu uma série de alar-

43 Como se procurou argumentar nesta pesquisa, talvez a legislação urbanística municipal se conforme muito mais enquanto um dos resultados do que como uma condicionante no fenômeno de verticalização das cidades brasileiras. Defende-se aqui, dessa forma, que um ampliado entendimento das inter-relações entre esse elemento e os demais que comporiam as movimentações constatadas no Mercado Imobiliário seriam de fundamental para qualquer análise imobiliária – e urbana – que se venha a intentar.

gamentos viários na região central (favorecendo assim a construção de edifícios mais altos, legalmente condicionados à largura das vias para as quais faziam frente) e a construção de novas avenidas por toda a cidade, beneficiando sobremaneira o espraiamento da verticalização paulistana, uma vez que com a expansão da infraestrutura pública para regiões intermediárias da cidade, para além de seu Centro, expandiam-se também as áreas atrativas a investimentos do Mercado Imobiliário local.

A expansão da infraestrutura pública, assim, conformar-se-ia muito mais como um processo de expansão do “banco de terras” disponível para a incorporação imobiliária do que de fato um catalisador a essa produção. Seria um pré-requisito, fomentando também sua ocorrência – discussão, essa, que torna ainda mais significativa o entendimento da problemática envolvendo a propriedade da terra, em especial aquelas “beneficiadas” pelos melhoramentos urbanos públicos empreendidos nas cidades.

Em relação aos transportes públicos urbanos, uma das categorias “chave” de investimento público para essa discussão, há que os analisar com redobrada prudência visto a importância que assumem para muitos autores em sua argumentação quanto à estruturação urbana. Somekh (1987), por exemplo, abordaria esse elemento principalmente em termos das diferenças entre seus diversos modais, conforme se segue.

Essa autora relataria como o sistema de transporte público paulistano, até meados do século XX calcado em bondes, geraria “um padrão de urbanização bastante denso”, explicando assim parte da morfologia da cidade nessa época. No entanto, é interessante que se note, no mapa levantado pela SARA Brasil datado de 1930 - portanto, antes da popularização dos automóveis e dos ônibus na cidade de São Paulo -, como loteamentos periféricos e desconectados do tecido urbano já pontuavam por todas as direções de seu Centro.

Não seria a alta densidade construtiva verificada no Centro da cidade de São Paulo jusamente devido à concentração da infraestrutura em um perímetro tão reduzido da área “urbanizada” dessa cidade? Ou o quanto, de fato, ela se constituiria desse modo devido a quesitos técnicos relacionados aos modais de transporte público adotados pela Municipalidade, ou se justificaria primordialmente enquanto mecanismo para que seus proprietários e investidores mantivessem suas propriedades extremamente valorizadas em relação ao restante da cidade? - E, claro, diante de um conivente apoio da Administração Pública,

Com um explosivo crescimento populacional em meados do século XX, a cidade de São Paulo terá sua população acrescida em 1,8 milhão de habitantes em 17 anos, entre 1940 e 1957, mais do que dobrando um número que já era da ordem de mais de milhão (SOMEKH, 1987, p. 100). Diante de um panorama histórico de parques investimentos públicos, regulamentações liberais (ou desregulamentações) que caracterizariam o Planejamento Urbano paulistano, Somekh (1987, p. 101) citaria, inclusive, como a autorização em 1958 para que companhias particulares de ônibus

Mapa 1 – O desenvolvimento urbano extensivo da cidade de São Paulo

Registros dos então planejados loteamentos da Vila Portuguesa (atual Vila Nina), a Norte, e do Parque Bristol, a Sul, em mapeamento da cidade de São Paulo em 1930, trazem indícios do quanto a expansão contínua de sua mancha urbana sempre fora uma condicionante do crescimento paulistano.

Fonte: GOESAMPA (2020) – “Mappa Topographico do Município de São Paulo”, levantamento aerofotográfico realizado pela empresa SARA Brasil S/A no ano de 1930.

realizassem a oferta desse tipo de transporte de público de massa na cidade teria profundos impactos na estrutura urbana de São Paulo.

Argumenta-se aqui, assim, como esse tipo de justificativa tecnicista para o entendimento do desenvolvimento da cidade mascara o real controle que as elites exercem sobre o território urbano - ao qual podem também ser acrescidas a majorada importância dada a aspectos relacionados a mudanças na legislação urbanística local. Ao relegar para a Iniciativa Privada a oferta do transporte público por ônibus na cidade, por exemplo, os representantes do Poder Público propiciavam assim ainda mais poder para uma elite que então não controlava apenas as terras, mas a ampliação do que se entende por infraestrutura urbana.

Não só verificáveis na obra de Somekh (1987), assim, a questão que se coloca seria qual a contribuição de fato em se apagar o papel exercido pelas elites no território das cidades em substituição à interpretações focadas em aspectos secundários da estruturação urbana das cidades brasileiras - como o é a discussão acerca do alcance e padrões de serviço de sua rede de transporte público.

Em uma Economia capitalista de livre mercado, em um país ocidental situado no Hemisfério Sul, é imprescindível que não apenas esse monopólio fundiário e imobiliário seja explicitado quando das discussões acerca do desenvolvimento urbano das cidades brasileiras, como também identificados seus detentores e estudadas as formas como estes intervêm nesse Mercado e no Estado em prol de benefícios individuais.

Discussões que desconsideram esses aspectos, assim, tendem a não abordar essa complexa realidade, creditando às desigualdades espaciais verificadas em cidades como São Paulo, dentre outros inúmeros exemplos possíveis, como originárias de escolhas técnicas “equivocadas”, legislações urbanísticas “impróprias”, ou incorporadores “inescrupulosos”, em um nítido processo de distanciamento ao cerne dessa questão.

Somekh (1987) assim, ao discutir a substituição dos bondes por ônibus no início do século XX, conjuntura a chegada de automóveis e outros veículos automotivos na cidade como uma das grandes causas para a expansão horizontal urbana paulistana. Mas e quanto aos atores políticos que, com suficiente força e representatividade política, conseguiram estabelecer tal direcionamento diverso ao Planejamento Urbano municipal? – Cabe ressaltar, imprescindíveis de serem considerados tal qual comumente a bibliografia acadêmica menciona quanto aos técnicos públicos que, dentro do que lhes era permitido, puderam ir de embate a esses processos.

Perceptível também em outros escritos aqui selecionados, advoga-se quanto à necessidade de se ir além da consideração de “os automóveis”, “os ônibus”, “a indústria automobilística” como provocadores de algum efeito nas cidades, e voltar-se a seus reais agentes – inclusive debatendo o lobby dos donos das montadoras e companhias automotivas nos rumos urbanísticos defi-

nidos em, e para, cada municipalidade⁴⁴. Essas máquinas, ao fim, são operadas por interesses humanos.

De forma semelhante, quando escreve sobre o período que classifica enquanto “A Verticalização do Automóvel”, Somekh (1987, p. 103) pontua que o Centro da cidade de São Paulo já se encontrava então “praticamente saturado” pelo crescimento vertical, ocasionando sua expansão para outros bairros. Transmite-se aqui, assim, igualmente esse apontado esvaziamento de um processo que é, antes de tudo, decorrente da ação humana.

Apontam-se assim elementos inanimados, sejam eles uma ou outra determinada indústria, ou alguma nova regulação urbanística, como os reais agentes de decisões e ações tomadas por grupos sociais muito bem determinados, e que precisam ter suas identidades nitidamente expostas se o objetivo é, de fato, combatê-los. As cidades fazem-se através do embate social, e não por meio de evoluções determinísticas ou tecnicistas.

Quando, por exemplo, Somekh (1987, p. 104) escreve que: “Essa mudança talvez possa ser explicada pela expansão das atividades centrais para a Av. Paulista, pela saturação da área construída, altos preços do solo e agravamento das condições de congestionamento do núcleo central da cidade.”. Elenca-se assim uma série de motivos quase “naturais” para explicar a expansão das áreas verticalizadas pela cidade, omitindo-se, por outro lado, a quais grupos sociais interessava o abandono da região central e a promoção de novas centralidades por eles definida pela área urbana.

Em se tratando dos congestionamentos viários, não seria o adensamento habitacional da região central uma resposta mais óbvia a essa questão do que sua dispersão pelo território? Ou o que estaria por trás da necessidade de um comerciante abandonar as vantagens provenientes da aglomeração comercial e de serviços do Centro da cidade em prol de localizações novas - verdadeiras “fronteiras urbanas” em suas épocas?

Ações públicas menos “diretas” ou visíveis, mas extremamente impactantes para o Mercado Imobiliário, como as políticas federais instituídas de financiamento, são também evidências dessa cooptação do Estado pelas classes dominantes. O Setor Público possui um expressivo poder de influência ante as definições de como se efetivarão as relações de financiamento de um setor econômico - algo muito caro ao Mercado Imobiliário, pelas características de seu “produto” co-

44 BANHAM (2013), em escrito a respeito da cidade de Los Angeles (EUA), colocaria como não apenas grupos de pressão notórios - como o “Automóvel Clube do Sul da Califórnia” - teriam contribuído para a extinção da então considerável malha de bondes que servia essa cidade no início do século XX, como o próprio setor fundiário dessa localidade seria o principal elemento para o abandono desse modal, uma vez que os inúmeros loteamentos dispersos acrescentavam sucessivos cruzamentos não planejados à malha de trilhos, provocando mais atrasos no serviço e acidentes, além de se servirem sobremaneira bem da utilização dos automóveis em uma realidade urbana “rarefeita e relativamente subequipada”, características essas que favoreciam o emprego de um veículo que transitava bem “em qualquer superfície mais ou menos plana e dura” (BANHAM, 2013, p. 63-5).

mercado -, em geral voltadas ao benefício de sua elite, e não de sua população.

O que a história do Banco Nacional da Habitação (BNH) lega, como relataria Somekh (1987, p. 135), é o quanto essa importante instituição pública iria relegar o mercado popular em prol de um direcionamento cada vez maior aos setores médios urbanos (SOMEKH, 1987, p. 135), transformação essa impossível de não ser levantada e apontada quando do estudo do Mercado Imobiliário nacional⁴⁵.

Assim, o que aqui se questiona é o quanto o trabalho de Somekh (1987) perde em potência ao trazer conclusões como a à seguir apresentada:

“Em síntese, a verticalização em São Paulo, ao longo dos cinco períodos analisados, passa de terciária a residencial e torna-se propriedade privada, fazendo com que o Estado cada vez mais se articule com o capital imobiliário, incentivando a produção de edifícios destinados principalmente às classes de alta e média rendas.” (SOMEKH, 1987, p. 164)

Apesar de ter passado de majoritariamente destinada à locação para a aquisição, a propriedade imobiliária nunca deixara de ser privada no Brasil, e é difícil compreender o que a autora quer dizer, apesar de apresentar vários indícios históricos dessa conformação social no decorrer de sua dissertação, com a colocação de que o Estado brasileiro “cada vez mais” se articularia com um “capital imobiliário” no tempo. Faria sentido tal distinção do capital, diante da organização da sociedade brasileira? E como dizer que a cooptação do governo pelas elites intensificou-se com o tempo, em um país em que essa sempre foi a ordem instituída (desde os princípios de sua formação)? – Como bem o comprova a disposição da infraestrutura urbana pelo território das cidades.

2.1.4. Em busca de uma perspectiva nacional I

Ao se debruçar sobre seu objeto de estudo, a cidade de São Paulo, Somekh (1987) não abordaria outras realidades urbanas brasileiras, mas caracterizaria o processo de verticalização paulistano através de contextos urbanos outros e muito circunscritos, sendo frequentes comparações com os EUA e a França. Interessa a presente discussão aqui apresentada, assim, o que tais escolhas deixam implícito em seu texto.

Somekh (1987, p. 08) diz, por exemplo, como que contrariamente à capital paulista, a cidade de Paris, na França, apresentaria uma configuração de sua verticalização oposta a de São Paulo, apresentando um padrão construtivo “bastante denso” mas não “a característica da verticalidade”, como coloca, sendo Paris, assim, “uma cidade pouco vertical mas bastante densa” (SOMEKH, 1987, p. 13).

45 Como Somekh (1987, p. 135) aponta, o mercado popular passaria de uma parcela de 40% das atividades desse banco, na década de 1960, para 12%, entre 1970 e 1974 – período em que, devido à mudança da legislação em relação ao FGTS, contraditoriamente ele mais dispunha de recursos.

No entanto, e logo à primeira vista, a análise de sua declaração confronta-se ao fato da capital francesa, com seus edifícios em série com mais de cinco pavimentos, não representar - mesmo que remotamente - uma paisagem urbana não verticalizada, como fica evidente na imagem a seguir. Em prol de sua discussão quanto à qualidade urbana, em que nitidamente tem em mente modelos exteriores à realidade brasileira, Somekh (1987) continuamente analisa a cidade de São Paulo por um viés negativo de sua real conformação e identidade.

Seu próprio recorte para o que define enquanto verticalização iria de encontro à essa sua argumentação, uma vez que define as edificações por ela classificadas como verticalizadas na cidade de São Paulo enquanto todas aquelas construções com quatro ou mais pavimentos (SOMEKH, 1987, p. 28) , pressuposto esse que se aplicado à Paris, por exemplo, tornar-lhe-ia quase que completamente verticalizada segundo esse critério.

Um pouco mais adiante, ao discutir a preponderância da construção de edifícios residenciais e não comerciais em São Paulo, mas em uma postura ainda semelhante de desconsiderar a realidade instituída dessa cidade e como ela fora instituída, Somekh (1987, p. 10) escreveria: “O que queremos mostrar (...) é a predominância residencial na distribuição dos usos da cidade e por consequência da verticalização residencial em relação à verticalização terciária.”, argumento este que define enquanto uma especificidade da realidade paulistana frente a outras cidades.

Figura 1 - Paisagem parisiense verticalizada

Fonte: Patrick Blanc, 2013.

Disponível em: <<https://sustentarqui.com.br/nova-parede-verde-de-patrick-blanc-em-paris/>>.

Acesso em: 10 de janeiro de 2020.

No entanto, e como a própria autora revela a seguir, a área urbana destinada ao uso residencial na cidade de São Paulo não difere muito desse mesmo percentual em comparação às cidades norte-americanas (SOMEKH, 1987, p. 10), colocando em xeque sua própria afirmação anterior, que aliás fundamenta sua discussão quanto ao porquê da verticalização paulistana assumir um caráter predominantemente residencial.

Sendo os terrenos ocupados para usos voltados à Habitação proporcionalmente semelhantes em ambos contextos urbanos, o que explicaria essa diferenciação em suas formas urbanas? Em relação a esse questionamento, a análise de Somekh (1987) baseia-se somente em uma descrição de sua percepção quanto a essas diferentes paisagens urbanas.

Se nas cidades brasileiras e latino-americanas a verticalização dar-se-á principalmente com a construção de edifícios residenciais, e não sendo o uso predominante de terrenos para Habitação ou restrições físicas para a expansão de suas manchas urbanas causas desse processo, o que então explicaria a forma aqui assumida por esse fenômeno?

Assim, discutir as cidades latino-americanas envolve obviamente abordar suas especificidades, mas desde que em seus devidos termos e não através de comparações generalistas com cidades de outras regiões do mundo, em países com Economias, sistemas políticos e sociedades tão diversas às daqui - como as estadunidenses ou francesas, por exemplo. Muito mais efetivo nesse sentido seria interpretá-las diante de que forma as desigualdades econômicas e étnicas que marcam essas sociedades, junto ao domínio que sofrem de potências econômicas internacionais, “cristalizam-se” na configuração de seus territórios, um viés extremamente útil para compreendê-las em sua totalidade.

A relação da cidade de São Paulo com os outros estudos de caso que essa autora apresenta, assim, não se fundamenta na construção de um maior entendimento da realidade brasileira mas se pauta por comparações e avaliações inferiorizantes diante daqueles que, ao que transparece de sua leitura, seriam os modelos urbanos “ideais” a serem seguidos.

Somekh (1987, p. 15) então prossegue: “Ao contrário da experiência internacional de verticalização, que é predominantemente terciária e geralmente concentrada nos grandes centros de negócios, verificamos que a verticalização em São Paulo é predominantemente residencial.” - em uma nítida referência ao termo “internacional” enquanto “Ocidental do Norte”.

Ocorre que, e diferentemente à bibliografia que elege, circunscrita apenas à Europa Ocidental e aos EUA, o fenômeno da verticalização residencial tem expressão para além da América Latina, sendo notável também na África e na Ásia, em que é justamente o uso residencial aquele que mais se destaca na paisagem urbana.

Figura 2 – A “experiência internacional de verticalização”

Cairo - Egito

Fonte: René, 2018. Disponível em: <<https://www.flickr.com/photos/magdeburg/45771183344>> .

Acesso em: 10 de janeiro de 2020.

Lagos - Nigéria

Fonte: Suitcase, 2020. Disponível em: <<https://suitcasemag.com/lagos-nigeria-2/>> .

Acesso em: 13 de janeiro de 2020.

Beirute - Líbano

Fonte: 2020. Disponível em: <<https://br.pinterest.com/pin/814236807603581998/?autologin=true>> .
Acesso em: 10 de janeiro de 2020.

Mumbai - Índia

Fonte: Bloomberg, 2019. Disponível em: <<https://www.financialexpress.com/money/at-rs-56000-per-square-feet-mumbais-tardeo-is-most-expensive-residential-market/1701358/>> .
Acesso em: 10 de janeiro de 2020.

Hong Kong – RAE China

Fonte: Enochlau, 2005. Disponível em: <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:View_from_Victoria_Peak_2.jpg>

Acesso em: 10 de janeiro de 2020.

Pyongyang – Coreia do Norte

Fonte: Uri Tours, 2013. Disponível em: <[https://pt.wikipedia.org/wiki/Pyongyang#/media/Ficheiro:Pyongyang_City_-_Ryugyong_Hotel_in_Background_\(13913572409\).jpg](https://pt.wikipedia.org/wiki/Pyongyang#/media/Ficheiro:Pyongyang_City_-_Ryugyong_Hotel_in_Background_(13913572409).jpg)> .

Acesso em: 10 de janeiro de 2020.

Shenzhen - China

Fonte: Alamy, 2019. Disponível em: <<https://www.scmp.com/news/china/politics/article/3023330/beijing-unveils-de-tailed-reform-plan-make-shenzhen-model-city>> .

Acesso em: 10 de janeiro de 2020.

Tóquio - Japão

Fonte: Bert e Tania, 2010. Disponível em: <<https://megamoon.wordpress.com/2010/01/08/tokyo/roppongi-hills-to-wer-view/>> .

Acesso em: 10 de janeiro de 2020.

Ao se debruçar sobre as “Origens” da verticalização, Somekh (1987, p. 11) assim vincula diretamente aos EUA, e “às condições particulares das cidades americanas e do próprio estágio de desenvolvimento capitalista”, o surgimento e desenvolvimento inicial dessa que seria uma das novas e marcantes tipologias arquitetônicas do século XX: o arranha-céu. No entanto, e como pôde ser explicitado através da base de dados aqui produzida por meio do Cadastro Fiscal paulistano, a capital paulista não é uma cidade de arranha-céus, o que torna questionável sua posição em pautar a discussão da verticalização paulistana especificamente por este tipo edifício.

Trabalhos acadêmicos que se dedicaram exclusivamente aos motivos da exiguidade dessa produção na capital paulista inclusive já apresentaram pontos que tornam ainda mais nítida a inter-relação desse tipo de produção imobiliária às realidades específicas de cada localidade – e a sua pouca expressividade no panorama urbano paulistano, por conseguinte. No caso do Município de São Paulo, por exemplo, a não proliferação de arranha-céus em muito se deve às legislações correlatas aos “cones de aproximação” dos aeroportos instalados na, ou próximo, à cidade, bem como a normativas técnicas do Corpo de Bombeiros estadual que determinam exigibilidades de Segurança que acabam por inviabilizar financeiramente projetos de altas torres exclusivamente residenciais no panorama já instituído desse mercado em São Paulo (MIOTTI, 2011).

Somekh (1987) assim fundamenta seus escritos em uma relação constante de subordinação da realidade brasileira diante do comparado a outros países ocidentais do Norte, mas São Paulo não é Nova York, assim como não o é Paris. E mesmo a Avenida Paulista, um símbolo do processo de verticalização dessa cidade - e do Brasil -, é permeada de construções horizontais em meio à sua paisagem predominantemente verticalizada, como pode ser visto na imagem a seguir. Ela é, assim, e antes de qualquer outra comparação, um cenário urbano paulistano, brasileiro, e é a partir disso que deveria ser analisada – seja no campo dos Estudos Urbanos, seja em qualquer outra área do conhecimento.

Apegada à imagem de como uma cidade deveria ser, em moldes por ela definidos, Somekh (1987) acabaria por se desviar de elementos caros à real compreensão do processo de verticalização paulistano em toda sua complexidade; como quando afirma que a verticalização paulistana se transformaria com o tempo, “abandonando” no transcorrer de sua História o modelo do downtown terciário estadunidense (SOMEKH, 1987, p. 54).

Como ela mesma relata em referência ao primeiro período que elenca para a verticalização de São Paulo, denominado por ela como a “Verticalização Europeia”, o total da produção verticalizada residencial já correspondia nessa fase a mais de um terço de todos edifícios construídos nesse período (SOMEKH, 1987, p. 54). Portanto, o quanto caberia assemelhar a constituição desse fenômeno verificado na cidade de São Paulo ao ocorrido nas cidades estadunidenses?

Figura 3 - A Avenida Paulista enquanto um cenário urbano “incompleto”

Atenção para a drogaria situada na esquina à esquerda da imagem.

Fonte: GoogleMaps, 2013.

Defende-se aqui, assim, a premência do estabelecimento de estudos através de perspectivas anticoloniais⁴⁶ dessa temática, e do contexto brasileiro, como um todo. E se mantém o questionamento: qual a efetiva contribuição, de fato, do emprego de tais interpretações exteriores tão díspares à realidade brasileira para seu real entendimento, construídas através de tais comparações e juízos de valores? A quem essas visões, também, beneficiariam?

2.1.5. Marxismo e a questão racial urbana I

Alinhando-se ao que denomina em sua revisão bibliográfica de uma “Teoria Marxista do Espaço”, linha teórica segundo a qual o preço do terreno - e a renda dele esperada – seriam assim tão determinantes quanto as relações estabelecidas localmente entre o Mercado e o Estado (SOMMEKH, 1987, p. 36-40), Somekh (1987) não confere atenção à questão racial em seu trabalho.

Como se procurou trazer à presente discussão, no entanto, a questão racial é tão definidora para a estruturação do Espaço Urbano brasileiro que não se consegue explicar sua produção e reprodução sem que se mencione esse aspecto definidor da sociedade brasileira. Como demonstrado por Domingues (2004), França (2017), Nascimento (2019), Siqueira (2019) e Rolnik (1997), o Racismo reverbera nas cidades brasileiras de forma que heranças

46 Como apresentado por Faustino (2015, p. 54), o movimento anticolonial como teorizado por estudiosos como Frantz Omar Fanon consistir-se-ia enquanto um “ato político de rebelião, não se apresenta como o fim da história e nem mesmo o retorno a alguma forma pretensamente original que tenha sido tolhida pela colonização, mas sim a abertura a novas possibilidades de solidariedade e autocompreensão”, de forma que manter uma postura crítica a tal condição colonial fosse essencial aqueles a ela subjugados em prol de uma existência humana em sua plenitude.

do longo período de Escravidão negra e indígena da História Brasileira ainda são perceptíveis na configuração sócio-racial-territorial que marca as cidades brasileiras, e que contribui para uma permanente marginalização da população negra não apenas dos Espaços Urbanos, mas também dos estudos urbanísticos, como colocado por Siqueira (2019, p. 18).

A raça ainda se constitui enquanto um importante entrave para a instituição de um regime de fato democrático no Brasil, e esse aspecto de sua conformação não pode de forma alguma ser desprezado tendo em vista um histórico de longa manutenção e intrincada institucionalização da Escravidão como ocorre ao Brasil.

Sendo essa uma discussão não tão disseminada na década de 1980 em alguns meios acadêmicos brasileiros, levanta-se aqui o questionamento, no entanto, do porquê mesmo em suas já mencionadas contribuições recentes à discussão da verticalização paulistana aspectos étnicos dessa população ainda não figurarem em suas análises urbanas.

2.1.6. O lugar social do pesquisador I

Somekh (1987, p. 36-9), pela forma como estrutura sua argumentação, evidencia tanto uma predominância da interpretação da realidade paulistana a partir da classe dominante dessa sociedade, quanto permeia sua crítica ao Mercado Imobiliário local com generalizações que assim pouco exploram seus aspectos condicionantes.

O maior interesse de Somekh (1987) quanto à aparência da verticalização paulistana e não de fato ao que levaria a sua constituição, por exemplo, fica nítido na nomenclatura que essa autora seleciona para as fases que elenca desse fenômeno (“Verticalização Europeia”, “Verticalização Americana”...), pouco discutindo, por exemplo, como o fato dos apartamentos e escritórios construídos quando do início da verticalização paulistana serem majoritariamente voltados para locação implicarem em todo um setor produtivo rentista organizado para essa finalidade, em muito diferente ao que ocorre quando essa produção é estruturada para a venda direta ao “consumidor final”, a que predominantemente se volta esse mercado na contemporaneidade.

Quando cita um trecho da obra de Nestor Goulart Reis Filho “Quadro da Arquitetura no Brasil”, de 1978, Somekh (1987, p. 63), em outro momento, reproduz que: “Essa verticalização seria aceita inicialmente com relutância, pois ameaçava costumes que remontavam aos tempos coloniais.” Mas sendo quase metade da verticalização empreendida nesse referido período selecionado residencial, a quem de fato esses autores estariam referindo-se enquanto “relutantes” em aceitar a moradia em apartamentos? À população de renda média e média baixa que predominantemente locava essas unidades com toda a certeza não o era.

Ou quando associa a verticalização empreendida na cidade a um processo urbano de precari-

zação (SOMEKH, 1987, p. 80), não só por suas palavras, mas também pelos excertos que seleciona de sua bibliografia, como em: “Além disso, ressalta Mendes (in Azevedo, 1954, p.300), os novos edifícios iam suprimindo as áreas verdes das mansões que “davam tanto encanto ao bairro” [em relação à transformação do ambiente construído do bairro de Higienópolis].”, Somekh (1987) está tomando um partido muito bem definido em sua análise quanto à verticalização empreendida na cidade de São Paulo.

Assim, quando da instauração de uma Comissão Orientadora do Plano Diretor, em 1957, essa autora relataria como Anhaia Mello, um de seus coordenadores, apontaria: “Esse projeto, que é de emergência, visa impedir a continuação do aparecimento desses paquidermes que surgem em toda parte [em relação à verticalização empreendida na cidade].”, prosseguindo com o seguinte excerto de um de seus pronunciamentos:

“A função principal da família é ter filhos e criá-los bem. Pergunto como é que as famílias de São Paulo poderão ter filhos e criá-los bem nessas casas que estão sendo erguidas por aí com o rótulo de residências [quanto às *kitchenettes* então amplamente construídas e disseminadas pela cidade].” (SOMEKH, 1987, p. 107).

Assim, e da mesma forma como ainda hoje se faz, critica-se a verticalização a partir de critérios paisagísticos exteriores à realidade brasileira, bem como de vivências e modos de morar que não necessariamente partem da apreensão dos costumes dos trabalhadores urbanos brasileiros, conformando análises que assim dizem muito mais quanto a seus autores do que de fato à realidade da população sobre a qual almejam se debruçar.

A cota mínima de terreno por unidade habitacional que essa referida Comissão estabelece nesse plano, por exemplo, implicaria em apartamentos entre 140 e 210 m² de área útil (SOMEKH, 1987, p. 109), atendendo, com isso, apenas as mais ricas famílias da cidade - considerando-se o total de sua população de então -, mas contando com o entusiasmo e defesa daqueles para quem a verticalização resultava em uma precarização da vida urbana.

A posição de Prestes Maia, quando da promulgação dessa lei limitando os coeficientes de aproveitamento máximos na cidade, explicita muito bem esse argumento aqui defendido:

“Segundo a opinião dos senhores prefeito e diretor de obras, soprados nos ouvidos pela “Comissão Desorientadora do Plano da Cidade”, o problema do transporte em São Paulo não precisa ser resolvido, porque vai desaparecer: a nova lei de construção e zoneamento vai ter essa propriedade maravilhosa, de eliminar a necessidade de transportes [promovendo a desconcentração da verticalização pelo território]”. (SOMEKH, 1987, p. 110)

Ou, ainda quanto a essa mesma discussão, a posição defendida por parte do corpo técnico municipal é também muito emblemática: “consistia no questionamento da limitação da expansão vertical da cidade sem nenhuma referência à expansão horizontal que onerava os cofres públicos, em virtude da necessidade da extensão dos serviços.”; “Precisamente esses 551 km² [de

700 km² totais] habitados por uma população rarefeita, e não os bairros densamente povoados, são as principais vítimas da falta de serviços públicos (...)” (SOMEKH, 1987, p. 111).

Figura 4 – Ocupações recentes próximas às represas na Zona Sul paulistana

Fonte: Fernando Brisolla, 2017 *in* Geraque (2017); em reportagem sobre 75 novas ocupações irregulares terem surgido nas proximidades das Represas Billings e Guarapiranga entre os anos de 2013 e 2017.

No entanto, e como vem a ocorrer até os dias atuais, os detratores da verticalização continuam a depositar a real solução para os problemas urbanos de São Paulo em limitações impostas para a construção de novos prédios nos bairros centrais ou já verticalizados da cidade, fato que se acresce por, nessa sua disputa, conseguirem frequentemente monopolizar a discussão urbanística na cidade sempre em prol de seus próprios termos – e, com isso, relegando a um plano inferior o premente debate do atendimento habitacional a toda população.

O adensamento construído excessivo do Centro era sim uma questão em termos de Conforto Ambiental para os moradores e frequentadores desses espaços centrais, mas medidas para lidar com essa posição eram possíveis de serem tomadas sem que se continuasse a promover uma ocupação esparsa e pouco densa da área urbana paulistana - como ocorre até os dias atuais.

A cota parte de terreno por unidade como fora então instituída, por exemplo, não apenas promoveu uma majoração das áreas internas dos novos apartamentos – elitizando seu público consumidor -, como implicou na necessidade de terrenos maiores para esses empreendimentos (SOMEKH, 1987, p. 114), então disponíveis em terras mais distantes mais baratas que as disponíveis no Centro, concomitantemente incentivadas em sua ocupação justamente pela promulgação legal de novas “fronteiras” de verticalização na cidade.

Assim, julga-se aqui como de extrema importância, tais interpretações e opções por determinados modelos urbanos carregam consigo muito de seus autores, e tais características, quando não nitidamente evidenciadas, precisam ser atentamente analisadas quando de seus estudos.

2.1.7. A suposta “desverticalização” de São Paulo

Esse já apontado “olhar de fora”, perceptível na análise da referida obra de Somekh (1987), inclusive é o que fundamenta a escolha do título de sua dissertação, conforme ela mesma explicaria (SOMEKH, 1987, p. 15):

“O que chama a atenção é o fato de, aparentemente, São Paulo estar cada vez mais verticalizada, enquanto os dados apontam que seu coeficiente de aproveitamento está paulatinamente diminuindo. A nosso ver, isso representa uma involução no crescimento vertical, uma desverticalização.”

Ou seja, mesmo que a queda por ela verificada nesse processo relacione-se a mudanças sociais e culturais que culminariam com legislações urbanísticas cada vez mais restritivas na cidade de São Paulo, como nos mostram Meyer *et al* (2013, p. 04-05; em artigo sobre a emergência dos “condomínios-clubes” na cidade de São Paulo na virada para o século XXI), o que Somekh (1987) opta em destacar em todo esse processo é justamente seu distanciamento cada vez maior ao padrão de crescimento urbano vertical verificado em cidades como Nova York, mesmo que os acadêmicos estadunidenses nem ao menos empreguem um termo semelhante à “verticalização” para se referirem à intensificação da construção de edifícios em uma determinada localidade.

Somekh (1987) então discute as origens dessa tipologia nos EUA baseando-se em uma bibliografia da qual iria extrair, por exemplo, que: “o crescimento contínuo da população das grandes cidades, a congestão resultante dos centros e o aumento do valor do solo provocam o crescimento do número de pavimentos” (SOMEKH, 1987, p. 12), ou “A verticalização, dentro do modo de produção capitalista, passa a ser lógica. (...) Com uma mesma quantidade de terra era possível obter mais área construída.” (SOMEKH, 1987, p. 15).

Menciona que diante desse imperativo maior seria então uma “contradição” o município de São Paulo continuamente restringir a possibilidade de verticalização de alguns de seus lotes urbanos, limitando “as possibilidades de reprodução de um capital” (SOMEKH, 1987, p. 17), em um posicionamento que evidencia certo mal entendimento das particularidades com que o controle exercido por quem domina o capital efetivar-se-á em cada localidade, e em seu estudo de caso.

Problematizando-se sucintamente sua argumentação através do defendido por Gaffney (2009), e partindo-se da expansão horizontal das cidades enquanto o verdadeiro motor dessa acumulação com origens imobiliárias no Brasil, restringir a exploração de terrenos privados justamente nos bairros aonde a demanda de mais alto poder aquisitivo é maior, como no caso paulistano, não

seria assim contradição alguma diante da Política exploratória e segregacionista instituída na cidade de São Paulo e em outras cidades brasileiras, ou mesmo reais restrições à reprodutibilidade do capital por parte de sua elite⁴⁷; que continuaria a lucrar com a expansão das fronteiras urbanas bem como com os terrenos “bem localizados” que possui, distribuídos pela mancha urbana já consolidada, e que assim têm sua valorização garantida justamente pelo fator artificial de escassez derivado dessas legislações, através da utilização explícita do aparato do Estado em seu proveito próprio.

2.1.8. A Teoria dos Ciclos Imobiliários enquanto método interpretativo

Escrita em meados da década de 1980, Somekh (1987) chega a mencionar quanto à dificuldade que teve para encontrar uma bibliografia temática adequada ao estudo da verticalização - questão por essa autora solucionada, como relata, através da construção de seu próprio quadro referencial teórico (SOMEKH, 1987, p. 06).

No entanto uma ressalva precisa ser feita: Somekh (1987, p. 06) menciona tanto a bibliografia nacional quanto a internacional nesse rol de “ausências” que identifica, o que, diante do aqui apresentado na revisão bibliográfica sobre os ciclos imobiliários, levanta a questão do porquê dessa autora não ter recorrido a esse outro arcabouço teórico - sendo que, mesmo em trabalhos mais recentes, ela mantenha essa postura diante dessa bibliografia internacional já historicamente instituída.

Como aponta, Somekh (1987) centrar-se-ia em torno da palavra “verticalização” quando da realização de seu levantamento bibliográfico, toponímia essa que carrega em si - conforme aqui já apresentado - uma estreita relação com a ocorrência desse fenômeno urbano no contexto da América Latina.

Como a definiria (SOMEKH, 1987, p. 08), a verticalização tratar-se-ia do processo urbanístico de

47 Diferentemente ao empregado por outros autores levantados nesta pesquisa, principalmente Villaça (2001), conforme adiante apresentado, entende-se aqui o termo “elite” como o definido por Adriano Codato - professor de Ciência Política na Universidade Federal do Paraná -, segundo o qual essa classificação nomearia o grupo minoritário que controla, às vezes em regime de monopólio, às vezes não, as principais posições de poder ou de prestígio em uma determinada sociedade.

Não necessariamente se trataria de um setor civil organizado, mas que, por ser em menor número, conseguiria chegar a consensos mais facilmente do que outros grupos, setor este que reforçaria suas posições de controle mutuamente, ao depender do lugar que seus integrantes ocupam em uma determinada sociedade (existindo-se assim elites econômicas, intelectuais, militares e políticas), até mesmo intergeracionalmente; em detrimento da ascensão e representatividade dos setores médios e baixos que compõem a maioria da população (CORSALETTE, 2018). Partindo-se dessa explicitação, aqui tomada enquanto referência para o emprego desse termo, “elites” de forma alguma poderia ser estendido ou generalizado aqueles indivíduos, ou grupos sociais, apenas remediados financeiramente em relação ao restante de uma sociedade - utilização esta que corriqueiramente é utilizada nos Estudos Urbanos brasileiros.

construção de prédios altos em uma cidade; fenômeno esse de forma alguma restrito às cidades brasileiras. Prosseguindo, Somekh (1987, p. 19) afirmaria como sua pesquisa visava buscar explicar o fenômeno da verticalização no município de São Paulo utilizando de “dados conjunturais referentes aos ciclos econômicos quanto aos políticos” e à ação estatal, em especial seu espectro enquanto “diretrizes para construção urbana, destacando-se particularmente as intervenções municipais” (SOMEKH, 1987, p. 19).

É interessante que, quanto a esses últimos excertos, Somekh (1987) identifique ciclos na Economia e na Política mas não em seu próprio objeto de estudo, dado esse que muito acrescentaria a sua discussão. Outra sua escolha para a qual aqui se atenta é ao fato dessa autora considerar a “ação estatal” enquanto promulgadora de legislações urbanísticas e promotora de obras de infraestrutura, sendo que, conforme pôde ser levantado na revisão bibliográfica realizada para esta pesquisa, o Poder Público permeará desde essas definições até Políticas monetárias e de financiamento que impactarão sobremaneira o Mercado Imobiliário - de formas, aliás, muito mais contundentes.

A ação pública municipal tem uma ação restrita e muito bem definida no processo de verticalização das cidades, conforme pode ser levantado na Revisão Bibliográfica acerca dos ciclos imobiliários aqui trazida: regular a forma que a verticalização assumirá em uma determinada localidade, especialmente em relação às localidades urbanas em que poderá realizar-se ou não, e suas inter-relações com o espaço público constituído pelas ruas e quadras urbanas, em um determinado período no tempo.

A questão do tempo é importante de ser destacada uma vez que a intensidade das flutuações apresentadas pela produção imobiliária em uma localidade é variável, antes de mais nada, ao longo do tempo. É interessante também notar como a intensidade de cada ciclo imobiliário “surpreenderá” a seus estudiosos, como no excerto que Somekh (1987, p. 79) seleciona da obra de Pierre Mobeig acerca do crescimento urbano paulistano, publicada em 1953: “Durante a Segunda Guerra Mundial e os anos que seguiram, São Paulo jamais conheceu febre semelhante de construções, jamais sua paisagem passara até então por tão grandes transformações.”

Esse tipo de constatação - da grandiosidade do processo de verticalização paulistano - será inclusive recorrente em todos seus picos de atividade, conforme se pôde aqui auferir, característica dessa forma marcante da própria constituição desse fenômeno, e assim apenas constatada através de uma leitura baseada na Teoria dos Ciclos Imobiliários.

Somekh (1987, p. 84-5) chega a tangenciar essa maior complexidade que a Teoria dos Ciclos traz a esse tipo de análise, chegando a apontar que nem todas áreas em processo de verticalização localizavam-se próximas ao Centro, ou nas áreas mais caras da cidade, o que, segundo ela, levaria a “requer observação mais cautelosa a relação direta que se estabelece entre áreas de preços fundiários altos e verticalização.” (SOMEKH, 1987, p. 84).

No entanto, a autora opta majoritariamente em seu texto por citações que, aparentemente, já expressam soluções a esse problema, como quando cita uma fala de Renato da Silveira Mendes, de 1954, na qual se refere à verticalização empreendida na cidade enquanto produto, assim, da “extraordinária valorização dos terrenos” na cidade identificada por esse autor (SOMEKH, 1987, p. 81).

Ao elencar quais fatores teriam influência significativa para a verticalização paulistana, Somekh (1987, p. 85) lista elementos como o crescimento econômico, os avanços tecnológicos e a ação do Poder Público (enquanto leis e obras), no entanto ser explicitar a que tipo de “influências” estar-se-ia referindo-se. Seriam fatores impactantes no volume da produção? Nas formas arquitetônicas adquiridas por essa produção? No local e nos dispositivos urbanísticos legalmente instituídos empregados em cada um dos novos empreendimentos?

Explicitam-se assim conceitos que necessitariam ainda ser melhor explicitados quanto a seus objetivos, visto que os fatores elencados por ela repercutem na verticalização empreendida nas cidades de diferentes maneiras e entendê-los enquanto tal, principalmente aqueles que envolvam a atuação do Poder Público, é fundamental para que se possa neles melhor intervir.

Somekh (1987) assim tangencia o que poderia constituir-se em uma discussão quanto aos ciclos imobiliários em vários trechos de sua dissertação, sem, no entanto, aprofundar-se nesse campo ou nele buscar explicações outras do que as que já traz de antemão. Dessa forma, quando escreve que (SOMEKH, 1987, p. 118): “Esses movimentos ascendentes ou descendentes na evolução do crescimento vertical sofrem influências dos momentos de desenvolvimento, estagnação ou crise dos ciclos de nossa economia.”, é sobre os ciclos imobiliários que está tratando, e não sobre estilos arquitetônicos ou quanto à inserção urbana dos edifícios, fatores esses muito mais relacionados a mudanças socioculturais e alterações nas legislações urbanísticas ocorridas no decorrer da História da verticalização da cidade de São Paulo do que condicionantes do volume e ritmo dessa produção.

Quanto ao processo de valorização dos terrenos urbanos e sua inter-relação à Teoria dos Ciclos Imobiliários, por sua vez, destaca-se o seguinte excerto do texto de Somekh (1987, p. 139):

“Essa valorização fundiária, certamente, não pode ser atribuída somente ao crescimento da população e da sua renda porque os preços da terra urbana continuam a crescer em plena crise econômica, nem tampouco ser atribuída aos novos investimentos públicos, uma vez que eles se intensificam depois de iniciado o processo de valorização, em 1964.”

Assim, não se estaria constatando através dessa reflexão a independência que os ciclos imobiliários possuem mesmo diante das oscilações econômicas gerais, como mostrado na revisão da Literatura internacional aqui realizada? Mas Somekh (1987), no entanto, apenas resvala nessa discussão em sua dissertação, de forma que pensar essa problemática sobre esse outro viés permanece para ela como um posicionamento ainda não posto.

2.1.9. Os períodos da verticalização paulistana segundo Somekh (1987)

A autora apresenta enquanto um de seus principais produtos uma proposta de periodização para o “crescimento vertical” da cidade de São Paulo (SOMEKH, 1987, p. 48), segundo ela:

“Assim sendo, a periodização aqui adotada para o crescimento vertical segue os grandes períodos do desenvolvimento econômico que, por sua vez, são acompanhados da ação do Estado de maneira geral, e especificamente em relação ao urbano.” (SOMEKH, 1987, p. 48)

Conforme prosseguiria: “É difícil precisar o início da verticalização em São Paulo, e apenas o gráfico de evolução quantitativa do crescimento vertical não define seus períodos. Para tanto, utilizamo-nos de algumas intervenções do Poder Público.” (SOMEKH, 1987, p. 49).

Somekh (1987) no entanto, e apesar de se mostrar ciente de que haveriam ciclos econômicos e políticos e de que o Mercado Imobiliário apresentaria particularidades importantes quanto a seu modo de produção, interpreta o fenômeno da verticalização e todo o setor imobiliário se limitando a considerá-lo subordinado a fatores outros do que a esses aspectos macro que a ele mais diretamente se conectariam.

Ao selecionar as ações do Estado passíveis de serem consideradas marcos temporais para sua periodização da verticalização paulistana, como a Lei Nº 5.621 de 1957, o Zoneamento de 1972, e a criação do BNH, com sua permissão de gerir recursos financeiros provenientes do FGTS, de 1964 e 1967, respectivamente (SOMEKH, 1987, p. 50), Somekh (1987, p. 50) acabaria por elencar uma profusão de diferentes condicionantes interferentes nesse processo urbano enquanto relativamente comparáveis entre si em seus efeitos – elementos estes que precisam ser tratados em toda sua complexidade de interação quando do estudo desse fenômeno urbano.

Tendo assim especial interesse nas normativas urbanísticas relacionadas a esse fenômeno, Somekh (1987) dedica pouca atenção à conformação da sociedade paulistana em cada um dos períodos que estipula, a aspectos fundiários envolvidos nessa produção imobiliária, e mesmo a como ela seria financiada (a exceção de sua análise das repercussões da instauração do BNH, conforme aqui já apresentado) - quesitos apontados como relevantes de serem considerados pela revisão bibliográfica internacional realizada nesta pesquisa.

Os períodos em que Somekh (1987, p. 52) classifica a verticalização paulistana são, assim:

- Verticalização Europeia (de 1920 a 1939) - período em que os “edifícios altos seguem padrões europeus de construção”. Findaria com o cadastramento efetivo dos elevadores pela Municipalidade, em 1940.
- Verticalização Americana (de 1940 a 1957) – “O padrão de construção valorizado passa a

ser o norte-americano”. Seu término coincidiria com o estabelecimento da primeira limitação nos Coeficientes de Aproveitamento dos terrenos na cidade de São Paulo, em 1957.

- Verticalização do Automóvel (de 1958 a 1967) - marcado por um “período de estagnação ou crescimento moderado, quando a ênfase está voltada para outros setores, como o automobilístico, sendo que o automóvel define um novo tipo de ocupação”. É balizado pela criação do Banco Nacional da Habitação (BNH).
- Verticalização do Milagre (de 1968 a 1972) - “período de ascensão vertiginosa que apresenta um índice de crescimento vertical bastante significativo, tendo início com as ações do BNH na promoção do desenvolvimento imobiliário”. Encerra-se com o estabelecimento do zoneamento paulistano em 1972.
- Verticalização Pós-Zoneamento (de 1973 a 1979) - promulgação da legislação de zoneamento, “passando pela desaceleração econômica” do país.

De acordo com o que elenca como fatores condicionantes para sua periodização, verificam-se nessa proposição de Somekh (1987) eventos balizadores de diferentes constituições - e consequentes impactos diversos na produção imobiliária local -, sendo aqui que os objetivos de sua pesquisa entram em conflito entre si uma vez que a discussão quanto à urbanidade dos empreendimentos imobiliários, muito baseada nas legislações urbanísticas vigentes em cada período, pouco se relacionaria com a produção imobiliária como um todo em termos quantitativos, muito mais impactada, por exemplo, por fatores como a criação do BNH.

Nesse sentido, fica nítido como a discussão que essa autora propõe não se fundamenta em uma perspectiva imobiliária quanto à verticalização empreendida na cidade de São Paulo, e o tema maior do atendimento habitacional no Brasil. Assim, apesar de suas inegáveis contribuições enquanto trabalho pioneiro relacionado à verticalização das cidades brasileiras, a pesquisa de Somekh (1987) tem um alcance limitado ao se considerar o debate instituído internacionalmente quanto aos ciclos imobiliários locais, ou outros aspectos definidores desse mercado, versando muito mais sobre a urbanidade promovida e decorrente de tais empreendimentos.

2.1.10. A formação do moderno Mercado Imobiliário brasileiro

Como apontado por Somekh (1987) em seu trabalho, duas relevantes ações do Estado empreendidas em meados do século XX teriam profundos reflexos na transformação e constituição do moderno Mercado Imobiliário brasileiro, e sendo até os dias atuais determinantes para sua presente configuração. A que se acrescentar, ambas essas medidas buscaram legitimação na Opinião Pública através de discursos em torno da questão da Moradia, mas provocaram ainda

mais concentração fundiária e segregação espacial nas cidades brasileiras.

A primeira delas, o decreto-lei promulgado em 1942 popularmente conhecido como “Lei do Inquilinato” (SOMEKH, 1987, p. 95), determinava a proibição de aumentos nos alugueis correntes praticados naquela época por um determinado prazo de “contenção”. Colocada em prática pelo Governo Federal tão logo promulgada, essa medida repercutiu em uma queda abrupta na produção imobiliária voltada para locação nos grandes centros urbanos do Brasil, além de uma redução do parque locatício então existente, sendo expressiva parcela dessas unidades habitacionais colocadas à venda por seus proprietários - então contrariados pela proibição de aumentos nos valores dos alugueis por eles cobrados em um panorama macroeconômico de pressões inflacionárias (SOMEKH, 1987, p. 97).

Uma vez que as famílias residente nesses imóveis de aluguel eram constituídas, principalmente, por uma população urbana de menor poder aquisitivo, essa alteração no parque habitacional constituído seria extremamente impactante para esse representativo setor social - a partir de então ainda mais precarizado em termos de quais opções de moradia lhes foram disponibilizadas nesse momento. Sendo mais frequente em prédios de apartamentos no Centro das cidades, essa transformação no Mercado Imobiliário residencial de locação representou, além disso, a efetivação da expulsão dessa população mais pobre das regiões centrais das cidades brasileiras, segregando essas famílias agora também espacialmente das áreas urbanizadas.

Esse incentivo indireto ao mercado de compra e venda de imóveis seria então majorado pela segunda medida referenciada por Somekh (1987): a criação do BNH e sua permissão de gerir recursos do FGTS, na década de 1960. Política Pública essa primordialmente voltada para a compra de imóveis novos para famílias pertencentes aos setores médios urbanos, conforme o transcorrer de sua operação iria evidenciar, a instituição dessa mudança na modalidade de posse de uma moradia no Brasil teria assim enormes reflexos no panorama urbano nacional.

Em um país marcado em toda sua História pela manutenção da submissão de grande parcela de sua força de trabalho a condições de trabalho inadequadas e baixos salários, impossibilitada, assim, de qualquer capacidade de endividamento que a tornasse abrangida por essa nova política, a periferização dessas famílias – ou sua favelização – emergiriam, nesse cenário posto, enquanto únicas possibilidades de acesso a uma moradia por esse grupo social; aqueles quem, de fato, conformam a maioria da sociedade brasileira.

Somekh (1987) relataria, então, através de uma entrevista que realizara com o engenheiro Samuel Kon durante sua pesquisa, como esse período constituir-se-ia em uma inflexão da produção imobiliária brasileira também para o setor produtivo, visto que, devido às exigibilidades para a concessão dos financiamentos – principalmente em relação ao cumprimento dos cronogramas acordados -, o setor da Construção Civil iria então se mecanizar e modernizar sobremaneira, abandonando parte da lentidão e das práticas artesanais que o caracterizavam até esse período

(SOMEKH, 1987, p. 134).

Essa instituição a nível federal de facilidades de financiamento, majoritariamente para a aquisição da “casa própria” - como se diz, correntemente, à habitação adquirida diretamente pelas famílias -, constituir-se-ia a partir de então em um dos principais pilares do moderno Mercado Imobiliário residencial brasileiro, demarcando também, de forma contundente, o deslocamento progressivo das Políticas Públicas de Habitação para a esfera da Economia.

É interessante que se note, dessa forma, como Somekh (1987, p. 123) pontuaria a emergência de novos bairros com altos índices de verticalização na cidade de São Paulo justamente após a instituição do BNH, concentrações essas em contraposição à constatação de um vetor urbano em que esse fenômeno já se concretizara e que continuamente adensava-se no período anterior: o eixo Santa Cecília – Pinheiros.

Como será visto adiante - diante das análises da inédita base de dados imobiliários produzida durante essa pesquisa -, a verticalização paulistana é marcadamente um fenômeno dual e, sendo assim, também representativa da sociedade desigual da qual ela emerge. Nesse sentido, torna-se assim necessário distinguir o desenvolvimento imobiliário de um conjunto habitacional pertencente ao Programa “Minha Casa Minha Vida” às margens da Represa Billings, à uma incorporação residencial de luxo no Itaim Bibi ou no Tatuapé, procurando por, mais do que homogeneizá-las, discuti-las diante das dicotomias que trazem.

Depreende-se também dessa citação ao BNH como tratar da “financeirização” do Mercado Imobiliário é recorrer, ao menos, a um processo histórico de mais de cinquenta anos - isso caso seja possível abordar o Mercado Imobiliário em algum período sem que se mencionem os dispositivos financeiros que o promovem e mantêm. Como também apresentado por Somekh (1987), o estabelecimento desse tipo de Política Pública voltada ao financiamento imobiliário seria apenas mais um estágio de cooptação do Estado brasileiro por suas elites nacionais, em prol da manutenção de uma sociedade calcada na extrema diferenciação social entre seus componentes – mesmo em contextos, então, novos.

O foco dessa política voltada à aquisição de novas unidades habitacionais serviria também, dessa forma, como um recurso para as famílias brasileiras de maior renda “se protegerem” das constantes altas inflacionárias verificadas no Brasil através da constituição de um patrimônio imobiliário, como comentaria Somekh (1987, p. 97). E esse processo de aproximação (e cada vez maior inter-relação) entre o Mercado Imobiliário e a Economia nacional, conformariam um fenômeno marcante na História brasileira recente e também em grande parte do mundo ocidental, como aponta a revisão da bibliografia internacional aqui realizada.

Somekh (1987, p. 98) então ilustra com dados censitários como o total de residências locadas na cidade de São Paulo passaria de quase 80% do total em 1940, para cerca de 40% em 1970, em

um processo em que, em sua perspectiva de análise, não mereceu grande destaque, conforme a seguir argumenta (SOMEKH, 1987, p. 97):

“Podemos acrescentar, ainda, que a lei do inquilinato não se faz sentir na evolução da verticalização que é ascendente entre 1943 e 1954. Além disso a população de São Paulo deixava de ser locatária aumentando o número de proprietários como nos mostram os dados dos censos demográficos.”

No entanto, e corroborando para a crítica que aqui se faz quanto ao fato de Somekh (1987) procurar analisar seu objeto sobre diversos aspectos dele constituintes, o aumento registrado na incorporação de novos edifícios residenciais nesse período não seria contraditório a reflexos negativos decorrentes da Lei do Inquilinato nessa produção, uma vez que ela se destinava a diferentes públicos quando comparada a outrora – ou seja, constituía-se por um outro tipo de produto e destinava-se a outro espectro da demanda.

Excessos de oferta de determinados tipos podem ser verificados conjuntamente à escassez de produção de outros, no ramo imobiliário, característica essa ainda acrescida ao fato da disponibilidade de mecanismos financeiros de acesso a uma moradia para as famílias de diferentes rendas e constituições serem extremamente distintos entre os diversos grupos sociais presentes nas sociedades capitalistas - como bem o ilustra o caso estadunidense⁴⁸.

Cabe também ressaltar, quanto a essa análise de Somekh (1987, p. 97), como a informalidade disseminada pela Economia brasileira se constituiria enquanto um fator preponderante para se compreender devidamente sua realidade, uma vez que, historicamente, os censos demográficos brasileiros contabilizam o imóvel construído irregularmente, em termos fundiários e urbanísticos, como “próprio” a seu respondente responsável – independente da posse ou não de escritura por essas famílias, não requerida quando da realização desse questionamento por parte dos recenseadores. Informalidade habitacional e “propriedade” imobiliária recenseada são, assim, fatores que não se excluem, e essa marcante característica brasileira de forma alguma pode ser desconsiderada.

Esse mascaramento da realidade quanto ao que não seria considerado pertinente pelas elites brasileiras, resultando em um cenário forjado que se propõe enquanto real, também impactaria o Mercado Imobiliário brasileiro no sentido de como ele é visto pela sociedade e do que vem a produzir, como relataria Somekh (1987, p. 144) em relação a outra importante ação pública estipulada na década de 1970:

“Em 1976, a indústria da Construção Civil foi considerada inflacionária pelo Governo Federal que reinstituiu o imposto sobre o lucro imobiliário e impediu o acesso dos incorporado-

48 Estudos recentes acerca de uma prática a qual esses pesquisadores estadunidenses têm denominado enquanto “discriminação hipotecária” versam não somente sobre como o mercado de crédito imobiliário nos EUA é marcadamente racista nas concessões que realiza, como inclusive o Governo estadunidense foi um importante elo para tal conformação institucional, como explicita Taylor em escrito de 2018.

res ao capital de giro. A partir daí os construtores deveriam possuir recursos próprios para a aquisição dos terrenos, pois os bancos foram proibidos, através de Resolução Federal, de conceder financiamento a eles.”

O que segundo relato de Kon, prossegue Somekh (SOMEKH, 1987, p. 145):

“(…) isso de certa forma selecionou o ramo da construção, estimulando as grandes empresas que tinham capital para a aquisição de terra, eliminando as menores e afastando as pessoas físicas da incorporação. (...) O movimento resultante disso consistia numa concentração de capital.”

Torna-se assim explicitamente impossível discutir a realidade brasileira sem considerá-la pautada em uma promoção histórica de desigualdades em favor da classe dominante local; seja entre setores da população, seja entre as empresas atuantes em sua Economia - sem distinções. E quando se analisa essa questão através da perspectiva imobiliária, cuja própria dimensão já é, em si, de tendência monopolista⁴⁹, esse seu caráter concentrador fica ainda mais exacerbado.

O Zoneamento de 1972, por exemplo, e conforme trazido por Somekh (1987, p. 150), definiria apenas 11,5% dos terrenos urbanos enquanto possíveis de alcançar os coeficientes de aproveitamento máximos estabelecidos nessa lei, de quatro vezes a área do terreno, fato esse, como bem colocado por Somekh (1987, p. 150), que “definitivamente” institucionalizaria as diferenças e desigualdades espaciais presentes na cidade de São Paulo.

Assim, ao mesmo tempo em que se diminuía as áreas passíveis de transformação através da verticalização, o Zoneamento de 1972 também - e justamente por isso - demandava terrenos cada vez maiores para esse tipo de empreendimento, no intuito de se manterem estáveis as então praticadas taxas de lucro desse mercado (SOMEKH, 1987, p. 152). Nesse processo as pequenas empresas do setor da Construção Civil foram sendo gradativamente extintas – conforme anteriormente já explicitado – e se tornou escasso, e ainda mais caro, o bem “terreno para incorporação”. O Poder Público, em suas variadas esferas, exerceria nesse contexto uma função imprescindível de instrumento para esse exercício de controle do Espaço Urbano pelas elites brasileiras sobre a população como um todo.

Motivados primordialmente pela perspectiva da realização de negócios, ou seja, pela busca por lucros - é importante que isso se reafirme quando da discussão em relação aos empreendedores imobiliários –, os incorporadores paulistanos então logo passariam a se apropriar dessas extensas áreas desocupadas de terreno em seus empreendimentos como parte de seus “produtos”, criando uma tipologia edilícia que passariam a chamar por “condomínios-clubes”, e que seria então com o tempo reproduzida nas mais diversas cidades brasileiras (SOMEKH, 1987, p. 161).

Reforçando-se mutuamente, dessa maneira, as legislações pertinentes e o sistema financeiro

49 HARVEY, 1988; conforme trazido na nota de rodapé número 12 desta dissertação.

brasileiro estabelecidos na década de 1970, ambos esses fatores contribuiriam sobremaneira não para aumentar a produção imobiliária ou torná-la mais acessível a maioria de sua população, mas, e principalmente, para regular em que moldes, empresariais, formais e locacionais ela aconteceria, não sendo outro o seu intuito diante de conformação do Estado brasileiro e de sua sociedade.

A problemática envolvendo a disseminação do tipo “condomínio-clubes” pela mancha urbana, aliás, relacionar-se-ia também às classes de maior renda verem-se assim mais protegidas quando enclausuradas em suas vivências urbanas (SOMEKH, 1987, p. 153-4), característica essa, outra, que corrobora a importância da segregação enquanto elemento estruturador do desenvolvimento urbano paulistano e de seu processo de verticalização.

Já em suas conclusões, é interessante que se note quanto à posição assumida por Somekh (1987) o fato de creditar a expansão do crescimento vertical de São Paulo para as classes urbanas de renda média e alta aos sucessivos incrementos à cota parte legalmente estabelecidos, bem como a disseminação dos automóveis por esses segmentos sociais (SOMEKH, 1987, p. 163), mas pouco mencionar sobre as transformações ocorridas nas políticas federais relacionadas ao sistema de crédito imobiliário e a instrumentos de segregação desses grupos ante o restante da sociedade, cada vez mais restritos ao perímetro dos lotes dos empreendimentos nas subsequentes legislações urbanísticas promulgadas na cidade.

A autora vê assim, na emergência dos “condomínios-clubes” por São Paulo, não uma explícita forma urbana característica de uma cidade extremamente segregada, mas um sinal de “uma crescente mercantilização da unidade residencial apartamento” (SOMEKH, 1987, p. 164). No entanto, e cabe aqui ressaltar esse questionamento, em que momento a produção imobiliária por incorporação privada não o fora mercantilizada no Brasil? - Ainda mais se considerado que, em termos gerais, a comercialização desses apartamentos pouco diferiria a como se procedia quanto a isso nos anos 1970.

Somekh (1987) preocupa-se assim em denunciar uma segregação crescente da produção imobiliária vertical paulistana (SOMEKH, 1987, p. 165) mas nada fala, por exemplo, quanto aos inúmeros (e algumas vezes grandiosos) conjuntos habitacionais verticalizados construídos pelo Poder Público nas periferias da cidade de São Paulo, promotores de significativos impactos urbanos em suas vizinhanças e na cidade como um todo, como o emblemático “Cidade Tiradentes” - um dos maiores empreendimentos com esse caráter em toda América Latina.

Assim, quando conclui que: “Historicamente, o setor sudoeste é ocupado pelas classes de mais alta renda (Villaça, 1978) o que nos leva a concluir que a distribuição da renda é fator determinante na organização espacial do crescimento vertical.” (SOMEKH, 1987, p. 165), Somekh (1987) não apenas desconsidera essa referida e importante produção pública verticalizada na cidade, como explicita, nitidamente, como a segregação espacial em sua análise seria pautada,

quase que exclusivamente, pelas classes sociais de seus residentes, não chegando ao menos a mencionar aspectos ligados à raça dessa população, corrente investigativa essa ainda extremamente negligenciada no campo dos Estudos Urbanos no Brasil.

Figura 5 - A verticalização periférica através de conjuntos habitacionais

Fonte: Cidade Tiradentes “da Depressão”, 2015. Disponível em: < <https://www.facebook.com/Cid.Tiradentesdade-pressao/photos/a.599982620031707/1070522689644362/>>. Acesso em: 15 de dezembro de 2019.

2.2. A teoria dos vetores de expansão urbana e a conformação metropolitana de São Paulo

Após realizada a análise da dissertação de Mestrado de Somekh (1987), em que se apontava para a conformação da verticalização na cidade de São Paulo através de bairros contíguos ao Centro, predominantemente no sentido da Av. Paulista, tornou-se imperativo para essa pesquisa - e ainda dentro das revisões bibliográficas que a fundamentam - debruçar-se sobre a questão de como se daria a estruturação urbana das cidades brasileiras, aí inserida seus vetores de expansão urbana e verticalização, interesse maior desta pesquisa.

Tendo escrito uma das maiores obras de referência para os Estudos Urbanos no Brasil, “Espaço intra-urbano no Brasil” (2001), o também arquiteto, pesquisador e docente Flávio Villaça possui uma notória produção quanto à temática da conformação urbana das cidades brasileiras, sendo citado inclusive por Somekh (1987, p. 165), e, também, sendo amplamente utilizado em outros

trabalhos acadêmicos relacionados a esse tema.

Diante disso, e tendo também a Literatura Internacional aqui elencada apontado como o estudo dos ciclos imobiliários é um estudo, primordialmente, circunscrito a um determinado território, decidiu-se assim também pela realização de uma análise minuciosa dessa referida obra de Villaça (2001), em vistas de compor, conjuntamente à crítica ao trabalho de Somekh (1987), nos principais embasamentos teóricos nacionais elencados nesta pesquisa.

Como apresentado adiante, e apesar de não terem objetivos em comum, os trabalhos aqui selecionados de Somekh (1987) e Villaça (2001) apresentaram certos diálogos que evidenciam não apenas a existência de um arcabouço teórico comuns a esses dois autores brasileiros, como um viés interpretativo da realidade brasileira que como já discutido na obra de Somekh (1987), e retomado adiante a respeito do trabalho de Villaça (2001), necessita ser debatido se tomados esses autores enquanto fundamentações teóricas para outras pesquisas.

Dessa forma, e semelhante à metodologia aqui empregada e já apresentada na revisão bibliográfica internacional realizada para esta pesquisa e na análise crítica à obra selecionada de Somekh (1987), apresentam-se a teoria de Villaça (2001), e os principais questionamentos ao que postula, em subtópicos neste presente capítulo, aos quais se segue, então, um detalhamento acerca das metodologias aqui empregadas, principalmente, para o tratamento e geocodificação das bases de dados imobiliários que fundamentam as conclusões desta dissertação.

Villaça (2001, p. 11) inicia assim seus escritos explicitando seu objetivo de compreender “a constituição e os movimentos do espaço intra-urbano das metrópoles brasileiras”, em busca do que apresentam de comum quanto a sua estrutura territorial e para além da presente e famigerada dicotomia “centro x periferia”, que tanto marcaria os estudos nacionais quanto a essa temática realizados até então, conforme relata.

Tendo isso em vista, e diante do enfoque desta presente pesquisa na realidade paulistana, encontram-se nesta obra de Villaça (2001) importantes colocações quanto à problemática das localizações na estrutura urbana – em que a verticalização pode ser classificada enquanto um de seus elementos componentes –, temática essa na qual o estudo dos ciclos imobiliários resvala, ainda mais quando abordada a identificação de suas diversas fases de ocorrência, um dos principais objetivos desta pesquisa.

Villaça (2001) partiria de uma análise comparativa de selecionadas metrópoles brasileiras para formular sua tese, investigando seus históricos de formação territorial em busca de, como escreve: “captar aspectos efetivamente estruturais” desses processos (VILLAÇA, 2001, p. 12). Nessa sua metodologia, importante ressaltar, a capital paulista emergiria enquanto um excepcional estudo de caso, pela sua magnitude e intensidade de seu crescimento urbano diante do panorama brasileiro.

Interessante que se atente para como esse autor conceitua “estrutura”: segundo Villaça (2001, p. 12), termo relacionado não apenas ao relacionamento de diversos elementos entre si, mas uma entidade por definição em constante movimento, uma vez que a alteração em qualquer um de seus componentes e nas relações em que estabelecem entre si afetariam assim a todo o conjunto restante, residindo nesse aspecto o maior desafio aos estudos que tangenciam a discussão acerca da estruturação urbana das cidades.

Para esse autor, dessa forma, o “simples registro” das transformações espaciais não seria suficiente para realizar qualquer caracterização da estrutura urbana, sendo imprescindível a busca por um entendimento de como essas mudanças afetariam aos outros elementos constituídos, impactando a todo o conjunto (VILLAÇA, 2001, p. 13) – algo como procurar representar um fenômeno dinâmico através de meios estáticos, uma figuração sempre parcial de uma realidade mais complexa.

No entanto, Villaça (2001) abordaria em sua obra aqui selecionada temáticas outras para além desse seu objeto principal de estudo, abrindo a análise de sua obra a muitos outros pontos e discussões pertinentes aos Estudos Urbanos no Brasil, como se procurou demonstrar através dos tópicos elencados a seguir.

2.2.1. Espaço Urbano e regional

Quanto às inter-relações que se estabeleceriam entre o Espaço Urbano e questões de ordem maior às cidades, como aspectos macroeconômicos (condicionantes caros à análise dos ciclos imobiliários, por sua vez – conforme aqui apresentado na seção “1.1.2. - O Mercado Imobiliário enquanto um setor econômico”), Villaça (2001, p. 18) colocaria que a estruturação do espaço intraurbano se daria através de mediações próprias, não permitindo um simples “transbordamento” dos paradigmas teóricos dos estudos regionais para as análises territoriais, às quais se restringe em seu trabalho.

Aspecto primordial para esse seu trabalho, é através dessa discussão entre Espaço Urbano e regional que Villaça (2001, p. 18) então explicitaria o porquê do emprego da expressão que cunha “espaço intra-urbano”, segundo esse autor (VILLAÇA, 2001, p. 18) um termo redundante em sentido (uma vez que urbano “só pode se referir ao intra-urbano”), mas justificado devido à utilização da expressão “Espaço Urbano” “hoje de tal forma comprometida” à discussão quanto ao espaço regional, conforme coloca (VILLAÇA, 2001, p. 18), de forma “que houve a necessidade de criar outra expressão para designar o Espaço Urbano; daí o surgimento e uso de intra-urbano”.

Em um exercício criativo semelhante ao de Somekh (1987) ao forjar o termo “desverticalização” em sua dissertação, Villaça (2001) assim pouco contribui ao campo ao cunhar um novo termo para se referenciar a esse seu recorte territorial (o então, agora, espaço “intra-urbano”), visando

com isso, e como soa a esse tipo de ação, muito mais a uma reafirmação de sua contribuição à discussão instituída do que, de fato, a um maior entendimento do teor da discussão que pretende realizar.

Como Villaça (2001) caracterizá-los-ia, a diferença entre essas esferas do espaço ocupado dever-se-iam a:

“A estruturação do espaço regional é dominada pelo deslocamento das informações, da energia, do capital constante e das mercadorias em geral – eventualmente até da mercadoria força de trabalho. O espaço intra-urbano, ao contrário, é estruturado fundamentalmente pelas 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)

Centrado assim na questão dos transportes urbanos, como evidencia no trecho acima elencado, a questão que se coloca a essa definição de Villaça (2001) é quanto a como ficaria, diante do que postula, os casos como o da Região Metropolitana de São Paulo – e, para além dela, considerando-se cidades como Jundiaí e Vinhedo? Estar-se-ia tratando de um espaço regional ou “intra-urbano”, uma vez que, em uma perspectiva mais ampla, não seriam sempre os fluxos de deslocamento de pessoas os maiores em volume e frequência entre as diversas cidades existentes pelo território? – Inclusive pelas características de como é realizado esse transporte, haja visto a razão existente entre automóveis individuais e veículos de transporte de carga nessas vias.

Villaça (2001, p. 20) tende a considerar uma primazia de movimentações apenas de cargas e informações quando aborda a estruturação do espaço regional perante o urbano, quando, em ambos, questões como a relevância do deslocamento de pessoas e aspectos ligados à propriedade da terra notam-se de forma imperativa, como se buscou nesta análise evidenciar. Assim, nessa diferenciação que busca explicitar entre essas diferentes escalas territoriais, Villaça (2001, p. 26) então colocaria que, segundo esse seu pressuposto, as Regiões Metropolitanas brasileiras viriam a se constituir em “um tipo particular de cidade”, “por mais que incluam vários municípios”.

No entanto - e exatamente por serem a conformação de várias diferentes cidades -, como considerar (como esse autor o faz) esses territórios enquanto um extenso e único aglomerado urbano que, em tese, submeter-se-ia a uma mesma estruturação territorial, sendo no Brasil inexistente um arranjo institucional metropolitano que tenha tal capacidade de controle para além das administrações municipais dadas, e que, mesmo que influenciadas pela cidade central de cada uma dessas regiões, possuiriam assim estruturas próprias derivadas de seus particulares processos de dominação exercidos por suas elites locais?

Posto isso, importante que se saliente, as referências ao território ocupado pela urbanização originada das cidades serão referenciados nesta dissertação, simplesmente, enquanto espaço

“urbano”, como, julga-se, deveria o ser. Se há uma apropriação equivocada do termo, conforme defende Villaça (2001, p. 18), explicitá-la ao início de seu trabalho e evitar sua repetição durante seu desenvolvimento apresentam-se enquanto melhores opções a seus leitores – caso fosse esse o intuito.

2.2.2. Os modelos teóricos espaciais e a obra de Homer Hoyt

Villaça (2001, p. 13) escreveria nesse seu trabalho como, até então, os modelos espaciais existentes para explicar como se daria a estruturação urbana se constituiriam apenas em pesquisas “que tiveram grande prestígio intelectual”, estudos “primariamente” descritivos, aos quais Villaça (2001) posicionaria, assim, diametralmente opostos a sua presente obra.

Especialmente em se tratando da produção realizada pelo pesquisador Homer Hoyt, aqui já inúmeras vezes citada, Villaça (2001, p. 13) escreveria: “O [modelo teórico] de Hoyt, entretanto, é mais útil do que parece, desde que não sejam superestimados sua finalidade e seu alcance.”, distanciando sua obra, dessa forma, também em termos morais dessa produção então já constituída.

No entanto, ao também apresentar um modelo explicativo para a discussão da estruturação urbana das cidades – e em muito baseado no que já fora produzido, aqui salienta-se -, seria então mesmo necessário a Villaça (2001) rotular esses seus antecessores teóricos enquanto “primários” ou “superestimados”, como por esse autor descritos? A própria constituição do fazer científico negaria esse tipo de colocação.

Uma vez que uma de suas fontes, o modelo de estruturação urbana proposto por Hoyt na década de 1930, já se debruçava sobre a questão da segregação no interior das cidades estadunidenses, qual seria assim o real intuito de Villaça (2001) ao negar justamente uma das principais referências a que recorre quando formula sua teoria? Para esse autor (VILLAÇA, 2001, p. 150), dessa forma, esse seria ainda “um aspecto até agora negligenciado pelos estudiosos”, apesar da “enorme importância e potencial explicativo” que poderia revelar quanto aos resultados dessa segregação, segundo ele: “um processo necessário à dominação social, econômica e política por meio do espaço”.

Semelhante desmedida valoração a sua própria obra perante os demais estudos pode também ser percebida ao Villaça (2001, p. 113) explicitar seu modelo teórico explicativo da estrutura urbana brasileira “padrão”, de forma que, escreveria, no Brasil ter-se-ia “um misto de círculos concêntricos e de setores de círculo, apesar de os últimos predominarem sobre os primeiros e apresentarem maior potencial explicativo”, ou seja, sendo a realidade urbana brasileira então uma mistura do que fora teorizado até aquele momento quanto a essa temática.

Partindo-se dessas suas colocações, assim, apresentam-se a seguir algumas questões:

O modelo de setores de círculo não desconsidera a existência de bairros de classe média em torno do centro das cidades, apenas os segmenta de uma forma não tão homogênea quanto ao que ocorre segundo o princípio da Teoria dos Círculos Urbanos Concêntricos gestada pelo sociólogo canadense Ernest W. Burgess em seu livro “The City” (“A cidade”), publicado em 1925.

Além disso, as metrópoles brasileiras estão repletas de casos de “exceção” a esse modelo mais generalizante, baseado na existência de círculos concêntricos com um mesmo padrão de ocupação partindo dos Centros das cidades, como, por exemplo, o popular bairro do Bixiga, entre o Centro Antigo e a Avenida Paulista. Nessa vizinhança verifica-se também, além de uma nítida distinção econômica entre seus moradores e os dos seus bairros vizinhos, um componente de diferenciação racial envolvendo esses territórios de resistência de moradia de uma população negra em áreas centrais e dotadas de infraestrutura – em contraposição às ocupações periféricas majoritariamente pobre e negras que marcam os limites das cidades brasileiras.

Figura 6 – Modelos espaciais propostos por Hoyt (1939) e Villaça (2001)

Fontes: Settlement Geography, 2017. Disponível em: < <https://planningtank.com/settlement-geography/hoyt-model-sector-model-land-use-1939-homer-hoyt>>.

Acesso em: 15 de dezembro de 2019.

Beatriz Rufino, 2005. Disponível em: < https://www.researchgate.net/figure/Figura-31-Distribuicao-Espacial-dos-Rendimentos-Exemplo-de-Sao-Paulo-e-Belo-Horizonte_fig1_37655466>.

Acesso em: 15 de dezembro de 2019.

Como o próprio Villaça (2001, p. 114) traria em seu texto: “Uma observação defeituosa leva a uma explicação igualmente defeituosa.”, de forma que, então, aqui se questiona: será que essas regiões seriam tão desprezíveis para a estruturação urbana brasileira a ponto de poderem ser “englobadas” por suas vizinhanças quando de suas interpretações? O quanto de fato contribuiria ao entendimento da problemática urbana brasileira defini-la enquanto um “misto” de dois modelos outros, inclusive contraditórios entre si em certos aspectos?

Aprimorando esse seu novo modelo, Villaça (2001, p. 114) então postularia que “limitações” no meio físico em que se localizam as metrópoles brasileiras as dividiriam então em três diferentes categorias, baseadas naquelas que possuiriam 360 graus em relação a seu centro para se desenvolver, aquelas com 180, e por fim as com 90 graus disponíveis.

Com utilizações práticas questionáveis enquanto ao que acrescentam ao campo de estudo instituído, essas “novas” categorizações propostas por Villaça (2001) não se comprovam em termos de sua necessidade através da explicitação desse autor, como se pode constatar-se em relação ao que ele colocaria quanto ao desenvolvimento urbano da cidade de São Paulo – para ele, segundo essa sua classificação, um exemplo da categoria de 360 graus disponíveis (ou, “a metrópole interior”) (VILLAÇA, 2001, p. 114).

Assim, segundo Villaça (2001, p. 114), São Paulo como “inúmeras cidades do sul do Brasil” teriam sido “(...) atravessadas por ferrovias, no final do século XIX, nas quais estas se alojaram num fundo de vale, próximo ao centro, dividindo o Espaço Urbano em duas metades: aquela onde está o centro da cidade e a outra.”. Essa barreira formada pelo conjunto “vale-ferrovia”, como dessa forma colocado (VILLAÇA, 2001, p. 114), dividiria então o Espaço Urbano desses agrupamentos em duas áreas distintas, principalmente, em termos dos custos e tempos de deslocamento ao seu Centro – situado, sempre, em apenas um desses lados (VILLAÇA, 2001, p. 116).

A margem contígua ao centro, então prossegue (VILLAÇA, 2001, p. 116) – e justamente devido a essa sua característica – passaria assim “a abrigar a maior parcela do crescimento urbano” além de concentrar também os locais de residência das “camadas de mais alta renda”, aspecto esse extremamente relevante para sua análise.

É interessante que para Villaça (2001), posto dessa forma, “crescimento urbano” é empregado como sinônimo ao centro de negócios e aos bairros residenciais ocupadas pelas elites locais, uma vez que, como é sabido em relação à cidade de São Paulo, sua Zona Leste, ou o “lado de lá” (como ele coloca), nunca fora inexpressiva para o Mercado Imobiliário local, apesar de, nesse sentido sim, apresentar uma ocupação de caráter predominantemente popular.

Villaça (2001, p. 116) então relataria como em 1867, quando da inauguração da Estrada de Ferro “São Paulo Railway”, sua implantação ao longo da várzea do Rio Tamanduateí, em São Paulo,

acabaria por acentuar ainda mais a “bipartição do espaço disponível para a expansão” da cidade.

Retomando-se a defesa que se faz nesta presente pesquisa quanto à premência de se considerarem aspectos fundiários nos Estudos Urbanos, é válido que se questione o quanto, de fato, a localização dessa importante ferrovia pelo interior do município teria a ver, ou não, a questões primordialmente definidas por seu papel estruturador no transporte regional do estado de São Paulo, cabendo, sim, considerações quanto às facilidades técnicas de sua implantação em uma ou outra determinada localidade, mas sendo fundamental também procurar entender quais os jogos de interesse por trás da definição final de seu traçado – algo completamente negligenciado por Villaça (2001).

Do contrário, acreditar-se-ia tanto assim em uma premência de quesitos ligados à Economia regional para seu traçado, diante de todo um banco de terras internamente aos municípios então extremamente valorizado com a instauração em suas proximidades de tal infraestrutura de transporte? Sendo as terras urbanas, ou urbanizáveis, alvo de constante disputa em todo o decorrer da História das cidades, é difícil que se creia em tal suposição.

Assim, quando Villaça (2001) escreve que:

“A expansão além do Anhangabaú era do mesmo lado da maior barreira onde estava o centro da cidade. Apenas isso já tornava essa área mais vantajosa que a do “lado de lá”. Além disso, o Anhangabaú era uma barreira mais suave e, uma vez transposta, dava acesso a uma região de topografia levemente ondulada, de altitude crescente, de grande beleza natural e que conduzia ao espigão da região, onde mais tarde se alojaria a avenida Paulista.” (VILLAÇA, 2001, p. 117)

Nota-se um tom, quase, de predestinação à ocupação dessa região pela elite local, em que se destacam os apontamentos desse autor quanto à “grande beleza natural” apresentada por essa região. Como o próprio Villaça (2001, p. 24) chamaria a atenção ao início de seu livro, as perguntas feitas quando desse tipo de estudo deveriam objetivar entender o porquê da conformação de determinada localização urbana e de seus usos correntes, de forma que creditar à escolha pela ocupação de um determinado território a uma destacada indicação de suas “belezas naturais” parece, diante dessa outra interpretação, pretensão demais.

No entanto, Villaça (2001) parece ter como certo esse “considerável” impacto exercido pela paisagem natural quando da ocupação humana de uma localidade, fato que permeará toda essa sua obra como apresentado no seguinte excerto:

“No Rio de Janeiro, os sítios altos, muito atraentes – Santa Teresa e o Alto da Boa Vista -, foram ocupados pelas burguesias. Porém, a indescritível beleza da orla marítima e seu microclima mais agradável superaram esses sítios na preferência burguesa.” (VILLAÇA, 2001, p. 132)

Uma vez que a orla não seria uma determinante neste caso, visto que Villaça (2001, p. 132) co-

locaria mais adiante, em relação ao caso de Porto Alegre, que “As burguesias porto-alegrenses – tais como as paulistanas – demonstraram sua preferência pelos sítios altos.”, no que as “burguesias” cariocas seriam então tão diferentes às paulistanas, e porto-alegrenses? Seria devido à “indescritível beleza da orla marítima” carioca e a seu “microclima mais agradável”? Difícil de acreditar.

Dessa forma, e concomitantemente à contestação que coloca quanto a todas teorias postas até o momento em prol de seu “novo” modelo teórico espacial, em muito semelhante ao que já estava posto, nota-se no desenvolvimento desses novos conceitos trabalhados por Villaça (2001) certa fragilidade ao que elenca como principais determinantes para o crescimento urbano das cidades brasileiras - em que pese o fato de ignorar a problemática racial no território urbano e a pouca importância que confere à propriedade privada da terra, aspectos esses impossíveis de serem relevados quando do estudo das realidades urbanas brasileiras.

2.2.3. Os elementos da estruturação urbana

Em uma citação a escritos de Manuel Castells publicados em 1978, Villaça (2001, p. 148) então escreveria entender a segregação urbana enquanto uma “tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e forte disparidade social entre elas”, zonas essas, importante que se ressalte, hierarquizadas espacialmente entre si (VILLAÇA, 2001, p. 148-9), e o sendo as elites, nesse panorama, aqueles quem dominariam o processo de constituição e contínua reestruturação do Espaço Urbano.

Villaça (2001, p. 12) então elencaria em sua obra uma lista de regiões que, conformadas por territórios com ocupações homogêneas, definiriam em termos gerais como estaria constituída a estrutura urbana das metrópoles brasileiras, quer sejam: o “centro principal” (maior aglomeração, diversificada, de comércio e serviços), os “subcentros” (réplicas menores do centro principal), os “bairros residenciais” (“ou, melhor, conjunto de bairros residenciais segundo as classes sociais”) e as áreas industriais.

Colocam-se, quanto a isso, algumas ponderações em relação à essa classificação territorial gestada por Villaça (2001), importantes de serem discutidas por fundamentarem sua teoria. A primeira delas aqui trazida, segundo a ordem de sua listagem, relaciona-se à sua definição de “subcentros”.

Dessa forma, e não se negando a existência de uma hierarquização urbana do território, a principal questão que se coloca quanto a essa categoria diz respeito à validade de se considerar os “subcentros”, como Villaça (2001, p. 12) postula-os, enquanto apenas “réplicas” do centro principal das cidades brasileiras. Uma vez que, como por ele mesmo defendido, seria imprescindível aos Estudos Urbanos investigar as relações que cada região da cidade estabelecería com as

demaís, encarar os “subcentros” enquanto cópias do “centro principal” não seria, justamente, impossibilitar a consideração das particularidades dessas específicas regiões quando da análise da estruturação do território urbano?

Ainda mais em uma cidade do porte de São Paulo, não seria um preciosismo excessivo não considerar suas diversas polaridades enquanto entidades também dotadas de certa autonomia; estabelecendo relações entre si, e com seus entornos, que não necessariamente seriam apenas processos em menor escala das funções e influência exercidas pelo “centro principal”.

Para se compreender a concentração de comércio popular existente na favela de Paraisópolis ou a presença dos maiores arranha-céus comerciais recentes da cidade nas proximidades da Av. Doutor Chucri Zaidan, ambas áreas com uma quase inexistência de equipamentos públicos que caracterizariam o que se entende por regiões centrais, pouco contribuiria defini-las enquanto apenas “cópias” de seu “centro principal”, visto que exercem funções diversas a dessas regiões na estruturação urbana.

Inclusive por servirem a diferentes classes sociais, como fica nítido nos exemplos acima citados, não caberia o questionamento quanto a essas áreas desempenharem funções também únicas na estruturação urbana das cidades brasileiras, para além de serem classificadas enquanto simples concentrações espaciais de vagas de trabalho. Como será demonstrado no capítulo quarto desta dissertação, referente aos ciclos imobiliários da verticalização residencial paulistana, essas polaridades secundárias ensejam que existam relações outras entre elas, o “centro principal”, e as áreas concentradoras da atividade de incorporação imobiliária residencial na cidade de São Paulo, colocando em outros termos, com isso, o poder de influência do “centro principal” ante toda mancha urbana.

O próprio conceito de “subcentros populares” conflita, inclusive, com o modelo de crescimento urbano no qual esse autor caracterizaria as cidades brasileiras. Adotando a premissa de que a expansão urbana no Brasil dar-se-ia segundo um “misto de círculos concêntricos e de setores de círculo, apesar de os últimos predominarem”, Villaça (2001, p. 113) abre sua teorização para o seguinte questionamento:

Ou se têm múltiplas centralidades atuando no território urbano, que irão produzir uma série de “órbitas” de influência no espaço das cidades; ou se tem uma única centralidade que polariza todo a mancha urbana, da qual partem frentes de ocupação diversas, sejam elas organizadas em setores de círculo ou em perímetros concêntricos. As duas coisas, simultaneamente, não podem vir a ocorrer, por diferirem fundamentalmente em relação a como a(s) polaridade(s) principal(is) influenciam o restante do Espaço Urbano.

Villaça (2001, p. 138-9) assim procura justificar a ocorrência desses “subcentros” devido à existência de uma “classe operária média baixa” que, habitando as grandes cidades, conseguiria

residir próximo a seu local de trabalho nas indústrias mas longe do centro principal da cidade, constituindo-se então polaridades populares em “uma área pequena, com alta concentração diversificada e equilibrada de comércio e serviços”, que, no entanto, “não possuem a riqueza do centro principal nem a presença dos aparelhos do Estado”.

Seriam eles elementos urbanos “desenvolvidos” por essa classe baixa e para seu usufruto próprio, devido à sua falta de acesso “- social e econômico – “ao centro principal das cidades que habitam. Configurariam, assim, uma “segunda melhor localização na cidade” (VILLAÇA, 2001, p. 139), aonde se estaria longe do centro principal, mas próximo ao local de trabalho – fato esse que inclusive explicaria a ocupação de suas cercanias por residências das classes média e média baixa.

O que Villaça (2001) assim descreve, diante do que conceitua enquanto elementos da estrutura urbana, é um território pautado pela exclusão (“Sem acesso - inclusive social e econômico – ao centro principal” (VILLAÇA, 2001, p. 139)), aspecto muito interessante de ser melhor trabalhado mas que, em sua obra, muitas vezes serve apenas como pano de fundo para colocações ainda imprecisas em suas formulações teóricas.

Como aqui já apontado, existem nas cidades brasileiras polaridades para além de seu “centro principal” que atendem, em especial, às classes de maior renda, o que por si só coloca em questão a argumentação de Villaça (2001) quanto ao desenvolvimento desses “subcentros” dar-se por motivos de restrições de acesso de seu público prioritário. E, de maneira semelhante, sendo sua teoria estruturada em torno do conceito de dominação espacial, como cogitar que parcelas do território sejam “desenvolvidas” por e para as classes baixas (VILLAÇA, 2001, p. 139) sem que haja intermediações e conflitos com as elites locais?

Outra questão que se colocaria em relação aos “subcentros”, e que Villaça (2001) não desenvolve em seu trabalho, versa sobre o quanto essas outras polaridades iriam impactar à própria função do “centro principal” na estruturação urbana, uma vez que, sendo constatados “subcentros” (populares ou não), implicitamente está também se dizendo que o “centro principal” não possuiria mais a primazia de que outrora era detentor – e, em se falando em processos urbanos dinâmicos, essa é uma contatação de extrema relevância.

Essa desconsideração de elementos outros que não representem por excelência espaços de ocupação das classes mais altas fragilizaria assim a teoria espacial que Villaça (2001) propõem-se a defender, mas a qual tende homogeneizar seus elementos estruturantes. A discussão que realiza quanto aos eixos comerciais lineares, assim, é um excelente demonstrativo para isso.

Villaça (2001, p. 154) escreveria como a conformação desses eixos comerciais nas cidades brasileiras seria ao mesmo tempo um elemento de evidência e de reforço à sua teoria de estruturação urbana, destacando sua argumentação quanto a importância de considerá-la segundo uma

configuração em setores de círculo, intimamente ligada à estruturação viária predominantemente radial que marcaria a Urbanização no Brasil.

Ocorre que, cabe aqui apontar, a conformação de eixos lineares de comércio e serviços como o são as Ruas Augusta e Teodoro Sampaio em São Paulo, por exemplo, não deveriam nunca ser confundida com os processos formadores das polaridades, lineares, exercidas pelas Av. Paulista, Brigadeiro Faria Lima e Engenheiro Luís Carlos Berrini - mantendo-se os exemplos paulistanos. As causas que levam à constituição de centralidades lineares em muito diferem a desses eixos comerciais radiais primeiramente citados; em termos imobiliários, fundiários, legais, sociais e políticos – como indica a própria posição perimetral, e não radial, na estrutura urbana dessas três mencionadas polaridades lineares de São Paulo.

Ressalta-se aqui também como essas polaridades comerciais impactarão de forma diversa a estrutura urbana das cidades em que são conformadas, em especial comparando-as à influência exercida pelos Centros tradicionais (compactos e densos) preexistentes. Como traz Banham (2013, p. 66), as polaridades lineares, em muito dependentes dos automóveis, seriam um fator catalisador ainda maior do espraiamento das cidades modernas, uma vez que a ocupação extensiva que promovem do território acabaria por propiciar o desenvolvimento de muitas áreas mais sobre sua influência quando comparada à ocupação mais concentrada típica dos Centros originais, fator esse que, sendo o Mercado Imobiliário irremediavelmente dependente da terra, posiciona suas análises necessariamente em outros termos.

Nesse sentido, chama a atenção como Villaça (2001, p. 17) ao mesmo tempo em que defende a construção de uma base teórica ampliada para o estudo do Espaço Urbano, sem que se decomponha a cidade em vários elementos, produzindo uma série de trabalhos “atomizados” sobre temas específicos - um projeto em si admirável e extremamente necessário para o entendimento das reais conjunturas urbanas das cidades brasileiras e enfrentamento de suas mazelas sociais -, não só subordine de tal maneira os elementos que elenca como fundamentais na estrutura urbana brasileira, como destaque, justamente, aqueles em que os desejos e poder das classes dominantes são mais notáveis, como o “centro principal”.

Para Villaça (2001, p. 33) a estratificação social presente nas cidades brasileiras (e nada mais) seria o que mediará, por excelência, as transformações socioeconômicas nacionais e planetárias surgidas no curso do desenvolvimento urbano das cidades, residindo aí, inclusive, o cerne de sua caracterização do Espaço Urbano brasileiro:

“Manifestam-se então no fato de a maioria das classes de mais alta renda ocupar posições centrais, apesar de já ter-se iniciado, na década de 1970, um processo de suburbanização dessas classes; no fato de os centros de nossas grandes cidades apresentarem há mais de cem anos – em maior ou menor grau – um nítido e contínuo processo de deslocamento no mesmo sentido que as camadas residenciais de mais alta renda; e no fato de essas camadas apresentarem – também há muitas décadas – uma tendência de concentração

em uma única região de nossas metrópoles.” (VILLAÇA, 2001, p. 33-34)

Figura 7 – Centros urbanos lineares

Bulevar Wilshire – área metropolitana de Los Angeles (EUA)

Fonte: aerialarchives, 2008. Disponível em: <<https://www.alamy.com/stock-photo-aerial-photograph-wilshire-boulevard-los-angeles-california-47670758.html>>. Acesso em: 20 de dezembro de 2019.

Avenida Brigadeiro Faria Lima – São Paulo (Brasil)

Fonte: AGB Photo Library, 2004. Disponível em: <<https://www.alamy.es/foto-vista-aerea-de-la-av-reboucas-la-avenida-brigadeiro-faria-lima-pinheiros-sao-paulo-brasil-149193155.html>>. Acesso em: 20 de dezembro de 2019.

No entanto, essa caracterização de Villaça (2001) traz consigo relevantes questionamentos, aos quais, quando muito, esse autor coloca-os enquanto já prontamente respondidos. Como em relação ao que considera enquanto “posições centrais”: seria os centros tradicionais ou as novas polaridades que identifica? Seriam elas fisicamente contíguas ao centro, ou de fácil acesso a

ele? E, sendo assim, qual a influência dos diversos modais de transporte nesse quadro?

Os centros das cidades brasileiras deslocar-se-iam no sentido de seus bairros residenciais de mais alta renda, ou esses bairros desenvolver-se-iam no entorno das novas centralidades escolhidas por parcelas de sua elite (notadamente, aquelas com fortes vínculos à terra)? Seriam mesmo as localizações ocupadas pela alta renda que unicamente condicionariam esse deslocamento, ou outros fatores estariam a eles correlatos - como a propriedade da terra e/ou a questão racial presente nas cidades brasileiras?

E, o que explicaria os polos de ocupação residencial de alta renda para além dessa área de maior concentração identificada por Villaça (2001)? O que representaria sua dispersão pelo território? Ao que explicita sua teoria, Villaça (2001) abre assim para mais dúvidas do que as soluciona, e isso justamente durante a argumentação de defesa de sua tese.

Quanto à prevalência dos bairros residenciais de alta renda na estruturação das cidades brasileiras, Villaça (2001, p. 41) chega inclusive a pontuar que:

“A conclusão é que nem a ação do Estado – os financiamentos que sustentam uma política habitacional – nem os interesses do capital financeiro explicam a forma da moradia ou da sua localização, ou seja, não explicam a metrópole americana dispersa tampouco a brasileira compacta – se comparada à americana.”

No entanto, analisando-se a questão urbana através da perspectiva de quem de fato controla as terras urbanas e do setor da Construção Civil, bem como das instituições financiadoras dessa produção imobiliária, muito se explica quanto à forma urbana – o Programa Minha Casa Minha Vida, como exemplo disso, favoreceu uma parcela muito específica de proprietários de terras e incorporadores imobiliários brasileiros, bem como promoveu tipos de empreendimentos muito bem definidos; da mesma forma que a suburbanização norte-americana após o pós-Guerras fora ela também uma importante política de Estado⁵⁰.

Esse categórico posicionamento de Villaça (2001) leva-o inclusive a afirmações que obscurecem a importância de se considerar toda a complexidade social envolta na discussão da constituição do Espaço Urbano, em prol de uma argumentação centrada quase que exclusivamente na explicação de como as “camadas de alta renda” dominariam esse território citadino – mas não existe dominação sem oprimidos, e a eles cabe também que se discuta. Como apresentado no trecho selecionado a seguir:

50 Em resenha para o portal Vitruvius, Jacob (2016) escreveria como a implantação dos subúrbios nos EUA - aglomerados populacionais de baixa densidade, tipicamente ocupados por construções unifamiliares esparsas e extremamente dependentes da locomoção através de automóveis – não seria apenas “rentável para as companhias urbanizadoras e desejável pelas classes médias”, mas também uma política de Estado em muito vinculada ao estabelecimento de financiamentos específicos para esse fim (e esses grupos), conformação de Políticas Habitacionais Populares reguladas para não fazer concorrência a esses novos empreendimentos e construções de autoestradas por todo esse país durante o século XX.

“Até o final desta obra esperamos demonstrar que as forças atuantes sobre a estruturação de nossas metrópoles produzem uma resultante que tende a fazer com que estas tenham apenas uma área de grande concentração das camadas de alta renda. (...) Os interesses da classe em questão levam a uma única área geral de sua segregação, e isso vem ocorrendo há cem anos em nossas metrópoles.” (VILLAÇA, 2001, p. 133)

Assim, em primeiro lugar, o que viriam a ser essas “forças atuantes” senão os interesses da classe dominante; e por que não as evidenciar de forma contundente? Villaça (2001) aborda com isso aspectos sociais enquanto resumíveis a uma simples equação, e enquanto contínuos no tempo. Para alguém que se diz preocupar-se em como inter-relações são constituídas e transformam-se, esse autor assume um posicionamento em muito criticável.

Prosseguindo nessa sua análise, Villaça (2001, p. 134) então coloca como essas “forças”, para ele “básicas” enquanto estruturantes do Espaço Urbano, estariam condicionadas então a duas “forças fundamentais”; a localização das vias de transporte e das indústrias junto a elas, e a localização dos bairros residenciais das “camadas de alta renda”.

“A fonte de seu poder está no grau de independência que desfrutam na escolha/produção de suas localizações.”, como prossegue Villaça (2001, p. 140), no que seriam as indústrias “forças externas à cidade”, e os bairros das “camadas de mais alta renda” enquanto determinado “pelos interesses de consumo das burguesias”, para ele, assim, “a força intra-urbana que mais poderosamente influencia a estruturação do espaço metropolitano” conforme explica:

“Os interesses da burguesia *locais* a respeito do espaço *local* constituem o principal elemento intra-urbano da estrutura espacial metropolitana, já que o outro é extra-urbano. Os demais componentes fundamentais dessa estrutura – o centro principal, os bairros residenciais das demais classes sociais e os subcentros de comércio e serviços – formar-se-ão interagindo com os elementos anteriores, mas sendo, em última instância, por eles determinados.” (VILLAÇA, 2001, p. 134)

E esse é o ponto que se busca aqui defender: são as elites quem estruturam o espaço em uma Economia capitalista; seja esse Espaço Urbano ou rural, “intra-urbano” ou regional. Todos os elementos restantes, como as vias de transporte ou localização das indústrias ou dos bairros residenciais de cada classe social, derivarão desse fator primordial, não tendo porque serem igualadas enquanto “forças fundamentais” de estruturação do território.

Como na citação que traz da obra de Harvey (1973 apud VILLAÇA, 2001, p. 151), que “aponta a segregação como um mecanismo de extorsão e deixa implícita a dominação”, caberia assim o questionamento do porquê Villaça (2001) não se questionar a respeito da excepcionalidade que conferiria à localização das indústrias e vias regionais em sua tese, diante de em um panorama em que seriam as elites, em suas mais diversas ações manifestadas, quem dominariam o espaço – e, aqui se ressalta, colocação essa para além unicamente da localização de seus bairros residenciais.

Assim, e a isso aqui se questiona, os interesses dessas “burguesias locais” (entendidas nesta pesquisa unicamente como aqueles que controlam os meios de produção - dentre eles, a terra) não seriam exercidos pelos bairros que ocupariam, como a todo momento frisaria Villaça (2001), mas pelo poder e influência intrínsecos de que dispõem enquanto classe nas sociedades capitalistas. Polos de desenvolvimento estratégico, redes de transporte público de massa, complexos de transporte rodoviário... Não seriam todos esses elementos traçados e construídos segundo os interesses primeiros dessa classe?

E sendo as elites um grupo social restrito e pouco numeroso, não seria assim em nada surpreendente que buscassem agrupar-se próximas no território, ou se deslocarem sempre mantendo uma proximidade - seja ela física ou através das possibilidades instituídas de transporte - às áreas por ela frequentadas; aproveitando-se, assim como os outros usos conformados no Espaço Urbano, das Economia de Aglomeração advindas de sua aglomeração.

Villaça (2001) assim é vago ao apontar os verdadeiros agentes do fenômeno que se propõe a estudar, nomeando-os apenas enquanto “forças” ou “burguesias locais”. A elite brasileira, como qualquer outra, tem rosto, nome, endereço e formas de inserir-se na Economia, nacional e mundial que precisam ser explicitadas. Ainda mais em uma realidade como a brasileira, em que a extrema concentração de renda aqui verificada explicita sobremaneira essa dominação.

Esse grupo tem meios próprios para fazer valer seus interesses no Espaço Urbano, e são esses indivíduos, e seu *modus operandi* em cada localidade, o que precisa ainda ser de fato pormenorizadamente estudado, analisado e criticado no campo dos Estudos Urbanos, sendo seus locais de residência, ou de trabalho, assim, apenas um desses aspectos de controle que teriam o poder de exercer em suas sociedades.

2.2.4. Em busca de uma perspectiva nacional II

Villaça (2001) compartilharia com Somekh (1987) nessa sua obra analisada os mesmos três aspectos aos quais se fora aqui crítico, necessariamente, em termos das posturas que esses autores assumem enquanto normalizadas ao longo do desenvolvimento de seus trabalhos (e com certa surpresa, visto todas as distâncias existentes verificáveis entre essas produções – mas que, talvez, não o fossem assim tão grandes).

Especificamente ao seu posicionamento diante da estrutura estabelecida do Conhecimento no mundo, chama assim atenção o viés colonial que Villaça (2001) explicita em trechos de sua obra; como no apresentado a seguir:

“Nas cidades europeias, ao contrário das americanas, as áreas residenciais realmente sofisticadas tendem a apropriar-se da cultura e história urbanas, localizando-se em áreas

reabilitadas da cidade central, enfatizando o fato fundamental de que, quando a dominação está nitidamente estabelecida e aplicada, a elite não necessita ir para o exílio suburbano, como fizeram as frágeis e amedrontadas elites americanas para escapar do controle da população urbana (com as significativas exceções de Nova Iorque, São Francisco e Boston)". (VILLAÇA, 2001, p. 31)

Mas as elites norte-americanas, realmente, poderiam ser classificadas como “frágeis e amedrontadas”? Culturalmente sofisticadas seriam, assim, as elites da Europa Ocidental? E qual a relevância, inclusive, de colocações desse teor e uma obra que se pretende discutir o Espaço Urbano brasileiro?

Provoca certo estranhamento, assim, que um trabalho que aborde a importância de um estudo focado na escala local incorra em afirmações tão generalistas, e, até mesmo contraditórias, ao que sua própria obra defende. Essas diferentes localizações - e países - não o seriam também resultado de sociedades diversas, e, por conseguinte, feitoras de estruturas urbanas a elas específicas em algum grau? Ou haveria uma “evolução civilizatória” dos núcleos urbanos, segundo essa sua concepção teórica?

Dessa forma, e como constatado no trabalho de Somekh (1987), escancara-se assim uma visão eurocêntrica de mundo como viés interpretativo da realidade por esses autores, uma importante questão quando se tem enquanto objeto de estudo a realidade de um país latino-americano, como o Brasil.

2.2.5. Marxismo e a questão racial urbana II

Em um país marcado pela Escravidão, em que a raça de um cidadão ainda é de tamanha importância a ponto de muito condicionar da condição social e oferecimento de oportunidades de que ele usufruirá em vida, visto um histórico nacional de permanente segregação espacial dessa população nas cidades brasileiras e de sua submissão a uma lógica de exploração pautada pela racialização e consequente divisão da sociedade em classes bem-definidas, como traz Nascimento (2019, p. 20), destaca-se o fato de Villaça (2001) propor um estudo da realidade brasileira creditando apenas à classe social as desigualdades territoriais existentes nas cidades brasileiras que busca explicitar e discutir.

Sendo os brancos das camadas superiores os grupos que mais se isolam espacialmente na metrópole paulista, inclusive perante a população negra assim igualmente categorizada, e visto que os brancos das camadas intermediárias e altas tendem a se localizar próximos entre si, conforme traz França (2017, p. 53-8), tem-se assim que não apenas a classe social o quesito mandatória para tal segregação espacial, então como se crer, sem questionar-se, que esse aspecto tão marcante na constituição da sociedade brasileira também não reverberaria na estruturação urbana

das cidades por ela habitadas? – e mesmo diante de uma interpretação Marxista da realidade, como defendem esses autores.

Assim, quando Villaça (2001) cita Marx dizendo que: “A estrutura territorial é socialmente produzida e ao mesmo tempo reage sobre o social.” (VILLAÇA, 2001, p. 12), mas desconsidera essa importante característica da sociedade brasileira, esse autor está nitidamente se posicionando quanto a esse assunto, de forma que, cabe aqui ressaltar, tal pressuposto não se opõe a uma perspectiva Marxista do mundo – como a obra do aqui já citado psiquiatra, ensaísta e militante político Frantz Fanon bem o exemplificam.

Dessa forma, e como ocorre à obra de Somekh (1987), não só a estrutura urbana “está também articulada a outras, não territoriais, como a econômica, a política e a ideológica” como posto por Villaça (2001, p. 12), como sua obra também o é fruto de experiência e escolhas pessoais bem específicas - algumas delas, assim, menos explícitas do que outras.

Em suas próprias palavras:

“Há segregações das mais variadas naturezas na metrópole brasileira, principalmente de classes e de etnias ou nacionalidades. Vamos abordar a segregação das classes sociais, que é aquela que domina a estruturação das nossas metrópoles.” (VILLAÇA, 2001, p. 142)

Sendo seu intuito compreender como as elites brasileiras estruturariam o Espaço Urbano para seu maior usufruto, mas desconsiderando os embates inerentes a esse processo, surgem então questões como, de que forma, de fato, efetivar-se-ia esse controle do espaço por essa classe? De que artifícios e agentes munir-se-iam para isso? Como captariam o Estado para si? A simples constatação de que as cidades brasileiras seriam espaços “bipartidos”, utilizando-se de uma terminologia empregada por esse próprio autor em seu texto, não mais basta.

Tome-se como exemplo o bairro da Liberdade, bem próximo ao Centro da cidade de São Paulo: apesar de ser um reduto histórico da presença da população negra na cidade – inclusive, derivando daí sua atual toponímia (REIS, 2019) -, Villaça (2001, p. 194) credita o fato da aristocracia paulistana de fins do século XIX ter preferido o bairro dos Campos Elíseos e não a Liberdade para edificar suas moradias, sendo ambas áreas centrais passíveis de expansão naquele momento histórico, e o sendo a Liberdade “a única direção de expansão que não implicava transposição de obstáculos”, da seguinte forma:

“Essa direção [ao sul, seguindo pela Liberdade] não apresentava uma nítida cisão, uma nítida separação física da “cidade velha”. A nascente, progressista, arrojada e moderna burguesia paulistana se empenhou em produzir uma cidade que refletisse esses seus atributos e que claramente se diferenciasse do “velho”, do passado e do colonial. Uma posição colada à “cidade velha”, como a Liberdade, não exibiria os valores de progresso e renovação, de ruptura com um passado considerado atrasado, então acalentados pela agressiva e talvez orgulhosa burguesia paulistana.” (VILLAÇA, 2001, p. 194)

Mas que maior símbolo de atraso para o país do que o fato de ter sido um dos últimos locais no mundo a abolir a escravidão negra? E sendo a Liberdade justamente um território emblemático desse “passado” brasileiro a que se procurava então esquecer e distanciar-se, nada mais natural para as elites paulistanas que pretendê-la pelos Campos Elíseos - sendo a problemática negra, assim, continuamente invisibilizada da História do Urbanismo no Brasil.

Mesmo conferindo destaque a aspectos influentes na escolha de em quais áreas as elites fixariam residência nas cidades brasileiras, como a disseminação do banho de mar (VILLAÇA, 2001, p. 177), em relação a questão racial esse autor não apenas nada menciona, como chega inclusive a explicitar o porquê de sua não consideração: “A dimensão de luta aparece quando se introduz a segregação por classe. Neste segundo caso, por exemplo, é irrelevante a etnia dos que ocupam a área central de São Paulo e passa a ser relevante a segregação por classe.” (VILLAÇA, 2001, p. 148).

No entanto, e como vários estudos relacionados a essa temática têm demonstrado, como os nessa seção referenciados, o Racismo no Brasil de forma alguma pode ser considerado uma dimensão “irrelevante” na estruturação urbana de suas cidades, sendo as análises que partem exclusivamente de um viés de luta de classes irremediavelmente limitantes na compreensão da realidade brasileira instituída.

2.2.6. O lugar social do pesquisador II

Villaça (2001, p. 13) explicaria, logo ao início de sua obra, que se atem às “direções preferenciais de crescimento da urbanização”, nas quais as “condições de transporte aparecem como fator decisivo na estruturação do Espaço Urbano”, enfocando, para além das transformações urbanas, os impactos que elas teriam no restante da estrutura urbana – segundo ele, o que tornaria, de fato, um estudo urbano completo.

No entanto, ao centrar sua pesquisa no que classificaria enquanto as regiões preferenciais de crescimento urbano das cidades brasileiras, Villaça (2001) realiza essa tarefa através de uma leitura “de cima para baixo” de seus estudos de caso, incorrendo em análises parciais da realidade.

Mencionaria assim em sua obra que esses “processos de constituição das grandes áreas onde se segregam as nossas burguesias urbanas” se destacam “como os mais distintivos de nossas estruturas territoriais metropolitanas” (VILLAÇA, 2001, p. 13), ao que então justifica sua abordagem quase que exclusivamente focada nas elites brasileiras, em uma interpretação, dessa forma, “dominada” da realidade - uma vez que centra sua argumentação justamente na classe social hegemônica que tanto critica em seu trabalho.

Além disso, em um panorama urbano como o brasileiro, de desigualdades espaciais visíveis e

disseminadas por toda sua extensão urbana, as áreas urbanas ocupadas por essa classe dominante (numericamente reduzida) não passam de pequenos fragmentos do tecido urbano geral das cidades brasileiras, cabendo a indagação de serem essas “grandes áreas” em relação ao quê?

A improvisação e informalidade urbanas verificadas nas cidades brasileiras não se constituem enquanto exceções, mas como aspectos extremamente característicos de sua conformação urbana, e não se atentar, ou diminuir, esse fato da realidade é uma escolha que se faz ao abordar o Espaço Urbano no Brasil.

Quanto a esse aspecto, questiona-se aqui, por exemplo, qual seria o intuito de determinadas abordagens de Villaça (2001) que não versam sobre as áreas preferenciais aonde as classes altas brasileiras se segregariam; como ao tratar bairros economicamente afluentes na cidade além desse vetor, como Santana na Zona Norte e o Tatuapé na Zona Leste, como ocupações “da classe média” “minoritárias” (VILLAÇA, 2001, p. 117).

Como se evidenciaria na pesquisa aqui realizada, essas localidades concentrariam muito da produção imobiliária formalizada empreendida na cidade de São Paulo ao longo de sua História, e, sendo esse mercado já caracterizadamente segregado, qual seria a real utilidade em tratar dessa forma essas áreas outras de concentração dos investimentos imobiliários?

Com isso, Villaça (2001) parece não apenas desconsiderar que os bairros outrora ocupados pelas classes mais remediadas no setor Oeste também se transformaram ao longo do desenvolvimento urbano da cidade, como, concomitantemente a isso, que essas outras polaridades de residentes de alta renda em São Paulo também viriam a impactar a cidade como um todo pela relevância que essas outras polaridades adquiririam com o tempo - como o estudo aqui realizado quanto à verticalização residencial paulistana evidenciaria. Apresentando as estruturas urbanas por ele elencadas “movimento” ao longo do tempo, (VILLAÇA, 2001, p. 12), tais fenômenos urbanos “excepcionais” não poderiam ser de tal forma negligenciados.

Para Villaça (2001), assim, ambos esses aspectos do desenvolvimento urbano paulistano seriam ao longo de todo seu texto ou desprezados, ou inferiorizados, cabendo assim questionar o porquê dessas suas escolhas? Nesse sentido, defende-se com esta pesquisa que se poderia ainda avançar consideravelmente no estudo do Espaço Urbano brasileiro desde que os parâmetros considerados se balizem cada vez mais na realidade brasileira constituída, e não em percepções tomadas apenas enquanto perspectiva das classes que dominam esses processos urbanos.

Como na defesa que Villaça (2001, p. 126-8) faz da existência de dois Centros na cidade de São Paulo, um “principal”, “pertencente às burguesias”, e outro “popular”, mas contíguo a este, destinado a atender as classes de menor renda (no caso, o bairro do Brás). Em uma cidade em que mais de metade de sua população é considerada de baixa renda, como por ele explicitado

(VILLAÇA, 2001, p. 117), não seria de se estranhar que seu Centro, por concentrar as atividades comerciais de toda essa determinada aglomeração, fosse predominantemente popular – apesar de contar, também, com as sedes do poder político e econômico dessa sociedade. Não se tratam de duas centralidades “vizinhas”, mas, sim, de um único centro, no qual as elites pretendem inserir-se em um contexto global, mas que, indissociavelmente, é também expressão da sociedade que o construiu: majoritariamente pobre, segregada e racista.

Quanto a essa questão, inclusive, atenta-se a como Villaça (2001) busca particularizar um território tão pequeno em um contexto de estudo em escala tão mais ampla - como o é o conceito dos vetores de expansão urbana que formula. Novamente, faz-se aqui o questionamento do porquê dessas suas escolhas: seria o Centro paulistano realmente “bipartido”, ou seria a percepção de Villaça (2001) incapaz de compreender esse território para ele tão destoante do que uma centralidade deveria ser?

Villaça (2001, p. 141) mencionaria a segregação “como um processo fundamental para a compreensão da estrutura espacial intra-urbana” brasileira, mas se basearia em uma análise quase que exclusivamente focada na influência que os bairros das “camadas de alta renda” exerceriam na estrutura geral urbana. Nesse sentido, a maior crítica que aqui se faz à obra de Villaça (2001) é quanto à naturalização que confere a processos urbanos brasileiros que não são nem inevitáveis, e muito menos um mero reflexo da ocorrência de fenômenos já explicitados internacionalmente. É necessário que se “aclimatize” esse estudo, evidenciando assim toda a complexidade que aqui ele assumiria.

2.2.7. As “camadas de alta renda” para Villaça

Fundamental para se compreender como se daria a estruturação urbana das cidades brasileiras, segundo essa sua teoria, Villaça (2001) referenciar-se-ia em sua obra à população urbana mais rica através de uma multiplicidade de termos, como “camadas de alta renda” ou “burguesias urbanas”, escolhas que provocam questionamentos a qual grupo, de fato, estaria referenciando-se quando do emprego dessas expressões.

Uma vez que esses grupos exercem papéis sociais e políticos muito bem definidos – e diversos – é de se estranhar que Villaça (2001, p. 14) escreva que entende por “camadas de alta renda” “tanto a pequena, média e alta burguesias” (VILLAÇA, 2001, p. 14); englobando assim em um mesmo grupo desde profissionais assalariados bem-pagos até ricas e influentes famílias tradicionais, multimilionários e grandes proprietários fundiários (setores estes últimos que muitas vezes se interceptam).

Assim, quando prossegue dizendo que para essa sua classificação utilizar-se-ia também da “aparência dos bairros ou das habitações” (VILLAÇA, 2001, p. 14) mas não explicita em momen-

to algum os critérios que utiliza para tal, esse questionamento torna-se ainda mais premente. Como colocaria em sua obra de forma contundente: “O importante é que na definição espacial seja enquadrada a *classe dominante*, que comanda a estruturação do espaço.” (VILLAÇA, 2001, p. 14). Mas, diante de conceitos tão ampliados e pouco explicitados, a quem estaria de fato dessa forma se referenciando?

Às médias e pequenas burguesias nitidamente não caberia esse poder a que Villaça (2001) refere-se, servindo-as sim, em sua maioria, enquanto grupo de manobra aos desejos e anseios das verdadeiras elites. No entanto Villaça (2001) insiste em tratar de processos fundamentalmente sociais através de naturalizações que pouco contribuem ao avanço do debate - e muitas vezes mais atrapalham do que esclarecem seu raciocínio⁵¹.

Principalmente no tocando à renda, e, concomitantemente, à luta de classes presente no país, a confusão que Villaça (2001) promove ao tratar como sinônimos termos como “elites” e “classes de alta renda” é aqui encarada como extremamente problemática, uma vez que, considerado em termos gerais o percentil de mais alta renda no Brasil, estar-se-ia então também englobando setores assalariados da sociedade que não se configuram enquanto agentes decisivos para a estruturação urbana tanto quanto os grandes proprietários de terras e rentistas imobiliários, por exemplo - estes, sim, integrantes da elite brasileira.

O conceito de “classe média alta” por ele também empregado (VILLAÇA, 2001, p. 154 e 191, por exemplo), nesse contexto, é assim de pouquíssima serventia à discussão, e explicita a importância de se distinguirem as elites de outros grupos sociais - mesmo aqueles economicamente mais abastados da sociedade – justamente devido ao risco de se chegar a conclusões equivocadas quanto a como cada uma dessas distintas classes inserir-se-ia no território, algo tão caro à tese de Villaça (2001) em sua obra aqui selecionada.

Quando Villaça (2001, p. 191) por exemplo escreve como nos países de “Primeiro Mundo” a maior expressividade de suas classes médias faria com que a estrutura urbana de suas cidades apresentasse um modelo mais propenso à configuração em círculos concêntricos, sobre o que ele está baseando-se para esse tipo de afirmação que realiza?

Uma vez que, ao mencionar as “burguesias” brasileiras e depois comentar sobre as classes médias dos países de “Primeiro Mundo”, concluindo que as enormes dimensões de suas “camadas populares” levariam as cidades brasileiras a apresentarem uma proeminente estruturação em setores, Villaça (2001) não estaria então englobando elites e classes médias em um mesmo gru-

51 Impacta muito, por exemplo, quando escreve que sua obra parte da premissa de que as metrópoles brasileiras possuíam uma mesma estrutura urbana básica “por terem sido produzidas pela mesma formação social, pelo mesmo Estado e no mesmo momento histórico” (VILLAÇA, 2001, p. 113), sem mencionar como as questões do Racismo e da desigualdade social assumiriam no Brasil uma panorama muito diverso, sendo relevante para tais abordagens que se pretendam nacionais se considerar, também, a influência desses regionalismos quando do estudo de “o Brasil”.

po ao analisar a realidade brasileira? Ou a enorme desigualdade social brasileira não permitiria a consideração de uma classe social intermediária? Não se pode saber, pela forma como estrutura essa sua argumentação.

Essa sua confusa definição inclusive repercutiria problemáticamente nas justificativas de que se utiliza em defesa do que viria a ser um modelo de expansão urbana para as cidades brasileiras, conforme visto no trecho a seguir apresentado:

“Toda grande metrópole tem uma parte do seu centro ocupada por classe média alta e pela alta: (...). Entre nós, as dimensões dessas classes são tão pequenas que elas não conseguiram formar uma coroa, nem mesmo um leque, em torno do centro. Mantiveram com ele tão-somente um pequeno ponto de contato. (...) A partir de um ponto de contato com o centro, essas classes se expandiram num setor de círculo por bairros próximos ao centro – mas não encostados ou dentro dele –, como Higienópolis e Pacaembu. Também a classe média ocupou áreas centrais e contíguas ao centro: Campos Elíseos (rua Barão de Limeira), Vila Buarque e Santa Cecília. Aqui novamente suas diminutas dimensões impediram o desenvolvimento de fortes relações mútuas com o centro. Essas classes não geraram uma simbiose com o centro comparável àquela que existiu e se mantém em Buenos Aires, por exemplo, ou nas cidades do Primeiro Mundo. Elas romperam com o centro. Esse rompimento, embora sem dúvida existisse, não era tão sério até por volta da década de 1970. A partir de então, um outro fator especificamente brasileiro colaborou inegavelmente para agravar essa ruptura e aniquilar a frágil simbiose centro-classes média e média alta centrais: a tomada do centro pela violência, mais do que sua tomada pelos miseráveis. Essa foi a gota d’água que fez com que as classes média e média alta abandonassem definitivamente o centro, abrindo suas portas para a entrada dos miseráveis e dos ambulantes. (...), principalmente por causa da violência urbana que em nossas metrópoles atingiu níveis muito mais graves do que os de Buenos Aires ou das metrópoles primeiro-mundistas.” (VILLAÇA, 2001, p. 154)

Não se atendo ao fato de que as metrópoles “primeiro-mundistas” - e até mesmo Buenos Aires - apresentavam um desenvolvimento urbano em posição muito diversa a de qualquer grande cidade brasileira nos primórdios do século XX (conforme apresentado nas figuras abaixo), não seria então talvez o caso de Villaça (2001) procurar explicitar o porquê das classes altas e médias brasileiras não desenvolverem “fortes relações mútuas” com o Centro de suas cidades, diferentemente desses outros exemplos que traz e para além de uma relação com sua diminuto representatividade, mas que também considerasse como o fato dessas cidades terem se expandido em momentos históricos diferentes repercutiria em seus processos de conformação territorial.

Em um período em que para todas essas cidades seus Centros eram os locais por excelência de trabalho, compras e lazer, o que faria da sociedade brasileira tão díspar e outros locais a ponto de suas classes mais altas não manifestarem tais “relações mútuas” com seus Centros? Seria o fato da elite brasileira não querer misturar-se ao povo majoritariamente pobre, e negro, com o qual coabitava agora nas cidades? E visto que uma nova polaridade só se constituiria com alguma relevância na cidade de São Paulo a partir da década de 1970 – conformada pela Av. Paulista

e seus arredores -, o que teria se sucedido no Espaço Urbano paulistano durante esse longo processo de “desconexão” das classes mais abastadas ao Centro tradicional?

De maneira igualmente simplista, ao que aqui se parece, Villaça (2001) nesse trecho então mencionaria a “tomada do centro pela violência” como causa do abandono dos Centros pelas classes média e alta brasileiras, em uma explicação para esse processo que chega a ser surpreendente. Para alguém que se propõe a estudar a luta de classes no Espaço Urbano, estranha-se a referência de Villaça (2001) a uma “tomada” dos Centros das cidades brasileiras por criminosos - como se por trás disso não estivesse a ação muito bem coordenada de determinados grupos sociais para os quais esses territórios então não mais valiam os gastos e pressão política de seus proprietários com manutenção, limpeza urbana, e policiamento.

Ou Villaça (2001) acreditaria na coincidência de que concomitantemente a esse processo de desinvestimento no Centro tradicional da cidade de São Paulo estivessem sendo realizadas as obras de alargamento da Av. Paulista e ampliação da Av. Brigadeiro Faria Lima, por exemplo? Senão investigados os interesses fundiários da elite no Espaço Urbano, tomam-se então como surpresa, ou naturais, processos que de outra forma poderiam ter seus agentes e mecanismos muito bem explicitados – elementos que corroborariam muito, inclusive, para seu efetivo enfrentamento.

O trecho em que Villaça (2001, p. 152) discutiria o posto pela pesquisadora Teresa Pires do Rio Caldeira em sua tese de Doutorado defendida em 1992 em relação à cidade de São Paulo na década de 1980 seria, assim, igualmente interessante. Caldeira (1992 apud VILLAÇA, 2001, p. 152) colocaria acerca dessa época que seria esse o momento histórico em que os mais ricos começariam a se aproximar aos mais pobres e miseráveis no território urbano; mediados por uma profusão de condomínios fechados em localizações “periféricas” da cidade.

Chama a atenção a colocação de Caldeira (1992 apud VILLAÇA, 2001, p. 152) de que esse processo de expansão dos bairros residenciais mais afluentes ocorreria concomitantemente a “um momento de incerteza econômica e de medo da criminalidade”, então crescente nos centros urbanos brasileiros, sendo marcante “a obsessão de construir muros e cercas fechando os bairros dos mais ricos”.

Desse trecho seguem-se assim mais outras camadas para a análise do que esses autores entenderiam enquanto “classes de alta renda” - e que seria de fundamental importância para a tese de estruturação espacial posta por Villaça (2001). O emprego da palavra “periferia” para a localização desses bairros residenciais afluentes já fora dos limites municipais da cidade de São Paulo, como os loteamentos de Alphaville e Granja Viana, por exemplo, incorreria em si em um relevante questionamento:

Considerando-se que são integrantes do homogêneo grupo social que reside nesses loteamen-

tos aqueles a ocupar as posições mais bem remuneradas nos setores Financeiro e de Serviços, e que a concentração de empresas dessas áreas se encontraria então em novas regiões que não o Centro da cidade, mas de fácil acessibilidade a esses novos “bairros”, poder-se-ia mesmo considerar que essas novas ocupações destinadas à alta renda ocupariam uma posição periférica na cidade? A própria defesa de Villaça (2001, p. 149) quanto à não utilização de análises estáticas para o Espaço Urbano conflitaria diretamente com isso.

Outra questão que se colocaria a essa citação que Villaça (2001) elencaria para sua obra, e que convergiria a uma importante mudança cultural ocorrida nesse período com a emergência dos “condomínios-clubes” pela metrópole paulista, pairaria acerca de quem, de fato, seriam os “afluentes” moradores dessas novas localizações diante do perfil socioeconômico estabelecido na São Paulo de então?

Pois uma vez que se passava por um momento de crise econômica no Brasil - como inclusive apontado por Caldeiras nesse seu excerto trazido por Villaça (1992. VILLAÇA, 2001, p. 152) -, seriam essas famílias de fato pertencentes à elite paulistana, ou seriam elas integrantes de setores médios urbanos bem-remunerados, que viram nessas frentes de expansão urbana uma maneira de conciliar seus desejos por residências maiores, mas compatíveis à sua capacidade de comprometimento financeiro?

Ou, talvez ainda mais importante: que história estaria por trás de tais empreendimentos? Quem seriam os proprietários dessas terras e quais suas relações com os responsáveis pela Administração Pública nesses municípios outros que não a cidade de São Paulo? De que forma essa elite fundiária fez valer seu interesse em desenvolver suas terras em tais localizações, e para tal público-alvo? Mas essas seriam questões a que Villaça (2001) não se daria o trabalho de responder.

Dessa forma, e aqui se questiona quanto à essa discussão a que esse autor colocar-se-ia, quando Villaça (2001, p. 141) escreveria que “Uma das características mais marcantes da metrópole brasileira é a segregação espacial dos bairros residenciais das distintas classes sociais, criando-se sítios sociais muito particulares.”, o que haveria de inédito, de fato, nessa sua constatação? Não seria essa a realidade de todos os países capitalistas desde meados do século XIX; como inclusive já apontava Hoyt em seus escritos quanto à estrutura urbana estadunidense em 1930?

É necessário extremamente necessário que se avance ao estágio em que se encontra o debate do Urbano no Brasil, elucidando seus agentes, o papel desempenhado pelo Racismo nesse processo de expropriação social, bem como outros mecanismos empregados pelas elites em prol da promoção e manutenção das desigualdades espaciais aqui verificadas, de forma a se poder detalhadamente circunscrever e caracterizar esses importantes participantes envolvidos nesse processo de estruturação urbana que, invariavelmente, afetarà a todos.

2.2.8. A questão fundiária

Segundo Villaça (2001, p. 12), as estruturas territoriais não apenas incorporariam como também subjugarem a outros sistemas, como os transportes e saneamento, sendo a primeira mais importante em relação às restantes, mas interdependente a elas. No entanto, e apesar da importância que os elementos da estrutura do território desempenharam em sua análise, Villaça (2001) dedicar-se-á pouco a um aspecto definidor a esses componentes: a quem pertencem suas terras?

Pois uma vez que os proprietários de terras são parte integrantes das elites urbanas, mas delas não conformam a totalidade, questiona-se aqui – e diante do que pôde ser constatado a partir da revisão da Literatura Internacional - qual seria a real contribuição ao campo em se considerar esse específico setor sempre enquanto classe dominante, como o faz Villaça (2001) em sua obra, e não de forma setORIZADA, visto que seus anseios e influência são muito próprios em relação aos de outros setores dessa restrita classe.

Tome-se o caso da localização das indústrias, por exemplo. Em sua obra, Villaça (2001) escreveria que:

“Como as áreas industriais são elementos cujas localizações são determinadas por forças externas aos espaços metropolitanos, a segregação espacial das camadas de alta renda surge como o elemento interno mais poderoso no jogo de forças que determina a estruturação do espaço intra-urbano de nossas metrópoles.” (VILLAÇA, 2001, p. 13-4)

Questiona-se, no entanto, e a partir dos questionamentos já explicitados, se seriam essas concentrações industriais em determinadas localidades unicamente definidas pelos citados aspectos produtivos mencionados por Villaça (2001), ou também haveria alguma interferência em suas localizações devido a motivos relacionados a quem controlaria as terras em que essas fábricas instalar-se-iam. Em um sistema econômico em que a propriedade da terra é uma de suas principais determinantes (como o Capitalismo brasileiro), seria assim difícil validar esse tipo de afirmação sem nenhuma averiguação mais profunda quanto a esse aspecto.

Assim, quando Villaça (2001, p. 12) diz que pretende “Relacionar os movimentos da estrutura territorial com os das estruturas sociais (...) e vice-versa”, mas não se atenta à definidora questão de quem domina essas terras, urbanas ou em vias de urbanização, é como se esse autor partisse da interpretação de um processo já iniciado, sobre o qual, assim, estruturaria então sua argumentação.

Pelas especificidades envolvidas na comercialização do bem “terreno” e/ou “imóvel”, abordar seus proprietários enquanto meros detentores de um valioso patrimônio – e, assim, enquanto integrantes da elite como quaisquer outros de seus membros – pode, sobre esse viés interpretativo aqui defendido, constituir-se enquanto uma armadilha para aqueles que estudam as questões que envolvem as dinâmicas urbanas - como explicitado por Gaffney (2009) em seu artigo aqui

analisado.

Como quando defende que quanto mais central a localização de um terreno mais alto seria seu valor de uso, e por consequência, de troca, devido ao maior trabalho nele dispendido (VILLAÇA, 2001, p. 74), esse autor desconsideraria que, sendo de seu interesse, os proprietários desse capital - circulante, fundiário, imobiliário, acordados em prol de seus próprios interesses – poderiam optar por sua alocação em territorialidades outras que, em um curto período de tempo e através de um aporte intensivo de recursos em um território circunscrito (como por exemplo o ocorrido recentemente ao longo da Av. Chucri Zaidan, na Zona Sul da cidade de São Paulo), provocando com isso uma reestruturação nos vetores de desenvolvimento urbano e nos preços praticados não apenas nessa localidade, mas em toda essa área urbana.

Seriam assim os detentores do capital, e não as características intrínsecas do Espaço Urbano já constituído, quem dessa forma comandaria esse processo de valorização, ficando esse mal-entendido desse autor em relação à questão imobiliária, e fundiária, dessa forma explícito em colocações como: “Sendo receptáculo de contínua acumulação de trabalho humano criador de valor, a tendência é a de que o preço da terra urbana sempre aumente.” (VILLAÇA, 2001, p. 75) - afirmação questionada, por exemplo, quando de sua interpretação à luz da Teoria dos Ciclos Imobiliários aqui discutida.

Entendida sob essa perspectiva, assim, o preço da terra variaria para mais e para menos como o de qualquer outro bem na Economia, por mais que houvesse uma tendência generalizada a seu aumento. Isso poderia ser constatado através do estudo pormenorizado das localizações urbanas em específico, e comparativamente entre si, de forma a se demonstrar como essa tendência apresentaria dissonâncias, impossíveis assim de serem desconsideradas ou tratadas de forma homogênea.

Villaça (2001) inclusive chegaria a demonstrar certo desprezo quanto a esses aspectos fundiários interferentes na estruturação das cidades brasileiras, posição esta explicitada em trechos como quando diz que “A terra-localização só é monopólio – ou melhor, o monopólio só pesa significativamente no preço – em casos raros, como a frente para o mar em Ipanema, ou a vista para o Pão de Açúcar.” (VILLAÇA, 2001, p. 75). Afirmação essa sua que, no entanto, uma breve análise quanto ao desenvolvimento urbano da cidade de São Paulo já poderia contradizer, por exemplo através do que ocorreu às chácaras existentes lindeiras ao núcleo original loteadas em fins do século XIX ou aos loteamentos residenciais da Companhia City próximos às margens do Rio Pinheiros em meados do XX, como apresentado a seguir.

Surpreende-se assim como Villaça (2001) propõem-se a discutir a estrutura urbana sem se ater à problemática fundiária intrínseca a ela. Sua escolha das forças que a determinariam muito bem explícita esse ponto:

“Atratividade do sítio, posição das vias regionais, localização das indústrias, saneamento das praias e traços da cultura, como o hábito do banho de mar ou de rio, são algumas das forças que são ou serão destacadas aqui como principais, as que imprimem movimento ou a mudança da estrutura territorial urbana numa certa direção.” (VILLAÇA, 2001, p. 133)

Figura 8 – A construção do valor “localização”

Imagens aéreas do entorno da Av. Doutor Chucri Zaidan, situada na Zona Sul paulistana, entre 2008 e 2019.

Ao que pese a extrema transformação dessa paisagem urbana no período considerado, empreendida tanto pela Iniciativa Privada quanto pelo Poder Público (evidenciada, inclusive, pela promulgação da primeira Operação Urbana Consorciada no MSP, a “OUC Água Espraiada, em 2001) fica o questionamento: Não sendo essa uma localização central ao Itaim Bibi ou ao Centro tradicional paulistano, que outro fator explicaria tal transformação senão uma orquestrada organização de seus agentes promotores em desenvolver, concomitantemente, tal região?

Fonte (imagens): Google Earth, 2020.

O que tornaria certos sítios “atrativos”, bem como definiria a localização das principais rodovias, ferrovias e indústrias, ou disseminaria novos hábitos culturais, não seria justamente a mesma elite que controlaria as terras - o substrato físico para que tudo isso possa concretizar-se? Villaça (2001) assim creditaria aos produtos dessa dominação elementos de sua constituição, não se atentando para o principal aspecto interferente nesse processo todo: o fato da propriedade da terra ser privada nessas sociedades - uma característica em nada desprezível.

Não haveria assim uma localização “ótima” para uma indústria, bem como não um “Homem Econômico” exclusivamente pautado por decisões pragmáticas, como aqui abordado por Nofsinger (2012, p.161). Advoga-se aqui, dessa forma, como as escolhas locacionais seriam pautadas por aspectos socialmente construídos, em que a dominação das elites exercer-se-ia também através da disseminação de ideologias a elas convenientes. Diante dessa perspectiva, não haveria como se naturalizar a ação humana e apartá-la de seus condicionantes sociais como dá a entender em seu texto Villaça (2001).

Surpreende-se assim como Villaça (2001) propõem-se a discutir a estrutura urbana sem se ater à problemática fundiária intrínseca a ela. Sua escolha das forças que a determinariam muito bem explícita esse ponto:

O estudo do jogo de poder envolvendo as elites fundiárias e a efetivação de seus interesses, por exemplo, poderia ajudar a elucidar o “fracasso” do bairro da Pampulha, em Belo Horizonte, para além do posto por Villaça (2001, p. 184), segundo o qual seriam as “burguesias”, e não as incorporadoras ou outras empresas/agentes atuantes nesses mercados locais, quem escolheriam os locais de moradia na cidade prioritariamente a elas destinados (VILLAÇA, 2001, p. 183) – o quê, para o citado caso belo-horizontino, conformaria uma localização para onde essas “burguesias” justamente não desejariam direcionar-se.

Como escreve Villaça (2001, p. 184):

“Veremos, no caso de Pampulha, em Belo Horizonte, como fracassaram os empreendimentos imobiliários que pretenderam criar bairros para as burguesias onde eles queriam, e não onde elas – as burguesias – queriam, ou seja, fora de sua área de segregação.”

Villaça (2001) assim parece desconsiderar sua própria defesa de se interpretar a estrutura urbana como uma entidade primordialmente dinâmica, um posicionamento esse que, para o referido estudo de caso envolvendo a Pampulha, pressuporia investigar quais teriam sido as motivações de seus promotores imobiliários por tal empreendimento em tal localização, e quais outros agentes, e opções imobiliárias residenciais, estavam então disponíveis às classes mais abastadas belo-horizontinas de então - ao ponto dessa disputa ter tornado a Pampulha um exemplo de fracasso imobiliário em condicionar a localização de moradia para os setores mais ricos dessa cidade.

Figura 9 – O monopólio fundiário da Cia City em São Paulo

Fonte: Anúncio de jornal de 1962. Luciana Cotrim, 2019.

Disponível em: < <https://serieavenidapaulista.com.br/2019/11/06/o-palacete-de-horacio-sabino/>>.

Acesso em: 15 de dezembro de 2019.

Villaça (2001) também deixa implícito nesse trecho como aqueles que controlariam o Mercado Imobiliário não seriam, necessariamente, representantes dos interesses das elites locais que integrariam, podendo assim ser “contrários” a elas em seus desejos e interesses – e esse dado é fundamental para às análises que se propõem a uma discussão do Espaço Urbano.

Sobre esse viés, aqui se defende, pensar o Planejamento Urbano - ou quaisquer outras disciplinas envolvidas quanto ao uso e ocupação do solo urbano – implicaria antes de mais nada neces-

sariamente se compreender e explicitar o papel das elites locais na conformação da estrutura urbana de cada localidade, dado esse necessário para essas análises uma vez que o processo de conformação do Espaço Urbano seria, por princípio, proveniente de ações sociais no território - e sobre essa ótica deveria ser sempre interpretado.

Por extensão, colocações como o seguinte excerto de Villaça (2001) aqui trazido acabariam por assumir pouca utilidade na interpretação do Espaço Urbano, uma vez que creditariam a um Poder Público abstrato e onipotente a solução dos problemas urbanos do Brasil, sem nem ao menos realizar uma devida crítica à estrutura produtiva que originara aquela determinada organização socioespacial e política:

“Não se trata de ser necessariamente contra ou a favor de uma ou outra forma [no sentido da tipologia dos empreendimentos imobiliários], mas sim de ter consciência das diferenças e fazer com que o planejamento urbano, a tributação e a distribuição social dos ônus das externalidades criadas conduzam a Políticas Públicas e posicionamentos adequados por parte dos governos, especialmente os municipais.” (VILLAÇA, 2001, p. 185)

Nas atuais sociedades capitalistas - ainda mais em se tratando de países como o Brasil, em que a consolidação desse sistema de produção conformara restritas instituições públicas de fato democráticas -, as “regras do jogo” estão dadas nitidamente em benefício à suas elites, de forma que Políticas Públicas contra hegemônicas, por assim dizer, prescindiriam antes de mais nada para se efetivarem de uma maior articulação e participação popular na tomada de decisões na esfera “pública”; e não em uma mera rearticulação política entre seus atuais principais atores políticos – sejam eles representantes eleitos ou técnicos “esclarecidos”.

Diante de um panorama político como o apresentado atualmente no Brasil, por exemplo, pouco poder-se-ia avançar quanto à resolução de sua problemática urbana sem se alterar, significativamente, esse quadro instituído. E quaisquer intervenções que almejem modificar o status quo invariavelmente necessitam discutir tal pressuposto.

Como bem colocaria Villaça (2001), mais adiante:

“(...) é ilusório imaginar que uma frágil lei municipal, defendida apenas por um punhado de bem-intencionados funcionários municipais, possa derrotar os interesses de dois poderosos grupos por tanto tempo: os proprietários da área (classes média alta e alta) e o setor imobiliário. Se a legislação urbanística sobrevive por décadas, supostamente contrariando esses poderosos interesses, é porque tais interesses não estão sendo fortemente contrariados por ela e há que se entender o porquê.” (VILLAÇA, 2001, p. 224)

Seria esse assim, justamente, o maior desafio que se coloca ao campo do Planejamento Urbano no Brasil - temática essa, aliás, com que esse campo deveria muito se preocupar. Pois enquanto que não se altere a hierarquia de Poder constituída no Brasil nenhuma transformação urbana poder-se-á de fato se concretizar, ou, até mesmo, efetivar-se enquanto uma Política Pública duradoura e redistributiva; e não é possível que se continue a discutir Urbanismos outros desco-

nectados de tal forma aos embasamentos sociais que os suportariam.

Assim, quando Villaça (2001, p. 197) coloca que o objetivo da classe dominante em comandar o processo de produção do espaço dever-se-ia a seu interesse em “manter o controle – em seu benefício - dos tempos de deslocamento espaciais”, essa afirmação incorreria em um pressuposto, anterior, de que seriam setores dessa mesma classe quem controlariam, além de todo o processo de estruturação do território urbano, também o porquê e o como dar-se-iam os deslocamentos humanos pelo espaço, de forma que possam se apropriar da maior parte possível dos ganhos provenientes dessa dada estrutura social. Desconsiderar esses interesses privados, e para além de um pretenso controle do tempo gasto nesses deslocamentos, é menosprezar o poder e influência que essas elites dispõem em sociedades como a atualmente constituída no Brasil.

2.2.9. As localizações no tempo

E para além do tempo gastos nos deslocamentos diários realizados pela população, para Villaça (2001) seria também de especial importância que se analisasse como a área urbana se reestruturaria transcorridas modificações em sua estrutura prévia, sendo a consideração dos reflexos espaciais da passagem do tempo para ele, assim, um aspecto fundamental a ser levantado nesse tipo de interpretação. Como colocaria:

“Portanto, a análise específica do espaço intra-urbano não pode limitar-se, por exemplo, aos estudos da produção de escritórios na avenida Paulista ou de condomínios verticais na Barra da Tijuca e horizontais em Alphaville (...). É preciso explicar por que os condomínios são verticais e não horizontais, e vice-versa; em segundo lugar, por que produziram *as localizações representadas* pela avenida Paulista, Barra da Tijuca ou Alphaville, e não aquelas representadas pela avenida Aricanduva, Belford Roxo, Sapiranga (PA) ou Itaquera. Não basta explicar a abertura da avenida Rio Branco, no Rio, como fruto da especulação imobiliária. O estudo específico do espaço intra-urbano deverá explicar por que ela foi aberta na localização em que foi e não em outra qualquer.” (VILLAÇA, 2001, p. 24)

Como bem explicita em uma nota de rodapé nesse trecho (VILLAÇA, 2001, p. 24), esses “pontos” (como a Avenida Paulista, para ficar no exemplo paulistano) não estariam dispostos em um espaço qualquer abstrato, mas o seriam um espaço. A Avenida Paulista representaria uma localização, e não apenas uma via em meio a um espaço preexistente, inclusive se modificando enquanto localização no decorrer do tempo – como colocado pelo autor (VILLAÇA, 2001, p. 24), essa avenida era um espaço em 1920 e tornara-se outro em 1980, e assim sucessivamente.

No entanto, ao abordar os efeitos do adensamento populacional na estrutura urbana Villaça (2001) contraditoriamente iria conferir às áreas urbanas um caráter estático, que em muito diferia a essas colocações que anteriormente realizara. Villaça (2001, p. 33) escreveria por exemplo

que: “Pode haver renovação do espaço sem necessariamente haver reestruturação.”, citando como um estudo de caso a substituição de mansões por apartamentos de luxo no bairro do Campo Grande, em Salvador, em que, segundo ele, “há alteração do espaço construído, mas não há alteração da estrutura urbana, uma vez que tais bairros mantêm sua natureza, classe social e localização *enquanto elementos da estrutura espacial urbana.*”

A questão que se coloca a esse seu ponto, assim, dever-se-ia ao fato de que se determinadas áreas das cidades estariam adensando-se, e uma vez que as pessoas locomover-se-iam para seus trabalhos, estudos, atividades de lazer, etc, e que esses fluxos estão o seriam relativa em maior intensidade, era-se de esperar que esse adensamento, mesmo que restrito a uma mesma classe social, provocasse também transformações na estrutura urbana como um todo, reestruturando-a.

O já referido estudo sobre o Mercado Imobiliário da favela de Paraisópolis evidenciaria, por exemplo, como devido ao adensamento dessa ocupação popular seu comércio local muito se desenvolvera nos últimos dez anos, de tal forma que parte de seus moradores nesse período deixaram de frequentar a polaridade comercial de Santo Amaro, e também que famílias de regiões ainda mais ao Sul da capital paulista passassem a encarar esse novo polo, na favela, enquanto seu “centro” primaz.

Devido à verticalização do bairro do Campo Grande, assim, surgiriam uma série de questionamentos aos quais Villaça (2001) não se ateria, mas que de forma alguma poderiam ser considerados já respondidos ou abrangidos por essa sua argumentação. Dessa forma, para onde teriam ido as famílias que anteriormente residiam nas antigas mansões ali situadas? Surgiram outros bairros de alta renda horizontais na cidade para essa demanda agora ali não mais atendida? De onde vieram as novas famílias que agora ocupavam os apartamentos de alto padrão dessa localidade? O que ocorreu às suas antigas residências, então “abandonadas”? E, de aqui de extrema importância, como os outros elementos da estrutura urbana se relacionariam a esse processo? Os centros comerciais e bairros das classes médias e baixas não o seriam em nada afetados com essa transformação?

Conforme aqui se defende, os adensamentos populacional e construtivo se conformariam enquanto fenômenos urbanos extremamente potentes em suas áreas urbanas - inclusive pelo impacto direto que provocariam no padrão e volume dos deslocamentos humanos em torno de sua ocorrência. Para Villaça (2001), contudo, esses efeitos não se sobreporiam ao fato de não alterarem o padrão social dessas localidades.

Ainda acerca dos impactos da passagem do tempo no Espaço Urbano, é interessante como Villaça (2001, p. 34) bem pontuaria que periodizações acerca das transformações urbanas ocorridas nas cidades brasileiras não apenas variariam de cidade para cidade, como também dentro de um mesmo país, uma vez que aquelas mudanças derivadas de alterações de ordem Macroe-

conômica, Política e Social levam certo tempo até se disseminarem por todo o território urbano nacional – ao que exemplifica através do estímulo dado à indústria automobilística brasileira no governo de Juscelino Kubitschek, entre 1955 e 1960, que no entanto viria a impactar significativamente a frota de automóveis das cidades brasileiras apenas a partir da década de 1970 (VILLAÇA, 2001, p. 35).

Assim, e discutindo-se especificamente um outro aspecto relacionado à importância que Villaça (2001) conferiria à estruturação e localização dos bairros das “camadas de alta renda” nas cidades brasileiras no tempo, mas ao qual esse autor não conferiria muita importância, relacionar-se-ia o fato de Villaça escrever (2001, p. 160) sobre como a transição ocorrida entre uma sociedade colonial para uma republicana no Brasil em fins do século XIX impulsionara a conformação de uma nova estratificação social no país, principalmente quando considerada a significativa emergência dos setores médios urbanos - aos quais, aqui salienta-se, a então população negra brasileira, recém-liberta, seria contundentemente impossibilitada de acessar.

Cabe que se saliente-se, assim, duas importantes constatações advindas dessa colocação de Villaça (2001). A primeira, e mais óbvia, diz respeito a como a divisão, e luta, de classes conformar-se-ia enquanto uma característica intrínseca ao sistema capitalista, independentemente da forma a que venha assumir com o passar do tempo.

Posto isto, a problemática que então se colocaria relacionar-se-ia ao modo como cada elite nacional efetivaria sua dominação sobre o restante da população, e não se esse controle seria exercido ou não; uma vez que essa exploração, em si, seria derivada diretamente do modo de produção vigente nessa dada sociedade. Assim, não haveria nada de especificamente brasileiro na constatação de que as classes sociais se apartariam entre si no território urbano, ou de que suas elites condicionariam o desenvolvimento urbano em prol de seu benefício próprio; residindo um maior interesse para estudo, desse modo, a explicitação de como essa classe assim se efetivaria, e como o Racismo desempenhara uma função preponderante para a concretização de seu projeto nacional.

A segunda observação relaciona-se especialmente ao estudo de caso daquela, e desta, pesquisa: a cidade de São Paulo. Como então colocaria Villaça (2001, p. 160) a respeito das importantes transformações urbanas transcorridas no Brasil no final do século XIX: “Em São Paulo e Porto Alegre, então muito pequenas, essa transição foi bem menos notável [em comparação ao ocorrido nas cidades do Rio de Janeiro e de Salvador, que esse autor anteriormente citara].”

O que se poderia extrair deste trecho - e que inclusive se relacionaria ao apontado por Villaça (2001, p. 34) quanto à importância de se considerar o histórico de cada núcleo urbano quando de seu estudo - dever-se-ia ao fato de que, por ter se desenvolvido tardiamente em relação a outras capitais brasileiras, em muito estruturadas segundo uma lógica social e urbana coloniais, a cidade de São Paulo como ela o é atualmente em muito seria reflexo de seu crescimento e

estruturação urbana se terem realizados já sob o signo de uma segregação socioespacial em sua mais moderna formatação capitalista, constatação, esta, de imprescindível impacto quando de sua posterior análise neste trabalho.

Por essa ótica, por exemplo, é interessante que se pense o desenvolvimento dos bairros de Higienópolis e dos Jardins, em São Paulo, que apesar de muito próximos entre si, passariam por diferentes processos de Urbanização. Em Higienópolis, o mais antigo deles, ocorreria um processo urbano em muito semelhante ao verificado às residências da tradicional elite carioca nos subúrbios do Rio de Janeiro em meados do século XIX, conforme relataria Villaça (2001, p. 165): “O patriarcado rural carioca, enquanto se urbanizava, não transferiu o local de sua casa. Passou a burguês urbano e continuou morando na mesma casa enquanto esta era absorvida pela metrópole em crescimento.”

Essa elite “tradicional”, por assim dizer, não apenas se apropriara da valorização de seus imóveis e terras devido à nova localização que passariam a usufruir com a expansão urbana da cidade, como estariam frequentemente interagindo com o Poder Público de forma a direcionar para suas vizinhanças melhoramentos urbanos com os quais lucrariam ainda mais quando do loteamento de suas, então, antigas chácaras de recreio nos arrabaldes da cidade.

Note-se que nesses casos, por manterem fixos seus locais de residência, a permanência dessas elites nessas localizações seria por si só um fator de atração de outras famílias abastadas a essas regiões, bem como à realização redundantes e sucessivos melhoramentos públicos nesses mesmos bairros, devido à influência e poder que esses moradores gozariam junto à Administração Municipal.

A conformação dos bairros “Jardins”, por outro lado, poderia ser muito mais interpretada enquanto um expoente da “moderna” incorporação imobiliária, em que se conformariam localizações urbanas “privilegiadas” a partir de nenhuma prévia ocupação de destaque, em um processo explicitamente mediado pelos interesses privados dos detentores dessas (enormes) glebas. Provenientes assim de loteamentos residenciais realizados por uma única empresa privada, de capital misto internacional, essas outras vizinhanças paulistanas exclusivistas e restritivamente precificadas levariam décadas até serem completamente ocupadas, enquanto seus proprietários-desenvolvedores disputavam, com as elites locais tradicionais, a localização dos melhoramentos urbanos a serem realizados pela Municipalidade.

Nesse âmbito, saíam assim de cena a prevalência dos laços familiares e pactos sociais tradicionalmente firmados, muito presentes no primeiro caso e possíveis enquanto conformada uma elite reduzida e homogeneamente conformada, em substituição a escusas negociações firmadas entre entes Privados e Públicos, nas quais, em geral, a corrupção exerceria a função de um eficiente mecanismo de influência, como relataria Gaffney (2009, p. 858-60).

Diante disso, e aqui se defende, seria então plausível de se supor que nessas diferentes vizinhanças transcorressem processos diversos de reestruturação urbana, ao que Villaça (2001, p. 167) pontuaria a participação fundamental do Poder Público em tais empreendimentos sociais – sendo as elites nunca passivas nesses processos de transformação urbana.

Quanto a isso, é interessante como uma análise mais atenta da formação e reprodução das elites brasileiras, no decorrer da História, coloca em outra perspectiva argumentações como a trazida por Villaça (2011, p. 27) nessa sua obra, de que, apesar do sistema econômico brasileiro ter se alterado nos últimos cem anos, a lógica básica de estruturação do espaço de suas metrópoles pouco teria se transformado nesse mesmo período. Assim, e diante de uma realidade nacional mais do que caracterizada enquanto segregacionista e desigual, faz-se aqui o seguinte questionamento: tal posição de fato procederia, ou não seria o caso de se considerar que o sistema econômico brasileiro (com todas suas implicações para a sociedade) não teria se modificado tanto quanto se poderia acreditar, e quanto a isso Villaça (2001) pouco se atém em sua assertiva.

Assim, quando prossegue dizendo que: “Tal estruturação só remotamente se relaciona com as transformações por que tem passado o Capitalismo nacional e mundial nas últimas décadas.” (VILLAÇA, 2001, p. 45), fica o questionamento: o quanto essas transformações mencionadas por Villaça (2001) alteraram, de fato, o caráter concentrador e desigual implícito ao modo de produção capitalista em toda sua História, em especial à sua implantação no Brasil? Talvez não seria esse o motivo da manutenção das estruturas urbanas brasileiras ao longo de todo o século XX, e início do XXI?

Tome-se como exemplo a questão racial no Brasil. Quais grandes mudanças ocorridas durante o século XX poderiam ter tido a capacidade de alterar como as famílias negras vêm a ocupar as cidades brasileiras? Assim, creditar uma desmedida importância a mudanças superficiais, ou pontuais, nesse sistema instituído, talvez não seja o melhor caminho investigativo.

Ao se colocar enquanto objetivos tarefas como: “esta análise serve para mostrar como as forças do mercado, conduzidas pela preferência das burguesias, superaram as do planejamento” (VILLAÇA, 2001, p. 119), Villaça (2001), assim, não apenas se coloca enquanto indiferente às nuances de quem viria a conformar essas “burguesias” a que se refere em sua obra – e que são de fundamental importância para se compreender como os proprietários da terra condicionariam o desenvolvimento das cidades brasileiras –, como envolve em um certo ineditismo pontos que deveria tomar enquanto premissas para sua tese, como a apropriação das “melhores” localizações pelas classes sociais mais altas.

Diante de uma sociedade estruturada essencialmente em um sistema que preza pela manutenção de um abismo socioeconômico entre suas elites e o restante de sua população, como o é a brasileira, assume assim certa ingenuidade acreditar que o campo e os profissionais do Planejamento Urbano possuiriam suficientemente Poder, sozinhos, para conter, ou pelos menos melhor

equilibrar, esses interesses privados quanto ao direcionamento do rumo das cidades brasileiras. E não há como desconsiderar essa superestrutura que sustenta a tudo isso.

2.2.10. Os impactos dos sistemas de infraestrutura urbana

Anteriormente à explicitação de sua tese principal, Villaça (2001, p. 69) colocar-se-ia o “desafio”, conforme relata, de responder à seguinte questão: O que viria em primeiro lugar em se tratando do Espaço Urbano: seria sua ocupação/desenvolvimento, ou a infraestrutura que lhe daria suporte? Ao que então focaria sua análise na influência exercida pelas redes de transporte na estruturação urbana das cidades, seguindo sua hipótese de que o crescimento urbano seria “altamente influenciado pelas vias – rodovias e ferrovias – regionais” (VILLAÇA, 2001, p. 69).

Villaça (2001, p. 70) então prosseguiria apontando que, apesar de não construídas para tal, as vias regionais “acabariam oferecendo” possibilidades de transporte urbano à população, atraindo uma maior expansão urbana ao redor de onde foram implantadas. Como explicita:

“Essa via [seja ela rodoviária ou férrea] surge em função de uma demanda estranha e externa à cidade, ou melhor, às necessidades intra-urbanas. A própria locação intra-urbana de tais vias é ditada pela posição da região por elas atendida em relação à cidade. O transporte intra-urbano surge, então, como um subproduto do sistema interurbano, representado por uma parte desse sistema que a cidade recebe não só antes da demanda, mas também gratuitamente.” (VILLAÇA, 2001, p. 82)

No entanto, e principalmente nessa sua abordagem em relação às redes de transporte regionais, a já apontada indiferença de Villaça (2001) em relação à problemática fundiária torna em muito questionável essas premissas que assume enquanto verdadeiras. Controlando a forma como se efetivaria a estruturação urbana das cidades brasileiras, como por Villaça (2001, p. 70) mesmo defendido, é assim difícil concordar com sua argumentação de que as redes de transporte regionais seriam estruturadas de forma “estranha e externa” às cidades tendo como panorama de fundo um inegável contexto de dominação social a intermediar toda a vivência na sociedade brasileira.

Tome-se o caso do traçado do Rodoanel, na Região Metropolitana de São Paulo. Seria esse megaprojeto de infraestrutura realmente idealizado e estabelecido exclusivamente por questões relacionadas a uma conectividade regional e nacional, diante da quantidade de novos empreendimentos imobiliários iniciados conforme cada um de seus trechos é concluído? Seriam essas novas localizações a partir dele criadas “subprodutos” de condicionantes regionais, ou seriam elas, por outro lado, derivadas dos interesses dos grandes proprietários de terras beneficiados assim com a simples divulgação de tal plano de investimentos públicos?

Os embates políticos envoltos no planejamento, discussão e concretização dessas infraestrutu-

ras são assim diminuídos por Villaça (2001), a ponto de se inferir de sua obra que o desenvolvimento das cidades dar-se-ia em certos aspectos quase que por motivos alheios à sua configuração social, indiferentes a processos condicionados por interesses individuais e classistas, como era de se esperar de qualquer fenômeno deste tipo – e ainda mais em se tratando de processos urbanos, intrinsecamente formações sociais.

Essa racionalidade tecnicista de Villaça (2001) pode ser verificada, por exemplo, em trechos como o seguinte:

“(...) aquele que estiver junto à via com maior volume de tráfego e melhores características técnicas apresentará probabilidades maiores de receber transporte intra-urbano e, quando isso ocorrer, terá menores tempo e custo de deslocamento ao centro urbano. Será, por isso, o primeiro a ser ocupado por atividade urbana.” (VILLAÇA, 2001, p. 85)

Mesmo após essas suas justificativas, assim, paira sobre a leitura de sua obra a questão principal envolta no Espaço Urbano: a quem pertencem as terras? E como seus proprietários fazem valer seus interesses em sociedades como a brasileira, em cujos seus princípios consta a proteção ao patrimônio privado?

Villaça (2001) aponta, assim, critérios tecnológicos como definidores de um processo intrinsecamente social - como ele mesmo traria -, pautado pela apropriação desigual do território e de suas potencialidades pelas elites. Retomando ao trecho citado de sua obra, o que estaria por traz dessas vias apresentarem características técnicas destoantes? A quem interessaria tal diferenciação?

Em um modo de produção capitalista, e dependente, como o é a Economia brasileira, tem-se enquanto pilares fundamentais de seu Estado a promoção e perpetuação de desigualdades, sejam elas políticas, espaciais ou sociais. Desconsiderar essa característica formadora desses arranjos sociais é assim, interpretá-los sobremaneira superficialmente.

Villaça (2001, p. 70) chega inclusive a pontuar: “É nítido que os transportes urbanos não provocam crescimento urbano; apenas atuam sobre o arranjo territorial desse crescimento.”, mas, ao não fundamentar o que realmente seria mandatório na localização dessas vias estruturais, desenvolve assim sua argumentação calcado em premissas frágeis, além da importante questão que, com isso, resguarda-se de responder: sendo essas vias estabelecidas “em função de uma demanda estranha e externa à cidade”, o que estaria por traz da definição de seu traçado dentro dos limites municipais?

Questões relacionadas a aspectos fundiários emergem assim a todo momento nessa obra de Villaça (2001), mesmo que por ele desconsideradas. Como quando distingue as ferrovias das rodovias, conceituando que as primeiras provocariam um “crescimento descontínuo e fortemente nucleado”, enquanto que as últimas ocasionariam um “crescimento mais rarefeito e descontínuo”

(VILLAÇA, 2001, p. 70), não caberia procurar compreender, para além dos condicionantes macro que levariam a um ou outro investimento, a quem e o quanto interessaria a implantação de cada um desses “instrumentos urbanos” de aberturas a novas frentes imobiliárias?

Defende-se aqui, nesse sentido, a urgência dos pesquisadores interessados na problemática da estruturação urbana brasileira deixarem de simplificar e naturalizar fenômenos em que se imbricam jogos de poder e interesses sociais muito específicos, ao custo de, não realizada essa tarefa, pouco contribuírem para subsidiar a transformação da realidade instituída de fato. Villaça (2001) inclusive ressalta a importância de se realizarem esses estudos sob esse viés:

“Neste trabalho abordaremos constantemente os efeitos dos transportes e das vias de transporte sobre a estruturação urbana. Na verdade, só o homem – as classes sociais – estrutura as cidades. Dizer, por exemplo, que as ferrovias o fazem seria fetichizá-las.”
(VILLAÇA, 2001, p. 70)

Mas se a discussão do Espaço Urbano tratar-se-ia, fundamentalmente, do entendimento de como se daria a territorialização da luta de classes nas cidades, procurar elucidar como opressores e oprimidos agiriam para concretizar seus interesses no território parece mais profícuo que se ater a longas explicações quanto aos impactos de uma ou outra modalidade de infraestrutura; nesse sentido entendida enquanto ferramentas utilizadas por essa classe dominante para efetivar seu domínio sobre o restante da população – processo esse que de forma alguma pode ser naturalizado.

Sendo a acessibilidade de um terreno seu valor de uso mais importante, segundo colocaria (VILLAÇA, 2001, p. 74), causa assim um estranhamento que esse seu estudo das transformações urbanas se atenha tanto ao impacto das infraestruturas de transporte na estruturação urbana, e tão pouco a como elas seriam produzidas, quem as produziria, de que forma e para quê.

Como quando escreveria que “O impulso que leva à produção de shoppings centers, hipermercados e cidades novas é a tentativa do capital de produzir e transformar as localizações em mercadorias.” (VILLAÇA, 2001, p. 72), questiona-se se, considerada a realidade de uma sociedade capitalista, não o seria todo seu espaço, intrinsecamente, mercantilizado, não havendo nada de novo nessa constatação.

O Capitalismo sempre produziu, modificou e comercializou localizações – seja através de shopping centers e aeroportos, seja com a construção de galerias comerciais e novos loteamentos residenciais na Europa do século XIX. A questão que aqui se coloca, e que se torna cada vez mais premente, é que se explicita nitidamente o modo como esse jogo de forças estaria instituído em vias de sua transformação, à qual as amplas definições empregadas por Villaça (2001) pouco contribuem para o avanço dessa discussão.

Não se trataria, assim, de uma questão tecnicista, mas, primordialmente, social. Tendo a terra

dono, e sendo o Brasil um país capitalista, como acreditar que a organização de seu espaço efetivar-se-ia por motivações outras que não os interesses de seus proprietários - inclusive extremamente influentes nas esferas públicas decisórias? Como quando coloca que:

“As vias regionais de transportes constituem o mais poderoso elemento na atração da expansão urbana; note-se que até aqui não se falou em localização de indústrias, pois a expansão urbana não está necessariamente correlacionada com a localização das indústrias.” (VILLAÇA, 2001, p. 85)

Depreende-se desse trecho da obra de Villaça (2001) que, não sendo sequer a proximidade a postos de trabalho influente o suficiente para direcionar a localização das moradias de seus trabalhadores, como se poderia creditar às vias de transportes - na realidade, à acessibilidade que elas promoveriam – as definições quanto à estruturação urbana das cidades brasileiras, não sendo nem a instalação das próprias indústrias (em muito relacionadas a condicionantes de escala regional, ou maior) por essas infraestruturas definidas?

Dessa forma, não seria devido às vias de transporte em si que a expansão urbana ocorreria, mas o que estaria por trás da decisão de construção desse tipo de infraestrutura nas localidades onde foram implantadas; aspecto esse que deveria ser primordialmente investigado ao se debater o crescimento das cidades – ao menos naquelas organizadas em sociedades capitalistas. Quando, por exemplo, Villaça (2001, p. 85-6) mencionaria os setores de expansão urbana e a inter-relação existente entre estes e as vias regionais de maior fluxo localizadas nessa determinada área urbana, como não se ater nessas análises tanto à estrutura fundiária das antigas regiões preferenciais de ocupação, então consolidadas, quanto às novas áreas de expansão, então “abertas” à exploração, investigando-se quem as controlaria, qual a influência desses proprietários na composição política local, e como esses investimentos públicos foram definidos?

Villaça (2001, p. 43) colocaria como: “O transporte urbano de passageiros não tem recebido da economia política a mesma atenção que tem sido dispensada ao transporte regional de carga.”, e, ainda nessa mesma perspectiva da mobilidade, que: “Não é o processo de produção e sim o de consumo que mais interessa ao espaço intra-urbano.” (VILLAÇA, 2001, p. 42).

No entanto, e apesar de atentar para a importante questão que diferentes modais de transporte de passageiros teriam diferentes impactos na estrutura urbana, é de se estranhar que coloque a premência do consumo no Espaço Urbano sendo que em sua própria obra, ao citar Harvey em “The limits to capital”, livro publicado em 1982, mencione o fato deste autor “alertar” que a força de trabalho, em si, poder-se-ia ser considerada uma mercadoria – cujas condições de mobilidade seriam, assim, “muito especiais” (VILLAÇA, 2001, p. 43). Ou seja, os deslocamentos humanos nas cidades dar-se-iam majoritariamente devido aos processos de produção, e não de consumo.

Em sua defesa, Villaça (2001, p. 44) escreveria como, uma vez na cidade, os trabalhadores “luta[riam] por proximidade ao emprego, por redução do tempo e custo do deslocamento na viagem

da residência ao trabalho”, provocando tanto uma demanda por modais de transporte urbano de passageiros quanto uma concorrência pelas melhores localizações urbanas entre as classes sociais – ao que consideraria enquanto um “consumo” do espaço (VILLAÇA, 2001, p 43).

Ao definir essas “melhores” localizações enquanto aquelas que otimizariam as “condições de consumo” da população (VILLAÇA, 2001, p 43), Villaça (2001) entretanto pouco se ateriu ao fato das famílias fazerem suas escolhas locais também baseadas em critérios outros, em que pesem suas redes de sociabilidade e pertencimento - como bem exemplificam o trabalho de Ângela Barbon (2003) e a já mencionada obra de França (2017).

Villaça (2001, p. 43) defenderia que os deslocamentos das famílias pelo território dariam-se apenas em uma escala regional, uma vez que: “No nível intra-urbano, o trabalhador já está no “local” de trabalho, e não muda de casa toda vez que muda de emprego.” No entanto, tanto as classes mais altas (pelas possibilidades financeiras de que usufruem) quanto as mais pobres (por sua não fixação no território, devido a gozarem de vínculos contratuais imobiliários muito mais flexíveis, quando não inexistentes) possuem uma mobilidade domiciliar que de forma alguma poderia ser prontamente desprezada.

Nesse sentido, é também interessante refletir quanto a como a estruturação urbana de cada cidade repercutiria nessa mobilidade residencial urbana que esse autor apontaria, como quando compara o desenvolvimento do Rio de Janeiro e de São Paulo. Assim, segundo Villaça (2001, p. 101), os bairros residenciais construídos para as famílias mais ricas no Rio de Janeiro o seriam, assim, muito mais “duradouros” do que seus semelhantes paulistanos, mesmo ambas cidades estando inseridas em um mesmo panorama social e em um contínuo processo de expansão durante o século XX. Mais quais seriam as motivações dessa diferenciação por ele verificada?

Talvez Villaça (2001) alegaria o apego à “atratividade do sítio” (VILLAÇA, 2001, p. 178) ou a mudança cultural advinda do hábito do banho de mar (VILLAÇA, 2001, p. 173) como fator fundamental para a maior fixação espacial da elite carioca, enumerando então as belezas da orla marítima carioca. No entanto, cabe quanto a isso um importante fator a que parece desconsiderar.

Comparativamente, a infraestrutura de transporte e serviços urbanos expandiu-se territorialmente muito mais na cidade de São Paulo do que no Rio de Janeiro - como pode ser constatado pelo traçado das linhas de metrô e trens urbanos atualmente existentes em cada cidade, aqui trazido.

Partindo-se do argumento aqui defendido de que a oferta de infraestrutura pública estaria intimamente relacionada a interesses fundiários privados, direcionados pelos grandes proprietários de terra locais, mas também por suas elites, não caberia então que também se investigasse a conformação e atuação na Política local de cada uma dessas elites - ao invés de se creditar a tal nível de diferenciação espacial a presença do mar, ou a uma conformação territorial em 360 ou 90° para essas cidades se desenvolverem (VILLAÇA, 2001, p. 114)?

Surpreende-se assim que, em sua análise do Espaço Urbano brasileiro, Villaça (2001) se atente para a localização das principais vias de transporte urbano e aos bairros das “camadas de mais alta renda” enquanto estruturantes fundamentais do território das cidades, mas pouco se debruce quanto às relações primeiras de poder e influência exercidas pelas elites locais em conluio às Administrações Municipais, em direto conflito às classes populares.

Como Villaça (2001) colocaria em relação ao bairro da Tijuca, no Rio de Janeiro, por exemplo:

“Esse bairro, no entanto, foi ficando isolado, “longe”. É, por sinal, um bom exemplo de como as classes de mais alta renda produzem o perto e o longe. A Tijuca, enquanto localização, e como qualquer localização, não *era* longe mas *tornou-se* longe.” (VILLAÇA, 2001, p. 173)

Tendo essa localização assim se tornado articulada a interesses muito bem estabelecidos, necessita-se então que se explicita, cada vez mais, quem seriam esses poderosos agentes sociais envolvidos nesse processo de reestruturação urbana e como se dariam as disputas internas à essa classe pela influência no Poder Público e por seus recursos, tendo sempre em mente, conforme o próprio Villaça (2001, p. 13) traria, que as cidades e as relações sociais que as estabelecem não são estáticas, e é importante que se evidenciem suas transformações.

Inclusive a problemática envolta na sobreposição de investimentos públicos em setores determinados do território das cidades brasileiras, que tanto caracterizaria a atuação do Estado nesse processo, só viria a confirmar essa defesa que aqui se faz. Uma vez que, construída a infraestrutura urbana inicial que subsidiaria a ocupação de uma determinada região, a manutenção de sua atratividade perante as demais áreas possíveis de investimentos imobiliários apenas se efetivaria com uma permanente diferenciação dessa área em relação ao restante do Espaço Urbano, através de constantes e redundantes investimentos públicos; reafirmando-se com isso, continuamente, seu lugar de excepcionalidade na estrutura urbana.

O mesmo pode ser também expandido para outros setores da infraestrutura urbana nos quais o investimento público emerge enquanto decisivo, como o campo das redes de comunicação, saneamento básico e energia elétrica, às quais Villaça (2001, p. 20-1) não apenas relacionaria uma escala de abrangência predominantemente regional, como chegaria até mesmo a pontuar como seus transportes pelo território “tem provocado no espaço intra-urbano efeitos desprezíveis, se é que tem existido”.

Talvez há vinte anos atrás, quando esse texto fora escrito, esses efeitos não o fossem tão notáveis como o são atualmente, mas se atendo à questão da Internet, por exemplo, como não dizer que a disponibilidade de redes de fibra óptica em regiões muito bem delimitadas de (algumas) cidades não surtiriam efeitos em suas estruturas internas, notavelmente em relação à localização de seus mais modernos polos de escritórios e serviços – que como Villaça (2001) bem colocaria, possuiriam um enorme poder estruturador no Espaço Urbano por atraírem quantidades

expressivas de viagens cotidianas (VILLAÇA, 2001, p. 20).

Mapa 2 – Malha da rede de transporte público sobre trilhos nas cidades do Rio de Janeiro e em São Paulo

Mesmo que em certa medida espacialmente concentrada a Sudoeste de seu Centro, a malha ferroviária da cidade de São Paulo nitidamente difere da carioca com suas sucessivas linhas contíguas entre si; em uma evidente reafirmação do caráter diverso de cada uma de suas localizações.

Fonte: Google Maps, 2020.

Assim, quando esse autor alegaria que a questão dos custos do espaço - como quanto ao transporte de pessoas - seria “altamente heterogêneo” em se tratando do espaço “intra-urbano”, contrariamente ao que ocorreria no espaço regional (VILLAÇA, 2001, p. 21), a questão que aqui se coloca é se essa heterogeneidade não seria exceção, mas sim a regra, na forma como o sistema capitalista internacional (do qual o Brasil é integrante) estruturar-se-ia, não sendo assim uma excepcionalidade relacionada a menor escala de análise restrita às áreas urbanas das cidades, mas a seu território como um todo. E, para além das redes de transportes, a problemática dessa distribuição desigual afetaria semelhantemente a todos os elementos da infraestrutura urbana

dada.

Como por ele mesmo posto: “(...) uma terra jamais poderá ser considerada urbana se não for acessível – por meio do deslocamento diário de pessoas – a um contexto urbano e a um conjunto de atividades urbanas (...) e isso exige um sistema de transporte de passageiros” (VILLAÇA, 2001, p. 23), sendo que isso se colocaria enquanto um fato para qualquer aglomerado humano, seja ele rural ou urbano. O que assim caracterizaria o Espaço Urbano estaria assim além de sua conexão apenas física a outras localidades, sendo imprescindível que se considerem também os outros níveis e a multiplicidade de infraestrutura ofertada primordialmente nas áreas urbanas - para além de quesitos outros como a densidade da ocupação, por exemplo.

Dessa forma, não seria apenas a rede de transporte mas toda essa infraestrutura de serviços necessários às funções urbanas que impactaria na estruturação urbana das cidades. E mesmo que algumas delas sejam mais visíveis que outras (como ocorre, nitidamente, à malha de transportes), defende-se aqui como o foco das análises urbanas deveria ser muito mais compreender como se efetivariam sua distribuição desigual pelo território e quais os resultados desse processo na estrutura das cidades, do que esforços por classificá-las em termos de uma importância relativa entre elas.

Villaça (2001) assim parece querer imprimir sua tese quanto ao papel definidor das redes de transporte sobre a estruturação das cidades brasileiras, mesmo quando ele próprio identifica fatores outros a serem considerados nesse processo. Como quando abordaria especificamente a cidade do Rio de Janeiro – RJ:

“No entanto, a cidade expandiu-se sobre os terrenos de piores condições físicas – os pântanos -, mostrando que a economia em termos de tempo e custos de deslocamentos (transportes) que seria feita com o crescimento urbano a oeste, junto ao sistema viário regional, compensava os gastos com aterros de pântanos. Além disso, cabe sempre atentar para o conteúdo de classe da expansão urbana. No final do século XIX, as camadas de mais alta renda já se haviam apropriado da zona Sul, tornando mais difícil – mas não impossível – o crescimento, ali, da maioria da população.” (VILLAÇA, 2001, p. 93)

Seria assim, mesmo, que o “crescimento urbano a oeste, junto ao sistema viário regional, compensava os gastos com aterros de pântanos”, ou dessa forma o queriam os donos das terras localizadas ao longo desse eixo (cabe ressaltar, conforme esse autor indicaria, sendo eles integrantes das “camadas de mais alta renda” cariocas)?⁵² De forma semelhante, Villaça (2001, p. 97) ao abordar as cidades litorâneas defenderia que as “orlas marítimas” brasileiras apenas se

52 Quanto a esses questionamentos aqui postos, e apesar de não aprofundados em suas investigações, considera-se que com isso se abra a possibilidade de que estudos vindouros venham a se aprofundar nessas questões aqui levantadas, de forma a se comprovarem (ou não) as posições aqui defendidas; mas que se julgou essenciais de serem registradas nesse trabalho diante do disseminado emprego dessas duas obras nacionais aqui criticamente analisadas enquanto referenciais “acabados” para a discussão das temáticas que abordam, e que também o são pertinentes a esta pesquisa.

**Mapa 3 – As redes de infraestrutura urbana
para além do sistema de transportes**

Rede de gás encanado implantada na RMSP (Comgás)

Fonte: Comgás, 2020.

Disponível em: < <https://nossarede.comgas.com.br/nossarede/#/map/-23.595980,-46.596011,11z>>.

Acesso em: 10 de janeiro de 2020.

Rede de fibra óptica implantada na RMSP (AES Eletropaulo Telecom)

Fonte: AES Eletropaulo Telecom, 2020.

Disponível em: < <https://macmagazine.uol.com.br/post/2008/11/13/paulistanos-em-breve-terao-a-disposicao-internet-via-rede-eletrica/>>. Acesso em: 10 de janeiro de 2020.

adensaram nas primeiras quatro ou cinco quadras lindeiras ao mar não devido à existência de barreiras naturais, mas, sim, a sua acessibilidade facilitada à praia – uma justificativa em muitos aspectos questionável, ainda mais diante de uma perspectiva fundiária, como se procura aqui debatê-la e como, inclusive, Villaça (2001, p. 107) colocaria:

“A orla oceânica atua como fator a atrair a expansão urbana antes de haver significativa melhoria do sistema de transportes regional e mesmo do local. Ela faz nascer um setor em que a demanda antecede a oferta de transportes (...).”

Assim, e mesmo que Villaça (2001) não a mencione diretamente, fica nítida nesse excerto a preponderância que a propriedade da terra desempenharia na conformação dos setores de expansão urbana. Havendo uma demanda para determinadas localidades mesmo sem uma prévia disponibilidade de infraestrutura, não seria porque o cerne dessa problemática residiria justamente na propriedade privada da terra, e não tanto na disponibilidade de “conveniências” urbanas?

Pois, do contrário, uma vez que como por Villaça (2001) colocado a acessibilidade à praia seria o fator preponderante para essa estruturação das cidades costeiras, o que faria com que ela só se efetivasse dessa maneira no Brasil? O que nos tornaria tão culturalmente diferentes de outras sociedades no mundo para aqui ser constatado tal fenômeno urbano? Ou por que, se analisadas a própria cidade do Rio de Janeiro ou a Baixada Santista, próximo à capital paulista, verificam-se inúmeros exemplos de verticalização próximas a orla que não se adequam ao preconizado por Villaça (2001), mas em muito semelhante, por exemplo, à notável fragmentação urbana da cidade de Miami e de suas imediações, nos EUA?

Não seriam essas paisagens urbanas produtos de como se efetivara a propriedade dessas terras, e de como seus proprietários, continuamente, atuaram em conjunto ao Poder Público para fazer valer seus interesses fundiários através da promulgação de proibições ou permissões urbanísticas? Ainda mais diante do verificável panorama de investimentos públicos pontuais e mal distribuídos pelo território ainda característico das cidades brasileiras, não o seria a inerente posição dessas localidades próximas a um “sistema viário regional” constituído um demarcador de diferenciação espacial suficientemente relevante para que se justificasse o porquê de “continuaram atraindo a urbanização ainda por várias décadas” (VILLAÇA, 2001, p. 97)?

Ao discutir a conformação da localização “Zona Sul” na cidade do Rio de Janeiro – RJ, Villaça (2001, p. 110) dessa forma escreveria:

“Essa impressionante sucessão de obras revela não só a atração que a orla oceânica do Rio vem exercendo sobre as camadas de alta renda, mas principalmente o fato de que o ímpeto em lançar terras no Mercado Imobiliário onde essas camadas constituem a demanda não foi contido por dificuldades de acesso.”

Em seus próprios escritos Villaça (2001) elucidaria assim como, quando do interesse desse setor de proprietários, dificuldades de acesso devido a barreiras físicas poderiam ser transpostos

Figura 10 – Fragmentação urbana à beira-mar

Praia de São Conrado – Rio de Janeiro (Brasil)

Fonte: Caio Mauricioitch, 2015.

Disponível em: < <https://www.flickr.com/photos/caioborel/19792884941/> >.

Acesso em: 10 de janeiro de 2020.

Praia Dourada; “Golden Beach” – Miami (EUA)

Fonte: South Florida Realty, 2020.

Disponível em: <<https://www.miamicitylifestyle.com/communities/golden-beach/>>.

Acesso em: 10 de janeiro de 2020.

através do investimento público em infraestrutura, enquanto mecanismos para se consolidarem essas selecionadas localizações; e levaria ao questionamento, inclusive, de seu próprio posicionamento em relação às barreiras impostas pela topografia para o desenvolvimento urbano (VILLAÇA, 2001, p. 101).

Não é o fato de serem terras “privilegiadas e bem localizadas, embora com acessibilidade precária”, como então colocaria Villaça (2001, p. 108), que explicaria seus elevados preços e segregada ocupação, uma vez que seriam justamente as elites quem definiriam, através de seus próprios parâmetros, quais seriam as terras “privilegiadas e bem localizadas”. A questão primordial precede à instalação dessa, e de qualquer outra, infraestrutura de caráter urbano, e tem estreita relação com o caráter privado, e extremamente concentrador, da propriedade no Brasil.

Do contrário, como terras com uma acessibilidade “precária” ao restante da área urbana poderiam ser consideradas “bem localizadas”, se, como posto pelo próprio autor, o que definiria a localização de uma região seria justamente a forma como ela se conectaria às demais localidades (VILLAÇA, 2001, p. 108)? Villaça (2001) assim não só parece contradizer-se em sua argumentação, como iria insistir em sua obra que valores culturais das elites, a que referencia enquanto “atrativos do sítio natural”, sobrepor-se-iam a todos esses outros condicionantes.

Não se discute nesta presente pesquisa, assim, se a infraestrutura urbana reverberaria ou não no desenvolvimento urbano das cidades brasileiras – considera-se aqui, logicamente, seu impacto -, mas atenta-se para a necessidade de se discutir posteriormente a uma explicitação dos embates (nem sempre publicitados) que teriam levado a sua implantação, e nas localidades aonde foram implantadas. É essa a questão que aqui se defende enquanto fundamental de ser explicitada e discutida quando se aborda o Espaço Urbano, com o risco de se estar interpretando as consequências desse processo enquanto suas causas.

A configuração dessas redes de transporte não o seria em si definidora dos vetores de crescimento urbano, uma vez que, como aqui defendido, seriam elas primariamente condicionadas a aspectos fundiários, derivados por sua vez de interesses particulares muito bem definidos por parte de membros das elites locais. No entanto, e assim que construídas, essas redes de infraestrutura passariam então a influenciar sobremaneira a estruturação do crescimento urbano, visto a heterogeneidade marcante que caracterizaria o Espaço Urbano nas Economias Capitalistas.

Assim, colocações suas como a de que: “A precariedade desse transporte [os trens urbanos] em nossas metrópoles fez com que as elites optassem pela proximidade ao centro urbano em áreas dependentes do bonde.” (VILLAÇA, 2001, p. 105), ensejam que a rede instituída de transportes urbanos e a conectividade que ela propiciaria seriam os principais fatores na escolha locacional por parte das “elites”; ao que desconsideram como a manutenção da precariedade da rede de trens urbanos, a concomitante limitação do alcance da rede de bondes, e ao traçado de ambos dever-se-iam a imbricados interesses setoriais dessa classe em nada casuais.

Para um proprietário de terras a proximidade desses seus bens a um sistema de transporte lhe garante uma possibilidade de elevação em seus lucros em relação aos índices já praticados naquele mercado, interessando assim a esse setor, e muito mais do que a qualquer outro grupo - como os trabalhadores em busca de facilidade de transporte e empresas ligadas à Construção Civil – a manutenção ou expansão dessas redes de transporte pelo área urbana; lembrando-se aqui que promover a exclusividade de um produto é uma das formas mais indicadas para comercializá-lo a preços mais elevados.

A ocupação subsequente desses terrenos pelas diferentes classes e grupos sociais estaria então dessa forma estreitamente conectada aos interesses desses agentes-proprietários, que decidiriam assim não apenas aonde, mas em que moldes efetivar-se-ia a expansão dessas novas frentes imobiliárias. Villaça (2001) então prosseguiria:

“(...) essa demanda se manifesta inicialmente por meio do interesse no setor imobiliário enquanto agente daquelas camadas [de alta renda], ou seja, os empreendedores que conhecem com bastante antecedência as áreas que estão fadadas a serem ocupadas por essas camadas”. (VILLAÇA, 2001, p. 107)

No entanto, e aqui se ressalta como Somekh (1987) assumiria semelhante posicionamento em sua obra, Villaça (2001) também discutiria as “camadas de alta renda” englobando nesse seu conceito tanto as elites locais, quanto seus setores mais relacionados à propriedade da terra ou envolvidos na Indústria da Construção Civil, considerando esta que tenderia a dificultar a compreensão de como se efetivaria a estruturação do Espaço Urbano através desses interesses em disputa – como se cogitar que existiriam áreas “fadadas” a um tipo específico de ocupação, como o acima citado por Villaça (2001).

Villaça (2001, p. 130) chegaria assim a escrever que a disputa das classes sociais pelas melhores localizações urbanas dever-se-ia aos custos e tempo de deslocamento dessas localidades ao centro, em primeiro lugar, e “em termos de atratividade do sítio”, em segundo, um termo por ele empregado repleto de subjetividade e mudanças no decorrer do tempo – e não o sendo em sua obra, em momento algum, nitidamente explicitado.

Assim, no decorrer de sua obra, confunde-se o quanto tal disputa dar-se-ia realmente por motivos ligados à paisagem e ao clima de uma determinada localidade, ou se seriam essas escolhas, por outro lado, apenas uma outra forma das elites efetivarem sua dominação sobre o território urbano. Pois uma vez que o gosto seria advindo de construções sociais presentes em cada sociedade, estaria ele assim intrincado pela ideologia dominante que sustentaria o controle e domínio exercido por essas elites - grupo este que mais se beneficiaria de tais definições sociais. Como Villaça (2001, p. 111) chegaria a mencionar, em relação ao caso da orla da Praia de Boa Viagem, na cidade de Recife: “Os melhoramentos urbanos de Boa Viagem foram trazidos pelas elites, e não o contrário. Olhando para o Rio de Janeiro, essas elites já viam o futuro de Boa Viagem.”

Nesse sentido, a ocupação de uma localidade não se daria por características intrínsecas a ela, mas conforme o pregado por suas elites e os embates sociais dessas escolhas resultantes. E, assim, o que determinaria ou não a ocupação de uma área por essas camadas de alta renda residiria, justamente, em ser ou não de interesse desses grupos a concretização desse processo; e nada mais.

E por essa perspectiva, dessa forma, ressalta-se como é de extrema importância que esse seleto grupo de grandes proprietários de terra seja assim identificado e estudado separadamente ao restante da elite como um todo (e da qual faz também parte), ainda mais em realidades como a paulistana, em que, por ser mais numeroso, apresentaria um maior heterogeneidade quando comparado a cidades de menor porte.

Em sua busca por explicitar como viria a ocorrer a estruturação urbana das cidades no Brasil, Villaça (2001) acabaria assim incorrendo no equívoco não apenas de conferir uma desmedida especificidade de seus processos de conformação - em muito semelhantes ao ocorrido em outras áreas urbanas também sob regimes capitalistas, como os paralelos com a obra de Hoyt de 1933 evidenciam -, como daria pouco importância a lacunas presente em sua tese que de forma alguma poderiam ser tratadas como irrelevantes para o processo de estruturação urbana; em especial relacionadas ao fato da propriedade da terra constituir-se como um bem privado na sociedade brasileira, que em muito condicionaria as disputas e escolhas urbanísticas levadas a cabo em cada localidade desde os primórdios dessas ocupações.

Assim, e apesar de trazer interessantes ponderações em relação aos elementos constituintes da estrutura urbana e de suas inter-relações, principalmente quanto ao poder de influência das infraestruturas de transporte, a leitura da obra de Villaça (2001) demanda uma atenção redobrada nos trechos em que esse autor se propõe a discutir a premência dos transportes e outras infraestruturas enquanto definidoras da estruturação das cidades brasileiras, uma vez que, conforme apontado neste subcapítulo, aspectos fundiários indissociáveis às escolhas urbanísticas realizadas em cada cidade não deveriam ser subestimados nesse tipo de análise do Urbano.

2.2.11. Os vetores de expansão urbana

Quanto ao capítulo em que trata especificamente das direções preferenciais da expansão urbana, de especial interesse para esta pesquisa, Villaça (2001, p. 69) logo em seu início explicitaria o cerne de sua teoria, quanto à prevalência das localizações das classes sociais mais abastadas enquanto definidoras da estruturação urbana das cidades brasileiras; sendo estas áreas articuladas, principalmente, ao centro principal e às redes de transporte urbano.

Dessa forma, e assim como o modelo espacial proposto por Hoyt em 1933, Villaça (2001, p. 69) basear-se-ia em uma leitura sintética do território urbano em setores de círculo, partindo do cen-

tro tradicional e estipulando direções preferenciais da expansão urbana para cada um dos usos nas cidades brasileiras. E apesar de muito se aproximar ao que fora posto por esse acadêmico estadunidense, Villaça (2001, p. 113) pontuaria um certo incômodo ao que chamaria por “simplificação das formas” a qual esse outro pesquisador recorreria em sua explicitação quanto ao mesmo fenômeno que busca explicar.

Nesse sentido, e aqui se reforça essa crítica, é de se estranhar o fato de Villaça (2001) clamar o ineditismo de uma teoria inicialmente gestada no início do século XX, insistindo em particularizar a conformação espacial das cidades brasileiras em um modelo explicativo misto de setores e círculos concêntricos, conformando, inclusive, um conceito em demasia fluído para uma real efetividade de seu emprego.

O trecho a seguir muito bem explicitaria esse elencado ponto:

“O deslocamento das nossas burguesias [as brasileiras] segundo setores e não círculos concêntricos decorre também de suas diminutas dimensões e do enorme desequilíbrio entre as classes sociais existentes no Brasil. Nos países do Primeiro Mundo, as classes médias são enormes, constituem a maioria da população e não só formam círculos concêntricos, como se deslocam mais ou menos igualmente, mantendo, assim, o padrão de círculos concêntricos.” (VILLAÇA, 2001, p. 153)

Ou, também:

“(…) o desnível social entre classes e a enorme dimensão das camadas populares e miseráveis que levam nossas metrópoles [as brasileiras] a apresentar destacado padrão espacial segundo setores de círculo. Quanto menos acentuada a estratificação social de uma metrópole, maior a tendência à sua organização segundo círculos concêntricos.” (VILLAÇA, 2001, p. 154)

No entanto dessa sua argumentação emerge um importante questionamento: sendo ambos os modelos espaciais que menciona gestados por pesquisadores estadunidenses ou estrangeiros nesse país residentes (ou seja, abordando uma mesma realidade nacional) e idealizados em anos muito próximos, o que leva Villaça (2001) a crer que o emprego de um ou de outro modelo relacionar-se-ia à constituição socioeconômica das cidades a que se debruça a analisar?

Villaça (2001) trataria assim dois modelos explicativos em essência destoantes como um arcabouço teórico a fornecer elementos individualizados para a teoria que então elaboraria nessa sua aqui referida obra. Além do fato, cabe ressaltar, de justificar suas escolhas tendo em consideração uma enorme desigualdade social verificada no Brasil, mas que em pouco destoava do panorama social estadunidense quando da elaboração de ambos esses modelos espaciais por seus idealizadores.

Dessa forma, não o seria a tendência de concentração espacial das “camadas de mais alta renda” no Espaço Urbano não uma especificidade brasileira conforme apregoa Villaça (2001), mas uma premissa comum a qualquer país cujo sistema socioeconômico se baseia no Capitalismo? A descrição que Villaça (2001) realizaria quanto à existência de uma bipartição da capital paulista no sentido Leste-Oeste apresentar-se-ia, dessa forma, muito problemática, conforme se pode observar no excerto trazido abaixo:

“Por outro lado, a direção oposta [ao desenvolvimento da Zona Oeste paulistana] tinha grandes desvantagens. Havia um rio maior, a ferrovia e uma ampla várzea inundável. Superados esses obstáculos, tinha-se acesso a uma região plana, sem qualquer atrativo natural. Na primeira região surgiram os loteamentos das camadas de mais alta renda. A segunda região foi desprezada por essas camadas e deixada às classes populares.” (VILLAÇA, 2001, p. 117)

É interessante assim que se analisem as escolhas de palavras de Villaça (2001) nesse trecho. Dizer que a Zona Leste da cidade de São Paulo fora “deixada às classes populares” pelas camadas de mais alta renda é, no mínimo, equivocado. Sendo o Espaço Urbano um território em constante disputa, cuja propriedade, majoritariamente, concentrar-se-ia no setor privado, é de se estranhar que esse tão valioso recurso, quanto o é a terra na cidade, seja “deixado” para alguém. Como pode ele não tratar desse processo enquanto um projeto de ocupação do território, muito bem definido por quem, de fato, o controlaria (e que, decididamente, não o seriam as “classes populares”).

Como quando Villaça (2001, p. 130) escreveria que a barreira “vale-rio-ferrovia”, a Leste do Centro da cidade de São Paulo, “aumenta os tempos e custos de deslocamento ao centro, uma vez que constrange os fluxos – ou as possibilidades de fluxos – de transporte apenas aos trajetos que se utilizam dos pontos de transposição”, esse autor parecer desconsiderar que esses mesmos pontos de transposição não o seriam estanques e imutáveis, mas resultado de interesses privados e investimentos públicos sucessivos a eles alinhados que objetivaram manter essa situação de segregação – haja visto, enquanto simples comparação, as três novas “transposições” construídas ao longo do setor mais ao Sul do rio Pinheiros na cidade de São Paulo nos últimos vinte anos.

Assim, da mesma forma que existiria a barreira “vale-rio-ferrovia” constituída entre o Centro e os bairros do Brás, Mooca, e outros a Leste da cidade, ter-se-ia também aqueles às margens do Rio Pinheiros, na Zona Sul paulistana, que por outro lado exerceria uma barreira muito menor ao desenvolvimento de ambas suas margens. O que a ambas diferenciaria, senão os específicos interesses das elites sobre cada um deles? – De forma que não se atentar para isso seria como que crer que o crescimento urbano se daria de forma orgânica ou espontânea pelo território, em completo desconexo a tal formação social e estrutura de poder conformada.

Diante dessa perspectiva, assim, o processo de produção e manutenção de desigualdades espaciais não o seria de forma alguma uma particularidade brasileira, ou paulistana, mas um aspecto

inerente ao sistema capitalista como um todo. E o fato dele se apresentar mais explicitamente no Brasil não alteraria em nada a disseminação dessa característica em todos panoramas nacionais nos quais tal sistema figura enquanto regime socioeconômico.

Gráfico 5 – A desigualdade enquanto padrão

Fonte: Souza (2018) / Souza (2016 - <https://goo.gl/1jb6E5>)

Source: Thomas Piketty and Emmanuel Saez, based on IRS data

Concentração de renda do 1% dos adultos mais ricos no Brasil e do 1% dos domicílios mais ricos nos EUA, entre 1925-2015 e 1913-2006, respectivamente.

Fontes: (trazidas abaixo de cada gráfico). Disponíveis em:

<https://www.reddit.com/r/brasil/comments/bbn4zc/a_concentra%C3%A7%C3%A3o_de_renda_disparou_durante_nossas/>. Acesso em: 15 de dezembro de 2020. (Brasil)

< http://voices.washingtonpost.com/ezra-klein/2010/06/does_income_inequality_cause_f.html>. Acesso em: 15 de dezembro de 2020. (EUA)

A referida obra de Villaça (2001) é dessa forma aqui considerada enquanto relevante por trazer à tona no debate nacional em relação ao Espaço Urbano a existência de princípios comuns à estruturação das cidades brasileiras e a como suas classes dominantes conduziram esse processo, mas possui um potencial explicativo limitado para esses processos que busca elucidar devido às contradições e frágeis argumentações que apresentaria - considerada aí, inclusive, sua explicação acerca do que denomina por vetores da expansão urbana.

Em trechos como o apresentado abaixo, por exemplo, Villaça (2001) nada comentaria sobre os embates travados entre essa classe “de mais alta renda” que controlaria o processo de estruturação urbana e o restante da população pela apropriação do espaço – inclusas aí relevantes questões raciais; bem como nada mencionaria sobre o que se sucederia no interior e ao redor desse vetor de concentração dos mais ricos que identifica no decorrer do desenvolvimento urbano de tal localidade.

“A população de mais alta renda concentrou-se no quadrante sudoeste [da cidade de São Paulo], a partir do centro e junto a ele. Ao se afastar do centro – sempre no quadrante sudoeste -, manteve o acesso a ele por meio do melhor sistema de vias radiais da cidade – as avenidas Angélica, Consolação, Rebouças, Nove de Julho/Santo Amaro e Brigadeiro Luís Antônio. Produziu desse modo, para si, a acessibilidade à sua principal concentração de empregos, de locais de compras e de serviços, além do local onde se instalaram os aparelhos do Estado e da Igreja. Assim se produziu a melhor localização possível para as burguesias morarem.” (VILLAÇA, 2001, p. 138)

O que então se sucederia às terras já ocupadas no interior das fronteiras desse quadrante? E naquelas deixadas “para trás”? E quanto ao restante da ocupação urbana (que, para o caso paulistano, de forma alguma poderia ser negligenciada pela sua extensão e representatividade ante o todo de seu cenário urbano)? Villaça (2001) defenderia a importância de se considerar a luta de classes e o Espaço Urbano enquanto uma estrutura dinâmica no tempo, mas em sua análise tanto focaria quase que exclusivamente na análise da alocação das classes urbanas mais alta quanto pouco discutiria acerca de o que se sucederia ao espaço no interim das várias fases desse processo que identifica.

A elite não permaneceria passiva a esse fenômeno urbano - muito pelo contrário -, e ter isso explicitado é fundamental para análises com esse caráter. Sua transformação ou não ao longo do tempo é também um dado que precisa ser apreendido, da mesma forma que a necessidade de, corretamente, apartá-la das classes assalariadas mais remediadas - outro passo muito importante a ser realizado nesse tipo de estudo.

Porque por mais que usufruía de condições financeiras “confortáveis”, diga-se dessa forma, o comprador de um apartamento caro não possui o mesmo poder de influência nas Políticas Urbanas e Habitacionais que o proprietário do terreno aonde esse empreendimento fora construído, ou os donos das empresas ligadas à sua construção e comercialização. Ele é

um sujeito consumidor como qualquer outro; sejam eles de classe média ou baixa. E, apesar de ter um rol maior de escolhas, não fora ele quem as determinara. Essa diferença é fundamental para a problemática urbana que se procura aqui elucidar, e necessita ser assim posta.

Um outro ponto a que Villaça (2001) seria assim indiferente, mas que em se tratando de uma análise do Espaço Urbano brasileiro realizada já no século XXI não poderia ser desconsiderado, relacionar-se-ia a sua tese quanto à estruturação urbana no Brasil não explicitar o que ocorreria quando os vetores de expansão urbana que identifica alcançassem áreas previamente ocupadas pertencentes a outros municípios limítrofes ou que já estivessem ocupadas – no contexto brasileiro, cabe ressaltar, majoritariamente por uma população de baixa renda.

As cidades possuem limitações para a sua expansão que são inegáveis, sejam elas geográficas ou derivadas de seu próprio processo de conurbação a outros município ou loteamentos, outrora, afastados. E crer que essas áreas díspares então em eminente contato não gerariam tensões à ocupação “majoritária” do setor urbano em questão, conforme colocado por Villaça (2001, p. 148), seria justamente negar a premissa de luta de classes em que esse autor baseia sua interpretação.

Há ainda que se considerar, nesse processo, como as áreas já “consolidadas” das cidades, mas em transformação, seriam diversas àquelas em estágios de conformação como, por exemplo, bairros recém-loteados. Villaça (2001, p. 180) quanto a isso chegaria inclusive a colocar que os “espaços construídos herdados do passado que, frequentemente, são de superação mais difícil que os obstáculos topográficos.”, em uma defesa de como essa estruturação, mesmo que dinâmica, tenderia a uma certa consolidação de seus arranjos historicamente conformados.

Assim, e especificamente quanto ao “deslocamento” do Centro paulistano na direção Sudoeste da expansão urbana dessa cidade – processo que se entende como a constituição de novas áreas no território urbano que passarão a concentrar os locais de trabalho, consumo e lazer da parcela mais rica da população da cidade (VILLAÇA, 2001, p. 246) -, conceito esse muito caro para Villaça (2001), justificar-se-ia tal pressuposto segundo o fato das “camadas de mais alta renda” possuírem a capacidade de “(...) levarem o centro a se deslocar em sua direção, de maneira que, mesmo quando se afastam dele, esse afastamento seja em parte neutralizado pelos deslocamento do próprio centro na direção delas.” (VILLAÇA, 2001, p. 248).

No entanto, como também colocaria Villaça (2001, p. 245), e apenas algumas páginas anteriormente a esse trecho, o centro “principal” seria importante a “qualquer aglomeração territorial humana”, de forma que se caracterizaria como a polaridade urbana que concentraria em número, importância, qualidade e influência, equipamentos públicos, instituições culturais, locais de diversão e lazer, além das opções de comércio e postos de trabalho na cidade.

O centro principal, nessa sua perspectiva, seria único (VILLAÇA, 2001, p. 245), proveniente da significância comunitária e social que possuiria para toda a população en-

quanto valor simbólico no Espaço Urbano (VILLAÇA, 2001, p. 241). Seria esse um local, pela conformação histórica de sua localização, atenderia assim a mais parcelas da população do que qualquer outra localidade na cidade (VILLAÇA, 2001, p. 246).

Dessa forma, e diante da própria conceituação que assim realizaria para esse importante elemento da estrutura urbana, a defesa de Villaça (2001) por um pretenso deslocamento do Centro da cidade de São Paulo apresentaria assim uma série de incongruências segundo sua própria argumentação; como o fato dessas (aqui chamadas) novas polaridades pouco cumprirem as funções urbanas associadas, como descrito por esse próprio autor, aos centros principais.

Porém esse tipo de consideração teórica é interessante, justamente, pelo que deixa implícito em sua colocação, em uma interpretação do Espaço Urbano sempre mediada pela ótica daqueles que o dominam. Dessa forma, quando Villaça (2001, p. 278) debruça-se sobre os processos de declínio simbólico dos centros principais das cidades brasileiras, ocorridos “quase simultaneamente” a partir da década de 1960, é de se estranhar que empregue justamente “abandono” para caracterizar a relação das “camadas de mais alta renda” em relação a essas territorialidades, em um processo, aqui novamente reiterado, em nada fortuito.

Apesar das classes mais abastadas não mais frequentarem os centros principais das cidades brasileiras como o faziam anteriormente a partir desse período, é de se questionar o quanto essa nova situação repercutiu de fato na propriedade dos imóveis e terrenos nessas regiões em posse de suas elites locais. A quantidade de imóveis vazios visível a todos que circulam pelo Centro de São Paulo configura-se, assim, em um mais do que nítido contraponto a essa visão de “abandono” desse território, visto que aqueles que anteriormente também o ocupavam continuariam detendo a propriedade desses bens, e, sendo assim, mantendo seu controle sobre essa região da cidade.

A “tomada” do centro pelas camadas populares, como assim coloca Villaça (2001, p. 282), constitui-se assim em uma construção ideológica que camufla a manutenção do status quo daquele território enquanto uma zona ainda pertencente às elites. O máximo que as camadas populares puderam fazer no Centro de suas cidades, assim, foi terem a oportunidade – ainda assim financeiramente excludente para sua grande maioria - de o ocuparem para escassos usos residenciais mas, predominantemente, enquanto local de trabalho, assim, minimamente, tensionando esse domínio a que são subjugadas.

As regiões surgidas nas, e no entorno, das Av. Paulista e Faria Lima, na cidade de São Paulo, podem até apresenta um número expressivo de instituições culturais, lojas e espaços livres públicos, mas nenhuma delas apresenta uma concentração semelhante desses equipamentos como o Centro da cidade. Além disso, em termos da oferta de postos de trabalho, essas localizações apresentam um nítido recorte social e racial devido ao tipo de empresas e instituições que abrigam. Novamente, não se tratam de Espaços Urbanos diversificados – como o são os Centros urbanos -, mas, pelo contrário, polaridades comerciais especializadas

e estritamente vinculadas às classes sociais mais abastadas que a dominam e a circundam.

O Centro das cidades de forma alguma poderia ser assim considerado um espaço “guetificado”; enquanto essas outras polaridades nitidamente o são - e apresentam essa característica, justamente, por terem sido gestadas, promovidas e concretizadas pelas e para as elites locais, em formatações progressivamente cada vez mais segregacionistas. Assim, e aqui se questiona, qual seria esse “Centro” a que Villaça (2001) mencionaria estar se deslocando ao longo do que denominaria por “setor Sudoeste” de expansão da cidade?

Em relação a isso, Villaça (2001, p. 265) então colocaria como essas novas polaridades, fragmentadas, conformariam o que se chamaria por “centro expandido” da metrópole, definido por ele como “uma enorme região mesclada, com residências, individuais ou em apartamentos, (...) os hotéis, os profissionais liberais, os restaurantes, as butiques, os escritórios e sedes das grandes empresas”.

No entanto, e retomando a sua interpretação dessas áreas enquanto elementos da estrutura geral urbana, tamanha dispersão dessas funções por um território tão amplo realmente teria a capacidade de conformar o poder de atração e influência que caracterizariam a concentração de funções típica e definidora verificada nos Centros tradicionais? Seriam essas áreas novas centralidades, ou “subcentros”/polaridades nessa referida estrutura urbana? A seguinte colocação de Villaça (2001, p. 266) forneceria importantes pistas quanto a qual seria seu quanto a isso: “Contentar-nos-emos em interpretá-lo, e para isso não é necessário medi-lo.”.

Villaça (2001, p. 280) então mencionaria como esse “Centro Expandido”, disperso, dever-se-ia ao “novo padrão de mobilidade espacial decorrente do uso do automóvel” que fora disseminado entre as elites, e verificável nas cidades brasileiras a partir da década de 1970. No entanto, e por mais que não se segue os impactos da crescente motorização da população sobre o Espaço Urbano, cabe ponderar como os grandes escritórios, sedes de importantes empresas, hotéis e shoppings centers de luxo inaugurados à partir dessa década não se “espalhariam” por todo esse quadrante urbano que identificara, mas se concentrariam ao longo de determinadas vias nele situadas (para ser mais exato, as Av. Paulista, Faria Lima, Berrini, e atualmente a Chucrí Zaidan), sendo que desse processo resultariam duas principais considerações.

A primeira delas assim reafirmaria o questionamento que aqui se faz quanto à área que Villaça (2001) definiria enquanto perímetro dessa nova centralidade. Estando esses usos citados de tal forma concentrados ao longo dessas vias, caberia mesmo considerar o “setor Sudoeste” em sua totalidade enquanto uma nova, e única, centralidade urbana – ainda mais considerando-se sua relação territorial com o restante da mancha urbana metropolitana da cidade de São Paulo?

Além do fato explicitado abaixo de que, se considerado apenas o Município de São Paulo, tal recorte permitiria que se evidenciasse a primazia de tal específica ocupação nessa direção a partir do Centro da cidade, mas que, no entanto, se considerada a totalidade da Região Metropolitana de São Paulo

- que nas palavras de Villaça (2001, p. 49) constituir-se-ia enquanto um tipo “particular” de cidade” -, seria mais propensa a ser classificada enquanto uma área de marcada segregação socioespacial diante das demais zonas dessa metrópole – inclusive atualmente completamente a circundando.

Mapa 4 – O “setor Sudoeste” paulistano

Indicação da zona urbana que Villaça (2001) denominaria enquanto o vetor preferencial da localização das classes sociais mais abastadas no município de São Paulo e em sua área metropolitana.

Fontes: Flavio Villaça, 2011; Google Maps, 2020 (imagem de satélite).

Disponível em: < https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142011000100004>.
Acesso em: 10 de dezembro de 2020.

E, em um segundo contraponto ao que Villaça (2001) postularia, é interessante que se analise como tanto a conformação de novas polaridades lineares quanto seu constante deslocamento pelo território façam emergir de forma ainda mais premente a importância de se considerar a estrutura fundiária quando desse tipo de estudo, uma vez que, aliados à disseminação do uso do automóvel pela população, ambos esses processos resultariam em uma multiplicidade, até então muito restrita, de terras urbanas passíveis de grande valorização. A questão de se conformarem sucessivas novas polaridades terciárias para se atender às classes mais altas seria, assim, fundamentalmente uma discussão de caráter intrinsecamente fundiário.

Nesse sentido, e cabe aqui que se ressalte, a dominação (também) espacial exercida pelas elites nas sociedades capitalistas de forma alguma pode ser dissociada à presença e ação do Estado, estruturado nesses regimes em prol desse seleto grupo; através da preservação de seus ganhos, bens e prestígio social. Assim, soam como contraditórias posições como a assumida por Villaça (2001, p. 251) em sua obra, ao escrever que, com a imposição do sistema de produção capitalista, o Estado tornar-se-ia um agente “indireto” na produção do Espaço Urbano, agindo segundo esse panorama, principalmente, através da promulgação de legislações e regulações urbanísticas e edíficas.

Ocorre que, como Villaça (2001) mesmo destaca em sua obra, quem construiria toda a infraestrutura urbana que viria a conformar as localizações urbanas seria, também, esse mesmo Estado ao qual ele faz menção enquanto um participante “indireto” nesse processo. O Estado capitalista sempre fora um importante interventor no território, mas em geral o faz de maneira, propagandeada, “indireta” para a maioria da população; de forma que posturas que não evidenciem essas ações, e como elas colaboram para os interesses segregacionistas de suas elites locais, acabam por desviar o foco crítico de como esse processo vem a se realizar, e, de fundamental importância, como o combater em sua concretude.

2.2.12. A conformação das Áreas Metropolitanas

Tendo sua análise da estrutura urbana pautada pelos setores espaciais em que ela se conformaria, os quais, por sua vez, não se restringiriam aos limites administrativos municipais instituídos, Villaça (2001, p. 49) então pontuaria como os processos de conurbação fariam com que as manchas urbanas das cidades principais extravasassem a seus limites político-administrativos em direção as suas áreas metropolitanas, resultando no que esse autor classificaria, então, enquanto “um tipo particular de cidade”.

É interessante que, para Villaça (2001, p. 50), as cidades polarizadas pelo núcleo central se desenvolveriam condicionadas às manifestações do crescimento de seu polo, mas desde que situadas em “posições estratégicas” em relação a ele e a outras regiões. Ter-se-ia, com isso, pela

análise de Villaça (2001, p. 51), uma prevalência de relações de dominação a nível urbano entre essas diferentes áreas independentemente, inclusive, a seus processos internos de transformação urbana.

Vilaça (2001) partiria, assim - e conforme aqui já apontado em relação a essa sua obra analisada -, de uma interpretação homogeneizante da realidade instituída, segundo a qual os intensos vínculos socioeconômicos que seriam forjados entre as cidades “centrais” e suas Regiões Metropolitanas repercutiriam também em um condicionamento do Espaço Urbano destas cidades “satélites” pelas forças provenientes da cidade então polo nessa dominação.

Como prosseguiria, então, essas vinculações interurbanas inclusive oscilariam com o tempo - apresentando, conforme colocaria, uma “natureza contraditória e frequentemente irracional” de ocorrência segundo suas próprias palavras (VILLAÇA, 2001, p. 52). No entanto, e sendo esses processos de conurbação originados do poder de influência do núcleo central, o que justificaria classificá-los enquanto fenômenos “irracionais”, conforme posto por Villaça (2001)?

Assim, e considerada uma perspectiva fundiária de análise, parece difícil de se acreditar que um processo de tal significância viesse a ocorrer sem nenhuma racionalidade, sendo as afirmações trazidas por esse autor, como a de: “Nem sempre o crescimento espacial urbano é contínuo. A partir de um certo tamanho, as cidades tanto crescem contínua como descontinuamente.” (VILLAÇA, 2001, p. 50), mais do que significantes enquanto defesa de se considerar a propriedade privada da terra na estruturação urbana das cidades brasileiras.

Quanto a esse excerto, inclusive cabe destacar, é de se estranhar que Villaça (2001) defina tal diferenciação entre as cidades de acordo com seus “tamanhos”, uma vez que havendo processos estruturantes a todo o território nacional, conforme esse autor buscava evidenciar, tanto uma cidade pequena quanto uma grande metrópole de um mesmo país assim pouco deveriam diferir em relação as suas conformações gerais – sendo que talvez os “saltos” que identificara nas cidades maiores fossem apenas elementos mais marcantes quanto aos seus reflexos em cidades menores, e, dessa forma, em geral mais densas em suas ocupações.

Villaça (2001, p. 59) então enumeraria o que classifica enquanto as quatro principais formas em que se dariam os processos de conurbação urbana no Brasil, a seguir apresentadas e comentadas:

- Processo 01: “(...) núcleos que nunca chegaram a atingir plenamente a condição de cidades, pois já nasceram como subúrbio. Frequentemente são núcleos que cresceram rapidamente a partir de uma estação ferroviária, junto a qual se formou o polo.”, exemplificado então pelo município paulista de Osasco.

Em si, ter-se-ia assim uma definição problemática. Em primeiro lugar, o que conformaria para Villaça (2001) uma “cidade plena”? Apenas as metrópoles alcançariam esse estado, pelo poder polarizador que exerceriam? Apresentando Osasco, por exemplo, um centro, bairros diversos habitados por diferentes classes sociais, zonas industriais, etc, o fato desse município estar integrado a uma Economia metropolitana para além de seus limites administrativos de fato o “descredenciaria” enquanto tal?

Uma vez que Villaça (2001, p. 52) conceituaria “núcleos urbanos” enquanto:

“(…) o aglomerado urbano que apresenta um mínimo de atividades centrais, sejam religiosas, administrativas, políticas, sociais ou econômicas, ou seja, que têm vida própria, por menor que seja, organizada em torno de um centro polarizador.”

Chamaria assim ainda mais atenção o fato desse autor referenciar-se justamente ao município de Osasco enquanto um subúrbio paulistano, sendo essa cidade a sexta mais populosa do estado de São Paulo⁵³, e a segunda mais rica⁵⁴. É inegável que ambas, praticamente totalmente conurbadas entre si, apresentam estreitos vínculos, mas se fundamentar nisso para subordiná-las a tal hierarquização, aqui se contesta, parece homogeneizar em demasia essa dada estrutura urbana - uma vez que, justamente devido a seu porte, Osasco o seria, em si, uma polaridade para outros municípios situados nesse vetor a Oeste da Região Metropolitana paulistana.

O fato de Villaça (2001) apontar a existência de “núcleos urbanos” que possuiriam uma “vida própria” também provoca certa estranheza, uma vez que, considerada em sua totalidade a rede de cidades de um país, o que o levaria a crer que algumas dessas cidades seriam autônomas a toda a estrutura urbana ali constituída? Villaça (2001) assim parece desconsiderar que, para as elites nacionais, que efetivariam a dominação espacial que discute, não haveria limites territoriais para sua influência - tornando sua hipótese de existência de cidades “autossuficientes” um tanto quanto irreal.

Assim, e lembrada aqui a excepcionalidade assumida pelo processo de Urbanização das capitais brasileiras diante de um panorama urbano nacional caracterizado, majoritariamente, por municípios pequenos⁵⁵, tal definição de Villaça (2001) parece desconsiderar a realidade instituída de seu próprio objeto de estudo: o Espaço Urbano brasileiro.

- Processo 02: “A expansão urbana se manifesta aqui através da formação de uma imensa periferia, em geral de baixa renda, com um núcleo local fraco que pouco apresenta além de quitandas, farmácias, ou padarias.”, sendo o polo central então formado posteriormen-

53 IBGEa, 2010.

54 IBGE, 2020.

55 Conforme trazido na Nota de Rodapé nº 107.

te (VILLAÇA, 2001, p. 59).

Villaça (2001, p. 59) denominaria essas localidades como “casos típicos de aglomeração urbana não-polarizada”, não por não possuírem um polo de influência (“a rigor, não existe área urbana não polarizada” (VILLAÇA, 2001, p. 53)), mas por estarem “muito afastados e frequentemente em outro município” ao de seu Centro polarizador (VILLAÇA, 2001, p. 53).

Questiona-se aqui assim, novamente, a problemática da toponímia empregada por Villaça (2001) em sua obra: por quê denominar assentamentos que apresentariam uma polarização enquanto “não-polarizados”, em prol de apenas uma pretensa diferença que tais regiões assumiriam ante as demais classes que formularia? O quanto esse tipo de procedimento metodológico, de fato, contribuiria a um real entendimento e divulgação da temática urbana a que se dedica estudar?

“Fraco” ou não, haveria um polo; subordinado por conseguinte a uma área central que sobre essa região exerceria certo domínio. E sua classificação enquanto uma região “não-polarizada” provoca ainda maior incômodo por Villaça (2001) categorizar como tal justamente as áreas mais pobres das cidades brasileiras; como explicitaria:

“Como periferia urbana típica do Brasil, essa “frente” metropolitana é, em geral, formada por um conjunto não-polarizado de bairros populares, constituindo, durante anos, uma segunda área urbana dentro de um mesmo município e destacada de sua sede.” (VILLAÇA, 2001, p. 64)

Villaça (2001) assim pretende reforçar uma ideia de bipartição urbana em um cenário em que, como ele mesmo colocaria, todos esses elementos estariam em estreita conexão entre si, de forma que tanto sofreriam quanto provocariam alterações uns aos outros. Como criticado ao “Processo 01” que enumera, a desigualdade verificada no Espaço Urbano brasileiro não configuraria cidades de “segunda ordem”, mas apenas territórios díspares fomentados, justamente, pelo próprio processo de dominação deles exercidos por suas elites que é tão caro à análise desse autor.

- Processo 03:

“(...) aglomerações que chegaram a atingir significativo desenvolvimento enquanto cidades. Principalmente por estarem afastadas da cidade central, mantiveram, por certo tempo, grande autonomia socioeconômica.

(...)

Essas cidades apresentaram, ou ainda apresentam, uma composição social e econômica semelhante à das cidades do interior, pois muitas o eram de fato até recentemente.” (VILLAÇA, 2001, p. 64)

Quanto a essa categoria, e para além da manutenção de uma hierarquização urbana pro-

blemática aqui já apontada, Villaça (2001) então mencionaria uma contraposição dessas cidades conurbadas aquelas “do interior”, mas o que de fato as difeririam? A distância física em relação ao polo, que a todas elas estaria influenciando? Ou uma maior adequação a seu modelo teórico de estruturação urbana, apresentando-as, assim, uma maior “completude” enquanto “cidade” para esse autor?

Aqui, assim, se questiona: segundo tal análise, focada na estruturação urbana do território brasileiro, qual seria a validade de incorporar conceitos como o de “cidades do interior”? E tendo-se como panorama um processo de dominação que abrangeria a todas as instâncias da vida da população sob tal regime, como acreditar nessa “grande autonomia” que Villaça (2001) insistiria que alguns núcleos urbanos teriam a seu dispor?

Villaça (2001) assim empregaria uma classificação de tipos urbanos sem os explicitar com o devido cuidado, recorrendo muitas vezes a argumentos que se assemelham a reproduções do senso comum. Inclusive, ao não mencionar nenhuma outra bibliografia nessa sua encadeação de processos de conurbação, questiona-se aqui em que esse autor se fundamentaria para tal classificação, e, ainda mais relevante, quais seriam as reais contribuições ao campo dos Estudos Urbanos dessas suas colocações.

- Processo 04: cidades “muito pequenas”, “que ainda não se expandiram (ou só recentemente começaram a se expandir), pois permaneceram à margem da expansão metropolitana” (VILLAÇA, 2001, p. 65).

Cidades “muito pequenas”, novamente, permanece como uma indefinição na leitura da obra de Villaça (2001), assim como sua conceituação de núcleos que “permaneceram à margem da expansão metropolitana”. Diante de um rol de processos de conurbação por ele listados, originados pelos interesses de expansão da cidade “central” - conforme colocaria -, causa assim um certo estranhamento sua postura de que municípios situados em plena área metropolitana não o seriam, assim, tão influenciados pela polarização do núcleo central a ponto de estarem de certa apartados da “expansão metropolitana”.

Se de fato esse tipo de situação viesse mesmo a ocorrer, tal excepcionalidade desses municípios deveria ser o foco de pesquisas contra hegemônicas no campo dos Estudos Urbanos - mas talvez a ausência de trabalhos dessa natureza já seja um contundente indício de sua não verificabilidade.

O que se extrai, assim, das explanações de Villaça (2001) acerca dos processos de conurbação no Brasil é uma visão em muito reducionista do Espaço Urbano, balizada pela excepcionalidade constituída pelas grandes metrópoles brasileiras - como as cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo -, que, justamente por suas dimensões (sejam elas populacional, econômica ou política),

homogeneízam a análise de todo o restante dos municípios brasileiros.

Dessa forma, em prol de um modelo explicativo totalizante - e como criticado em relação aos estudiosos do Urbano que menciona no início de sua obra (VILLAÇA, 2001, p. 13) -, Villaça (2001) furtar-se-ia à análise do Espaço Urbano brasileiro em sua real dimensão, conceituando-o através de categorias mal definidas e perspectivas de análise que se confundem em sua fundamentação (como explicitado em sua confusa definição para como se dariam os processos de polarização entre os municípios metropolitanos brasileiros).

A relativização dos limites municipais que assumiria enquanto dada é assim aqui outro ponto ao qual aqui se fazem críticas à obra de Villaça (2001), uma vez que, com isso, esse autor desconsideraria que essas diversas cidades aglomeradas em uma mesma área metropolitana possuíam pouquíssimas esferas coletivas governo, apresentando diferenças consideráveis em suas esferas internas de Planejamento Urbano, infraestrutura urbana e serviços públicos prestados às suas populações – elementos estes extremamente relevantes quando da discussão acerca da estruturação urbana de uma localidade.

Villaça (2001) não enxergaria nas cidades metropolitanas conurbadas suas especificidades pois, ao que indicaria a análise de sua obra, sua perspectiva de interpretação estaria condicionada ao estudo das áreas centrais das grandes metrópoles brasileiras, sendo todo esse outro território, a ele assim desconhecido, apenas conformado por uma extensa e homogênea faixa circundante de pobreza e precariedade urbana ao redor dos centros por excelência dessas metrópoles.

Da mesma forma, quando diferenciaria as “cidades do interior” das “cidades-subúrbio”, Villaça (2001, p. 66) utilizaria enquanto critérios classificatórios dados como o percentual de chefes de família com rendimento superior a vinte salários-mínimos, população com mais de quinze anos de estudo e empregos no setor terciário, desconsiderando o fato, por exemplo, da maioria das cidades no Brasil dependerem economicamente do Funcionalismo Público, acentuando as enormes desigualdades de renda verificadas entre as capitais e outras cidades mas também entre os estados brasileiros - características essas que não podem ser desconsideradas em estudos que se pretendam de alcance nacional.

Villaça (2001), assim, ao estipular seus critérios classificatórios, sugeriria buscar por dados aos quais aparentemente ele já saberia o que evidenciariam. E diverso a um método investigativo, aberto a todas descobertas dele inerentes, parece utilizar-se desses procedimentos muito mais enquanto meios confirmatórios de sua tese, dessa forma já dada como certa desde o início de sua pesquisa.

O Brasil possui diferenças regionais relevantes o suficiente para que seu território seja simplificado sobremaneira, e não se atentar para essa sua característica evidencia muito de uma não consideração de sua realidade segundo seus próprios termos. Como, por exemplo, poder-se-ia discutir a questão fundiária urbana envolta nos bairros de palafitas da cidade de Manaus partin-

do-se da realidade instituída da cidade de São Paulo – que geograficamente nem possibilita tal formação?

Assim, da mesma forma em que para Villaça (2001) a luta de classes seria tão mandatória na estruturação do Espaço Urbano a ponto de nenhum outro processo de segregação ser por ele mencionado ou estudado, como a importante problemática envolta na questão racial brasileira, quando de sua interpretação do processo de polarização da cidade “central” ante os demais municípios de sua área metropolitana, sua argumentação basear-se-ia não apenas em uma leitura homogeneizante dessas outras cidades, como as consideraria, a todo momento, enquanto objetos reduzidos comparáveis a seu polo. Suas lentes de interpretação não se ajustam às análises de seus objetos, e disso incorrem muitos dos questionamentos aqui explicitados.

Mapa 5 – Participação do valor adicionado bruto da Administração, Educação e Saúde Públicas, e da Seguridade Social no PIB municipal em 2013

Como evidenciado pelo estudo abaixo referenciado, no ano de 2013 dentre os 5.570 municípios brasileiros, 2.349, ou 42% do total, possuíam mais de um terço de sua Economia dependente dessas atividades.

Fonte: IBGE, 2015.

3. Procedimientos Metodológicos

Tendo como estudo de caso a verticalização residencial empreendida na capital paulista, e para além de uma discussão exclusivamente teórica sobre esse assunto, fora então realizado um cuidadoso e extenso trabalho de sistematização e geocodificação de dados referentes ao mercado imobiliário paulistano para as análises que se seguem, fundamentadas em duas importantes bases de dados imobiliários disponíveis para a cidade: o levantamento de lançamentos da “Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio” (Embraesp)⁵⁶, e o Cadastro Fiscal Imobiliário da cidade.

Interpretadas diante das possibilidades de análise identificadas na revisão da Literatura internacional e nacional aqui apresentadas, bem como do que apontava Somekh (1987) quanto à verticalização paulistana e Villaça (2001) a respeito da estruturação urbana de São Paulo, também já discutidos, o emprego de ambas essas bases fora fundamental para que se desenvolvesse o debate quanto aos ciclos imobiliários paulistanos em termos os mais próximos possíveis à rea-

56 Quanto a essa fonte de dados, em específico, foram revistos e sistematizados tanto os arquivos referentes aos lançamentos residenciais na cidade de São Paulo, quanto em sua Região Metropolitana, constituindo-se assim um material de análise também útil a outras pesquisas desenvolvidas junto ao Grupo de Pesquisa “Adensamento e Verticalização das Cidades Brasileiras”, junto à FAUUSP

lidade instituída, chegando-se a uma nova proposição de periodização para esse fenômeno e a outras questões relacionadas a sua ocorrência e controle.

Para tal classificação, os indicadores imobiliários aqui produzidos foram abordados diante da Teoria dos Ciclos segundo um modelo Markov-Switching de análise desses dados, aqui empregado segundo configuração preestabelecida desenvolvida pela Profa. Dra. Airlane dos Santos, a seguir também mais detalhadamente explicitado. A interpretação conjunta desses ciclos com as séries temporais levantadas para análise, por sua vez, fora realizada através de comparações visuais, conforme já indicado na leitura do trabalho de Jadevicius, Sloan e Brown (2017) e pela própria Prof^a. Santos, um método que se mostra indicado para trabalhos deste tipo e consideradas realidades como a brasileira, em que consideráveis oscilações e quebras de padrão são verificadas nas séries históricas elencadas.

Diante de um trabalho como este, enquanto uma dissertação de Mestrado a ser desenvolvida durante dois anos de pesquisa, não se buscou analisar os ciclos imobiliários de forma a se esgotarem suas possibilidades interpretativas, mas muito mais como uma primeira aproximação das potencialidades que essas elencadas metodologias poderiam vir a contribuir para um maior entendimento desse fenômeno em análises a serem, ainda, posteriormente desenvolvidas.

Os subcapítulos apresentados a seguir pormenorizam cada um dos métodos acima citados, com exceção das séries históricas selecionadas para comparação aos dados imobiliários, descritas e analisadas nos subcapítulos 4.2 e 4.3. Essa diferenciação fora pensada de forma a facilitar a apresentação das relações possivelmente estabelecidas entre os dados imobiliários e aqueles macroeconômicos /demográficos, cerne da interpretação dos ciclos imobiliários aqui identificados.

3.1. Base de dados da Embraesp referente aos lançamentos imobiliários residenciais da Região Metropolitana de São Paulo – de 1985 a junho de 2016

Referência instituída quando se abordam dados sobre o mercado imobiliário paulistano, e brasileiro, a Embraesp possui uma das mais completas bases de dados imobiliários atualmente disponível, constituindo-se como uma importante fonte de dados para os Estudos Urbanos e, talvez, um dos materiais empíricos mais citados nesse campo no Brasil.

Abordando a cidade de São Paulo e sua Região Metropolitana, com dados sistematizados desde o ano de 1985 para a capital paulista, nela se encontram os lançamentos imobiliários dessa região detalhados a nível de seus valores de comercialização e número de dormitórios das unidades dos empreendimentos, dentre outras informações, o que a tornam um material único no

país - mesmo comparada à base do Cadastro Fiscal paulistano, aqui também citada.

Especificamente quanto à sua abrangência, e apesar de realizar registros dos empreendimentos lançados na cidade desde a década de 1970, mudanças na metodologia empregada pela empresa impedem a comparação desses dados mais antigos em relação aos do ano de 1985 e seguintes, configurando-se esta como a grande limitação da utilização desta base em se tratando de estudos mais abrangentes como o aqui pretendido.

Conforme explicitado em seu endereço eletrônico, a obtenção e atualização dessa base de dados pela Embraesp é realizada da seguinte maneira:

“O levantamento e registro de dados sobre os lançamentos imobiliários são realizados pela própria EMBRAESP, conforme metodologia desenvolvida internamente e reconhecida como referência do comportamento do mercado imobiliário.

A partir da divulgação de determinado empreendimento ou produto imobiliário, desenvolvemos o levantamento de dados junto às empresas responsáveis, bem como pesquisas via internet, telefone, estande de vendas, entre outros, buscando obter o máximo de informações sobre o lançamento. Esta coletânea de dados é reunida em um arquivo específico, que permite a constatação, a qualquer época, da identificação da informação e origem da mesma.

Dados sobre lançamentos realizados no Município de São Paulo são cruzados com informações constantes no referido projeto aprovado disponibilizado pela Prefeitura, proporcionando maior confiabilidade da coleta de dados realizada.

Com base na experiência dos profissionais da EMBRAESP, todas as pesquisas são submetidas a revisões sistemáticas, preocupadas e fundamentadas em análises de consistência.”

(EMBRAESP (2018)

Disponível em: <https://embraesp.com.br/inteligencia-de-mercado/>)

Esses dados, coletados e sistematizados, são então disponibilizados em planilhas em que constam, como apresentado originalmente, as seguintes informações:

Quadro 1 – Descritivo dos campos presentes na base de dados fornecida pela Embraesp

Nome original do campo	Dado de preenchimento	(*) Observação
TIPO EMPR	HORIZ / VERTIC	Diz respeito à tipologia do empreendimento
DATA DO LANÇAM.	mês/ano	Data de início da comercialização das unidades

ZONA DE VALOR	Nome da localidade em que se situa	Campo de difícil interpretação, relaciona-se a divisões territoriais definidas pela própria empresa focadas na comercialização dos empreendimentos; segundo referências utilizados pelo Mercado Imobiliário. Às vezes coincidem aos distritos administrativos da cidade, mas constam também nomes de bairros e “extensões” de distritos considerados mais atraentes ao mercado. As delimitações territoriais dessas zonas também mudam com o passar do tempo, e não são divulgadas junto às planilhas disponibilizadas por essa empresa.
ENDEREÇO	Nome do logradouro, Tipo de logradouro, e Numeração do imóvel	Exemplo de preenchimento: Angélica (Av) 152
CEP	CEP do empreendimento	-
NOME DO EMPR	-	Nome dado aos empreendimentos. Também apresenta a denominação dos condomínios e suas fases de lançamento, em se tratando de grandes projetos. Exemplos: “Jardins do Brasil – Cond. Noronha” / “Jardins do Brasil – Cond. Atlântica”; “Varanda Tatuapé – 1ª Fase” / “Varanda Tatuapé – 2ª Fase”
ZONA	Nome da zona em que se situa o empreendimento, definida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo então vigente	-
SETOR, QUADRA, LOTE	SQL do empreendimento, segundo o Mapa Oficial da Cidade	-

Nº DORMITÓRIOS	-	Além da informação em si do número de dormitórios das unidades listadas em cada empreendimento, cabe ressaltar que para cada tipo de unidade residencial é realizada uma nova entrada na base de dados; com informações relacionadas diversas nos próximos quinze campos (até “PREÇO POR M² TOTAL”). Dessa forma, um empreendimento com apartamentos de dois e três dormitórios, ou de um dormitório com duas metragens de áreas totais, constará na planilha como duas entradas diferentes.
Nº BANHEIROS	-	-
Nº GARAGENS	-	-
Nº ELEVADORES	-	Informação contabilizada por torre do empreendimento.
Nº COBERTURAS	-	Informação contabilizada por torre do empreendimento.
Nº BLOCOS	-	-
Nº UNIDADES/ ANDAR	Quantidade de unidades residenciais no pavimento-tipo	Informação contabilizada por torre do empreendimento.
Nº ANDARES	-	-
Nº TT DE UNID.	Quantidade total de unidades residenciais do empreendimento	-
PREVISÃO DE ENTREGA	mês/ano	Data de previsão da entrega das chaves das unidades
ÁREA ÚTIL	Área útil da unidade residencial, em m²	-
ÁREA TOTAL	Área total da unidade residencial, em m²	-
ÁREA TOTAL DO TERRENO	Parcela, ou área total do terreno do empreendimento, em m²	Em empreendimentos com mais de um tipo de unidade residencial a área total do terreno é dividida entre suas diversas entradas na base de dados, sendo sua área total “efetiva” dada apenas pela soma destas.
PREÇO TOTAL	-	Referente à unidade residencial, com valores em Reais no momento da pesquisa
PREÇO POR M² ÚTIL	-	Referente à unidade residencial, com valores em Reais no momento da pesquisa
PREÇO POR M² TOTAL	-	Referente à unidade residencial, com valores em Reais no momento da pesquisa

SISTEMA FINANCEIRO	Modalidade de sistema de financiamento imobiliário adotada para comercialização das unidades residenciais	Opções de preenchimento: “Preço Fechado”, “Preço de Custo”, “Consórcio”
AGENTE	Nome do agente financeiro responsável pela comercialização das unidades residenciais	-
ENGENHEIRO	Razão social da empresa responsável	-
ARQUITETO	Razão social da empresa responsável	-
HOTELARIA	Nome da administração hoteleira responsável	Relaciona-se a unidades residenciais do tipo “flat” ou “apart-hotel”
INCORPORADORA	Razão social da empresa responsável	-
VENDEDORA	Razão social da empresa responsável	-
CONSTRUTURA	Razão social da empresa responsável	-
OBSERVAÇÕES	-	Explicita detalhes do empreendimento, notadamente aqueles que podem vir a influenciar na comercialização das unidades. Exemplos: vagas de garagem extras à venda, unidades-tipo diferenciadas, etc. Apesar de indicar alguns empreendimentos de uso misto, não detalha a conformação das unidades não-residenciais.
CONDIÇÕES DE PGTO.	-	Explicita detalhes quanto ao financiamento do imóvel; como valor da entrada, valor das parcelas a serem cobradas durante o período de obra e valor a ser financiado na entrega das chaves

Fonte: autor (2019).

Assim, se por um lado o detalhamento dessa base de dados chega a pormenores como o nome dos agentes financeiros envolvidos na comercialização das unidades, a forma como algumas dessas informações são sistematizadas resulta em empecilhos para análises, notadamente, quanto à localização e características gerais dos empreendimentos, de especial interesse para os estudos aqui pretendidos.

Cabe também ressaltar que a produção imobiliária sistematizada pela Embraesp não corresponde à totalidade do realizado na capital paulista ou em sua Região Metropolitana, uma vez que não abarca o mercado não formalizado e grande parte dos pequenos incorporadores/construtores atuantes em regiões periféricas dos centros urbanos considerados - principalmente em anos mais antigos do cadastro.

Outro aspecto a ser considerado, apesar de minimizado pela própria empresa, é que o critério principal de inclusão de um empreendimento na base é o anúncio do lançamento de sua comercialização, e não sua realização de fato, o que faz com que algumas entradas possam referenciar-se a condomínios cancelados posteriormente a seu lançamento. Quanto a isso, é divulgado que revisões posteriores são periodicamente realizadas para sanar essa questão (EMBRAESP, 2018), fato do porquê desse tipo de verificação não ter sido aqui também realizado – o que exigiria um tempo adicional de análise do material considerável.

Explicitados assim seu conteúdo e origem dos dados, e realizadas as ressalvas cabíveis a esse material, prossegue-se com os procedimentos metodológicos dispensados no seu tratamento objetivando-se sua geocodificação e agrupamento das entradas.

3.1.1. Obtenção e tratamento

Como se constitui por um material pago, comercializado pela referida empresa, o acesso à base de dados da Embraesp para esta pesquisa se deu através de duas fontes: o “Centro de Estudos da Metrópole” (CEM), instituto de pesquisa em políticas públicas sediado na Universidade de São Paulo (USP); e acervos do Laboratório Quapá (“Quadro do Paisagismo no Brasil”), laboratório de pesquisa sediado na “Faculdade de Arquitetura da USP” – FAUUSP, conjuntamente aos do Grupo de Pesquisa Adensamento e Verticalização das Cidades Brasileiras”, sediado nesta mesma faculdade.

O CEM, em seu portal⁵⁷, possibilita o download gratuito de um arquivo em que constam os lançamentos imobiliários residenciais listados pela Embraesp de 1985 a 2013, todos geocodificados e com algumas alterações realizadas por sua equipe de técnicos - como padronização dos nomes das empresas referenciadas, identificação do distrito em que se localizam os empreendimentos, e correção monetária dos valores de comercialização para dezembro de 2013.

Pelo laboratório Quapá e junto ao referido grupo de pesquisa, por sua vez, obtiveram-se as bases de dados referentes aos períodos de janeiro de 1992 a agosto de 2011, e janeiro de 2012 a junho de 2016, provenientes de aquisições do conteúdo pago da Embraesp com fins acadêmicos,

⁵⁷ CENTRO DE ESTUDOS DA METRÓPOLE (2018). Disponível em: <http://web.fflch.usp.br/centrodametropole/716>.

complementando-se assim o material inicialmente pretendido para esta pesquisa, abrangendo o período de 1985 a 2015 e englobando toda a Região Metropolitana de São Paulo⁵⁸.

Visto que as bases disponibilizadas pelo Quapá foram adquiridas diretamente da Embraesp, e que o material obtido junto ao CEM já havia passado por um tratamento intermediário, optou-se então para esta pesquisa pela criação de uma base de dados integrada proveniente destas duas fontes, privilegiando sempre que possível os dados da primeira. O resultado dessa junção pode ser verificado no quadro abaixo:

Quadro 2 – Composição da base de dados da Embraesp

FONTE DA BASE DE DADOS	PERÍODO COMPREENDIDO
CEM	janeiro de 1985 - dezembro de 1991
Laboratório Quapá	janeiro de 1992 - agosto de 2011
CEM	setembro de 2011 - dezembro de 2011
Laboratório Quapá	janeiro de 2012 - junho de 2016

Fonte: autor (2019).

Esta base integrada foi então normalizada em um arquivo único, em que se mantiveram todos os campos de dados presentes nas bases fornecidas pela Embraesp - tomada aqui como padrão -, e suprimidos aqueles adicionados pelo CEM.

Visando à uma futura geocodificação destes dados, procedeu-se então a um cuidadoso tratamento dos endereços das entradas de forma a facilitar a automatização deste processo. Esses endereços, dessa forma, foram padronizados adaptando-se a formulação da Embraesp, segundo o modelo: “Nome do logradouro” “(Tipo de logradouro)” “Numeração do imóvel” (exemplo: Voluntários da Pátria (Rua) 3519), tendo a numeração quando em milhar representada sem espaço ou ponto – que, como se pôde verificar, prejudicava a correta geocodificação das entradas.

A cada entrada foram adicionadas também quatro novas colunas, constando:

⁵⁸ As bases obtidas junto a esse laboratório foram cedidas exclusivamente para fins de estudo, com a anuência do prof. João Fernando Pires Meyer; um dos coordenadores desse laboratório e orientador desta dissertação. Conforme combinado durante a disponibilização desses dados, e como parte das atividades do grupo de pesquisa “Adensamento e Verticalização das Cidades Brasileiras” - também coordenado pelo citado professor no decorrer desta pesquisa, o tratamento a que se seguiu fora dado à base de dados em sua totalidade, englobando os lançamentos imobiliários residenciais verticais e horizontais na capital paulista e também em sua Região Metropolitana, de janeiro de 1985 a junho de 2016, de forma que os resultados deste trabalho servissem também à pesquisas em desenvolvimento e outros estudos desenvolvidos pelo referido grupo, bem como pelos pesquisadores integrantes do Quapá.

- O nome do município em que se situa o empreendimento lançado, pois para a Embraesp enquanto as “Zonas de Valor”, em se tratando da Região Metropolitana, correspondem aos nomes dos referidos municípios, quando o empreendimento se situa na capital paulista essa indicação é dada apenas pela denominação do bairro ou distrito em que ele se localiza.

- Camadas com o nome do estado, e do país (iguais para todas as entradas, mas importantes para o correto posicionamento das entradas quando da automação do processo de geocodificação).

- Uma nova numeração unitária para as entradas, de forma a facilitar sua identificação, resultando em um total de 001 a 18.655 registros – número equivalente à quantidade de entradas existentes nesta base para toda a Região Metropolitana de São Paulo, referente os empreendimentos imobiliários residenciais lançados entre janeiro de 1985 e junho de 2016 listados pela Embraesp.

3.1.2. Geocodificação

Concluídas a padronização e correções necessárias na base integrada deu-se então início à geocodificação das entradas, um processo de integração à alguma informação de interesse (no caso, os lançamentos imobiliários listados), dados de sua geolocalização, ou seja, a latitude e longitude precisa de sua localização na superfície terrestre.

Através de programas de computador do tipo “Sistemas de Informação Geográfica” (SIG), a esse tipo de informação espacial puderam ser então acrescentadas planilhas de dados, facilitando enormemente a representação, estudo e análise de fenômenos espaciais e sua evolução no tempo, potenciais que levaram ao interesse pela utilização desse tipo de ferramental pela pesquisa.

Com esse objetivo, empregou-se nesta etapa as seguintes ferramentas, por ordem de sua utilização: “My Maps” e “Google Earth Pro”⁵⁹, ambos desenvolvidos pela “Google LLC” (sendo o primeiro um endereço eletrônico, e o segundo um programa de computador), e o “Quantum GIS” (QGIS) versão 2.16.13, um programa de computador gratuito e de código aberto produzido pela “Open Source Geospatial Foundation” (OSGeo)⁶⁰.

59 O “My Maps” é parte integrante do serviço eletrônico “Google Maps”, uma ferramenta de pesquisa e visualização de mapas e imagens de satélite online e gratuita, acessada através do endereço eletrônico: <https://www.google.com.br/maps/>. O “Google Earth” é um serviço de visualização de mapas e imagens de satélite online, em versões gratuita e paga; que acrescenta às funcionalidades do “Google Maps” novos recursos, destacando-se a possibilidade de observação de modelos tridimensionais do globo terrestre e uma maior quantidade de funcionalidades para a confecção de mapas temáticos. Pode ser acessado através do endereço eletrônico: <https://www.google.com/earth/>.

60 A escolha destes programas deu-se, principalmente, pela já utilização do procedimento aqui descrito em

A decisão por se refazer a geocodificação de todas as entradas, visto que o CEM já disponibiliza a base de dados com suas respectivas referências geoespaciais, deu-se, por sua vez, por dois principais motivos:

- Como menos de um terço do período temporal abrangido pela base integrada é proveniente do CEM, preferiu-se refazer a geocodificação de todo material empregando a mesma metodologia do que contar com uma base de dados duplamente proveniente de fontes diversas, que poderia contar com erros oriundos de dois diferentes procedimentos, sendo o seu tratamento assim muito mais trabalhoso.
- Uma comparação entre períodos cobertos pelas duas bases mostrou que entradas iguais estavam referenciadas diferentemente em cada uma delas, dificultando a integração completa entre essas bases de dados.
- Ao se analisar com maior cuidado os endereços geocodificados pelo CEM verificou-se a presença de casos em que o endereço dos pontos não coincidia precisamente à sua referida localização, principalmente nas periferias paulistanas e nas grandes cidades que compõem sua Região Metropolitana. Apesar de não contabilizados, para se saber qual a acurácia do arquivo por eles fornecido (o que envolveria revisar parte significativa das milhares de entradas existentes), essa constatação corroborou para que se refizesse integralmente a geocodificação de todas as entradas, visto que o processo a ser empregado permitiria uma revisão mais apurada dos resultados obtidos.

Assim, a partir do apresentado, inicialmente o arquivo da base integrada fora “limpo” para conter apenas os campos pertinentes à sua geocodificação, quer sejam: número de identificação da entrada (nova coluna acrescentada à base de dados), endereço, CEP, e nomes das cidades - e o estado e país de cada uma das entradas.

Por uma limitação do suporte de carregamento da ferramenta de geocodificação utilizada (o *My Maps*⁶¹), a base integrada fora dividida em arquivos contendo no máximo mil novas entradas, o que se por um lado representou um acréscimo de trabalho nesta etapa, por outro facilitou a

outras pesquisas das quais o autor já participara (ZUQUIM, M. L.; MEYER, J. F. P.; BARBON, A. L.; SANTOS, G. M. Mercado imobiliário na favela de Paraisópolis: da autoconstrução à produção mercantil, 2018. *Seminário Latinoamericano “Teoría y Política sobre Asentamientos populares*), o que garantia um certo grau de domínio de suas potencialidades e funcionamento, bem como de suas limitações e dos possíveis erros que viessem a originar.

61 Dentre as funcionalidades do My Maps está a opção de se importarem arquivos nos formatos .csv, .xlsx, e .kml, em que constem informações para o posicionamento geográfico de marcadores a serem criados automaticamente pela ferramenta; baseados em dados contidos nas entradas importadas. Por isso a importância de se realizar a padronização dos endereços segundo um modelo de formatação que seja reconhecível para o programa de processamento, bem como da inclusão de campos referentes à cidade, estado e país em que cada entrada localizava-se; limitando-se com isso a área de busca dessas informações pela ferramenta e agilizando o processamento desta tarefa.

revisão desses dados, visto que esse impedimento “físico” limitava a agregação de milhares de entradas em uma mesma camada de análise a ser revista.

Figura 11 – Exemplo de erro em geocodificação prévia

Erro encontrado no arquivo geocodificado disponibilizado pelo CEM

Fonte: autor (2019).

Os resultados da geocodificação obtidos pelo *My Maps* podem ser observados nas imagens abaixo, em que constam tanto a “nuvem” de marcadores gerada após a importação de cada planilha - representando cada uma das entradas listadas na base de dados -, quanto a indicação dos pontos impossibilitados de serem localizados – que foram então um a um tratados.

Não se chegou a sistematizar a totalidade dos erros informados quando da automatização do processo, pois, diante das possibilidades de geocodificação conhecidas, este procedimento era o que mais se dominava e compreendia o funcionamento. Estimativas realizadas posteriormente indicam um percentual de entradas não exibidas automaticamente no mapa da ordem de 5% do total de casos processados, no máximo.

Os erros mais comuns que causaram problemas à automatização da geocodificação deveram-se à troca na denominação oficial do nome de ruas (principalmente para as entradas mais antigas), e logradouros na mesma cidade que apresentavam o mesmo nome (o que ocorre, por exemplo, entre as duplicações de denominações que existem para ruas do centro histórico da cidade de São Paulo e do centro do bairro/distrito de Santo Amaro, na Zona Sul paulistana; como a Rua Barão de Duprat)⁶².

62 Apesar de também incluído o CEP como um dos campos fornecidos para a geocodificação, percebeu-se durante a revisão do processo que essa informação não era muito considerada pela ferramenta, que tendia a priorizar a geocodificação pelo nome do logradouro e numeração informados para cada uma delas – resultando assim,

Figura 12 – Resultado da geocodificação realizada através do “My Maps”

“Nuvem” de marcadores gerada através da geocodificação automatizada realizada pelo *My Maps*. No quadro em destaque à esquerda pode-se verificar como os erros encontrados pelo programa eram informados.

Fonte: autor (2019).

Figura 13 – Ilustração do processo de geocodificação das entradas não reconhecidas

Planilha com indicação dos endereços não geocodificados, bem como seleção de marcador resultante desse processo

Fonte: autor (2019).

Concluída esta primeira etapa, o passo seguinte fora exportar e importar as vinte e duas camadas produzidas⁶³ para o *Google Earth*, dando continuidade ao processo de geocodi

também, em uma localização mais precisa dos empreendimentos ao longo da extensão de cada logradouro, quando comparada à geocodificação realizada principalmente pelo CEP informado.

63 O número total de camadas de trabalho, vinte e duas, foi maior do que o que seria esperado caso sempre utilizadas suas capacidades máximas de processamento (18.655 entradas listadas / 1.000 entradas por camada =

ficação de forma a se permitir a leitura do arquivo também através do QGIS – como explicado adiante, a principal ferramenta escolhida para se trabalhar com esses dados.

Apesar de contar com funcionalidade avançadas, como a opção de geocodificação automatizada, o *My Maps* é um aplicativo destinado primordialmente para a geolocalização de pontos de interesse (como estabelecimentos comerciais) e traçado de rotas, não fornecendo - diferentemente ao QGIS - análises espaciais muito além da geocodificação de endereços e sua identificação em marcadores (e/ou polígonos e trajetos) para visualização em mapas.

No entanto, e conformando com isso também outra vantagem no emprego do QGIS, os aplicativos da *Google* trabalham com algumas extensões de arquivos que são interpretados apenas por seus próprios programas, resultando em problemas de compatibilização quando se quer utilizar o material produzido neles em plataformas de outros desenvolvedores.

No caso aqui descrito, por exemplo, os marcadores automaticamente gerados no *My Maps* eram corretamente interpretados apenas quando as camadas eram exportadas em arquivos .kmz e abertas (ou “carregadas”), no *Google Earth*, não se conseguindo, ao menos após uma série de testes realizados, a leitura direta pelo QGIS através da exportação de um arquivo com extensão .kml⁶⁴ (formato mais usual de exportação deste tipo de dado, que, no entanto, ao ser exportado pelo *My Maps* e carregado no QGIS, não possibilitava a geolocalização das entradas listadas)⁶⁵.

Por esse motivo, todos os arquivos gerados e revisados no *My Maps* foram então importados para o *Google Earth* para que, visando a exportação de um arquivo que anexasse aos marcadores sua geolocalização para leitura no QGIS, um novo processo de demarcação das entradas

19 camadas), pois para os primeiros 1.000 empreendimentos listados planilhas foram importadas com menos registros, como testes de verificação do processo de automatização da geocodificação.

64 A extensão .kml (“*Keyhole Markup Language*”) foi desenvolvida em 2001 e se constitui como um formato de arquivo que permite a exibição de dados geográficos em um navegador da Terra, como, por exemplo, o *Google Maps* e o *Google Earth*. A empresa que a desenvolvera foi adquirida em 2004 pela Google, que então pôde agregar diretamente às suas ferramentas de visualização da Terra esse tipo de arquivos. De posse dessa nova tecnologia, a *Google* então produziria uma nova extensão, chamada .kmz (“*Keyhole Markup Language Zipped*”), que permite somar a um arquivo com anotações geográficas outros documentos de suporte empacotados em um formato utilitário Zip, possibilitando seu armazenamento em uma única entidade virtual. Esses outros documentos podem ser imagens, vídeos e arquivos de áudio, agregações que expandem as potencialidades de utilização desta nova tecnologia que se tornaria, então, a extensão de trabalho preferencial da *Google* em suas ferramentas de visualização de mapas. Fontes: GOOGLE (2019). Disponível em: <https://developers.google.com/kml/documentation/kmzarchives?hl=pt-br>. (O programa de computador QGIS, apenas para exemplificar, foi prototipado em 2002, tendo sua primeira versão lançada no ano de 2009. OSGEO (2019). Disponível em: http://wiki.osgeo.org/wiki/Annual_Report_2007_Compiled).

65 Por um motivo ainda desconhecido (mas, acredita-se, devido a uma incompatibilidade programada entre os arquivos gerados e outros programas de computador), as camadas exportadas do *My Maps* no formato .kml eram interpretadas pelo QGIS apenas como tabelas de atributos e não como uma camada vetorial de geometria do tipo “ponto” - com suas respectivas geocodificações -, conforme o pretendido.

listadas fora realizado.

Carregados os pontos neste outro programa, então, um novo marcador fora adicionado a cada um desses pontos, fazendo com que, como se objetivava, o arquivo final exportado fosse corretamente interpretado pelo QGIS, sendo seus pontos resultantes exatamente correspondentes à geocodificação realizada através da plataforma *My Maps* - como se pode verificar abaixo, nas imagens comparativas apresentadas entre os dois programas:

Figura 14 – Informações contidas nos pontos geocodificados através do “My Maps”

Fonte: autor (2019).

Uma vantagem advinda com a realização deste procedimento, apesar de seu maior tempo de execução, fora a possibilidade de se verificar para cada uma das entradas listadas ao menos para qual município se era direcionado, e se a geolocalização automatizada correspondia de fato a um condomínio vertical - uma vez que quando da demarcação dos novos marcadores a ferramenta realizava um *zoom* no entorno do ponto geocodificado automaticamente, como observado nas figuras 16 e 17.

Para agilizar esse processo de demarcação, e diante das funcionalidades já conhecidas do QGIS, referenciou-se cada novo marcador apenas com a nova identificação numérica de sua entrada na base integrada produzida, de forma que a anexação das informações detalhadas de cada lançamento imobiliário listado, presentes na planilha resultante da etapa anterior, fossem posteriormente anexadas a seus devidos pontos geocodificados empregando-se funcionalidades diretamente do QGIS, o que tornava esses arquivos mais leves e menos passíveis de se corromperem durante os processos de exportação e importação entre os programas utilizados.

Figura 15 – Resultado da transferência do arquivo geocodificado para o “QGIS”

Arquivo de trabalho aberto no QGIS após importação do *Google Earth*, referente às mesmas entradas acima visualizadas

Fonte: autor (2019).

Figura 16 – Ilustração do processo de geocodificação e de sua revisão realizados através do “Google Earth” (I)

Fonte: autor (2019).

Figura 17 - Ilustração do processo de geocodificação e de sua revisão realizados através do “Google Earth” (II)

Etapa de adição do novo marcador, cujas referências geoespaciais podiam ser interpretadas pelo QGIS

Fonte: autor (2019).

Cabe ressaltar, no entanto, que não se supõe que a base geocodificada resultante não apresente erros. Apesar disso, o procedimento adotado propiciou uma maior confiabilidade ao trabalho de análise a ser realizado sobre os arquivos gerados, possibilitada devido a um maior controle e conhecimento sobre os procedimentos realizados nas diversas etapas envolvidas em suas confecções - justificativa essa que validava o trabalho realizado para esta pesquisa.

Figura 18 – Resultado geral da geocodificação da base de dados da Embraesp

Base de dados integrada, com todas entradas listadas, visualizadas no programa QGIS

Fonte: autor (2019).

Figura 19 – Detalhe da geocodificação da base de dados da Embraesp

Entrada selecionada e quadro relacional com sua caracterização, proveniente da compatibilização da base de dados integrada produzida ao arquivo geocodificado em *shapefile*, no QGIS

Fonte: autor (2019).

3.1.3. Extração dos condomínios verticais

Concluída a geocodificação da base integrada e o seu armazenamento em um formato de leitura reconhecível pelo QGIS, deparou-se então com a questão de como lidar com as várias entradas que se referiam a um mesmo condomínio, de forma que as análises a serem produzidas, referentes ao número de empreendimentos imobiliários listados, não fossem majoradas devido a essa característica da base fornecida pela Embraesp⁶⁶.

Procedeu-se assim à seleção de alguns casos presentes na base integrada para estudo, casos esses em que se verificava essa multiplicidade de registros para um mesmo condomínio – constituindo-se uma amostra de controle. Das análises realizadas para esses registros chegou a constatação de que eram comuns apenas os campos referentes aos dados: “Ano” e “Mês de Lançamento”; “Endereço” e “Cidade”; e a “Incorporadora” (para este último caso também a razão social da incorporadora promotora bem como da empresa construtora ou vendedora eram sempre iguais para entradas referentes a mesmos condomínios, de forma que devido a essa redundância de informações optou-se somente pela que primeiro era listada na base)⁶⁷.

66 Atenta-se aqui para o fato de que apesar dessa conformação da referida base, a maioria dos estudos que se baseiam na Embraesp desconsiderem essa questão quando em suas análises, levando a inferências equivocadas acerca deste material.

67 Todos os outros campos da base de dados, em alguma medida, poderiam diferir para tipos diferentes de entradas listadas de um mesmo empreendimento, e por isso foram desconsiderados quando da realização desta etapa de tratamento do material.

Para realizar esse processamento da união das entradas em seus respectivos condomínios, por sua vez, fora necessário um novo ferramental tecnológico, suprido pelo emprego do programa de computador “*Microsoft SQL Server*” 17 (ou apenas “*SQL Server*”) - um sistema gerenciador de banco de dados relacional (ou SGBD) desenvolvido atualmente pela “*Microsoft*”, mas já existente em termos de seu mecanismo desde 1984⁶⁸.

Este programa (em suas versões mais simples, gratuito) tem como principal função armazenar e recuperar dados solicitados através de linguagens de consulta primárias, sendo no caso para o SQL – como será aqui referido -, através da linguagem “*Transact-SQL*”. Além disso, ele também permite a criação de tabelas relacionadas entre seus bancos de dados, evitando assim a necessidade de armazenamento de informações redundantes pelo sistema.

A utilização do SQL nesta pesquisa baseou-se na possibilidade de se automatizar um processo de tratamento das bases de dados de estudo que, de outra forma, exigiriam uma análise e realização desses processos um a um, representando assim um ganho de tempo bem como uma maior acurácia das operações realizadas quando comparadas a um mesmo trabalho realizado manualmente⁶⁹.

Definidas então previamente as colunas de interesse para se efetuar a agregação das entradas em seus respectivos condomínios – cujas informações para um mesmo empreendimento eram iguais entre si -, o que se fez fora importar ao programa o arquivo da base de dados integrada, procedendo-se então à definição de uma sintaxe de consulta que resultasse na união pretendida para as entradas correlatas.

A sintaxe de consulta a que se chegou fora a seguinte⁷⁰:

SELECT

MIN([01]) AS [ID_min],

[05] AS [Endereço],

[04] AS [Cidade],

68 SQLSERVER2017 (2019). Disponível em: <https://www.microsoft.com/pt-br/sql-server/sql=-server2017-?ocid=otc-c-br-jtc--wiki>.

..

69 Um maior detalhamento de como ocorreu o contato e emprego do SQL na presente pesquisa pode ser encontrado na próxima seção; ao se explicitar a metodologia definida para o tratamento da base de dados do Cadastro Fiscal Imobiliário da cidade de São Paulo.

.

70 Ressalta-se, no entanto, que talvez algumas configurações utilizadas não estejam em seu nível ótimo, haja visto que parte do mecanismo de funcionamento do SQL e dos resultados obtidos até o momento foram pesquisados, testados e apreendidos completamente durante o desenvolvimento desta pesquisa, sendo um ferramental ainda não plenamente dominado.

```

[03] AS [Ano],

SUM([06]*[09]) AS [Vagas_tt],

SUM([07]) AS [Coberturas_tt],

MAX([08]) AS [Gabarito_max],

SUM([09]) AS [Unidades_tt],

SUM([017])/SUM([09]) AS [AreaUtil_ponderada],

SUM([012]) AS [AreaTerreno_tt],

SUM([016])/SUM([017]) AS [PrecoM2_ponderado]

FROM ["nome da base de dados"]

GROUP BY [02], [03], [04], [05], [015]

ORDER BY [03], [02]

```

Em que:

Quadro 3 – Descrição dos campos provenientes da base de dados da Embraesp considerados para o processamento dos condomínios verticais

Denominação do campo	Informação contida
01	Número de referência dado a cada entrada listada pela Embraesp, sequencialmente, de acordo com sua listagem na base de dados integrada produzida
02	Mês de lançamento da entrada
03	Ano de lançamento da entrada
04	Nome da cidade da entrada
05	Endereço; conforme consta nas bases da Embraesp
06	Número de vagas de garagem da entrada
07	Número de unidades habitacionais do tipo “cobertura” da entrada
08	Número de andares do edifício da entrada
09	Número total de unidades habitacionais da entrada
10	Área útil das unidades habitacionais da entrada, em m²
11	Área construída total da entrada
12	Área do terreno definida para a entrada (que não representa a área total do terreno em que se situa o empreendimento)
13	Preço de comercialização do m² de área útil da entrada, em valores corrigidos para jan/2018

14	Preço de comercialização da unidade habitacional da entrada, em valores corrigidos para jan/2018
15	Razão social da incorporadora da entrada
16	Valor Geral de Vendas (VGV) da entrada em valores corrigidos para jan/2018, dado pela multiplicação dos campos 09 e 14
17	Área útil total da entrada, dada pela multiplicação dos campos 09 e 10

Fonte: autor (2019).

Detalhando alguns aspectos quanto à definição da sintaxe de consulta, as referências numéricas para o título dos campos selecionados fora pensada de forma a facilitar sua importação e escrita das sintaxes de consulta, por opção do autor, e se manteve o tipo de dado de cadeia de caracteres “nchar” para todos os campos - gerado automaticamente quando da importação da base de dados⁷¹.

Como identificação das entradas após o processamento da referida consulta fora requisitado o número mínimo de identificação das entradas agrupadas (MIN([01])), de forma a se manter uma ordem nos dados apresentados, assim como quanto à definição do ano ([03]) e do mês ([02]) de lançamento das entradas, facilitando seu ordenamento ao fim do processo.

Os campos relacionados ao VGV ([16]) e à área útil total do empreendimento ([17]) devem-se ao fato de que como há condomínios com diferentes unidades habitacionais, nem sempre proporcionais em termos quantitativos, fazendo com que a obtenção de uma média simples de informações a eles relacionadas pudessem levar facilmente a interpretações equivocadas dessas incorporações.

Informações acerca do número de vagas do empreendimento, da presença de “coberturas” e da área total do terreno ocupada pelo condomínio são trazidas enquanto somatório dos dados contidos em suas respectivas entradas, e o campo “Gabarito_max” é dado pelo maior valor de andares de todas as torres do empreendimento em questão.

Essa programação resultou em uma nova listagem, com 13.429 itens – cada um respectivo a um condomínio residencial, vertical ou horizontal⁷², listados de forma desagregada nas bases

71 Como as bases utilizadas não exigiam um grande espaço de armazenamento, e também pelo emprego da técnica ser ainda novo ao autor, não se dedicou muita atenção a definições apuradas de formas de armazenamento dos dados presentes nesses campos, aspectos que não contribuiriam para os resultados pretendidos com esta pesquisa.

72 Apesar do objeto de estudo desta pesquisa ser a verticalização residencial empreendida na cidade de São Paulo, procurou-se tratar a base da Embraesp em sua integridade, conforme já dito, visando seu emprego em outras pesquisas correlatas em desenvolvimento – por isso de se considerarem também os condomínios horizontais e os

fornecidas pela Embraesp. Totalizando 18.655 entradas, pôde-se assim verificar como a base proveniente da Embraesp, sem “tratamento”, apresentava uma expressiva majoração de suas entradas listadas; englobando cerca de 28% mais registros. Acréscimo esse de tal expressividade que seria impossível desconsiderá-lo quando das análises desse material, principalmente se considerados fatores como o número de lançamentos de uma determinada região ou a quantidade de unidades por empreendimento considerado.

Para visualização desses dados em mapas procedeu-se com a união das informações contidas nessa nova base de dados produzida ao shapefile trabalhado ao fim da etapa anterior; através de uma ferramenta de união de campos correlatos presentes no próprio programa QGIS. Como ambos arquivos - base de dados e arquivo da geocodificação - possuíam campos com o novo número de identificação atribuído a cada uma das entradas, o que se fez então fora refinar o arquivo dessa camada espacial de forma a só evidenciar um ponto para cada condomínio listado⁷³, aproveitando-se dos dados geocodificados já produzidos em prol de um arquivo sem entradas redundantes.

A inclusão dos respectivos distritos em que se situam cada entrada deu-se através de recursos de edição presentes no próprio QGIS, baseada na sobreposição da camada de pontos geocodificados a uma outra em que constavam os limites das divisões administrativas dos distritos da cidade – disponibilizada *online* pela Prefeitura de São Paulo⁷⁴. O resultado desse processo pode ser conferido na imagem apresentada a seguir.

A correção monetária dos preços totais e por metro quadrado de área útil das unidades listadas fora realizada considerando-se a variação levantada do “Índice Nacional de Preços ao Consumidor” (IPCA)^{75 76} entre o mês e ano de lançamento cadastrados de cada uma das entradas, e o

lançamentos realizados por toda Região Metropolitana da capital paulista.

73 Como os endereços de entradas diferentes pertencentes a um mesmo condomínio eram os mesmos, ocorria que no mapa produzido após a geocodificação vários pontos sobrepunham-se nesses locais. Com a anexação da base de dados referente aos condomínios à geocodificação esses casos de sobreposição tornaram-se então possíveis de serem identificados, deletados, originando-se assim um arquivo shapefile referente unicamente aos condomínios verticais identificados.

74 SÃO PAULO (município). GeoSampa. **Limites Administrativos – Distritos**. 2018. Disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>. Acesso em: 20 jan. 2018.

75 BANCO CENTRAL DO BRASIL (2018). Disponível em: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=1>. Ressalta-se, porém, que devido à existência de cinco variações nas moedas correntes no Brasil, ocorridas no período abrangido por essa base (de Cruzeiro para Cruzado, em fevereiro de 1986; Cruzado para Cruzado Novo, em janeiro de 1989; Cruzado para Cruzeiro, em março de 1990; Cruzeiro para Cruzeiro Real, em agosto de 1993; e Cruzeiro Real para Real, em julho de 1994), valores anteriores a data da última conversão devem ser analisados de forma referencial.

76 A opção pelo IPCA decorre de estudos anteriores já realizados, sobre estas bases e dentro do referido

verificado em janeiro de 2018, procedimento este que, em certa medida, tornava esses valores de lançamento comparáveis entre as diversas entradas presentes na base.

Figura 20 – Resultado do processamento da base de dados da Embraesp em seus respectivos condomínios verticais

Fonte: autor (2019).

3.1.4. Produtos obtidos

Transcorridos os processos acima descritos envolvendo o tratamento e geocodificação da base de dados da Embraesp para esta pesquisa, chegou-se então assim aos seguintes produtos:

- Produção de uma base de dados com as informações referentes aos lançamentos imobiliários residenciais verticais listados pela Embraesp, do mês de janeiro de 1985 a junho de 2016 em toda a Região Metropolitana de São Paulo, padronizados em um único arquivo.
- Um arquivo *shapefile* agregando a geocodificação de cada uma das entradas da base da Embraesp às informações referentes a elas que contavam na base de dados integrada gerada.
- Produção de uma base de dados abarcando o mesmo recorte temporal e geográfico da

grupo de pesquisa, em que se verificou que dentre os outros índices existentes - como o “Índice Geral de Preços do Mercado” (IGPM), o “Índice Nacional de Custos da Construção” (INCC), ou o “Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados” (IVG-R), o IPCA era aquele que possuía uma variação mais estável e conservadora no tempo; não refletindo exclusivamente segmentos muito específicos da Economia nacional, e sendo empregado, dentre outros usos, nas atualizações monetárias estipuladas nos cálculos judiciais.

acima descrita, entretanto refinando os marcadores existentes aos condomínios verticais que constavam da agregação realizada para suas entradas individualizadas no cadastro.

- Um arquivo *shapefile* com a geocodificação destes condomínios e suas relativas características imobiliárias.

Essa dupla base de dados possibilitou assim que os lançamentos verticais listados pela Embraesp pudessem ser analisados de forma desagregada - quanto às características apresentadas por cada tipo de unidade residencial listada - ou integrada a seus respectivos condomínios – enquanto fonte de dados referente aos empreendimentos lançados em sua totalidade.

Uma questão no entanto ainda permanecia sem solução mesmo findo todo esse processo: como se analisarem os ciclos de produção dos edifícios residenciais construídos na cidade de São Paulo com base em registros que principiavam no ano de 1985, data esta em que, já se sabia, regiões expressivas de verticalização já encontravam-se consolidadas na cidade?

Partindo-se então desse obstáculo, procedeu-se a semelhante trabalho de análise, tratamento e geocodificação de uma outra base de dados imobiliários, o Cadastro Fiscal Imobiliário da cidade de São Paulo, material este que permitiu um novo, e muito rico, ferramental de investigação para o estudo dos ciclos imobiliários da verticalização residencial paulistana - como será apresentado a seguir.

3.2. Cadastro Fiscal Imobiliário relativo ao “Imposto Territorial e Predial Urbano” da cidade de São Paulo - ano de exercício de 2017

Em vias de se concluir os trabalhos sobre a base de dados integrada produzida à partir da listagem da Embraesp cogitou-se, em uma das orientações realizadas durante esta pesquisa, em uma nova frente de trabalho quanto ao processamento de dados imobiliários referentes ao mercado paulistano; que se naquele momento não passava de uma hipótese, visto que demandaria conhecimentos sobre gerenciamento de bancos de dados (então desconhecidos), por outro lado suscitava um panorama de possibilidades de análise que não poderia ser, simplesmente, assim menosprezado.

Disponibilizado online desde 2016 através da promulgação do decreto municipal nº 56.701 de 2015⁷⁷, o Cadastro Fiscal Imobiliário relativo ao IPTU da cidade de São Paulo, tornou-se então momentaneamente foco de uma série de reportagens jornalísticas dentre as quais uma publica-

⁷⁷ Disponível em: < <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-56701-de-09-de-dezembro-de-2015>>. Acesso em: 08 de janeiro de 2019..

ção intitulada: “São Paulo é uma cidade dos anos 70: ¼ dos imóveis é daquela década”⁷⁸, despertou grande interesse pela forma como apresentava essa inédita base de dados.

Então animados pelas perspectivas que esse material poderia trazer, em meados de junho de 2018 passou-se a cogitar uma alteração no projeto original desta pesquisa prevendo o tratamento dessa base de dados referente ao Cadastro Fiscal do município de São Paulo; agora facilmente acessível. Caso fosse possível extrair dela informações referentes a todos os edifícios existentes na cidade de São Paulo – ao menos enquanto seus registros oficiais -, ter-se-ia, assim, uma base de dados não apenas do que fora produzido de 1985 a 2016 - conforme levantado pela Embraesp -, mas acerca da verticalização empreendida na cidade ao longo de toda sua História.

O Cadastro Fiscal encontra-se disponível para *download* no site da Prefeitura de São Paulo em um arquivo único e aberto, sob licença livre na extensão .csv - sendo disponibilizado a todos os interessados sem necessidade de prévia autorização do Executivo municipal ou aguardo de retorno dos pedidos realizados pelo e-SIC (Sistema Eletrônico do Serviço de Informação ao Cidadão)⁷⁹. Encontra-se disponibilizado para os exercícios fiscais referentes aos anos de 2009 a 2019⁸⁰, representando assim um grande avanço quanto a medidas de transparência da Administração Pública Municipal.

Dentre as vantagens desta base enquanto material de análise para o mercado imobiliário paulistano estão a confiabilidade e abrangência de seu banco de dados, uma vez que seu caráter primordialmente arrecadatório faz com que ela seja continuamente atualizada e revisada pela municipalidade, em um tempo muito diverso ao que ocorre com dados divulgados por outras

78 VEIGA, E.; BURGARELLI, R., 2017.

79 Essas informações são importantes de serem mencionadas uma vez que, tendo-se nesta época já lido o trabalho de Somekh (1987), uma possibilidade de análise que se abria para lidar com a limitação temporal da base de dados da Embraesp era empregar-se aqui o mesmo método de análise utilizado por essa autora em sua pesquisa; fundamentando-se a interpretação da verticalização da cidade através de seu Registro de Elevadores.

Ocorre que tendo-se contactado a Secretaria Municipal de Licenciamentos, atual responsável pelo cadastramento dos elevadores na cidade de São Paulo, fora informado que apenas as empresas conservadoras responsáveis pela manutenção desses maquinários poderiam acessar esse sistema, e somente em relação aos aparelhos por elas gerenciados.

Nesse sentido, a iniciativa da Prefeitura de São Paulo de tornar os dados públicos do Cadastro Fiscal Imobiliário realmente acessíveis à sua população configura-se como uma medida extremamente eficaz para a disseminação dessas informações e realização de estudos de interesse público, que, de outra forma, poderiam ficar resguardadas por uma série de protocolos que impediriam seu amplo conhecimento ou acesso aqueles que não possuem vínculos com profissionais atuantes nesses órgãos públicos.

80 Disponível em: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx. Acesso em: 08 de janeiro de 2019.

secretarias, cabe aqui ressaltar^{81 82}.

Em relação à sua comparação com a base de dados da Embraesp, a maior diferença apresentada pelo Cadastro Fiscal diz respeito ao momento em que os registros são listados, uma vez que nessa base constam apenas os registros de imóveis já existentes - ou seja, lançamentos imobiliários que foram desfeitos ou não concluídos não são inclusos. Ambas bases divergem também quanto à abrangência de seus dados, de forma que o Cadastro Fiscal capta pequenas incorporações verticais e empreendimentos de uso misto, discriminados, além de contar com registros desde o século XIX.

No entanto, constituindo-se em uma importante limitação às essas duas bases de dados, a problemática da irregularidade imobiliária existente na cidade de São Paulo não pode ser negligenciada, e muito menos desprezada⁸³. Por exemplo, mesmo sendo a verticalização residencial empreendida nas favelas ou loteamentos irregulares paulistanos um fenômeno facilmente verificável por quem circula pela cidade, esse tipo de adensamento construtivo não é abrangido por nenhuma das bases de dados aqui utilizadas, sendo, inclusive, somente possível de ser inferido - e com grandes limitações - através dos dados divulgados quando da realização dos Censos Demográficos.

Não restrita às áreas mais pobres, essa informalidade cadastral se encontra também presente por toda a extensão da cidade, uma vez que como mudanças realizadas no Cadastro Fiscal tendem a acarretar em aumentos nos impostos cobrados, e que revisões são realizadas com pouca periodicidade e acuidade pela Prefeitura⁸⁴ e denúncias anônimas são igualmente escassas, o

81 Apenas enquanto um exemplo, a camada vetorial referente à delimitação do perímetro das favelas situadas na cidade de São Paulo, disponibilizada *online* através do portal GeoSampa pela Secretaria de Habitação, data de janeiro de 2016 (SÃO PAULO (município), 2016).

82 Importante que se pontue - conforme informado por mensagens trocadas com técnicos da Secretaria da Fazenda do Município no ano de 2018, através do Sistema e-SIC -, que esse cadastro não possui apenas objetivos fiscais como também tem seus critérios de avaliação dos imóveis definidos por essa mesma Secretaria; sendo assim a Secretaria da Fazenda a maior responsável, dentro da estrutura administrativa da Prefeitura de São Paulo, pela classificação e gerenciamento da maior base de dados imobiliários de que o Município dispõe.

83 Como o registro dos lotes fiscais é um serviço pago pelo “cidadão-contribuinte”, sendo proporcionalmente mais custoso quanto menor o valor do imóvel (por ser um preço unitário constante), ocorre que as informações trazidas pelo Cadastro Fiscal Imobiliário apresentam uma considerável falta de dados completos e atualizados das regiões da cidade ocupadas por uma população mais pobre, em geral, também periféricas. Em geral pois, como verificado e descrito nos passos seguintes dos procedimentos aqui empregados, há incongruências também em registros situados em áreas urbanisticamente consolidadas da cidade e com uma população residente de maior poder aquisitivo, constituindo-se essa informalidade um fenômeno em certa medida generalizado por toda área urbana.

84 Abordada por Gaffney (2009, p. 877-8) na revisão da Literatura aqui realizada, a questão dos impostos sobre a propriedade imobiliária é um assunto que carece ainda de maior entendimento de seus impactos no Espaço Urbano, discussões e revisões no Brasil, sendo um elemento fundamental para a efetivação de Políticas Públicas Urbanas mais inclusivas. .

panorama que se tem da realidade edificada na cidade de São Paulo, mesmo em se tratando desta base, é representativo apenas de uma parcela da cidade efetivamente construída, e assim deve ser sempre analisado.

Feitas sua explicitação e ressalvas pertinentes, e seguindo-se com o modelo de descrição realizado no subcapítulo anterior, na planilha disponibilizada *online* referente ao Cadastro Fiscal Imobiliário paulistano constam os seguintes campos; de acordo com suas ordens de aparição^{85 86}:

Quadro 4 - Descritivo dos campos presentes na base de dados do Cadastro Fiscal Imobiliário fornecida pela Prefeitura de São Paulo

Nome do campo	Dado de preenchimento	(*) Observação
NUMERO DO CONTRIBUINTE	Setor – Quadra – Lote (SQL) do imóvel de referência	É composto por um número com onze dígitos seguindo o modelo: XXXXXXXXXX-X , em que se identificam: o número do setor fiscal em que o imóvel se localiza (três primeiros algarismos), sua respectiva quadra fiscal (três algarismos seguintes) e seu lote fiscal correspondente (cinco algarismos restantes, com o dígito final).
ANO DO EXERCICIO	Ano do exercício fiscal correspondente	-
TIPO DE CONTRIBUINTE	Personalidade jurídica do contribuinte	Indica se o referido proprietário do imóvel se configura como Pessoa Física ou Jurídica
CPF/CNPJ DO CONTRIBUINTE	Indica parte do CPF do proprietário acima referido	Exemplo de preenchimento: XXXXXX0214XXXX
CODLOG DO IMOVEL	Sigla numérica atribuída aos logradouros municipais	É composto por um número com seis dígitos, segundo o modelo: XXXXX-X

⁸⁵ Dados exclusivamente relacionados ao contribuinte (como “MÊS DE INICIO DA VIDA DO CONTRIBUINTE”) foram aqui suprimidos, por não se relacionarem às análises pretendidas nesta pesquisa.

⁸⁶ SÃO PAULO (município, 2018). *Entenda os valores do seu IPTU*. Disponível em: <https://web1.sf.prefeitura.sp.gov.br/CartelaIPTU/> e SÃO PAULO (município, 1986). *Lei Municipal N ° 10.235*, de 16 de dezembro de 1986. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/arquivos/secretarias/financas/legislacao/Lei-10235-1986.pdf>; e SÃO PAULO (município, 2009). *Lei Municipal N° 15.044*, de 03 de dezembro de 2009. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/arquivos/secretarias/financas/legislacao/Lei-15044-2009.pdf>. Acesso em: 08 de janeiro de 2019.

NOME DE LOGRADOURO DO IMÓVEL	Apresenta o nome do logradouro do referido imóvel, com algumas simplificações	Abrevia-se a classe do logradouro, bem como títulos ou prenomes, e denominações muito extensas têm suas sílabas finais suprimidas (acredita-se, por haver alguma definição prévia no tipo de dado de cadeia de caracteres escolhido quando da configuração dessa base de dados). Exemplos: “R S CAETANO” – Rua São Caetano, “R ASDRUBAL DO NASC” – Rua Asdrúbal do Nascimento.
NUMERO DO IMÓVEL	Apresenta a numeração do referido imóvel no logradouro correspondente	-
COMPLEMENTO DO IMÓVEL	Acrescenta algumas informações aos registros anteriores, relacionadas ao endereço do imóvel	Constam nesta coluna dados como: número do apartamento, se se trata de uma vaga de garagem ou unidade imobiliária, loja em edifício misto, dentre outros. No entanto, seu preenchimento não é realizado integralmente para todas as entradas, constituindo-se em um campo de difícil utilização.
BAIRRO DO IMÓVEL	Apresenta alguma referência quanto ao bairro em que se situa o imóvel	Como esta coluna não é completamente preenchida, e a cidade de São Paulo não possui um abairramento oficial, este campo também é de difícil utilização.
CEP DO IMÓVEL	-	-
FRACAO IDEAL	Corresponde à Fração Ideal do referido imóvel, em relação à área do terreno do empreendimento como um todo	É composta por um número decimal, sendo seu máximo igual a “1,0” (ou 100%). Corresponde à qual fração da área total do terreno em que se situa o empreendimento caberia a cada unidade autônoma condominial, se dividido este terreno proporcionalmente por todas suas unidades condominiais registradas, considerando-se suas áreas construídas individuais. Como um exemplo: caso o referido imóvel possua um único proprietário, mas contenha diversas unidades, sua fração ideal será igual a 1,0, sendo este índice menor quanto maior o número de unidades condominiais existentes cadastradas individualmente.
AREA DO TERRENO	Área do terreno para o empreendimento como um todo, em metros quadrados	-

AREA CONSTRUIDA	Área construída “bruta” pertencente ao referido imóvel, em metros quadrados	Em unidades condominiais que possuem vagas de garagem e/ou depósitos individuais como partes integrantes da mesma matrícula do imóvel, a área aqui mencionada será resultante da soma de todas essas áreas cuja propriedade seja correlacionada. Além disso, acrescenta-se a essas “áreas privativas” a fração ideal correspondente das áreas comuns do condomínio a cada uma dessas unidades individualizadas.
AREA OCUPADA	Área do terreno ocupada pela projeção da edificação em seu pavimento térreo, em metros quadrados	-
VALOR DO M2 DO TERRENO	Valor venal do metro quadrado atribuído ao terreno aonde se localiza o imóvel	Considera além de fatores locacionais características físicas do terreno, como: número de faces de quadra, forma geométrica e se o terreno é interno, encravado, ou nenhuma dessas duas opções.
VALOR DO M2 DE CONSTRUCAO	Valor venal do metro quadrado de área construída atribuído a cada unidade	Considera além de fatores locacionais, como ocorre com o valor venal do terreno, características quanto ao tipo e padrão da construção; conforme classificação realizada pela Prefeitura.
ANO DA CONSTRUCAO CORRIGIDO	Ano de término da construção ou de sua efetiva ocupação (prevalecendo o mais antigo)	A correção a que se menciona nesse campo (“CORRIGIDO”) é devida ao fato de que a idade do imóvel pode ser alterada quando da realização de uma reforma substancial na unidade; passando a ser contabilizada, nesses casos, o ano de conclusão dessa sua alteração.
QUANTIDADE DE PAVIMENTOS	-	-
TESTADA PARA CALCULO	Medida do lado do lote lindeiro a seu respectivo logradouro, em metros	Corresponde à “frente” do lote para a via
TIPO DE USO DO IMOVEL	Define a finalidade predominante a qual o referido imóvel se destina	Dentre as opções de preenchimento, encontram-se por exemplo: “Residência”, “Hotel”, “Loja”, etc.

TIPO DE PADRAO DA CONSTRUCAO	Define o tipo de padrão da construção em que se enquadra o respectivo imóvel	Segundo a classificação definida, os padrões de construção são classificados de “A” a “F”; variando entre de edificações mais modestas (“A”) a aquelas mais requintadas (“F”). As classes também consideram seu uso e área bruta construída.
TIPO DE TERRENO	Classificação segundo a configuração do terreno em sua respectiva quadra	Varia entre “Normal”, “De esquina”, “De duas ou mais esquinas”, “Lote de fundos” e “Terreno interno”.
FATOR DE OBSOLESCENCIA	Índice que minora o valor venal da construção, baseado na idade do edifício	De forma geral, quanto mais antiga a construção menor tende a ser o imposto cobrado sobre ela. Esse índice sofre alterações em caso de reformas, ampliações e reconstruções das edificações; pequenas, parciais ou significativas.

Fonte: autor (2019).⁸⁷

3.2.1. Obtenção e tratamento da base

De acesso público e disponível *online* desde a promulgação do Decreto Municipal N° 56.932, em 2016, a base de dados do Cadastro Fiscal Imobiliário da cidade de São Paulo apresenta talvez como único impedimento para sua obtenção o fato de ser disponibilizado em um arquivo .CSV único com cerca de 1 GB; formato esse não integralmente aberto para visualização em programas comumente usados para o manuseio de planilhas eletrônicas - como o Excel, por exemplo⁸⁸.

Visto o volume de dados que apresenta em sua totalidade (mais de três milhões de entradas, ou “linhas”), inicialmente o que se fez fora filtrar do conteúdo do Cadastro Fiscal tudo aquilo que não interessaria a esta pesquisa, de forma a se trabalhar com um arquivo de menores dimensões, em que apenas constassem os dados imobiliários de interesse para o estudo da verticalização na cidade.

Nesse sentido, e como já mencionado na seção anterior, um alargamento do conteúdo a ser trabalhado fora estabelecido visando a utilização do material não apenas por esta pesquisa, mas também por outras em desenvolvimento dentro do grupo de pesquisa no qual este trabalho

87 O lote fiscal não necessariamente corresponde a um determinado lote físico. Constituindo-se, por definição, como qualquer unidade passível de tributação; pode relacionar-se a um apartamento bem como a um terreno ou a uma vaga de garagem em um condomínio.

88 Nesta pesquisa, utilizaram-se para este fim os programas de computador QGIS, já mencionado, e o “IBM SPSS Statistics 22”, um programa estatístico amplamente utilizado para pesquisas em negócios e estatísticas, desenvolvido pela empresa “IBM Corporation”.

insere-se. Assim, para além da já preestabelecida verticalização de caráter residencial, estendeu-se a seleção realizada de dados do Cadastro Fiscal para toda a verticalização verificada na cidade, resultando em uma base de dados que agrega os edifícios de uso exclusivamente residencial, aqueles de uso misto e os de uso exclusivamente comercial existentes em São Paulo.

Como os procedimentos para o tratamento e geocodificação desses dados foram em sua maior parte automatizados, julgou-se que proceder com o mapeamento completo que o Cadastro Fiscal permitia inferir quanto à verticalização paulistana, abrangendo as três citadas categorias de condomínios verticais, seria mais produtivo para os objetivos desta pesquisa do que segmentar então essa base, e assim se procedeu quanto a isso. Com isso, chegaram-se a produtos que tanto contribuem ao presente trabalho através do cruzamento das análises dos empreendimentos residenciais com aqueles comerciais, quanto propiciam o debate, definição e exploração desse material por outras pesquisadores do referido grupo de pesquisa.

A filtragem das entradas referentes aos condomínios verticais presentes no Cadastro Fiscal fora assim realizada através do programa SPSS, procedendo-se inicialmente à seleção apenas daquelas em que no campo “TIPO DE PADRÃO DA CONSTRUÇÃO” fossem referenciadas como “Residencial vertical” e “Comercial vertical”; em todos os padrões estipulados que constavam nessa base (de “A” a “F” para os residenciais, e “A” a “E” para os comerciais).

Selecionadas essas entradas um novo campo fora então criado, chamado “Tipo de Uso”, permitindo, assim, o agrupamento das várias classificações dadas aos imóveis pela Prefeitura em grupos mais amplos – o que facilitou a definição de uma futura sintaxe de consulta à base, devido à atribuição de itens numéricos a suas classificações alfabéticas originais.

A definição dessas novas categoria de uso pode ser sistematizada da seguinte forma:

Quadro 5 – Categorização de usos dos condomínios verticais

“TIPO DE USO DO IMÓVEL”	Tipo de Uso agregado	Referência numérica
Apartamento em condomínio	Residencial	1
Prédio de apartamento, não em condomínio, de uso exclusivamente residencial	Residencial	1
Residência	Residencial	1
Residência coletiva, exclusive cortiço (mais de uma residência no lote)	Residencial	1
Flat residencial em condomínio	Flat	2
Flat de uso comercial (semelhante a hotel)	Flat	2

Residência e outro uso (predominância residencial)	Misto	3
Loja e residência (predominância comercial)	Misto	3
Prédio de apartamento, não em condomínio, de uso misto (apartamentos e escritórios e/ou consultórios), com ou sem loja (predominância residencial)	Misto	3
Prédio de escritório, não em condomínio, de uso misto (apartamentos e escritórios e/ou consultórios) com ou sem loja (predominância comercial)	Misto	3
Hotel, pensão ou hospedaria	Hotel	4
Armazéns gerais e depósitos	Escritório/serviço	5
Asilo, orfanato, creche, seminário ou convento	Escritório/serviço	5
Cinema, teatro, casa de diversão, clube ou congêneres	Escritório/serviço	5
Clube esportivo	Escritório/serviço	5
Escola	Escritório/serviço	5
Escritório/consultório em condomínio (unidade autônoma)	Escritório/serviço	5
Estação radioemissora, de televisão ou empresa jornalística	Escritório/serviço	5
Hospital, ambulatório, casa de saúde e semelhantes	Escritório/serviço	5
Oficina	Escritório/serviço	5
Templo	Escritório/serviço	5
Loja	Comércio	6
Loja em edifício em condomínio (unidade autônoma)	Comércio	6
Outras edificações de uso especial, com utilização múltipla	Comercial Misto	7
Outras edificações de uso coletivo, com utilização múltipla	Comercial Misto	7
Outras edificações de uso comercial, com utilização múltipla	Comercial Misto	7
Outras edificações de uso de serviço, com utilização múltipla	Comercial Misto	7
Prédio de escritório ou consultório, não em condomínio, com ou sem lojas	Comercial Misto	7
Indústria	Industrial	8
Edifício de garagens - padrão A	Garagem	9
Garagem (exclusiva em prédio em condomínio)	Garagem	9
Garagem (unidade autônoma) de prédio de garagens	Garagem	9
Garagem (unidade autônoma) em edifício em condomínio de escritórios, consultórios ou misto	Garagem (unid. autônoma)	10

Garagem (unidade autônoma) em edifício em condomínio de uso exclusivamente residencial	Garagem (unid. autônoma)	10
--	--------------------------	----

Fonte: autor (2019).⁸⁹

Após esse processo toda a base fora então formatada para sua correta interpretação pelo SQL, de forma a evitar erros de leitura do programa quando da realização das consultas. Os campos vazios foram preenchidos com “0” (zero), os campos com números tiveram seu formato classificado como “Numérico”, e a cada nome de coluna fora atribuído um numeral, facilitando a escrita das sintaxes de consulta. Um novo campo fora também criado para identificação de cada registro, especificamente pensando-se na sua agregação em seus respectivos condomínios verticais, conforme explicitado a seguir.

3.2.2. Extração dos condomínios verticais

Diferentemente da organização apresentada no subcapítulo anterior, os procedimentos para obtenção dos condomínios verticais presentes na cidade provenientes de dados do Cadastro Fiscal foram realizados de forma inversa ao método empregado para tratamento da base de dados da Embraesp, uma vez que, se por um lado a Embraesp já fornecia os endereços dos condomínios residenciais listados, sendo necessário assim apenas os geocodificar, em se tratando do Cadastro Fiscal essa informação deveria ser primeiramente produzida, pois não faria sentido geocodificar cada uma das mais de um milhão de entradas filtradas⁹⁰.

Assim, e por isso do desafio em se trabalhar com o Cadastro Fiscal, previamente a qualquer etapa prevista envolvendo esses dados seria antes necessário aprender sobre gerenciamento de base de dados, artigo fundamental para se trabalhar com extensas bases como o era esta.

89 Os “TIPOS DE USO DO IMÓVEL” registrados como “Cortiço” e “Posto de serviço” foram suprimidos pela inexpressividade desses registros em números absolutos, e complexa categorização em relação à verticalização – nenhuma entrada da categoria “Cortiço”, por exemplo, informa o número de unidades existentes em seus respectivos edifícios, e, como se pôde verificar, entradas referenciadas de outra forma também correspondiam a cortiços existentes na cidade, em muito maior número do que os que constavam nessa específica categoria. “Posto de serviço”, ou postos de combustível, embora referenciados oficialmente enquanto edificações verticalizadas, para este trabalho enquadrar-se-iam mais enquanto estruturas horizontais, e assim o foram classificados.

90 Apesar de já mencionado nesta dissertação parte do processo de definição dessa programação de consulta às bases aqui utilizadas, os processos dispendidos a cada uma delas se diferenciam devido a como caracterizam os dados que trazem, o que faz com que ocorram inversões e supressões de etapas no tratamento de cada uma delas. Pontua-se, também, que análise dos dados da Embraesp fora realizada somente após verificada a possibilidade em se trabalhar com esses recursos mediante a conclusão dos trabalhos sobre o Cadastro Fiscal. No entanto, preferiu-se descrever inicialmente todo o processo dispensado à base da Embraesp em prol de uma maior fluidez para a leitura e encadeamento dos processos utilizados nesta pesquisa.

Proposto como um direcionamento possível à presente pesquisa, pelo orientador, desenvolver certo domínio sobre este ferramental assumira então primeira importância para o desenvolvimento dos trabalhos - atividade essa a que fora dedicado praticamente todo o segundo semestre programado para a realização desta pesquisa.

De forma a se ter um conhecimento básico quanto aos fundamentos de um banco de dados, para então se proceder a como e quais as potencialidades de seu processamento, o primeiro passo nesta nova etapa da pesquisa fora buscar por uma bibliografia de referência que suprisse essas questões, ao menos em seus conceitos mais básicos.

Para isso, o que se fez fora consultar no portal do “Instituto de Matemática e Estatística” da Universidade de São Paulo (IME-USP) programas de disciplinas que abordassem essa temática; inicialmente cogitando cursá-las como aluno especial, mas também em busca de referências para uma introdução inicial prévia quanto a esse assunto⁹¹.

Assim, através da análise dos programas de duas disciplinas oferecidas dentro do Programa de Pós-Graduação em Ciência da Computação, “MAC5760 – Introdução aos Sistemas de Banco de Dados” e “MAC5861 – Modelagem de Banco de Dados”⁹², chegou-se à seleção de três livros para referência, no qual esses cursos baseavam-se; sendo que, após o estudo desse material selecionado, definiu-se a obra “Sistemas de banco de dados” de Elmasri e Navathe como a bibliografia primordial para estudo que se buscava⁹³.

A alternativa em se cursar uma disciplina fora logo descartada, visto que o início das atividades práticas era previsto apenas para o fim do semestre letivo na disciplina introdutória acima referida, e se demandava uma maior urgência nesse aprendizado para que essa tecnologia fosse empregada nesta dissertação. Dessa forma, e concomitantemente à leitura do livro de Elmasri e Navathe, decidiu-se por se iniciar a parte empírica do trabalho com as bases de dados através de primeiras aproximações e experimentações em programação possibilitadas pelo compartilhamento de informações, dicas e discussões em tutoriais e fóruns *online*, dentre os quais destacam-se: [codecademy.com](https://www.codecademy.com)⁹⁴, docs.microsoft.com⁹⁵, stackoverflow.com⁹⁶, e, [w3schools.com](https://www.w3schools.com)⁹⁷.

91 A sugestão em se buscar no IME-USP direcionamentos iniciais veio também do orientador deste trabalho, que há alguns anos já tivera em contato com essa instituição por um curso que lá iniciara focado em Estatística.

92 IME USP (2018). *Disciplinas do Programa de Pós-Graduação em Ciências de Computação*. Disponível em: <<https://www.ime.usp.br/dcc/pos/disciplinas>>. Acesso em: 12 de dezembro de 2018.

93 ELMASRI; NAVATHE, 2005.

94 Disponível em: <https://www.codecademy.com/articles/sql-commands>

95 Disponível em: <https://docs.microsoft.com/pt-br/sql/index?view=sql-server-2017>

96 Disponível em: <https://stackoverflow.com/tags/sql-server/info>

97 Disponível em: https://www.w3schools.com/sql/sql_intro.asp

Através dessas páginas da Internet e após algumas semanas de leituras e experimentos com uma base de dados hipotética - em que se pôde compreender, ao menos de forma preliminar, o funcionamento deste ferramental -, deu-se então início ao trabalho de análise sobre os dados do Cadastro Fiscal, ainda no mês de julho de 2018. Para isso, e com o intuito de se verificar a aplicabilidade das consultas construídas nessa fase de testes, o que se fez fora a partir do setor fiscal “001” separar e agrupar manualmente, após a realização de verificações através do *Google Maps*, uma série de entradas do Cadastro que correspondiam a unidades integrantes de condomínios verticais existentes assim verificados, conformando uma amostra de controle para os desenvolvimentos futuros.

Trabalhou-se então nos meses seguintes de forma incessante sobre essa amostra, até que os resultados obtidos fornecessem o tão almejado agrupamento das entradas referentes às unidades imobiliárias em seus respectivos condomínios verticais – e também outras informações correlatas a eles, concluído todo esse processo. Enfoque da pesquisa de agosto a dezembro de 2018, esses experimentos foram inicialmente realizados apenas para o setor “001”, e, tendo-o então realizado com êxito enquanto definição de uma sintaxe de consulta, estendido esse processo para os setores de “001” a “010”, de forma a se manter um controle espacial para verificação dos resultados apresentados mas já expandir a capacidade de processamento visando a integralidade da base.

Parte desse processo pode ser visualizado nas imagens trazidas a seguir:

Figura 21 - Setores fiscais do MSP com indicação de amostra de controle

Setor fiscal 001, em sua localização no mapa S-Q-L do município de São Paulo

Fonte: autor (2019).

Figura 22 – O Setor Fiscal “001”

Seleção do Largo do Paissandú no mapa S-Q-L, localizado no centro da cidade de São Paulo.
Um dos territórios “reconhecíveis” para verificação dos primeiros resultados obtidos.

Fonte: autor (2019).

Figura 23 - Geocodificação proveniente dos primeiros estudos do CFI

Uma primeira aproximação da geocodificação dos edifícios obtidos situados no setor “001”.

Fonte: autor (2019).

Verificada a aplicabilidade da sintaxe de consulta para a agregação das entradas, o que se fez então fora expandir esse processo para o restante da planilha originada do Cadastro Fiscal, de

forma que, a partir das entradas selecionadas listadas, se obtivesse uma nova base de dados agora apenas com as informações referentes aos condomínios verticais existentes na cidade, objetivo esse de todo o processo.

A importação da base de dados para o SQL, apesar de automatizada pelo próprio programa, demandou que o arquivo com as entradas de interesse tivesse que ser desmembrado em uma série de arquivos menores (trinta e um, no total), pois devido a um maior domínio pessoal do programa Excel em relação ao SPSS, optou-se por efetuar algumas das revisões realizadas na base do Cadastro Fiscal através do primeiro; que devido a incompatibilidades entre a versão empregada (2016) e a do SQL, necessitou que os arquivos .xlsx oriundos do Excel fossem salvos em uma versão anterior gerada por esse programa, em .xls, que armazena no máximo 65 mil linhas (ou entradas, no caso) por arquivo⁹⁸.

Como realizado para a Embraesp os nomes dos campos do Cadastro foram substituídos por referências numéricas quando importados para o SQL, e procedeu-se à padronização da base de forma que todos os campos preenchidos estivessem formatados corretamente para o processamento das buscas a serem realizadas. Por envolver uma maior quantidade de informações, os campos importados do Cadastro Fiscal foram classificados em uma maior variedade de tipos de cadeias de caracteres em relação aos da Embraesp, conforme a seguir apresentado:

Quadro 6 - Codificação empregada para processamento do CFI através do SQL

Denominação do campo	Informação contida	Tipo de dados
01	Número do contribuinte	nvarchar
02	Setor fiscal	int
03	Quadra fiscal	int
04	Lote fiscal	nvarchar
05	Tipo de contribuinte	nvarchar
06	CPF/CNPJ do contribuinte	nvarchar
07	Nome do contribuinte	nvarchar
08	CODLOG do imóvel	nvarchar
09	Nome de logradouro do imóvel	nvarchar
10	Número do imóvel	int
11	Quantidade de esquinas/frentes	nvarchar
12	Fração ideal	real
13	Área do terreno	int
14	Área construída	real

98 Assim, apesar de toda automatização aqui descrita, alguns procedimentos demandaram mais tempo para serem realizados por não se dominarem de maneira avançada os mecanismos e compatibilizações dos programas de computador empregados; procedimentos que podem ser ainda mais aprimorados.

15	Área ocupada	int
16	Valor do m² do terreno	nvarchar
17	Valor do m² de construção	nvarchar
18	Ano da construção corrigido	nvarchar
19	Quantidade de pavimentos	nvarchar
20	Testada para cálculo	nvarchar
21	Tipo de uso do imóvel	nvarchar
22	Tipo de uso – classificação numérica criada proveniente da agregação de tipos existentes	smallint
23	Tipo de padrão da construção	nvarchar
24	Tipo de terreno	nvarchar
25	Fator de obsolescência	nvarchar
26	Ano de início da vida do contribuinte	nvarchar
27	Código de identificação da entrada	nvarchar

Fonte: autor (2019).

Realizada então a importação dos dados, e após uma série de tentativas de buscas que resultassem na agregação pretendida, a sintaxe de consulta a que se chegou fora:

```

SELECT
[02] AS [Setor], [03] AS [Quadra], [27] AS [ID_Edificio],
ROW_NUMBER() OVER(ORDER BY ([02]), ([03])) AS [Edificio],
MIN([01]) AS [Numero_Contribuinte],
COUNT(DISTINCT [08]) AS [Frentes_deRua],
COUNT(DISTINCT [10]) AS [Numeracao_Contida],
MIN([08]) AS [Logradouro],
MIN([10]) AS [NumeracaoMin],
SUM([14]) AS [AreaConstruida_Tt],
MIN([18]) AS [AnoConstrucao_Min],
MIN([22]) AS [TipoUso_Min],
MAX([22]) AS [TipoUso_Max],
SUM(DISTINCT[22]) AS [TipoUso_Soma],

```

COUNT(DISTINCT [22]) AS [Tipos_deUsos],

COUNT(*) AS [Total_Unidades],

COUNT(DISTINCT [14]) AS [Tipologias_deUnidades],

SUM(CASE WHEN [22] = '1' THEN 1 ELSE 0 END) AS [Tt_Unids_Residenciais],

SUM(CASE WHEN [22] = '10' THEN 1 ELSE 0 END) AS [Tt_Vagas],

AVG([13]) AS [A_Terreno],

AVG([15]) AS [A_Ocupada],

MAX([19]) AS [Gabarito],

MAX([20]) AS [Testada],

MIN([12]) AS [FracaoIdeal_Min],

SUM([12]) AS [FracaoIdeal_TT]

FROM ["nome da base de dados"] GROUP BY [02], [03], [27]

Figura 24 – Interface gráfica do SQL, com demonstrativo do resultado da sintaxe buscada

Fonte: autor (2019).

O produto dessa sintaxe de consulta, por sua vez, resultou nos seguintes campos referentes aos condomínios verticais - residenciais, comerciais e de uso misto - existentes na cidade de São Paulo:

Quadro 7 – Descrição dos campos definidos para caracterização dos condomínios verticais identificados

Denominação do campo	Informação contida
Edificio	Identificação numérica particular dada a cada condomínio
Numero_Contribuinte	Menor identificação numérica dos contribuintes agregados
Frentes_deRua	Quantidade de vias contíguas ao perímetro do terreno do condomínio
Numeracao_Contida	Quantidade de diferentes numerações de imóveis para endereçamento nas vias, agregadas em um mesmo condomínio
Logradouro	CODLOG mínimo resultante da agregação
NumeracaoMin	Numeração mínima do condomínio resultante da agregação
AreaConstruida_Tt	Somatório total das áreas construídas da agregação, em metros quadrados
AnoConstrucao_Min	Ano de construção mais antigo da agregação
TipoUso_Min	Tipo de Uso Agregado mínimo da agregação
TipoUso_Max	Tipo de Uso Agregado máximo da agregação
Tipos_deUsos	Quantidade de diferentes Tipos de Usos agregados
Total_Unidades	Total de entradas agregadas
Tipologias_deUnidades	Quantidade de entradas diferentes segundo as áreas úteis cadastradas
Tt_Unids_Residenciais	Total de unidades residenciais agregadas
Tt_Vagas	Total de vagas autônomas de garagem agregadas
A_Terreno	Média de área de terreno verificada nas entradas agregadas, em metros quadrados
A_Ocupada	Média de área ocupada pelo condomínio verificada nas entradas agregadas, em metros quadrados
Gabarito	Quantidade máxima de pavimentos verificada nas entradas agregadas
Testada	Maior extensão da frente do lote verificada nas entradas agregadas, em metros
Fracaoldeal_Min	Menor fração ideal verificada nas entradas agregadas
Fracaoldeal_Tt	Somatório das frações ideais das entradas agregadas

Fonte: autor (2019).

Pensados de forma a trazer o máximo possível de informação acerca dos empreendimentos imobiliários verticalizados interesse desta pesquisa, algumas considerações são necessárias quanto à definição dos campos estipulados, conforme se segue.

Em relação a quais dados da base definiriam os agrupamentos, o que se fez fora unir as entradas segundo seis de seus campos de forma que todas aquelas que apresentassem registros iguais para esses quesitos resultassem na agregação em um mesmo condomínio vertical na base de dados resultante⁹⁹.

A escolha desses campos deu-se através da análise da amostra de controle previamente definida, em que se constatou tanto a duplicidade desses registros em entradas referentes a um mesmo condomínio, quanto o fato desses campos informarem distintas características desses empreendimentos, propiciando assim uma maior acurácia aos resultados obtidos do processo de agrupamento.

O quadro a seguir explicita essa classificação:

Quadro 8 – Campos cadastrais utilizados para identificação dos condomínios verticais

Denominação do campo	Informação contida	Tipo de classe da informação
2	Setor fiscal	Localização
3	Quadra fiscal	Localização
13	Área do terreno	Configuração do terreno
15	Área ocupada	Característica da edificação
19	Quantidade de pavimentos	Característica da edificação
20	Testada para cálculo	Configuração do terreno

Fonte: autor (2019).

A concatenação dessas seis informações, assim, além de definir o agrupamento das entradas em seus respectivos condomínios também fora utilizada como um índice para individualização dos condomínios verticais resultantes, originando o campo “27” – “Código de identificação da entrada”. O modelo de preenchimento desse campo pode ser descrito da seguinte maneira:

⁹⁹ Como ocorre à base de dados fornecida pela Embraesp, através do Cadastro Fiscal também não há como se contabilizar precisamente o número de edifícios existentes na cidade, mas apenas a quantidade de condomínios verticais formalizados auferidos através dessa base de dados. No entanto, e mesmo considerada essa imprecisão, a base de dados proveniente se constitui como um material até o momento inédito.

SXXX QXXX – XXXXX XXXXX XX XXX,XX

Em que:

S(número do setor fiscal; número inteiro)

Q(número da quadra fiscal; número inteiro)

–

(Área do terreno; um número inteiro)

(Área ocupada; um número inteiro)

(Quantidade de pavimentos; um número inteiro)

(Testada para cálculo; um número fracionado com até duas casas decimais)

Cada condomínio vertical passou então a ser identificado duplamente: seja numericamente, por sua ordem de retorno na base de dados conforme consulta estabelecida; seja através de seu “Código de identificação da entrada”, utilizado na própria definição da sintaxe de consulta que o originara.

A constituição desse novo campo fora de especial importância para a revisão dos resultados obtidos, uma vez que, conforme se constatou quando da realização das consultas e verificações, unidades pertencentes a um mesmo condomínio poderiam apresentar divergências quanto à notação dos campos “13”, “15”, “19” e “20”, devido a inconsistências presentes na própria base de dados do Cadastro Fiscal, não permitindo assim sua correta agregação.

Essas falhas no preenchimento das entradas mostraram-se de difícil resolução, visto o caráter imprevisível de ocorrência em suas inconsistências. As divergências verificadas entre registros integrantes de um mesmo condomínio não apenas poderiam apresentar-se em cada um desses quatro campos como também ocorriam em mais de um deles, simultaneamente, variando às vezes em um ou dois algarismos, ou em toda sua composição numérica.

Acrescenta-se a isso o fato desta base contabilizar 1.718.437 entradas - apenas considerados os registros enquadrados enquanto tipo de padrão de construção “vertical”. Esse volume de dados tornava extremamente trabalhosa e demorada qualquer verificação manual desses campos díspares - mesmo que, devido à forma de agrupamento considerando os setores e suas respectivas quadras fiscais, os condomínios resultantes com alguma incongruência fossem listados próxi-

mos, facilitando sua identificação visual -, além de mais do que justificar, devido a esse montante analisado, o aprendizado e emprego de um SGBD como o SQL nessa pesquisa.

Assim, se por um lado a definição desse novo campo para agrupamento permitia que sua simples edição já solucionasse a questão envolvendo o correto funcionamento da sintaxe de consulta, por outro a extensão da base, e o número de registros falhos, constituíam-se como incontestáveis empecilhos para o prosseguimento da criação da base de dados pretendida, de forma que mesmo após investigações em fóruns *online* e sites especializados, sem muito sucesso, fora através de uma esclarecedora visita à “Divisão de Gestão do Tratamento da Informação” do “Sistema Integrado de Bibliotecas da Universidade de São Paulo” (SIBi USP) - propiciada pela indicação de uma bibliotecária da FAUUSP para quem fora apresentada esse trabalho, e as dificuldades então encontradas – que se pôde solucionar essa questão.

Através então da utilização de um aplicativo para computadores chamado “*OpenRefine*”¹⁰⁰, recomendado após a referida ida ao SIBi USP pelo técnico contactado (em que se confirmara, também, a aplicabilidade das sintaxes de consulta então realizada), iniciou-se a revisão desses casos agora de forma automatizada e com muito mais rapidez, como se era esperado para a conclusão dessa etapa dentro dos novos prazos estipulados.

Quanto a seu funcionamento, sucintamente, a operação que o *OpenRefine* realiza de forma automática é uma clusterização dos códigos de identificação das entradas, de forma que aquelas que provavelmente façam parte de um mesmo condomínio sejam identificadas por um mesmo rótulo, conforme pode ser observado na imagem abaixo.

Utilizou-se como método de clusterização empregado a opção “*nearest neighbor*”, por possibilitar agregações mais refinadas (devido à caracterização das incongruências verificadas na base), sendo realizadas duas operações para cada arquivo carregado no programa: primeiro através da seleção do campo “*Distance Function*” como “*Levenshtein Distance*” (que, de maneira simplificada, realiza as aproximações segundo o mínimo de operações a serem realizadas nas entradas), e depois como “*Prediction by Partial Matching*” (PPM) (que estabelece conexões através da estimativa da similaridade na constituição das entradas verificadas).

Apesar do resultado dessa primeira revisão na base produzir alguns “falsos positivos” - ou seja, alterações em códigos de identificação que não pertenciam a condomínios iguais -, a realização desse procedimento resultou em um enorme ganho de tempo aos trabalhos em desenvolvimento, possibilitando o avanço da pesquisa em vias de se consolidar essa base de dados, de outra forma impossibilitada de ser realizada manualmente em tempo hábil para a entrega desta pes-

100 Desenvolvido em 2010 pela empresa “Freebase”, sendo posteriormente adquirido pela Google e atualmente mantido em um modelo de código-fonte aberto, o *OpenRefine* permite, dentre outras operações, a limpeza de dados “sujos”, ou irregulares, em bases de dados existentes; ferramenta essa muito necessária em trabalhos deste tipo.

quisa.

Figura 25 – Interface gráfica do “OpenRefine” e do resultado trazido em seu processo de clusterização

Fonte: autor (2019).

Uma nova etapa de revisão das entradas no entanto ainda demandava ser feita, devido aos “falsos positivos” gerados quando do emprego do *OpenRefine*. Prosseguindo assim com o detalhamento dos atributos definidos para cada condomínio listado, o que se fez fora selecionar dentre os resultados trazidos pela sintaxe de busca estipulada da base de dados “limpa”, então inserida no SQL, todos os resultados que constavam no campo “FracaoIdeal_Tt” valores menores do que “0,6”, ou maiores do que “1,1”, indício de que a agregação ou estava incompleta (para os casos com frações ideais muito baixas), ou considerava unidades de mais de um condomínio (quando os valores excediam uma fração ideal igual a “1,0”).

Identificados esses casos, procedeu-se então - neste momento, inevitavelmente - à correção manual desses códigos de individualização, sempre que fosse possível identificar a que outro condomínio existente pertenciam. Posteriormente esses registros foram integrados à base de dados de trabalho proveniente do Cadastro Fiscal, e fora refeito o processo de consulta previamente explicitado; originando, assim, uma nova base de dados, e garantindo uma maior integridade dos resultados obtidos.

Cerca de 6,0% das entradas foram revistas nesse processo, em relação à primeira listagem produzida, corroborando para a solidez da base final, utilizada para as análises que se seguem nesta pesquisa. A base final de dados, consolidada, contabiliza assim 44.396 condomínios verticais inferidos dos dados imobiliários cadastrais atualmente existentes – e disponíveis - para a cidade

de São Paulo, sendo que 97,69% desses registros apresentam fração ideal total entre “0,95” e “1,05”, um percentual considerado muito satisfatório diante da metodologia aqui empregada.

Realizado assim todos esses procedimentos, pôde-se notar como os campos definidos para o endereçamento dos registros - “Logradouro” e “NumeracaoMin” - viriam a se mostrar escolhas equivocadas para o posicionamento de marcadores referentes a cada edifício construído na cidade pois, como se veio a perceber, ao requisitar as identificações numéricas de menor valor presentes nesses dois campos das respectivas entradas agregadas poderia vir a ocorrer que os dados retornados não estivessem correlacionados, como no caso de condomínios situados em esquinas que possuíam inúmeras numerações - principalmente nos edifícios com térreo diversificado – e dois ou mais CODLOGs.

Uma possibilidade seria então interpretar o que trazia o campo “Frente_deRua”, mas, por motivos de maior praticidade e rapidez, preferiu-se buscar esses dados através de uma função do programa Excel quando da importação da base de dados gerada pelo SQL. Assim, através da função “PROCV”, correlacionando-se os campos “Numero_Contribuinte” - presente na base resultante - com os campos que apresentavam o nome do logradouro e sua respectiva numeração - na base integrada produzida - solucionou-se de maneira fácil essa questão.

Devido à essa base final também incluir os condomínios de uso misto, e aqueles exclusivamente comerciais, fora integrada à sintaxe consultas diretamente relacionadas às tipologias residenciais como “Tt_Unids_Residenciais” e “Tt_Vagas” – visto que, a depender do empreendimento considerado, as vagas de garagem existentes poderiam apresentar matrículas individualizadas, sendo contabilizadas enquanto unidades quando do somatório total referente aos condomínios identificados.

Cabe ressaltar que a problemática envolvendo as vagas de garagem relaciona-se também ao campo referente à área útil de um apartamento ou sala comercial informados no Cadastro Fiscal, uma vez que quando não individualizadas as áreas destinadas a estacionamento de veículos em um condomínio esses espaços somavam-se às áreas que constam no Cadastro enquanto referentes às unidades particulares, o que levou à necessidade do estabelecimento de uma outra sintaxe de consulta que agregasse aos condomínios verticais identificados essas especificidades existentes, explicitada a seguir:

```
SELECT
```

```
[02] AS [Setor], [03] AS [Quadra], [27] AS [ID_Edificio],
```

```
AVG([14]) AS [AreaUtilVaga_Media]
```

```
FROM “nome do arquivo”
```

WHERE [22] = '10'

GROUP BY [02], [03], [27]

Assim, o estabelecimento das áreas úteis médias das vagas acrescentou aos campos referentes ao total de vagas e de unidades existentes nos condomínios verticais fornecidos pela sintaxe principal de busca informações essenciais, de forma que esses condomínios com vagas autônomas pudessem ser comparados aqueles cujas vagas privativas já estavam consideradas em suas referidas áreas úteis obtidas.

Finalizando-se as descrições quanto ao tratamento dado a essa base de dados, utilizou-se de um método semelhante ao realizado para a definição do endereçamento dos condomínios, através do acréscimo de novos campos à planilha resultante após sua exportação do SQL, de forma nela se discriminarem os tipos de uso agregados em cada empreendimento, sua classificação geral diante de seu uso, e outras informações de sua conformação.

Quanto aos tipos de usos¹⁰¹, através de operações matemáticas simples foram determinados quais deles estavam presentes em cada condomínio, de forma a se poder classificá-los em categorias outras que as já definidas quando da constituição da base, possibilitando com isso a identificação também de empreendimentos em que houvesse uma mescla de usos em um mesmo condomínio.

Segue-se um exemplo dessas operações realizadas (considerando-se a entrada do condomínio destacada em amarelo na planilha abaixo representada):

Figura 26 – Campos utilizados para discriminação de usos dos condomínios identificados

	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD
1	TipoUso_Min	TipoUso_Max	TipoUso_Soma	Tipos_deUsos	Uso_01	Uso_02	Uso_03	Uso_04	Uso_05	Uso_06	Uso_07	Uso_08	Uso_09	Uso_10	Tipos_deUsos_Classif
2	5	5	5	1					5						Comercial
3	6	6	6	1						6					Comercial
4	1	1	1	1	1										Residencial
5	1	7	8	2	1						7				Misto
6	6	6	6	1						6					Comercial
7	1	1	1	1	1										Residencial
8	1	1	1	1	1										Residencial
9	1	1	1	1	1										Residencial
10	1	1	1	1	1										Residencial
11	1	1	1	1	1										Residencial
12	6	6	6	1						6					Comercial
13	1	1	1	1	1										Residencial
14	5	5	5	1					5						Comercial
15	5	10	21	3					5	6				10	Comercial
16	1	1	1	1	1										Residencial
17	1	7	8	2	1						7				Misto
18	1	1	1	1	1										Residencial
19	1	1	1	1	1										Residencial
20	1	1	1	1	1										Residencial
21	1	1	1	1	1										Residencial
22	2	2	2	1		2									Flat

Fonte: autor (2019).

101 Na impossibilidade de se estabelecer uma sintaxe de consulta através do SQL que retornasse os resultados pretendidos, trabalhou-se com a base novamente no Excel após sua exportação pelo SQL, programa este de maior domínio por parte do pesquisador e que permitia, assim, a obtenção desses resultados de maneira mais facilitada.

TipoUso_Min = 01

TipoUso_Max = 07

TipoUso_Soma = 08

Tipos_deUsos = 2

$01 + 07 = 08$

totalizando dois tipos diferentes de uso, conforme informado pelo resultado da sintaxe produzida

Concludas essas anlises, procedeu-se ento classificao de cada condomnio listado em uma das treze classes gerais de uso estabelecidas para esta pesquisa, conforme se segue. Essas categorias foram idealizadas objetivando-se uma fcil visualizao desses dados aps a geocodificao da base de dados do Cadastro, permitindo assim que se fizessem agrupamentos desses usos com maior praticidade.

Quadro 9 – Relo entre os tipos e as classes de uso definidas para os condomnios

Classe de uso do condomínio vertical	Referência dos tipos de uso agregados
Residencial	01
Residencial com vaga autônoma	01 e 10
Comercial	05 ou 06 ou 07 ou 08
Misto	01 ou 03 e “outros usos que não sejam” 09 ou 10
Flat	02
Flat com comércio	02 e “outros usos que não sejam” 09 ou 10
Flat e residências	02 e 01
Flat Hotel	02 e 04
Hotel	04
Hotel e comércio	04 e “outros usos que não sejam” 09 ou 10
Hotel e residência	01 e 02 e 04
Edifício-garagem	10 e 09
Edifício-garagem com comércio	10 e 05 ou 06

Fonte: autor (2019).¹⁰²

102 Conforme consta no Quadro 05 aqui apresentado.

Posteriormente inserida nessa base, a classificação destes condomínios em conjuntos habitacionais ou não derivou de questionamentos realizados quando da definição dos ciclos imobiliários paulistanos, em que se verificou que modalidades diferentes de produção verticalizada - mesmo dentro do espectro do mercado residencial – demandavam análises próprias quando considerado seu comportamento ao longo do tempo.

Assim, o que se fez fora buscar nas planilhas de trabalho do Excel, através da função “PRO-CV”, aqueles condomínios em que houvessem unidades categorizadas enquanto seu padrão de construção como “RES VERT A”, que referenciava aqueles apartamentos que apresentavam acabamentos mais simples, situadas em edifícios de pequeno porte e sem grandes recursos formais. O mapa apresentado abaixo demonstra a distribuição no Espaço Urbano da cidade de São Paulo do produto desta nova classificação gerada¹⁰³.

Mapa 6 - Localização dos conjuntos habitacionais na cidade de São Paulo auferidos a partir de seu Cadastro Fiscal

Fonte: autor (2020).

103 Como aqui já apontado, não se trata de uma identificação total de todos os empreendimentos residenciais verticais englobados por esta categoria na cidade; mas tão somente daqueles que puderam ser identificados através de procedimentos lógicos auferidos dos dados provenientes do Cadastros Fiscal Imobiliário da cidade de São Paulo. Atenta-se também para o fato de que, a depender da forma como esses registros são realizados no Cadastro, um mesmo “condomínio” habitacional pode constar enquanto um único elemento, sendo então representado por um único marcador no mapa, ou individualizado em suas diversas torres – como pode ser visto na região da Zona Leste da capital paulista, no mapa abaixo). Essas duas conformações podem ser identificadas na base empregada.

Também pensando-se na espacialização e visualização gráfica desses dados imobiliários, foram acrescentados à entrada de cada condomínio campos referentes aos índices urbanísticos de “Coeficiente de Aproveitamento” (C.A.) e “Taxa de Ocupação” (T.O.) dos condomínios agregados, possibilitando mais outras camadas de interpretação à essa nova e promissora base de dados gerada. Esses campos foram determinados através das seguintes operações:

$$C.A. = \text{“AreaConstruida_Tt”} / \text{“A_Terreno”}$$

$$T.O. = \text{“A_Ocupada”} / \text{“A_Terreno”}$$

Consolidada assim essa base de dados, análises exploratórias sobre esse material evidenciaram então uma dificuldade em se obterem algumas informações referentes exclusivamente às entradas - ou, pode-se dizer, às unidades individualizadas - como por exemplo sua área útil exata ou quantidade por tipo de uso presente em cada condomínio.

Para sanar essas dúvidas, definiu-se então uma nova sintaxe de busca para facilitar as análises a nível das unidades, concluindo-se dessa forma a etapa de análise, padronização e extração de bases de dados do Cadastro Fiscal pretendida nesta pesquisa. A descrição do processo de geocodificação de todo esse material é apresentada no item a seguir.

```
SELECT  
  
[02] AS [Setor], [03] AS [Quadra], [27] AS [ID_Edificio],  
  
[10] AS [Numeracao],  
  
[22] AS [TipoUso], COUNT(*) AS [Qde],  
  
[14] AS [Area_Construida],  
  
MIN([18]) AS [AnoConstrucao_Min]  
  
FROM “nome do arquivo” GROUP BY [02], [03], [22], [14], [10], [27]
```

3.2.3. Geocodificação

De posse da nova base de dados produzida referente aos condomínios verticais cadastrados na cidade de São Paulo, e tendo-se já estabelecido e realizado o processo de geocodificação a ser empregado, através do material proveniente da Embraesp, prosseguiu-se então aos trabalhos de geocodificação da base do Cadastro Fiscal.

Como já explicitado no subcapítulo anterior, fora então criada uma cópia da planilha da base final produzida de forma a conter apenas a nova identificação numérica dada a cada condomínio resultante das sintaxes empregadas, os campos referentes ao seu endereço, e outros novos indicando a cidade, estado e país em que essas entradas originadas do Cadastro Fiscal se situam – conforme parâmetros de segurança empregados para a importação na plataforma *online* My Maps.

O arquivo único fora assim desmembrado devido à capacidade de processamento da plataforma, e cada planilha fora importada e tratada no *My Maps* de modo a que tanto todas suas entradas constassem no mapa - conforme revisão dos erros identificados pelo programa e conferência da localização dos pontos situados muito díspares das aglomerações identificáveis resultantes.

Como já dito e verificável na imagem abaixo, e diferentemente ao que se sucede à base da Embraesp - em que as entradas são listadas segundo a data de lançamento de seu respectivo empreendimento -, a ordem em que aparecem no Cadastro Fiscal obedece a delimitações espaciais definidas, facilitando o processo de revisão da geocodificação realizada automaticamente.

Figura 27 – Geocodificação do CFI realizada a partir dos setores fiscais

Fonte: autor (2019).

Finalizada assim esta etapa, em meados de dezembro de 2018, os arquivos resultantes foram então exportados para a extensão .kmz e importados para o *Google Earth* segundo metodologia já descrita, resultando nesse momento, no entanto, em um mapa incongruente e incompleto, diante da visualização desses mesmos arquivos pelo *My Maps*.

Contabilizando mais de quarenta e quatro mil entradas, acredita-se que devido ao seu tamanho o arquivo geolocalizado proveniente do processamento do Cadastro Fiscal não tenho podido

ser interpretado corretamente quando de sua transferência entre plataformas, permitindo a visualização de apenas parte do material importado quando findos os procedimentos até então já testados.

Em vias de se concluir os trabalhos sobre essa base, esse contratempo repentino se constituiu como um grande empecilho para o prosseguimento e conclusão desta etapa da pesquisa, inviabilizando, justamente por seu tamanho, qualquer ação que não fosse, ao menos, parcialmente automatizada. Assim, somente após três semanas de buscas por soluções, tentativas improdutivas e testes em outras ferramentas de geocodificação – todas sem sucesso – que por meio de uma conversa e ajuda de um programador pôde-se solucionar finalmente esse impasse, concluindo-se a geocodificação dessa base.

Como apreendido, o *Google Earth* não realizou uma correta importação da geolocalização das entradas por uma característica própria de seu funcionamento diante da base de dados construída; uma vez que, como agora sabido, esse programa não se utiliza das coordenadas geográficas provenientes do *My Maps* para a geolocalização de cada ponto em sua interface, mas sim da descrição dos endereços listados presentes na base de dados anexa a eles.

O que não se constituía como um problema no caso da Embraesp – visto que nesta base os nomes dos logradouros são notados com exatidão e por extenso; considerando-se os registros oriundos do Cadastro Fiscal esse mecanismo de funcionamento inviabilizava a geolocalização de grande parte do material produzido – que, como já apontado, apresentava-se incompleto e com uma série de abreviações¹⁰⁴.

Concomitantemente a essa descoberta, procedeu-se então ao desenvolvimento de um *scrip*¹⁰⁵ de automação pelo referido programador de forma a se obterem as coordenadas geográficas informadas pelo *My Maps* para cada ponto; solucionando-se essa dificuldade encontrada e conformando um processo para obtenção dessas informações muito mais ágil do que o realizado quando da geocodificação da base da Embraesp – e assim possível de ser reproduzido em procedimentos semelhantes a serem realizados futuramente.

Através desse *script* então uma nova planilha foi possível de ser gerada, relacionando a cada marcador indicativo de um condomínio suas respectivas latitude e longitude; informações essas que quando importadas no QGIS puderam ser corretamente interpretadas realizando assim a

104 O emprego do CODLOG, nesse sentido, seria uma melhor recomendação para o endereçamento do material proveniente do Cadastro Fiscal. No entanto, como não se dispunha da relação do CODLOG com o nome por extenso dos logradouros municipais, e através da programação desenvolvida se conseguiu solucionar esse impasse; não foram assim feitas alterações nessa base de dados produzida.

105 Scripts, em Informática, são um conjunto de instruções em linguagem de programação para que uma determinada função seja executada em um certo aplicativo ou programa de computador, automatizando sua execução outrora feita manualmente.

geocodificação dessa base em um formato de leitura mais propício às explorações analíticas pretendidas com esta pesquisa (principalmente quanto à inclusão de outros dados de interesse a esses marcadores, que o QGIS possibilita).

Figura 28 – Exemplo de obtenção das coordenadas espaciais originadas pelo “My Maps”

Destacado em azul nota-se o registro das coordenadas geográficas para um determinado ponto fornecidas pelo *My Maps*, obtidas em série e automaticamente para toda a base através do referido *script* desenvolvido.

Fonte: autor (2019).

À camada vetorial criada fora então unida a planilha com a base de dados produzida oriunda do processamento do Cadastro Fiscal, permitindo assim que a cada ponto fossem relacionadas uma série de informações referentes à constituição do condomínio vertical por ele representado; finalizando, de maneira satisfatória, essa importante etapa da pesquisa.

A seguir podem-se visualizar o resultado geral desse processo, bem como possibilidades de análises que esse material agora sistematizado e geocodificado permite:

Figura 29 – Aspecto geral da geocodificação das entradas do CFI

Espacialização de todos condomínios verticais extraídos do CFI e aqui processados, já com a inclusão de um campo referente a seus respectivos distritos administrativos (identificados na imagem por diferentes cores).

Fonte: autor (2019).

Figura 30 – Possibilidades interpretativas do material desenvolvido a partir do CFI do MSP

Camadas possíveis de interpretação, apresentando em amarelo os condomínios listados exclusivamente residenciais, e em vermelho, aqueles comerciais – segundo as grandes classes de uso definidas nesta pesquisa

Fonte: autor (2019).

3.2.4. Produtos obtidos

Seguindo o realizado em relação ao processamento da base de dados da Embraesp são listados a seguir, sucintamente, os produtos acima descritos ao longo deste subcapítulo:

- Produção de uma base de dados com informações referentes a toda verticalização cadastrada na cidade proveniente do Cadastro Fiscal Imobiliário do município de São Paulo referente ao ano de exercício de 2017, agregada ao nível dos condomínios edifícios identificados.
- Um arquivo *shapefile* com a geocodificação de cada uma das entradas da base acima mencionada, inter-relacionado a ela, de forma que a cada ponto no mapa seja possível auferir todas as informações que foram sistematizadas acerca de suas características.
- Produção de uma base de dados abarcando o mesmo recorte temporal e geográfico acima descrito, mas referente apenas às unidades individualizadas provenientes do Cadastro Fiscal, agregadas em seus respectivos tipos pertencentes aos condomínios verticais identificados.
- Um arquivo *shapefile* com a geocodificação destas entradas e suas relativas características imobiliárias.

3.3. Identificação dos ciclos imobiliários da verticalização residencial paulistana

Concluído o processamento das bases de dados imobiliários em que se baseariam o estudo dos ciclos imobiliários pretendidos nesta pesquisa, buscou-se então por metodologias de avaliação desse material para esse fim. A revisão bibliográfica realizada, apesar de elucidativa quanto à multiplicidade de abordagens possíveis para se realizar essa tarefa, justamente por isso acabou por não se mostrar tão efetiva em prol da escolha por uma metodologia em específico, exigindo-se que, então, se investigasse métodos apropriados para isso perante os objetivos desta pesquisa.

Inicialmente analisados através de comparações visuais, a interpretação desses gráficos fora questionada durante a banca de qualificação no sentido de se não haveria metodologias outras que contribuíssem para seu entendimento, questionamento esse que levou então à procura por métodos de análise de séries temporais, um campo da Estatística que se passou então a investigar.

Conforme teorizado pelo prof. Marcelo Rezende Reis (2020), as séries temporais se configuram

enquanto um conjunto ordenado no tempo de observações (dados) sobre uma determinada variável, registrados, por sua vez, a períodos regulares. Seu estudo visa a identificação de padrões não aleatórios na referida série em questão de forma a permitir a realização de previsões futuras acerca dessa variável, subsidiando assim a tomada de decisões em relação a esse fator considerado (REIS, 2020, p. 01).

Ainda segundo Reis (2020, p. 03-4), as séries temporais resultariam da inter-relação de quatro componentes de acordo com o modelo clássico de sua interpretação, sendo que a depender do fator analisado esses quatro elementos poderiam apresentar-se ou não. Seriam eles:

- Tendência (T): componente que afeta o comportamento do dado no longo prazo, em geral efeito de mudanças graduais – como alterações nos hábitos de consumo de uma população.
- Ciclos (C): flutuações periódicas e com certa duração temporal verificadas no comportamento da variável, como as provocadas pela oscilação dos ciclos econômicos.
- Sazonalidade (S): flutuações curtas e de repetição constante, em geral em função das estações do ano ou eventos periódicos como feriados ou exigências legais – como a Declaração do Imposto de Renda. É identificada apenas em registros com espaçamento de coleta menor do que um ano.
- Irregularidades (I): variações provenientes de eventos fortuitos ou inesperados, como atentados terroristas ou catástrofes naturais.

Da sua inter-relação, que poderia ser assim sintetizada por uma equação matemática, originar-se-ia então um modelo explicativo para a variável em questão, possibilitando também, com isso, a previsão de seu comportamento futuro (REIS, 2020, p. 04). Não se constituindo o objetivo principal desta pesquisa a realização de qualquer tipo de previsão, interessa dessa definição principalmente o entendimento da referida componente cíclica, e a indicação da existência (e relevância de ser considerado) de um movimento geral de tendência no comportamento do fator de interesse em questão, que também pode vir a ser impactado por flutuações irregulares ao longo de sua série de registro.

Buscou-se então por metodologias que levassem à equação referente ao comportamento da produção imobiliária de apartamentos na cidade de São Paulo, baseada na análise da base de dados proveniente do processamento de seu Cadastro Fiscal, para dessa forma isolar-se sua componente cíclica e esmiuçá-la. Por não se tratar de uma área de conhecimento do autor nem de seu orientador, julgou-se que os resultados a que se pôde chegar não eram satisfatórios para

a análise do processo em questão, levando a um outro enfoque quanto isso.

Visto a já citada contribuição que o IME legará a esta pesquisa, mesmo que indiretamente, consultou-se então novamente sua estrutura acadêmica em busca de algum docente-pesquisador que pudesse contribuir ao enfrentamento dos impasses verificados até o momento, e na obtenção das análises estatísticas pretendidas à interpretação dos dados imobiliários então processados.

Constituindo-se como uma das áreas de pesquisa do Departamento de Estatística da referida instituição, o estudo das séries temporais é realizado dentre outros membros pela Prof^a Dr^a Airlane Pereira Alencar; com a qual se realizaram elucidativos encontros em que se discutira o emprego dessa metodologia, e que contribuíram para os resultados desta pesquisa de maneira fundamental, ao realizar, em parceria com ambos pesquisadores aqui envolvidos (autor e orientador), no processamento dos dados imobiliários obtidos a partir do Cadastro Fiscal paulistano.

Escolhido assim enquanto forma de identificação dos ciclos imobiliários da verticalização residencial paulistana nesta pesquisa, o modelo Markov-Switching desenvolvido pela Prof^a Alencar para o estudo de séries temporais é a seguir apresentado a partir das metodologias que emprega para sua realização, sendo as fases da verticalização paulistana aqui identificadas pormenorizados no capítulo 04 desta dissertação.

3.3.1. Metodologia estatística empregada

Diante do apresentado com o processamento do Cadastro Fiscal Imobiliário paulistano, e referente apenas ao somatório anual de unidades residenciais verticalizadas nele identificadas, nota-se que a partir de 1970 os dados indicam um crescimento em média do número de unidades verticais registradas, apesar da série apresentar anos com valores mais altos e mais baixos em seu decurso.

Optou-se nesta pesquisa por se analisarem esses dados imobiliários primordialmente segundo o número de unidades construídas anualmente devido a maior relação desse dado ao debate aqui pretendido, quanto a como teria se dado a provisão habitacional na cidade de São Paulo através dessa específica modalidade de produção imobiliária - informação essa que somente a identificação de novos edifícios e/ou condomínios construídos na cidade não forneceria.

Para identificar assim tais períodos de alta (expansão) e de baixa (recessão) nessa produção de apartamentos, um modelo de regressão linear com tendência linear e com mudanças markovianas de regime (Hamilton, 1989, 1994) fora assim ajustado utilizando a library (MSwM) desenvolvidas por Espigares e Moreno (2018) para o programa R; através de procedimentos realizados e cedidos, conforme acima informado, pela Prof^a Alencar (2019).

O recorte no ano de 1970 deve-se pela verificação da existência de dois regimes comportamen-

tais desses dados; visivelmente identificáveis. Assim, se se tem dois regimes, significa que esses regimes seguem um processo aleatório entre si, de modo que, estatisticamente, se se está no regime 01 tem-se uma probabilidade maior de se manter no regime 01 que sua progressão para o regime 02.

A partir de tal modelo e seguindo-se tal premissa, dessa forma, pôde-se identificar qual seriam as probabilidades de recessão e em quais anos essa probabilidade estimada seria mais alta, caracterizando esses períodos enquanto anos de recessão ou não, e tornando possível estimar as probabilidades de se manter em cada regime e o número médio de anos que cada regime apresentaria, abaixo apresentados.

3.3.2. Resultados obtidos

Como pode ser visto abaixo, o número de unidades verticais registradas aumenta expressivamente em 1969, quando ultrapassa as 10 mil unidades por ano, atingindo no ano de 1970 a marca de 35 mil apartamentos. É assim a partir desse momento que a produção de apartamentos na cidade de São Paulo atinge um outro patamar, em que se mantém até os anos presentes.

Gráfico 6 - Número de unidades residenciais verticais registradas por ano no MSP

Fonte: autor (2019).

O caráter cíclico dessa produção no entanto permanece visível mesmo mantido esse outro nível desse mercado, ultrapassando em alguns anos as 30 mil unidades construídas, e diminui para registros entre 10 e 20 mil (Gráfico 7) em outros. Esses dados também indicam uma tendência linear de crescimento nessa produção, ainda que diante da existência de ciclos de alta e de queda ao longo desse período mais recente.

Gráfico 7 – Número de unidades residenciais verticais registradas por ano no MSP desde 1970

Fonte: autor (2019).

Dessa forma, como verificado nos gráficos acima trazidos e através do processamento do modelo estatístico aqui empregado pode-se então distinguir dois regimes de ocorrência dessa produção imobiliária, sendo o primeiro com uma maior média de unidades produzidas anualmente, mas menos recorrente, e um segundo com com menores médias de produção mas mais duradouro, conforme abaixo apresentado.

Gráfico 8 - Número médio de unidades verticais produzidas a partir de 1970 com identificação dos regimes encontrados e suas probabilidades de manutenção (abaixo)

Fonte: CFI-SP para o ano 2017. Elaborado por Alencar, A. P. com o autor.

Pelo referido modelo de análise identificam-se, assim, que os períodos de recessão correspondem aproximadamente aos intervalos entre os anos de 1976 a 1980, 1985 a 1998 e de 2001 a 2009, que podem ser relacionados a eventos de ordem mundial, como a Primeira Crise do Petróleo, ocorrida em 1974, até, e predominantemente, devido a agitações internas no país, como o período de hiperinflação verificado na década de 1980 no Brasil e os sucessivos Planos Econômicos implementados ao longo da década de 1990, e o período englobado pela Crise Cambial de 1999 e o início do primeiro mandato de Governo do presidente Luís Inácio da Silva (o “Lula”), em 2002¹⁰⁶, em que houvera uma crise de confiança com esse novo governo.

Destaca-se, aqui, como essa produção demorou a ultrapassar os picos registrados anteriormente a 1985, em muito devido aos reflexos do período em que o país viveu sob uma ditadura militar e à forma como se procedeu à reabertura desse regime, retornando a ingressar em um regime de alta apenas do ano de 2010 em diante.

As estimativas dos parâmetros do modelo estatístico empregado são apresentadas na Tabela 2, evidenciando tanto essas diferenças quantitativas que puderam ser identificadas entre ambos

¹⁰⁶ É importante que se tenha em mente que os dados de registro das entradas no Cadastro Fiscal Imobiliário referem-se ao momento quando fora concedido o “Habite-se” ao imóvel, ou seja, a permissão oficial pela Prefeitura para o início da ocupação da referida unidade habitacional. Tendo isso em vista, para as análises comparativas aqui realizadas considerou-se que a decisão de lançar um empreendimento como o aqui estudado (do tipo condomínio residencial vertical) foi tomada três anos antes da conclusão de suas obras, baseando-se, assim, na avaliação das condições vigentes quando da época de seu lançamento - e não de sua efetiva ocupação, como registrado. Esse atraso entre decisão de investimento e entrega das unidades, que marca o Mercado Imobiliário em todos seus setores, não pode ser nem esquecido, nem menosprezado.

regimes, como a grande representatividade dos períodos de alta para essa série. Destaca-se, ainda, a resultante probabilidade de quase 90% dessa produção manter-se em regime de baixa, dado esse verificável pela duração média identificada de cada um deles; sendo de 4,25 anos nos períodos de expansão e de 9,3 anos em fases de contração. Outra relevante informação auferida é quanto a média de duração completa de cada um desses ciclos na cidade, de 13,5 anos, de grande importância para urbanistas e planejadores urbanos, por exemplo.

Tabela 2: Estimação de parâmetros do modelo

	AIC	BIC	logLik
	916.9251	939.5542	-454.4625
Coefficients:			
	(Intercept)(S)	tr70(S)	Std(S)
Model 1	23353.658	287.3244	5475.350
Model 2	9263.049	364.1265	2411.408
Transition probabilities:			
	Regime 1	Regime 2	
Regime 1	0.7656071	0.1091698	
Regime 2	0.2343929	0.8908302	

Fonte: ALENCAR (2019).

Essas constatações apontam para o fato, como já apontado por Chauvet (2002, p. 92) em seu estudo da evolução do PIB brasileiro, da existência de uma tendência de crises nesse segmento do Mercado Imobiliário residencial paulistano mais longas e duradouras do que seus períodos de expansão a partir da década de 1970. Épocas essas de contração, no entanto, que são suplantadas quantitativamente quando da ocorrência dos períodos de recuperação dessa produção imobiliária, uma característica marcante desses ciclos imobiliários paulistanos, e evidente demonstrativo da potência desse mercado, assim, temporalmente “pontual” ao construir a cidade .

Tabela 3 – Consolidado dos períodos de alta e de baixa na produção paulistana de apartamentos pós-1970 no MSP

	Tt	Duração (anos)	Média anual
Período	Alta	539988	18
	Baixa	518719	28
Duração (anos)	46		
Média anual	23015,37		

Fonte: autor (2019), baseado em ALENCAR (2019).

É dessa forma interessante notar a aplicabilidade dessa metodologia não apenas para a identificação desses referidos ciclos imobiliários da cidade de São Paulo, como do comportamento de seus regimes de alta e de baixa ao longo do tempo, através de métodos estatísticos já consolidados que contribuíram assim muito para os objetivos desta pesquisa, e podem ser ainda aprimorados e empregados em uma série de outros Estudos Urbanos.

3.3.3. Metodologia para análise dos outros índices selecionados

Diante da exiguidade de registros para os outros índices levantados de interesse para esta pesquisa, conforme elencados através da revisão da Literatura realizada e de suas disponibilidades em repositório *online* e de livre acesso, optou-se por discuti-los e compará-los aos dados imobiliários aqui discutidos apenas de forma visual, através de gráficos originados dos dados obtidos bem como aqueles com registros de sua variação anual, metodologia esta já apontada na revisão da Literatura Internacional aqui realizada e também indicada pela Prof^a Alencar quando da apresentação desse material e das conversas realizadas como uma possível primeira aproximação a esse material.

Explicitados no subcapítulo 4.2, o intuito de se discutirem esses índices diante dos dados da verticalização residencial empreendida na cidade de São Paulo visa não ao esgotamento de seus potenciais de análise mas a uma primeira aproximação e identificação dos indícios que venham a contribuir para um maior entendimento da dinâmica imobiliária paulistana, agente/fenômeno esse tão impactante no Espaço Urbano das cidades brasileiras - conforme constatado na discussão dos ciclos imobiliários da verticalização paulistana apresentada a seguir.

4. Os Ciclos Imobiliários da Verticalização Paulistana

O que se procura apresentar neste capítulo, e principal produto desta dissertação, é uma proposição de periodização para a verticalização residencial empreendida na cidade de São Paulo através da perspectiva da Teoria do Ciclos Imobiliários - aqui levantada e discutida -, em termos do quanto esse arcabouço teórico poderia contribuir para um maior entendimento e explicitação desse fenômeno na Região Metropolitana de São Paulo, assim como no que as descobertas aqui trazidas dialogariam com a bibliografia internacional e nacional também aqui analisadas, fornecendo pistas para a discussão dos ciclos imobiliários brasileiro, e, por conseguinte, também de uma grande cidade latino-americana.

Nesse sentido, são particularmente traçados paralelos e críticas às importantes obras de Somekh (1987) e Villaça (2001) aqui já referenciadas, diante dos fundamentos a que ambos elencariam em relação ao processo de verticalização das cidades brasileiras, de modo a se pensar a discussão aqui realizada também enquanto fomento para o avanço do entendimento dessa específica questão urbana no campo dos Estudos Urbanos no Brasil.

Tendo como estudo de caso para a aqui pretendida investigação acerca da verticalização em

um contexto nacional, a cidade de São Paulo e sua Região Metropolitana figuram enquanto um fenômeno urbano passível de raros comparativos no mundo, seja pelo seu atual porte, seja pela velocidade com que seu processo de urbanização e conurbação concretizou-se durante o século XX. A extensão de suas áreas verticalizadas, sem precedentes no Brasil em termos de abrangência e formato, destaca-se também como uma característica paulistana marcante a todos que a essa cidade vêm, ou a ela se referenciam.

Produto nítido das potencialidades do Mercado Imobiliário local e nacional – visto conformar-se como a maior “praça” para esse setor no Brasil -, a incorporação imobiliária privada de condomínios de apartamentos foi um imprescindível elo para São Paulo tornar-se o que é; promovendo em conjunto com as forças dominantes no Estado o adensamento construtivo de determinados de seus bairros e provisionando, segundo esse modelo, a maior parcela das moradias verticalizadas existentes na capital paulista – com reflexos diretos na estruturação urbana paulistana e nos processos de segregação racial, social e econômica que marcam seu atual território.

“Determinados” de seus bairros uma vez que, conforme aqui já explicitado, o Mercado Imobiliário privado possuiria condicionantes e dinâmicas próprias quando de sua atuação de forma que tenderia a restringir-se a específicas localizações urbanas, comportamento esse que não pode ser menosprezado em seus reflexos tanto na Paisagem Urbana quanto na vida cotidiana de seus habitantes.

Assim, por mais que não seja o modo de moradia da maioria de sua população, a verticalização exercerá um papel fundamental na promoção da segregação espacial verificada nas cidades brasileiras (sendo São Paulo o máximo expoente desse processo), justamente por concentrar famílias de classes média e alta, e majoritariamente brancas, em localidades muito bem definidas de seus territórios – em geral, áreas dotadas de boa infraestrutura urbana e com fácil acesso aos polos principais de empregos em suas regiões.

Apresentado em três subcapítulos, encadeados de forma a facilitar a explicitação do material aqui levantado e organizado a respeito dos ciclos imobiliários da verticalização residencial paulistana, essa presente seção, como o título desta dissertação traz, foi estruturada da seguinte forma:

- “Indícios”, subcapítulo aonde são apresentadas análises quanto à produção imobiliária de apartamentos da cidade de São Paulo, em termos de sua configuração atual e a partir de quais parâmetros poder-se-iam evidenciar a ocorrência de ciclos imobiliários de sua verticalização residencial.
- “Condicionantes”, em que se apresentam quais os panoramas econômicos em que os ciclos previamente identificados ocorreram, e como esses condicionantes poderiam ter vin-

do a impactar essas diferentes fases da verticalização residencial empreendida na cidade.

- e “Caracterização”, no qual essa produção imobiliária é pormenorizada segundo seus respectivos e identificados períodos de ocorrência, em especial quanto à sua espacialização no território e interrelações que estabeleceria com outros elementos constituintes do Espaço Urbano paulistano, de forma a se evidenciar como viriam a contribuir e tensionar a estruturação urbana da cidade de São Paulo.

Devido ao formato de apresentação cobrado para esse trabalho, os gráficos e mapas aqui trazidos são sempre que possível sínteses de todo o material disponível que foi produzido para esta pesquisa, sendo que para análises mais pormenorizadas desses dados almeja-se no futuro sua disponibilização em meios outros que permitam sua interpretação mais focada. Este presente trabalho, dessa forma, pretende-se assim enquanto uma pesquisa “em curso”, abrindo mais possibilidades do que as encerrando.

4.1. Indícios: A dimensão da verticalização da cidade de São Paulo

A verticalização das cidades brasileiras, assim como uma série de outros campos de estudos que se pretendem “nacionais”, invariavelmente se chocam com o fato do Brasil conformar-se como um país majoritariamente de contrastes; seja internamente às suas áreas urbanas, como aqui já apresentado, seja também entre as cinco regiões em que é costumeiramente dividido, em uma escala mais macro de análise.

Para exemplificar a diversidade com que o fenômeno da verticalização aqui se apresenta, assim, foram selecionadas como ilustração cinco cidades com um mesmo número de domicílios em apartamento, cada uma pertencente a uma das cinco regiões territoriais brasileiras¹⁰⁷, de forma a se exemplificar o quão diverso o debate acerca dessa temática assume em uma país com a abrangência continental e culturalmente diversificado como o é o Brasil:

107 IBGEb, 2010. Selecionadas a partir de dados disponibilizados pelo Censo 2010, essas cinco cidades foram escolhidas por situarem-se próximo a uma delimitação de recorte aqui estabelecido de municípios brasileiros com mais de 1.000 domicílios em apartamentos, de forma a se poder ter uma dimensão nacional de como esse fenômeno se apresenta no país. Principal dado extraído desse material, constatou-se através dessa inferência como o fenômeno da verticalização é algo restrito a poucas, e grandes, cidades brasileiros, resultando o recorte acima definido em um universo de apenas 350 municípios, dentre os mais de 5.500 existentes atualmente no Brasil (uma porcentagem da ordem de 6% do total, mantido esse critério ainda abrangente de seleção).

Figura 31 – A diversa verticalização residencial do Brasil

Luziânia (GO): 1.111 apartamentos – 2,2% do total de domicílios

Votuporanga (SP): 1.012 apartamentos – 3,5% do total de domicílios

Jacobina (BA): 1.029 apartamentos – 4,1% do total de domicílios

Tabatinga (AM): 1.080 apartamentos – 10,8% do total de domicílios

Encantado (RS): 1.032 apartamentos – 14,6% do total de domicílios

Fontes: IBGEa, 2010 (dados demográficos); fotografias:

(Encantado – RS) Disponível em: <<https://www.cicvaledotaquari.com.br/turismo/rotas-turisticas/roteiro-encantado>>.

Acesso em: 20 de janeiro de 2020.

(Jacobina – BA) Disponível em: <<https://www.faculdadeages.com.br/uniages/faculdade-ages-de-jacobina-ba/>>.

Acesso em: 20 de janeiro de 2020.

(Luziânia – GO) Disponível em: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Ficheiro:Foto_a%C3%A9rea_de_Luzi%C3%A2nia>.

Acesso em: 20 de janeiro de 2020.

(Tabatinga – AM) Disponível em: <<https://www.brasilturismo.com/am/tabatinga>>.

Acesso em: 20 de janeiro de 2020.

(Votuporanga – SP) Disponível em: <<http://www.acidadevotuporanga.com.br/cidade/2018/08/populacao-n50133>>.

Acesso em: 20 de janeiro de 2020.

Diante desse cenário tão diversificado, é assim digna de nota a identificação de que cerca de um milhão de domicílios em apartamento¹⁰⁸ existentes em São Paulo (em um universo de aproximadamente três milhões de residências permanentes na cidade), esse montante de apartamentos paulistanos seria equivalente à terceira posição dentre a classificação nacional das cidades brasileiras em termos de número de domicílios, ficando somente abaixo do restante dos domicílios paulistanos e da cidade do Rio de Janeiro como um todo – sendo que as unidades habitacionais verticalizadas de São Paulo corresponderiam a quase metade de todos os domicílios cariocas¹⁰⁹.

Essa dimensão da urbe paulistana, alcançada em pouco mais de um século – importante de se salientar -, enseja cuidados específicos quando de seu estudo, uma vez que, como apresentado, seus números são incomparáveis até às outras grandes cidades brasileiras¹¹⁰. No entanto, e apesar dessas e de outras especificidades quanto à sua escala urbana, a influência que São Paulo exerceria no ideário do restante do país e o entendimento de sua realidade enquanto uma extrapolação de processos correntes por todo o território nacional constituir-se-iam como relevantes pontos em prol de um maior entendimento de sua conformação e constituição enquanto meio para se discutir o fenômeno urbano brasileiro como um todo.

Dessa forma, a excepcionalidade com que esse fenômeno expressar-se-ia quantitativamente na capital paulista não o tornaria exclusivo em termos estruturais ao ocorrido a outras cidades brasileiras, sendo a constituição de áreas urbanas verticalizadas bem delimitadas, e adensadas em termos construtivos - mas não necessariamente habitacionais -, constantes que extrapolariam ao aqui realizado estudo de caso da verticalização residencial paulistana.

108 Segundo “Notas Técnicas” apresentadas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em relação ao estabelecido para o Censo Demográfico de 2010, o tipo de domicílio que esta pesquisa classifica enquanto “apartamento” corresponderia a: “Quando [domicílio] localizado em edifício: de um ou mais andares, com mais de um domicílio, servidos por espaços comuns (hall de entrada, escadas, corredores, portaria ou outras dependências); de dois ou mais andares em que as demais unidades eram não residenciais; e de dois ou mais pavimentos com entradas independentes para os andares.” (IBGE, 2014).

Como apresentado em seu outro tópico, referente aos domicílios do tipo “casa”, não se trataria de uma classe que distinga imóveis legalizados daqueles irregulares (IBGE, 2014). Além disso, segundo essa mesma classificação, casas sobrepostas - como as habitações típicas em favelas, por exemplo – seriam contabilizadas enquanto “apartamentos”.

109 IBGE, 2011a e 2011b.

Quanto a isso, ter-se-ia o seguinte cenário: a cidade de São Paulo (SP) contabilizava 3.574.286 domicílios particulares permanentes segundo o Censo Demográfico 2010, dos quais 1.009.636 eram classificados como “apartamentos”. O município todo do Rio de Janeiro (RJ), o segundo mais populoso do Brasil, somava então 2.144.445 domicílios particulares permanentes, e Belo Horizonte (MG), o terceiro, 762.075 (IBGE, 2012b). Nota-se assim que, mesmo dentre as maiores cidades brasileiras, São Paulo ocuparia uma posição incomparável ao de qualquer outro município brasileiro considerado esse seu aspecto.

110 Cabe também apontar que, especificamente quanto a esse fenômeno urbano, se considerados os domicílios em apartamento nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro agregar-se-iam assim, apenas nestas duas cidades, 29,5% de todos os apartamentos existentes no país; apesar dessas duas cidades concentrarem, juntas, 9,97% do total de domicílios brasileiros em 2010 (IBGE, 2012b).

É importante também que se saliente, tendo esse assunto enquanto problemática, que a verticalização residencial não seria por si só um problema urbano, visto que em diversas cidades do Leste Asiático, e já há décadas, constitui-se enquanto uma potente ferramenta disponível aos planejadores urbanos locais em prol de uma ocupação urbana mais racional e econômica do território, diminuindo-se assim a pressão da Urbanização sobre suas cercanias rurais e naturais - cada vez mais prementes de serem preservadas.

Tendo todas essas questões em vista, o estudo que aqui se pretende quanto aos ciclos imobiliários da verticalização residencial empreendida na cidade de São Paulo foca assim, primeiramente, em um esforço por traçar um panorama da atual dinâmica desse processo na cidade, de forma a se construir um quadro de sua situação presente que servisse então como baliza para a interpretação daquilo que trazia a periodização a que aqui se chegou quanto ao seu processo de verticalização, em especial no que tange a seu processo de conformação.

Essa investigação primeira foi assim feita a partir de dados divulgados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de São Paulo, agregados no Cadastro Territorial Predial de Conservação e Limpeza - chamado apenas por “TPCL” -, consolidado e disponibilizado online, regularmente, a partir do ano de 1995¹¹¹. Realizada sua interpretação, complementaram-se então às análises trazidas nessa seção observações iniciais acerca da inédita base aqui produzida sobre a verticalização paulistana, proveniente igualmente da Prefeitura paulistana.

O principal motivo do emprego do TPCL nesta etapa de análise é o fato desta base fornecer informações imobiliárias não contidas, por exemplo, nos Censos Demográficos, constituindo-se assim enquanto uma fonte de dados primeira para a investigação aqui pretendida. E uma vez que consolida apenas os dados dos imóveis cadastrados na Secretaria da Fazenda do município, é importante que se destaque, o TPCL não abrangeria grande parte da produção residencial verticalizada existente nas favelas paulistanas - uma importante limitação a que se chegou nesta presente pesquisa.

Assim, e dando então início à interpretação dos dados de interesse produzidos a partir do TPCL, abaixo representados de forma gráfica, pode-se notar como em termos proporcionais de área construída dos edifícios residenciais já se equipararia a das casas atualmente existentes na cidade de São Paulo, evidenciando uma recente e significativa inflexão quanto à caracterização do parque habitacional paulistano – no mais, conformado em termos de ocupação do solo ainda majoritariamente por casas.

A essa mudança recente em sua configuração física se soma, ainda, a representatividade crescente que os agentes envolvidos na incorporação imobiliária vêm adquirindo em São Paulo, representando a produção imobiliária verticalizada dessa cidade (predominantemente formalizada,

111 O TPCL configura-se, assim, como mais um interessante subproduto do Cadastro Fiscal Imobiliário do Município de São Paulo (SÃO PAULO, 2019c), apesar de seu viés notoriamente arrecadatário.

ao que fornece essa base) quase 80% de toda nova área nela construída no ano de 2015, e a 88% do total se considerados apenas as construções para fins habitacionais – concentração, esta, também visível ao se considerar que a produção imobiliária vertical paulistana é dirigida, essencialmente, para moradias de padrões médio e alto (conforme apresentado no Gráfico 11).

Gráfico 9 - Proporção da área construída residencial vertical e horizontal sobre a área construída total do MSP (%)

Fonte: TPCL, elaborado pelo autor (2019).

Gráfico 10 - Contribuição percentual do uso residencial no incremento da área construída total no MSP

Fonte: TPCL, elaborado pelo autor (2019).

Assim, uma vez que a maior parte da produção imobiliária do tipo apartamento tem assumido na cidade de São Paulo a forma de condomínios-clubes verticalizados - muitos deles com mais de uma torre de apartamentos, ao menos duas vagas de garagem por unidade e ampla oferta de espaços de lazer em suas áreas comuns (resultantes diretamente das legislações urbanísticas vigentes, cabe frisar) -, na realidade parte significativa desse verificado aumento na área construída residencial vertical no município de São Paulo deve-se ao fato do TPCL não considerar exclusivamente a área construída das unidades habitacionais do tipo “casa” e “apartamento” em sua tabulação, mas a área total construída destes, majorando assim a representatividade desse específico tipo de empreendimento imobiliário no todo considerado - dado esse, em si, nada desprezível quando da análise dessa base.

Gráfico 11 - Área residencial vertical construída por padrão de uso residencial

Fonte: TPCL, elaborado pelo autor (2019).

Conforme apresentado neste último gráfico, dessa forma, enquanto a área construída de apartamentos de baixo padrão na cidade de São Paulo¹¹² se manteve residual nos últimos vinte anos, a de médio padrão teve um crescimento de mais de 75% e a de alto mais que dobrou sua representatividade, sendo ambas já muito significativas desde o início dessa série histórica.

112 Os tipos e padrão das construções empreendidas na cidade de São Paulo são definidos através de uma classificação imposta enquanto lei, de 1986; segundo a qual os prédios de apartamento “Padrão A” (aqui empregado para que se identificassem os conjuntos habitacionais construídos na cidade de São Pulo) seriam caracterizados, dentre outras, por: área bruta com até 60m², em geral em edificação com até quatro pavimentos, Arquitetura e acabamentos modestos e uma não estipulação e vagas de garagem (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1986).

Pois se discussões acaloradas acerca de quesitos paisagísticos ao entorno de alguns dos bairros paulistanos que concentram esses novos condomínios verticais tenderam a monopolizar o debate urbanístico mais visibilizado pelas grandes mídias em São Paulo¹¹³, sua contrapartida em termos de como tem se dado a provisão habitacional intermediada por esse tipo de produção ainda permanece em grande parte restrita à Academia ou à ações, propositalmente midiáticas, de alguns dos movimentos de luta por moradia presentes na capital¹¹⁴, ambos de alcance ainda restrito no estabelecimento de um debate ampliado sobre essa questão, que, assim, urge ser enfrentado por essas esferas outras de discussão.

Considerado-se que atualmente dispõem-se de escassos terrenos na cidade passíveis de acomodar uma expansão horizontal de sua ocupação (ou praticamente nenhum, se devidamente protegidas suas áreas verdes ainda remanescentes), mas que seus índices de crescimento populacional e no número de domicílios têm se mantido positivos nos anos recentes, a questão que se coloca é através de quais meios essa sociedade

113 Como relatado em reportagem recente trazida pelo jornal O Estado de S. Paulo (DIÓGENES, 2015), cerca de metade de todas as propostas recebidas pela Prefeitura até março do ano de 2015 quanto a modificações na nova Lei de Zoneamento (então em discussão) foram provenientes de residentes em bairros localizados nas Subprefeituras da Lapa e de Pinheiros, não por coincidência as divisões administrativas que concentram os bairros exclusivamente residenciais presentes na cidade de São Paulo até os dias atuais. Em uma fala trazida de Rodrigo Mauro, presidente da Associação de Moradores do Pacaembu, ficam bem explícitos os interesses desses “defensores” da cidade: “Não tem sentido colocar grandes corredores nesses lugares. São ruas calmas e residenciais. A nossa maior preocupação é que o bairro mantenha as características de como foi tombado há 24 anos”, ao que prossegue, “E se derrubarem as cláusulas do loteador, vamos à Justiça contra isso.”

No entanto, a existência de tais grupos de moradores organizados em prol da “devida” manutenção de suas afluentes vizinhanças de forma alguma é uma exclusividade paulistana, como bem conceituaria Jacob (2016):

“(…) o movimento conhecido pelo acrônimo NIMBY (“not in my backyard”, traduzido para o português como “não no meu quintal”), surgido na década de 1970. Ele caracteriza-se pela rejeição, por parte dos moradores de uma determinada área, a qualquer intervenção urbana em seus arredores. Assim, propostas que promoveriam o benefício coletivo – como a expansão de linhas de trem – passaram a ser barradas pela resistência de moradores. Esse movimento lançou mão de duas ferramentas de convencimento: a preservação do patrimônio cultural e a preservação da natureza. Qualquer construção antiga era vista como monumento, ainda que não tivesse valor histórico, artístico ou cultural significativo. Qualquer área verde, ainda que degradada, era defendida como indispensável à qualidade da vida.”

E assim, tanto nos EUA quanto no Brasil tais vizinhanças ocupadas por ricos e poderosos moradores conseguiram manter-se alheias à transformação de suas cidades, leia-se: à sua ocupação por outras classes de renda e etnias diversas da branquitude que viria caracterizá-las em todo lugar em que tais dispositivos urbanísticos e legais são dessa forma empregados.

114 Em busca de apoio às suas reivindicações, frequentemente essas associações de luta por Moradia entram em contato com jornalistas e artistas em busca de não apenas publicitar seus atos, mas principalmente visando conter agressões por parte dos membros da Polícia Militar estadual em ações de “desocupações”; como relatado em reportagens como a seguinte matéria publicada na Revista Veja, em 2018: “ ‘O governo vai vir para cima da gente’, diz moradora de ocupação - Habitantes de prédio ocupado pelo MSLM no Centro de São Paulo têm receio do que pode acontecer com eles após a tragédia” (CENTOFANTI, 2018).

objetiva enfrentar esse descompasso entre a real demanda de grande parte de sua população e o modo como o Mercado Imobiliário paulistano se encontra fundamentado, enfrentamento esse que como já trazido aqui vai além de mudanças nas legislações urbanísticas locais, englobando as Políticas Federais para financiamento e atendimento habitacional e quesitos outros de ordem maior como as Políticas Econômicas adotadas pelo país e até mesmo o sistema de produção por ele adotado.

Nesse sentido - e aqui se retoma à crítica que nesta pesquisa faz-se às associações paulistanas de moradores que objetivam impedir a verticalização de seus bairros -, sem um devido estímulo financeiro pelas maiores esferas do Governo à produção e à aquisição de moradias a preços de compra acessíveis para as parcelas da população mais representativas no déficit habitacional brasileiro (e mantido o cenário atual de como vem a se realizar tal atendimento), pensar uma Prefeitura que continuamente vem restringindo e encarecendo as possibilidades de incorporações residenciais às classes mais baixas, e inclusive médias (como Meyer (2008) abordaria em sua tese de doutorado), é também explicitar como estão dadas as atualmente estabelecidas relações entre o Poder Público e as elites brasileiras, em vias de manterem seus privilégios de classe (também) no Espaço Urbano.

As segregações socioespaciais que o Mercado Imobiliário auxilia a promover na cidade de São Paulo não podem nunca ser desvinculadas, assim, de críticas também à conformação do Estado brasileiro, às suas elites e ao modo de produção capitalista nele vigente, incorrendo-se na inutilidade de tais esforços transformadores caso não considerada essa problemática em toda sua complexidade de participantes envolvidos e mecanismos por eles empregados.

Como se pode notar pelo gráfico trazido abaixo, em relação à área residencial vertical no município de São Paulo segundo seus padrões de uso percentualmente em relação ao total construído, não seria assim de se surpreender como em meio a um dos períodos recentes de expansão do Mercado Imobiliário local, o conhecido “boom imobiliário” constatado em meados da década de 2000, verificar-se-á justamente um decréscimo na representatividade dos edifícios residenciais classificados enquanto de baixo padrão no Município – ao que se sobrepõe, cabe ressaltar, uma tendência de mais longa duração da diminuição também da participação dos empreendimentos de médio padrão nessa cidade.

E mesmo se considerando que esses apartamentos de alto padrão apresentem metragens significativamente maiores em relação ao restante, o que fica nítido através da análise desses gráficos aqui trazidos é como o Mercado Imobiliário paulistano tem garantido uma expressiva parcela da produção para esse específico recorte de renda, mesmo em períodos de crescimento dessa produção – o que é ainda mais grave quando se considera que as famílias de baixa renda quando não atendidas nesses períodos dificilmente o serão em períodos de recessão, visto serem as mais afetadas em tais épocas (GAFFNEY, 2009, 865).

Gráfico 12 - Proporção da área construída residencial sobre a área construída total no MSP, por padrão de uso

Fonte: TPCL, elaborado pelo autor (2019).

Os dados aqui trazidos apontam assim como esse mercado em manteve a cobertura para as (já atendidas) famílias paulistanas de maior renda, provocando significativos impactos na Paisagem Urbana daqueles bairros aonde essa produção ocorreu com maior intensidade, mas pouco alterando, de fato, a situação habitacional de grande parte da população paulistana – aos quais esses novos empreendimentos permaneceram inalcançáveis.

Acentua-se assim, continuamente, uma já marcada realidade de desigualdades e segregações do Espaço Urbano paulistano, a qual a legislação urbanística municipal - mesmo considerados seus propagandeados avanços “democráticos” recentes, como a obrigação em si de promulgação e atualização constante de Planos Diretores, ou a instauração de ZEIS e de instrumentos urbanísticos outros como a “cota parte” (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2014) -, não tem sido capaz de reverter radicalmente por tratar dessa questão de forma tão desagregada e muitas vezes acrítica ao sistema econômico vigente que lhe confere suporte.

Assim, e a despeito de sua validade enquanto atendimento habitacional para uma parcela da sociedade composta por famílias de classes médias e parcelas da média alta, que até então não tinham acesso a esses bens pela falta de linhas de financiamento e de um cenário macroeconômico mais atrativo à compra de imóvel, o que os gráficos apresentados acima demonstram é como, para as famílias mais pobres paulistanas, mais uma vez transcorreu-se um período de “bonança” que a eles não significativamente afetou.

Figura 32 – As diversas facetas do crescimento imobiliário paulistano

Uma profusão de novos condomínios residenciais construídos entre 2005 e 2019, nas imediações da área já verticalizada dos bairros do Brooklin e o do Campo Belo, ocorre concomitantemente ao adensamento das favelas localizadas a poucos metros deles, na cidade de São Paulo

Fonte: Google Earth, 2020.

Dessa forma, e então se debruçando especificamente sobre os dados provenientes do Cadastro Fiscal paulistano, o primeiro questionamento que se fez à essa base foi em relação ao que ela trazia acerca dos padrões de uso da produção imobiliária instituída na cidade, uma vez que, conforme trazia o agregado desses dados, indicava-se que São Paulo vinha passando por um significativo processo de adensamento e verticalização.

Os seguintes materiais abaixo apresentados, em que constam o somatório das áreas cons-

truídas na cidade de São Paulo segundo cada tipo de padrão de construção categorizado em seu Cadastro Fiscal, nitidamente já transparecem como a verticalização paulistana atualmente constituída assume contornos elitistas seja em se tratando daquela para fins comerciais, seja paraaqueles residenciais.

Tabela 4 – Composição do CFI-MSP segundo padrão da edificação

Padrão da Edificação	Área construída total	Percentual total
Usos horizontais (Com. e Res.)	228788417	43,90%
Usos verticais (Com. e Res.)	243327487	46,70%
Outros usos	44378894	9,40%

Por “Outros usos” entendem-se os padrões: barracão, clubes, ginásios, indústrias, oficinas e templos.
Fonte: autor (2019).

Gráfico 13 - Composição do CFI-MSP segundo padrão da edificação, por área total construída na cidade

Fonte: autor (2019).

E, mais do que corroborar as observações derivadas da análise do TPCL, a base de dados do Cadastro Fiscal foi aqui empregada como meio de se pormenorizar essa produção imobiliária ainda mais, pelo próprio caráter mais descritivo que a configuraria. Por exemplo, e apesar da imprecisão que marcaria os anos anteriores a 1970 - devido as já explicitadas atualizações/

anistias ocorridas frequentemente nesse período, e que fortemente distorcem sua análise -, pode-se notar através do gráfico abaixo produzido a partir dessa base como a inflexão verificada na cidade de São Paulo entre tipos horizontais e verticais já se conformava desde meados da década de 1990, ao menos quando considerada a totalidade do número de unidades imobiliárias produzidas anualmente.

Gráfico 14 - Unidades imobiliárias cadastradas no MSP por ano de seu registro, classificadas se em empreendimentos horizontais ou verticais

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

O ineditismo de tal conformação da produção imobiliária paulistana pode dessa forma também ser verificado ao se ajustar esse gráfico para valores máximos menores, de maneira a evidenciar o que ocorrera em seus períodos mais antigos, como trazido a seguir, em que se nota como se excetuando os registros pós-1997, São Paulo foi uma cidade predominantemente edificada segundo padrões horizontais¹¹⁵, conformando assim esse seu período recente um momento sem precedentes tanto para seus moradores, quanto para os promotores imobiliários e gestores públicos nela atuantes, nesse aspecto.

115 Considerando-se que a informalidade urbana existente na cidade de São Paulo tenderia a ser ainda maior do que ela o é atualmente, não seria assim demais majorar os dados acerca das construções horizontais anteriores a 1970 consideravelmente em relação ao aqui apresentado, de maneira que os dados imobiliários aqui trazidos desses períodos mais antigos representem não mais do que uma parcela da cidade nessa época então edificada.

Gráfico 15 - Unidades imobiliárias cadastradas no MSP por ano de seu registro, classificadas se em empreendimentos horizontais ou verticais - Detalhe

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

Discriminando-se o uso dado a essas unidades verticais, de forma a agora se focar o estudo dessa base na verticalização paulistana, denota-se como apesar de sua relativa importância ao longo de toda a década de 1940, os condomínios verticais voltados ao comércio e serviços de fato nunca chegaram a ser majoritários dentre a produção imobiliária paulistana - tanto se considerada sua área construída, quanto em número de unidades produzidas, conforme gráficos trazidos adiante.

Gráfico 16 – Os ciclos imobiliários paulistanos (visão geral e detalhe)

Unidades imobiliárias cadastradas no MSP por ano de seu registro, segundo seus usos quando em empreendimentos verticais.

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

Tais gráficos acerca da verticalização paulistana são também interessantes por evidenciarem, conforme apontado no estudo que se fez da bibliografia internacional aqui selecionada – e para além da conformação da produção imobiliária paulistana segundo nítido comportamento cíclicos -, como setores diferentes do Mercado Imobiliário apresentariam comportamentos diversos quanto a seus períodos de alta e de baixa de produção, corroborando assim a opção considerada nesta pesquisa por se realizar o estudo apenas de seu segmento residencial.

A verificação dessa premissa de estudo para se analisar o Mercado Imobiliário paulistano foi assim de especial importância para esta pesquisa, uma vez que evidenciou como qualquer periodização que objetive classificar a produção imobiliária em termos homogêneos se depararia com desafios que poderiam, inclusive, esvair o que de relevante suas análises poderiam trazer, uma vez que o alinhamento e desalinhamento das séries históricas de produções imobiliárias diversas conformariam um contundente indício de como os condicionantes que afetariam esse mercado assumiriam arranjos múltiplos no decorrer do Tempo, de forma que considerá-las sempre resultando em um determinado efeito nessa produção não se constituiria em uma perspectiva de investigação aqui indicada.

Fora esse tipo de questionamento, assim, o que contribuía para a opção assumida por esta pesquisa em se analisarem também divisões internas à produção vertical residencial verificada na cidade de São Paulo; partindo-se do pressuposto de que, se diferenças entre os ciclos imobiliários eram verificadas para diferentes seus usos, era igualmente de se esperar que diferentes modalidades de edifícios residenciais apresentassem também algum tipo de diferenciação, uma vez que envolveriam processos de produção e agentes outros.

Comprovada após sua realização, confirmando-se assim a pertinência desse tipo de aproximação quando do estudo do Mercado Imobiliário, a categorização em que aqui se trabalhara quanto à produção vertical residencial empreendida na cidade de São Paulo foi a seguinte explicitada, e graficamente ilustrada:

- Classe 01: edificações residenciais verticais de porte baixo

Conformada por edifícios residenciais não em conjuntos habitacionais, com gabarito de até três andares, onde a presença da escada não se constitui necessariamente enquanto um incômodo aos moradores de seus andares mais altos.

- Classe 02: edificações residenciais verticais de porte médio

Composta por edifícios residenciais não em conjuntos habitacionais, com gabarito entre quatro e cinco andares, onde a presença da escada constitui-se tanto quanto um incômodo aos moradores de seus andares mais altos quanto seu gabarito atinge o limiar da não obrigatoriedade do uso de elevadores segundo legislação municipal pertinente¹¹⁶.

116 Desde 1975, com a promulgação da Lei Municipal 8.266 que instaurava um novo Código de Obras no Município de São Paulo (SÃO PAULO (município), 1975), ficavam então obrigadas a contar com o serviço de um equipamento de elevador toda edificação na cidade que apresentasse um desnível entre o nível do logradouro e de seu último pavimento superior a 10m, o que, considerando-se andares com um pé-direito médio de 2,50m, resultaria na permissão de prédios sem elevadores com até cinco pavimentos, número esse que seria mantido nas revisões futuras pelas quais essa legislação passaria em 1992 e 2017.

- Classe 03: edificações residenciais verticais de porte alto

Agrega edifícios residenciais não em conjuntos habitacionais, com gabarito igual ou maior a seis andares, em que é exigida por lei municipal pertinente a instalação de ao menos um elevador na edificação.

Gráfico 19 - Apartamentos construídos no MSP em edifícios com seis ou mais andares

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

- Classe 04: conjuntos habitacionais verticalizados de baixo padrão

Categoria formada predominantemente por edifícios residenciais com características de produção pública, sem distinção de gabarito. Tal discriminação foi possível empregando-se uma filtragem quanto aos padrões de uso em que a Prefeitura de São Paulo categoriza as unidades habitacionais registradas em seu Cadastro Fiscal, adotando-se o padrão “A” enquanto definidor dessa produção - a seguir melhor explicitado.

Gráfico 20 - Apartamentos construídos no MSP do tipo “Residencial Vertical – Padrão A”

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

Em termos gerais, assim, ter-se-ia diante de tal classificação o seguinte panorama representativo do parque habitacional vertical da cidade de São Paulo - e para além de sua distinção segundo padrões de uso, aqui já apresentada:

Gráfico 21 - Apartamentos construídos no MSP segundo classes de verticalização propostas

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

Em relação às três primeiras classes, referentes à produção aqui entendida enquanto “privada”, a obrigatoriedade do uso do elevador foi o principal critério para suas categorizações. Em relação à classe 03, somou-se a esse critério - por si só justificativo para sua delimitação - a constatação de que o grande volume de unidades residenciais a ela associadas conformava uma outra escala de análise em relação às demais, mesmo considerados períodos marcantes anteriores aos anos de 1969 e 1970, sendo esses os motivos, assim, para tal maior divisão.

Quanto às duas classes primeiras, utilizou-se também do volume produzido de unidades e da baliza temporal conformada pelo ano de 1970 como elementos de distinção entre ambas, e em relação delas às demais, sendo a classe 01 um padrão típico de empreendimentos residenciais produzidos em São Paulo entre o fim da década de 1940 e o início da de 1970, ao que mudanças advindas com a promulgação do Zoneamento de 1972 e um novo Código de Obras Municipal em 1975 praticamente tornaram-nos residuais entre o montante da cidade, e a classe 02, também uma produção verticalizada mais antiga - até em relação à 03 -, compartilhando no entanto com esta última um mesmo comportamento cíclico até meados da década de 1980.

Para a produção “pública”, por assim dizer, referenciada aqui enquanto a classe 04, o que se fez para buscar identificá-la foi separar dentre o total aquelas unidades que estavam categorizadas

pelo padrão de construção “A” no Cadastro Fiscal, procedimento esse que não englobaria a totalidade dos conjuntos habitacionais construídos na cidade, conforme se pôde verificar¹¹⁷, mas que ao abranger os maiores empreendimentos desse tipo existentes na cidade de São Paulo já permitia, segundo tal divisão, explicitar a importância de se considerar essa categoria de provisão de maneira isolada, conforme visto nos gráficos acima apresentados e no Mapa 06, aqui já apresentado.

Assim, e apesar de sua expressividade em termos unitários, o caráter pontual no tempo e no espaço verificado para a produção imobiliária do tipo 04 acarretou na opção por excluí-la das análises que aqui se seguem; visto também essa produção, majoritariamente “pública”, ser condicionada a fatores outros que o restante da produção habitacional aqui considerada - com destaque para sua promoção segundo interesses notadamente guiados por determinadas gestões políticas, como se pode notar pelos seus “picos” de produção seguidos por momentos de total inatividade verificados nesse segmento.

Tendo isso posto, e assim mais do que já identificada a existência de ciclos imobiliários na cidade de São Paulo (conforme metodologia também descrita no terceiro capítulo desta dissertação), a partir da análise dessa categorização aqui proposta optou-se então por selecionar para as observações que se seguem apenas as classes 02 e 03 de verticalização; sendo a 04 não inclusa devido ao acima explicitado, e ao fato da classe 01 conformar-se como uma produção majoritariamente anterior à década de 1970, de baixo gabarito (menos de 04 andares), e em sua maioria de registros com Fração Ideal igual a 01¹¹⁸ (cerca de 62% desse total¹¹⁹), o que impossibilitava sua correta contabilização em termos unitários.

O panorama da verticalização residencial empreendida na cidade de São Paulo aqui analisado, dessa forma, encontra-se sintetizado no gráfico abaixo representado, atentando-se para as diferenças originadas da desconsideração das classes 01 e 04 (principalmente) no todo, e ao já indicado caráter predominantemente excludente dessa produção - em sua maioria destinada à classes de renda médias e altas paulistanas. Considerações quanto à localização dessa produção, por sua vez, serão trazidas especificamente na seção 4.3 desta dissertação, quando da explicitação de cada um dos aqui identificados períodos em que se classificou a verticalização

117 Diante de tal extensão dessa base de dados e ao fato desses específicos empreendimentos não o serem diferenciados do restante da produção habitacional paulistana instituída em seu Cadastro Fiscal, o que demandaria para sua exata identificação um específico levantamento a esse respeito, para os objetivos pretendidos nesta pesquisa julgou-se que o informado por tal classificação aqui empregada já o seria suficiente, constituindo-se esse, assim, um trabalho de refinamento dessa base que ainda precisa ser realizado.

118 Edifícios com Fração Ideal igual a 01 são aqueles onde as unidades não foram separadas em diferentes propriedades quando de sua ocupação, não havendo informações sobre o número de unidades habitacionais e comerciais que conteriam. Para o CFI-SP, assim, tais registros representam uma única entrada de dados.

119 Autor (2019), baseado no CFI-MSP (2017).

residencial paulistana privada.

Gráfico 22 - Apartamentos construídos no MSP (registro geral e recorte aqui considerado)

Em azul têm-se os registros empregados para as análises que se seguem. Aquele em tracejado, por outra vez, trata-se de toda essa produção imobiliária edificada na cidade de São Paulo.

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

A discussão dessa produção verticalizada em relação a qual parcela da população teria, de fato, a capacidade de acessá-la figura assim enquanto imprescindível de ser mais disseminada, ainda mais se considerada uma cidade como São Paulo, que, atualmente, dispõem territorialmente de escassas áreas para expandir-se horizontalmente - ou nenhuma, praticamente, se devidamente protegidas suas matas remanescentes -, mas que permanece apresentando um crescimento populacional e em seu número de domicílios positivo nos anos recentes (conforme aqui trazido no Gráfico 43, como ilustração).

Assim, se por um lado acomodar essa população afluyente em edifícios de apartamentos despon-te como uma das melhores soluções para se lidar com essa pressão urbana por novos espaços de moradia, o que se nota quando se analisa a atual conformação do Mercado Imobiliário paulistano, especificamente em relação à incorporação para construção de edifícios residenciais, é que essa produção na cidade de São Paulo possui um recorte explicitamente excludente, confor-mado, sim, pela oferta corrente desse mercado, mas também devido a legislações urbanísticas municipais e políticas de financiamento imobiliário federais que historicamente vêm privilegiado as famílias brasileiras com maior poder aquisitivo.

Nesse sentido, as segregações sociais que o Mercado Imobiliário tem promovido no Espaço Urbano da cidade de São Paulo não podem nunca ser desvinculadas da crítica a um Estado organizado por, e para, as elites dominantes no Brasil, voltado por sua vez às necessidades de

um determinado sistema de produção aqui vigente (no caso, capitalista), incorrendo-se no risco, caso contrário, de se pensar que esses grupos atuariam apenas ao nível de seus mercados locais e por questões morais que mais emperram esse debate em seus reais termos do que o permitem criticamente transformá-lo.

Como exemplo disso têm-se como as acaloradas discussões acerca de quesitos paisagísticos ao entorno de alguns dos bairros paulistanos que concentraram esses novos empreendimentos tenderam a monopolizar o debate urbanístico recente mais visibilizado pelas grandes mídias em São Paulo¹²⁰), que apesar de se relacionarem à devida crítica à forma como esse seu processo de verticalização tem se dado recentemente na cidade, em vias de regra não incorporam questões ligadas à problemática de a quais setores essa provisão habitacional atenderia ou não.

Nesses termos, esse relevante debate ainda permanece no Brasil em muito restrito à Academia ou à ações de movimentos de luta por moradia presentes na capital¹²¹, ambos de alcance ainda restrito no estabelecimento de uma discussão pública ampliada sobre essa questão – em uma não popularização desse debate que favorece esses grupos já beneficiados, e que assim urge ser enfrentada por essas esferas outras de discussão às quais esta pesquisa visa contribuir com novos embasamentos tendo em vista tal argumentação.

4.2. Condicionantes: A interrelação entre fatores demográficos e macroeconômicos e a produção paulistana de apartamentos

Tendo sido assim identificado um comportamento cíclico na produção paulistana de apartamentos, permitindo com isso que se traçassem paralelos entre o debate internacional quanto a essa temática levantado nesta pesquisa e o que revelava a análise do processo de verticalização da cidade de São Paulo – objeto de estudo desta pesquisa -, e sendo então setorizada essa produção imobiliária vertical conforme esses textos também indicavam, restava assim que aqui ainda discutisse, anteriormente à caracterização de cada uma dessas novas fases da verticalização paulistana identificadas nesta pesquisa, os seguintes aspectos:

Considerando que o crescimento populacional da cidade de São Paulo nunca foi nulo ou negativo ao longo de seu desenvolvimento, quais outros condicionantes teriam contribuído (e de que forma) na explicitação do comportamento cíclico da produção paulistana privada de apartamentos? Quais outros fatores teriam impactado sobremaneira essa produção residencial paulistana verticalizada, para além das mudanças na legislação urbanística municipal? E o que tais ob-

120 Conforme Nota de Rodapé nº 115 desta dissertação.

121 Idem Nota de Rodapé nº 116.

servações traziam ao debate desse específico fenômeno urbano, entendido em sua perspectiva enquanto provisão habitacional e não apenas quanto às mudanças verificadas em seu padrão arquitetônico?

Assim, o que então primeiro aqui se fez, e que estruturara essa presente seção, foi a realização de um levantamento quanto aos indicadores comumente empregados pelos pesquisadores internacionais dedicados ao estudo dos Ciclos Imobiliários nesse tipo de análise comparativa, listagem essa logo em seguida contraposta ao que traziam tanto a escassa literatura nacional que abordava esse assunto através desse tipo de aproximação, quanto ao que se pôde coletar de dados abertos ao nível de país em uma série histórica mais estendida – o que se confirmou enquanto uma relevante questão em se tratando de realidades outras a desses estudos internacionais, como o é a brasileira.

Tal aspecto mostrou-se também importante, inclusive, à discussão quanto a que metodologias empregar para suas análises comparativas, uma vez que, como se pôde verificar, a simples “importação” desses identificados métodos estatísticos empregados pelas pesquisas internacionais era limitada quando do estudo da realidade brasileira por aspectos primários como o fato das séries temporais de dados imobiliários e econômicos brasileiros serem, fundamentalmente, restritas a períodos curtos e recentes - sendo muitas delas, inclusive, consolidadas apenas para o século XXI.

Mais especificamente quanto à constituição dessas séries temporais nacionais, mas que também se apresentava enquanto uma importante limitação a sua interpretação à luz do preconizado por essa bibliografia internacional, era o fato da Economia brasileira – e como comum a maioria dos países dependentes no Capitalismo Global – apresentar historicamente tamanho grau de volatilidade, não apenas em termos de uma maior frequência de seus ciclos, mas também quanto à amplitude de suas variações, de maneira que se inviabilizava com isso o emprego de muitos desses métodos matemáticos já disseminados para esse tipo de estudo, e implicava-se, assim, uma outra discussão acerca de qual metodologia empregar-se para esse estudo mais ampliado da realidade brasileira aqui pretendido.

Tomando-se como demonstrativo o histórico do Deflator Implícito¹²² do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro, por exemplo, explicita-se em muito os pontos acima citados, conforme se pode a seguir verificar. Assim, além de seus registros anualizados estarem disponíveis apenas após o ano de 1948, pelo que se pôde investigar para esta pesquisa, variações extremas como aquela compreendida pelo período iniciado na década de 1980 até meados da de 1990, popularmente

122 O Deflator Implícito do PIB é o nome dado ao indicador que mede a variação média dos preços dos produtos de uma Economia em um período em relação a esse mesmo período no ano anterior - sendo mais abrangente do que a inflação, cabe apontar, por considerar também índices como os preços implícitos da Administração Pública, dentre outros (SOUZA, 2017).

conhecido como no Brasil como “hiperinflação”, evidenciam a dificuldade encontrada por esta pesquisa, mas também por inúmeros outros trabalhos, em se analisar tais oscilações diante desse instrumental teórico gestado nesses países com Economias mais estáveis¹²³.

Gráfico 23 - Variação do Deflator Implícito do PIB Brasileiro (1948 – 2015)

Fonte: IPEA (2019a) até 2010, e Bacciotti (2018) entre 2011 e 2015.

No entanto a mesma verificação desse comportamento oscilatório marcado por extremos é também algo relevante de se considerar quando do estudo da realidade brasileira, para além de sua inaplicabilidade a determinados modelos de análise já preestabelecidos. Sendo esses outros métodos desenvolvidos em realidades outras, e bem específicas – correspondentes a alguns dos países centrais do Capitalismo mundial -, a não observância dos índices brasileiros a tais procedimentos possui, assim, determinantes que iriam para além de apenas algum aspecto específico ao aqui verificado, para reafirmar a importância de se ter esses arranjos em perspectiva quando de análises como a nesta pesquisa pretendida, que, apesar de se basear nesses modelos “externos”, o faz sem perder de vista o que essas não conformidades tem a fornecer para a interpretação de realidades outras como a do Brasil.

São então a seguir explicitados esses outros dados aqui empregados para uma caracterização mais ampliada dos períodos da verticalização residencial paulistana a que se chegou nesta

123 Mesmo com o emprego de procedimentos analíticos como a utilização de médias móveis de três e cinco anos, objetivando-se com isso acentuar uma maior regularidade às variações anuais apresentadas pelos dados aqui considerados, a interpretação desses índices mostrou-se de grande complexidade para o histórico brasileiro, como a própria seleção aqui realizada quanto à produção imobiliária de apartamentos da cidade de São Paulo iria demonstrar, demandando que se considerasse apenas um de seus constatados “regimes de produção”.

pesquisa, identificados através da leitura que se fez da bibliografia selecionada aqui trazida, mas selecionados mediante sua disponibilidade (em seus vários sentidos) à realidade brasileira. Conforme aqui já dito, e devido às características próprias dessas séries históricas, seu entendimento em relação aos dados da produção imobiliária privada de apartamentos na cidade de São Paulo foi realizado predominantemente através de análises comparativas visuais de suas oscilações e, predominantemente, de suas variações anuais, método esse que se mostrou enquanto o mais apropriado para os objetivos desta pesquisa, ainda “exploratória” em relação a todas as potencialidades abertas por essas bases de dados e metodologias aqui levantadas.

- Variação do PIB real brasileiro (1948-2019), do latino-americano (1948-2018) e do PIB mundial (1960-2018); com considerações acerca dos Ciclos de Crescimento Econômico do Brasil (1900-2000):

Importante indicador macroeconômico, a variação do PIB exerce a função de um ilustrativo do comportamento dos ciclos econômicos como um todo em um dado recorte territorial. Sua análise ampliada, considerando-se também outros contextos além do brasileiro, permite situar as oscilações econômicas verificadas no Brasil enquanto uma Economia de mercado globalmente inserida - aspecto esse importante de se ter sempre em vista quando desse tipo de análise.

Como se pôde confirmar através da comparação dos ciclos imobiliários da verticalização residencial paulistana aos Ciclos de Crescimento Econômico identificados por Chauvet (2002) e aqui trazidos, é ainda difícil se afirmar se os períodos de baixa nessa produção imobiliária seriam de alguma forma catalisadores ou produtos das recessões verificadas na Economia brasileira como um todo.

Fonte: IPEA (2019a) até 2010, e FMI (2019) entre 2011 e 2015.

Gráfico 25 - Taxa de crescimento do PIB brasileiro (%) - com médias móveis para 03 e 05 anos

Fonte: IPEA (2019a) até 2010, e FMI (2019) entre 2011 e 2015.

Gráfico 26 - Variação do crescimento do PIB brasileiro em relação ao ano anterior (%)
– Visão geral e detalhe

Fonte: autor (2020), baseado em IPEA (2019a) até 2010, e FMI (2019) entre 2011 e 2015.

Fonte: autor (2020), baseado em IPEA (2019a) até 2010, e FMI (2019) entre 2011 e 2015.

Gráfico 27 - Taxa de crescimento do PIB na América Latina e no mundo (%) (1948 – 2015)

Fonte: IPEA (2019a) até 2010, e FMI (2019) entre 2011 e 2015.

Gráfico 28 - Variação do crescimento do PIB latino-americano e mundial em relação ao ano anterior (%) – Visão geral e detalhe

Fonte: autor (2020), baseado em IPEA (2019a) até 2010, e FMI (2019) entre 2011 e 2015.

Gráfico 29 – Taxa de crescimento real do PIB brasileiro durante o século XX, com indicação de fases de baixo crescimento (em destaque)

Fonte: CHAUVET (2002, p. 89).

- Variação da participação do PIB nacional correspondente à Indústria da Construção e ao setor de serviços de caráter imobiliário ou alugueis (1970-2010):

Elucidam o tamanho e a importância do Mercado Imobiliário na Economia brasileira, respondendo em média esses dois segmentos por 14% do PIB brasileiro no período considerado. Devido à agregação em nível nacional desses dados (considerando da construção de infraestruturas urbanas até investimentos no Campo - abrangendo assim desde incorporações imobiliárias até sistemas de irrigação), considera-se este índice de forma apenas complementar as outras análises aqui trazidas.

Fonte: IPEA (2019a).

Fonte: autor (2020), baseado em IPEA (2019a).

- Variação do Deflator Implícito do PIB (1948-2015):

Variável que interpretada em conjunto à variação na taxa de juros constituir-se-á em um importante indicador do real valor do dinheiro em cada período considerado, algo imprescindível de ser considerado quando se abordam bens tão custosos como o são os imóveis. Cabe aqui ressaltar, sucessivos registros de altas nesses índices tendem a indicar um descontrole nos preços correntes, arrefecendo investimentos nessa dada Economia.

Gráfico 32 - Variação do Deflator Implícito do PIB (%)
– Visão geral e detalhe (1948 – 2015)

Fonte: IPEA (2019a) até 2010, e Bacciotti (2018) entre 2011 e 2015.

Gráfico 33 - Variação do Deflator Implícito do PIB, em relação ao ano anterior (%)

Fonte: autor (2020), baseado em IPEA (2019a) até 2010, e Bacciotti (2018) entre 2011 e 2015.

- Variação na taxa de juros nominal *overnight* (Selic) (1974-2018; sempre referente ao mês de junho):

Além de repercutir diretamente as condições de crédito como um todo na Economia, variações na taxa básica de juros foram comumente utilizados no Brasil para conter altas inflacionárias, afetando assim, duplamente, a realização de transações no Mercado Imobiliário durante esses períodos de altas consecutivas.

Gráfico 34 - Taxa de juros nominal - Selic (%) – Visão geral e detalhe (1974 – 2015)

Fonte: IPEA (2019b).

Gráfico 35 - Variação da taxa de juros nominal – Selic em relação ao ano anterior (%)

Fonte: autor (2020), baseado em IPEA (2019b).

- Variação na taxa de desemprego aberto (1981-2010):

Esse índice considera enquanto desempregadas apenas aquelas pessoas que estavam procurando trabalho nos trinta dias anteriores à data de realização da pesquisa. Considerada em termos da situação geral do país, por não se restringir à cidade ou Região Metropolitana de São Paulo, é importante por indicar com sua elevação uma tendência de menos pessoas contratarem financiamentos imobiliários no curto prazo e um aumento na inadimplência das dívidas em aberto, aspectos esses de extrema relevância para a definição dos critérios utilizados pelas empresas cedentes de crédito dos novos contratos firmados.

Gráfico 36 - Variação da taxa de desemprego aberto - Brasil (%) (1981 – 2010)

Fonte: IPEA (2019a).

Gráfico 37 - Variação da taxa de desemprego aberto em relação ao ano anterior (%)

Fonte: autor (2020), baseado em IPEA (2019a).

- Total de unidades habitacionais financiadas nacionalmente pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS (1970-2011) e pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE (1970-2018):

Como esses sistemas legais para empréstimos hipotecários concentram a maior parte de todos os financiamentos imobiliários contratados no Brasil, são assim valiosos parâmetros acerca da situação dessa demanda, e, por conseguinte, da oferta a curto e médio prazo. Além de se relacionar aos ciclos econômicos vigentes, possui um viés forte político em

sua expansão/contração que não pode ser desconsiderado quando de suas análises.

- Variação no crescimento populacional brasileiro, paulista e paulistano (dados censitários de 1900 a 2010):

Como indicado por Gaffney (2009, p. 858), o crescimento populacional de uma área é um dos primeiros indicativos de seu dinamismo econômico crescente, reverberando na atividade imobiliária desta determinada região – notadamente, aquela para fins residenciais.

Assim como quanto ao PIB, consideraram-se variadas escalas desse indicador para as análises que aqui se seguem, afim de se diferenciarem aqueles movimentos comuns daqueles oriundos de especificidades locais.

Fontes: Para o Brasil, até 1940, IBGE (2000), até 2010, IPEA (2019a).
Para o estado de São Paulo (ESP), Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)
e o Município de São Paulo (MSP), SÃO PAULO (2019a).

Gráfico 41 - Variação no crescimento populacional brasileiro, paulista e paulistano (%)

Fontes: autor (2020), baseado em:

Para o Brasil, até 1940, IBGE (2000), até 2010, IPEA (2019a).

Para o estado de São Paulo (ESP), Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) e o Município de São Paulo (MSP), SÃO PAULO (2019a).

Gráfico 42 - Variação da representatividade da população paulistana em relação ao todo do Estado de São Paulo e do ao Brasil (%)

Fontes: autor (2020), baseado em:

Para o Brasil, até 1940, IBGE (2000), até 2010, IPEA (2019a).

Para o estado de São Paulo (ESP), Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) e o Município de São Paulo (MSP), SÃO PAULO (2019a).

- Variação no crescimento nos domicílios paulistanos (dados censitários de 1960 a 2010):

A análise centrada na formação de novos domicílios de uma dada região agrega à interpretação de sua dinâmica populacional importantes informações acerca da intensidade de seu Mercado Imobiliário residencial local, uma vez que tais índices possuem comportamentos diversos em razão de suas diferentes respostas a uma mesma alteração de ordem macro ocorrida nessa localidade.

Tome-se como exemplo uma região que tem enriquecido, atraindo assim mais migrantes, o que elevaria sua taxa de crescimento populacional. No entanto, e para além da produção de novas moradias para esses seus novos moradores, essa localidade teria seu mercado local pressionado também por novas conformações de suas famílias já ali residentes, que diante desse novo panorama, por exemplo, passariam a formar lares então com menos integrantes, o que tenderia assim a elevar a taxa de crescimento de domicílios a razões maiores do que o identificado em seu espectro populacional, reflexões essas que não podem ser desconsideradas quando debatidos temas como o mercado habitacional, densidade populacional em áreas urbanas, e afins.

Gráfico 43 - Variação do crescimento populacional e de domicílios da cidade de São Paulo (%), em relação ao ano anterior (1970 – 2010)

Fonte: SÃO PAULO, 2019b.

Gráfico 44 - Crescimento de domicílios paulistanos ante o número médio de habitantes por domicílio no mesmo período

Fonte: SÃO PAULO, 2019b.

- Variação do crescimento no número de automóveis licenciados no Brasil (1957-2018) e na cidade de São Paulo (2008-2018):

Apesar de não mencionado pela bibliografia consultada para esta pesquisa, optou-se aqui pela inclusão do que poderia ser considerado o grau de “motorização” da população brasileira devido à chegada do automóvel, e sua disseminação, nas cidades brasileiras serem costumeiramente apontadas enquanto potentes forças de transformação da estruturação urbana do Brasil – ao que pese o lobby das empresas voltadas a esse setor juntos ao políticos locais, que também não pode ser esquecido.

A análise acerca da cidade de São Paulo, por mostrar-se bem mais restrita devido a seus dados disponibilizados, é interpretada aqui enquanto representativa de parcela significativa da frota desse tipo de veículo no país¹²⁴, considerando-se para esse fim assim as tendências gerais verificadas ao nível da Federação.

¹²⁴ Apenas como demonstrativo da maior intensidade desse processo na capital paulista, em relação aos dados demográficos do Censo 2010, enquanto no Brasil nessa data havia um automóvel licenciado para cada 4,26 habitantes, esse índice para a cidade de São Paulo era então de 2,16, respondendo a capital paulista por cerca de 10% dos automóveis licenciados no país todo no ano de 2015.

Gráfico 45 - Variação no número de automóveis licenciados no Brasil e na cidade de São Paulo, com indicação da proporção recente da frota paulistana no total

Fontes: Para o Brasil, ANFAVEA (2020).
Para o Município de São Paulo, DETRAN-SP (2019).

Gráfico 46 - Variação no número de automóveis licenciados no Brasil em relação ao ano anterior (%), combinada à razão entre o número de automóveis e a população do país – Visão geral e detalhe

Fontes: autor (2020), baseado em ANFAVEA (2020), IBGE (2000) e IPEA (2019a).

Interpretados de forma mais pormenorizada na seguinte seção, quando de sua contraposição aos dados imobiliários acerca da verticalização residencial paulistana produzidos para esta pesquisa, pretendeu-se aqui mostrar, conforme o apresentado, da importância de se analisar esses índices não apenas como postos, mas em especial a partir da variação entre seus períodos, perspectiva essa inclusive que permitia a comparação entre indicadores às vezes tão díspares entre si.

Como apontado por Chauvet (2002, p. 76) em seu estudo quanto aos Ciclos Econômicos do Brasil, essas grandes oscilações verificadas na Economia repercutem em cada um de seus elementos de forma diferente, inclusive ocorrendo mudanças de tendências desses elementos conforme outros deles se alteram no tempo. Existiriam, assim, aqueles componentes catalisadores desses movimentos, bem como outros coincidentes ou retardatários, importantes de serem assim identificados uma vez que se relacionam uns com os outros afetando o que talvez a interpretação de uma única componente isoladamente pudesse vir a revelar (CHAUVET, 2002, p. 76).

Dessa forma, e sendo esse um aspecto reiteradamente apontado nesta pesquisa, ressalta-se aqui a importância de que seja realizada a coleta, tratamento e divulgação desses dados de forma seriada e constantemente atualizada por entidades públicas, sempre que possível, de maneira a que esse tipo de monitoramento possa ser cada vez mais empregado e utilizado em estudos, Políticas Públicas e negócios desenvolvidos no Brasil, uma premissa fundamental, por exemplo, para que prognósticos possam ser traçados em vias de se identificarem pontos de inflexão no comportamento de tais relevantes dados, como escreveria Chauvet (2002, p. 77) em relação a sua pesquisa acerca do Ciclos Econômicos brasileiros.

Poder contar com estimativas quanto a esses importantes eventos¹²⁵, assim, é algo imprescindível em se tratando de questões como a provisão habitacional de uma determinada localidade - para se ater ao debate principal desta pesquisa -, sendo esta uma informação estratégica, inclusive, pelas inter-relações que se estabelecem cada vez mais estreitas entre o Mercado Imobiliário e suas Economias Nacionais, como aqui já discutido em se tratando do sistema econômico de mercado que pauta a Economia brasileira.

A construção contínua desses indicadores configura-se, assim, enquanto uma conscientização acerca desses fatores aparentemente apenas de ordem econômica, mas que, invariavelmente, impactam aspectos sociais da vida de suas populações locais, podendo vir a subsidiar políticas

125 Como trazido por Chauvet (2002, p. 77), ao menos em se tratando de ciclos econômicos, os estadunidenses contam com uma série de comitês, oficiais ou não governamentais, que não apenas realizam o monitoramento constante desses indicadores, como decidem, de forma colegiada, quanto à ocorrência, ou não, desses momentos de inflexão nas curvas dos dados econômicos por eles analisados. Como se tratam de inferências baseadas nos métodos estatísticos empregados nessas análises, esse tipo de decisão provém de comum acordo desses membros consultados, uma vez que, ao fim, determinar esses momentos em um ponto específico no tempo é uma escolha baseada nessas suposições aceitas, e não previsões inequívocas do comportamento econômico futuro.

que devidamente venham a enfrentar essas inevitáveis oscilações que se apresentam em tais mercados capitalistas, de forma a reduzir a amplitude e duração de seus períodos de desaceleração, bem como realinhando as expectativas futuras de seus agentes econômicos (CHUVET, 2002, p. 79).

E, nesse sentido, este trabalho busca não apenas chamar a atenção para a consideração desses fatores outros importantes de serem considerados quando do estudo do Mercado Imobiliário (como a dinâmica de incremento de domicílios aqui apontada, em muito negligenciada em análises realizadas no campo dos Estudos Urbanos), mas também da necessidade premente de se cobrar dos Entes Públicos a coleta e divulgação de tais dados, e das Universidades e outras instituições de pesquisa, principalmente, o estabelecimento de laboratórios de monitoramento desses condicionantes aqui apontadas, mas também de muitas outras mais, projeto esse em que esta pesquisa almeja diretamente desse modo se inserir.

4.3. Caracterização: As fases e os vetores estruturantes da verticalização residencial privada na cidade de São Paulo - SP

Conforme pôde ser explicitado através do modelo estatístico aprimorado e operacionalizado por Alencar (2019) sobre a inédita base de dados acerca da verticalização residencial privada paulistana aqui desenvolvida, esse segmento do Mercado Imobiliário local não apenas apresentaria ciclos de produção, tornando assim possível seu debate com a literatura internacional aqui levantada, como a identificação de que nesse processo transcorreriam diferentes fases de alta e baixa, diante de um cenário macroeconômico de grandes oscilações – conforme aqui também já apresentado –, levaram então que se buscasse (de maneira ainda exploratória, cabe ressaltar) por uma caracterização do que teria vindo a ser cada uma dessas fases.

Tal análise foi realizada através da perspectiva de quais condicionantes macro poderiam nelas ter sido mais interferentes, qual foi o comportamento geral dessa produção em cada um desses identificados períodos - especialmente em termos de sua estruturação pelo Espaço Urbano paulistano -, e, por fim, quais especificidades puderam ser aqui trazidas à interpretação desse fenômeno urbano, especialmente em relação às suas contribuições ao entendimento da segregação socioespacial que tanto caracteriza as cidades brasileiras, e está intimamente ligada a seus processos de verticalização.

Dessa forma, e mediante às limitações impostas a um trabalho como o aqui apresentado – principalmente pelo seu demandado restritivo tempo de elaboração e conclusão, e caráter majoritariamente “uni” disciplinar –, não se acredita que as colocações aqui trazidas sejam permanentes e inquestionáveis, mas, e com base nesse intuito que esta pesquisa foi gestada, enquanto im-

portantes questionamentos acerca de como viria a se estruturar o processo de verticalização de uma cidade brasileira, inserida em um contexto latino-americano, e que assim sempre deveria ser analisada e interpretada. Os produtos aqui trazidos, dessa forma, configuram-se assim muito mais enquanto subsídios para pesquisas futuras acerca de como viria a se estruturar a apropriação do Espaço Urbano da capital paulista e, de certa forma, também de sua Região Metropolitana, do que como respostas definitivas a essa questão norteadora para esta pesquisa.

Adiantando-se às considerações finais trazidas a seguir, aponta-se aqui, também, aquele que é considerado enquanto um dos maiores entraves à realização da discussão que se procurou aqui realizar, e que foi exaustivamente levantada ao longo das revisões bibliográficas aqui realizadas, que seria a explicitação dos agentes definidores desse processo de contínua transformação urbana não de maneira genérica, enquanto classes sociais ou setores produtivos que os representariam, mas de forma particularizada em termos de seus nomes, origens e inter-relações que estabeleceriam entre si – componentes sim, de parte das elites locais e nacionais brasileiras, mas sendo de especial interesse que sejam devidamente particularizados devido ao poder que exerceriam derivado de seu controle fundiário e de decisão quanto aos rumos da terra urbana.

As análises que aqui se seguem quanto à verticalização residencial privada empreendida na cidade de São Paulo são, dessa forma, baseadas no que se pôde interpretar até o momento das informações trazidas e refinadas presentes no Cadastro Fiscal desse município, bem como pela sistematização da produção imobiliária formalizada metropolitana, realizada pela Embraesp, diante dos questionamentos gestados quando da realização da revisão bibliográfica acerca da Teoria dos Ciclos Imobiliários e quanto à estruturação urbana da cidade de São Paulo e de seu processo de verticalização, realizadas e já discutidas nesta pesquisa. Suas identificadas fases foram analisadas em diferentes seções de forma a facilitar a interpretação conjunta dos dados aqui empregados, sendo o período prévio ao ano de 1970, não considerado quando da realização desse processamento, sinteticamente aqui trazido no que se pôde verificar enquanto os dois principais regimes dessa produção imobiliária transcorridos quando do início da ocorrência desse fenômeno urbano em São Paulo.

Quanto à nomenclatura empregada para se referenciar a cada fase da verticalização residencial privada paulistana aqui identificada, priorizou-se por expressões ou termos que quando não representantes da própria constituição desse fenômeno (“Precedentes”, “Conformação”), relacionavam-se à aspectos político-econômicos característicos desses mesmos períodos (“O Milagre Brasileiro”, “Distensão Econômica”). A justificativa por tais escolhas deve-se a aqui já apontada inter-relação entre o Mercado Imobiliário e outros campos, notadamente a Economia, sendo o viés de sua análise aqui escolhido, fundamentado nos impactos dessa produção enquanto provisão habitacional, muito mais um reforço a tal postura do que algo que permitiria a sua explicitação em outros termos – como associações diretas às tipologias construídas ou estilos arquitetônicos predominantemente empregados nesses empreendimentos.

Especificamente quanto às análises da espacialização dessa produção em cada período, além da distribuição geral dos registros pela cidade de São Paulo (ordenados no Anexo II desta dissertação) são trazidos para cada fase três mapas contendo o que seria a produção no início, meio e fim de cada um desses períodos, de forma tanto a facilitar a visualização desses dados – que considerados em sua totalidade tendem a se sobrepor nas áreas de maior concentração – quanto a um entendimento de como se desenvolveu a questão da localização no decorrer de cada fase – visto que, como aqui já apontado, essa delimitação temporal baseada em específicos anos enquanto balizas temporais é aqui tratada apenas enquanto um referencial para o estudo dessa produção imobiliária, que por motivos como a existência de recursos como o “Direito de Protocolo” tende a ser muito mais fluída no tempo.

Ainda quanto às ressalvas temporais, é importante que aqui se saliente o fato dos dados econômicos repercutirem na produção imobiliária analisada alguns anos depois de sua efetiva ocorrência, uma vez que, como já apontado, o Cadastro Fiscal referencia os imóveis prontos à ocupação, mas a decisão em seus investimentos é tomada anteriormente - em uma média de mercado baseada nesse período mais recente das incorporações verticais na cidade, em cerca de três anos.

Encerrando essa seção, já ao fim das explicitações aqui trazidas, são assim realizadas algumas breves colocações quanto a aspectos gerais desse fenômeno derivados desse novo ferramental de análise desenvolvido especificamente para esta pesquisa, inserindo no debate nacional já constituído, acerca da verticalização das cidades brasileiras, matizes outros de interpretação agora disponíveis para a produção e análise de bases de dados cada vez mais completas e próximas à realidade.

4.3.1. Fases Pré-1970

Apresentando os anos de 1970 em diante uma nítida quebra no regime de produção de apartamentos na cidade de São Paulo de até então, como se pode ver no gráfico a seguir apresentado, colocou-se como uma questão a esta dissertação como lidar com os registros anteriores a tal período, uma vez que, para além de apresentarem uma outra perceptível quebra em sua tendência de produção, a sua conformação em períodos relativamente curtos impedia sua devida inserção no modelo de análise empregado para os registros mais recentes.

Visto que interessava aqui também discutir como se deu o processo de estruturação da verticalização pelo território urbano, desconsiderar esse período inicial nas análises que se seguem não seria apenas filtrar uma parcela considerável dos registros existentes, mas, fundamentalmente, perder-se como teria se dado justamente o momento de conformação desse fenômeno na cidade de São Paulo.

Gráfico 47 - Histórico da produção privada de apartamentos na cidade de São Paulo
- Visão geral e detalhe (pré-1970)

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

Dessa forma, e afim de se evitar que múltiplos modelos fossem empregados para um mesmo objetivo, o que se fez foi simplesmente dividir esses registros em duas fases, segundo uma quebra visualmente identificada no padrão dessa produção imobiliária quando da análise de seu gráfico geral - ao que se considerou enquanto o período de formação desse processo e aquele de sua consolidação, conforme se segue.

4.3.1.1. Precedentes (de 1912 a 1953)

Mapa 7 – Condomínios residenciais verticalizados construídos no MSP entre os anos de 1912 e 1953, de acordo com as fases desse período (início-consolidação-término)

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1910-1953

- 1912 - 1934
- 1934 - 1949
- 1949 - 1953

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1910-1953

- 1912 - 1934
- 1934 - 1949
- 1949 - 1953

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1910-1953

- 1912 - 1934
- 1934 - 1949
- 1949 - 1953

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Gráfico 48 –

Produção unitária de apartamentos no MSP entre 1912 e 1953

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

Compreendendo um longo período de mais de quarenta anos de duração, as colocações aqui realizadas¹²⁶ a essa fase tenderam assim a ser mais genéricas do que aquelas realizadas para períodos mais recentes, inclusive pela própria conformação mais imprecisa da base de dados do CFI-SP em relação aos registros anteriores a 1970.

Do que se pôde então verificar, notou-se uma certa compatibilidade entre as tendências de comportamento do PIB às da produção imobiliária de apartamentos em São Paulo, sendo esse setor no entanto mais resiliente às oscilações do que a Economia como um todo – como se reafirmaria pelo impacto quase nulo nessa produção com o crescimento do deflator do PIB nesse período.

Ao período de mais longo crescimento na História brasileira, entre 1942 e 1963, é interessante contrapor os dados imobiliários aqui trazidos que evidenciam uma consolidação nos acréscimos da produção de apartamentos na cidade de São Paulo nesse mesmo período; que registraria assim os mais altos registros de até então (considerando-se que o valor indicado para o ano de 1949 deva-se a atualizações no CFI).

126 A avaliação individual de cada componente utilizada para a interpretação dos períodos aqui identificados, quanto à verticalização residencial privada empreendida na cidade de São Paulo, consta no Anexo I, sendo assim trazida na descrição de cada um desses períodos apenas uma breve síntese do que viria a ser conjuntura de cada época. Cabe salientar que não se procurou aqui realizar uma análise minuciosa do impacto de cada um desses índices nessa referida produção imobiliária paulistana, mas se mostrar, com isso, a relevância de se considerar esses variados aspectos quando de estudos acerca do Mercado Imobiliário e o quanto cada um deles reverberariam nessa produção aqui estudada.

Importante também que se ressalte como os períodos de maior crescimento populacional registrados nessa fase não seriam acompanhados por uma significativa verticalização das residências paulistanas; constituindo-se em um contundente indicador do ritmo com que se realizou o espraiamento de sua mancha urbana. A verticalização residencial então empreendida nesse período relacionar-se-ia muito mais a indicadores econômicos do que sociais – levantando com isso questões acerca da real utilidade de se considerar de forma conjunta as baixas e altas burguesias enquanto potenciais transformadoras do Espaço Urbano, conforme posto por Villaça (2001, p. 14).

Em termos espaciais, pode-se por sua vez perceber como a localização primaz dos primeiros edifícios construídos na cidade passaria por uma considerável transformação quando do início da década de 1950, em que já apresentaria o aspecto “tentacular” – ou em vetores - que caracterizaria esse fenômeno pelo território paulistano.

É interessante, assim, como diante de uma produção em muito centrada até os anos 1930 nas áreas limítrofes ao Centro paulistano (aqui entendido como o território compreendido por uma circunferência imaginária tendo como seu centro o Vale do Anhangabaú e suas extremidades as Praças da Sé e da República), vetores de expansão já se conformariam nos sentidos Leste-Oeste (ao longo das Av. São João e Celso Garcia¹²⁷), Norte-Sul (pela Av. Cruzeiro do Sul até a Jabaquara, altura do bairro da Saúde), Sudoeste pela Av. Rebouças e Sudeste pelas Av. do Estado e Rua da Mooca, em uma multiplicidade de sentidos.

O gradual afastamento do Centro, segundo importantes avenidas paulistanas (relevantes até os dias atuais), são então levantados dois pontos para serem aqui melhor discutidos. O primeiro, e principal deles, relaciona-se a tal estruturação dever-se muito menos ao uso do automóvel pela população, que nessa época era ainda um artigo de alto luxo, mas ao fato de ser nessas mesmas vias aonde se instalaram os trilhos dos bondes, que até então se constituíam no principal meio de transporte público existente na metrópole.

Atraindo a verticalização dos lotes lindeiros a essas rotas, é interessante se pensar que tal infraestrutura preexistia a essa verificada concentração de novos edifícios ao longo desses eixos de transporte público, levantando-se aqui, assim, não apenas o debate para o papel fundamental da Municipalidade na constituição e estruturação dessas áreas urbanas mais atrativas ao Mercado Imobiliário local, como a própria influência de seus proprietários e empreendedores em dirigirem a seu proveito tais investimentos públicos, retomando a questão urbana primordial que perpassaria a toda esta pesquisa, quanto ao papel estruturante dos proprietários da terra para os rumos urbanos de cada localidade.

Constituindo esse assim o segundo citado aqui ponto de discussão, reafirma-se desse modo a

127 Para facilitar a visualização e o entendimento da explicitação realizada nessa seção as vias e localidades aqui referenciadas o serão feitas sempre através de suas mais atuais toponímias.

importância de se considerar a questão fundiária quando desse tipo de análise urbana, primordialmente a outros aspectos como a quem se destinaria tais empreendimentos, etc. Em uma Economia de mercado (como o era, e é, a brasileira), em que os usos dados para a terra estão intimamente relacionados à lucratividade advinda dessas destinações – relacionados assim, principalmente, aos interesses de seus maiores proprietários –, é de se supor que na disputa pelas localizações mais centrais as destinações comerciais apresentassem vantagens em relação ao uso residencial, o que faria com que quanto mais a cidade crescesse, mais as residências fossem “centrifugadas” de seu Centro, uma vez que, em uma sociedade como a paulistana de então, pouca seria a oposição popular a tal deslocamento.

Figura 33 – A rede de bondes da cidade de São Paulo em meados da década de 1940

Fonte: LOBEL, F. (2018). Folha de S. Paulo.

Disponível em: <<https://www.mobilize.org.br/noticias/10880/ha-50-anos-a-ultima-viagem-de-bonde-em-sp-mas-ele-pode-voltar-com-o-nome-de-vlt.html>>. Acesso em: 20 de janeiro de 2020.

Relacionado a esses dois citados pontos, por conseguinte, não seria então de se estranhar que as áreas aonde essa produção concentrar-se-ia seriam justamente aquelas de acesso mais facilitado ao Centro, apresentando nesse sentido os loteamentos regulares existentes na República, Santa Cecília e Luz não apenas conexões mais diretas e frequentes à Região Central (em comparação à Bela Vista e à Liberdade, por exemplo), como a inexistência de barreiras físicas significativas – sendo o Parque Dom Pedro II, segundo essa perspectiva de análise, um enorme entrave ao desenvolvimento de bairros a Leste como o Brás e a Mooca (sendo que a expansão nesse sentido efetivar-se-ia assim predominantemente pelo Pari e pelo Belém, acompanhando a linha de bonde que por ali se estendia).

O fato do período mais tardio dessa fase apresentar uma maior concentração pelo território desses edifícios do que seu período intermediário, apesar de se constituir enquanto o momento de maior produção nessa fase, reforçaria assim a relevância dessa dada estruturação urbana paulistana, promovida pelo Poder Público através da alocação da infraestrutura - seja ele enquanto agente direto ou indireto nesse processo¹²⁸ -, apresentar já considerável concentração, e sem muita surpresa, justamente naquelas localidades a Oeste-Sudoeste do Centro outrora ocupadas ou de posse de membros da elite paulistana - ou qual outro condicionante técnico ou econômico justificaria as linhas de bondes se entrelaçarem apenas nesse referido setor urbano da capital paulista?

Estava dada, assim, o que seria a formação da verticalização residencial paulistana, já nesse período identificados a maioria de seus vetores principais de estruturação e sua tendência de concentração no quadrante Oeste-Sul da metrópole, em muito continuamente promovidos pelo Poder Público municipal em suas mais diversas formas de sua atuação, em prol, devidamente, dos interesses dessas elites fundiárias paulistanas.

128 Visto o sistema de bondes na capital paulista sempre ter se conformado enquanto uma concessão pública para uma única empresa privada, a canadense “São Paulo Railway, Light and Power Company Ltda.” (mais conhecida enquanto “Light São Paulo”), responsável nos quarenta anos em que esse sistema fora operado pela sua construção, organização e operação (BIBLIOTECA NACIONAL, 2020).

4.3.1.2. Conformação (de 1954 a 1969)

Mapa 8 - Condomínios residenciais verticalizados construídos no MSP entre os anos de 1954 a 1969, de acordo com as fases desse período (início-consolidação-término)

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Gráfico 49 -

Produção unitária de apartamentos no MSP entre 1954 e 1969 (visão geral e detalhe)

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

Nessa segunda fase pré-1970, em sua maior parte conformada por períodos de crescimento econômico no país, notam-se como as tendências de comportamento da produção imobiliária de forma geral seguem às oscilações no PIB, apresentando no entanto seu vale anteriormente ao constatado na Economia.

Diferentemente ao verificado quanto ao PIB brasileiro, no entanto, a produção paulistana de apartamentos tende a um aumento no período, como também verificado para os PIB latino-americano e mundial. E, pela conformação própria de seus registros, verifica-se como o ano de 1961 marcaria não apenas uma quebra nesse constatado crescimento do período, como também a

divisão dessa fase em dois diferentes níveis de produção - e que talvez, em análises futuras sobre esse período, possam vir a ser distinguidos entre si.

Novamente, impactos provenientes do deflator do PIB são difíceis de serem mensurados nessa produção imobiliária, e os períodos de alta coincidem a momentos de arrefecimento do crescimento populacional verificado na metrópole paulista durante esse período (correspondendo à década de 1960), apesar de ser possível afirmar que tal arrefecimento não se constatara em se tratando do número de novos domicílios criados – tendo o parque habitacional paulistano aumentado em mais de 50% nessa referida década.

Importantes mudanças ocorrem nessa época em relação ao transporte público paulistano, e assim à estruturação urbana da cidade como um todo e em seu processo de verticalização. Tem-se início então um representativo aumento no grau de motorização da população concomitantemente à extinção do serviço de bondes no ano de 1968, então substituídos por linhas servidas por ônibus – e muito mais fáceis de serem expandidas pelo território.

Assim, quanto à distribuição espacial dessa produção verticalizada, o que se nota inicialmente é uma consolidação do que fora registrado no último período da fase anterior, concentrando-se assim a produção de novos edifícios nos mesmos vetores de expansão outrora verificados e tendendo a se concentrar a Oeste-Sul do Centro - apesar de significativos aumentos serem também verificados nos extremos de todos os vetores até então conformados.

Quanto à essa direção preferencial ao crescimento vertical residencial da cidade, é importante que se aponte que é durante a década de 1950 que se pode apontar a ocorrência de um redirecionamento do vetor de expansão conformado pela Av. Rebouças para o Sul, tanto pela atual Av. Faria Lima quanto pela já existente Av. Nove de Julho, atingindo então o bairro do Itaim Bibi, até então apartado dessas outras regiões verticalizada por um “arco” de bairros-jardins em que a verticalização era, e ainda é, proibida.

O surpreendente é que de todos os conformados vetores de expansão da verticalização residencial presentes na cidade de São Paulo desde os primórdios de sua ocupação, contando com casos como a travessia do Rio Tietê no sentido de Santana ou de duas ferrovias, para a Mooca, esse “desvio” do Butantã para o Itaim Bibi, ao Sul, é um registro único, trazendo à discussão, mais do que qualquer outro, do poder definidor da estrutura fundiária (e dos interesses de seus proprietários) nos rumos do desenvolvimento das cidades brasileiras.

Esses “blocos” de verticalização que serão conformados nesse setor a Sudoeste do Centro paulistano, e que tem estreita relação à (pré)existência desses referidos bairros horizontalizados e exclusivamente residenciais – assim assegurados por Lei -, tanto explicitariam como a problemática fundiária é primordial de ser considerada no debate do Espaço Urbano, quanto elucidariam, de forma exemplar, o poder que as elites locais possuiriam de influenciar os rumos do

crescimento urbano de São Paulo - inclusive maior e precedente ao impacto de qualquer sistema de infraestrutura, e com impactos diretos na densidade populacional auferida nessas áreas da metrópole.

Chama também a atenção na conformação desse vetor de expansão urbana em direção ao bairro de Santo Amaro o fato dessa direção de crescimento ser a única que não apresenta uma relação nítida com deslocamentos regionais de maior alcance, uma vez que a localização preferencial para a expansão segundo a Rod. Régis Bittencourt dar-se-ia pelo eixo Pinheiros-Butantã, e não nessa outra direção mais ao Sul, que se relacionaria assim em maior intensidade a deslocamentos próprios do Espaço Urbano paulistano.

No entanto, e sendo essa então uma área esparsamente ocupada na metrópole paulista, conforme apresentado adiante, é de extrema relevância pensar quais interesses particulares teriam sustentado a recente anexação do município de Santo Amaro ao de São Paulo, e a coincidente escolha pela instalação do Aeroporto de Congonhas e do Autódromo de Interlagos¹²⁹ justamente nesse mesmo eixo, equipamentos urbanos estes de escala metropolitana, mas, mais do que isso, constituindo-se enquanto reconhecidos empreendimentos de base imobiliária historicamente relacionados a intenções de valorização fundiária de suas imediações - somando-se a essa sua característica, nesse caso em específico, o fato de ambos equipamentos trazerem a suas vizinhanças uma diferenciada infraestrutura urbana e, conseqüentemente, localização.

Enquanto que a ocupação ao longo das avenidas radiais que conectavam o Centro da cidade de São Paulo ao então recém-incorporado bairro de Santo Amaro principiava a se consolidar (mapa 09.01), outros vetores de expansão já conformados ou já se estendiam muito pelo território do município (como é o caso daquele a Leste, ao longo da Av. Radial Leste – mapa 09.05), ou já iniciavam o processo de conurbação da metrópole paulista a seus municípios vizinhos (como ocorreria a Oeste no sentido de Osasco – mapa 09.02 -, a Nordeste para Guarulhos – mapa 09.03 -, e a Sudeste já se integrando ao Município de São Caetano do Sul – mapa 09.04).

Essa guinada a Sul verificada nesse vetor, dessa forma – e diferentemente ao ocorrido em Santana, por exemplo, em que tal tendência de expansão mantivera-se tendo-se cruzado o Rio -, seria majorada pela abertura da Av. Faria Lima no fim da década de 1960 e pelo alargamento e reurbanização da Av. Paulista no início da década de 1970, obras públicas essas que conectariam a vizinhança verticalizada de Pinheiros ao Itaim Bibi, então em conformação. Esses investimentos contribuiriam muito para a reestruturação da posição ocupada por esses bairros na mancha urbana paulistana, em que se pese o impacto constituído por uma nova polaridade de negócios espacialmente linear no território, conectando por seus extremos os vetores de expansão urbana já existentes no sentido dos bairros de Pinheiros e da Saúde, mas também o novo

129 Oficialmente, “Aeroporto de São Paulo/Congonhas – Deputado Freitas Nobre” (CGH) e “Autódromo José Carlos Pace”.

Mapa 09 – Os vetores de expansão urbana da São Paulo dos anos 1950

Fonte: GOESAMPA (2020) – “Município de São Paulo: levantamento aerofotográfico”, realizado pela Viação Aérea São Paulo (VASP) / Cruzeiro do Sul entre os anos de 1952 e 1957, com voo em 1954.

setor em formação englobando os bairros de Moema e Campo Belo - acessíveis à Paulista e ao Centro da cidade de São Paulo através da recém-inaugurada Av. Vinte e Três de Maio, no fim da década de 1960.

Tendo a verticalização já então atingido com certa significância os bairros do Tucuruvi ao Norte, a Penha, Vila Gomes Cardim, e o Parque da Mooca a Leste, e a Vila Hamburguesa a Oeste, expandindo sobremaneira tais vetores urbanos já estabelecidos na cidade, a concentração de tais investimentos ao Sul, em áreas ainda não verticalizadas/exploradas, seriam fortes indícios da extrema importância de se considerarem esses poderosos interesses fundiários por trás das decisões urbanísticas concretizadas nas cidades brasileiras; com o risco de se tomar por equívoco aspectos outros que não competiriam em importância com tais determinações.

Ao longo desse período tal conformação da verticalização permaneceria então estável, modificando-se apenas em termos da intensidade de seu processo de efetivação. Atenta-se também aqui para a grande dispersão verificada na última fase, quando do estabelecimento dos ônibus como meio principal de transporte urbano na cidade, sendo notificada a incorporação de edifícios residenciais por regiões então distantes das já conformadas maiores concentrações de empreendimentos, mas ainda assim não tão periférica, evidenciando com suas localizações, assim, o que viriam a ser os limites invisíveis da São Paulo “urbanizada”.

4.3.2. Fases Pós-1970
4.3.2.1. O Milagre Brasileiro (de 1970 a 1975)

Mapa 10 - Condomínios residenciais verticalizados construídos no MSP entre os anos de 1970 a 1975, de acordo com as fases desse período (início-consolidação-término)

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1970 - 1975

- 1912 - 1969
- 1969 - 1970
- 1970 - 1973
- 1973 - 1975

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

0 5 10 km

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1970 - 1975

- 1912 - 1969
- 1969 - 1970
- 1970 - 1973
- 1973 - 1975

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

0 5 10 km

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1970 - 1975

- 1912 - 1969
- 1969 - 1970
- 1970 - 1973
- 1973 - 1975

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

0 5 10 km

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Gráfico 50 -

Produção unitária de apartamentos no MSP entre 1970 a 1975 (visão geral e detalhe)

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

Iniciando-se então as análises quanto aos ciclos da verticalização residencial privada empreendida na cidade de São Paulo, e identificados nesta pesquisa, tem-se um período de enorme aumento dessa produção imobiliária em relação a qualquer outro montante registrado até o momento, conformado o que viria a ser o regime contemporâneo do crescimento vertical residencial paulistano.

Nesse período, o PIB brasileiro e essa produção imobiliária caminhariam segundo tendências iguais, como também ocorreria ao comportamento desse indicador econômico para a América Latina e o mundo – apresentando uma acentuada queda no final desse período, em 1975, em

todos eles.

Verifica-se nessa época a ocorrência daquele que viria a ser um dos maiores e o mais longo ciclo de crescimento brasileiro, o que corroboraria para explicar tal grau de aumento nessa produção imobiliária verificada no período na cidade de São Paulo. É interessante quanto a isso que a participação do setor de serviços imobiliários e alugueis no PIB brasileiro iria decair nesse momento, talvez impulsionada por um modelo de incorporação predominantemente voltado para a venda ao “consumidor” final.

As variações apresentadas quanto ao número de unidades habitacionais financiadas no Brasil tenderam a acompanhar a produção de apartamentos da cidade de São Paulo nesse período, indicando certa correlação positiva entre essas séries - como se era de esperar em se tratando de unidades que, via de regra, tendem a ser adquiridas através de longos contratos de financiamento devido a seu elevado preço.

Em adição aos efeitos do PIB brasileiro, o considerável aumento populacional verificado na capital paulista na década de 1970 também emergiria como um condicionante importante para a elevação desses níveis de produção imobiliária, registrando essa década o maior incremento populacional absoluto de toda sua série histórica (mais de 2,5 milhões de habitantes em apenas dez anos).

Da mesma forma, esse verificado crescimento aliado a uma diminuição expressiva no número médio de pessoas por domicílio na capital paulista faria com que seu parque habitacional apresentasse um incremento da ordem de 60% ante os registros anteriores, percentual esse digno de atenção quando se parte de um cenário de cerca de 1,3 milhão de domicílios em 1960 – ao qual se acrescentaria a manutenção dos níveis de crescimento da frota automotiva nesse período.

Em termos de como se efetivara a espacialidade dessa produção imobiliária, o que se nota de modo geral é uma consolidação dos polos e dos vetores de concentração previamente existentes na metrópole, conformando esse período de alta em um momento que se poderia chamar de reafirmação da cidade de São Paulo “reconhecida”.

No entanto, algumas considerações precisam ser feitas sobre essa generalização. Especificamente na Zona Norte, notar-se-ia um processo interessante de estruturação de um “cordão” perimetral de verticalização paralelo às avenidas da Marginal Tietê, que se conectaria ao Centro através das pontes que realizam essa travessia e que teria no bairro de Santana seu ponto focal. Fenômeno único registrado para além do vetor de expansão Sudoeste, tal processo traz ao debate o importância de se considerar a construção de ligações perimetrais por todo o território paulistano, que só apresentaria tal configuração, não por um acaso, nas áreas concentradoras de verticalização a Sudoeste e Sul da capital – servidas por um sistema viário que praticamente conformaria uma retícula nessa localidade.

Na Zona Leste, e para além do vetor de expansão estruturado pela Av. Celso Garcia até o bairro da Penha, notar-se-ia uma divisão da verticalização até então concentrada na Mooca segundo dois outros vetores também radiais e no entorno de importantes avenidas da região, conformados pelos eixos Mooca-Vila Prudente-São Lucas, e Tatuapé-Jardim Anália Franco-Vila Formosa, constituindo-se então os três vetores de expansão que estruturariam a verticalização a Leste do Centro paulistano.

Outro ponto notável desse período é a constatação de como a inauguração da Linha 1 – Azul do Metrô em 1974, entre as estações Jabaquara e Santana (sentido Norte-Sul), apenas reafirmaria esses já conformados vetores de estruturação do território paulistano, exercendo tal modal de transporte público um impacto muito diminuto na transformação do Espaço Urbano da cidade de São Paulo.

A região da cidade mais impactada pela travessia dessa primeira linha, dessa forma, seria justamente o trecho mais em seu extremo Sul, entre as estações Saúde e Jabaquara; vindo a implantação do Metrô muito mais a consolidar vetores de expansão já existentes do que de fato reestruturar o território urbano paulistano. Não seria também surpresa a constatação de que, em se tratando desse período, o já referido vetor de expansão rumando para o bairro de Santo Amaro seria aquele que não só mais se estenderia, como também conformaria inúmeros “bolsões” de verticalização nesses bairros localizados ao Sul mas também a Oeste da metrópole, entremeados pelas inúmeras vizinhanças “exclusivamente residenciais” ali existentes.

Seria nessa época, assim, que se instituiriam as regiões verticalizadas dos bairros de Sumaré e da Vila Madalena, a Oeste, e de Moema e do trecho com edifícios do Brooklin, notando-se também concentrações no entorno Oeste do Aeroporto de Congonhas e em bairros como a Vila Alexandria, mais ao Sul do que a verticalização que então principiava a atingir o Jabaquara, conformando o que viria a ser um novo padrão na expansão dessa verticalização paulistana não mais por vetores, mas em torno de um grande polo circular ao redor do Itaim Bibi, conforme mostrado adiante.

Cabe apontar, também, como esse processo levaria a uma delimitação cada vez mais acentuada dos “bairros-jardins” presentes a Sudoeste do Centro da cidade de São Paulo, dando continuidade a um modo de expansão urbana anômalo em que vastas vizinhanças próximas ao Centro e às novas polaridades de emprego então promovidas teriam continuamente asseguradas, inclusive por aparatos legais, a sua manutenção enquanto zonas de uso exclusivamente residencial e unifamiliar, uma problemática essencialmente fundiária e que não pode deixar, assim, de ser considerada em trabalhos que se pretendam discutir a desigualdades socioespaciais verificadas na cidade de São Paulo.

4.3.2.2. Distensão Econômica (de 1976 a 1980)

Mapa 11 - Condomínios residenciais verticalizados construídos no MSP entre os anos de 1976 a 1980, de acordo com as fases desse período (início-consolidação-término)

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1976 - 1980

- 1912 - 1975
- 1975 - 1977
- 1977 - 1978
- 1978 - 1980

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1976 - 1980

- 1912 - 1975
- 1975 - 1977
- 1977 - 1978
- 1978 - 1980

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1976 - 1980

- 1912 - 1975
- 1975 - 1977
- 1977 - 1978
- 1978 - 1980

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Gráfico 51 -

Produção unitária de apartamentos no MSP entre 1976 a 1980 (visão geral e detalhe)

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

Mantendo a tendência de pareamento entre o comportamento do PIB brasileiro e da produção paulistana de apartamentos, esse identificado primeiro período contemporâneo de crise apresentaria no entanto uma certa oscilação interna, talvez por ainda se tratar de um período considerado de alta na Economia. Apresentando o PIB mundial uma tendência de queda em todo esse período e o da América Latina um vale no ano de 1978, como também ocorreria ao brasileiro, é interessante se notar que tal movimento seria mais sentido nesse mercado paulistano um ano depois, em 1979, em muito possivelmente devido ao intervalo entre o lançamento e a entrega de tais unidades.

É um período de escalada da inflação com queda nas taxas de juros, no entanto ocorrendo ambos processos já ao fim desse período. Há uma considerável mudança nos rumos do financiamento imobiliário, em muito seguindo a elevação de novos contratos pelo SBPE, sendo o pico no número de unidades financiadas verificável no ano de 1980 apenas ultrapassado após 2009.

Com arrefecimento do crescimento populacional brasileiro, a população paulistana atingiria sua maior representatividade diante do país todo e do estado no ano em 1980, marcando de certa forma a imagem urbana da “metrópole” de São Paulo no ideário nacional. Seria também nessa década (1970-1980) que os habitantes de São Paulo veriam o parque habitacional de sua cidade aumentar em mais de 60%, o recorde histórico dessa série; e em termos nacionais a aquisição de novos automóveis apresentaria uma considerável queda no ritmo de seu crescimento.

Em termos da distribuição espacial dessa produção de condomínios residenciais verticais, o que se nota inicialmente é que, apesar de uma certa concentração de construções no eixo Santana-Tucuruvi e de empreendimentos esparsos por todos os vetores de expansão já constituídos, seria no arco Oeste limitado pelos bairros de Pompeia, Higienópolis, Paraíso e Saúde que a maior parte dessa produção localizar-se-ia na metrópole.

A já então tradicional polaridade dos Jardins seria rivalizada pelo eixo Itaim Bibi e Moema, em muito superior à produção do bairro de Pinheiros, demonstrando a rapidez com que tal vetor estruturou-se na cidade. E devido à sua restrita configuração espacial aqui já apontada, é também interessante como essa área adensar-se-ia assim em níveis muito mais elevados do que por exemplo o também importante eixo entre os bairros de Santa Cecília e a Lapa.

Quanto a esse novo padrão de espacialidade na metrópole, cabe também apontar em relação a esse período, que, apesar do número de novos empreendimentos ser menor em seu término do que em seu início, tal produção concentrar-se-ia predominantemente nesse arco em torno do Itaim Bibi; que nessa fase já dava indícios de seu “fechamento” devido a maior intensidade da verticalização do bairro Jardim Marajoara, bem ao Sul da capital no sentido das Vilas Mascote e Alexandria, e ao longo da Av. Giovanni Gronchi, no bairro da Vila Andrade, estendendo-se em uma perimetral Oeste pelo Morumbi, intermediações da Cidade Universitária e o Jaguaré, que conectando-se à Vila Leopoldina circunscrevia então essa nova centralidade paulistana em formação.

4.3.2.3. O Auge do BNH (de 1981 a 1984)

Mapa 12 - Condomínios residenciais verticalizados construídos no MSP entre os anos de 1981 a 1984, de acordo com as fases desse período (início-consolidação-término)

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1981 - 1984

- 1912 - 1980
- 1980 - 1982
- 1982 - 1983
- 1983 - 1984

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

0 5 10 km

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1981 - 1984

- 1912 - 1980
- 1980 - 1982
- 1982 - 1983
- 1983 - 1984

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

0 5 10 km

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1981 - 1984

- 1912 - 1980
- 1980 - 1982
- 1982 - 1983
- 1983 - 1984

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

0 5 10 km

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Gráfico 52 -

Produção unitária de apartamentos no MSP entre 1981 a 1984 (visão geral e detalhe)

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

Constituindo-se em um período um ano mais curto do que o anterior, o início da década de 1980 no entanto marcaria um ciclo notavelmente de alta na produção paulistana de apartamentos, inclusive sendo seu pico o maior registro de até então, com quase 38 mil novas unidades construídas nesse momento.

Primeiro período contemporâneo de desalinhamento entre o comportamento do PIB e o dessa produção imobiliária, esses anos seriam marcados por uma abrupta e profunda crise econômica no Brasil, comparável em sua magnitude aos piores registros de toda a série histórica, datados da primeira metade do século XX.

Enquanto que o PIB mundial registraria uma menor oscilação que as taxas de crescimento da América Latina e do Brasil, sendo inclusive pela primeira vez constantemente superior aos registros latino-americanos, esse período marcaria o menor índice de toda a série histórica de crescimento econômico do PIB desse subcontinente, o que se faz pensar que pela sua diminuta extensão talvez a produção imobiliária registrada nesse período fosse reflexo dos melhores indicadores ocorridos ao final da década de 1970 e não propriamente aqueles concomitantes a ela, como se pode sentir na expressiva queda já notável no ano de 1984.

É interessante assim que tal perspectiva contribua para explicitar como, apesar dos registros registrados de elevação do deflator do PIB e da Taxa Básica de Juros da Economia, e da menor representatividade em toda a série histórica dos setores envolvidos com o Mercado Imobiliário no PIB em 1985, esse período configure-se pelo contrário em um momento de expressiva alta na produção, para o qual a política federal de financiamentos imobiliários estruturada em torno do BNH contribuía de maneira fundamental – apesar dessa produção configurar-se muito mais como reflexo do período de alta constatado anteriormente do que no ocorrido nesse momento, já de desestruturação desse sistema, conforme relata Meyer (2014, p. 107).

Todo esse conturbado momento econômico seria também seguido por uma expressiva queda na intensidade do crescimento populacional da Região Metropolitana e principalmente da cidade de São Paulo, que pela primeira vez em sua história cresceria a níveis próximos a 10% na década. Cabe ressaltar que apesar dessa abrupta queda, a cidade de São Paulo incrementaria sua população nesse período em cerca de 1,1 milhão de habitantes – um montante ainda considerável em se tratando de um período de dez anos.

O crescimento na década do número de novos domicílios, apesar de apresentar da mesma forma uma considerável queda, ainda estaria em torno de 23%, sendo, no entanto, quase o dobro dessa taxa verificada em se tratando do incremento populacional nesse período. A diminuição no número médio de habitantes por domicílio permaneceria em queda, apresentando registro de 3,75 em 1991 – ante 4,66 em 1970, uma considerável alteração em se tratando de um parque habitacional então com mais de 2 milhões de domicílios.

O número de novos licenciamentos de automóveis também tenderia a crescer com menor intensidade do que o até então registrado, estabilizando-se nesse momento suas taxas de crescimento em torno de 5-6% ao ano até o fim da série histórica, o que pode contribuir na explicitação da continuidade do processo de dispersão espacial verificada na verticalização paulistana de meados da década de 1970 até a contemporaneidade.

Especificamente quanto à produção de apartamentos nesse período na cidade, nota-se que ela se conformaria de maneira menos agregada pelo território do que no período anterior, apresentando grandes concentrações em áreas ainda não predominantemente verticalizadas, ou “frentes imobiliárias”, algo interessante em se pensar por se tratar de um momento especificamente

de alta dessa produção.

Assim, notar-se-ia um desvio do vetor de expansão entre os bairros de Santana e Tucuruvi para o Mandaqui, bem como um certo prolongamento para a Vila Medeiros e a retomada da produção na Freguesia do Ó; todos na Zona Norte. Para a Zona Leste o eixo conformado pela Av. Celso Garcia então atingiria o bairro da Vila Esperança; ocorrendo concentrações também em áreas mais consolidadas nesse sentido, como o Brás e Vila Gomes Cardim (situada entre os bairros do Tatuapé e Jardim Anália Franco).

O vetor a Sudeste ao longo da Av. do Estado atingiria então o Sacomã e o Jardim São Savério, localizado já nos limites da cidade de São Paulo, assim como ocorreria nos bairros do Campo Limpo, Jardim São Luís, Socorro e nas imediações da Av. Nossa Senhora do Sabará, no extremo Sul.

No entanto essas áreas de concentração - e mesmo sendo a elas acrescidas as já consolidadas vizinhanças conformadas pelo arco entre a Lapa, Bela Vista e Saúde – pouco rivalizariam com a intensidade da verticalização empreendida nesse período nos bairros situados no quadrante Sudoeste do Centro paulistano; sejam eles então já em formação, como o Itaim Bibi, Moema e o Brooklin, seja em novas localizações como o entorno do pátio do Metrô no Jabaquara e a Vila Mascote, ou, especialmente, nos bairros além do Rio Pinheiros da Vila Andrade e do Real Parque – comparáveis a então verticalização empreendida nesse período na já tradicional vizinhança da Pompeia, na Zona Oeste.

Conformar-se-ia, então, e cada vez com maior intensidade, a diferenciação já verificada entre os antigos vetores de expansão da verticalização situados a Norte e Leste do Centro da cidade, ainda representativos, e o território por excelência da localização desse fenômeno urbano em São Paulo, centrado no bairro do Itaim Bibi a Sudoeste do Centro da capital paulista.

E diante do que já se discutira nesta pesquisa quanto aos modelos espaciais de estruturação das cidades, principalmente em se tratando das brasileiras, cogita-se dessa forma aqui o quanto essa região de fato se conformaria em um vetor preferencial da expansão da verticalização empreendida na cidade de São Paulo, conforme defendido por Villaça (2001) e outros teóricos, ou não seria ela uma nova centralidade paulistana, rivalizando com o seu Centro tradicional a capacidade de influência e polarização sobre o restante do território urbano?

Pois diante da conformação dessas vizinhanças verticalizadas ali localizadas em posição perimetral ao Centro da cidade, mas radial ao bairro do Itaim Bibi, e mantendo-se a premissa de que a expansão urbana ocorreria unicamente segundo vetores principais de estruturação, em muito condicionados pelas possibilidades de transportes urbanos, com exceção do Centro, o Itaim Bibi constituir-se-ia como a única outra localidade paulistana em que tal tipo de conectividade radial está dada – ao que se soma o fato das grandes concentrações de emprego nessa região confor-

marem-se linearmente, trazendo possibilidades outras de estruturação urbana quando comparadas a centralidades compactas, como o é o Centro tradicional de São Paulo.

Tal pressuposto, inclusive, justificaria os Jardins permanecerem por tão longo período enquanto uma localização preferencial para o crescimento vertical paulistano, visto que essa vizinhança localizar-se-ia, segundo essa hipótese, na exata zona de convergência dos espectros de influência de ambas centralidades; e o fato desse novo centro instituído no entorno do bairro do Itaim Bibi dever-se mais a questões fundiárias do que ao fato de pretensamente acompanhar os deslocamentos havidos nos bairros das classes sociais paulistanas mais altas - uma vez que tal concentração de empresas não se verificara, por exemplo, nos bairros da Pompeia, Pinheiros e Vila Mariana, também importantes territorialidades concentradoras dessa verticalização residencial privada empreendida na cidade de São Paulo.

4.3.2.4. A Desestruturação do Crédito I – Hiperinflação, crise econômica e os planos de estabilização nacional (de 1985 a 1998)

Mapa 13 - Condomínios residenciais verticalizados construídos no MSP entre os anos de 1985 a 1998, de acordo com as fases desse período (início-consolidação-término)

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1985 - 1998

- 1912 - 1984
- 1984 - 1991
- 1991 - 1996
- 1996 - 1998

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

0 5 10 km

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1985 - 1998

- 1912 - 1984
- 1984 - 1991
- 1991 - 1996
- 1996 - 1998

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

0 5 10 km

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1985 - 1998

- 1912 - 1984
- 1984 - 1991
- 1991 - 1996
- 1996 - 1998

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

0 5 10 km

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Gráfico 53 -

Produção unitária de apartamentos no MSP entre 1985 a 1998 (visão geral e detalhe)

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

Mais longo período dentre os ciclos contemporâneos, é interessante perceber como o ponto de menor produção dessa época seria justamente logo ao início dessa série, em um reflexo direto da péssima conjuntura ocorrida no Brasil no início da década de 1980. E, de forma semelhante, as grandes oscilações na variação do crescimento do PIB verificáveis nesse momento far-se-iam também perceptíveis no comportamento da produção paulistana de apartamentos, através de seu comportamento cíclico ao qual duas ponderações necessitam ser feitas.

A primeira delas, e mais nítida, é o aqui já apontado retardo com que as movimentações econômicas são sentidas na produção imobiliária, nela reverberando cerca de dois a três anos após

sua ocorrência; como aconteceria a grave crise que marcaria o ano de 1990, um dos mais baixos registros de crescimento em toda série histórica. Reforça-se assim a importância de se considerar a produção imobiliária em termos de seu longo processo de fabricação, de forma que do lançamento de um empreendimento até sua conclusão e ocupação (e registro no CFI) tenham transcorridos alguns anos.

O segundo ponto aqui apontado, e já levantado no período anterior, é a resiliência que esse setor do Mercado Imobiliário apresentaria em relação à intensidade das oscilações econômicas verificadas, sendo que mesmo que nesse referido momento represente uma fase de baixa no ciclo imobiliário da verticalização residencial paulistana, note-se ainda uma certa estabilidade em seus registros e uma corrente tendência de alta na produção – apresentando, inclusive, patamares de unidades construídas mais elevados do que aqueles registrados no seu predecessor momento de baixa.

Essa época seria também marcante para a América Latina como um todo, registrando esse subcontinente recuperações mais rápidas e vigorosas do que o PIB brasileiro e mundial; em uma tendência de alta até o ano de 1997. Momento de grande instabilidade político-econômica no Brasil, no entanto, faria com que esse relativamente duradouro período de crescimento mundial fosse aqui suplantado pela que seria a mais extensa crise econômica brasileira - sendo nesse interim registrado um dos mais negativos percentuais de crescimento da Economia, no ano de 1990.

No entanto, o que o comportamento dessa produção imobiliária indica é que outros condicionantes seriam também a ela definidores, e, nesse sentido, as análises que aqui se trazem podem ajudar a elucidar tal comportamento. Durante a década de 1990 o Brasil atravessaria um período de constantes e intensas altas inflacionárias, chegando o índice do Deflator do PIB atingir 2.250% no ano de 1994. Em um cenário de tamanha depreciação do valor do dinheiro, o Mercado Imobiliário exerceria um relevante papel de repositório de reserva de valor a seus investidores, o que contribuiria para atenuar a queda natural na aquisição de novas unidades por parte das famílias em busca de uma moradia própria.

E, como seria então de se esperar, essa produção voltar-se-ia para investidores com maior poder aquisitivo; fato que se comprovaria tanto pelos verificados aumentos na taxa básica de juros praticada no Brasil, que se manteria na casa dos milhares durante o início da década de 1990, quanto ao considerável decréscimo no número de unidades habitacionais financiadas nesse período, tendo em 1994 zerado aquelas promovidas através do FGTS e apresentado no ano de 1991 seu maior pico, no entanto em muito aquém aos picos históricos verificados no início da década de 1980.

A tal fato assim se acrescenta que, para o final da década de 1990, tanto o setor da Construção quanto o de serviços imobiliários e alugueis apresentariam aumentos em sua participação no PIB

brasileiro, ao que pese o aumento de 5 p.p. verificado no setor de serviços ocorrido entre 1993 e 1998 – atingindo então o pico histórico desse índice -, corroborando essa argumentação que aqui se faz de um então redirecionamento da produção imobiliária nesse período.

Outro ponto relevante a isso relacionado seriam os constantes aumentos no percentual de desempregados no Brasil, que saltaria de 3,5% em 1986 para 7,6% em 1998. Sem um mercado de trabalho robusto e estável, com menos empréstimos disponíveis e a taxas de juros muito altas, até setores da classe média teriam dificuldades em adquirir um novo apartamento em São Paulo nesse período.

O município de São Paulo registraria assim, durante a década de 1990, sua menor taxa histórica de crescimento de domicílios, 17,5%; acompanhada por um crescimento populacional pela primeira vez menor do que 10%, registrando 8,2% nesse período considerado – somando assim menos de 800 mil novos habitantes nesses nove anos considerados, um dos menores incrementos no século. Justamente por isso, enquanto que as taxas de crescimento populacional do Brasil, do estado de São Paulo e da Região Metropolitana da capital convergiram para índices em torno de 15%, também os menores de suas séries históricas, para a capital tal queda seria ainda mais acentuada.

Interessante também de se notar como a partir de 1993 a variação do crescimento de novos licenciamentos de automóveis no Brasil voltaria a se intensificar, fato esse que confere novo fôlego ao já verificado processo de dispersão dessa produção imobiliária residencial verticalizada na capital paulista.

Assim sendo, e em termos da espacialidade dessa produção imobiliária empreendida no fim do século XX, o que se nota em termos gerais é uma diminuição global no número de novos condomínios construídos na capital nesse período, acompanhada no entanto por uma elevação no porte de tais conjuntos, visto o número de unidades construídas elevar-se no transcorrer do tempo.

Esses condomínios verticais concentrar-se-iam nos então já conformados tradicionais vetores da expansão urbana paulistana, ora em seus “miolos” - como ocorreria nos bairros da Pompeia, Jardins, Vila Mariana, Ipiranga, Mooca, Vila Medeiros e Freguesia do Ó, segundo as quatro zonas da cidade -, ora em suas “fronteiras” – conformando concentrações em bairros como Parque Mandaqui, Jardim Anália Franco, Itaquera, Vila Curuçá, Vila Prudente, e em um eixo a Leste do trecho Sul da Linha 1 – Azul do Metrô, entre os bairros da Chácara Klabin e o Jardim da Saúde, a Norte, Leste, Sudeste e Sul da metrópole, respectivamente.

No entanto essa produção estruturada pelos vetores de expansão centrais constituir-se-ia enquanto menos da metade daquela ao longo do que seria a polaridade exercida pelo bairro do Itaim Bibi e seus vetores de expansão, mantendo e reafirmando esse recente padrão de estruturação da cidade de São Paulo conformado no fim da década de 1970.

Quanto à essa outra centralidade paulistana, cabe também apontar que se notariam processos tanto de “preenchimento” quanto de “expansão” de suas vizinhanças mais verticalizadas, em um processo semelhante ao ocorrido no restante da cidade. Assim, ao mesmo tempo em que os bairros do Itaim Bibi, Moema, Brooklin e Vila Mascote adensar-se-iam sobremaneira durante esse período, localidades como a Vila Indiana, a Vila Progredior, mais a Oeste, e o Jardim Marajoara, ao Sul, conformar-se-iam enquanto polaridades desse fenômeno ao longo dessa nova zona de influência empreendida na capital paulista.

Dentre essas novas vizinhanças predominantemente verticalizadas conformadas nesse período, destacam-se entretanto dois bairros aqui ainda não destacados que teriam em seu desenvolvimento um aspecto definidor para a estruturação urbana dessa nova centralidade na margem oposta do Rio Pinheiros: a Vila Andrade e o Real Parque - localidades intimamente relacionadas às dinâmicas urbanas dessa nova centralidade paulistana, que se estenderia linearmente ao longo desse rio desde o bairro de Pinheiros, cruzando o polo do Itaim Bibi e então prosseguindo ao Sul segundo a Av. Berrini.

Estava dada, assim, a conformação assumida por essa “cidade” dentro da cidade de São Paulo, que seria continuamente reafirmada através daquelas que estariam entre as maiores obras viárias empreendidas na capital paulista entre o fim da década de 1990 e o início do século XXI, como a amplamente conhecida (e hoje já de outra forma denominada) Av. Água Espraiada – não por um acaso conectando a Marginal Pinheiros às cercanias do Aeroporto de Congonhas, uma ligação viária perimetral em nada estruturada para o Centro tradicional, mas fundamental quando se analisa a centralidade do Itaim Bibi, estando essa nova via em posição radial a esse novo “Centro”.

4.3.2.5. A Desestruturação do Crédito II – Em busca de alguma estabilidade (de 1999 a 2000)

Mapa 14 - Condomínios residenciais verticalizados construídos no MSP entre os anos de 1999 a 2000, de acordo com as fases desse período (início-término)

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1999 - 2000

1912 - 1998

1998 - 1999

1999 - 2000

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

0 5 10 km

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 1999 - 2000

1912 - 1998

1998 - 1999

1999 - 2000

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

0 5 10 km

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Gráfico 54 -

Produção unitária de apartamentos no MSP entre 1999 a 2000 (visão geral e detalhe)

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

Nesse terceiro e mais curto ciclo de alta registrado para a produção paulistana contemporânea de apartamentos, chama a atenção que tal comportamento tenha se dado concomitantemente a uma expressiva recuperação e alta do PIB brasileiro, sendo tal movimento desse setor do Mercado Imobiliário dessa forma uma certa antecipação das oscilações verificadas na Economia como um todo, considerando-se que tais unidades foram anteriormente lançadas.

É interessante que tal guinada positiva apresentada pelo PIB brasileiro no fim do século XX seria também constatada quando da análise do comportamento dos PIB latino-americano e mundial; sendo que este oscilaria em menor grau tendendo à alta, ao contrário do constatado para o sub-

continente latino-americano.

Essa mudança no panorama Macroeconômico transcorrida nesse breve período seria também perceptível em outros setores, havendo então uma estabilização dos índices de desemprego em torno de 7,5%, e quedas da Taxa Básica de Juros – registrando então seu menor valor até esse momento, de 18% ao ano – e do Deflator do PIB – oscilando os valores desse índice de 8,5% para 6,0%, com tendência à queda.

Nesse novo cenário tanto o setor da Construção quanto o de serviços imobiliários e aluguéis, em maior intensidade, decairiam sua participação no PIB brasileiro, mantendo tal tendência de queda até meados da primeira década dos anos 2000. Em termos dos financiamentos imobiliários, outro importante indicativo dessa mudança, manter-se-ia a tendência de elevação no número de novos contratos notável desde o ano de 1996, no entanto ainda quase que exclusivamente mantido pelo FGTS, fatores que apontariam, assim, uma melhora na acessibilidade das famílias a tal produção imobiliária.

É também interessante que se aponte como a emergência do século XXI marcaria uma nova realidade para a cidade de São Paulo, na qual se verificaria uma estabilidade no ritmo de seu crescimento populacional e demográfico, historicamente sempre muito elevados. Assim, se por um lado a variação em seu acréscimo populacional se manteria então em torno de 8%, a de seus domicílios estabilizar-se-ia em cerca de 18,5%, o que coloca outras questões às Políticas Públicas Urbanas na metrópole nesse novo século¹³⁰.

Por se constituir em um período com apenas dois anos de duração, é difícil que se façam alegações quanto à localização dos edifícios residenciais construídos na cidade em cada uma dessas fases/anos, optando-se então, assim, por tratá-lo enquanto um momento único. Notar-se-ia nesse período, dessa forma, uma tendência desses novos empreendimentos concentrarem-se nas principais áreas de verticalização então conformadas, mantendo um padrão duplo de expansão dos vetores de expansão tradicionais, como aqueles estruturados pelos bairros de Santana, Penha, Jardim Anália Franco, Mooca, Ipiranga, Vila Mariana-Saúde e Pompeia-Lapa, concomitantemente ao adensamento daquelas vizinhanças mais polarizadas pela centralidade do Itaim Bibi, como os bairros de Pinheiros, Moema, Brooklin e Vila Andrade.

Assim, ao mesmo tempo em que se nota uma distinguível separação entre os vetores de expansão tradicionais daqueles mais novos, nesse período seria também marcante a maior concentração desses novos empreendimentos pelo território paulistano, segundo polaridades e eixos

130 Tome-se como exemplo o caso do decréscimo no número médio de habitantes por domicílio na cidade de São Paulo: atingindo um pico de 4,66 pessoas por domicílio na década de 1960, seu recorde histórico, esse registro já seria de 3,5 na década de 1990, permanecendo assim em franca queda desde meados do século XX. Assim, e para além da discussão de como a metrópole paulista viria a se estruturar espacialmente, ressalta-se aqui também a inegável importância de se considerar suas transformações sociais quando desse tipo de análise focada no Mercado Imobiliário local.

de verticalização já conformados. Cabe também que se ressalte como pela primeira vez o bairro dos Jardins, privilegiado por se constituir na interface primaz entre as duas aqui identificadas centralidades paulistanas, apresentaria uma produção imobiliária inexpressiva nesse período, concentrada próxima à Av. Brigadeiro Luís Antônio – umas das vias radiais principais de conexão entre o Centro e o Itaim Bibi.

4.3.2.6. A Desestruturação do Crédito III – Crises cambiais nos países “emergentes” e a gradual reestruturação brasileira (de 2001 a 2009)

Mapa 15 - Condomínios residenciais verticalizados construídos no MSP entre os anos de 2001 a 2009, de acordo com as fases desse período (início-consolidação-término)

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 2001 - 2009

1912 - 2000

2000 - 2003

2003 - 2006

2006 - 2009

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 2001 - 2009

1912 - 2000

2000 - 2003

2003 - 2006

2006 - 2009

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

Legenda

Condomínios residenciais verticais privados 2001 - 2009

1912 - 2000

2000 - 2003

2003 - 2006

2006 - 2009

Limites dos distritos administrativos paulistanos

Limite do Município de São Paulo

Imagem de satélite ESRI

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Gráfico 55 -

Produção unitária de apartamentos no MSP entre 2001 a 2009 (visão geral e detalhe)

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

Sexto ciclo contemporâneo da verticalização paulistana, configura-se enquanto um período ainda contido pela exiguidade de crédito imobiliário, cujo sistema começaria a se reestruturar a partir dos anos de 2005 e 2006 (MEYER, 2014, p. 108-9). A retração da produção imobiliária em 2006 corresponde ao recuo econômico ocorrido quando do primeiro ano do Governo “Lula”, em 2003, e a verificada retomada nos anos de 2008 e 2009 já aos reflexos de tal reestruturação efetivada no início dessa década.

Verifica-se nesse momento uma tendência de elevação constante nas taxas de crescimento econômico tanto brasileiro quanto latino-americano e mundial, tendo a América Latina apresentado

taxas ligeiramente superiores à média mundial a partir do ano de 2004 – em comportamento em muito semelhante ao verificado pela Economia brasileira.

A grande, e notável, diferença entre esses indicadores dar-se-ia no entanto a partir do ano de 2008, tendo todos esses registros de crescimento de PIB atingido rapidamente consideráveis valores no ano de 2009, enquanto que nesse mesmo período a produção de apartamentos na cidade de São Paulo permaneceria em ascensão, atingindo inclusive nesse ano sua maior marca desde o ano de 1999, talvez em muito devido aos lançamentos realizados diante das boas expectativas desse início de século.

As participações no PIB brasileiro dos setores de serviços imobiliários, aluguéis e da Construção permaneceria no entanto em queda, com tendências a uma estabilização já ao fim desse período, na marca dos 13%. Como visto quanto à produção de apartamentos em São Paulo nessa mesma época, nota-se uma pequena elevação da participação da Construção na Economia na passagem do ano de 2009 para 2010, no entanto sendo pouco elucidativa por se constituir no último registro aqui obtido dessa série.

Quanto aos outros indicadores aqui abordados, esse período seria marcado por um processo semelhante ao ocorrido no início da década de 1990, em que haveria uma gradual melhora de tais índices nesse intervalo temporal considerado, fundamentando as elevações futuras notadas nessa produção imobiliária, apenas captadas em certa intensidade nesses períodos que as estruturariam.

Assim, nessa primeira década do século XXI no Brasil o Deflator do PIB oscilaria de 13,7% em 2003 a 5,7% em 2009, a Taxa Básica de Juros de 24,7% em 2003 para 9,5% em 2009, e o desemprego de 12% em 2003 para 8% em 2009, índices esses que ajudariam a contribuir para a conformação de uma acentuada tendência de alta nos financiamentos imobiliários firmados durante esse período, alavancados pela retomada da participação do SBPE nesse montante a partir do ano de 2006. Em 2009 o total de unidades financiadas atingiria assim o até então pico histórico dessa série, datado de 1980.

Um dado interessante de se justapor a tal análise macroeconômica de um cenário favorável à produção imobiliária nesse período, relacionando-a a aqui já mencionada importância de se considerar a conformação social do Espaço Urbano em estudo, é que apesar do ritmo de crescimento populacional da cidade de São Paulo ter permanecido praticamente estável na década de 2000, variando de 8,17% para 7,85%, suas taxas de crescimento do número de novos domicílios formados na cidade e do número médio de pessoas por residência voltariam a intensificar-se nesse período em relação à tendência histórica verificada, atingindo o parque habitacional paulistano um aumento de cerca de 20% nessa década.

É assim interessante como diante de um panorama mais prolongado de crescimento no Brasil,

estruturado em torno de melhorias reais em diversos de seus indicadores, não só a produção imobiliária se intensificara como transcorreriam também relevantes mudanças comportamentais na sociedade, como uma significativa formação de novos domicílios unipessoais e elevação no padrão de consumo da população, verificável, por exemplo, na intensificação do número de licenciamentos de automóveis ocorrida a partir do ano de 2006.

Especificamente quanto à espacialização dessa produção de condomínios residenciais verticais empreendida nesse período na cidade de São Paulo, e em muito devido a esse cenário favorável e com disponibilidade restrita, mas crescente, de crédito para as famílias, o que se nota nesse período é uma gradual concentração desses novos empreendimentos não apenas naqueles vetores em que esse fenômeno já se estruturava em São Paulo, como também no entorno dessa nova centralidade conformada pelo bairro do Itaim Bibi.

Nesse sentido, não seria assim de se estranhar que, dos vetores tradicionais de expansão da verticalização na cidade, os mais ativos fossem justamente aquele a Oeste, já atingindo a Vila Romana e para muito além da Linha 3 – Vermelha do Metrô; e aquele a Sul, coincidentemente ao trecho sentido Jabaquara da Linha 1 – Azul do Metrô, que, não por acaso, adensara-se com maior intensidade apenas até atingir a Av. dos Bandeirantes, uma conexão direta à centralidade do Itaim Bibi.

Apesar de nesse período ter sido promulgado o novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, no ano de 2002, o fato da regulamentação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal ter sido aprovada somente em 2004, entrando em vigor a partir de 2005, acarreta que essa produção residencial verticalizada registrada nesse período ainda seria majoritariamente resultante dos mecanismos urbanísticos estabelecidos na legislação anterior; de forma que a contenção da verticalização no setor a Sudoeste do Centro paulistano e sua consequente descentralização, previstas nessa nova legislação, só viriam a ter efeitos no Mercado Imobiliário paulistano a partir dos lançamentos realizados no ano de 2007, e conclusão prevista para 2010 (portanto, já no próximo período).

Ter-se-ia, assim, que cerca de um quinto dos novos condomínios residenciais verticais construídos na cidade nesse ciclo estariam ainda localizados nos bairros anteriormente verticalizados, e muito próximos entre si, ao redor do Itaim Bibi - como esse próprio bairro e as vizinhanças de Moema, Brooklin, Vila Mascote, Jardim Marajoara, Vila Andrade e do Morumbi -; configuração que a promulgação dessa nova legislação urbanística viria a alterar consideravelmente (MEYER et al, 2013, p. 11).

Algumas vizinhanças já outrora verticalizadas se consolidariam nesse período enquanto polaridades da verticalização residencial paulistana, sendo, justamente por isso, emblemáticas desse fenômeno na cidade nesse começo de século aqui considerado. Seriam elas: a Vila Leopoldina a Oeste, o entorno do Jardim Anália Franco a Leste, e as proximidade do loteamento do Panamby

a Sudoeste –empreendimentos esses, em sua maioria, destinados a famílias de classe média alta.

4.3.2.7. O “Boom” Imobiliário (de 2010 a 2015)

Mapa 16 - Condomínios residenciais verticalizados construídos no MSP entre os anos de 2010 a 2015, de acordo com as fases desse período (início-consolidação-término)

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Gráfico 56 -

Produção unitária de apartamentos no MSP entre 2010 a 2015 (visão geral e detalhe)

Fonte: CFI-SP para o ano de 2017, elaborado pelo autor (2019).

Midiaticamente conhecido como “Boom Imobiliário”, o último ciclo aqui estudado, conformados pelo período entre os anos de 2010 e 2015, não o seria apenas o quarto momento de alta na produção paulistana de apartamentos como também, cabe salientar, o recordista de picos dessa produção em todo o histórico da cidade de São Paulo, demonstrando não só a pujança desse momento, como o fato do processo de verticalização paulistano intensificar-se progressivamente com o tempo.

A extraordinária produção desse ciclo foi sustentada pela conjunção de diversos fatores favorá-

veis prévios, e mantidos no decorrer desse momento¹³¹, tendo na retomada do crédito imobiliário o motor propulsor de tal inédita expansão da produção de apartamentos na cidade de São Paulo. Depois de duas décadas de financiamento imobiliário em caráter residual, a rápida expansão de recursos destinados para esse fim no Brasil a partir de 2006 teria, assim, fortes impactos nesse mercado - cujos empreendimentos construídos nesse período seriam entregues, justamente, do ano de 2009 em diante.

Dessa forma, o Deflator do PIB apresentaria nesse período uma notável estabilidade, em torno de 7,5% ao ano, constituindo-se esse o mais longo registro de estabilidade desse índice em toda a série histórica; enquanto que a Taxa Básica de Juros, então em uma tendência de queda, atingiria seu menor registro histórico em 2013, também em torno de 7,5% ao ano. Tal estabilização das Políticas Públicas em torno da Inflação e dos Juros Básicos, conjuntamente a um importante aumento no crédito nesse período, manteriam, assim, um ritmo acentuado de consumo com aumento da renda das famílias e diminuição do desemprego, sendo a retração verificada no número de apartamentos construídos em São Paulo no ano de 2012 decorrência direta dos impactos da CFG de 2008 - sentida mais fortemente no Brasil, por sua vez, no ano de 2009.

A intensidade de crescimento de novos licenciamentos de automóveis verificado desde o ciclo anterior também se manteria; tanto em termos de Brasil, quanto da cidade de São Paulo. Em 2015 o Brasil registraria um automóvel para cada 3,5 habitantes, proporção essa que em 2000 era de 1 para cada 6,7, e em 1960 (ano próximo ao início dessa série) de 1 para cada 504,3 – variando na capital paulista de 2,4 no ano de 2008 (comparando-se a sua população em 2010) para 1,9 em 2015, um crescimento de representatividade da ordem de 20% em sete anos.

Em relação à retomada dos contratos de financiamento imobiliário, e apesar dos registros aqui analisados chegarem apenas ao ano de 2011, tais taxas de crescimento manteriam suas tendências de elevação registrando os anos de 2010 e 2011 consecutivos picos históricos no número de novos financiamentos firmados - ocorrendo, pela primeira vez nessa série, uma paridade no volume de contratos firmados pelo SBPE e pelo FGTS¹³². Importante aqui salientar que tal eleva-

131 Em 2007, conforme relata Meyer (2013, p. 109), a ampliação das operações de financiamento imobiliário ganharia um importante impulso com a entrada em vigor de uma nova normativa para esse segmento financeiro, que levaria a uma maior competição entre os bancos atuantes no país levando-os a ampliarem os prazos e baixarem os juros de novos financiamentos, diminuindo assim, acentuadamente, o valor das prestações cobradas e da renda necessária para a contratação de empréstimos - ampliando com isso o contingente de famílias então agora com acesso ao mercado de crédito, e pressionando a produção imobiliária em prol da comercialização de imóveis acessíveis a esse novo público consumidor. Com isso as incorporadoras atuantes na cidade de São Paulo passariam a aumentar a oferta para essa classe média ascendente, atuando em segmentos de renda que até então não atingiam com suas “cestas de produtos”.

132 No entanto, tal volume crescente de crédito representaria apenas uma pequena fração de toda comercialização de imóveis residenciais ocorrida recentemente no Brasil, como informariam Haddad e Meyer em trabalho publicado em 2009. Entre 1983 e 2005, por exemplo, o SBPE financiaria anualmente em média 56,9 mil unidades

ção ocorrida no ano de 2010, em muito decorrente das políticas federais anticíclicas implementadas nesse período (que levariam a maior alta do PIB brasileiro desde 1986, da ordem de 7,5%), resultariam também no maior pico de construção de apartamentos na cidade de São Paulo, em 2010 – correspondentes aos registros de três anos depois, 2013.

Como já apresentado, é nesse período que a nova legislação urbanística paulistana passaria de fato a vigorar, redirecionando a verticalização empreendida até então na cidade de São Paulo dos bairros a Sudoeste do Centro para outras áreas intermediárias da cidade e/ou dentro do perímetro das Operações Urbanas então em curso. Concomitantemente a isso, diversas incorporadoras atuantes na capital paulista expandiriam expressivamente suas capacidades de investimento ao realizarem a abertura de seu capital na Bolsa de Valores (MEYER, 2013, p. 109); recursos esses que, aproveitando-se dos incentivos urbanísticos recém promulgados ao desenvolvimento imobiliário da porção intermediária da metrópole, levariam à construção nessas localidades de grandes condomínios residenciais verticalizados - inclusive em terrenos outrora ocupados por grandes indústrias (MEYER et al, 2013, p. 16).

O aumento dos lançamentos nas áreas intermediárias da cidade dessa forma conteria a dispersão periférica desses novos condomínios pela cidade de São Paulo, sendo verificado, assim como no ciclo anterior, que cerca de 20% dos novos empreendimentos verticais construídos no Município concentrar-se-iam no entorno próximo à centralidade do Itaim Bibi - apesar de que, cabe também apontar, seria verificada uma considerável mudança em sua distribuição no interior dos vetores de expansão já constituídos na cidade.

Notar-se-ia nesse período uma progressiva tendência desses novos condomínios concentrarem-se nas fronteiras das vizinhanças paulistanas mais verticalizadas, quase que “completando” o perímetro de tais vetores. Esse fenômeno seria notável, por exemplo, nas imediações da Av. Jornalista Roberto Marinho (antiga Água Espraiada) a Sudoeste do Brooklin, no entorno da polaridade de Santo Amaro e do Shopping Morumbi, evidenciando-se o vetor de expansão da verticalização conformado no entorno da Av. Santo Amaro, a Sul; a Oeste da Vila Andrade, nas imediações do vetor constituído pelos bairros de Santana e Jardim São Paulo, a Oeste do CERET no Jardim Anália Franco, e nas imediações das Av. Dr. Ricardo Jafet ao Sul, da Av. Hélio Pellegrino a Sudoeste e da Rua Clélia a Oeste.

Outra característica relevante dessa produção imobiliária recente, encerrando-se aqui a análise dos ciclos da verticalização residencial paulistana pretendida nesta pesquisa, é uma perceptível tendência dos empreendimentos construídos no último período dessa fase voltarem-se, no interior a seus vetores de estruturação, a localizações mais centrais a cada uma de suas centralidades polarizadoras, fator esse que tanto traria à discussão a aqui constatada tendência da

habitacionais, montante correspondente a menos de 5% da formação de domicílios registrada no país na década de 1990.

verticalização dispersar-se pelo território urbano justamente nos períodos de baixa de sua produção, quanto à hipótese, aqui ainda apenas aventada, de que a cidade de São Paulo estaria estruturada segundo duas centralidades existentes em sua mancha urbana – discussão essa aqui realizada, no entanto, em meio ainda a muitas limitações quanto a seu devido desenvolvimento.

4.3.3. Considerações finais acerca do processo de verticalização residencial da cidade de São Paulo

Tendo sido assim explicitada a periodização aqui proposta para a produção privada de apartamentos na cidade de São Paulo, três tópicos no entanto merecem uma maior atenção em sua discussão, sendo com esse intuito aqui brevemente trazidos. O primeiro deles, de estreita relação com a bibliografia aqui trabalhada no capítulo primeiro desta dissertação, versa sobre como o estudo da verticalização paulistana pode trazer novas perspectivas às teses de Somekh (1987) e Villaça (2001) quanto à estruturação não só desse específico fenômeno urbano, como do crescimento urbano das cidades brasileiras como um todo.

Nesse sentido, chama a atenção como a base de dados imobiliários desenvolvida para essa pesquisa trouxe um novo panorama ao que foi o processo de verticalização da cidade de São Paulo, evidenciando, por exemplo, como tal fenômeno não apenas se intensificou no transcorrer do tempo nessa metrópole, como mesmo em seus períodos de baixa de produção tais níveis permaneceram em uma constante tendência de elevação - o que se faz aqui questionar quanto ao que contribuiria para um entendimento da realidade paulistana tratar tal fenômeno enquanto em um processo de “desverticalização”, como colocado por Somekh (1987). Ao que se pôde aqui constatar, dessa forma, ter-se-ia um cenário exatamente oposto a esse em se tratando do estudo de caso paulistano.

Em relação à estruturação urbana de São Paulo e dos fenômenos a ela internos, como seu processo de verticalização, pôde-se aqui confirmar como a aplicabilidade de um modelo espacial baseado em vetores de expansão urbana condicionados pelos meios de transporte possui um grande potencial explicativo ao estudo da área urbana paulistana, sendo aqui discutível, no entanto, a premissa de que as diferentes zonas da cidade distribuir-se-iam pelo território segundo quadrantes preferenciais de localização de usos semelhantes - como defendido por Villaça (2001) e Hoyt (1933) -, uma vez que ao extravasar os limites municipais, como constatado no vetor de expansão a Sudoeste do Centro paulistano, tal homogeneização do território em muito perderia seu poder estruturador, retomando-se a relevância de se considerar em tais estudos essas barreiras aparentemente fictícias que conformam os limites municipais em uma Região Metropolitana, por exemplo.

Levanta-se aqui assim um debate, até o momento apenas apresentado neste trabalho, do quan-

to a propriedade privada da terra e o consequente poder de influência de seus proprietários junto às Administrações Públicas e à sociedade civil não seria uma perspectiva de análise mais apropriada para se compreender como se efetivaria o processo de dominação através do Espaço exercido pelas elites nas sociedades capitalistas, reverberando essa hipótese, no caso paulistano, para a consideração dessa cidade enquanto polarizada por duas áreas centrais diversas.

Assim, e conforme apresentado nas imagens trazidas abaixo, a constatação de que a verticalização residencial empreendida na cidade de São Paulo ter-se-ia polarizado segundo duas distintas áreas presentes em sua mancha urbana, ao invés de se conformar enquanto uma enorme e “diluída” centralidade englobada por tais localidades, é uma hipótese que merece mais estudos antes de ser já previamente refutada, e é com esse objetivo que ela é aqui levantada e mantida, apesar de necessitar ainda de aprofundamentos.

Diante dos indícios aqui constatados de tal processo de estruturação urbana, aqui se advoga, seria plausível considerar um trecho do bairro do Itaim Bibi e as Av. Faria Lima e Berrini enquanto uma nova centralidade metropolitana paulistana, diversa não apenas em seu aspecto físico no território mas também em sua constituição, visto a inexistência de grandes equipamentos e órgãos públicos sob sua abrangência. Quanto a isso, é de se pensar que sendo uma centralidade formada recentemente, e contígua a outra dotada com tais Instituições, não seria improvável que essa nova centralidade estruturar-se-ia sem uma presença física mais “concreta” do Poder Público, ainda mais tendo em consideração o corrente processo de diminuição do papel do Estado levado a cabo pelas elites nacionais no Brasil desde meados do século passado.

Ainda a esse respeito, dois pontos merecem ainda ser destacados: como se pôde aqui constatar, o fato da implementação do Metrô como realizado em São Paulo vir muito mais a reafirmar vetores de expansão já conformados do que realmente os estruturar, e uma necessária e urgente discussão quanto à transformação dos “bairros-jardins” existentes próximos aos Centros paulistanos, visto tais elementos urbanos se configurarem enquanto exemplares excepcionais para a análise de como o monopólio da propriedade privada da terra pelas elites seria extremamente definidor de como as cidades brasileiras se desenvolveriam no decorrer do tempo.

Relacionado a isso, e encerrando-se assim as três colocações que aqui se fazem, está a premissa de se interpretar o Espaço Urbano brasileiro também diante de uma perspectiva racial, discussão essa a qual os produtos desenvolvidos nesta dissertação visam a contribuir diante do que se pôde até o momento produzir a esse respeito. Como inclusive já apontado por alguns estudiosos (como Rolnik (1997) e Domingues (2004)), no Brasil a cor de pele de seus habitantes condicionaria também muito de suas vivências urbanas, sendo assim um elemento essencial para se compreender a segregação espacial existente nas cidades e como se daria a dominação exercida por suas elites sobre esse território. Assim, aqui se espera, que aspectos relativos à

Figura 34 – As duas centralidades paulistanas com suas principais vias de estruturação radial

Fonte: autor (2020), baseado em mapa de pontos da verticalização residencial paulistana fornecida por meio do CFI-MSP (2017).

verticalização agora possam ser adicionados a tais análises racializadas do Espaço Urbano brasileiro, fundamentais de serem cada vez mais incorporadas a esse campo de estudo.

Mapa 17 – Mapa do tipo Kernel com a distribuição das concentrações dos apartamentos construídos na cidade de São Paulo

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Conclusão

Para além do objetivo principal desta dissertação, a investigação da ocorrência ou não de ciclos imobiliários no tocante à produção privada de apartamentos na cidade de São Paulo, em primeiro lugar aqui se destaca o quanto a produção de uma inédita base de dados imobiliários contribuiu não apenas para esse objetivo específico, como descortina para adiante uma multiplicidade de abordagens investigativas possíveis para o campo dos Estudos Urbanos no Brasil.

Ressalta-se aqui, assim, tanto a importância de que cada vez mais Arquitetos e Urbanistas especializem-se nessas outras técnicas de análise exploradas nesta pesquisa, quanto que seja exercida uma crescente pressão para que os agentes do Poder Público progressivamente se atentem não apenas para a constante obtenção, tratamento e interpretação de variados e múltiplos dados sociais e urbanos, quanto os disponibilize para a população de forma facilitada, propiciando com isso a realização de muitas mais pesquisas como a aqui desenvolvida.

Pesquisas essas, salienta-se, impreterivelmente multidisciplinares, de forma que é assim desejável que tal troca de conhecimento não seja apenas realizada internamente aos campos da Arquitetura e do Urbanismo, mas também da Economia, Estatística, Gestão Pública, Sociologia,

visando com isso não somente contribuições à discussão da específica conformação do Mercado Imobiliário nas Economias Capitalistas, como para de que forma tal setor estruturar-se-ia em cada específica realidade nacional, aspecto esse imprescindível de ser considerado em tais estudos.

Nesse sentido, é premente que esses grupos e estudiosos tenham sempre em mente as oportunidades e limitações à transformação do Espaço Urbano impostas por cada sistema econômico instituído nacionalmente, visto que, como se procurou aqui evidenciar, a verticalização por si só não teria a capacidade de transformar as cidades brasileiras sem que, anteriormente à conformação desse fenômeno, aspectos como a situação fundiária local fossem também revistos e modificados.

Tendo sido assim esclarecidos esses relevantes tópicos que permeiam a todo este trabalho, retomam-se nessas considerações finais a aplicabilidade e as possibilidades interpretativas advindas do emprego da Teoria de Ciclos Imobiliários nos Estudos Urbanos brasileiros, perspectiva essa que embora ainda pouco empregada nos estudos nacionais, aborda como poucas a indissociabilidade desse específico setor econômico a questões que vão desde as Leis de Zoneamento vigentes em uma determinada localidade, às políticas nacionais instituídas de financiamento habitacional de um país – relações essas, inclusive, fundamentais de serem conhecidas por aqueles que desejam intervir ou regular esse mercado.

Referenciando-se algumas constatações derivadas da investigação aqui desenvolvida, pôde-se verificar com esta pesquisa, por exemplo, como as oscilações verificadas no comportamento do PIB nacional e nas tendências demográficas de uma localidade seriam fundamentais para se entender a conformação imobiliária local, sendo mais influentes para a produção imobiliária constituída do que aspectos estritamente relacionados a mudanças nos marcos urbanísticos locais - e estabelecendo com esses indicadores macro, como o PIB, relações causais nem sempre tão óbvias ou diretamente proporcionais como seria de se esperar.

A aplicação de métodos analíticos já instituídos para o presente estudo dos ciclos imobiliários, tendo como embasamento a Revisão Bibliográfica realizada, mostrou-se também aplicável à realidade brasileira, embora quanto a isso o maior problema verificado para as análises resida justamente na indisponibilidade de séries históricas brasileiras de dados econômicos e imobiliários longas e mais precisas como aquelas disponíveis nos países Ocidentais do Norte – nos quais, como também apontado, tais escritos e modelos teóricos foram gestados e desenvolvidos.

Uma outra especificidade do contexto brasileiro que impactou da forma semelhante essa tentativa relacionar-se-ia, notadamente, às oscilações verificadas nos índices econômicos nacionais, que pelo histórico do Brasil de grandes “choques”, apresentando essas séries picos e vales altamente díspares, mostram-se mais difíceis de serem interpretadas quando comparadas aos panoramas econômicos mais estáveis dessas já mencionadas mesmas Economias do Norte.

Notadamente quanto ao estudo de caso da verticalização residencial ocorrida na cidade de São Paulo – SP, objeto primaz desta pesquisa, foi interessante constatar como tal material aqui desenvolvido permitiu a elucidação de uma nova periodização quanto à essa específica produção imobiliária empreendida na cidade, abrindo a esse trabalho possibilidades analíticas então não dadas de início mas que se mostraram valiosas à discussão – principalmente considerando-se o tempo e esforços dispendidos para sua obtenção, entendimento, e aplicação durante a realização desta pesquisa.

Em termos das limitações de tal método, poder-se-ia apontar como um dos pontos altos desta pesquisa também sua maior fragilidade: um estudo centrado na capital paulista. Assim, por mais que a metodologia aqui desenvolvida possa ser aplicada a outras municipalidades, sabe-se que o nível de dados oficiais registrados e disponibilizados pela Municipalidade da cidade de São Paulo a conformam como um oásis diante de outras realidades brasileiras, ao que se soma o fato da sua excepcionalidade enquanto fenômeno urbano no mundo tornar sua discussão ainda mais específica quando considerados certos aspectos seus - como o debate aqui levantado acerca de sua estruturação espacial em torno de duas centralidades diversas.

Assim, e pensando-se já nos prosseguimentos sugeridos após a conclusão desta pesquisa, considera-se enquanto um dos imperativos a tais trabalhos expandir os métodos de pesquisa aqui aplicados não apenas para outras cidades da Região Metropolitana paulistana, como também para outras áreas do estado e do país, de forma a procurar entender, diante das informações que essas outras municipalidades coletam, tratam e disponibilizam ao público, como o estudo aqui realizado poder-se-ia ser ampliado a essas outras realidades nacionais - cabe apontar, em muito diversas entre si devido à extensão territorial e diversidade cultural apresentadas pelo Brasil.

Quanto a isso, a própria base de dados do Cadastro Fiscal Imobiliário paulistano enseja ainda, por si, procedimentos e análises mais detalhados a serem realizados, principalmente pelo constatado de que uma maior regularidade em seus dados consolidar-se-ia apenas a partir do ano de 1970, apesar de constarem também registros prévios. Da mesma forma, configura-se enquanto premente o debate de como questões relacionadas a aspectos para além da luta de classes, notadamente aqueles raciais, serem profundamente impactantes na estruturação das cidades brasileiras e na verificável segregação territorial que apresentam - temática essa que esta presente pesquisa, no entanto, apenas resvala para seu entendimento.

A discussão a respeito de aspectos fundiários suscitada pelo estudo dos ciclos imobiliários também é outro importante ponto a ser futuramente desenvolvido, principalmente a partir de investigações quanto a como a propriedade da terra transpassaria de dono em cada específica localidade. Em um panorama como o brasileiro, pautado por um sistema econômico capitalista, tal entendimento não pode de forma alguma ser negligenciado quando do estudo da transformação espacial ocorrida às cidades.

O desenvolvimento dessa abordagem calcada em aspectos fundiários junto a um aprofundamento no estudo dos ciclos imobiliários locais brasileiros, aqui já iniciado, configuram-se assim como as duas maiores linhas de pesquisa levantadas nesta dissertação e que merecem ainda maior atenção e dedicação futuras. A verificação da conformação de ciclos imobiliários referentes à produção de apartamentos na cidade de São Paulo, aqui apresentada, constitui-se assim apenas enquanto mais um passo nesta trajetória a ser ainda longa, e fundamentalmente, percorrida.

Referências Bibliográficas

ALENCAR, A. P. (Professora Doutora no Departamento de Estatística no IME-USP). Conversa e realização de processamento para análise de série temporal segundo metodologia por ela desenvolvida. IME-USP, São Paulo, dez. 2019.

AMADEO, K. Real Estate, What It Is and How It Works. **Thebalance.com**. 24 fev. 2020. Disponível em: <<https://www.thebalance.com/real-estate-what-it-is-and-how-it-works-3305882>>. Acesso em: 30 fev. 2020.

ANFAVEA (Associação Nacional dos Fabricantes de Veículos Automotores). **Séries mensais, a partir de janeiro/1957, de autoveículos por segmento (automóveis, comerciais leves, caminhões, ônibus, total) de produção; licenciamento de nacionais, importados e total de exportações em unidades**. Estatísticas – Séries Históricas. 2020. Disponível em: <<http://www.anfavea.com.br/estatisticas>>. Acesso em: 05 jan. 2020.

BACCIOTTI, R. R. M. **Discussões sobre a evolução do deflator do PIB**. Nota técnica nº 18 do

Instituto Fiscal Independente. 2018. Disponível em: < https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/544424/NT18_2018.pdf?sequence=1>. Acesso em 15 jan. 2020.

BANHAM, R. **Los Angeles: a arquitetura de quatro ecologias**. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2013.

BARBON, A. L. **Mobilidade residencial intra-urbana em grandes centros: Região Metropolitana de São Paulo**. Dissertação (mestrado). Pontifícia Universidade Católica, Campinas, 2003.

BETARELLI JR. A. A. **Economias de aglomeração e crescimento urbano**. 2016. Disponível em: <https://www.ufjf.br/lates/files/2016/12/Conte%3%bado-4-%e2%80%93N_Economias-de-aglomera%3%a7%3%a3o-e-crescimento-urbano-parte-I.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2020.

BIBLIOTECA NACIONAL. **Há 120 anos, era inaugurada a primeira linha elétrica de bondes em São Paulo**. 07 mai. 2020. Disponível em: <<https://www.bn.gov.br/acontece/noticias/2020/05/ha-120-anos-era-inaugurada-primeira-linha-eletrica>>. Acesso em: 07 mai. 2020.

BRIXIOVA, Z., VARTIA, L. & WORGOTTER, A. Capital flows and the boom-bust cycle: The case of Estonia. **Economic Systems**, Ratisbona – Alemanha, v. 34, p. 55-72, 2010.

BURGARELLI, R; VEIGA, E. São Paulo é uma cidade dos anos 70: ¼ dos imóveis é daquela década. **Estadão**. 16 abr. 2017. Disponível em: <<https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,sao-paulo-e-uma-cidade-dos-anos-70-14-dos-imoveis-e-daquela-decada,70001739800>>. Acesso em: 10 jan. 2018.

CAMBRIDGE (dictionary). **“Real Estate”**. 2020. Disponível em: <<https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/real-estate>>. Acesso em: 30 fev. 2020.

CASTRO, J. R. Dez anos da crise de 2008: colapso, consequências e lições. **Nexo Jornal**. 13 set. 2018. Disponível em: <<https://www.nexojornal.com.br/expresso/2018/09/13/Dez-anos-da-crise-de-2008-colapso-consequ%C3%A2ncias-e-li%C3%A7%C3%B5es>>. Acesso em: 10 jan. 2020.

CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção). **Financiamento habitacional – FGTS e SBPE; Banco de Dados CBIC**. 2019. Disponível em: < <http://www.cbicdados.com.br/menu/financiamento-habitacional/>>. Acesso em: 08 dez. 2019.

CENTOFANTI, M. 'O governo vai vir para cima da gente', diz moradora de ocupação: Habitantes de prédio ocupado pelo MSLM no Centro de São Paulo têm receio do que pode acontecer com eles após a tragédia. **Revista Veja**. 03 mai. 2018. Disponível em: <<https://veja.abril.com.br/brasil/o-governo-vai-vir-para-cima-da-gente-diz-moradora-de-ocupacao/>>. Acesso em: 20 fev. 2020.

CHAUVET, M. The Brazilian Business and Growth Cycles. **Revista Brasileira de Economia**. Rio de Janeiro – Brasil, v. 56, p. 75-105, 2002.

CORSALETTE, C. O que são as elites. E qual seu papel na sociedade? **Nexo Jornal**. 19 nov. 2018. Disponível em: <<https://www.nexojornal.com.br/podcast/2018/11/18/O-que-s%C3%A3o-as-elites.-E-qual-seu-papel-na-sociedade>>. Acesso em: 08 jan. 2020.

DIÓGENES, J. Nova Lei de Zoneamento de Haddad barra verticalização do Pacaembu. **Estado**. 30 mai. 2015. Disponível em: <<https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,nova-lei-de-zoneamento-de-haddad-barra-verticalizacao-do-pacaembu,1697175>>. Acesso em: 10 jan. 2020.

DETRAN.SP (Departamento Estadual de Trânsito de São Paulo). **Frotas de Veículos em São Paulo – por tipo de veículo**. 2019. Disponível em: <<https://www.detran.sp.gov.br/wps/portal/portaldetran/cidadao/busca!/ut/p/z1/>>. Acesso em: 05 jan. 2020.

DOMINGUES, P. J. **Uma História Não Contada: Negro, Racismo e Branqueamento em São Paulo no Pós-Abolição**. São Paulo: Editora SENAC, 2004.

ELMASRI, R.; NAVATHE, S. **Sistemas de banco de dados**. São Paulo: Pearson Addison Wesley, 2005.

FAUSTINO, D. M. **“Por que Fanon? Por que agora?”: Frantz Fanon e os fanonismos no Brasil**. Tese (doutorado). Centro de Educação e Ciências Humanas da Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2015. Capítulo 1: A propósito de Fanon: vida, obra e política; p. 27-91.

FMI (Fundo Monetário Internacional). **Real GDP Growth – Annual percent change**. 2019. Disponível em: <https://www.imf.org/external/datamapper/NGDP_RPCH@WEO/WEOWORLD>. Acesso em: 08 dez. 2019.

FRANÇA, D. S. N. **Segregação Racial em São Paulo: Residências, redes pessoais e trajetórias urbanas de negros e brancos no século XXI**. Tese (doutorado). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

GAFFNEY, M. The Role of Land Markets in Economic Crises. **The American Journal of Economics and Sociology**, Hoboken – EUA, v. 68, p. 855-888, 2009.

GAGLIOTTI, G. **A Verticalização em São Paulo, de 1980 a 2011**: Concentração e dispersão. Dissertação (mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2012.

GERAQUE, E. Margens de represas na zona sul de São Paulo têm 75 invasões em 4 anos. **Folha de S. Paulo**. 17 jun. 2017. Disponível em: <<https://m.folha.uol.com.br/cotidiano/2017/06/1893653-margens-de-represas-na-zona-sul-de-sao-paulo-tem-75-invasoes-em-4-anos.shtml>>. Acesso em: 10 jan. 2020.

GUSMÃO, H. N. B. Mapa racial de pontos da cidade de São Paulo. **Desigualdadesespaciais.wordpress**. 29 jun. 2016. Disponível em: < <https://desigualdadesespaciais.wordpress.com/2016/06/29/mapa-racial-de-pontos-cidade-de-sao-paulo/>>. Acesso em: 15 dez. 2019.

HADDAD, E.; MEYER, J. F. P. Housing conditions and income distribution: evidence from São Paulo. In: LALL, S. V.; et al. **Urban Land Markets**: improving land management for successful urbanization. Dordrecht - Holanda: Springer Netherlands, 2009.

HARVEY, D. **Social Justice and the City**. Oxford - Reino Unido: Blackwell Publishers, 1988. Part Two – Chapter Five: Use value, exchange value and the theory of urban land use; p. 153-94.

IBGE. **Brasil 500 anos – Estatísticas do Povoamento**. 2000. Disponível em: <<https://brasil500anos.ibge.gov.br/estatisticas-do-povoamento/evolucao-da-populacao-brasileira.html>>. Acesso em: 10 dez. 2019.

IBGE. **Produto Interno Bruto dos Municípios**. 2020. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/saopaulo/pesquisa/38/47001?tipo=ranking&indicador=46997&ano=2010>>. Acesso em 15 dez. 2019.

IBGE. Diretoria de Pesquisas. **Análise Detalhada sobre o PIB per Capita e os Setores de Atividade Econômica – 2010 a 2013**. 2015. Disponível em: < <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101577.pdf>>. Acesso em: 15 dez. 2019.

IBGE. Diretoria de Pesquisas. **Notas Técnicas**. 2014. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/>>

apps/snig/v1/notas_metodologicas.html?loc=0>. Acesso em: 20 nov. 2019.

IBGE. SIDRA (Sistema IBGE de Recuperação Automática). **Tabela 1394**. 2011a. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2010/universo-caracteristicas-da-populacao-e-dos-domicilios>>. Acesso em 15 jan. 2020.

IBGE. SIDRA (Sistema IBGE de Recuperação Automática). **Tabela 1397**. 2011b. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2010/universo-caracteristicas-da-populacao-e-dos-domicilios>>. Acesso em 15 jan. 2020.

IKROMOV, N., & YAVAS, A. Asset Characteristics and Boom and Bust Periods: Na Experimental Study. **Real Estate Economics**, Nashville – EUA, v. 40, p. 603-636, 2012.

IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Avançada). **Séries Históricas** – Carta de Conjuntura. 2019a. Disponível em: <<http://www.ipeadata.gov.br/ExibeSerie.aspx?serid=38402>>. Acesso em 15 dez. 2019.

IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Avançada). **Taxa de juros nominal** - Overnight / Selic. 2019b. Disponível em: <<http://www.ipeadata.gov.br/ExibeSerie.aspx?serid=38402>>. Acesso em 15 dez. 2019.

ITAÚ (Corretora). **Short ou venda a descoberto**: Entenda como funciona a venda a descoberto. 2020. Disponível em: <<https://www.itaucorretora.com.br/nossosservicos/short-ou-venda-a-descoberto.aspx>>. Acesso em: 10 jan. 2020.

JACOB, P. P. Suburbanização: Origem, desenvolvimento, difusão, crítica e possíveis soluções. **Vitruvius**. Jul. 2016. Disponível em: <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/15.175/6115>>. Acesso em: 25 jan. 2020.

JADEVICIUS, A., SLOAN, B., & BROWN, A. Century of research on Property Cycles: a literature review. **International Journal of Strategic Property Management**, Londres – Reino Unido, v. 21, p. 129-143, 2017.

MEYER, J. F. P. As políticas habitacionais e seus desdobramentos. In: ARAÚJO, C. P.; VARGAS, H. C. **Arquitetura e mercado imobiliário**. Barueri: Manole, 2014.

MEYER, J. F. P. **Demanda residencial** – adequação da análise de mercado imobiliário: o caso

de São Paulo. Tese (doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

MEYER, J. F. P. et al. Convergências e divergências no tema da verticalização entre as literaturas nacional e internacional. *In: Colóquio Verticalização, Adensamento e Urbanidade: Questões de Pesquisa*. São Paulo: no prelo 2019. Disponível em: <https://317c0254-32a0-4b55-9308-96715d4b08c8.filesusr.com/ugd/f41e7c_856a73ae6704491ea4018a4b611a3f7b.pdf> . Acesso em 10 dez. 2019.

MEYER, J. F. P. et al. Mercado Imobiliário Residencial em Paraisópolis: aproximando-se ao mercado formal. In: 16ª Conferência Internacional da Latin American Real Estate Society - LARES, 13-15 set. 2017, São Paulo. **Anais...** São Paulo: LARES, 2017. Disponível em: <<http://lares.org.br/lares2017/Anais/>>. Acesso em: 25 fev. 2018.

MEYER, J. F. P.; et al. Transformações das incorporações residenciais verticais na RMSP na década de 2000. In: **Actas...** Congresso PNUM. Coimbra: 2013, 17 p.

MIOTTI, A. L. O. **Estudo de viabilidade para empreendimento residencial**. Trabalho de Conclusão de Curso. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

NAKANO, A. K. **Elementos demográficos sobre a densidade urbana: São Paulo, uma cidade oca?** Tese (doutorado). Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2015.

NASCIMENTO, D. F. O Prefeito Antônio Prado e a população negra da cidade de São Paulo (1899 - 1911). In: XVIII ENANPUR, 27-30 mai. 2019, Natal. **Anais...** Disponível em: < <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=632>>. Acesso em: 10 jan. 2020.

NOFSINGER, J. R. Household behavior and boom/bust cycles. **Journal of Financial Stability**, Nova York – EUA, v. 08, p. 161-173, 2012.

NOGUEIRA, P. M. S. **O Capital Imobiliário: Acumulação, Ciclo e Crises**. Dissertação (mestrado). Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2009.

PHOLPHIRUL, P., & RUKUMNUAYKIT, P. The Real Estate Cycle and Real Business Cycle: Evidence from Thailand. **Pacific Rim Property Research Journal**, Adelaide – Austrália, v. 15, p. 145-165, 2009.

QUEIROZ, L. A. P. C. **Incorporações Imobiliárias: Ciclos, financeirização, e dinâmica espacial em Natal/RN.** Tese (doutorado). Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2012.

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). **About us.** 2020. Disponível em: < <https://www.rics.org/pt-br/about-rics/>>. Acesso em: 10 jan. 2020.

REIS, L. G. A Afro-Ásia: O bairro da Liberdade e o atropelo da História. **Pragmatismo Político.** 06 fev. 2019. Disponível em: <<https://www.pragmatismopolitico.com.br/2019/02/afro-asia-bairro-da-liberdade-historia.html>>. Acesso em: 20 de fev. 2020.

REIS, M. M. **Análise de Séries Temporais.** 2020. Disponível em: <<https://www.inf.ufsc.br/~marcelo.menezes.reis/Cap4.pdf>>. Acesso em: 25 jan. 2020.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo.** São Paulo: FAPESP e Studio Nobel, 1997. Seção 02: Território negro na república branca; p. 75-8.

SÃO PAULO (município). GeoSampa. **Cadastro – IPTU.** 2018. Disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>. Acesso em: 20 jan. 2018.

SÃO PAULO (município). GeoSampa. **Favela – Habitasampa.** 2016. Disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>. Acesso em: 20 jan. 2018.

SÃO PAULO (município). **Lei Nº 8.266**, de 20 de junho 1975 – Aprova o Código de Edificações e dá outras providências. Disponível em: < <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-8266-de-20-de-junho-de-1975/regulamentacoes>>. Acesso em: 05 jan. 2020.

SÃO PAULO (município). Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. **População nos anos de levantamento censitário – 1872 a 2010.** 2019a. Disponível em: < http://smul.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/tabelas/pop_brasil.php>. Acesso em: 15 jan. 2019.

SÃO PAULO (município). Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. **Total de domicílios e número médio Pessoas/Domicílios – 1960 a 2000.** 2019b. Disponível em: <http://smul.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/tabelas/dom.php>. Acesso em: 15 jan. 2019.

SÃO PAULO (município). Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. **Uso do Solo Urba-**

no – Notas. 2019c. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/info_cidade/uso_do_solo_urbano/index.php?p=260382>. Acesso em: 15 dez. 2019.

SIQUEIRA, R. M. Viaduto Pacaembu, São Paulo, 1958: significados de uma obra em face do processo de desenvolvimento urbano. In: XVIII ENANPUR, 27-30 mai. 2019, Natal. **Anais...** Disponível em: <<http://anpur.org.br/xviiienanpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=64>>. Acesso em: 10 jan. 2020.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**: São Paulo 1920-1939. São Paulo: EDUSP, 1997.

SOMEKH, N. **A (Des)Verticalização de São Paulo**. Dissertação (mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

SOUZA, J. L. O que é? Deflator Implícito. **Revista Desafios do Desenvolvimento** – IPEA. 10 nov. 2017. Disponível em: <http://desafios.ipea.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=2140:catid=28&Itemid=23>. Acesso em: 15 dez. 2019.

TAYLOR, K. Y. How Real Estate Segregated America. **Dissent Magazine**. Outono 2018. Disponível em: <<https://www.dissentmagazine.org/article/how-real-estate-segregated-america-fair-housing-act-race>>. Acesso em: 25 jan. 2020.

TROJANEK, R. Cyclical Behaviour of Residential Markets. **Journal of International Studies**, Nova Delhi – Índia, v. 03, p. 28-35, 2010.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 2001.

Anexos

ANEXO I

- ANÁLISE DA CONJUNTURA - 1912 a 1953

PIB Brasil . Do fim da década de 1940 para os primórdios de 1950 (quando se iniciam esses registros) apresenta-se uma queda acentuada, que só iria se modificar nos primeiros anos da década de 1950.

PIB América Latina . n/d

PIB Mundo . n/d

Ciclos de Crescimento do Brasil . Período de grande instabilidade no início do século, apresentando de 1915 em diante períodos de alta mais estáveis, mas ainda assim voláteis. Destaque para agudas crises em torno dos anos de 1930 e 1940, e para o mais longo período histórico de crescimento da Economia brasileira entre 1942 e 1963

Participação do M. Imobiliário no PIB Brasil . n/d

Deflator Implícito do PIB Brasil . Período de grande instabilidade no entorno dos primeiros anos de 1950, quando se iniciam os registros.

Taxa de Juros – Brasil . n/d

Desemprego – Brasil . n/d

Financiamento Imobiliário – Brasil . n/d

Crescimento populacional - BR, E.SP e M.SP . População brasileira crescerá a níveis mais intensos do que a paulistana, que no entanto ganharia representatividade no estado de São Paulo. Em cinquenta anos a capital paulista passaria de cerca de 200 mil habitantes para mais de 2 milhões; apresentando as maiores taxas de crescimento desse período entre 1900 e 1940.

Crescimento de domicílios - M.SP . n/d

Automóveis licenciados – Brasil . n/d

- ANÁLISE DA CONJUNTURA – 1954 a 1969

PIB Brasil . Apesar dos picos em 1958 e 1968, tem-se um vale igualmente profundo tendendo aos registros de 1963. Década de 1960 marcada por grande oscilação.

PIB América Latina . Grandes oscilações, com tendência de crescimento.

PIB Mundo . Pouca oscilação, acompanhando comportamento do PIB da América Latina. Ambos apresentam pico em 1964.

Ciclos de Crescimento do Brasil . Crise aguda em meados da década de 1960, sendo no entanto um período em sua maior parte de alta – com destaque para toda a década de 1950 em tal regime.

Participação do M. Imobiliário no PIB Brasil . n/d

Deflator Implícito do PIB Brasil . Período de grande instabilidade até o ano de 1965, quando as variações estabilizam-se até o início da década de 1970. Em termos absolutos apresenta o pico histórico em 1964, ao entorno do qual se estrutura toda essa década.

Taxa de Juros – Brasil . n/d

Desemprego – Brasil . n/d

Financiamento Imobiliário – Brasil . n/d

Crescimento populacional - BR, E.SP e M.SP . População brasileira permanece crescendo com grande intensidade, e ritmo da Região Metropolitana é superior ao da capital. Em 20 anos a cidade de São Paulo dobra de tamanho, com um acréscimo de 3,7 milhões de habitantes entre 1950 e 1970; e ganhando, assim, representatividade percentual tanto no estado quanto no país como um todo. Ritmo de crescimento da capital e de sua Região Metropolitana que eram crescentes nos anos 1950 arrefecem na década de 1960; ao contrário do que acontece no estado e no Brasil, onde se estabilizam nessa década.

Crescimento de domicílios - M.SP . Em 1970 atinge pico histórico no número médio de habitantes por domicílio: 4,6; e variação no crescimento de seus domicílios, da ordem de 56,6% entre 1960 e 1970, é ainda menor do que tal indicador em se tratando do aumento populacional.

Automóveis licenciados – Brasil . Década de 1950 marcaria de fato a motorização da população brasileira, que continuaria a manter níveis expressivos de crescimento durante toda a década de 1960.

- ANÁLISE DA CONJUNTURA – 1970 a 1975

PIB Brasil . Período de alta até 1973, quando sofreria uma brusca queda. Em geral, um período de maior estabilidade.

PIB América Latina . Comportamento muito parecido ao do Brasil.

PIB Mundo . Apresenta um comportamento semelhante ao verificado para a América Latina e o para o Brasil, no entanto com maior oscilação. Pico de 1973 e vale em 1975 seriam os maiores registros até então.

Ciclos de Crescimento do Brasil . Um dos maiores e mais prolongados períodos de crescimento do país, em toda sua série histórica. Nota-se uma brusca queda em 1975, mas taxa ainda se mantém acima de 5% ao ano.

Participação do M. Imobiliário no PIB Brasil . Tendência de queda, movida pela baixa no setor de serviços e aluguéis.

Deflator Implícito do PIB Brasil . Há certa oscilação, apesar de menor do que o verificado na década de 1950. Tendência de elevação durante todo período, mas menos acentuada do que a ocorrida na década de 1960.

Taxa de Juros – Brasil . n/d

Desemprego – Brasil . n/d

Financiamento Imobiliário – Brasil . Unidades financiadas pelo FGTS decaem no período, enquanto que as pelo SBPE apresentam certa oscilação positiva. O ano de 1975 marcaria no entanto uma inversão em tais valores, devi-

do a uma total reversão para alta das unidades financiadas pelo FGTS.

Crescimento populacional - BR, E.SP e M.SP . População brasileira permaneceria em ritmo acelerado de crescimento, e o comportamento da Região Metropolitana de fato se apartaria do da capital paulista. São Paulo teria um acréscimo de mais de 2,5 milhões de habitantes em toda a década de 1970. Período em que a capital atingiria o pico histórico de representatividade populacional no estado e no país.

Crescimento de domicílios - M.SP . Haveria uma queda acentuada no número médio de pessoas por domicílio paulistano, seguida pelo maior percentual histórico de crescimento no número de domicílios; um aumento de 62% na década de 1970 (ante 43% em termos populacionais, a partir de então sempre se dando em menor intensidade).

Automóveis licenciados – Brasil . Apesar de em ainda grande crescimento, a variação nesse aumento estabiliza-se nesse período.

- **ANÁLISE DA CONJUNTURA – 1976 a 1980**

PIB Brasil . Período de grandes oscilações, mas com registros altos de cerca de 10% ao ano.

PIB América Latina . Apresentaria pouca variação em seu crescimento, aliada a uma tendência de alta.

PIB Mundo . Apresentaria uma grande oscilação, acompanhada de uma expressiva queda em seus percentuais de crescimento.

Ciclos de Crescimento do Brasil . Conformando ainda um período de alta, atravessaria por grandes oscilações tendendo à queda.

Participação do M. Imobiliário no PIB Brasil . Pouca variação, apresentando no ano de 1980 sua maior participação desde o início da década, 13,9%.

Deflator Implícito do PIB Brasil . Apresentaria grande variação com um acentuado aumento para o final da década, quando chegaria a registrar índice semelhante a 1964; então o pico histórico.

Taxa de Juros – Brasil . Considerável variação, tendendo a uma queda mas ainda em níveis altos.

Desemprego – Brasil . n/d

Financiamento Imobiliário – Brasil . Notável variação positiva, em muito devido ao grande crescimento da participação do SBPE entre 1978 a 1980. O ano de 1980 marcaria o pico histórico de até então.

Crescimento populacional - BR, E.SP e M.SP . População brasileira permaneceria em ritmo acelerado de crescimento, sendo o comportamento da Região Metropolitana também superior ao da capital paulista. Taxa de crescimento populacional do Brasil começa a arrefecer, ao que a representatividade da população paulistana no país e no estado atinge seus picos históricos de toda a série.

Crescimento de domicílios - M.SP . Haveria uma queda acentuada no número médio de pessoas por domicílio paulistano, seguida pelo maior percentual histórico de crescimento no número de domicílios; um aumento de 62% na década de 1970 (ante 43% em termos populacionais, a partir de então sempre se dando em menor intensidade) – idem período anterior.

Automóveis licenciados – Brasil . Variação no crescimento da frota tenderia a arrefecer, apesar de seu crescimento

ainda considerável.

- ANÁLISE DA CONJUNTURA – 1981 a 1984

PIB Brasil . Queda abrupta, registrando valores negativos de crescimento em praticamente todo esse período; com recuperação apenas em 1984.

PIB América Latina . Grande variação, semelhante ao ocorrido no Brasil. Valores positivos voltam a ocorrer apenas a partir de 1984.

PIB Mundo . Apesar da grande variação, valores não chegar a se tornar negativos e inclusive seriam maiores do que os registros latino-americanos em todo esse período.

Ciclos de Crescimento do Brasil . Apresentaria um regime de baixa durante todo esse período, com registros dentre os mais baixos e negativos de toda a série; comparáveis ao início das décadas de 1930 e 1940.

Participação do M. Imobiliário no PIB Brasil . Tendência expressiva de queda em todo o período, apresentando no ano de 1985 sua mais baixa participação em toda a série histórica.

Deflator Implícito do PIB Brasil . Índice mantém-se em acelerado crescimento, batendo anualmente todos os recordes históricos já registrados.

Taxa de Juros – Brasil . Os valores praticados passam de cerca de 70 para 210% ao ano; apresentando a cada ano o maior registro já realizado até então.

Desemprego – Brasil . Valores apresentam tendência de queda, oscilando em todo de 7,5% ao ano.

Financiamento Imobiliário – Brasil . Queda abrupta no nível de novas unidades financiadas, apresentando o ano de 1983 o menores registros até então.

Crescimento populacional - BR, E.SP e M.SP . População brasileira permaneceria em ritmo expressivo de crescimento, em taxas semelhantes a do estado de São Paulo como um todo. A capital e sua Região Metropolitana apresentariam consideráveis quedas abruptas nesses níveis, atingindo pela primeira vez aumentos inferiores a 25% - que não deixam de ser significativos. O crescimento populacional da capital ficaria em torno de 1 milhão de habitantes na década, algo não ocorrido desde os anos 1940; estabilizando-se em termos representativos no Brasil, e decaindo em relação ao estado.

Crescimento de domicílios - M.SP . Apesar de em notável menor intensidade do que o verificado até então, a variação no número de domicílios no período de 1980-1991, na ordem de um acréscimo de 23%, conformar-se-ia enquanto o dobro do crescimento populacional desse mesmo período.

Automóveis licenciados – Brasil . Variação no crescimento anual tenderia a se estabilizar, mantendo tais níveis até os registros mais recentes. Configurar-se-ia enquanto um momento de ruptura em relação aos elevados registros até então continuamente registrados.

- ANÁLISE DA CONJUNTURA – 1985 A 1998

PIB Brasil . Grande oscilação próximo ao fim da década de 1980, conformando o ano de 1990 em um dos mais baixos níveis já registrados em toda a série. Vale este, no entanto, ladeado por picos nos anos de 1985 e 1994.

PIB América Latina . Grande variação no período, apresentando decréscimos até a década de 1990; que apresentaria uma tendência geral de alta.

PIB Mundo . Apresentaria pouca variação, tendo como menor registro no período o ano de 1991. Taxas de crescimento durante a década de 1990 tenderam a ser menores do que as latino-americanas.

Ciclos de Crescimento do Brasil . Apesar de em meados da década de 1980 apresentar um breve período de crescimento, esse momento seria marcado como o mais longo período de crise em todo o século XX; atingindo no ano de 1990 um dos mais negativos registros de toda série histórica.

Participação do M. Imobiliário no PIB Brasil . Período de estabilidade para o setor da Construção, sendo que no ano de 1995 haveria um pequeno decréscimo para valores que seriam então os praticados até a atualidade (cerca de 5% do PIB). O setor de serviços imobiliários e alugueis, por outro lado, apresentaria uma grande oscilação com tendência a um aumento em sua participação; que atingiria o pico histórico em 1998, com uma participação de 13% no PIB nacional.

Deflator Implícito do PIB Brasil . Período conhecido como “hiperinflação”. Valores para o deflator atingiriam 2.700% em 1990 e 2.250% em 1994, notadamente os maiores da série histórica; apresentando grande oscilação no período. Após 1996 mantém-se a níveis menores, chegando a cerca de 4% em 1998.

Taxa de Juros – Brasil . Assim como ao deflator, essa taxa dispararia entre meados da década de 1980 e o ano de 1995, chegando na maior parte do tempo desse período à casa dos milhares. Em 1997 atingiria cerca de 20%, um dos menores registros desde o início dessa série em 1974.

Desemprego – Brasil . Valores apresentariam grande oscilação, saltando de 3,5% em 1986 para 7,6% em 1998; em uma tendência constante de crescimento.

Financiamento Imobiliário – Brasil . Período de grandes oscilações, sendo seus picos consideravelmente menores ao registrado em fins de 1970 e início de 1980. Marcaria o ponto histórico mais baixo de tais sistemas de financiamento, em 1993; quando as unidades financiadas através do FGTS praticamente zerariam.

Crescimento populacional - BR, E.SP e M.SP . Tendência da década de 1980 mantém-se-riam, apresentando as menores taxas de crescimento a capital paulista, sua Região Metropolitana, o estado de São Paulo e o Brasil, nessa ordem. Enquanto o ritmo de crescimento destes três últimos alinhar-se-ia pela primeira vez na história, em torno de 15%, o da cidade de São Paulo apresentaria uma expressiva queda, registrando cerca de 8% entre 1991 e 2000. Pela primeira vez desde o início dos registros a capital paulista apresentaria um incremento populacional menor que 1 milhão de habitantes no, quase, decênio.

Crescimento de domicílios - M.SP . A tendência de decréscimo no número médio de habitantes por domicílio confirmar-se-ia, atingindo 3,14 nos anos 2000. O acréscimo de domicílios, também em queda, registraria 17,5% de variação nesse período; ante a taxa menor que 10% para o crescimento populacional.

Automóveis licenciados – Brasil . O índice de variação manter-se-ia o mesmo registrado na década de 1980, com uma leve aceleração no número de novos licenciamentos a partir do ano de 1993.

- ANÁLISE DA CONJUNTURA - 1999 a 2000

PIB Brasil . Tendência de aumento, variando de 0,5% em 1999 para 4,4% em 2000; uma das maiores oscilações em toda sua série histórica.

PIB América Latina . Apresentaria uma grande variação, em muito parecida ao ocorrido no Brasil.

PIB Mundo . Apresentaria pouca variação, registrando índices mais elevados do que os latino-americanos e com tendência à alta.

Ciclos de Crescimento do Brasil . O ano de 1999 conformar-se-ia como o menor registro do período de crise iniciado em 1994; mantendo esse período tal comportamento de baixa.

Participação do M. Imobiliário no PIB Brasil . Período de estabilidade nas variações, com uma marcante queda da participação do setor de serviços e aluguéis nesse período.

Deflator Implícito do PIB Brasil . Tendência de queda, variando de 8,5 a 6,0% nesse considerado período.

Taxa de Juros – Brasil . Tendência de queda suave, variando 3,0 pontos percentuais entre 1999 e 2000, quando registraria 18%; a menor taxa praticada até então.

Desemprego – Brasil . Valores estáveis em torno de 7,5%.

Financiamento Imobiliário – Brasil . Haveria um expressivo aumento da participação do FGTS, conformando uma tendência de alta desses registros; acompanhada por sua vez por uma participação cada vez mais residual do SBPE.

Crescimento populacional - BR, E.SP e M.SP . Crescimento da capital paulista tenderia a estabilizar-se, bem como o das outras esferas administrativas (em torno de 8,0 e 12,0, respectivamente). Sua representatividade no Brasil de estabilizaria nesse período, em cerca de 6%, bem como no estado de São Paulo, em 28% (em registro semelhante ao da década de 1960).

Crescimento de domicílios - M.SP . A tendência de decréscimo no número médio de habitantes por domicílio confirmar-se-ia, atingindo 3,14 nos anos 2000. O acréscimo de domicílios, também em queda, registraria 17,5% de variação nesse período; ante a taxa menor que 10% para o crescimento populacional – idem período anterior.

Automóveis licenciados – Brasil . Manter-se-ia a tendência de crescimento verificada a partir de 1993.

- ANÁLISE DA CONJUNTURA - 2001 a 2009

PIB Brasil . Tendência geral de aumento, mas uma considerável oscilação no período. De 1,4% em 2001, registraria quase 5,1% em 2008. No entanto, em 2009 sofreria uma abrupta queda, atingindo variação próxima ao 0,0%.

PIB América Latina . Apresentaria grande variação, com registros positivos ao longo de toda a década e uma queda abrupta em 2009, em que então registraria valores negativos.

PIB Mundo . Comportamento em muito parecido ao verificado para a América Latina.

Ciclos de Crescimento do Brasil . n/d

Participação do M. Imobiliário no PIB Brasil . Setor de serviços e alugueis permaneceria em queda, estabilizando-se em cerca de 13% do PIB ao ser somado ao da Construção.

Deflator Implícito do PIB Brasil . Período de considerável variação, com tendência a queda. Oscilaria de 13,7% em 2003 a 5,7% em 2009.

Taxa de Juros – Brasil . Apresentaria uma acentuada queda no período, no entanto com pouca oscilação anual entre seus registros. Variaria de 24,7% em 2003 para 9,5% em 2009.

Desemprego – Brasil . Apesar do pico histórico dessa série em 2003, registrando 12%, apresentaria uma tendência acentuada de queda no período, atingindo 8% em 2009.

Financiamento Imobiliário – Brasil . Apresentaria um considerável aumento no período, em muito alavancado pela retomada dos financiamentos via SBPE a partir de 2006. Em 2009 já alcançaria os registros do pico histórico de 1980.

Crescimento populacional - BR, E.SP e M.SP . À estabilização já apontada no período anterior, cabe salientar que ao contrário das outras esferas, a capital paulista não apresentaria um decréscimo considerável em sua velocidade de crescimento na década de 2000-2010, variando apenas 0,3% entre esses períodos. O ritmo de crescimento no número de domicílios na capital no entanto se intensificaria nessa mesma década.

Automóveis licenciados – Brasil . Manter-se-ia a tendência de crescimento verificada a partir de 1993 até 2006, quando então voltaria a intensificar-se.

- ANÁLISE DA CONJUNTURA - 2010 a 2015

PIB Brasil . Apresentaria uma queda tão abrupta quanto a verificada no final da década de 1980, contabilizando um crescimento negativo em 2015 – último registro dessa série.

PIB América Latina . Sofreria uma queda brusca, em muito parecida ao ocorrido no Brasil.

PIB Mundo . Apresentaria uma considerável queda no início desse período, seguida a partir de 2012 por um período de estabilidade.

Ciclos de Crescimento do Brasil . n/d

Participação do M. Imobiliário no PIB Brasil . n/d

Deflator Implícito do PIB Brasil . Apresentaria uma grande estabilidade no período, com registros em torno de 7,5%.

Taxa de Juros – Brasil . Apesar da estabilidade verificada em suas oscilações, registraria um certo aumento ao fim desse período, quando então novamente atingiria valores superiores a 10% ao ano.

Desemprego – Brasil . n/d

Financiamento Imobiliário – Brasil . Com registros até o ano de 2011, notar-se-ia nesse período um arrefecimento no ritmo de crescimento de novos contratos; no entanto registrando esses dois anos consecutivos picos históricos dessa série - em muito superiores ao maior registro de até então, datado de 1980. FGTS e SBPE pela primeira vez nesse série apresentariam não só crescimento em uma mesma intensidade, como registrariam números de unidades financiadas segundo seus sistemas extremamente próximos entre si.

Crescimento populacional - BR, E.SP e M.SP . n/d

Automóveis licenciados – Brasil . Manteria apresentando índices em crescimento, inclusive sendo um dos períodos mais intensos de tal aumento. Em 2015 o Brasil registraria um automóvel para cada 3,5 habitantes, proporção essa que em 2000 era de 1/6,7; e em 1960, muito próximo ao início dessa série, de 1/504,3.

ANEXO II

- Verticalização residencial privada empreendida na cidade de São Paulo, segundo registros do CFI-SP periodicizados de acordo com metodologia aqui já previamente explicitada:

Mapa 18 - Edifícios residenciais existentes na cidade de São Paulo que foram construídos entre os anos de 1912 e 1953

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Mapa 19 - Edifícios residenciais existentes na cidade de São Paulo que foram construídos entre os anos de 1954 a 1969

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Mapa 20 - Edifícios residenciais existentes na cidade de São Paulo que foram construídos entre os anos de 1970 a 1975

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Mapa 21 - Edifícios residenciais existentes na cidade de São Paulo que foram construídos entre os anos de 1976 a 1980

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Mapa 22 - Edifícios residenciais existentes na cidade de São Paulo que foram construídos entre os anos de 1981 a 1984

Mapa 23 - Edifícios residenciais existentes na cidade de São Paulo que foram construídos entre os anos de 1985 a a1998

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Mapa 24 - Edifícios residenciais existentes na cidade de São Paulo que foram construídos entre os anos de 1999 a 2000

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Mapa 25 - Edifícios residenciais existentes na cidade de São Paulo que foram construídos entre os anos de 2001 a 2009

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Mapa 26 - Edifícios residenciais existentes na cidade de São Paulo que foram construídos entre os anos de 2010 a 2015

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Mapa 27 - Edifícios residenciais existentes na cidade de São Paulo por período de construção

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Mapa 28 - Edifícios residenciais existentes na cidade de São Paulo por ano de construção

Fontes: autor (2019), baseado em CFI-MSP (2017) sobre imagem de satélite ESRI.

Imagem da capa:

AMARAL, Tarsila do. *São Paulo*. 1924.

Óleo sobre tela, 67 x 90 cm. Coleção da Pinacoteca do Estado de São Paulo.