

**Taisa da Costa Endrigue**

**Tatuapé:**

**A valorização imobiliária e a verticalização residencial no  
processo de diferenciação sócio-espacial**

Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de  
Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São  
Paulo como requisito parcial para obtenção do título  
de mestre em Arquitetura e Urbanismo

Área de concentração: Habitat

Orientador: Prof. Dr. Reginaldo Luiz Nunes Ronconi

**São Paulo**

**2008**

# **Livros Grátis**

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

## Agradecimentos

*Em primeiro lugar, a Deus, por ter me dado saúde, força e sabedoria ao longo de todos os anos da minha vida e especialmente nos momentos que antecederam a conclusão deste trabalho.*

*Aos meus pais, Sonia e Carlos, que me guiaram sempre pelos melhores caminhos e que me ofereceram a melhor educação que poderiam, sem o que jamais seria possível estar aqui, e que somente poderia agradecer contando, nesta dissertação, um pouco daquilo que viveram.*

*Ao meu irmão Tiago, que, da sua maneira, demonstrou sua compreensão e mostrou atenção com o desenvolvimento do meu trabalho.*

*Ao Sílvio, que ao longo deste último ano esteve ao meu lado para o que fosse preciso e que, com gestos de carinho e palavras de incentivo, apoiou-me em todos os momentos difíceis; por isso serei eternamente grata.*

*Ao meu orientador e amigo, Prof. Reginaldo Ronconi, que acolheu a proposta desta pesquisa e que, comprometido na transmissão do seu saber, sempre me recebeu com simplicidade, confiante do meu trabalho até a entrega final.*

*Aos professores Suzana Pasternak Taschner e Antônio Cláudio Moreira, por aceitarem compor a banca de qualificação, cujas contribuições foram de fundamental importância para a continuação e o sucesso deste trabalho.*

*Ao Prof. Paulo César Xavier Pereira, por todos os ensinamentos durante o curso de pós-graduação e, especialmente pela sua supervisão no estágio do Programa PAE, da FAU USP.*

*À FAU USP e seu corpo docente e de funcionários; esta minha segunda casa, que, desde a graduação, contribui para a minha formação e que tem me proporcionado excelentes referências para as vidas profissional e acadêmica.*

*A todos os meus amigos que torceram por mim e àqueles que, mesmo às vezes sem saber, somente por suas presenças, incentivaram-me a continuar.*

*“A bem dizer, poucos são aqueles que ao verem a atual pujança do Tatuapé, têm a mínima idéia do que era o bairro umas poucas décadas atrás. Por muitos anos foi considerado pelos moradores da Capital apenas como uma vasta área de passagem dos bairros centrais à Penha. Isso é compreensível, visto o atraso relativo em que se achava e o impressionante avanço conquistado em tão curto intervalo de tempo. Por mais paradoxal que possa parecer, seu moderno estágio se deve exatamente àquele atraso em comparação a outros bairros, aqueles que primeiro se desenvolveram.”*

ABARCA, Pedro. *Tatuapé: Ontem e Hoje*.  
São Paulo: Rumo, 1997, p. 138.

## Resumo

---

ENDRIGUE, Taisa da Costa. *Tatuapé: A valorização imobiliária e a verticalização residencial no processo de diferenciação sócio-espacial*. 230 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

A cidade de São Paulo, desde o final do século XX, vem sendo marcada pela inauguração de novas formas urbanas, adequadas às exigências da ordem socioeconômica que se instaura a partir de então, como o exemplar surgimento de novas áreas de centralidade aliadas ao avanço do setor terciário. Porém, outras localidades sofreram transformações sócio-espaciais ao longo dos últimos 25 anos, inclusive quanto à valorização imobiliária, o que tem reforçado a apropriação heterogênea e desigual do território e que, portanto, não se restringe à produção de centralidades terciárias, mas vai além em sua diversidade. Um dos casos que mais se destacam na cidade, pela marcante transformação espacial que sofreu, é o alvo desta pesquisa: o Tatuapé. Localizado na zona leste de São Paulo, este bairro, em apenas 20 anos, emergiu como foco de alto padrão e como expressivo pólo comercial, exercendo hoje grande influência na região. Tendo isso em vista, este trabalho se propõe a investigar o movimento de ocupação da área e as suas principais características a fim de verificar como este território de uma industrialização recente se transformou em uma das regiões mais valorizadas da cidade. Com isto, a pesquisa tem por objetivo final conhecer como este processo de valorização do local, apoiado principalmente na produção residencial vertical de luxo “por encomenda”, levou o território à exclusividade no espaço urbano tanto por sua diferenciação do ponto de vista social, indicando enobrecimento da população local, como do ponto de vista espacial, enunciando um processo único de concentração das camadas de alta renda e até mesmo de segregação urbana na zona leste. Assim, o trabalho inicia pronunciando as transformações que marcaram o final do século em São Paulo e as correspondentes para a zona leste no mesmo período, proporcionando, em seguida, a compreensão histórica da pesquisa para o bairro. Após isto, faz uma análise do mercado imobiliário de edifícios residenciais nos últimos anos, caracterizando esta verticalização que diferencia. Por fim, expõe alguns dos problemas que emergiram após a mudança do perfil da região. Com este trabalho, espera-se que se torne uma referência para a compreensão de fenômenos urbanos recentes e que contribua para os debates que destacam a análise social do espaço, especialmente os estudos da segregação sócio-espacial, reanimados com a reestruturação urbana em São Paulo.

Palavras-chave: estrutura urbana, mercado imobiliário, edifícios residenciais, diferenciação sócio-espacial.

## Abstract

---

ENDRIGUE, Taisa da Costa. *Tatuapé: The real estate valorization and the residential verticalization in the process of social-spatial differentiation*. 230 p. Dissertation (Master Degree Dissertation) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

The city of Sao Paulo, since the end of the century XX, has appointed to the requirements of the socioeconomic order that establish hereafter, like the emergence of new central areas together of the tertiary sector. But, other localities have suffered social-spatial transformations since the last twenty-five years inclusive about the real estate valorization that has strengthened of the heterogeneous and unequal appropriation of the territory that, hence, it isn't restrict of the centrality tertiary production, but will be beside in your diversity. One of the most important cases for the remarked spatial transformation that suffered is the target of this research: the Tatuapé's neighborhood. Located in the east area of Sao Paulo, this neighborhood, in twenty years, emerges like a focus of high standard of living and expressive commercial pole. Nowadays, it exerts big influence in the region. Then, this dissertation propose to investigate the occupation movement of the Tatuapé's neighborhood and its principal characteristic to check how this territory, with recently industrialization, graded in one the most appreciated region of the city. The final aim is to know how this process of local valorization supported by the vertical residential production and luxurious and "tailor-made" buildings took this territory to an exclusive urban space, not only for its differentiation taking into consideration the social point of view, showing the enrichment of the local population, but also taking into consideration the spatial point of view, showing a unique process of concentration of high level social classes and even the urban segregation in the east area of city. Then, the beginning of this dissertation is about the most important transformations of the end of the century in Sao Paulo and in east area, providing, afterwards, the historical comprehension of the research about the Tatuapé's neighborhood. Next, it analyses the real estate market of residential buildings in the latest years, characterizing this emblematic verticalization. Finally, it shows some problems that developed after the change of the region profile. This dissertation wants to be a reference for the comprehension of the recent urban phenomenon like this one and wants to contribute to debates that take into account the social analyses of the space, specially the studies about social-spatial segregation, born again with the urban restructure of Sao Paulo.

Key-words: urban structure, real estate market, residential buildings, social-spatial differentiation.

## Lista de Figuras

---

Figura 1.1: Áreas Industriais em Transformação .....	27
Figura 1.2: Lançamentos Imobiliários no Mercado Formal de Habitação (1992-2006) .....	38
Figura 1.3: Mapa da Lei Geral de Zoneamento .....	44
Figura 1.4: Taxas de Crescimento Populacional e Densidade Demográfica (1991-2005) - Região Metropolitana e Distritos do Município de São Paulo .....	52
Figura 1.5: Favelas (2000) - Regiões e Subprefeituras do Município de São Paulo ...	54
Figura 1.6: Distribuição de Domicílios, segundo Faixa de Renda (2000) - Distritos do MSP .....	57
Figura 2.1: Territorialidades em transição na Zona Leste (2000) .....	80
Figura 2.2: Estabelecimentos industriais na zona leste de São Paulo e Eixo do Tamanduateí (1968) .....	82
Figura 2.3: Estabelecimentos industriais na zona leste de São Paulo (1993) .....	84
Figura 2.4: Lançamentos residenciais na Zona Leste de São Paulo (1990- 1994) .....	94
Figura 2.5: Lançamentos residenciais na Zona Leste de São Paulo (1995- 1999) .....	95
Figura 3.1: Distritos e Subdistritos do Município de São Paulo (1964) - em destaque o 27º Subdistrito do Tatuapé .....	98
Figura 3.2: Subprefeituras (2002) e Distritos (1992) do Município de São Paulo .....	99
Figura 3.3: Distrito Tatuapé e divisas com os Distritos Vila Formosa, Água Rasa e bairros adjacentes .....	100
Figura 3.4: Delimitação da área de estudo – Bairro do Tatuapé .....	100
Figura 3.5: Evolução da ocupação do bairro do Tatuapé (1940-2000) .....	107
Figura 3.6: Zoneamento - Distrito Tatuapé (Lei 7.805/72) .....	109
Figura 3.7: UDHs do Distrito Tatuapé .....	129
Figura 3.8: UDH Vila Gomes Cardim .....	130
Figura 3.9: UDH Vila Azevedo .....	130
Figura 3.10: UDH Chácara Piqueri .....	131
Figura 3.11: UDH Parque São Jorge .....	131
Figura 3.12: UDHs do Distrito Vila Formosa .....	132
Figura 3.13: UDH Jardim Anália Franco .....	132
Figura 3.14: Publicidade da Tecelagem Guelfi em 2005 .....	141
Figura 4.1: Verticalização no Município de São Paulo (1983), região do Tatuapé em destaque .....	147
Figura 4.2: Intensidade de uso (1983), região do Tatuapé em destaque .....	148
Figura 4.3: Publicidade da Abreu Construtora (1992) .....	150
Figura 4.4: Publicidade da Porte Engenharia (2005) .....	152

Figura 4.5: Publicidade da Lucio Engenharia (1991) .....	153
Figura 4.6: Mapa de predominância de uso por quadra fiscal (2004) .....	166
Figura 4.7: Planta de apartamento do Edifício Terraços Itapeti – Porte Engenharia (2005) .....	177
Figura 4.8: Planta de apartamento no Edifício Gran Canaria – Construtora Hernandez (2005) .....	177
Figura 4.9: Projeto (fachada e planta-tipo) do Loft Pozelli – Pozelli Construtora e Incorporadora (2005) .....	178
Figura 4.10: Projeto (fachada e planta-tipo) do edifício Absolute – Incosul (2005) ...	179
Figura 4.11: Projeto do edifício Vertical House – Incosul (2006) .....	180
Figura 4.12: Projeto para fachada do edifício do Residencial Club Tuiuti (lançamento em 2004) .....	181
Figura 4.13: Projeto para fachada dos edifícios do “Central Park Prime” (lançamento em 2007) .....	182
Figura 4.14: Anúncio imobiliário do Edifício Sainte Claire (lançamento em 2004) ...	185
Figura 4.15: Anúncio imobiliário do Edifício Haussman (lançamento em 2004) .....	186
Figura 4.16: Anúncio imobiliário do Edifício Anna Pavlova (lançamento em 2004)..	187
Figura 4.17: Anúncio imobiliário do Edifício Mansão de Bragança (entregue em 2006) .....	188
Figura 4.18: Anúncio imobiliário do Edifício Vinhas do Tatuapé (lançamento em 2004) .....	189
Figura 5.1: Pesquisa de opinião com moradores do Tatuapé (Universidade São Marcos – 2003) .....	192
Figura 5.2: Matéria de jornal sobre o CERET intitulada “Localização nobre” (2007)	195
Figura 5.3: Proposta de implantação para o edifício Haussmann (2004) .....	200
Figura 5.4: Proposta de implantação para o Edifício Terraços Itapeti (2005) .....	202
Figura 5.5: Proposta de implantação para o Condomínio “Central Park” (2007) .....	203
Figura 5.6: Proposta de implantação para o Condomínio Residencial Club Tuiuti (2007) .....	203

## Lista de Fotografias

---

Foto 2.1: Complexo Comercial do Shopping Center Leste Aricanduva .....	85
Foto 2.2: Shopping Metrô Tatuapé e Estação de Trem e Metrô Tatuapé .....	87
Foto 2.3: Shopping Jardim Anália Franco .....	89
Foto 2.4: Shopping Metrô Itaquera – Localização .....	90
Foto 2.5: Shopping Metrô Itaquera – Projeto .....	90
Foto 3.1: Foto aérea – Tatuapé (1966) .....	106
Foto 3.2: Foto aérea – Tatuapé (1980/1981) .....	106
Foto 3.3: Complexo Sílvio Romero Shopping .....	114
Foto 3.4: Estação do Metrô Tatuapé, ampliação do Shopping Metrô Tatuapé (em construção na foto) e edifícios residenciais .....	115
Foto 3.5: Complexo Industrial da Tecelagem Tatuapé (1934) .....	118
Foto 3.6: Supermercado Carrefour – Av. Salim Farah Maluf .....	119
Foto 3.7: Hotel Blue Tree Towers Anália Franco .....	120
Foto 3.8: Hotel Tryp Tatuapé .....	120
Foto 3.9: Universidade UNICSUL – Campus Anália Franco .....	121
Foto 3.10: Escola Cultura Inglesa .....	122
Foto 3.11: Rua Itapura .....	122
Foto 3.12: Agência do Banco Itaú na Praça Sílvio Romero .....	123
Foto 3.13: Hospital São Luiz .....	124
Foto 3.14: Rua Eleonora Cintra .....	124
Foto 3.15: Loja da BMW .....	125
Foto 3.16: Edifício comercial junto à Praça Sílvio Romero .....	127
Foto 3.17: Complexo das instalações da Itaotec-Philco, à época de sua implantação, ao fundo a várzea do rio Tietê e o Parque do Piqueri .....	140
Foto 3.18: Complexo das instalações da Itaotec-Philco, ao fundo edifício residencial em construção na parte baixa do Tatuapé .....	140
Foto 3.19: Fachada do edifício da Vicunha Têxtil .....	141
Foto 3.20: Padaria Lisboa .....	142
Foto 3.21.: Loja Esporte Fabiano .....	142
Foto 3.22: Trecho da Avenida Celso Garcia e detalhe de estabelecimentos comerciais antigos .....	143
Foto 3.23: Residências antigas em contraste, ao fundo, com edifícios residenciais verticais de alto padrão - inclusive em construção .....	144
Foto 3.24: Residências antigas em contraste, ao fundo, com edifícios residenciais verticais de alto padrão .....	144
Foto 3.25: Moradores do bairro jogam na Praça Sílvio Romero .....	145

Foto 4.1: Edifícios do Condomínio “Chácara Anália Franco” .....	149
Foto 4.2: Edifício à Rua Serra de Juréa, construído em 1984 (2007) .....	151
Foto 4.3: Edifícios residenciais no Alto Tatuapé .....	156
Foto 4.4: Edifícios residenciais no Alto Tatuapé .....	157
Foto 4.5: Edifícios residenciais no Alto Tatuapé .....	157
Foto 4.6: Foto aérea – Tatuapé (1994) .....	158
Foto 4.7: Jd. Anália Franco, CERET (à direita) e Alto Tatuapé ao fundo .....	162
Foto 4.8: Antiga área da Celite, após a demolição de seu complexo industrial (1999) .....	163
Foto 4.9: Verticalização residencial de alto padrão na antiga área da Celite .....	163
Foto 4.10: Cronologia de fotos de fachadas de edifícios, por ano de entrega – Porte Engenharia (1993 – 2006) .....	170
Foto 4.11: Cronologia de fotos de fachadas de edifícios, por ano de entrega – Construtora Hernandez (1980 – 2007) .....	174
Foto 4.12: Planta de apartamento no Edifício Navarra (2 dormitórios) – Construtora Hernandez (2005) .....	176
Foto 5.1: Rua Eleonora Cintra, no Jardim Anália Franco – Edifícios com vista para o CERET .....	194
Foto 5.2: Edifício residencial sendo construído ao lado do Parque do Piqueri (2007). .....	196
Foto 5.3: Edifício residencial construído ao lado do Parque do Piqueri .....	196
Foto 5.4: Implantação de edifício no lote em condomínio localizado à Rua Prof. Pedreira de Freitas, Tatuapé .....	198
Foto 5.5: Entrada principal de condomínio localizado à Rua Prof. Pedreira de Freitas, Tatuapé .....	199
Foto 5.6: Muro de condomínio à Rua Aguapeí – Alto Tatuapé .....	205
Foto 5.7: Rua de acesso ao Shopping Jardim Anália Franco e muros de edifícios .....	206
Foto 5.8: Implantação de edifícios de alto padrão no Jardim Anália Franco, com equipamentos de lazer internos e espaço público esvaziado .....	206

## Lista de Gráficos

---

Gráfico 4.1: Lançamentos residenciais verticais por ano (1985-2005) .....	160
Gráfico 4.2: Área média útil dos lançamentos residenciais verticais por grupo de número de dormitórios e por ano (1985-2005) - em m <sup>2</sup> .....	160
Gráfico 4.3: Área média útil dos lançamentos residenciais verticais por ano (1985-2005), por número de dormitórios - em m <sup>2</sup> .....	161
Gráfico 4.4: Número de unidades-tipo dos lançamentos residenciais verticais por ano (1985-2005), por número de dormitórios - em m <sup>2</sup> .....	161
Gráfico 4.5: Preço médio por m <sup>2</sup> de área útil dos lançamentos residenciais verticais por grupo de número de dormitórios, por ano (1985-2005) - em US\$ .....	164

## Lista de Tabelas

---

Tabela 1.1: Densidade Demográfica do Município de São Paulo (1950-2000) .....	50
Tabela 1.2: Evolução da População Segundo seus Componentes no Município de São Paulo (1900-2000) .....	51
Tabela 2.1: População dos bairros na Zona Leste do MSP (1934, 1940 e 1950) .....	75
Tabela 3.1: Lançamentos comerciais - Tatuapé (1985-2005) .....	126
Tabela 3.2 População Residente e Taxa de Crescimento - Distrito Tatuapé e Município de São Paulo (1980-2000) .....	133
Tabela 3.3: Área Total e Densidade Demográfica – Distrito Tatuapé e Município de São Paulo (1980-2000) .....	133
Tabela 3.4: Caracterização UDHS - Distrito Tatuapé (1991 e 2000) .....	134
Tabela 3.5: Caracterização UDHS - Distrito Tatuapé (1991 e 2000) .....	134
Tabela 3.6: Renda Média UDHS - Distrito Tatuapé (1991 e 2000) .....	135
Tabela 3.7: Porcentagem da Renda Domiciliar Apropriada pelos 20% mais ricos da população UDHS - Distrito Tatuapé (1991 e 2000) .....	135
Tabela 3.8: Índice de Desenvolvimento Humano Municipal / IDHM UDHS - Distrito Tatuapé (1991 e 2000) .....	136
Tabela 3.9: Caracterização UDHS - Distrito Vila Formosa (1991 e 2000) .....	137
Tabela 3.10: Caracterização UDHS - Distrito Vila Formosa (1991 e 2000) .....	137
Tabela 3.11: Renda Média UDHS - Distrito Vila Formosa (1991 e 2000) .....	137
Tabela 3.12: Porcentagem da Renda Domiciliar Apropriada pelos 20% mais ricos da população UDHS - Distrito Vila Formosa (1991 e 2000) .....	138
Tabelas 3.13: IDHM UDHS - Distrito Vila Formosa (1991 e 2000) .....	138
Tabela 4.1: Lançamentos residenciais verticais (1985-1991) .....	155
Tabela 4.2: Lançamentos residenciais verticais (1992-2005) .....	159

## **Lista de Abreviaturas e Siglas**

---

ABL – Área Bruta Locável

CERET – Centro Educativo, Recreativo e Esportivo do Trabalhador

COHAB – Companhia Metropolitana de Habitação-SP

CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Município de São Paulo

DIPRO – Departamento de Estatística e Produção de Informação da Prefeitura do Município de São Paulo

EFCB – Estrada de Ferro Central do Brasil

EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal

MSP – Município de São Paulo

PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado

PMSP – Prefeitura do Município de São Paulo

PUB – Plano Urbanístico Básico

RMSP – Região Metropolitana de São Paulo

SEADE – Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados

SEMPLA – Secretaria de Planejamento do Município de São Paulo

UDH – Unidade de Desenvolvimento Humano

## Sumário

---

<b>Introdução</b>	15
<b>1. A Cidade de São Paulo e as transformações ao final do século XX</b>	22
1.1 O novo arranjo econômico e as repercussões no espaço urbano	23
1.2 Uso do solo e o mercado imobiliário residencial	31
1.3 O PDDI e a Lei Geral de Zoneamento de 1972	40
1.4 População e desigualdades	48
1.5 Sobre um novo padrão de segregação urbana	59
<b>2. Zona Leste: um novo posicionamento na metrópole</b>	72
2.1 A ocupação histórica da Zona Leste de São Paulo	72
2.2 Os espaços em transformação na região leste	78
2.2.1 <i>A desconcentração industrial e o avanço do setor terciário</i>	81
2.2.2 <i>A expansão do mercado imobiliário e a verticalização</i>	91
<b>3. Tatuapé, centralidade emergente</b>	97
3.1. O Distrito do Tatuapé: dos limites administrativos à extensão da área de estudo	97
3.2. Os primórdios da ocupação e do desenvolvimento da região	101
3.3. As transformações sócio-espaciais após os anos 80	108
3.3.1. <i>Explicações para o surgimento da centralidade</i>	108
3.3.2. <i>A atração do setor terciário</i>	112
3.3.3. <i>As características da população local e as mudanças no perfil socioeconômico</i>	128
3.3.4. <i>O Tatuapé como território de permanências e rupturas</i>	139
<b>4. Valorização imobiliária e o mercado de edifícios residenciais no Tatuapé</b>	146
4.1 O mercado imobiliário e a verticalização residencial	146
4.2 Os empreendimentos residenciais verticais de médio e alto padrão	167
4.3 A publicidade imobiliária na comercialização de apartamentos	183

	XIV
<b>5. Impasses urbanos e os custos sociais da valorização</b>	190
5.1 Os principais problemas emergentes	190
5.2 A negação ao espaço público	197
<b>Conclusão</b>	207
<b>Referências bibliográficas</b>	212
<b>Anexos</b>	217

## Introdução

---

A proposta desta pesquisa nasceu em 2004, mas o que estava se passando na região do Tatuapé já vinha sendo observado e sentido há alguns anos pela autora. Como moradora do Tatuapé desde a infância, e isto, neste caso, significa dizer desde meados dos anos 80, foi possível presenciar e vivenciar grande parte das transformações espaciais que ocorreram na região desde então.

Com o projeto de cursar o mestrado, nada poderia ser mais interessante como formação, conhecimento e contribuição científica do que estudar e mergulhar na realidade do fenômeno que se passava ali à frente dos olhos de todos os moradores daquele bairro. Hoje, não mais somente moradores antigos podem verificar as mudanças do Tatuapé, mas também aqueles já atraídos para o bairro em função da qualificação no padrão dos empreendimentos e apartamentos, pela oferta de serviços diversificados, assim como também pela presença de um comércio repleto de grifes e marcas que há quinze anos atrás somente poderiam ser visitadas na zona sudoeste da cidade.

De certo, em poucos anos a região do Tatuapé perdeu o seu caráter predominantemente industrial - a indústria era sua principal atividade econômica na fase exatamente anterior - e, como noticiaram os jornais dos anos 90, ganhou o título de “Morumbi da Zona Leste”. A princípio, o que mais chamou a atenção de todos os setores foi o padrão (projeto, tipo de implantação e imagem) dos edifícios residenciais que vinham sendo construídos no bairro desde o final dos anos 80. Este modelo se mostraria forte e continuou a ser explorado pelas construtoras e incorporadoras ao longo dos anos 90 com a diferença de que, a cada lançamento, os itens de segurança inseridos nos projetos tornavam-se cada vez mais sofisticados.

Sendo assim, o projeto de pesquisa se propunha a investigar as mais recentes formas de organização dos espaços privados fechados monitorados destinados à moradia das classes média e alta, na região do Tatuapé e Jardim Anália Franco, no período de 1990 a 2004. O projeto de pesquisa também pretendia analisar as novas relações entre os espaços privados fechados (condomínios verticais residenciais) e os espaços públicos de seu entorno imediato (como ruas, calçadas, praças e áreas verdes) que vinham se estabelecendo nestas áreas. O projeto tinha por objetivos a análise dos impactos urbanos e sociais resultantes da implantação e disseminação destes condomínios e a discussão sobre a questão da produção imobiliária diante do fenômeno do isolamento, sobretudo em função do medo da violência.

No entanto, durante o curso de pós-graduação, novos conhecimentos foram adquiridos e a proposta foi sendo aprimorada até chegar-se à conclusão de que, mais do que o impacto negativo que a implantação destes edifícios em estruturas fechadas estava causando nas relações sociais e além dos prejuízos que estes estavam trazendo para o ambiente construído, o próprio conjunto urbano estava se alterando, em função da valorização dos terrenos e dos imóveis, e uma determinada parcela do território estava se diferenciando de seu entorno, enunciando ali um processo único de concentração de camadas de alta renda na zona leste de São Paulo; e nesse processo os empreendimentos residenciais verticais foram como instrumentos no processo de valorização e ascensão deste bairro e na produção, pelo mercado, do que seria o “melhor lugar” para se morar na região leste.

E é com esta constatação que se consolida a proposta de pesquisa do curso de mestrado: estudar as recentes transformações do Tatuapé e investigar o movimento de ocupação da área, nos últimos 20 anos (1985-2005) e a oferta de apartamentos em edifícios residenciais de alto padrão a fim de compreender como este processo de valorização do local, apoiado principalmente residencial vertical de luxo, levou o território à exclusividade no espaço urbano, diferenciando-se social e espacialmente de seu entorno e destacando-se dentro da zona leste de São Paulo.

Considerando o momento pelo qual passava a cidade, mais interessante se mostrava a proposta de pesquisa. É a partir principalmente da década de 70 que se acentuam as mudanças nos padrões de localização da indústria e que crescem e se dispersam pelo território as atividades do setor terciário - que se refletem na cidade na construção de *shopping centers* e centros empresariais, por exemplo. A própria zona leste da cidade já vinha presenciando a implantação de projetos ligados ao setor terciário e experimentando há alguns anos os reflexos da migração destes usos para a região. Porém, não somente estas foram as modificações que acompanharam o final do século XX, mas outras formas de produção do espaço se deram, especialmente em função da nova ordem socioeconômica que apesar de “nova” mantém o caráter desigual e excludente de produção do espaço urbano<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> De acordo com o estudo realizado por MEYER, GRONSTEIN e BIDERMAN (2004, p. 199), atualmente podem ser identificadas 23 dinâmicas urbanas em curso no território metropolitano de São Paulo. Entre elas estão, por exemplo, a substituição de padrão socioeconômico e funcional em bairros consolidados (como nos casos do Tatuapé, Mooca e Itaim Bibi), o aumento da precariedade urbana nos conjuntos habitacionais periféricos (como no caso no conjunto Cidade Tiradentes da COHAB), as grandes favelas que ganharam atributos de bairro (como no caso de Paraisópolis), a consolidação de “novas centralidades terciárias” (como é o caso da região junto à Marginal do rio Pinheiros e da Av. Luís Carlos Berrini), a ocupação socioeconômica desigual de setores urbanos contíguos (como Morumbi junto à Paraisópolis), o alto índice de expansão habitacional precária sobre áreas de proteção ambiental (como nos casos das represas Guarapiranga e Billings), a emergência de novos setores empresariais de alto padrão (como é o caso da Av. Faria Lima), o esvaziamento dos “bairros centrais” que circundam o centro histórico (como Brás, Pari e Barra Funda), a consolidação de subcentros regionais (caso de Guarulhos e Osasco), a transformação de tradicionais pólos industriais (região do ABC), a formação de núcleos

No entanto, o importante neste momento é ressaltar que as formas de apropriação do espaço urbano no período formam uma gama diversa que vai da consolidação de novas áreas de centralidade à dispersão e ao crescimento de formas precárias de ocupação do espaço pelas camadas de baixa renda. Isso gerou, inclusive, a relação de vizinhança entre favelas e áreas nobres, o que passou a ser utilizado, principalmente após os anos 80, como imagem representativa da aproximação entre ricos e pobres no tecido urbano. Cooperaram também para este ambiente urbano que migra para a heterogeneidade na produção da cidade a legislação de uso e ocupação do solo vigente associada às estratégias do mercado imobiliário e a outros fatores que serão elencados no Capítulo 1 deste trabalho.

E em que ponto esta realidade fazia da pesquisa ainda mais interessante? Era o fato de explorar um caso na cidade que colocava em foco processos em curso que estavam transformando a estrutura urbana de São Paulo, mas que não necessariamente haviam sido provocados pela implantação de equipamentos ligados ao setor terciário, mas, como se confirmaria com os levantamentos feitos durante a pesquisa, apesar da interferência de vários outros fatores, nada teria levado à atual vocação do Tatuapé se não fosse o reconhecimento de uma demanda própria do bairro que, identificada por construtores locais, foi explorada dando início à formação de um novo mercado residencial o qual, por sua vez, atrairia em seguida os interesses de investidores e moradores de outros bairros. Além disso, também era fundamental compreender os processos envolvidos na criação do “Tatuapé nobre”, permitindo examinar um recente fenômeno de valorização de área urbana cuja vocação não advinha do período anterior, mas estava ali sendo produzido um novo bairro para a burguesia local. Mais interessante esta pesquisa se tornaria ao se verificar que tais mudanças provocaram interferências na continuidade do tecido urbano no momento em que, ao se transformar em uma área com alto grau de homogeneidade interna e de concentração de camadas de alta renda, anunciou um processo de segregação sócio-espacial<sup>2</sup>.

Estudar se o fenômeno da segregação urbana está em curso na região do Tatuapé, se há

---

urbanos autônomos (como em Alphaville, Tamboré e Arujá), as novas formas de organização físico-espacial da atividade industrial (em Cotia, Osasco ou mesmo em São Paulo), a expansão dos “municípios-dormitório” (como para Franco da Rocha, Poá, Ferraz de Vasconcelos e Itaquaquecetuba), o aumento da população favelada e a dispersão de novos núcleos na região metropolitana (como em Guarulhos, Mauá, Diadema e Ribeirão Pires), a difusão do “condomínio fechado” e a recuperação de áreas ambientalmente degradadas (como nos casos de obras em áreas ocupadas à margem da represa Guarapiranga ou à APA do Tietê).

<sup>2</sup> Segundo Flávio Villaça (FELDMAN: 2004, p. 94), “(...) por mais misturadas que sejam as áreas de concentração das camadas de alta renda, elas – em escala metropolitana – apresentam um *alto grau de homogeneidade interna*. Nunca se deve esperar, como às vezes acontece, uma homogeneidade total, mas sim um maior ou menor *grau* de homogeneidade. (...) Numa escala metropolitana, a existência de tais áreas é suficiente para caracterizar a existência de segregação.” (grifos do autor)

um movimento de segregação voluntária da população mais enobrecida da região e de seu entorno ou se, por outro lado, o entorno acaba sendo destino daqueles que não conseguem mais morar no local valorizado e sofrem um processo de segregação involuntária (também por esta população não conseguir ter acesso a uma série de serviços que somente os moradores de maior poder aquisitivo podem se beneficiar), não foi o objetivo desta pesquisa. Porém o propósito deste trabalho tem a intenção de contribuir para a compreensão desta constituição sócio-espacial local e para a futura formulação de uma tese acerca da segregação urbana que envolva esta área no contexto da zona leste e da região metropolitana de São Paulo. Assim, se há segregação na área de estudo, isto ficará como provocação na conclusão deste trabalho.

Portanto, à semelhança do questionamento que Rolnik (2000)<sup>3</sup> fez buscando compreender os recentes espaços em transição nas zonas sudeste e leste da cidade<sup>4</sup>, esta pesquisa pergunta: o que há de transformador incidindo sobre a região do Tatuapé nos últimos anos? O que permitiu ao bairro atingir um novo posicionamento na estrutura urbana? Quais foram os elementos e fatores responsáveis pela diferenciação sócio-espacial do bairro neste processo de valorização imobiliária que vem sofrendo desde a década de 80? E ainda, há algo de permanente neste processo?

Sendo assim, visando responder a estas questões, o trabalho adotou a seguinte metodologia e está estruturado conforme abaixo:

No Capítulo 1, intitulado “A Cidade de São Paulo e as transformações ao final século XX”, e no Capítulo 2, que trata do novo posicionamento que a Zona Leste assume em relação ao tecido metropolitano, serão abordados os fatos que explicitam o que vem ocorrendo de transformador na evolução da estrutura urbana de São Paulo e em sua zona leste, respectivamente, nos últimos anos, com o objetivo de subsidiar a discussão e favorecer a compreensão da pesquisa do bairro (estudo de caso), assim como formar um panorama histórico capaz de possibilitar o entendimento do processo estudado do ponto de vista global, tendo em vista a reestruturação em curso na cidade.

Já no Capítulo 3, será visto um pouco da história do Tatuapé para então identificar os possíveis elementos geradores das transformações sócio-espaciais que ocorreram e

---

<sup>3</sup> ROLNIK, Raquel (coord.). São Paulo: Leste / Sudeste – Reestruturação Urbana da Metrópole Paulista: Análise de Territórios em Transição. São Paulo: PUCCAMP/FAPESP/SESC/PÓLIS, 2000.

<sup>4</sup> Diante das transformações na estrutura industrial da metrópole e da simultânea terciarização da economia, a pesquisa citada e coordenada por ROLNIK teve por objetivo responder às seguintes questões: “(...) o que há de transformador incidindo sobre o território das várzeas operárias e populares da cidade industrial? Ou, ao contrário, o que há de permanência nesses territórios, configurando uma “herança urbanística” que impeça o reposicionamento dessas áreas em uma posição mais favorável na dinâmica da metrópole terciária?” (ROLNIK: 2000, p. 5)

daquelas que ainda estão em andamento, para posteriormente analisá-las. Especialmente através de pesquisas tanto em jornais de grande circulação<sup>5</sup> como no principal jornal do bairro – a Gazeta do Tatuapé buscou-se recuperar os detalhes da ocupação da área e sua cronologia, para o período de estudo, além de pesquisa em bibliografia específica.

Além disso, é importante lembrar que a área urbana que está sendo chamada e será por todo o trabalho nomeada Tatuapé, e que também será associada à palavra bairro por força do uso entre os moradores do local (Tatuapé é nome utilizado por muitos residentes como bairro para identificar o local onde moram), não corresponde exatamente ao perímetro oficial que determina o distrito do Tatuapé<sup>6</sup>. O limite a que neste trabalho se estará referindo como Tatuapé ou bairro do Tatuapé corresponde a uma área que inclui, além do perímetro do distrito do Tatuapé, o Jardim Anália Franco, que pertence oficialmente ao distrito de Vila Formosa e uma pequena porção do Distrito da Água Rasa – a Chácara Paraíso – que por sua continuidade espacial com o Jardim Anália Franco é frequentemente associado como tal. O Jardim Anália Franco, como se verificará no Capítulo 3 desta dissertação, foi a grande e primeira área a sofrer a intervenção do mercado imobiliário e a conter os pioneiros edifícios de alto padrão, influenciando a futura apropriação do espaço do Tatuapé pelo mercado de imóveis. Atualmente fica evidente o prestígio de toda esta área na zona leste e até mesmo na cidade e que, em seu conjunto, configura uma região onde se pode verificar atuação semelhante do mercado imobiliário. Por estes aspectos, que poderão ser apreciados com maiores detalhes no capítulo correspondente, é que o perímetro de estudo não coincide com os limites oficiais. Como se poderá ver, esta proposta de delimitação geográfica da área de pesquisa se aproxima do conceito utilizado pela EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, na definição das “zonas de valor”<sup>7</sup>.

Já a análise das mudanças, durante os anos 90, quanto à composição e ao perfil da população do bairro, foi viabilizada graças aos dados disponíveis através do Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da cidade de São Paulo<sup>8</sup> (2007), que

---

<sup>5</sup> No caso da pesquisa efetuada em jornais de grande circulação, recorreu-se ao CESAD - Seção de Produção de Bases Digitais da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. A pesquisa foi realizada através da busca pelas palavras-chave “Tatuapé”, “Jardim Anália Franco” e “Zona Leste” em três diferentes jornais de São Paulo: Folha de São Paulo, Estado de São Paulo e Jornal da Tarde.

<sup>6</sup> Tatuapé é o 82º distrito do Município de São Paulo, oficializado pela Lei 11.220 de 1992.

<sup>7</sup> Segundo informações da EMBRAESP (<http://www.embraesp.com.br>) a coleta de dados e formulação de índices leva em consideração uma divisão do município em 34 “Grupos de Zonas de Valor”. A definição de um Grupo está diretamente relacionada à área onde se pode notar que o comportamento do mercado é razoavelmente homogêneo. Um Grupo pode conter diversas “Zonas de Valor” (a delimitação da zona também está relacionada ao comportamento do mercado). Por exemplo, no caso da “Zona de Valor – Tatuapé”, esta está contida no Grupo que inclui ainda as zonas Mooca e Alto da Mooca.

<sup>8</sup> Atlas Municipal, lançado em 2007 e elaborado pela Secretaria Municipal do Trabalho em Parceria com o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento – PNUD e com apoio da Fundação João Pinheiro, Fundação SEADE e do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

possibilita a consulta de indicadores sócio-econômicos e demográficos por UDHs, Unidades de Desenvolvimento Humano, unidades territoriais básicas com certa homogeneidade socioeconômica e reconhecidas pela população<sup>9</sup>. Tais unidades permitem identificar áreas com certo grau de homogeneidade socioeconômica que frequentemente ficam encobertas na elaboração de dados que consideram a população total dos distritos ou das subprefeituras (principalmente quando o limite possui certa heterogeneidade em sua composição). Assim, foi possível estudar a mudança no perfil da população, de 2000 em relação a 1991, das quatro UDHs que compõem o distrito do Tatuapé (Vila Gomes Cardim, Vila Azevedo, Chácara Piqueri e Parque São Jorge), verificando as alterações internas a este distrito, como foi possível analisar esta mudança também exclusivamente para a área do Jardim Anália Franco já que o Atlas o apresenta também como uma UDH (pertencente ao distrito da Vila Formosa)<sup>10</sup>. Já para a Chácara Paraíso, este Atlas não traz uma UDH somente para esta área por conformar poucas quadras e não atender aos pré-requisitos mínimos para o estabelecimento de tal unidade. No entanto, sabe-se que sua espacialização é semelhante à da parte alta do Tatuapé e as edificações seguem o padrão daquelas existentes no Jardim Anália Franco (alto padrão).

Posteriormente ao Capítulo 3, identificada a valorização imobiliária, sustentada na verticalização residencial de alto padrão desde meados dos anos 80 – responsável pelo início do processo de diferenciação sócio-espacial da região, no Capítulo 4 este mercado de imóveis residenciais será qualificado e caracterizado, ressaltando as propriedades que admitiu durante o período de estudo (1985 a 2005). Neste momento os dados fornecidos pela EMBRAESP se mostrarão fundamentais, possibilitando a quantificação do fenômeno em estudo. O perímetro para a “Zona de Valor – Tatuapé” que foi utilizado como unidade para o levantamento dos dados e para elaboração dos gráficos e percentuais não se apresenta idêntico ao perímetro de estudo, com pequenas diferenças. No entanto isto não invalida as informações da EMBRAESP para aplicação neste trabalho, pois seu limite e os dados apresentados se mostram representativos da atuação do mercado imobiliário e são aqueles que mais se aproximam da realidade do processo de verticalização da área de estudo, visto que foi no Jardim Anália Franco e no Alto e Médio Tatuapé que se concentrou a grande maioria dos empreendimentos verticais residenciais lançados após 1985. Também os anúncios imobiliários coletados e pesquisados foram instrumentos para a caracterização deste mercado imobiliário

---

<sup>9</sup> Segundo informações deste Atlas Municipal, no que se refere à metodologia, as UDHs são aproximações dos bairros constituídos ou reconhecidos pela população. São as unidades mínimas estudadas e que levam em consideração atender a pré-requisitos como: população mínima de 400 domicílios amostrados, a homogeneidade socioeconômica da área e a contigüidade espacial. Esta divisão em UDHs também esta associada à divisão distrital oficial da cidade.

<sup>10</sup> Observar os dados para a Vila Formosa, caso não fosse possível separar as informações exclusivas ao território da UDH Jardim Anália Franco certamente não permitiria verificar que ali há maior concentração de renda, por exemplo, pois para o distrito seria elaborada uma média que obscureceria estes contrastes internos ao distrito.

residencial e serão também, no Capítulo 4, objeto de análise do processo de envolver a venda dos apartamentos mais recentemente.

Em seguida, fechando o desenvolvimento da dissertação, no Capítulo 5 serão apontados os principais impasses que se estabeleceram e os custos para a população em função da valorização imobiliária, do padrão dos edifícios implantados e sobretudo da luta pelo espaço urbano que se firma na região. Destaque-se que esta luta pelo espaço que se impõe é tanto dos moradores como do próprio ambiente urbano, que sufocados pela cobiça do mercado imobiliário por novos terrenos, enfrentam a perda da qualidade urbana e a deterioração das condições de vida na cidade em prol de uma falsa valorização destas<sup>11</sup>.

Por fim, a conclusão é a parte da dissertação que além de sintetizar a proposta e expor os principais resultados da pesquisa, faz uma provocação quanto à questão da segregação urbana, conforme foi abordado acima, e aponta para as possibilidades de desdobramentos deste trabalho para futuras investigações que possam vir a contribuir para os estudos da produção mais recente do espaço urbano em São Paulo.

---

<sup>11</sup> Como se poderá verificar na análise presente no Capítulo 5 deste trabalho, se por um lado a valorização imobiliária traz para os moradores a valorização de seus bens e isto lhes significa aumento de riqueza, por outro lado a valorização, esta alta fictícia no valor comercial da mercadoria apartamento, se reproduz em prejuízos do ponto de vista urbano, pois apesar de vista como melhoria, a qualificação do espaço urbano que é feita pelo mercado imobiliário simultaneamente à implantação dos produtos a fim de elevar seu custo pode, na verdade, trazer problemas diretamente, como a eliminação de áreas verdes, o distanciamento do espaço público e os congestionamentos por excesso de veículos, como indiretamente, ao atrair um número maior de serviços e comércios, os quais são, muitas vezes, usos incômodos ao uso residencial, levando à perda da qualidade de vida urbana que era possível atingir antes da valorização imobiliária do local.

## 1 A Cidade de São Paulo e as transformações ao final do século XX

---

*São Paulo: três cidades em um século*<sup>12</sup>. Já afirmava o Prof. Benedito Lima de Toledo, em 1981, quando da publicação da primeira edição de seu livro, o qual levava este título, que São Paulo, em aproximadamente cem anos, havia crescido e se modificado em tal velocidade que podia uma pessoa nascer em uma realidade urbana totalmente diferente daquela que viveria na vida adulta. E o final do século XX viria revelar que a cidade não pararia de se transformar mas, pelo contrário, as modificações se dariam em tempos cada vez menores.

A cidade após os anos 80 começou a mostrar traços de uma nova fase que havia começado a experimentar alguns anos antes. Aqui não é objetivo discutir se neste momento atual se poderá ou não considerar que a cidade inicia uma nova trajetória, como se ocorrida uma ruptura em seu processo histórico de formação. Apesar disso, vale ressaltar que tal foi a combinação de processos políticos, econômicos, sociais e normativos que cooperaram para as transformações urbanas em São Paulo nos últimos anos do século XX que se poderia comparar com o momento vivido ao final do século XIX em função do alcance que as mudanças atingiram tanto na estrutura social como espacial nos dois períodos<sup>13</sup>.

As mudanças que marcaram o final do século XIX encontram confirmação no texto de Jorge Wilhelm (1965) que ao escrever sobre o período afirmou que:

*“O advento do café, sua comercialização, o lastro bancário conseqüente, as estradas de ferro e a abolição da escravatura, com substituição de sua mão-de-obra pela do imigrante, foram todos fatores que provocaram a intensa urbanização das últimas décadas do século passado. Esta urbanização revitalizou todos os núcleos da região mas, de forma especial, a então cidade de São Paulo.”* (WILHEIM: 1965, p. 53)

A multiplicidade de fatores naquele momento se assemelha à simultaneidade de fatos e processos que vem transformando a cidade atual. E quais seriam estes processos? São

---

<sup>12</sup> TOLEDO, Benedito Lima de. *São Paulo: três cidades em um século*. 3ª. ed. São Paulo: Cosac & Naify, Duas Cidades, 2004. 1a. edição (1981). 3a. edição revisada e ampliada.

<sup>13</sup> Sobre esta comparação dos períodos que encerram os séculos XIX e XX, trata o Prof. Paulo César Xavier Pereira, lembrando do trabalho do Prof. Carlos Lemos que em seu livro “Alvenaria Burguesa” expõe simplesmente pelo título do trabalho duas grandes transformações que se deram ao final do século XIX, a alvenaria transmite a mudança no padrão construtivo e a palavra burguesa transmite as alterações sofridas na estrutura social da época.

principalmente participantes desta etapa de reestruturação urbana a reestruturação produtiva, a redistribuição da população e da renda no território, os impactos da legislação de uso e ocupação do solo de 1972 e a migração de investimentos do setor imobiliário para outros pontos da cidade até então não explorados. Assim se justifica porque cada um destes fatores merecerá um item de abordagem neste Capítulo.

Todos estes processos como coadjuvantes atuaram no sentido de consolidar antigas desigualdades no espaço urbano e de criar novas formas de diferenciação sócio-espacial, o que levou à animação dos debates e estudos acerca da segregação urbana nos últimos anos em São Paulo. Segundo Teresa Caldeira (1997), por exemplo, a reestruturação urbana, associada a mudanças econômicas e políticas que marcaram os anos 80 e 90, teria provocado a aproximação entre ricos e pobres e criado um “novo modelo de segregação espacial” com a proliferação de enclaves fortificados. Para Caldeira, os enclaves são “(...) espaços privados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho que, sobretudo em função do medo da violência, vêm atraindo as classes média e alta, enquanto a esfera pública das ruas se destinaria aos pobres.” (CALDEIRA: 1997, p. 155).

Como as mudanças ao final do século XX se expressam, ao se considerar o todo, na distribuição, relação e contradições entre as partes do tecido urbano, e como as transformações da cidade atual vêm aprofundando desigualdades territoriais, a questão da segregação urbana será abordada no item 1.5, encerrando a discussão deste Capítulo.

## **1.1 O novo arranjo econômico e as repercussões no espaço urbano**

Como já mencionado, o final do século XX marca um período de profundas transformações no sistema produtivo em São Paulo. Como noticiaram os pesquisadores do trabalho “São Paulo: crise e mudança” (1991), para o final dos anos 80:

*“Neste final de década, a cidade de São Paulo revela uma multiplicidade de processos que indicam grandes transformações de seu perfil econômico: desempenho decrescente de seu parque industrial, sinais de modernização e mudança produtiva acompanhada de qualificação de recursos humanos e tendência à especialização funcional no setor terciário.” (ROLNIK; KOWARIK & SOMEKH: 1991, p. 140)*

Até a década de 60, o padrão de acumulação da economia brasileira esteve focado no sistema produtivo industrial, com poucos investimentos voltados aos segmentos em tecnologia e altamente concentrados na indústria automobilística. Contudo, é a partir

deste momento que começam a ser observadas os principais índices de declínio da participação industrial nas atividades produtivas do município. Segundo dados para o período, é possível verificar que esta participação cai consideravelmente a partir da passagem dos anos 60 para os anos 70 e entra em declínio a partir de então, tanto para o Município de São Paulo como para a sua Região Metropolitana. No entanto, se, considerando somente o Município de São Paulo, o seu parque industrial caminhava para números progressivamente menores desde a década de 60, ainda nos anos 60 a RMSP apresentava desempenho mais elevado que o interior do Estado: “os dados<sup>14</sup> apresentados mostram que o parque industrial metropolitano apresentou em relação ao interior do Estado um desempenho mais elevado até o início da década de 70, e que a partir deste momento entra em processo decrescente que se prolonga até 1980.” (Ibidem, p. 142).

*“Pode-se dizer que essa transformação da organização industrial na Região Metropolitana de São Paulo a partir da década de 1950 e 1960 é um dos primeiros movimentos de reestruturação da sua base produtiva industrial. O segundo movimento ocorre na primeira metade da década de 80 quando a metrópole registra diminuição no número absoluto de estabelecimentos industriais que cai de 41.468 em 1980 para 31.378 em 1985. Uma queda de 75,67% que pode ter se acentuado nos anos seguintes. Nesse segundo movimento da reestruturação produtiva visível na década de 1980, há um processo dicotômico que mostra, de um lado, a permanência da concentração industrial do Estado de São Paulo na Região Metropolitana e na capital, e de outro, a queda no número absoluto de estabelecimentos aliada a uma queda na participação do valor adicionado das indústrias dessas localidades em relação ao total do Estado.” (ROLNIK: 2000, p. 24)*

Tal diminuição se mostraria intensificada para os anos seguintes, como se pode verificar nos dados explicitados no trabalho “São Paulo: Leste / Sudeste” (2000), onde as tabelas indicam que, no MSP, o número de estabelecimentos caiu de 15.500 em 1990 para 9.095 em 1995, e o número de empregos de cerca de 890.000 em 1990 declinou para aproximadamente 630.000 em 1995 (p. 35). Acompanhando esta perda no número de estabelecimentos, portanto, notam-se também números decrescentes e mudanças na distribuição dos empregos ligados à indústria paulistana. Segundo dados da pesquisa “São Paulo: crise e mudança”, confirma-se que tal movimento de declínio para os empregos industriais já era verdadeiro mesmo na década de 80: nos anos de 1981 e 1987 verifica-se que há retração, sendo esta mais acentuada na área que vai do Ipiranga à Penha (p. 142).

---

<sup>14</sup> Referente aos dados apresentados para a distribuição espacial do valor de produção industrial, de 1940 a 1980, para o Município de São Paulo e sua Região Metropolitana, para o Estado e municípios do interior.

Condições territoriais como espaço para ampliação e expansão da planta industrial, restrições ambientais, custos elevados com impostos e taxas no MSP e custos maiores com a circulação de matérias-primas e mercadorias foram alguns dos fatores que vem levando, desde então, empresários a mudarem a localização das unidades industriais, explicitando a tendência de desconcentração industrial. “Algumas indústrias tecnologicamente avançadas procuram instalar-se em locais do interior paulista que oferecem um conjunto diferenciado de vantagens” (ROLNIK: 2000, p. 33), porém ainda é verdadeiro que “uma boa parte permanece na Região Metropolitana de São Paulo por encontrar condições importantes para o seu desempenho” (Ibidem, p. 33), como o efeito de aglomeração - oferta de serviços associados e necessários à produção e a existência de mercado consumidor.

Além disso, de 1980 a 1984, a economia brasileira passou por uma forte recessão, devido ao esgotamento do processo de substituição de importações, vivendo dificuldades diante dos novos padrões de competitividade que passaram a exigir qualificação da mão-de-obra, tecnologias e novas formas de divisão do trabalho, como maior flexibilidade e qualidade na prestação de serviços.

*“A acomodação produtiva da década de 80 decorre exatamente do esgotamento deste modelo técnico-industrial gerado pelo processo substitutivo de importações, que se baseou muito mais na complementação do parque industrial – protegido da competição externa e dominado internamente por cartéis – do que na sua dinamização para competir.” (ROLNIK; KOWARIK & SOMEKH: 1991, p. 20)*

Em São Paulo, em 1987, a crise afeta mais diretamente as indústrias do município, quando perde emprego nos segmentos mais tradicionais, como têxtil, couros e madeira, indicando que seria ali que ocorreriam os processos de mudança produtiva de forma mais acentuada: o município passaria a exercer liderança a partir dos atributos que condicionariam os novos padrões de competitividade.

Assim, conforme afirmou Rolnik (2000), a década de 1980 se estabelece como o ponto de inflexão no processo de industrialização da Região Metropolitana e no Município de São Paulo (p. 23). “Nessa década, ao contrário das anteriores, começa a cair o número de estabelecimentos industriais tanto na metrópole quanto no seu município sede. (...) pode-se dizer que essa queda continua até a primeira metade da década de 1990.” (ROLNIK: 2000, p. 23).

*“Embora ainda não seja possível demonstrar, pelo menos com a precisão exigida, uma parte significativa das instalações industriais*

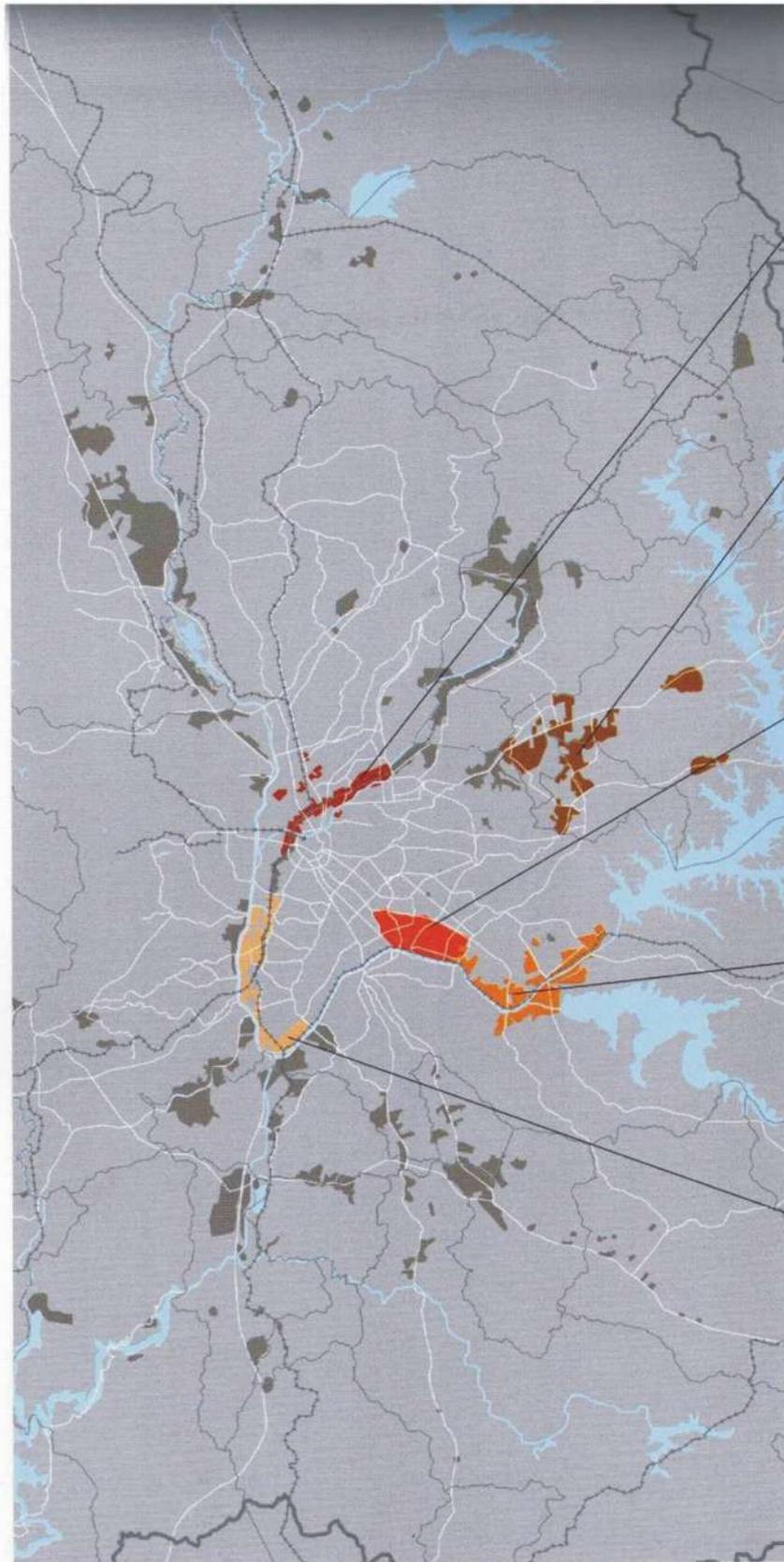
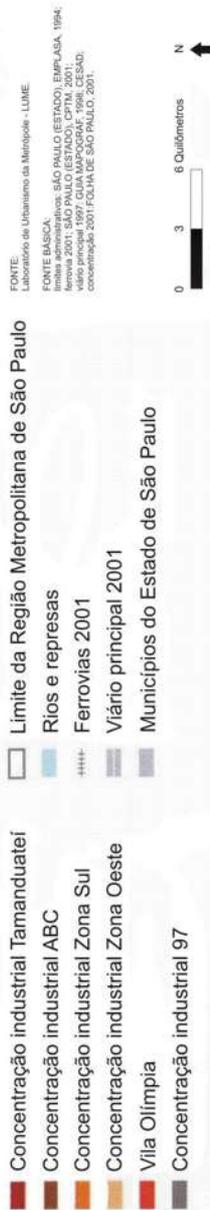
*localizadas nos diversos municípios metropolitanos está em processo de reestruturação funcional. Esta observação conduz a dois aspectos importantes da questão. Por um lado, constata-se o início de um movimento de deslocamento funcional da atividade industrial para outras regiões do Estado de São Paulo. Tal processo tem sido introduzido por políticas públicas voltadas para a descentralização industrial, mas também por agentes privados em busca de melhores resultados econômicos. Por outro lado, que podemos interpretar como uma decorrência do primeiro aspecto, observa-se o abandono de grandes complexo e uma gradual substituição e adaptação destes espaços por edificações comprometidas com as novas funções da metrópole, sobretudo aquelas identificadas com o setor terciário. Ao lado desse movimento mais novo, há ainda uma pequena presença na malha urbana metropolitana de instalações de pequeno porte, disseminadas em antigos bairros industriais, que vêm sofrendo um lento processo de substituição, regida quase sempre pelo mercado imobiliário.” (MEYER, GRONSTEIN & BIDERMAN: 2004, p. 165)*

A implantação das indústrias que originalmente acompanhava a linha das ferrovias e, mais tarde, especialmente após os anos 50, passou a ser orientada pelas principais rodovias e vias de acesso, seguiu no sentido da desconcentração, inclusive para outros municípios da RMSP. Hoje, as principais áreas industriais encontram-se em transformação, como se pode observar no mapa abaixo.

Segundo o esquema (Figura 1.1) que se apresenta, pode-se verificar e comprovar, do ponto de vista da função urbana e do uso do solo, a diversidade de formas em mutação nestas áreas industriais, que vão desde a reciclagem de galpões e da nova concentração de edifícios de escritórios à substituição do perfil socioeconômico de bairro consolidados, com a construção de áreas residenciais de alto padrão, por exemplo.

Contudo, isto não significa o esvaziamento da dinâmica industrial no município, mas a atuação conforme uma nova lógica e com ainda importante participação na economia do MSP, mantendo ainda importante participação metropolitana. Segundo dados da Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP (SEMPA: 2000), do acréscimo de área construída não residencial entre 91-99, 90% correspondeu ao total de comércio e serviços e 10% ao uso industrial. Por outro lado, também segundo a PMSP, em 1999 a maior concentração de uso industrial foi encontrada na Zona Leste, com 23,8%, sendo que o acréscimo da área de indústrias e armazéns para os anos 90 registrou primeiro lugar ao Leste Extremo (com 27,4% do total), provavelmente em função da melhoria na acessibilidade à região.

## ÁREAS INDUSTRIAIS EM TRANSFORMAÇÃO



**Figura 1.1: Áreas Industriais em Transformação**

Fonte: MEYER, R. M. P.; GRONSTEIN, M. D. & BIDERMAN, C. *São Paulo Metrópole*. São Paulo: Edusp, Imprensa Oficial, 2004, p. 168

Assim, pode-se dizer que “do ponto de vista da organização espacial, as respostas a estas mudanças aparecem em diferentes graus de intensidade, que dependem das particularidades de cada processo. Nesse sentido, pode-se afirmar que a terciarização tem manifestações territoriais muito claras, tanto pela agilidade que caracteriza as atividades de comércio e serviços, no que diz respeito à facilidade de instalação, como pela substituição de estruturas físicas que a penetração do capital imobiliário nestas atividades vem desencadeando.” (ROLNIK; KOWARIK & SOMEKH: 1991, p. 140).

De fato, os processos de terciarização do espaço têm levado, a partir da “consolidação da versão empresariada de centros de comércio e serviços que se esboça no final da década de 60 (*shopping centers*, centros empresariais, hipermercados, etc.)” (Ibidem, p. 143), à inauguração de novas áreas de centralidade em São Paulo<sup>15</sup>.

De maneira dispersa no território, estes equipamentos de lazer, consumo e trabalho, de padrões diversos, que podem ou não estar integrados e coexistirem em um mesmo edifício, tem se expandido não somente para áreas anteriormente ocupadas pela indústria, substituindo-as no espaço, mas também tem se deslocado para vetores não antes explorados por nenhum destes usos, chegando até às periferias da cidade e da própria RMSP:

*“O deslocamento de redes de consumo rumo às áreas mais desprovidas de infra-estrutura, de serviços e equipamentos públicos cria um quadro que só poderá ser analisado como uma ‘nova lógica’ da localização dos sistemas de consumo. Através de pesquisa empírica é possível verificar esse fato tanto nas periferias do município de São Paulo quanto em outros municípios metropolitanos. A implantação de shopping centers, supermercados e hipermercados, representantes de franquias de alimentação tipo fast food, são fenômenos recentes, especialmente da última década; esses equipamentos não existiam nessas regiões até então.”* (MEYER, GRONSTEIN & BIDERMAN: 2004, p. 169)

Mais adiante, os mesmos autores ainda afirmam que, no caso das periferias do MSP, “a transformação funcional mencionada está associada às novas acessibilidades promovidas pela abertura de avenidas de fundo de vale (...) que passam a constituir vetores de urbanização e transformação urbana. Esses vetores do território tornam-se espaços de interesse para o mercado imobiliário para a implantação tanto dos

---

<sup>15</sup> O valor de produção gerado pelo setor terciário tem aumentado consideravelmente sua participação nas atividades econômicas do MSP, além de serem representativos os números que demonstram o crescimento de empregos no setor e de projetos do terciário de médio e grande porte aprovados nos últimos anos. Para tal, ver estudo “São Paulo: crise e mudança” e estudos da Prefeitura do Município de São Paulo – SEMPLA intitulados “Evolução da área construída no Município de São Paulo (período 80/90)” (1994) e “Evolução do Uso do Solo nos anos 90” (2000).

equipamentos mencionados quanto de edifícios residenciais voltados para as classes média-baixa e média.” (Ibidem, p. 174).

Sejam em pólos consolidados reforçados pela implantação de equipamentos comerciais ou de serviços, sejam em novas áreas de centralidade criadas pela construção de edificações do terciário, e especialmente, edifícios de escritórios, não se pode deixar de ressaltar a participação do capital imobiliário nestas atividades. E esta participação do mercado imobiliário na implantação de atividades terciárias no território tem se revelado como novo eixo de acumulação do sistema econômica atual. É através da associação desta capital imobiliário à exploração do preço da terra, pela valorização imobiliária, e à exploração dos arcaicos processos inclusos na construção civil paulistana que se viabiliza a obtenção das vantagens e lucros pelos empresários dos setores envolvidos (construtores, incorporadores, investidores, financeiras, entre outros).

Os *shopping centers*<sup>16</sup>, por exemplo, “nada mais são que a reprodução, pelo capital imobiliário, de uma aglomeração diversificada ‘espontânea’, produzida pelo mercado. (...) Mas o capital imobiliário não só produz e oferece às lojas e serviços uma edificação e uma aglomeração potencial. Ele planeja e controla a ocupação desse edifício, de tal modo que ela seja feita de forma mais variada e equilibrada possível.” (ROLNIK; KOWARIK & SOMEKH: 1991, p. 148). Assim, pode-se verificar, por exemplo, que somente uma forma de organização do espaço terciário – o *shopping* – já é capaz de oferecer a mais variada gama de novas atividades e serviços, diversas formas de associações com outros setores da economia (administração, planejamento, marketing, publicidade etc.), assim como de possibilitar a criação de novas frentes de trabalho.

Portanto, os endereços dos equipamentos terciários, sejam de qualquer tipologia, vão sendo determinados na cidade seguindo tanto as orientações da sua demanda (o público alvo e o padrão de poder aquisitivo desejado) como a disponibilidade de espaço, as condições de acessibilidade e mobilidade, as tendências do sistema produtivo vigente e as possibilidades de inserção do capital imobiliário nos projetos.

Do ponto de vista do segmento comercial, vem mostrando crescimento nos últimos anos tanto o comércio atacadista, devido às tecnologias de estocagem e distribuição que se desenvolvem, como o comércio varejista, que se diversificou ao participar de novas formas de distribuição espacial (*shopping centers*), com disseminação de franquias e a

---

<sup>16</sup> Segundo dados contidos no trabalho “Globalização e Desenvolvimento Urbano”, da Prefeitura do Município de São Paulo – SEMPLA/DEINFO, até 1979 somente quatro *shopping-centers* haviam sido inaugurados enquanto que de 1980 a 1989 foram inaugurados seis e entre 1990 e 1998 outros dez foram abertos, somando em 1998 vinte equipamentos inaugurados com um total de mais de 2 milhões de metros quadrados de área.

possibilidade de financiamentos. Quanto aos novos padrões de distribuição da mercadoria baseados em grandes equipamentos de consumo, não só proliferaram os *shopping centers*, mas também passaram a ser representados por grandes complexos comerciais e hipermercados, onde podem estar associados em um mesmo empreendimento o pequeno e o grande estabelecimento/empresa, o capital imobiliário e o capital financeiro, como já mencionado. Em alguns casos, a adesão do pequeno capital ao grande empreendimento vem provocando impactos para o comércio local, em função da redução da procura pelos consumidores pelo comércio de rua, provocando seu fechamento principalmente em sub-centros comerciais mais recentes e não tradicionais, que se tornam vulneráveis à perda do mercado consumidor. Também as universidades podem ser utilizadas como exemplo de empreendimentos onde há a associação de capitais e de diferentes ramos comerciais em um mesmo empreendimento (como faculdades que se instalam dentro de *shopping centers*) (ROLNIK: 2000).

Já no caso da distribuição destes equipamentos terciários que configuram o surgimento de novas áreas de centralidade, este fenômeno emergiu no quadrante sudoeste da cidade, próximo aos bairros nobres da região e que já possuíam infra-estrutura urbana. "Nesses locais com intensa dinâmica urbana notam-se padrões diferenciados de consumo em mercadorias, lazer e cultura associados à concentração de negócios empresariais nos escritórios das sedes de empresas instalados nos novos edifícios comerciais produzidos segundo um código formal internacional facilmente reconhecível em várias cidades do mundo. Trata-se dos edifícios implantados nas áreas próximas à via marginal Pinheiros que constituem as mais recentes frentes de expansão do chamado quadrante Centro-Sudoeste caracterizado pelos principais atributos urbanos encontrados na cidade. Nesse quadrante concentram-se os principais museus e teatros, os melhores parques e espaços públicos, as principais universidades e os principais hospitais instalados próximos aos bairros residenciais de alto padrão." (ROLNIK: 2000, p. 11).

Com funções próprias e na grande maioria não-residenciais, esses novos espaços vêm sendo chamados de "novas centralidades", atendem aos interesses do capital imobiliário e não coincidem com antigos centros de bairro. São frutos de um processo que "embora a origem e o desenvolvimento desse processo seja muito anterior aos anos 80, é a partir da conjuntura daquela década que o processo se explicita." (MEYER, GRONSTEIN & BIDERMAN: 2004, p. 182). Após a década de 90 fica claro que, "a concentração espacial de atividades de serviços em geral, no MSP, que tradicionalmente vinha se desenvolvendo através de um eixo que, saindo do Centro Velho, passava pela av. Paulista e seguia em direção às avenidas Faria Lima e Luis Carlos Berrini, agora parece ter continuidade na região ao longo da Marginal do Pinheiros." (PMSP/SEMPA: 2000, p. 40)

Incentivadas pelo Poder Público, com a realização de obras de infra-estrutura viária e implantação de Operações Urbanas, com grande participação do setor da construção civil e do ramo imobiliário, tais centralidades contêm os mais novos e tecnologicamente avançados projetos de edifícios, os quais procuram transmitir, como lembrou Rolnik (2000) o “código formal internacional”, garantindo a São Paulo a imagem de “cidade-global”.

Empreendimentos realizados com materiais construtivos diferenciados e programas inovadores proporcionam a composição de um cenário que já levou São Paulo a ser incluída no rol de cidades-globais. “Essa suposta ‘vocação’ da cidade de São Paulo para ser ‘cidade-global’ passou então a ser discutida na academia, propagandeada pela mídia, festejada pelo capital imobiliário e incentivada pelo poder público, usando-se como prova o fato de que vêm surgindo na cidade, desde meados da década de 80, novos bairros ‘de negócios’, concentrações de edifícios que a nomenclatura ‘globalizada’ convencionou chamar de ‘inteligentes’, justamente pela sua tecnologia de conexão com as mais avançadas técnicas da comunicação global (...) Como de fato houve ali um acréscimo de cerca de 2 milhões de metros quadrados construídos entre 1991 e 2000, com um número razoável de mega-empresendimentos imobiliários terciários, isso parece ser prova suficiente de que afinal podemos sim ser uma cidade-global, sem que haja qualquer preocupação em verificar se as dinâmicas e as disputas de poder que regem essa produção têm de fato algo a ver com a chamada ‘globalização’. Em outras palavras, o que parece legitimar a condição de ‘cidade-global’ é tão somente a existência de um mercado imobiliário terciário que abriga empresas ‘transnacionais’.” (FERREIRA: 2004, p. 2-3).

Construir a imagem de cidade-global sempre foi de interesse dos setores envolvidos com sua criação (desde o Poder Público ao mercado imobiliário aliado à burguesia) os quais se utilizam dessa imagem de forma ideológica para garantir sua dominação. Assim, vêm se tornado cada vez mais importante o marketing imobiliário que, com suas estratégias, visa buscar agregar valor ao “negócio da globalização” e cujo discurso “foi incorporado pelas elites como o instrumento mais apropriado, no novo contexto do capitalismo financeiro, para perpetuar uma nova imposição de incorporação dos progressos técnicos do capitalismo hegemônico que somente a ela beneficiará e lhe garantirá a manutenção de sua hegemonia interna.” (Ibidem, p. 19).

## **1.2 Uso do solo e o mercado imobiliário residencial**

A história do mercado imobiliário na cidade de São Paulo tem suas origens em meados do século XIX, quando a terra, até então destituída de valor, passa a tê-lo com a

aprovação da Lei de Terras. É a partir de então que vai se dar o desenvolvimento do aparato legal, fundiário e imobiliário, base para a configuração do início do funcionamento do mercado imobiliário paulistano (MARICATO: 1996). Deste momento até o início do século XX são decretados uma série de códigos, regulamentações e planos sanitaristas que visavam reformas urbanas em busca da “limpeza” das áreas centrais valorizadas com fase de industrialização. No entanto, com a chegada de imigrantes a cidade sofre uma explosão demográfica e o padrão de urbanização que se estabelece é aquele que vai levar a infra-estrutura também às áreas industriais a fim de proporcionar a instalação e a produção industrial. Somar-se-á a isto a chegada de imigrantes em São Paulo, que atraídos pelas oportunidades oferecidas na indústria paulistana formaram uma massa de trabalhadores na capital, oriundos principalmente da região nordeste do país.

Com a aceleração do modelo econômico industrial e com a adoção da mão-de-obra que ali se instalava, São Paulo começou a presenciar o amplo crescimento urbano rumo à periferia da cidade que não poderia imaginar. A expansão periférica se fortaleceu e marcou o período dos anos 40 aos anos 70 em São Paulo. Seu início foi marcado pela busca, pelos trabalhadores, em diminuir os custos de sua reprodução na cidade, pois as áreas centrais estavam valorizadas demais para que pudessem pagar pela moradia ou pelos aluguéis. A área central era então o local de moradia por excelência da elite paulistana do início do século, dividindo esta excelência com o vetor sudoeste a partir dos anos 40. As melhorias que foram sendo realizadas pelo Estado, especialmente aquelas que levavam benefícios às áreas mais afastadas nada mais tinham por objetivo do que favorecer a instalação das famílias de baixa renda e de imigrantes nas periferias, garantindo assim a reprodução da força de trabalho. Essa tendência à horizontalidade iria gerar conseqüências na ocupação do solo até os dias atuais.

Também a verticalização residencial<sup>17</sup> seguiria os passos da ocupação do centro, rumo à região sudoeste, após os anos 40, onde estavam concentrados os principais investimentos públicos viários (ROLNIK; KOWARIK & SOMEKH: 1991). Enquanto isso, nos bairros industriais, prevalecia a ocupação horizontal e o uso habitacional tradicional (cortiços, vilas operárias e pensões).

*“Essa verticalização obedeceu a três categorias principais: a habitação de alto padrão (no Centro até os anos 40 e no quadrante Sudoeste a partir de então), a habitação de alta densidade, de padrão mais baixo (no Centro e bairros vizinhos, principalmente nas décadas de 50 e 60, quase cessando na década de 70, quando a nova Lei de Zoneamento*

---

<sup>17</sup> A verticalização até o início da década de 40 esteve associada ao uso terciário e foi um fenômeno típico da área central de São Paulo.

*impôs limitações no rendimento dos terrenos e o código de obras proibiu habitações de padrão mais baixo como as Kitchinettes) e os edifícios comerciais (no centro a partir da década de 30, em alguns territórios do quadrante Sudoeste, como as avenidas Paulista a partir dos anos 50 e Faria Lima a partir dos anos 70.*

*A construção de edifícios segundo as categorias acima esteve praticamente ausente nas zonas Leste e Sudeste neste período. A habitação de alto padrão inexistiu por esta escolher tradicionalmente para sua instalação os pontos de concentração de mercados de alta renda da mesma [forma] que os edifícios comerciais.” (ROLNIK: 2000, p. 63)*

Como se pode notar, já desde os anos 40, a verticalização residencial foi apropriada pelas classes mais ricas da sociedade<sup>18</sup>, excluindo a população mais pobre do processo. Até mesmo os quitinetes já haviam sido desestimulados antes do que foi acima mencionado, já nos anos 60, com a lei de cota mínima. O mercado de apartamentos somente iria se expandir para as classes médias a partir de 1967 com a criação BNH, o Banco Nacional de Habitação. Este banco foi criado para financiar, através do SFH – Sistema Financeiro da Habitação e com recursos do FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, a construção e a aquisição da casa própria por famílias de baixa renda, porém reverteu-se e subsidiou a compra de habitações pela classe média por limitar a faixa de renda atendida na concessão dos financiamentos e por pouco destinar orçamento para a construção de moradias populares.

Considerando, portanto, este processo de verticalização intensificado com os financiamentos pelo sistema BNH-SFH e a horizontalidade das periferias, qual área se tornava cada vez mais interessante para a atuação do mercado imobiliário? Segundo o pesquisador Antônio Cláudio Fonseca:

*“(...) para o mercado imobiliário o que se verificou de profundo e essencial é que o crescimento horizontal em direção à periferia (...) permitiu a possibilidade de construir nas áreas intermediárias, destinadas à valorização futura, o diferencial de renda necessário para se obter maior sobrelucro de valorização. Na verdade, os bairros que foram verticalizados e destinados a obter os capitais de investimento imobiliário na cidade, seja pelo investimento público ou pela promoção privada, são constituídos a partir da reserva realizada nas áreas intermediárias, geradas por esse processo de expansão periférica (...). A composição entre proprietários de ônibus, proprietários de glebas, nas zonas periféricas, e empreendedores de loteamentos, permitiu gerar essa extensa ocupação horizontalizada, que, em seu intermédio, cria as áreas*

<sup>18</sup> A partir de 1957, com a limitação ao coeficiente de aproveitamento (de 4 até 6 vezes) e com o estabelecimento da cota mínima de 35 metros quadrados de terreno por unidade, passaram a ser produzidos grandes apartamentos que somente poderiam ser adquiridos por famílias endinheiradas.

*que serão ocupadas pela ocupação imobiliária destinada, a classe média, a partir dos anos setenta. A verticalização da cidade propiciada pelos financiamentos públicos, advindos do Banco Nacional da Habitação, ocorrerá nessa faixa da cidade constituída pelos bairros situados entre o centro da cidade e os novos arruamentos.” (FONSECA: 2004, p. 38)*

De forma contraditória na ocupação do território, enquanto áreas ambientalmente conservadas eram de forma predatória ocupadas pela expansão periférica, áreas intermediárias ao centro se mantinham vazias e à medida que recebiam os investimentos públicos valorizavam-se, aumentando assim a renda diferencial dos lotes ali localizados. Tais terrenos, próximos ao centro e cobertos por infra-estrutura urbana - e isso vai da disponibilidade de saneamento básico e vias de acesso à oferta de serviços públicos e posteriormente privados de saúde, lazer e educação, por exemplo, resultariam em excelentes oportunidades de expansão do mercado imobiliário e de obtenção de lucros com a especulação. Como se veria alguns anos depois, estas áreas seriam alvo do mercado imobiliário, somando-se a isto o fato de que, após 1972, com a promulgação da Lei Geral de Zoneamento (Lei 7805) e com a restrição ainda maior dos coeficientes de aproveitamento dos lotes - passando de 4 a 6 para 2 a 4 – acentuaria a busca por terrenos maiores e mais baratos. Isto significou solicitar áreas das zonas intermediárias onde os terrenos não somavam o valor das áreas valorizadas, mas onde a renda diferencial já contribuía para a formação do valor do empreendimento, garantindo o ciclo terreno-edifício-capital.

A busca por terrenos nestas condições se intensificaria, inclusive, com a aprovação da lei 8011/73, Lei de Adiron, que, como será visto, possibilitaria a construção acima do coeficiente máximo de aproveitamento reduzindo-se a taxa de ocupação da edificação no lote. Na época da aprovação da Lei 7805/72 “(...) as pressões dos incorporadores rapidamente lograram aprovar a Lei 8001/73 (Lei Adiron), que permitia a elevação de todos os coeficientes para o uso residencial verticalizado – inclusive na Z2 -, diminuindo a taxa de ocupação e inscrevendo a construção em um círculo de 16 metros de diâmetro, com grandes recuos.” (ROLNIK: 2003, p. 200-201). Garantido este potencial construtivo estavam sendo garantidos os interesses de construtores e incorporadores e sobretudo estaria garantida a renda diferencial, agora aquela renda “(...) oriunda exatamente da concentração do potencial de edificabilidade no território fixada pela lei de zoneamento.” (Ibidem, p. 201).

Ao mesmo tempo que o zoneamento se coloca como uma limitação ao próprio mercado imobiliário, ele também se transformava em um elemento de valorização. Inclusive, segundo Fonseca (2004), o zoneamento teria participado do processo de expansão e

reestruturação do mercado imobiliário após os anos 70 ao classificar como Zona de Uso Z3 os centros regionais formados historicamente, zona esta proposta para locais de comércio de âmbito regional, com maior coeficiente de aproveitamento o que propiciou o adensamento vertical para moradia, sendo que tal zona foi envolta por uma Zona de Uso Z2, zona de uso de serviços locais e com coeficiente menor. Essa organização em zonas 3 e 2 gerou, segundo Fonseca, uma espécie de *Coopetition* imobiliária, ilhas de construção, à semelhança do que acontece com o comércio especializado em um determinado espaço urbano, e significa a aglomeração de empreendimentos afins no ramo da construção, assim como significa a aglomeração de firmas afins no comércio (FONSECA: 2004, p. 40).

Do ponto de vista dos empreendimentos, a partir dos anos 70, tomam força a construção de condomínios verticais fechados, caracterizados por um conjunto de edifícios agrupados em torno de uma área arborizada e equipada com itens de lazer – como quadras poliesportivas, salão de festas e jogos, piscinas entre outros – e serviços exclusivos aos moradores. Inclusive, com os edifícios sendo construídos no anel intermediário da cidade, a oferta de todos estes itens significava mais do que segurança, visto que esta questão ainda não era considerada um problema nos anos 70, mas oferecia conforto ao proporcionar que atividades principalmente de lazer fossem praticadas no mesmo local da moradia, sem necessitar sair do condomínio e enfrentar o trânsito da cidade até o destino desejado. O primeiro grande exemplar desta tipologia foi o empreendimento “Ilhas do Sul”, de 1973, localizado na zona oeste da cidade, que continha até mesmo serviços de escola e creche (BÓGUS & TASCHNER: 2003).

A questão da segurança viria a influenciar ainda mais a construção de condomínios fechados, até horizontais, a partir dos anos 80. Segundo Ermínia Maricato (1996), a novidade trazida pelo aprofundamento da pobreza nos anos 80 foi a explosão da violência urbana. Condomínios fechados horizontais como Alphaville, situado em Barueri, fora do MSP, ganharam força neste período especialmente por agregar a oferta de moradia segura associada à disponibilidade de serviços de infra-estrutura e com poucos quilômetros de distância da capital e do local de trabalho, configurando na oferta, na verdade, de um novo estilo de vida para a classe alta, longe ao mesmo tempo do “caos” e do barulho da cidade e configurando como símbolo de *status*.

Dentro do município de São Paulo, a proliferação de edifícios e condomínios verticais resultou em um aumento de área construída residencial vertical após os anos 80. De acordo com estudo da Prefeitura de São Paulo – SEMPLA (1994)<sup>19</sup>, nos anos 80 o

---

<sup>19</sup> SÃO PAULO (Cidade). Secretaria Municipal do Planejamento (SEMPPLA). *Evolução da Área Construída no Município de São Paulo (período 80/90)*. São Paulo, Diário Oficial do Município, Suplemento, Ano 39, n. 117, 28 de junho de 1994.

sudoeste se destacou como a região que teve o maior acréscimo no uso residencial vertical com 26%. Além disso, “a verticalização residencial ocorrida no período confirma-se através dos dados do total de área construída lançada (Embraesp) e encontra-se presente de maneira acentuada nos bairros já bastante consolidados: Moema, Jardins, Campo Belo (região Sudoeste), Vila Mariana, Saúde, Jabaquara (Sudeste), Perdizes (Oeste), Aeroporto (Sul) e Tatuapé (Leste). Exceção a esse fenômeno se dá na região Sudoeste Extremo, pelo foco de verticalização do Morumbi (...)” (PMSP / SEMPLA: 1994, p. 2-3). Enquanto isso, o Leste Extremo, o Leste e o Norte Extremo somavam 45% da área construída residencial horizontal do total do Município<sup>20</sup>.

O uso residencial vertical também liderou o acréscimo de terrenos ocupados no início dos anos 90<sup>21</sup>, sendo que a área construída que mais cresceu - 90% - foi aquela referente ao uso residencial de alto padrão<sup>22</sup>. Esta pesquisa também constatou que o processo de verticalização nos anos 90 tendeu a uma distribuição residencial mais heterogênea, sendo representativo o período dos anos 90-91 quando 13% do crescimento residencial vertical se deu na região leste. “Verificou-se ainda uma variação grande entre as regiões quanto ao ritmo de crescimento ocorrido no período. A maioria delas apresentou um acréscimo de área construída residencial vertical acima da média do Município, que é de 44%, especialmente o Leste e o Sudoeste Extremo, que tiveram sua área residencial vertical dobrada em 8 anos. Outras regiões como Sudoeste, Centro e Oeste, com verticalização bastante significativa, cresceram abaixo da média do Município.” (PMSP / SEMPLA: 2000, p. 28).

Tal foi este crescimento residencial vertical que representou um acréscimo de 125% entre os anos de 1980 e e 1999 contra o acréscimo residencial horizontal de 45% para o mesmo período. Se, em 1980, 31% da área construída era composto pelo uso residencial vertical e 69% pelo uso residencial horizontal, em 1999 este números migram para 41% e 59%, respectivamente. Já de 1991 a 1999, o acréscimo residencial no MSP foi de 44% em construções horizontais e 56% em verticais. Contudo, ainda nos anos 90 o acréscimo de uso vertical de alto padrão esteve concentrado nas regiões Sudoeste e Sudoeste Extremo, com 50% da área total (SEMPLA: 2000). Ainda segundo este mesmo estudo, a Prefeitura notou que, através da observação das quadras fiscais com coeficientes de aproveitamento entre 2 a 4, nas áreas verticais mais antigas da cidade o limite permitido pelo zoneamento não havia sido ultrapassado – como em Pinheiros no Sudoeste; Lapa,

---

<sup>20</sup> Ibidem.

<sup>21</sup> SÃO PAULO (Cidade). Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEMPLA). *Evolução do Uso do Solo nos Anos 90*. São Paulo, 2000.

<sup>22</sup> De acordo com a metodologia utilizada pela SEMPLA (2000), foram adotadas 15 categorias de uso na classificação social do estudo mencionado à nota 21, considerando para tal o tipo de uso (residencial, industrial, comercial, etc.), a intensidade do uso da ocupação (maior densidade de área construída por metro quadrado), a tipologia (horizontal ou vertical) e o padrão das edificações (baixo, médio e alto).

Perdizes, Vila Romana e Pompéia a Oeste; Bom Retiro e Liberdade no Centro; Cambuci, Brás, Alto da Mooca a Sudeste e Jabaquara e Santo Amaro ao Sul. A análise das quadras fiscais também permitiu verificar quais seriam as áreas em processo de verticalização e de verticalização recente:

- REGIÃO SUDOESTE: Vila Nova Conceição e ao longo da Av. Berrini;
- REGIÃO OESTE: núcleos junto a Cerro Corá, Heitor Penteado e ao longo da Rua Passo da Pátria;
- REGIÃO SUDESTE: Ipiranga (próximo ao Museu) e Chácara Klabin (entre a Rua Vergueiro e Av. Ricardo Jafet);
- REGIÃO SUL: Chácara Santo Antonio (ao longo da Verbo Divino), núcleo entre Av. Washington Luis e Av. Sabará e Vila Mascote entre João de Luca e Av. Santa Catarina;
- REGIÃO SUDOESTE EXTREMO: Morumbi, Vila Progrédior, Real Parque e Panamby;
- REGIÃO LESTE: Tatuapé (em torno da Praça Sílvio Romero), Jardim Anália Franco e Penha (junto ao Shopping Penha);
- REGIÃO OESTE EXTREMO: Jardim São Francisco (junto à Rua Candido Mota Filho);
- REGIÃO NORTE: Alto de Santana.

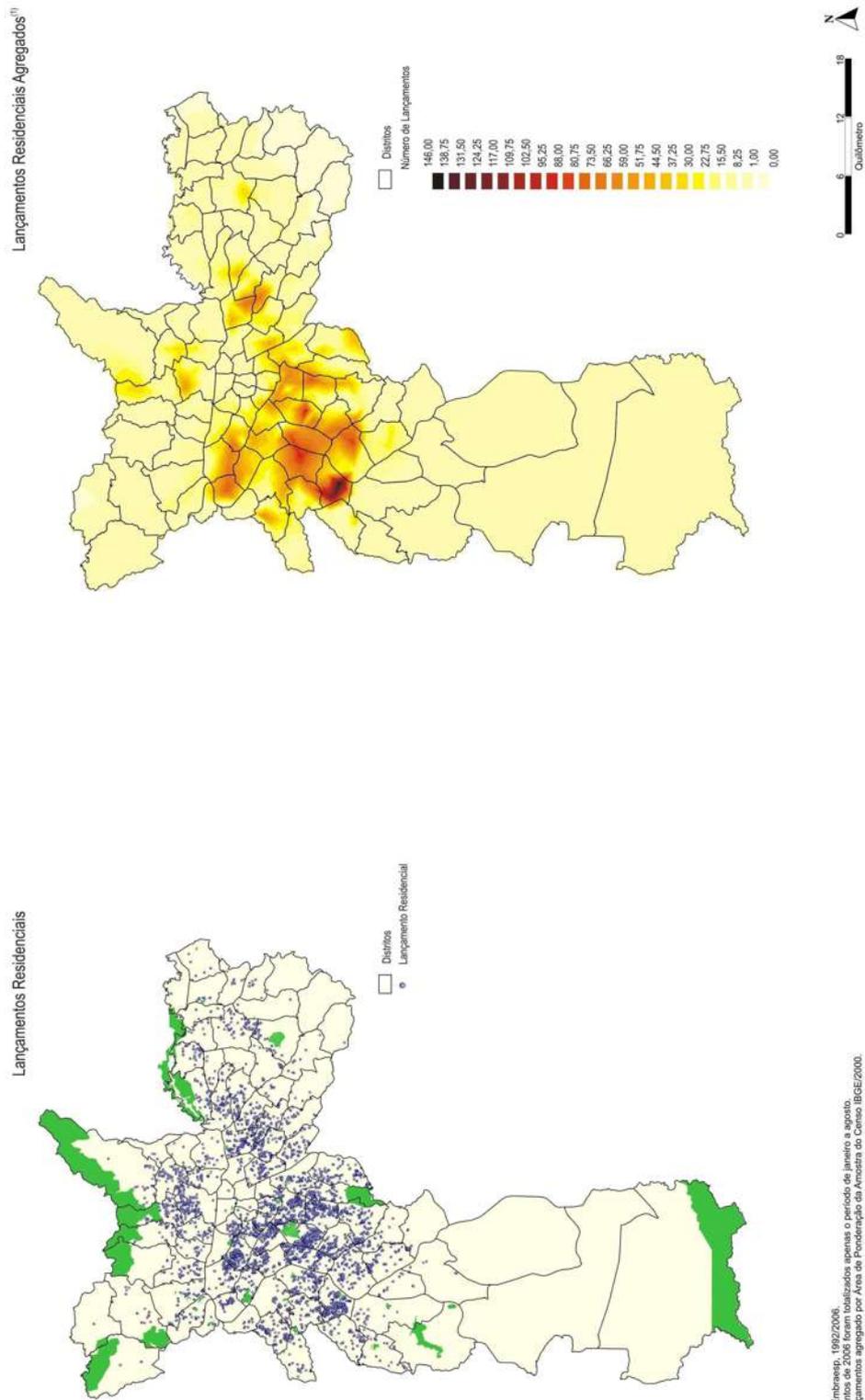
Através da observação da Figura 1.2, pode-se notar como vem se distribuindo os lançamentos imobiliários até o início do século XXI, comprovando o crescimento vertical do qual se tratou acima e confirmando que a periferia não deixou de receber área construída vertical nos anos 90, especialmente a zona leste de São Paulo. Aliás, quanto aos novos eixos de valorização imobiliária, a atuação do mercado de edifícios não mais se restringido às zonas tradicionalmente adotadas ao sudoeste da cidade, deve-se justamente à necessidade de exploração de novas áreas com potencial para mercado consumidor, o que vem sendo explorado como concepção para a construção de edifícios habitacionais até à implantação de centros comerciais – *shopping centers*.

*“A escassez de terrenos e os altos preços imobiliários nos bairros mais cobijados produzem como efeito uma eterna migração dos investimentos do mercado da incorporação imobiliária, em busca de novas possibilidades de negócios. O mercado imobiliário, cada vez mais concorrido, procura identificar e atender novas demandas, passando pela diversificação de bairros e preços.*

(...)

*Nos anos seguintes a 1994, o processo toma força, reforçando-se a dispersão de novos empreendimentos em verticalização em toda a cidade, alimentado pela ampliação da faixa de renda atendida pelo mercado formal de verticalização.” (ROLNIK: 2000, p. 66)*

**Lançamentos Imobiliários no Mercado Formal de Habitação**  
Distritos do Município de São Paulo  
1992/2006



Fonte: Cadastro Embraesp, 1992/2006.  
Nota: Os lançamentos de 2006 foram totalizados apenas o período de janeiro a agosto.  
(1) Número de lançamentos agregado por Área de Potencialidade da Amostra do Censo IBGE/2000.

**Figura 1.2: Lançamentos Imobiliários no Mercado Formal de Habitação (1992-2006)**  
**Fonte:** Prefeitura do Município de São Paulo. *Município em Mapas - Série Dinâmica Urbana*. São Paulo, 2006

No entanto, um elemento tem se tornado especialmente importante na produção de novas edificações na cidade: a publicidade imobiliária. Do mais às condições de demanda e possibilidades de lucratividade com os empreendimentos, a imagem que o produto procurará traduzir tem sido uma preocupação constante dos investidores, garantindo a atenção deste mercado consumidor. Os principais atributos dos produtos – edifícios – vem sendo direcionados a responder muita mais a requisitos como segurança patrimonial, qualidade e inovação em acabamentos, presença de itens de lazer e representação de estilos “neo” clássicos e “modernos” do que a interesses de qualidade urbanística, como integração do edifício à cidade e atenção à implantação no entorno, ou de qualidade arquitetônica, destacando as positivities do projeto. Estes itens explorados pelo mercado são “necessidades” do projeto que não emergiram de uma consulta ao público, mas foram sendo inseridos aos empreendimentos ao longo dos últimos 25 anos à medida que, após os pioneiros condomínios fechados, estes itens do programa arquitetônico passaram a compor um novo estilo de vida, de forma a fazer com que as qualidades de moradia e da edificação somente estariam garantidas se o consumidor comprasse aquele imóvel.

Mas a questão da localização não deixa de ser menos importante do que os itens de lazer e segurança. Morar em um edifício “neo-clássico” em um bairro valorizado é capaz de transmitir ainda mais o status e a suposta qualidade de vida (se além das ofertas do empreendimento o bairro também pode proporcionar acesso a shoppings, parques, grifes etc.). Porém, com o esgotamento de áreas e a super valorização de alguns bairros seus perímetros passam por uma expansão artificial, de forma que os terrenos em regiões vizinhas àquelas valorizadas são adquiridos antecipadamente pelo mercado imobiliário, que visando a lucratividade com a renda diferencial (do valor real de compra à venda das unidades), procura divulgar o empreendimento como se localizado naquela localidade que realmente contém os atributos de valor, atraindo o comprador que adquire o imóvel propagandeado e oferecido como se contivesse as qualificações urbanas de um imóvel implantado no local original da valorização.

O valor de uso se sobrepõe ao valor de troca e a terra como mercadoria se justapõe à função social da propriedade. O mercado imobiliário não ficou de forma nem mesmo das áreas informais da cidade e intensificou-se, nos últimos anos, na forma de aluguéis ou venda de barracos e partes de terrenos. Em alguns casos, por exemplo, segundo Rolnik: “A partir principalmente de 1980, governos municipais e estaduais acabaram por estender às favelas mais organizadas redes de serviço e infra-estrutura, adotando uma política tarifária diferenciada em relação ao pagamento desses serviços. Finalmente, os proprietários dos barracos de favelas constituem um mercado de compra, venda e aluguel monetarizado e inserido na hierarquia dos preços praticados no mercado imobiliário da cidade.” (ROLNIK: 2003, p. 182).

Aqui não se tem por objetivo apresentar todas as formas de expressão do mercado imobiliário informal no município e na RMS, mas se deseja lembrar que este mercado também se desenvolveu ao longo dos últimos anos. Como apontou Pereira, também quanto à habitação em São Paulo, “(...) reconhece-se mudanças na maneira de morar de famílias ricas e mesmo nas mais pobres. Embora mudanças essas soluções habitacionais repetem o esquema de sempre: exacerbam a polaridade social. Num extremo se torna disponível para poucos, o condomínio fechado ou o vertical: o melhor. Para os outros, a agrande maioria sobra o insólito e a alternativa para o extremo mais pobre fica sendo apenas o que há de pior nas ruas. Mas, nesse extremar algo que aparenta ser comum: uma evolução na propriedade imobiliária capitalista.” (PEREIRA: 2004, p. 5)

E é por esta evolução que, para Pereira, faz-se necessário aprofundar a discussão quanto a uma atual reestruturação imobiliária<sup>23</sup>, cujos resultados poderiam indicar caminhos para a compreensão das formas de produção da metrópole contemporânea. A parte à discussão quanto aos métodos propostos para a compreensão da produção e do crescimento da cidade ou da metamorfose do próprio capitalismo ao final do século XX, deve-se ressaltar que, de certo, a expansão do mercado imobiliário e da verticalização, a desconcentração industrial e a emergência de novas centralidades associadas a artefatos urbanos são alguns dos fatos que colocam em evidência transformações na conformação sócio-espacial em São Paulo e que o reconhecimento das dinâmicas que envolvem o mercado imobiliário e que incidem diretamente sobre a produção urbana mais recente pode ser chave para o entendimento da estruturação da metrópole atual.

### **1.3 O PDDI e a Lei Geral de Zoneamento de 1972**

As transformações na produção do espaço urbano, as quais puderam ser acompanhadas nos itens anteriores que compõem este capítulo, não ocorreram de forma alheia à legislação de uso do solo, mas, pelo contrário, foram incentivadas ou limitadas por esta, além de ser ela própria - a legislação aprovada na década de 70 - uma novidade também dos últimos anos do século passado. E qual normatização foi esta? Chamou-se Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, o PDDI<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> A conceituação de reestruturação imobiliária, para Pereira (2004) busca unificar processos que comumente são entendidos como se fossem separados, como o espacial e o social ou o global e o local e de forma que contemple, por um lado, a reestruturação produtiva, a mudança na produção imobiliária e a inserção de elementos na indústria imobiliária, como, por outro lado, a emergência de artefatos arquitetônicos e urbanos. Para o autor, artefatos urbanos são os centros empresariais, condomínios fechados, hotéis, flats e *shopping centers*, resultantes da nova produção imobiliária do período.

<sup>24</sup> Lei 7.688/71: Dispõe sobre a instituição do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo – PDDI-SP.

Aprovado em 1971, o PDDI originou-se da Lei do PDDI que constava do PUB ( o Plano Urbanístico Básico) o qual “(...) pode ser entendido como aquele que mais completamente realiza o modelo de plano que vinha sendo preconizado por Anhaia Mello, desde o final dos anos de 1920: um plano que resulta de exaustivas pesquisas, que abrangem todos os aspectos da vida urbana, e se estendem para além dos limites do município, e envolvem a região metropolitana. Ao mesmo tempo, o PUB representa, em São Paulo, a falência da idéia de que um trabalho técnico exaustivo é suficiente para direcionar a atuação da prefeitura.” (FELDMAN: 2005, p. 237). Apesar do distanciamento que este PUB demonstrou em relação à prática e à implementação das propostas pela administração, ele se tornou importante ao ser o primeiro plano elaborado para São Paulo que incorpora uma legislação de zoneamento<sup>25</sup>, como um dos elementos que compõem a Lei do PDDI (Ibidem, p. 237).

No entanto, na aprovação da Lei Geral de Zoneamento<sup>26</sup>, em 1972, um ano após a promulgação do PDDI, pouco seria aproveitado das propostas e diretrizes que constavam do PUB. Por um lado, o PDDI restringiu-se a tratar do planejamento físico-territorial,

*“Primeiro plano aprovado em São Paulo após mais de 40 anos desde o Plano de Avenidas, O PDDI é, antes de tudo, a negação da concepção de plano diretor que o PUB representou: o plano composto por exaustivos diagnósticos e abrangente a todos os aspectos da vida urbana.”* (FELDMAN: 2005, p. 243)

e por outro lado, a Lei 7.805/72 que dispõe sobre a instituição do PDDI “ (...) é um agregado de elementos de naturezas diversas. (...) O esquema se constituía por três elementos para propiciar uma cidade descentralizada e hierarquizada: a circulação, o plano de uso do solo e a organização funcional, que deveriam se materializar por meio de vias expressas, do zoneamento e da utilização de unidades de vizinhança como unidade mínima de organização da vida urbana.” (Ibidem, p. 248).

Tendo em vista a composição da equipe técnica, os conceitos que a rondavam à época , especialmente o conceito de *zoning* norte-americano, e a final formulação e aprovação da lei de 1972, o zoneamento tornou-se o instrumento principal de regulação do uso e da

<sup>25</sup> Conforme o Capítulo V - Uso do Solo, da Lei 7.688/71. Segundo o Art. 18: *Considera-se zoneamento de uso o processo de orientação e controle da localização, dimensionamento, intensidade e tipo de uso dos lotes e das edificações, bem como o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados.*

<sup>26</sup> Lei 7.805/72: Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município. Regulamentada pelo Decreto Municipal 11.106/74.

ocupação do solo, superando o próprio plano, o PDDI, como ferramenta no planejamento da cidade.

Em síntese, a Lei 7.805<sup>27</sup> representou, em primeiro lugar, a manutenção das vocações de segregação presentes na ocupação do espaço urbano e, em segundo lugar, o incentivo à configuração de uma estrutura polinucleada na cidade. O primeiro se refere à preservação das áreas estritamente residenciais e a valorização dos terrenos localizados no centro e no vetor sudoeste da cidade, especialmente com a conservação e demarcação das Zonas 1 (Z1), de baixa densidade, destinadas à elite paulistana, e que preservam certa qualidade ambiental pela concepção do loteamento do local em contraposição à completa ausência deste tipo de zona nas demais áreas da cidade.

*“Enquanto no quadrante Centro-Sudoeste ocorre a maior recorrência de Zonas Z3, Z4 e Z5 – as que permitem um maior rendimento do lote por permitirem um maior coeficiente de aproveitamento – elas ocorrem em muito menor quantidade nas Zonas Leste e Norte. Da mesma forma, a quase totalidade de zonas Z1 está no quadrante Sudoeste produzindo espaços de alta qualidade urbanística e arborização, resultando na valorização de todo o entorno, beneficiado pelas áreas verdes e paisagem privilegiada.*

*Enquanto isso, grande parte das zonas industriais (Z6) ocorre nas regiões Leste e Sudeste. Nas zonas Sul e Oeste, as Z6, quando ocorrem, situam-se mais distantes do centro, principalmente no Jaguaré e Santo Amaro, pólos mais tardios de industrialização. As Z6 concentradas nas regiões mais centrais das zonas Leste e as Z1, Z3, Z4 e Z5 no Centro-Sudoeste revestem de um parâmetro legal a concentração de atributos urbanísticos – positivos de um lado e negativos de outro. Operam, portanto, de acordo com a segregação.” (ROLNIK: 2000; p. 4)*

O zoneamento de 1972, ao consolidar “(...) os vícios de ocupação do solo urbano na cidade, na medida em que convalida aquilo que vinha sendo realizado, não propondo, de forma efetiva, nenhuma alternativa” (FONSECA: 2004, p. 49), pois “a preocupação de lei 7805/72 e 8001/73 está na mancha urbanizada, já instalada, entregando as áreas de ocupação recente e ainda a serem ocupadas, a própria sorte (Ibidem, p. 49), consolidou as desigualdades espaciais já existentes, em relação às diferenças entre as áreas

<sup>27</sup> Segundo o Art. 19 da Lei 7.805, as zonas de uso obedecerão à seguinte classificação, representada por siglas e com as respectivas características básicas:

- a) Z1 - uso estritamente residencial, de densidade demográfica baixa;
- b) Z2 - uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa;
- c) Z3 - uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média;
- d) Z4 - uso misto, de densidade demográfica média alta;
- e) Z5 - uso misto, de densidade demográfica alta;
- f) Z6 - uso predominantemente industrial;
- g) Z7 - uso estritamente industrial; (Alterado pela Lei Municipal 9.300/81)
- h) Z8 - usos especiais.

urbanizadas e as de ocupação mais recente, como também incentivou a diferenciação daquelas áreas do território que receberam os maiores coeficientes de aproveitamento<sup>28</sup> e que, por conseguinte, valorizaram-se frente às demais.

Cabe lembrar que no momento em que a lei desconsiderou grande parcela da cidade, ela desconheceu aquela que Ermínia Maricato chamou de “cidade ilegal”<sup>29</sup>, o lugar dos loteamentos irregulares e áreas de habitação precária nas zonas periféricas de São Paulo, as quais já vinham sendo ocupadas intensamente 30 anos antes mesmo da promulgação da Lei Geral de Zoneamento. Na história do urbanismo brasileiro, inclusive, tem se tornado clássico que “para a cidade ilegal não há planos, nem ordem. Aliás ela não é conhecida em suas dimensões e características. Trata-se de um lugar fora das idéias.” (MARICATO: 2000, p. 122)

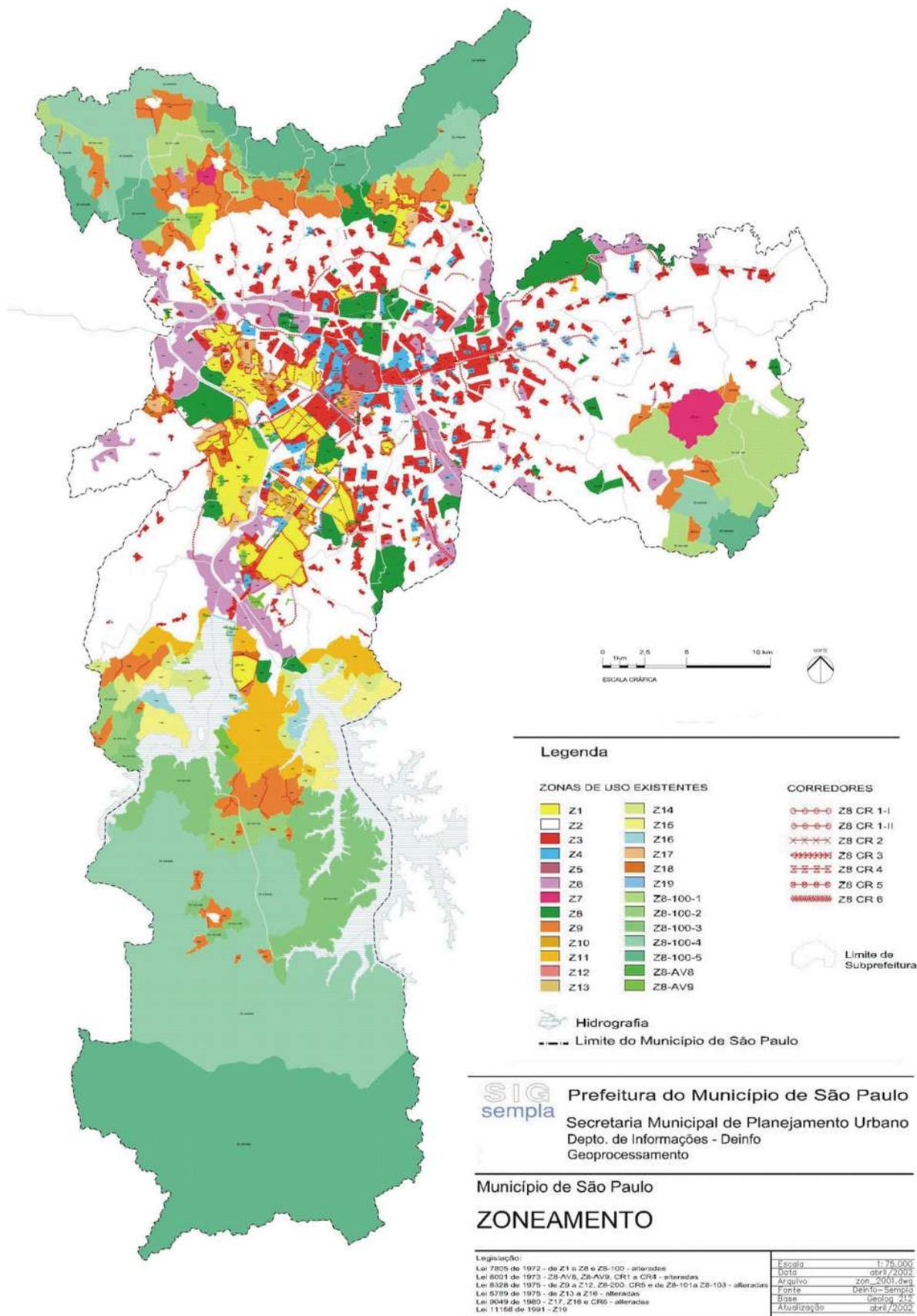
Apropriadamente, “o zoneamento de uso sempre foi defendido pelo setor imobiliário que, entretanto, nele não viu grandes riscos à sua atividade. Pelo menos no Quadrante Sudoeste, o zoneamento veio a introduzir ou representar um certo parâmetro para os preços dos imóveis, contribuindo assim para colocar alguma ordem no mercado imobiliário. (...) Na maior parte da cidade entretanto – nas regiões ocupadas por população da classe média para baixo – o zoneamento não proíbe quase nada que o mercado deseje, seja no tocante ao uso, seja no tocante à intensidade de uso. Quase tudo o que o mercado deseja é ali permitido.” (VILLAÇA: 2005, p. 48)

Além disso, o zoneamento, ao pontuar no mapa e portanto no território, as zonas 3 e 4 (Z3 e Z4), envoltas por zonas 2 (Z2), significou incentivar a hierarquização e a descentralização de que falou Feldman anteriormente. Segundo Fonseca:

*“A lei do zoneamento resultou do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) e pretendia disciplinar o uso do solo na cidade, a partir de um estudo detalhado das atividades exercidas na cidade e os locais de suas concentrações. Os técnicos encarregados do projeto de lei realizaram uma leitura da cidade, onde zonas de comércio diversificado eram envolvidas por comércio de caráter de bairro e por densidades de moradia diferenciadas, formando alguns núcleos principais de regulação. (...) Na verdade a lei do zoneamento configurava uma imensa zona II, de caráter predominantemente residencial, mas sem força ou a clareza de inserção necessária para gerar diretrizes e ações mais eficazes.” (FONSECA: 2004, p. 50)*

<sup>28</sup> Pelo Art. 18, § 2º da Lei 7.688, considera-se coeficiente de aproveitamento a relação entre o total da área edificada e a área do lote.

<sup>29</sup> Em MARICATO, Ermínia. *Metrópole na Periferia do Capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo: Hucitec, 1996.



**Figura 1.3: Mapa da Lei Geral de Zoneamento**

**Fonte:** Prefeitura de São Paulo - Secretaria de Planejamento Urbano SEMPLA/DEINFO.  
Mapa ilustrado a partir da base Geolog 2.1, legislação pertinente e dados complementares de interesse, 2002.  
(Não é uma mapa oficial de definição de limites)

Sendo as zonas 3 e 4 aquelas de uso residencial e misto, respectivamente, com maiores coeficientes de aproveitamento e as zonas 2 aquelas de coeficiente menor (igual a 1), configurava-se ali a hierarquia na ocupação do espaço, pois os centros de bairro (Z4) eram envoltos por áreas de maior adensamento, para verticalização (Z3), e este conjunto envolvido por uma grande zona 2 – área de comércio de âmbito local e pouca verticalização. Este zoneamento incentivou, assim, a ocupação dispersa do território, especialmente por adotar índices de baixa densidade para a maioria das áreas da cidade.

São essas diversas faces da desigualdade espacial, entre a cidade legal e ilegal, entre a cidade da burguesia e a cidade do operariado, entre a cidade vertical e a cidade horizontal que, consolidadas pela lei de 72, foram aprofundadas com as transformações socioeconômicas que se sucederam aos anos 80.

No entanto, outros reflexos ainda se mostrariam para a produção do espaço em função da lei de zoneamento. Como foi dito, através da redução de coeficientes de aproveitamento, a área possível para a verticalização ficava restrita às zonas Z3, Z4 e Z5 (com os maiores coeficientes) as quais, além de sua pouca incidência foram demarcadas para aquelas áreas onde a verticalização já acontecia, ficando portanto sua produção limitada. No entanto, um artifício aprovado na lei veio permitir e incentivar a verticalização através da possibilidade de aumento nos coeficientes de aproveitamento desde que a taxa de ocupação do lote a ser utilizada fosse inferior ao máximo permitido para a zona, chegando este coeficiente<sup>30</sup> a 4 no caso das Zonas 3, 4 e 5. Este mecanismo ficou conhecido como “fórmula de Adiron”. Posteriormente, através da Lei 8.001/73, seria possível que nas Zonas Z2 o coeficiente chegasse duas vezes a área do lote para o uso R3<sup>31</sup>.

Conforme afirmou Sarah Feldman: “Embora o limite máximo estabelecido seja quatro (...) nenhuma zona tem esse coeficiente, de imediato, na lei geral aprovada. Nesse sentido, o coeficiente de aproveitamento das zonas 1, 2 e 7 é um; da Zona 6 é 1,5; da Zona 3 é dois; da Zona 4 é três e da Zona 5 é 3,5. O coeficiente quatro é alcançado por meio do recurso à chamada 'fórmula de Adiron' (...). Segundo a fórmula, o aumento do coeficiente é possível em função da redução da taxa de ocupação, e o limite máximo de quatro só é admitido nas zonas 3, 4 e 5.” (FELDMAN: 2005, p. 272-273).

---

<sup>30</sup> Pela Lei 7.866, Art. 18, § 1º, considera-se taxa de ocupação a relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote.

<sup>31</sup> Pela Lei 8.001/73, Capítulo III – Do Conjunto Residencial, Art. 18, § 3º, o conjunto residencial (R3), localizado em zona de uso Z2, poderá adotar o coeficiente de aproveitamento do lote de até 2 (dois), obedecida a fórmula prevista no artigo 24 da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972. O uso R3 se trata de conjunto residencial definido por uma ou mais edificações destinadas à habitação permanente ocupando um ou mais lotes, dispondo de espaços e instalações de utilização comum a todas as habitações do conjunto, conforme Art. 20 da Lei 7.688/71.

Isso ajuda a entender o processo de verticalização que veio a ocorrer nas novas frentes de atuação do mercado imobiliário, como se pode ver no item 1.2, em função da escassez dos terrenos e altos preços dos bairros valorizados.

*“ (...) o Zoneamento, após constituir uma barreira legal entre o quadrante Sudoeste e o restante da cidade, produziu uma imensa concentração de investimentos nessa região. Esse quadro começa a se transformar a partir da década de 80, quando o modelo de superconcentração começa a dar sinais de esgotamento.” (ROLNIK: 2000, p. 65)*

Também o zoneamento, ao estabelecer o lote mínimo, impôs um padrão de parcelamento do solo o qual, associado à expansão do mercado imobiliário, incentivou o remembramento de lotes indiscriminado, para toda e qualquer área da cidade. (FELDMAN: 2005, p. 274).

*“Esse mecanismo tem um efeito perverso, na medida em que condiciona toda e qualquer renovação de edificações a uma mudança do padrão da propriedade do solo, que em algumas áreas da cidade, quando se realiza, gera, inevitavelmente, a expulsão da população moradora. Se considerarmos a chamada fórmula de Adiron, podemos detectar a mesma lógica. Ou seja, a fórmula estimula um padrão de ocupação do lote pautada na liberação máxima de edificação ao nível do solo, que só se viabiliza em terrenos de certo porte.” (FELDMAN: 2005, p. 274)*

A construção de coeficientes máximos e do lote mínimo pela lei de zoneamento limitou também as possibilidades de arranjo arquitetônico das construções, que para atender aos índices estabelecidos, adotavam propostas muitas vezes padronizadas para alcançar a ocupação máxima possível. Ao regular o uso e a ocupação do solo por parâmetros relacionados diretamente às características do lote, com a lei de zoneamento a fluidez e a qualidade do espaço urbano foram definitivamente prejudicados.

Sendo assim, pode-se dizer que o zoneamento trabalhou como limitação e abertura de novas áreas de atuação para o mercado imobiliário na medida em que restringiu a verticalização através dos coeficientes de aproveitamento, mas por outro lado propôs mecanismos que superavam e viabilizavam os empreendimentos, ainda mais por não impedir ou limitar qualquer forma de associação do setor imobiliário e a propriedade da terra, pois nem o zoneamento e nem mesmo o PDDI propunham qualquer política que assegurasse a apropriação equilibrada do espaço urbano, em harmonia com a oferta de infra-estrutura, além de não possuírem políticas capazes de conter a valorização do solo e apropriação do valor pelo setor privado.

Além disso, o zoneamento, ao estabelecer uma cidade genérica (FONSECA: 2004) desconsiderou a diversidade existente na cidade, apenas remetendo-se e garantindo a existência das zonas 1, estritamente residenciais, as quais estavam na origem da implantação do zoneamento em São Paulo e que representava a minoria do território. O atendimento às exigências da classe dominante e do mercado imobiliário se mostraram como prioridade durante todos os anos desta política de zoneamento, interferindo diretamente e direcionando muitas vezes propostas de políticas urbanas, como no caso das operações urbanas propostas nos anos 90, onde o coeficiente de aproveitamento poderia sofrer aumento e, conseqüentemente, possibilitar o acréscimo de área construída vertical nos perímetros dos projetos. As Operações Interligadas, com objetivos de captar recursos para a construção de habitação social, por exemplo, revelaram-se, na verdade, uma maneira negociada para alcançar vantagens para a implantação de empreendimentos em pontos estratégicos para o mercado<sup>32</sup>.

Esta política de planejamento urbano teve revisão mais recentemente através das aprovações das leis municipais que estabeleceram o Plano Diretor Estratégico (PDE) do Município de São Paulo, em 2002, e os Planos Regionais Estratégicos (PRE) das Subprefeituras e as políticas de parcelamento e regulação do uso e ocupação do solo, em 2004. Incentivadas após a promulgação do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001)<sup>33</sup>, incluem uma série de instrumentos a fim de garantir a função social da propriedade, que, no entanto, ainda precisam ser regulamentados por lei. Por outro lado mantém a política de zoneamento como um dos pilares do planejamento urbano, porém com a definição de alguns novos parâmetros na ocupação do lote e em consonância com os respectivos Planos Regionais.

Ainda pouco se pode verificar como reflexo da aplicação destas leis, não tendo influências para o período de estudo nesta dissertação. Apesar disso, é importante ressaltar que com a revisão tanto do PDE como dos PREs, em andamento nos dois últimos anos, uma nova possibilidade de debate se abre para aprimorá-las, já que ainda se podem notar inconsistências em sua aplicação para várias áreas da cidade.

---

<sup>32</sup> A autora Nádia Somekh (1997) classificou o período de 1988 a 1994 como o da “verticalização negociada”, devido à verticalização que se tornou viável graças às operações do período que possibilitava o aumento de coeficientes de aproveitamento do solo.

<sup>33</sup>As bases do Estatuto da Cidade se encontram na Constituição Federal de 1988 que, em seu capítulo da Política Urbana, estabelece os meios para disciplinar o uso e a ocupação do solo urbano, instituindo a lei do Plano Diretor como o instrumento básico da política urbana, obrigatório para as cidades com mais de 20 mil habitantes, subordinando-a, contudo, aos princípios do Estatuto da Cidade.

## 1.4 População e desigualdades

São Paulo, a maior cidade do país, cruzou do século XX para o século XXI com uma população de mais de 10 milhões de habitantes<sup>34</sup> e sua Região Metropolitana com mais de 17 milhões<sup>35</sup>. Em 2000, São Paulo foi responsável por cerca de 21% da produção industrial brasileira (Pesquisa Industrial Anual - PIA 2000, IBGE) e em 2002 por um valor adicionado total de mais de 155 milhões de reais (Fundação Seade), o maior da RMSP, a qual contém os principais municípios com os maiores valores adicionados do mesmo ano, destacando-se entre as demais regiões metropolitanas do país.

Em contraposição a estes números grandiosos está a realidade da concentração de renda. A posição de destaque da metrópole São Paulo no país opõe-se aos números que indicam a situação de atraso e desigualdade na distribuição das riquezas, tanto no MSP como na RMSP: considerável parcela da população se encontra em situação de alta vulnerabilidade social e vivendo em condições de pobreza extrema.

*“Metrópole de um país subdesenvolvido industrializado, São Paulo é, certamente, o melhor exemplo, no Terceiro Mundo, de uma situação de 'modernidade incompleta'. Nela se justapõem e se superpõem traços de opulência, devidos à pujança da vida econômica e suas expressões materiais, e sinais de desfalecimento, graças ao atraso das estruturas sociais e políticas. Tudo o que há de mais moderno pode aí ser encontrado, ao lado das carências mais gritantes.” (SANTOS: 1990, p. 13)*

Se esta afirmação é absolutamente verdadeira, não menos o é para o Município de São Paulo. Muito antes da oficialização da RMSP, em 1973, o crescimento da cidade rumo às periferias e aos municípios vizinhos já se encontrava em processo, caracterizado pela velocidade de incremento da população e pela rápida expansão da mancha urbanizada, ambas acompanhadas pelo aumento das desigualdades tanto do ponto de vista social como espacial.

*“Um dos traços dominantes da geografia paulistana são, pois, a enorme extensão da cidade e o ritmo crescentemente rápido com que, desde fins do século passado, expande-se a aglomeração.” (Ibidem, p. 18)*

E se a década de 80 marcou transformações na estrutura da cidade de São Paulo, como foi visto nos itens anteriores, também foi marcante quanto às mudanças no perfil

<sup>34</sup> Segundo dados do “Atlas do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo” (2007) a população da cidade passou de 9.649.519 habitantes em 1991 para 10.434.252 habitantes em 2000. Baseado nos dados dos Censos Demográficos para 1991 e 2000.

<sup>35</sup> De acordo com o Censo Demográfico 2000 IBGE, a população da RMSP somava 17.878.703 habitantes para o total dos 39 municípios que a compõem.

populacional e no seu padrão de crescimento urbano. Sabe-se que dos anos 40 se dá a efetiva ocupação dos loteamentos abertos nas periferias da cidade, o que culminará no padrão periférico de crescimento urbano que a caracterizaria pelas quatro décadas seguintes. Baseada na implantação de loteamentos clandestinos e apoiada no binômio auto-construção – produzindo a casa própria – e ônibus urbano – que possibilitava o deslocamento casa-trabalho (BONDUKI & ROLNIK: 1979; MARICATO: 1996).

Esta urbanização em direção às franjas do município ocorreu ao mesmo tempo em que a cidade sofria intenso processo de industrialização. A possibilidade de emprego e de alcançar a propriedade da moradia, além de perspectivas de melhores condições de vida, atraía migrantes para a capital que passaram a compor grande parcela da população paulistana durante estes anos. O crescimento periférico, do qual se está tratando, manifesta-se em total oposição ao que podia ser visto nos setores mais valorizados da cidade e diferente dos processos que faziam ocupar as áreas industriais no período. Sua principal característica foi sempre a ocupação precária, ilegal e irregular, ausente de qualquer qualidade urbana, e aliada à exploração da mão-de-obra e à degradação da condição humana.

A loteamentos clandestinos e periféricos participaram de forma predominante, mas não exclusiva quanto às formas de apropriação precária do território. Também as favelas e cortiços eram alternativas à parcela pobre da população. De origens diferentes, tanto as favelas, mais recentes, como os cortiços, mais antigos, representaram também ao longo dos anos 40 aos anos 80 o empobrecimento que estava se dando dentro da estrutura social.

Segundo TASCHNER (2004): “Em São Paulo julga-se que as primeiras favelas apareceram na década de 1940.” (Ibidem, p. 14). Já “(...) o cortiço é a forma de moradia popular mais antiga – data do último quartel do século XIX – tendo redefinido sua configuração ao longo do tempo, mas mantendo sua característica básica de habitação coletiva de aluguel, onde cada família locatária ocupa um ou dois cômodos e compartilha áreas de lavagem de roupas, banheiros e, às vezes, cozinha.” (ROLNIK, KOWARIK & SOMEKH: 1991, p. 91).

Por outro lado, durante as mesmas quatro décadas, a cidade passou a ser uma das áreas urbanas de maior concentração sócio-espacial no que se refere às classes média e alta. São Paulo é a aglomeração urbana brasileira que abriga uma das classes média e alta mais expressivas do país, alimentadas pelos rendimentos da alta produtividade do período, não repassados, em nenhum momento, como aumento aos salários dos trabalhadores. “Deve ser enfatizado que a Grande São Paulo é o lugar privilegiado da acumulação do capital no Brasil e as contradições que nela se espelham não são fruto de

uma urbanização que se expandiu no bojo de um incipiente processo de industrialização, como ocorre em muitas grandes cidades brasileiras e latino-americanas. Ao contrário, é um caso em que o crescimento da Metrópole foi acompanhado e decorreu, pelo menos até 1980, de intenso dinamismo econômico (...).” (KOWARICK: 2000, p. 20).

Assim, este desenvolvimento industrial apoiado em uma estrutura social desigual, mas com altos rendimentos voltados para o enriquecimento de uma pequena parcela da sociedade – garantindo-lhe a dominação social e política – legou a São Paulo o título de “metrópole do subdesenvolvimento industrializado” (KOWARICK: 1991, p. 2), semelhante aos moldes de dominação socioeconômica e política da etapa anterior. Das desigualdades sociais ao coronelismo, a economia industrial, ao preservá-los, promoveu o verdadeiro “desenvolvimento moderno do atraso”, conceito este que defende Ermínia Maricato para explicar as raízes da ordem socioeconômica atual.

Chegada a década de 80, no entanto, podem ser observadas algumas mudanças quanto aos processos anteriormente explicitados. A partir dos anos 80, a cidade de São Paulo passa a registrar as menores taxas de crescimento de sua população (de uma taxa de 3,67% para a década de 70 os índices indicam crescimento da população de 1,16% para os anos 80 e 0,88% para os anos 90)<sup>36</sup>. A queda da taxa de crescimento populacional no município de São Paulo também se expressa pela diminuição na taxa de crescimento da densidade demográfica e reflete a reversão da dinâmica demográfica nos últimos 25 anos, como se pode verificar na tabela abaixo. Porém, é importante ressaltar que tais números, mesmo em queda, ainda se mostram expressivos para o conjunto urbano.

<b>Densidade Demográfica - Município de São Paulo</b>			
<b>Anos</b>	<b>População Total</b>	<b>Área (em km<sup>2</sup>)</b>	<b>Densidade (hab/km<sup>2</sup>)</b>
<b>1950</b>	2.198.096	1.624	1.354
<b>1960</b>	3.666.701	1.587	2.310
<b>1970</b>	5.924.615	1.509	3.926
<b>1980</b>	8.493.226	1.509	5.628
<b>1991</b>	9.646.185	1.509	6.392
<b>2000</b>	10.434.252	1.509	6.915

**Tabela 1.1: Densidade Demográfica do Município de São Paulo (1950-2000)**

**Fonte:** IBGE, Censos Demográficos e EMPLASA

**OBS:** Somente a partir de 1964 o IGC passou a calcular a área do MSP

<sup>36</sup> Fonte: IBGE - Censos Demográficos, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000; Sinopses Preliminares dos Censos Demográficos de 1950 e 1960; Sempla/Dipro - Retroestimativas e Recomposição dos Distritos para os anos 1950, 1960 e 1970.

Em primeiro lugar, “decisivo nesta tendência de reversão foi o componente migratório, que, após 80 anos de incremento e relevante contribuição para o crescimento populacional da capital, passou a registrar saldos negativos. A capital de São Paulo, que ostentava maior volume de entradas do que de saídas de migrantes, inverteu tal dinâmica populacional nas últimas duas décadas do século XX, característica que deve manter neste novo século.” (SEADE: 2007). “Apesar do saldo migratório do Município de São Paulo ter sido negativo na última década, o número de migrantes que entram chegam ainda é significativo. Segundo a Contagem Populacional IBGE 1996, entre 1991 e 1996 chegaram 462 302 pessoas com mais de 4 anos de idade, de ambos os sexos, no Município de São Paulo vindos de todas as regiões do país.” (ROLNIK: 2000, p. 61, nota). No entanto, para o mesmo período, municípios da RMSP apresentaram saldo migratório positivo, indicando, de forma geral, um novo processo de periferização, agora acentuado para a Grande São Paulo, extrapolando os limites da capital (Ver Figura 1.4).

<b>Evolução da População Segundo seus Componentes</b>					
<b>Município de São Paulo - 1900/2000<sup>(1)</sup></b>					
<b>Ano</b>	<b>População Censitária</b>	<b>Crescimento Médio Anual</b>	<b>Saldo Vegetativo Médio Anual</b>	<b>Saldo Migratório Médio Anual</b>	<b>Taxa de Crescimento Anual (%)</b>
1900	239.820				
		16.961	6.195	10.766	4.51
1920	579.033				
		37.361	12.353	25.008	4.23
1940	1.326.261				
		87.184	24.554	62.630	5.18
1950 <sup>(1)</sup>	2.198.096				
		158.335	65.272	93.063	5,58
1960 <sup>(2)</sup>	3.781.446				
		210.403	97.046	113.357	4,52
1970 <sup>(3)</sup>	5.885.475				
		258.991	141.544	117.447	3,71
1980 <sup>(3)</sup>	8.475.380				
		103.207	165.440	(62.233)	1,15
1991 <sup>(3)</sup>	9.610.659				
		90.636	141.049	(50.413)	0,91
2000 <sup>(3)</sup>	10.426.384				

**Tabela 1.2: Evolução da População Segundo seus Componentes no Município de São Paulo (1900-2000)**

**Fonte:** Fundação Seade. *São Paulo: Outrora e Agora*, p. 9

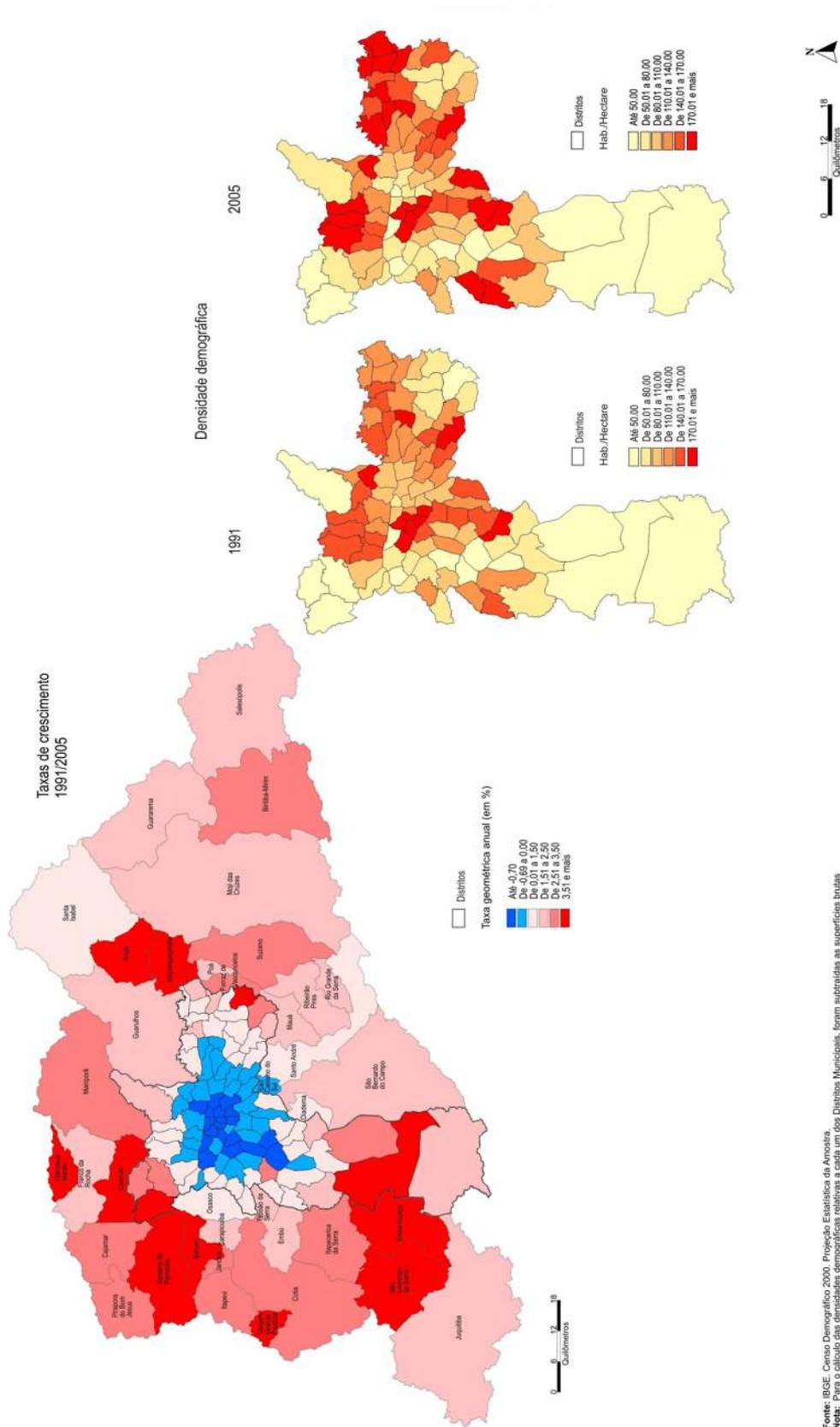
1-Inclui a população do atual Município de Osasco e população em trânsito

2-Inclui a população do atual Município de Osasco

3-População Estimada em 1º de julho

### Taxas de Crescimento Populacional e Densidade Demográfica

Região Metropolitana e Distritos do Município de São Paulo  
1991/2005



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000, Projeção Estatística da Amostra.  
Nota: Para o cálculo das densidades demográficas relativas a cada um dos Distritos Municipais, foram subtraídas as superfícies brutas correspondentes a: represas, parques, áreas de proteção ambiental, reservas florestais, clubes, cemitérios, aeroportos e as áreas ocupadas pelo Cidadao Universitário e pelo Palácio dos Bandeirantes.

**Figura 1.4: Taxas de Crescimento Populacional e Densidade Demográfica (1991-2005) - Região Metropolitana e Distritos do Município de São Paulo**  
Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo. *Município em Mapas - Série Dinâmica Urbana. São Paulo, 2006*

*“O município contém quase 60% da população da RMSP. Suas taxas de crescimento populacional são ainda mais declinantes que as da Região Metropolitana: o ritmo de crescimento populacional do município caiu de 3,76% na década de 70 para 1,40% no período 1991-96 (...). Seu saldo migratório é negativo desde os anos 80, quando uma média de 69 mil pessoas deixaram o município por ano. Na metade da década de 90 a saída populacional é estimada em 103 mil moradores por ano (segundo dados da Fundação Seade, publicados no jornal Folha de São Paulo, 08/03/1997:3.1).*

*O deslocamento de moradores para o entorno da capital é nítido. A região do Estado que mais cresceu nos últimos anos foi o cinturão de municípios da Grande São Paulo, com saldo migratório positivo de 440 mil moradores.”* (BÓGUS & TASCHNER: 2001, p. 34)

Quanto ao Município de São Paulo, o crescimento reduzido não se reproduziu de forma homogênea pelo território, mas, pelo contrário: a análise dos dados demográficos das duas últimas décadas do século XX mostram que vem se mantendo aumento populacional nas áreas mais periféricas, com o atenuante da perda de população nos bairros centrais (Figura 1.4).

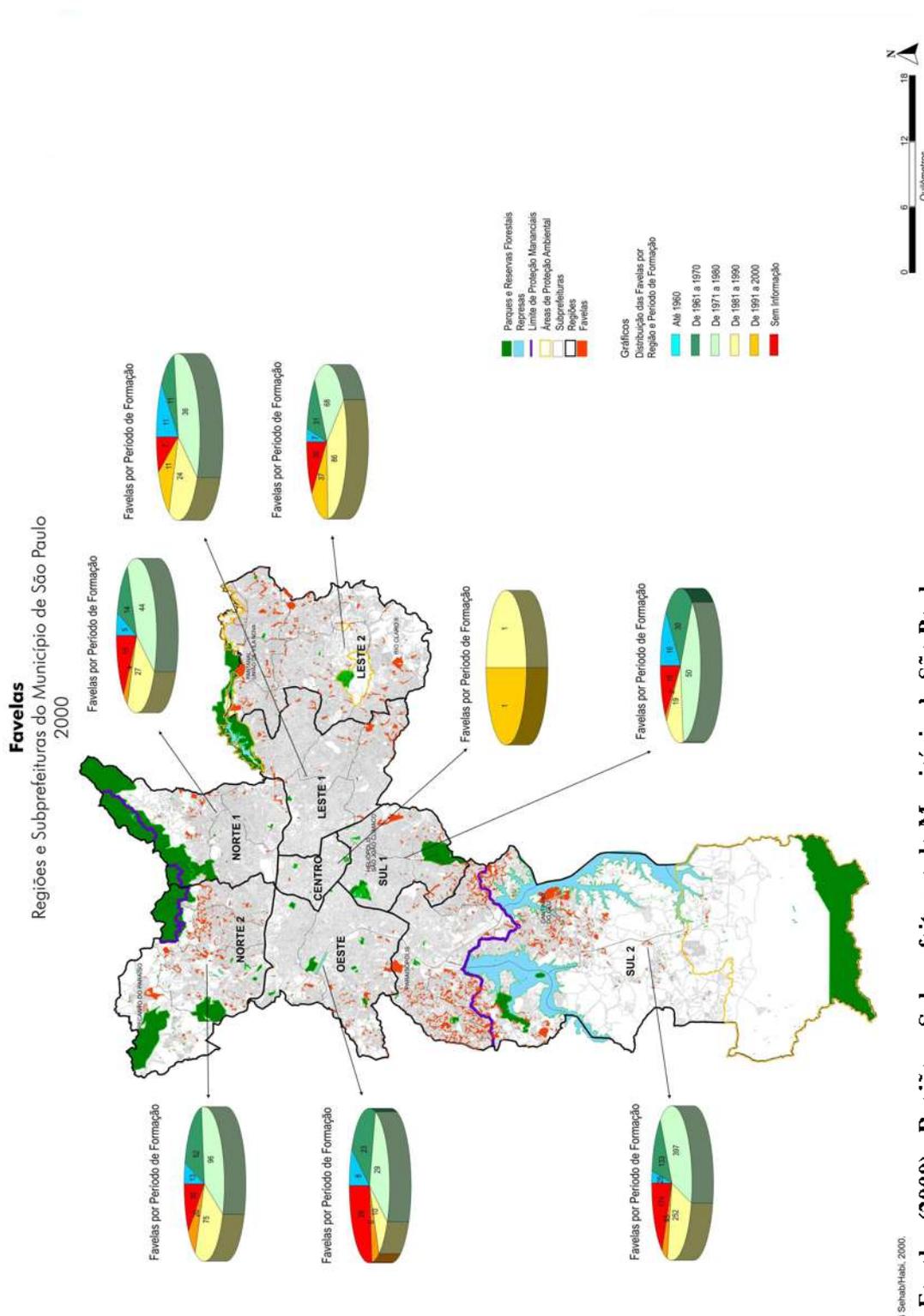
*“Aliado à periferização do crescimento populacional na metrópole, o se município central, apesar do crescimento mais reduzido, deve seu aumento de população também ao crescimento periférico.”* (Ibidem, p. 34)

Local onde também o crescimento populacional tem sido constatado após os anos 80 foram nas favelas da cidade, indicando também o crescimento espacial da pobreza. Segundo dados apresentados por Suzana Taschner (2004, p. 20), o percentual de área ocupada por favelas em relação à área total do MSP tem aumentado consideravelmente nas duas últimas décadas, de 4,07% em 1980 (IBGE), passando a 7,46% em 1991 (IBGE) e a 8,92% em 2000 (IBGE), apesar de existirem dados do CEM (Centro de Estudos da Metrópole) que apresentam 11,12% para o ano 2000<sup>37</sup>.

Quanto à espacialização das favelas, como se poderá verificar no mapa abaixo (Figura 1.5), a grande maioria delas está localizada ao sul da capital, junto aos mananciais, mas se pode encontrar manifestações ainda nos extremos norte e leste do município, geralmente em áreas consideradas de risco.

---

<sup>37</sup> *“Embora as informações do IBGE apresentem forte diferença, é inegável o aumento da população favelada, nas distintas fontes.”* (TASCHNER: 2004, p. 20)



Fonte: Cadastro de Favelas Sinab/Habi, 2000.

**Figura 1.5: Favelas (2000) - Regiões e Subprefeituras do Município de São Paulo**  
**Fonte:** Prefeitura do Município de São Paulo. *Município em Mapas - Série Dinâmica Urbana*. São Paulo, 2006

Isso não exclui, entretanto, e como se pode notar no mapa acima, favelas e focos mais recentes localizados próximos à área central, de menores proporções. Destaca-se que, em média, 50% das favelas de cada uma das regiões tiveram sua formação entre os anos de 1971 e 1990, com taxas de crescimento maiores que os da própria cidade de São Paulo para o período: “Se até 1973 a porcentagem da população favelada sobre o total do Município correspondia a 1%, esta parcela elevou-se a quase 8% em 1987, ou seja, em mais de 1000%, enquanto a população de São Paulo cresceu 60%.” (ROLNIK, KOWARIK & SOMEKH: 1991, p. 91).

Já considerando especificamente os habitantes de cortiços, apesar da dificuldade de mensuração, a pesquisa “São Paulo: crise e mudança” (1991) apontou crescimento do processo de ocupação destes, pelas mesmas causas de empobrecimento em São Paulo: “É preciso destacar que entre 1970 e 1980, embora fosse inegável a expansão horizontal e o crescimento periférico, materializava-se a presença de cortiços em algumas áreas nos anéis central e interior, observando-se taxas de crescimento relativamente altas em subdistritos como Bela Vista, Santa Cecília e Liberdade, cujo crescimento vertical no período em pauta foi irrelevante (...)” (1991, p. 36).

O crescimento populacional em São Paulo nos últimos 25 anos também não deixou de incidir sobre aquelas áreas ocupadas por loteamentos clandestinos e em distritos mais afastados da área central. Segundo Rolnik:

*“Na escala metropolitana, no que diz respeito à precarização do território e piora das condições de vida da população mais pobre, nota-se um processo de 'periferização da periferia' que possui dois aspectos.*

*De um lado se tem, nas periferias mais antigas, um adensamento do lote por construções que se amontoam aumentando a densidade populacional da periferia, destinadas ao aluguel ou edificadas para acolher os parentes. Esse adensamento diminui a qualidade domiciliar piorando as condições de vida aprofundando a sua posição periférica no que diz respeito ao acesso a moradias mais adequadas agudizando a exclusão territorial 'referente a condições de habitabilidade das casas, localização, infra-estrutura disponível e número de cômodos<sup>38</sup>'.*

*(...)*

*Por outro lado, há os contingentes populacionais que não conseguem arcar com os custos de viver em áreas que vão melhorando e valorizando minimamente, com a instalação de infra-estruturas de saneamento, regularização fundiária, pavimentação, iluminação pública etc. e procuram lugares mais baratos para morar, geralmente em municípios metropolitanos distantes mas com moradias mais baratas*

<sup>38</sup>Apud ROLNIK, Raquel (coord.). Regulação Urbanística e exclusão territorial. Revista Pólis – Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais, n. 32. São Paulo: Instituto Pólis, 1999, p. 8.

*como Guarulhos, Carapicuíba, Barueri, Santana do Parnaíba, Jandira, Cotia, Ferraz de Vasconcelos, Poá, Itaquaquecetuba, dentre outros, que tiveram altas taxas de crescimento populacional entre 1991 e 1996.” (2000, p. 13)*

A localização das classes altas também tem se alterado. Tradicionalmente a elite paulistana ocupou as regiões central e sudoeste da cidade (especialmente nas zonas estritamente residenciais) o que gerou uma concentração de renda no território. Segundo Bógus e Taschner:

*“A distribuição de renda dos chefes no Município de São Paulo mostra 6,32% na faixa superior (mais de 20 salários mínimos) e pouco mais de 20% com renda até dois salários mínimos. Esses dados mostram uma polarização que resulta num espaço social específico: por exemplo, embora a zona oeste do Município compreenda apenas 10,52% do total de chefes da capital, possui 29,35% dos chefes com renda superior a 20 salários mínimos, mostrando uma concentração de riqueza na área. O anel interior, que compreende distritos como Jardim Paulista, Perdizes, Pinheiros e Vila Mariana, apresenta percentual dos chefes com renda superior a 20 salários mínimos maior que a de outros anéis (23,65% dos chefes), indicando uma acentuada tendência à segregação.*

*O percentual de chefes de de domicílio com renda inferior a dois salários mínimos é menor no Município que na RMSP (20,06% versus 25,40%). A concentração da pobreza está na periferia: 40,57% dos chefes com renda de até um salário mínimo moram no anel periférico, assim como 34% dos que declararam sem renda.” (2001, p. 37)*

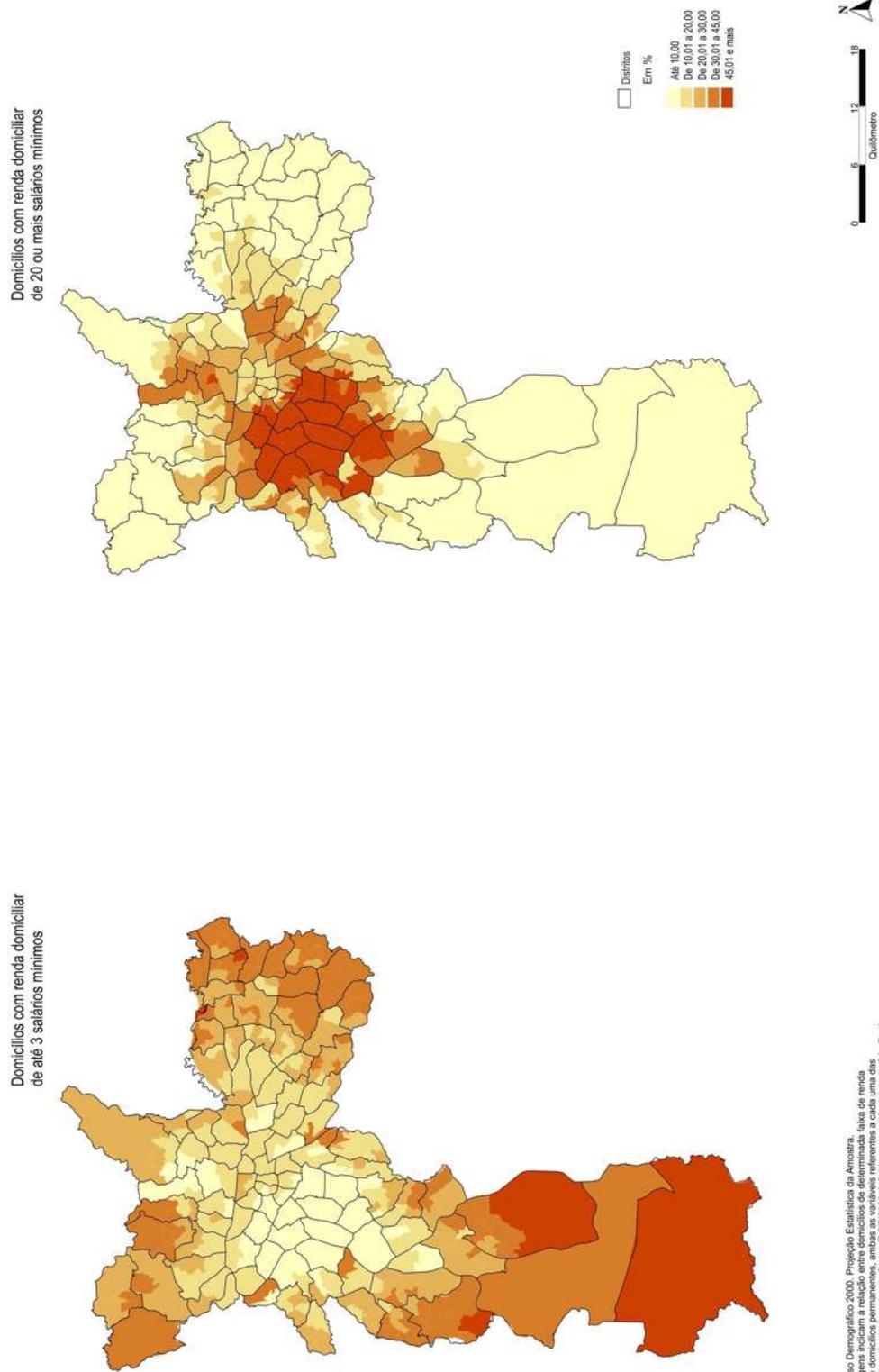
O mapa abaixo (Figura 1.6) representa espacialmente esta concentração da renda no território da capital paulista resultante para o ano 2000.

A diversidade de formas e tendências na ocupação do solo pela população na metrópole vai ainda à ocupação de áreas na periferia por condomínios de alto padrão, como Alphaville<sup>39</sup>, os quais acabaram por atrair maior número de moradores para os municípios onde se localizam, que migram para o entorno destes condomínios em busca de trabalho, como também estão associados à saída de população de alta renda da cidade.

<sup>39</sup> A pesquisadora Teresa Caldeira classificou tais condomínios na periferia como “enclaves fortificados”. Segundo seu trabalho “Cidade de Muros” (2000), condomínios fechados são a versão residencial do que a autora chama de enclaves fortificados, espaços onde as classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer.

### Distribuição de Domicílios, segundo Faixa de Renda

Distritos do Município de São Paulo  
2000



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000, Projeção Estatística da Amostra.  
Nota: As pontuações indicam a relação entre domicílios de determinada faixa de renda e o total de domicílios na amostra.  
456 Áreas de Ponderação da Amostra do Censo IBGE/2000 definidas para o Município de São Paulo.

**Figura 1.6: Distribuição de Domicílios, segundo Faixa de Renda (2000) - Distritos do MSP**  
Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo. *Município em Mapas - Série Dinâmica Urbana*. São Paulo, 2006.

Em relação ao crescimento negativo da população, este vem incidindo sobre os distritos centrais da capital, alguns tradicionalmente ocupados pela elite paulistana e outros recentemente valorizados pelo mercado imobiliário, o que indica, portanto, como notou Botelho, que “(...) o esvaziamento demográfico não significa necessariamente desvalorização da área (como foi o caso do Brás). Ao contrário, pode significar sua elitização, tendo em vista que muitos dos lançamentos [de imóveis residenciais] são destinados à população mais rica, com plantas dispoendo de três ou quatro dormitórios e de grandes áreas externas ao apartamento. Assim, apesar da verticalização dessas áreas, há um recuo populacional decorrente da saída da população de menores recursos, que provavelmente mudou para áreas menos valorizadas.”<sup>40</sup> (2007, p. 151). Além disso:

*“É interessante observar que os distritos com as maiores quotas médias residenciais apresentaram, pelos dados do Censo, uma redução na taxa de crescimento populacional no período [Mapeamento da taxa de crescimento populacional (%aa) - 1991], resultando assim numa maior metragem de área construída por habitante nestes distritos. Embora esse indicador deva ser cruzado com dados de renda, sua leitura nos indica uma maior concentração de renda nesta região da cidade.”* (PMSP/SEMPA: 2000, p. 34)

Assim, pode-se concluir que, nas décadas de 80 e 90, a reversão dos padrões de crescimento populacional, apesar da queda nas taxas em relação aos períodos anteriores, não significou perda de população no mesmo grau em todos os distritos da cidade, mas sim, em geral, foi representada, primeiro, pelo ganho de população em áreas ocupadas precária e irregularmente – como em favelas, cortiços e em loteamentos nas periferias norte, leste e sul – e segundo, pela perda de população nos distritos centrais, com infraestrutura. O adensamento populacional do primeiro não corresponde ao aumento de área construída com a verticalização para a cidade no período, mesmo porque a cidade continua caracterizada pela horizontalidade urbana: a verticalização pouco atingiu áreas periféricas do município, porém, “a grande mancha de densidades baixas de 1977 é incorporada, 10 anos após às de densidades média e alta” (ROLNIK, KOWARIK & SOMEKH: 1991, p. 114), anunciando a ocupação de vazios urbanos e o crescimento em direção às periferias. Por outro lado, bairros localizados nas imediações da área central e que sofreram verticalização nos últimos anos, assim como perda de população, tem representado a expansão do mercado imobiliário que, ao explorarem tais regiões através da verticalização as tem valorizado, o que, por consequência, vem selecionando a população moradora<sup>41</sup>.

<sup>40</sup> Embora falar em processo de *gentrification* em grande escala seja prematuro, inclusive nas novas áreas de centralidade, segundo Bógus e Taschner (2001, p. 38-39).

<sup>41</sup> Para as taxas de crescimento do Município de São Paulo, assim como para as Subprefeituras e Distritos Municipais, ver evolução de 1950-2000 no Anexo A.

Enfim, para as décadas de 80 e 90 vale a afirmação que aponta, já para o início do período de estudo deste trabalho, as transformações no modelo de diferenciação sócio-espacial em São Paulo:

*“Não há mais, na cidade, uma grande periferia de baixa densidade populacional e regiões definidas de média e altas densidades, como ocorria em 1977. O que se observa (...) é uma disputa do espaço na área mais urbanizada por populações de diversas faixas de renda. Este novo fenômeno na ocupação do espaço da cidade produz maior continuidade de um tecido de um tecido mais consolidado, onde convivem,, lado a lado, mesmo nas regiões mais valorizadas, o favelado, o encortiçado e os grupos de renda média, que correspondem (...) à **diminuição perversa da segregação sócio-espacial.**”* (Ibidem, p. 118, grifo dos autores)

## 1.5 Sobre um novo padrão de segregação urbana

No item anterior pode-se verificar como as transformações socioeconômicas e espaciais, que caracterizaram o final do século XX, levaram a uma diminuição perversa da segregação sócio-espacial. Se está se falando em diminuição é porque a cidade já acompanhava o fenômeno da segregação, na fase anterior aos anos 80, mas que sofreu também alterações em função das mudanças da nova etapa.

A diminuição perversa, no entanto, significa que esta redução da desigualdade urbana não se dá de forma real, mas a palavra diminuição está relatando uma aproximação dos grupos sociais no espaço, e é perversa na medida que a aproximação destes grupos não significa integração dos espaços ou a acessibilidade da classe baixa aos benefícios da cidade legal, mas, pelo contrário, a distância social entre ricos e pobres tem se acentuado ao longo dos últimos anos. Tal constatação tem levado estudiosos e pesquisadores da evolução urbana em São Paulo a se questionarem: está em processo um novo padrão de segregação urbana?

*“As regras que organizam o espaço urbano são basicamente padrões de diferenciação social e de separação. Essas regras variam cultural e historicamente, revelam os princípios que estruturam a vida pública e indicam como os grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade. Ao longo do século XX, a segregação social teve pelo menos três formas diferentes de expressão no espaço urbano de São Paulo. A primeira estendeu-se do final do século XIX até os anos 1940 e produziu uma cidade concentrada em que os diferentes grupos sociais se comprimiam numa área urbana pequena e estavam segregados por tipos de moradia. A segunda forma urbana, a centro-periferia, dominou o desenvolvimento da cidade dos anos 40 até os anos 80. Nela, diferentes*

*grupos sociais estão separados por grandes distâncias: as classes médias e altas concentram-se nos bairros centrais com boa infraestrutura, e os pobres vivem nas precárias e distantes periferias. Embora os moradores e cientistas sociais ainda concebam e discutam a cidade em termos do segundo padrão, uma terceira forma vem se configurando desde os anos 80 e mudando consideravelmente a cidade e sua região metropolitana. Sobrepostas ao padrão centro-periferia, as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns.” (CALDEIRA: 2000, p. 211)*

Segundo Teresa Caldeira, em “Cidade de Muros”, São Paulo já conheceu diferentes padrões de segregação espacial. O primeiro padrão de segregação, onde, para a autora, os grupos sociais estavam separados por tipos de moradia, foi uma das conseqüências das transformações socioeconômicas e políticas que se processaram no final do século XIX. A Lei de Terras, de meados do século XIX, ao instituir a propriedade privada, promoveu a mercantilização da moradia, criando um novo mercado. Ao mesmo tempo, com a crise da escravidão e com a expansão do trabalho livre, configuraram-se novas relações sociais e, com elas, novas relações espaciais.

Nos primeiros anos do século XX, bairros da burguesia enriquecida se destacavam enquanto bairros de trabalhadores se formavam e “a moradia e o trabalho, como uso, transformação e produção do espaço, à medida que se mostram desenvolvidos como práticas concretas de apropriação do espaço e de realização do valor locativo, transformam-se em elementos do processo de segregação do espaço urbano.” (PEREIRA: 1988, p. 92).

Também a redefinição da noção de espaços público e privado, que ocorre neste momento, o final do século XIX, faz parte da gênese de um urbanismo que diferencia: a segregação espacial se impõe na escala da constituição de territórios separados pelas classes sociais, como “ (...) é também sob seu império que se reorganiza o espaço de moradia. O lar – domínio de vida privada do núcleo familiar e de sua vida social exclusiva – se organiza sob a égide da intimidade. Isto implica uma micropolítica familiar totalmente nova e ao mesmo tempo significa uma redefinição da relação espaço privado/público na cidade. (...) A vida social burguesa se retira da rua para se organizar à parte, em um meio homogêneo de famílias iguais a ela.” (ROLNIK: 2004, p. 48-49).

Neste período, o padrão burguês de morar se torna norma, contrapondo-se diretamente à superposição de funções e ao uso coletivo do espaço, ambas estratégias de sobrevivência utilizadas no território popular. Assim, para Pereira: “A cidade,

contraditoriamente, homogeneizava-se à medida que se expandiam as construções associadas à imposição de normas e padrões urbanísticos e diferenciava-se à medida que se deixava ao encargo de cada um o equacionamento de sua adequação às condições sociais de apropriação do espaço.” (PEREIRA: 1988, p. 90). Portanto, “(...) o que vai caracterizar esta cidade dividida é, por um lado, a privatização da vida burguesa e, por outro o contraste entre este território do poder e do dinheiro e o território popular.” (ROLNIK: 2004, p. 50-51).

É com a industrialização que estas características do início do século XX vão se renovando em novas práticas de apropriação do espaço e, conseqüentemente, em novas formas de habitar em São Paulo. Trata-se da urbanização para promoção do desenvolvimento industrial. Para atingir os objetivos e a produtividade esperados pela indústria, era necessário reduzir os custos com o trabalhador. E o rebaixamento dos salários, como resultado desta política, forçava a queda do custo de reprodução da força de trabalho através da moradia. Isto incentivou, após os anos 40, uma ocupação extensiva do território, principalmente após a Lei do Inquilinato. Já no centro da cidade, a produção era intensiva devido à verticalização, acompanhada da consolidação de bairros de médio e alto padrão. Os anos 40 inauguraram o que ficou conhecido como modelo centro-periferia de segregação urbana.

Além disso, o período que se estendeu dos anos 40 aos anos 80, ficou caracterizado pelo desenvolvimento do mercado fundiário na periferia, onde a mercantilização da terra se recriava como conseqüência da dificuldade de acesso à propriedade e à moradia nas áreas com infra-estrutura: “outra forma de mercantilização bastante difundida na periferia é a revenda do lote e da casa, sintoma de uma problemática bem mais ampla – a segregação do território urbano.” (BONDUKI & ROLNIK: 1979, p. 143). Além da revenda, Bonduki e Rolnik constataram também, neste estudo de 1979, a difusão do aluguel de uma segunda casa no lote<sup>42</sup>.

No entanto, esta realidade da segregação, predominantemente centro-periferia (entendidos aqui como centro e periferia geográficos), que teria marcado o período dos anos 40 aos anos 80 em São Paulo, estaria sofrendo transformações motivadas, segundo Caldeira (2000) pela combinação de vários processos: “Vários foram os processos que

---

<sup>42</sup> É importante ressaltar que neste trabalho de Bonduki e Rolnik houve grande evolução quanto ao conceito de periferia, a qual não seria entendida apenas por sua localização às margens da área urbana, mas por apresentar baixa renda diferencial. “Apresentar baixa renda diferencial é o que define periferia, estando o terreno onde estiver no espaço urbano. (...) Neste sentido, não existe uma única periferia uniforme, mas muitas, com características diferentes, pois mesmo dentre os territórios da cidade mal servidos, há uma graduação e uma hierarquização muito grande, desde o que não tem ruas até o que tem água e não asfalto, etc., nas mais diversas localizações.” (1979, p. 148). A distribuição de áreas de concentração de pobreza, não exclusivamente localizadas na periferia geográfica da metrópole e do município, já se manifestavam com intensidade às vésperas dos anos 80.

se combinaram para provocar as mudanças recentes no padrão de segregação espacial de São Paulo. Nos anos 80 e 90, a taxa de crescimento populacional em São Paulo caiu significativamente (...). Essa mudança demográfica combinou-se a uma transformação nos padrões residenciais especialmente para os moradores mais ricos e os mais pobres. Pela primeira vez na história de São Paulo moderna, moradores ricos estão deixando as regiões centrais da capital para habitar regiões distantes (...). Ao mesmo tempo, a aquisição da casa própria por meio da autoconstrução tornou-se uma alternativa menos viável para os trabalhadores pobres. Isso é o resultado da combinação de dois processos: o empobrecimento causado pela crise econômica dos anos 80 e as melhorias na infraestrutura urbana na periferia, inclusive a legalização de terrenos, resultante da pressão dos movimentos sociais e de um novo tipo de ação dos governos municipais. Como resultado, muitos moradores pobres tiveram de colocar de lado o sonho da casa própria e cada vez mais optar por viver em favelas e cortiços, que aumentaram substancialmente.” (CALDEIRA: 2000, p. 231).

Portanto, para Caldeira (2000) uma nova forma de organização dos espaços e da segregação estaria se estabelecendo devido à mudança nos processos que produziam o padrão centro-periferia o qual, apesar das mudanças, ainda estaria a marcar a segregação urbana em São Paulo.

*“A riqueza continua a ser altamente concentrada numa parte muito pequena da cidade de São Paulo. Assim sendo, o padrão centro-periferia ainda molda o espaço urbano. No entanto, vários indicadores sugerem claramente mudanças recentes nesse padrão. Apesar da concentração de riqueza ainda ser significativa, um deslocamento sem precedentes de moradores ricos e a construção de novas áreas de comércio e serviços estão reformulando o padrão espacial de segregação social.”* (CALDEIRA: 2000, p. 241)

Apesar desta segunda forma de segregação, segundo Caldeira, ser caracterizada pela polaridade centro-periferia, devido a sua expressiva contribuição no crescimento da cidade, existem estudos e pesquisas que procuraram demonstrar que, desde meados do século XX, a complexidade da distribuição das classes sociais e das funções no espaço urbano existentes já vinham se acentuando e que não somente as periferias (franjas da cidade) eram o meio de rebaixamento do custo de reprodução da força de trabalho, mas também os cortiços e o crescente número de favelas, ocupados por aqueles que optavam pela proximidade com o local de trabalho e ao centro.

Portanto, nos anos 70, o cenário urbano era marcado por contrastes e desigualdades nas condições de vida e nas formas de apropriação do espaço entre as diferentes camadas da

população. Iriam as décadas seguintes, de 80 e 90, trazer novas formas para este contraste sócio-espacial, em um contexto de forte crise econômica e reestruturação produtiva. Assim, para Teresa Caldeira, “como resultado [destas transformações], com a expansão dos novos empreendimentos, os distritos passaram a apresentar um novo padrão de organização espacial, que mistura moradores ricos e pobres de um lado, e residência e trabalho de outro, criando assim um novo padrão de desigualdade social e de heterogeneidade funcional.” (CALDEIRA: 2000, p. 244)

A cidade de São Paulo das últimas décadas presenciou transformações marcantes em sua estrutura urbana. Algumas áreas destacaram-se em sua importância comercial, residencial ou na oferta de serviços ou desenvolveram-se economicamente firmando-se como novas centralidades urbanas. Ao mesmo tempo, em regiões precárias, habitadas pela classe baixa, a pobreza aprofundou-se e novas periferias se configuraram, ressaltando as desigualdades sócio-espaciais ao conviver lado a lado com a riqueza dos centros. Condomínios fechados destinados à moradia da classe alta proliferam na periferia geográfica da cidade, enquanto que favelas cresceram em regiões que ao mesmo tempo se tornavam privilegiadas em infra-estrutura. Permanece e acirra-se a pobreza na periferia da cidade, assim como bairros tradicionais afirmam-se como áreas valorizadas de alto padrão. Estas mudanças mostram que São Paulo é uma cidade concentrada onde, cada vez mais, tanto a riqueza quanto a pobreza adensam-se em aglomerações formando ilhas, o que usualmente tem sido colocado por alguns estudiosos como símbolo de uma cidade fragmentada.

Na verdade, na maioria dos casos, a explosão de novas formas urbanas, como o surgimento de novas áreas de centralidade, ocorrem em função da possibilidade que se apresenta a partir dos anos 80 de fusão do capital imobiliário ao capital financeiro em espaços valorizados e na procura da extração da renda diferencial da terra, acirrando diferenças territoriais. Este processo é incentivado pelo Poder Público, na medida que “como as áreas bem equipadas são relativamente escassas numa cidade como São Paulo, o interesse do poder público é ocupá-las com usos e atividades compatíveis com sua renda fundiária, pelo menos potencial, lançando mão, para isto, das operações de renovação urbana combinadas com empreendimentos imobiliários especulativos.” (BONDUKI & ROLNIK: 1979, p. 152).

Quanto às novas áreas de centralidade, estas além de estarem integradas ao movimento do mercado imobiliário acima mencionado, buscam criar espaços competitivos na economia terciária, se compreender que hoje “(...) a capacidade de uma grande metrópole ser atrativa repousa agora em atributos situados em dois registros que se somam. O primeiro é concreto e relaciona-se com a obtenção de um aumento de

qualidade urbana obtida mediante a qualificação de seus espaços e serviços públicos; o segundo é puramente simbólico e corresponde à exigência de uma imagem de qualidade e eficiência. Dificilmente se alcança o segundo sem alguma sustentação no primeiro.” (MEYER, GRONSTEIN & BIDERMAN : 2004, p. 23)

No estudo realizado por Eduardo Marques, mais recentemente, este autor, ao observar a distribuição social no espaço metropolitano atual em São Paulo, orienta para a sua compreensão como um *mosaico* de grupos sociais. Esta constatação se deve ao fato de, na pesquisa, ter constatado que “(...) os grupos de menor renda e escolaridade (...) tendem a se localizar na porção externa da região, e os grupos de melhores condições sociais e urbanas (...) tendem a se localizar na porção interior e central da metrópole. Esse comportamento geral está plenamente de acordo com várias das correntes de estudos urbanos (...) que sustentam a existência de uma estrutura radial e concêntrica dos grupos sociais nas grandes cidades brasileiras. Essa estrutura também é coerente com o que sabemos a respeito das ações do poder público e dos produtores privados de loteamentos populares. Entretanto, uma análise mais detida (...) indica que essa descrição geral é, na melhor das hipóteses, uma aproximação genérica tanto da caracterização social quanto da distribuição espacial dos grupos sociais. Isso porque, por um lado, podemos observar várias centralidades dos grupos mais bem posicionados na estrutura social e, por outro lado, a distribuição dos grupos mais pobres nas regiões periféricas se mostra bastante complexa e heterogênea, inclusive com a presença mesclada no espaço de grupos de renda média e mesmo alta.” (MARQUES: 2005; p. 70).

Este novo padrão de segregação, apesar de ser expresso, segundo Caldeira, principalmente pela aproximação entre ricos e pobres, envolve outros processos. Nota-se, nos últimos 20 anos, o aumento da complexidade da distribuição do local de habitação das classes sociais e das funções na cidade de São Paulo. Castells (1983), por exemplo, faz oposição à hipótese de dualização social/espacial. Para ele, o crescimento dos contrastes físicos é proporcional ao crescimento da complexidade da distribuição espacial das camadas sociais e das combinações na distribuição das atividades ao longo dos anos.

*“O que significa, na nossa perspectiva, que existe, por um lado, a interação entre as determinações econômica, política, ideológica, na composição do espaço residencial; por outro lado, que existe um reforço da segregação, um transbordamento de seus limites tendenciais ou modificação dos fatores de ocupação do solo, segundo a articulação da luta de classes no local de residência (...).” (CASTELLS: 1983, p. 211)*

Até mesmo a definição de segregação é ainda algo tão complexo quanto o seu fenômeno. Para Castells, a segregação urbana é “(...) a *tendência* à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia.” (Ibidem, p. 210, grifo do autor). A segregação, por este conceito, não é, portanto, causa ou consequência da pobreza. Já para o pesquisador Haroldo Torres, de modo geral, o conceito de segregação remete-se a duas dimensões principais: os padrões de concentração espacial de determinados grupos sociais e o grau de homogeneidade social de determinadas áreas (TORRES: 2004).

Para Flávio Villaça (2001), o conceito de segregação urbana está relacionado à segregação das classes sociais, por ser esta a que domina a estruturação das metrópoles brasileiras. Assim, para ele, “(...) a segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes *regiões gerais* ou *conjuntos de bairro* da metrópole. Referindo-se à concentração de uma classe no espaço urbano, a segregação não impede a presença nem o crescimento de outras classes no mesmo espaço. Não existe presença exclusiva das camadas de alta renda em nenhuma região de nenhuma metrópole brasileira (embora haja presença exclusiva de camadas de baixa renda em grandes regiões urbanas). Na melhor das hipóteses, pode haver tal exclusividade em bairros. (...) O importante é que o setor segregado detenha uma grande parte – talvez a maior – de uma dada classe, no caso a média e a alta burguesias. O que determina, em uma região, a segregação de uma classe é a concentração significativa dessa classe mais do que em qualquer outra região geral da metrópole.” (p. 142-143, grifo do autor).

É importante ressaltar também que “(...) a noção de segregação associa-se, cada vez mais, ao surgimento de novas espacialidades, tornando-se necessária a distinção entre os conceitos (e os processos) de segregação e de diferenciação social do espaço. Castells (1992) contribuiu para essa discussão buscando qualificar e distinguir os dois processos. Segundo esse autor, a novidade presente no espaço das grandes cidades capitalistas são as diferentes formas de institucionalização das desigualdades espaciais, geradas, em grande parte, pelo mercado imobiliário e de terras” (BÓGUS & TASCHNER: 2003, p. 20), como a criação de condomínios fechados e a privatização de espaços públicos.

Sendo assim, a partir destas conceituações, pode-se entender para este trabalho que a segregação urbana não é um processo novo na cidade, tendo sido, inclusive, provocada por diversos fatores, como lembrou Castells, e cuja compreensão está relacionada ao grau de homogeneidade social interna a uma determinada região que, mesmo ao conviver com outras classes sociais dentro daquele território, é capaz de contrastar com

as demais áreas de seu entorno e de se destacar na metrópole pela intensidade da concentração espacial. Por outro lado, muitas áreas podem ainda não se configurar segregadas, mas diferenciarem-se social e espacialmente. Considerar-se-á nesta dissertação que a diferenciação sócio-espacial distingue-se da segregação urbana na medida em que o espaço selecionado possui características próprias, de destaque e relevantes a sua ocupação, com diferenças institucionalizadas pelo mercado, mas que podem não implicar em um processo de segregação – de alta concentração de camadas de alta renda de distinção na metrópole –, visto que isto derivaria de um estudo comparativo com demais áreas urbanas da cidade e que poderia ainda incluir formas de *gentrification*.

De modo geral, entre processos novos e a manutenção de outros, em todas as escalas, as duas últimas décadas assistiram à reestruturação urbana caracterizada pela homogeneização sócio-espacial de algumas áreas e pela heterogeneidade externa. Isto não significa um processo de polarização espacial, mas, trata-se de uma tendência de organização do espaço em zonas cujos graus de concentração e segregação, tanto do ponto de vista interno como externo, ainda são desconhecidos.

São as diferentes dimensões da desigualdade sócio-espacial em São Paulo, ainda desconhecidas em números, porém visíveis, que comprovam o crescimento da complexidade urbana em oposição à hipótese de dualização sócio-espacial o que mostra como, sob a ótica da segregação residencial, o estudo da constituição interna das áreas de moradia para diferentes classes sociais tem se tornado cada vez mais importante para a compreensão dos fenômenos de homogeneização de bairros, de heterogeneização entre as regiões do território e para a elaboração de políticas urbanas preocupadas com os processos de concentração sócio-espacial.

Conforme exposto anteriormente, a segregação residencial e a heterogeneidade espacial na estrutura urbana da cidade de São Paulo foram produzidas, desde o final do século XIX, através de processos que se modificaram ao longo do tempo, acompanhando transformações como a da mercantilização da moradia (base econômica do processo de segregação), segundo as diferentes formas de conflitos sociais que foram se estabelecendo na cidade (base política deste mesmo processo) e conforme as diversas administrações por parte dos governos, as quais vêm produzindo e gerindo a segregação urbana.

Isto resultou, no que diz respeito à heterogeneidade na estrutura urbana da cidade de São Paulo, em pelo menos três diferentes padrões de segregação sócio-espacial após o final do século XIX, segundo Teresa Caldeira. Quanto ao processo de organização do

espaço em zonas homogêneas internamente, apesar de não existir um mapeamento que considere a mensuração e qualificação destas áreas atualmente, é importante destacar que as transformações sociopolíticas e econômicas que marcaram o final do século XX afetaram de forma diferente a produção de regiões habitadas pela classe alta e de regiões de moradia da classe baixa.

Por um lado, as áreas e bairros residenciais de alto padrão, nos últimos anos, firmaram-se como áreas homogêneas que apresentam a maioria das seguintes características:

- a segregação é voluntária;
- nas moradias não há superposição de funções e há indícios de queda da densidade nas habitações;
- as casas e apartamentos estão inseridos, basicamente, em condomínios fechados, verticais ou horizontais, monitorados por segurança privada;
- há verticalização e, em algumas áreas específicas, as taxas são as mais altas das décadas anteriores;
- o acesso aos serviços ocorre principalmente através do automóvel e a circulação de pedestre é desestimulada;
- a valorização imobiliária é estratégica e de origem especulativa;
- o ambiente construído tende a ser homogêneo, inclusive no padrão dos edifícios e há pouca diversidade quanto aos aspectos urbanísticos;
- há homogeneidade também na distribuição sócio-ocupacional das famílias;
- nota-se a autonomia do mercado imobiliário e a falta de controle do Estado; conseqüentemente, uma vez que estas regiões não foram planejadas para receber tal demanda, apresentam problemas de inchaço das vias de circulação (com tráfego intenso e congestionamentos) e carência de serviços básicos; seus habitantes buscam os serviços ainda não existentes em bairros vizinhos graças ao automóvel. O desenvolvimento comercial ocorre através da instalação de *shopping centers* e de serviços como bares e restaurantes - contudo, estas regiões possuem infra-estrutura de saneamento e recebem investimentos da administração em curto prazo.

Muitos destes pontos comprovam que áreas de moradia da classe alta, apesar das peculiaridades de cada região (inclusive em função de suas histórias), tendem a ser cada vez mais homogêneas pelas características principais que todas vêm apresentando recentemente e inclusive pela atuação do mercado imobiliário que se intensifica na produção de moradias de alto padrão em áreas valorizadas.

Entretanto, não se pode afirmar o mesmo para as regiões habitadas pela classe baixa. As favelas e as ocupações periféricas são exemplos disso. Identificadas muitas vezes como guetos, estas zonas possuem uma diversidade que é obscurecida pelo discurso da homogeneidade da pobreza. Analisando as características das áreas ocupadas pela classe baixa, diferentemente das vistas anteriormente para áreas de alto padrão, tem-se constatado que, por outro lado:

- a segregação é involuntária, já que “(...) cada qual comprará no mercado imobiliário a localização que for possível com a quantidade de moeda que possuir.” (ROLNIK: 2004, p. 48);
- nas moradias há superposição de funções e fortes indícios do crescimento da densidade média, quando não há mais de uma família por lote;
- a circulação é predominantemente de pedestre, com circulação realizada para o trabalho e para acesso aos serviços públicos basicamente por transporte público (principalmente ônibus urbano);
- há desenvolvimento de sub-mercados de moradia variando conforme os aspectos locacionais nas favelas e conjuntos habitacionais (ou conforme disponibilidade de cômodos, entre outros);
- há diversidade no perfil sócio-ocupacional da população e das oportunidades econômicas e sociais.

Para as favelas, além dos itens anteriores, há:

- diversidade em relação à tipologia sócio-espacial: das favelas proletárias às áreas faveladas populares, favelas “superiores” e áreas faveladas verdes (TASCHNER: 2004, p. 74);
- moradias construídas em alvenaria, coexistindo com moradias mais precárias, todas expostas à violência urbana;
- construções com taxas de verticalização;
- diversidade quanto aos aspectos da ocupação do solo;
- adequação às condições do espaço diante da ausência do Estado (há carência de toda ordem e falta de investimentos e atenção das administrações).

Além destes itens, não são consideradas nas políticas de intervenção em favelas as diversidades existentes também entre elas. Ainda hoje “(...) é difícil encontrar, quer na literatura, quer nos projetos de intervenção ou no discurso científico, textos que comentem sua diversidade, tanto interna como entre favelas, trabalhos que mostrem sua diversidade – de estruturação, de serviços, de moradias, de habitantes” (TASCHNER: 2004, p. 74), e, conseqüentemente, o “pensar a favela e não as favelas, tem conduzido as intervenções a serem projetadas de forma padronizada.” (Ibidem, p. 73).

Estudar e compreender a dimensão territorial da ocupação torna-se fundamental, portanto, para os estudos da segregação, mas também na elaboração de políticas públicas visto que segundo Marques (2005), o território exerce influência direta sobre as possibilidades de mobilidade social, ao passo que o aumento da segregação sócio-espacial tende a diminuir as oportunidades, em um sentido geral, perpetuando desta forma a pobreza. Somente com conhecimento do espaço urbano e de suas particularidades é que, para o autor, as políticas públicas urbanas se efetivariam eficazmente contra a segregação. E o caminho estaria, segundo ele, na promoção da mistura social e na melhoria das condições urbanas das áreas habitacionais da população de baixa renda.

Marques e Torres (2005) concordam que a periferia é o local da heterogeneidade, negando o conceito de homogeneização das áreas de concentração de pobreza, devido ao acúmulo de problemas existentes naqueles espaços: ausência do Estado, falta de saneamento, irregularidade, autoconstrução e outros. A segregação vai sendo definida, desta forma, pela desigualdade de acesso, pela separação, pelo grau de homogeneidade interna e pela heterogeneidade externa ao conjunto segregado, sendo todas estas definições compatíveis entre si, como se um mesmo fenômeno estivesse sendo observado por vários ângulos.

Torres (2004) já anunciava que um dos limitadores atuais dos estudos da segregação é a falta de medidas deste fenômeno, cuja inexistência dificulta o conhecimento real da dimensão do problema. Para ele, como a segregação é um fenômeno relacional – só existe segregação de um grupo quando outro grupo se segrega ou é segregado, o caminho para sua mensuração estaria em considerar que é neste componente relacional que as medidas de segregação se baseariam, buscando medir o grau de isolamento de um determinado grupo social em relação a outro (TORRES: 2004).

Medir a segregação significaria ainda considerar as suas dimensões físicas: das formas construídas dos edifícios e das formas de agrupamento à existência de infra-estrutura e

acesso a equipamentos públicos. Significaria também avaliar, no território popular, os elementos que, segundo este autor, evidenciam o fenômeno de reprodução da pobreza, como:

- a má qualidade residencial, riscos ambientais e para a saúde;
- os custos de moradia desproporcionais;
- os efeitos de vizinhança (redução das oportunidades);
- a distância entre moradia e emprego;
- a moradia em situação irregular (sem acesso aos serviços públicos);
- a moradia como fator de geração de renda, praticamente inexistente nas periferias.

Tendo em vista, portanto, as novas atribuições da metrópole e as possibilidades de se estar provocando um novo padrão de segregação urbana, de tal complexidade e tais dificuldades de dimensionamento, que se pergunta: Como ver as atuais transformações na estrutura urbana de São Paulo? Como compreender esta fase de transição? E como avaliar se o momento é continuidade ou se trata de uma ruptura na produção do espaço urbano?

*“Para enfrentar essas perguntas, deve-se ter presente que qualquer abordagem da metrópole contemporânea há de levar em conta (...) que não estamos diante de um objeto plenamente configurado. Pelo contrário, o caráter provisório do território e dos espaços metropolitanos dificulta a tarefa na medida em que se observam simultaneamente características já detectadas na metrópole moderna, porém alteradas e, muitas vezes, escamoteadas por novas relações com o padrão denominado até aqui como pós-industrial.*

*Dessa forma podemos estabelecer que, se por um lado, como acabamos de afirmar, existe uma efetiva transformação de características urbanas, por outro ainda é possível reconhecer a presença de uma considerável proporção de elementos vindos da etapa anterior que atestam a continuidade ou permanência de determinadas características urbanas.”*  
(MEYER, GRONSTEIN & BIDERMAN: 2004, p. 22)

As contínuas transformações da cidade de São Paulo se unem em processos econômicos, políticos e sociais que, articulados, formam a sua história, e a análise da produção e da apropriação do espaço urbano é uma das formas de compreensão da evolução destes processos. No atual momento em que se presencia a passagem da metrópole moderna para a metrópole contemporânea, não se pode esquecer que “(...) o

que está em jogo não é apenas a simples substituição da atividade industrial pela de serviços, mas algo bem mais complexo, isto é, a ampliação de suas atribuições no interior da nova etapa em todos os níveis e aspectos da fase produtiva denominada pós-industrial.” (Ibidem, p. 24).

Esta citação revela que identificar quais os processos são indicadores de uma continuidade e quais aqueles que apontam para a ruptura na produção do espaço é algo que está além da análise isolada da produção da segregação espacial. Se não há dúvidas de que houve mudanças e que estas representam uma ruptura no processo de produção do urbano, há, no entanto, muitos processos de origem na metrópole industrial. E é esta continuidade que explicita quais as especificidades da produção do espaço urbano em São Paulo. Somado a isso, tem-se a migração da propriedade da terra como mercadoria para a propriedade da terra como capital, elemento fundamental para entender a atividade produtiva do mercado imobiliário e, conseqüentemente, da cidade atual.

Assim, pode-se concluir que a cidade de São Paulo mantém seu caráter concentrador, tanto social como espacialmente, e que a modernização ainda se dá com a permanência do atrasado, agora pelo avassalamento da produtividade e pela precarização do trabalho. A força de trabalho se reproduz também de forma precária e a classe média já não é capaz de atingir patamares de qualidade de vida como antes, passando por muitas dificuldades de acesso à casa própria e reafirmando o processo de empobrecimento pelo qual passa a sociedade paulistana.

A continuidade está em São Paulo que se mantém “altamente segregada, mas as desigualdades sociais são agora produzidas e inscritas no espaço urbano de modos diferentes.” (CALDEIRA: 2000, p. 231). Assim, as novas demandas urbanas combinam-se com as de origem na etapa da metrópole industrial (MEYER: 2004) e a cidade, em sua totalidade, continua a assistir ao subdesenvolvimento fundado nas relações de poder rumo à cidade que marcará as bases das relações sócio-espaciais na São Paulo do século XIX.

## **2 Zona Leste: um novo posicionamento na metrópole**

---

Este segundo capítulo tem por objetivo oferecer um panorama dos principais processos e espaços construídos que caracterizaram a produção urbana da zona leste de São Paulo nos últimos anos, especialmente aqueles espaços cujas transformações sócio-espaciais colocaram em destaque a o avanço do mercado imobiliário e do setor terciário no território, assim como os demais processos que coincidem com as mudanças na estrutura urbana de São Paulo no mesmo período.

Como se poderá notar, a zona leste vivenciou uma ocupação desigual de seu território durante a fase de industrialização e de expansão periférica da capital, após os anos 40. Em contraposição, com a aproximação dos anos 80 esta região da cidade assistiu a transformações sócio-espaciais que vão desde a recepção de novos equipamentos e conjuntos terciários à saída de fábricas de bairros tradicionalmente industriais, da emergência de centralidades e da valorização de áreas residenciais ao crescimento no número de áreas ocupadas pela classe baixa, da expansão de seus limites à consolidação da periferia.

Futuramente, será de grande importância para a compreensão do estudo de caso, a região do Tatuapé – bairro valorizado e foco de alto padrão, tendo em vista as mudanças em curso na zona leste que colocaram as diversas territorialidades que a compõem em transição (ROLNIK: 2000). Isso se torna claro considerando que o objetivo da pesquisa não é somente analisar as recentes transformações na estrutura espacial do bairro, mas mostrar como algumas destas mudanças e a inserção de novos artefatos arquitetônicos no bairro do Tatuapé o levaram a se diferenciar no tecido urbano, tanto social como espacialmente, inserindo-o no universo do estudo da segregação urbana e, portanto, fazendo desta pesquisa uma experiência de interpretação de um processo que fez emergir esta centralidade sem deixar de tratar o tema de forma integrada à situação regional.

### **2.1 A ocupação histórica da Zona Leste de São Paulo**

A história da evolução urbana da região leste da área metropolitana de São Paulo começa no século XVII, na formação dos primeiros assentamentos (núcleos seiscentistas) que se localizavam nos caminhos abertos por tropeiros e que ligavam a vila de São Paulo de Piratininga ao Vale do Paraíba, a Minas Gerais e ao Rio de Janeiro e situavam-se próximos às margens do rio Tietê, a principal via de penetração no território – como foi o caso do nascimento de áreas como São Miguel Paulista, Penha e

Tatuapé<sup>43</sup>, mas a efetiva urbanização da região teria início somente “ (...) com a chegada das indústrias aos bairros adjacentes ao centro, pois os pequenos núcleos históricos permaneceram na condição de aldeamentos até que a industrialização do Brás, da Mooca e do Belém tornasse inevitável a procura de terrenos vazios na direção leste.” (PMSP/SEMPA: 1985, p. 13).

Assim, o processo de urbanização da zona leste coincide com o segundo momento de sua evolução quando desenvolvem-se, no início do século XX, os bairros próximos ao centro da cidade e ligados ao movimento de industrialização - como Pari, Catumbi, Mooca, Belém, Belenzinho e Brás. O terceiro momento de ocupação da área se processaria com a apropriação do espaço por bairros de população de baixa renda, compreendendo áreas como Itaim Paulista, Itaquera, Vila Formosa, Vila Prudente e Ermelino Matarazzo<sup>44</sup>, e talvez se possa falar em um quarto momento, o mais recente, marcado pela implantação de conjuntos habitacionais na periferia da zona leste. Segue abaixo uma síntese deste percurso:

Durante os anos compreendidos entre 1890 e 1900, a cidade havia sofrido grande impulso evolutivo, com ganho de população e surgimento de arruamentos isolados completamente separados da cidade propriamente dita por áreas ainda não loteadas. Neste período, “a antiga freguesia da Penha de França, servida por um pequeno ramal da estrada de ferro Central do Brasil, percorrido por trens de subúrbio, figura com um arruamento bastante amplo, o que denota que também já fora afetada pela expansão da cidade.” (LANGENBUCH: 1971, p. 82).

*“Nota-se, quer pela solução de continuidade conhecida pelo espaço urbano, quer pela pequena densidade de construções, que a cidade em sua expansão passava a ocupar uma área muito mais ampla do que seria necessário e funcionalmente conveniente. Contudo, o crescimento extremamente rápido da cidade facilmente explica tal circunstância, e por duas razões principais.*

*Por um lado, o processo engendrara uma especulação imobiliária, que repousava em grande parte na certeza de que os terrenos tinham sua valorização assegurada, em função do crescimento urbano. A especulação imobiliária, por sua vez, provoca sempre a aquisição de lotes visando apenas fins lucrativos, os quais conseqüentemente permanecem desocupados. Por outro lado, em função do espantoso crescimento da cidade, o comprador de lotes, mesmo afastados, seguramente tinha a consciência ou a impressão de que a cidade não tardaria a alcançar o local.” (Ibidem, p. 83)*

<sup>43</sup> Segundo o estudo da Prefeitura de São Paulo – SEMPLA (1985) intitulado *Cadastro de Referências Urbanas – Zona Leste*.

<sup>44</sup> Ibidem.

Esta tendência na aquisição de áreas entre os núcleos urbanos não era diferente na zona leste. Como manifestação da transferência do valor investido no mercado de escravos para o mercado imobiliário após a abolição da escravatura, este processo cooperava para aprofundar o padrão de ocupação do território que já se apresentava difuso por se encontrarem seus arruamentos entremeados por vazios. Assim, a cidade dos anos 1890 a 1915 se delineou por “uma porção central, caracterizada por um arruamento e áreas edificadas relativamente compactas, ‘núcleo de urbanização compacta e contínua’, circundada por um cinturão de núcleos isolados (...)” (Ibidem, p. 86).

Além disso, o acúmulo de capitais até o final do século XIX havia permitido criar as condições necessárias à instalação de infra-estrutura básica e de linhas de transporte e energia, possibilitando desde este momento a implantação das primeiras fábricas de produtos têxteis, alimentícios e químicos, que, além da via férrea, também procuravam as várzeas para ocupação – do rio Tietê e do rio Tamandateí. O surto inicial de industrialização, na zona leste principalmente no Brás e em seus arredores, associado à chegada de imigrantes, impulsionou o surgimento de novos núcleos em torno dos primeiros bairros industriais. Estes imigrantes, na maioria italianos, eram atraídos para a capital para o trabalho no campo, mas acabaram fixando-se na zona urbana como empregados de estabelecimentos comerciais e industriais (PMSP/SEMPA: 1985). “A topografia pouco acidentada da região, o grande parcelamento do solo e a máxima utilização dos lotes residenciais e comerciais – além da identidade cultural da população que a ocupou – constituíram fatores decisivos para a homogeneização da paisagem urbana na área compreendida pelo Brás, Mooca, Belém, Belenzinho, Pari e Catumbi. Divididos apenas pela avenida da Intendência (atual Rangel Pestana – Celso Garcia), esses bairros estavam ligados, por sua vez, a Luz, Bom Retiro, Canindé e Ipiranga, constituindo uma vasta região fabril e de moradia operária.” (Ibidem, p. 15)

Da mesma forma com que aconteceu em outros pontos da cidade, a ferrovia se mostrou norteador da espacialização da mancha urbana de São Paulo. Na zona leste, a linha da estrada de ferro Central do Brasil, desde os primeiros arruamentos existentes, já trabalhava como eixo ordenador para a ocupação da área e, com a implantação de suas estações, acabou por criar novos núcleos. As estações ferroviárias, como proximidade ao meio de transporte e ligação com as áreas industriais, tornavam-se atrativos pontos para a fixação residencial, incentivando a suburbanização. Por outro lado, a localização junto à ferrovia e a núcleos residenciais também se tornava interessante para a instalação de indústrias pela oferta de mão-de-obra, pela ligação com a linha férrea e pelo menor preço dos terrenos em relação ao centro - o que, por sua vez, impulsionava novos moradores a se deslocarem para o local. De outra forma, também a indústria poderia preceder a ocupação, incentivando a aglomeração residencial e a construção de vilas operárias. As estações ferroviárias foram, com o tempo, definindo-se como ponto

de aglutinação do comércio e dos serviços envoltas pela área residencial e por algumas residenciais de maior porte e melhores condições, pertencentes a comerciantes ou profissionais liberais que naquele núcleo exerciam suas atividades (LANGENBUCH: 1971, p. 151).

Neste movimento, chácaras iam sendo substituídas por loteamentos e serviços básicos estabelecidos, e, apesar da baixa densidade e da rarefação na ocupação do solo, em 1930 já era possível verificar bairros antigos ligados por novos loteamentos. “Assim, por exemplo, a Penha se acha quase ligada à cidade por uma série de loteamentos, se bem que os vazios não tenham desaparecido totalmente.” (Ibidem; p. 86).

A expansão para o leste propiciada pela ferrovia e aliada à valorização dos terrenos no Brás e na Mooca, em função das melhorias urbanas, motivou o deslocamento da população para outros bairros, mais afastados. Como se pode ver na tabela abaixo, de 1934 a 1950, o Brás perdeu população e a Mooca teve momentos de declínio – também em função da retração do uso residencial diante do uso industrial, enquanto que bairros como Belenzinho e Penha tiveram ascensão nos números e outros como Tatuapé, Vila Prudente e Vila Matilde e bairros mais periféricos (São Miguel, Itaquera e Guaianazes) atingiram os maiores índices de crescimento demográfico do período<sup>45</sup>.

	<b>1934</b>	<b>1940</b>	<b>1950</b>
<b>Brás</b>	<b>82.995</b>	<b>80.914</b>	<b>68.136</b>
<b>Mooca</b>	<b>45.986</b>	<b>50.953</b>	<b>48.180</b>
<b>Pari</b>	<b>36.675</b>	<b>37.738</b>	<b>41.079</b>
<b>Belenzinho</b>	<b>48.165</b>	<b>61.749</b>	<b>63.435</b>
<b>Penha</b>	<b>30.716</b>	<b>44.369</b>	<b>82.814</b>
<b>Tatuapé</b>	<b>63.253</b>	<b>54.002</b>	<b>135.195</b>
<b>São Miguel</b>	<b>2.224</b>	<b>7.700</b>	<b>39.376</b>
<b>Itaquera</b>	<b>6.220</b>	<b>7.892</b>	<b>15.515</b>
<b>Guaianazes</b>	<b>1.642</b>	<b>2.967</b>	<b>10.413</b>
<b>Vila Matilde</b>	<b>6.119</b>	<b>12.141</b>	<b>38.253</b>
<b>Vila Prudente</b>	<b>11.675</b>	<b>29.764</b>	<b>90.408</b>

*Fonte: IBGE*

**Tabela 2.1: População dos bairros na Zona Leste do MSP (1934, 1940 e 1950)**

**Fonte:** PMSP, SEMPLA: *Cadastro de Referências Urbanas – Zona Leste*, 1985, p. 15)

Também influenciaram para o crescimento demográfico periférico a partir dos anos 40 a chegada de migrantes na capital em busca de trabalho, que, quando desembarcar,

<sup>45</sup> Segundo Langenbuch (1971) o Tatuapé apresentou crescimento de 366% na década de 1940 o que corresponde em parte ao adensamento de construções na lacuna existente entre a Penha e o centro da cidade, inclusive no seu loteamento mais antigo – Vila Gomes Cardim. No entanto, ele também lembra que isso não significou saturação do uso do solo, mas, pelo contrário, ainda em 1950 era possível visualizar áreas não loteadas e alguns loteamentos ainda pouco aproveitados (p. 253).

procuravam ocupar os espaços vazios da Zona Leste. A partir de então, o crescimento da zona leste de daria de forma cada vez mais desordenada, inclusive com a proliferação, incentivada pelo ônibus urbano, de loteamentos clandestinos e autoconstruídos. “Com o surto industrial da década de 50, a região do Brás e bairros adjacentes começou a perder sua posição de destaque em relação a outras áreas da cidade e municípios vizinhos. As rodovias tornaram-se as principais vias de escoamento da produção industrial, e as fábricas passaram a se concentrar em suas margens. Esse deslocamento do pólo industrial paulistano foi concomitante a uma maior afluência migratória que desembocava justamente no Brás.” (PMSP/SEMPA: 1985, p. 53).

Assim, intensificava-se a ocupação das aglomerações mais afastadas que se fortalecem como subcentros e que, agora, somente poderiam ser alcançados pelo sistema viário que ia sendo implantando, através de linhas de ônibus ligando ao centro. As vias de acesso possibilitavam, por conseqüência, e abertura de novos eixos de urbanização, ao mesmo tempo que, contraditoriamente, mantinham-se ainda vazios urbanos entre a periferia e o centro da cidade, os quais se valorizavam em função da localização estratégica e da infra-estrutura que os atingiam.

Enquanto isso, o centro e posteriormente a região sudoeste conheciam a verticalização, sendo o primeiro marcado pelas atividades terciárias e a segunda pela ocupação das classes média e alta. Aliás, a zona sudoeste havia vivenciado as primeiras experiências de loteamentos, na década de 30, suburbanos – e posteriormente integrados ao tecido urbano com a expansão da cidade - de moradia para a classe alta no exemplar conhecido das “cidades-jardim”. O subúrbio era por excelência o local das classes baixa e operária de São Paulo.

O mercado imobiliário, após os anos 50, nos subúrbios da cidade e da zona leste, acostumado à implantação de loteamentos e venda de terrenos, lançou-se também à construção de casas na periferia seguindo a linha da E. F. Central do Brasil (LANGENBUCH: 1971, p. 228) e destinados à população de baixa renda – como em Cidade A. E. Carvalho, Ermelino Matarazzo, Itaquera e Itaim Paulista.

Porém, os empreendimentos populares planejados e de maior porte na zona leste constituem-se aqueles de iniciativa pública. As décadas de 60 e 70 apresentaram grande incremento populacional, com alto componente migratório, o que aprofundou a crise de moradia na cidade. Muitas áreas irregulares já vinham sendo ocupadas desde a década de 50, inclusive aquelas localizadas nas áreas de proteção ambiental. É quando, na década de 60 entram em cena os projetos de habitação popular, tentando suprir em parte

a demanda habitacional e as carências em áreas com infra-estrutura urbana criadas com o crescimento populacional acelerado, visando atingir as famílias de migrantes e trabalhadores pobres. Isto se refletiu, na zona leste, a partir dos anos 70, nos diversos conjuntos habitacionais construídos nos anos seguintes pela COHAB-SP – Companhia Metropolitana de Habitação (1965), o principal construtor público.

Além dos problemas de financiamento público para a construção dos empreendimentos de habitação popular, em função das dificuldades enfrentadas pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), direcionando os financiamentos à classe média e somente mais tarde conseguindo alcançar a faixa de investimentos capaz de produzir habitação popular, a localização dos grandes conjuntos habitacionais são até os dias atuais alvo de críticas. Na maioria implantados na periferia da zona leste, a justificativa da COHAB para a escolha dos terrenos foram os seus baixos preços em relação a terrenos em outras áreas, o que poderia inviabilizar os projetos.

No entanto, conjuntos habitacionais periféricos transformaram-se em um grave problema social e urbano. Muitas vezes ocupados sem sequer conter os equipamentos públicos básicos e nem mesmo comércio, para atender à demanda de consumo da população, estes moradores continuaram ou passaram - para aqueles que moravam de aluguel ou em alguma ocupação precária mais próxima ao centro - a percorrer grandes distâncias da casa ao trabalho, visto que os empregos estiveram sempre concentrados na área central da metrópole, já constituída neste momento. Pela concentração de famílias pobres e de pobreza que se manifestou com a ocupação, por favelas, junto às vias de acesso aos conjuntos ou em seus espaços livres, estas áreas ficaram isoladas do tecido urbano consolidado e portanto distante dos serviços básicos, foram abandonadas pelo poder público, negadas pelo mercado imobiliário formal e representaram, para seus moradores, a ausência de perspectivas de melhoria da qualidade de vida e de oportunidades de emprego e mobilidade social.

Um exemplar desta política de construção de conjuntos habitacionais periféricos é a região de Cidade Tiradentes. Com a criação da COHAB-SP, o município adquiriu uma grande gleba no extremo leste da capital e ali construiu, desde meados dos anos 70, centenas de prédios, cujo padrão ficou estigmatizado como moradia para classe baixa inclusive pela falta de qualidade dos projetos e degradação que apresentaram, de modo geral, todos os conjuntos. Esta produção em massa de edifícios populares em áreas com carências de toda ordem, muito diferente das primeiras experiências de conjuntos habitacionais populares que haviam sido referência a partir do final dos anos 30 - marcou a região no início dos anos 80, quando transformações sócio-espaciais começam a mudar o panorama da zona leste de São Paulo.

## 2.2 Os espaços em transformação na região leste

Ao final do século XX, a Zona Leste da indústria, do proletariado e dos loteamentos populares e conjuntos habitacionais também se transforma junto com a metrópole. Os processos socioeconômicos em curso no período, e que se pôde verificar no capítulo 1, também chegam à região leste da cidade, que vai abrindo espaço para, principalmente dois vetores: a ampliação da atuação do mercado imobiliário formal, através da verticalização residencial, e a do não residencial associado à implantação de equipamentos do setor terciário, o qual avança em função da reestruturação produtiva e da desconcentração industrial.

No entanto, como lembrou Rolnik (2000) na pesquisa que coordenou, os processos em andamento na cidade – desde a reestruturação produtiva à dinamização do mercado imobiliário e as alterações nas tendências de distribuição da população no espaço – incidem de formas diferentes sobre as diversas áreas da Zona Leste. Foi baseado neste conceito que os pesquisadores envolvidos no trabalho acima mencionado formularam uma hipótese de divisão da região em diferentes sub-regiões, representando as diferentes territorialidades existentes na região leste. Com isso, mostram também como a divisão em sub-regiões “(...) revela como os diferentes processos operam de forma imbricada e interdependente ao mesmo tempo, produzindo seletivamente espaços de diversas qualidades econômicas e urbanísticas.” (ROLNIK: 2000, p. 85)

Assim, as sub-regiões (territorialidades em transição) encontradas foram (Ibidem, p. 85-86) – Figura 2.1:

- **Os bairros da primeira indústria** (Pari, Brás e Belém) – configuram o espaço urbano da instalação das primeiras indústrias e vilas operárias cuja estrutura urbana permanece configurada, apesar das transformações quanto ao uso industrial;
- **A centralidade emergente** (Tatuapé, Água Rasa, Vila Formosa, Carrão e parte da Vila Matilde e Penha) – corresponde à área que vem se transformando e abrigando a população de maior faixa de renda da região leste, dinâmica estrutura comercial, cuja área de maior concentração está no distrito do Tatuapé;
- **A várzea do Tietê** (Parte dos distritos de Cangaíba, Ermelino Matarazzo, Vila Jacuí, São Miguel e a totalidade de Jardim Helena) – trata-se da área que contém os terrenos conquistados em função da retificação do rio e com crescente importância devido à sua marginal ou pelas áreas atingidas pelas enchentes frequentemente;

- **O Eixo do Tamandateí** (Moóca e Vila Prudente) – inclui a área urbana historicamente caracterizada pela ocupação industrial e que apresenta especificidades quanto ao processo de reconversão industrial;
- **A periferia consolidada** (engloba os distritos de Itaquera, Cidade Líder, Aricanduva, Artur Alvim, Ponte Rasa e parte da Vila Matilde, Penha, Cangaíba, Ermelino Matarazzo, Vila Jacuí, São Miguel, Vila Curuçá e Parque do Carmo) – território da expansão periférica a partir dos anos 40 cuja ocupação se encontra consolidada;
- **A periferia do ABC** (São Lucas, Sapopemba, São Rafael e São Mateus) – é a área da cidade de São Paulo cuja ocupação se deu motivada pela expansão da urbanização do ABC do que à da própria capital;
- **O território das fronteiras** (Iguatemi, Lajeado, Cidade Tiradentes, Guaianazes, Itaim Paulista e partes da Vila Curuçá e Parque do Carmo) – corresponde à ocupação periférica mais recente por grandes conjuntos habitacionais (a partir da década de 70), composta ainda por áreas de ocupação precária, como loteamentos irregulares, áreas de invasões e favelas.

Com essa proposta, a pesquisa *São Paulo: Leste / Sudeste* (2000) procurou “(...) identificar dinâmicas e atributos existentes na São Paulo atual, representando-as onde elas se expressam com mais força. Da mesma forma, os limites entre as regiões não correspondem a mudanças completas de padrão urbanístico, mas muito mais aos locais onde uma predominância de determinado padrão dá lugar a outra.” (ROLNIK: 2000, p. 86).

Sendo assim, esta dissertação se insere no sentido de contribuir para o entendimento da emergência desta centralidade que também foi constatada pelo estudo mencionado. O Tatuapé tem se configurado como pólo de alto padrão e de dinamismo econômico, o que, em síntese, tem levado este bairro a ser considerado uma área nobre, com alto valor imobiliário, nesta zona leste que, como se pode ver, tem seus contrastes aprofundados desde a expansão periférica e reforçados posteriormente com a implantação dos grandes conjuntos habitacionais. E é por isso que a compreensão dos principais processos em curso na Zona Leste e a espacialização das mudanças se torna fundamental: para possibilitar a compreensão do que significa a existência e os reflexos de tal centralidade em meio a esta região de precariedades.



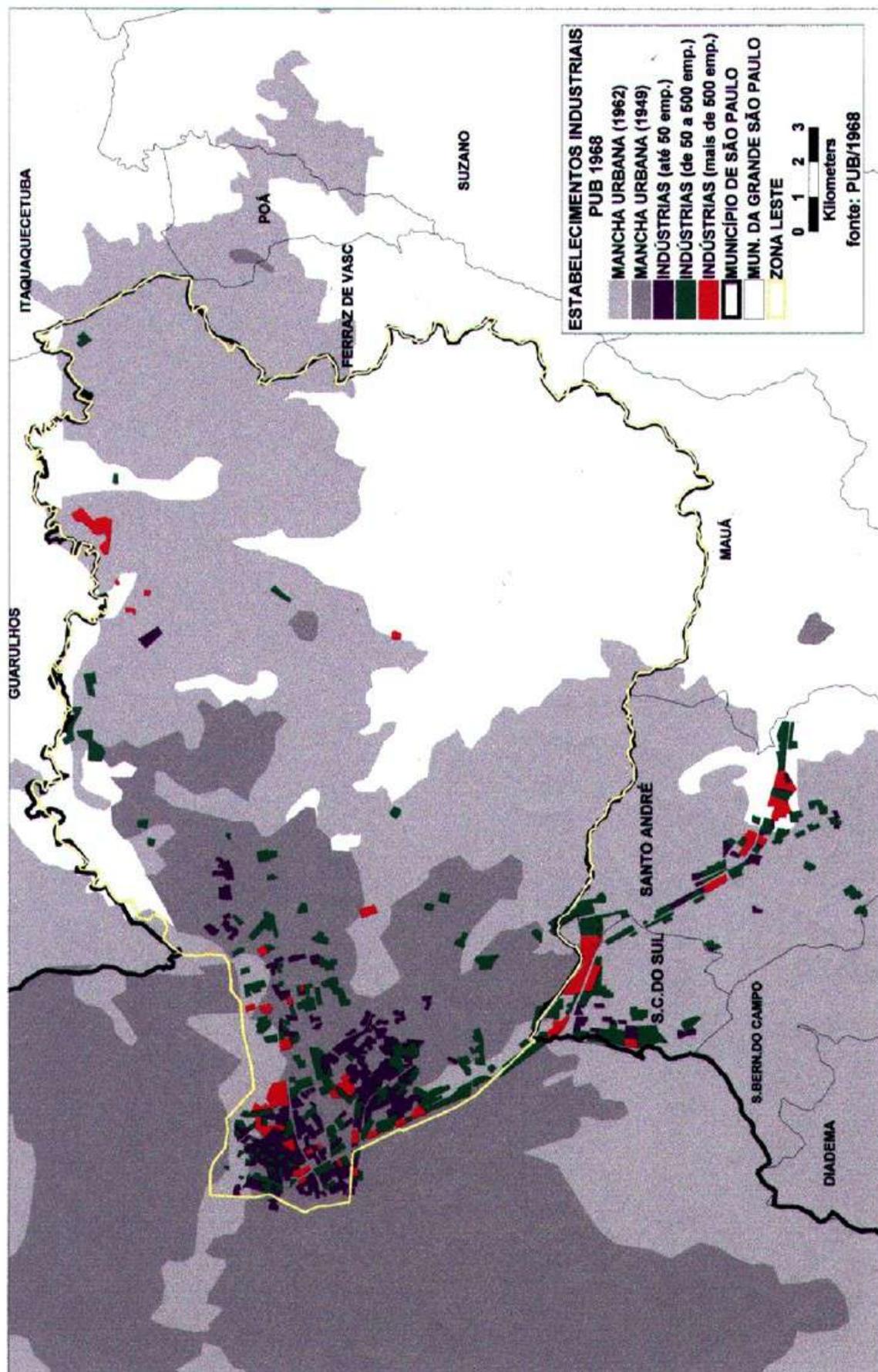
### ***2.2.1 A desconcentração industrial e o avanço do setor terciário***

As transformações socioeconômicas e espaciais em curso na metrópole também atingiram a zona leste da cidade. Aliás, a região leste seria uma das regiões de São Paulo onde tais mudanças se dariam de forma mais acentuada, inclusive por sua característica industrial. Durante quase todo século XX, a Zona Leste teve sua história de ocupação marcada pela concentração industrial junto às várzeas e ao longo das ferrovias, o que se rebate na instalação de habitação operária e bairros cada vez mais distantes, e onde comércio e serviços chegam posteriormente para atender à demanda da população em centros de bairros ligados a estações e terminais de transporte (ROLNIK: 2000).

A ocupação industrial, conforme pode ser visto no item anterior (2.2), iniciou-se nos bairros próximos ao centro, como Brás e Mooca, e tomou força no início do século, ocupando bairros nos arredores, às vezes incentivando, às vezes influenciada, pela concentração residencial. Esta concentração espacial da indústria na zona leste, principalmente ao longo do eixo Tamanduateí – até o ABC, junto ao centro da capital e ao longo da linha da E. F. Central do Brasil, permaneceu predominante no território até a década de 70. Conforme se pode verificar na figura 2.1, apesar de poderem ser detectadas algumas áreas com indústrias que somavam mais de 500 empregados em outros pontos da zona leste, até 1968 a indústria está preferencialmente presente nos bairros do Brás, Mooca, Pari, Belém, Belenzinho e Tatuapé.

A região leste é o local onde se sente mais a transformação do território em função da desintegração do espaço urbano estruturado pela indústria, mas também pelo surgimento de focos de dinamismo econômico e de alto poder aquisitivo, assim como pela consolidação de núcleos periféricos.

Do ponto de vista da reestruturação produtiva, considerando os processos em curso na cidade a partir dos anos 70, conforme exposto no item 1.1 do Capítulo 1 desta dissertação, a zona leste se insere no sentido que as indústrias que se encontravam até então concentradas no setor sudeste e nos bairros centrais passaram a apresentar, nos últimos vinte anos, diminuição no número de empregos e maior dispersão dos estabelecimentos industriais no território, anunciando um processo de desconcentração industrial (ROLNIK: 2000) - ver figura 2.3. Lembre-se que tal desconcentração das indústrias estava se dando dentro da própria zona leste, mas também pela migração de plantas industriais para outros municípios da RMSP e do Estado de São Paulo, em função das dificuldades vividas por estes, que vimos no Capítulo anterior.



**Figura 2.2:** Estabelecimentos industriais na zona leste de São Paulo e Eixo do Tamanduateí (1968)  
**Fonte:** ROLNIK, Raquel (coord.). *São Paulo: Leste / Sudeste – Reestruturação Urbana da Metrópole Paulistana: Análise de Territórios em Transição*. São Paulo: PUCCAMP/ FAPESP/ SESC/ PÓLIS, 2000, Mapa 32

À medida que a participação da indústria na economia do município perde força<sup>46</sup>, ganham impulso outras formas de trabalho, ligadas à atividade terciária: os *shopping centers* são os exemplares da repercussão espacial da introdução desta atividade na região leste, que foram sucedidos pela instalação de universidades, super e hipermercados, redes de comércio e lojas – *franchising* e edifícios de escritórios. No entanto, diferente do início da instalação industrial, a atividade terciária difundiu-se pelo território, atingindo áreas até então não beneficiadas por grandes equipamentos comerciais e de serviços e, de fato, como concluiu Rolnik (2000), reposicionando a zona leste no conjunto do município.

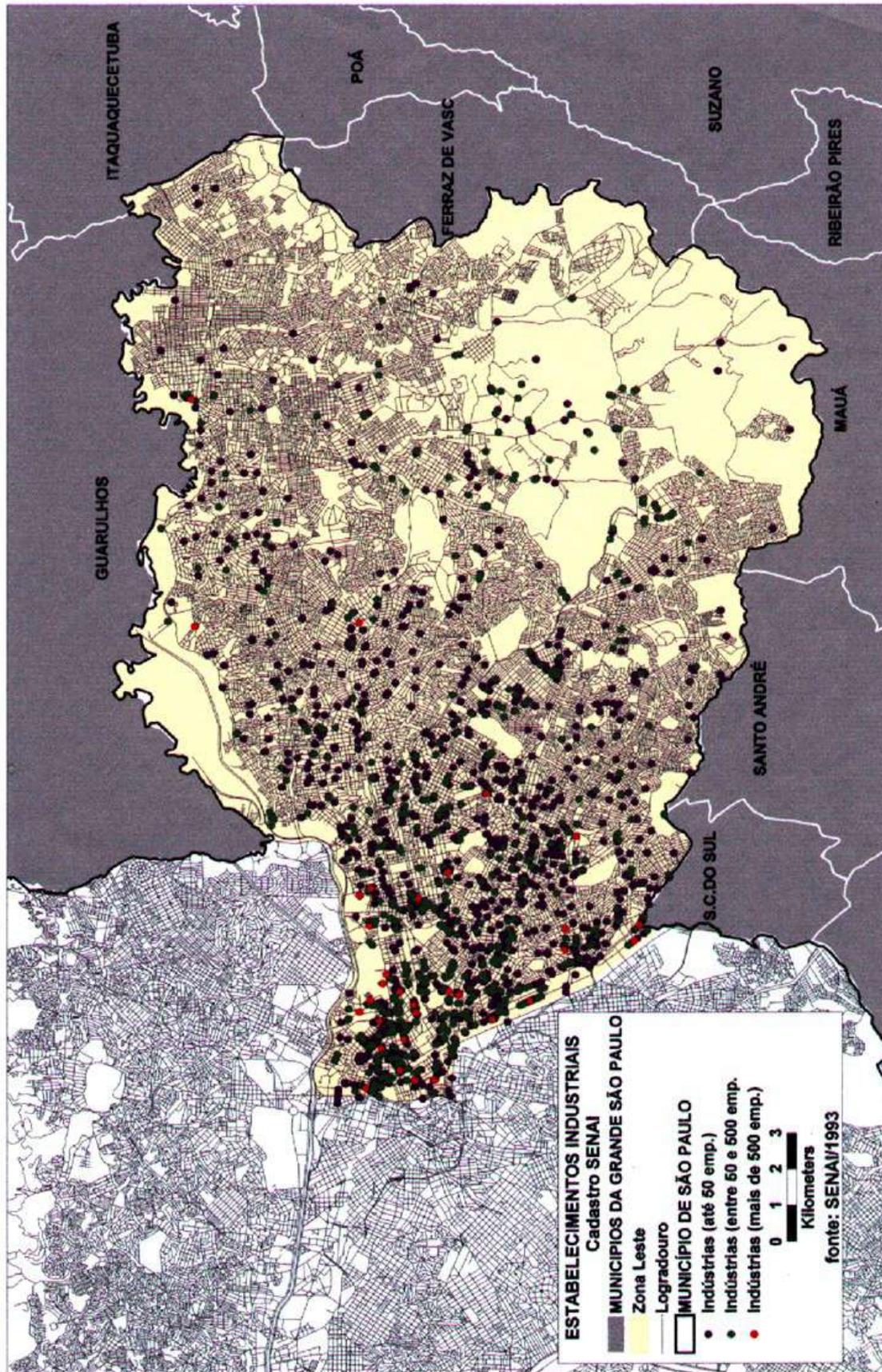
Segundo este mesmo estudo, acima mencionado, alguns fatores teriam levado a estas transformações econômicas e espaciais, modificando o urbano, como a disponibilidade de terrenos mais baratos se comparados com os setores tradicionais, o aumento da renda média da população que aumentou o poder de consumo, a demanda por serviços na periferia e, portanto, configurando a possibilidade de lucros, além do local oferecer mão-de-obra para o trabalho.

A alteração nas tendências de crescimento demográfico, conforme tratado no item 1.4, apontaram incremento de população na periferia, enquanto bairros centrais perderam população, especialmente em função da valorização imobiliária e encarecimento das condições de vida. Isto também se refletiu no padrão e tipologia dos equipamentos terciários implantados, que procuraram atender a cada uma diferentes demandas que surgiram com esta diversificação social: enquanto na periferia o mercado procurará atender a demanda de consumo da população mais pobre, caracterizada por menor poder de compra, mas em grande contingente; nos bairros valorizados este mesmo mercado inseriu equipamentos voltados ao alto padrão, devido ao incremento do poder aquisitivo das famílias do local, oferecendo marcas e grifes associadas a serviços e produtos qualificados e consumidos até então somente pelas classes mais altas residentes no vetor sudoeste da cidade.

Até o início dos anos 80, na zona leste em geral, as áreas comerciais restringiam-se “(...) aos níveis do comércio local, do supermercado de bairro e dos centros tradicionais de bairro. Em meio aos mercadinhos, bares, padarias, açougues, farmácias, quitandas, armarinhos, lojas de materiais de construção etc. distribuídos entre as casas, surgia um supermercado instalado, de uma maneira geral, na avenida principal do bairro por onde circula a maior parte das linhas de ônibus que levam ao Centro da cidade ou à estação de metrô mais próxima. Nas áreas mais antigas de alguns bairros como o de São Miguel

---

<sup>46</sup> Segundo a publicação “São Paulo: crise e mudança” (1991), “a retração [industrial] que ocorre atinge todos os ramos, mas é notável a perda de liderança do setor têxtil no Ipiranga e no Tatuapé, onde a redução no número de empregos é da ordem de 30%” (p. 142).



**Figura 2.3:** Estabelecimentos industriais na zona leste de São Paulo (1993)  
**Fonte:** ROLNIK, Raquel (coord.). *São Paulo: Leste / Sudeste – Reestruturação Urbana da Metrópole Paulistana: Análise de Territórios em Transição*. São Paulo: PUCCAMP/ FAPESP/ SESC/ PÓLIS, 2000, Mapa 33

Paulista, Itaquera e Penha, por exemplo, concentram-se vários tipos de pequeno comércio e serviços que ocupam algumas quadras e ruas que formam uma pequena mas significativa área de consumo.” (ROLNIK: 2000, p. 41-42). Moradores de bairros do leste passaram a ter uma nova alternativa de consumo, na segunda metade dos anos 80, com a inauguração do *Shopping Center Norte*, localizado em Santana e acessível rapidamente através do automóvel ou pelo Metro.

A demanda da zona leste, que migrou para o *Shopping Center Norte*, somente iria ser parcialmente atendida em seu próprio território com a construção, em 1991, do *Shopping Center Leste Aricanduva*. De semelhança com o seu antecessor, o Aricanduva também é um shopping térreo e forma um complexo junto a cinemas e edifícios de outros ramos comerciais, no caso do Aricanduva está ligado a um grande atacadista e a *shoppings* da construção, da decoração (Interlar Aricanduva) e de veículos (Auto Shopping Aricanduva, a partir de 1998), enquanto que o Center Norte está interligado a um centro de convenções e eventos e a um *shopping* de decoração (Lar Center). O Shopping Aricanduva atendeu imediatamente a população das periferias consolidada e recente da Zona Leste e foi a alternativa para as classes média da região até a inauguração dos demais shoppings que viriam a atender às diversas demandas e padrões existentes.

O *Shopping Center Leste Aricanduva*, localizado na Avenida Aricanduva e em posição privilegiada por estar entre as áreas recentemente valorizadas e a periferia consolidada, inaugurou um novo modelo de comercialização na Zona Leste. Realizados por um grande empreendimento, o comércio e os serviços estão distribuídos em uma área de terreno de aproximadamente 1 milhão de metros quadrados e em uma área construída total de 365 mil metros quadrados, com mais de 500 lojas e serviços, grandes redes instaladas, 13 concessionárias de veículos e motos, 14 salas de cinema, 3 praças de alimentação, 3 hipermercados, 2 home centers, área de lazer, unidade leste do Detran.<sup>47</sup>



**Foto 2.1: Complexo Comercial do Shopping Center Leste Aricanduva**

**Fonte:** Imagem disponível na internet<sup>48</sup>

<sup>47</sup> Informações retirados do site <<http://www.aricanduva.com.br/institucional.php>>.

<sup>48</sup> Site <<http://www.aricanduva.com.br/institucional.php>>. Acesso em nov. 2007.

No mesmo período um outro *shopping center* era inaugurado, localizado em Artur Alvim, de menores proporções, mas que levaram aos jornais da época a noticiarem a Zona Leste como a mais recente e interessante região para os investimentos do mercado em geral, e especialmente do mercado imobiliário tanto na construção destes equipamentos, como em função da valorização dos terrenos próximos aos projetos.

*“Os três milhões de habitantes da zona leste são a mais recente descoberta dos empreendedores como compradores em potencial de novos shopping centers. O primeiro deles foi inaugurado no último dia 29, em Artur Alvim, com 164 lojas. Há quatro outros projetos em construção ou andamento.*

*Com isso, os imóveis que estão próximos aos futuros empreendimentos da avenida Aricanduva ou dos bairros da Penha e Tatuapé já valem mais a partir de agora. ‘Shopping é sinônimo de valorização imobiliária, de pelo menos 30%, em qualquer lugar do mundo’, diz José Antônio de Azevedo, 45, presidente da Lopes Consultoria.” (FSP, 1991)<sup>49</sup>*

Especialistas do mercado também se pronunciaram à época. Bernard John Kaplan, sócio de uma empresa de planejamento de shopping centers, em entrevista para a FSP, afirmou, em 1991, que “o sucesso comercial do Shopping Center Norte derrubou o mito de que a classe B e C não compra em shoppings”<sup>50</sup>, confirmando a idéia de que apesar de menor poder aquisitivo, as classes média e baixa formavam um grande mercado consumidor pouco explorado.

Um ano mais tarde seria inaugurado o *Shopping Center Penha*, com quase 30.000 metros quadrados de área bruta locável (ABL), 220 lojas e cinemas<sup>51</sup>, em uma das partes mais antigas da cidade, junto ao histórico centro do bairro da Penha, mas distante da linha leste-oeste do Metrô. Assim, junto com o Aricanduva, estavam sendo atendidas duas grandes subregiões da zona leste, mas cujos acessos eram feitos de carro ou de ônibus urbano.

Por outro lado, junto a um dos terminais de transporte mais importantes da zona leste – a estação de trem e metrô Tatuapé - e nas proximidades do bairro de maior dinamismo e maior valorização da região após os anos 80, um projeto para *shopping center* interligado à estação de metrô já estava em discussão desde o ano de 1990. Como se poderá ver no próximo Capítulo, que tratará na evolução do Tatuapé, alguns fatores

<sup>49</sup> FIGUEIREDO, Telma. Empreendedores atacam mercado da zona leste. *Folha de São Paulo*, São Paulo, p. 9.4, 16 jun. 1991.

<sup>50</sup> Ibidem.

<sup>51</sup> Informações retiradas do site <[www.shoppingpenha.com.br](http://www.shoppingpenha.com.br)>.

interferiram para a liberação da obra (desde a contratação junto ao Metrô até a aprovação da Prefeitura), até que a obra fosse realizada e inaugurada em 1997. As vantagens locacionais para o mercado na construção do Shopping Tatuapé eram óbvias: em um bairro de maior poder aquisitivo, que ainda não havia sido contemplado com um centro de compras, a procura seria garantida como também, o fato de estar interligado a um eficiente meio de transporte atrairia a população residente em bairros mais afastados que não possuíam transporte particular, e até mesmo moradores de outras regiões da cidade.

Portanto, em 1997, entrou em atividade o Shopping Metrô Tatuapé com uma área construída que superavam 120 mil metros quadrados e mais de 36 mil metros quadrados de ABL<sup>52</sup>. Como se pode ver na Foto 2.2, à direita, o *shopping center* inaugurado em 97 se localiza no sentido da parte alta do Tatuapé, junto ao terminal de ônibus e à Avenida Radial Leste, e está interligado à estação de Trem e Metrô Tatuapé por uma passarela que segue sobre esta avenida. Ainda na foto, que já se refere ao momento atual (meados dos anos 2000), é interessante notar que à esquerda existe um novo volume também interligado à estação: trata-se da ampliação deste *shopping*, o Shopping Metrô Boulevard Tatuapé, inaugurado em 2007, consagrando este modelo de empreendimento.



**Foto 2.2: Shopping Metrô Tatuapé e Estação de Trem e Metrô Tatuapé**

**Fonte:** Imagem disponível na internet<sup>53</sup>

<sup>52</sup> Informações retiradas do site <<http://www.shoppingtatuape.com.br>>.

<sup>53</sup> Site<[http://www.adtrem.com.br/trp/o\\_trem\\_rapido\\_de\\_passageiros/jurandir.html](http://www.adtrem.com.br/trp/o_trem_rapido_de_passageiros/jurandir.html)>. Acesso em nov. 2007.

No entanto, para o público de alto padrão outro projeto de centro comercial estava em andamento. Com projeto anterior a 1990 e portanto anterior ao início das negociações da proposta do Shopping Metrô Tatuapé, o que confirma a vocação da área para o alto padrão, estava em discussão a idéia para o Shopping Jardim Anália Franco. Com as portas abertas somente em 1999, também enfrentou dificuldades para a aprovação do projeto, adiando muitas vezes sua construção, conforme registrou matéria jornalística de 1991, oito anos antes da sua inauguração:

*“O grupo Multiplan (que administra o Shopping Morumbi) aguarda a regularização dos documentos do terreno no Jardim Anália Franco para o início das obras. A Consórcio Condshop (que representa a construtora OAS) ganhou a concorrência aberta pelo Metrô para a construção de um shopping no seu terreno junto à estação Tatuapé.” (FSP, 1991)<sup>54</sup>*

Nota-se que, se o Shopping Metrô Tatuapé enfrentou problemas quanto ao zoneamento e sofreu esperas em função das negociações com o Metrô, o desafio dos planejadores do Shopping Anália Franco foi, sobretudo, regularizar a situação de propriedade do terreno, uma vez que, desde os anos 60 as áreas já eram cobçadas pelo mercado e havia disputa para comprovação dos verdadeiros donos.

Localizado no Jardim Anália Franco, área nobre do bairro do Tatuapé e em ascensão após os anos 90, os promotores do Shopping Anália Franco tinham por objetivo atingir o morador enriquecido e suprir a ausência de um equipamento comercial que contemplasse marcas e grifes que transmitissem o status da região. Isto significou, para o projeto, investir nos seus quase 200 mil metros quadrados de área construída<sup>55</sup> em acabamentos e no desenho das alamedas internas, levando o padrão de *shopping centers* como o Morumbi Shopping para a zona leste pela primeira vez.

Atualmente está em fase de projeto a futura ampliação deste shopping, encravado entre os edifícios e condomínios de alto padrão do alto Tatuapé e do Jardim Anália Franco (ver foto 2.3 abaixo: Implantação do Shopping Jardim Anália Franco e edifícios de alto padrão no entorno).

---

<sup>54</sup> FIGUEIREDO, Telma. Empreendedores atacam mercado da zona leste. *Folha de São Paulo*, São Paulo, p. 9.4, 16 jun. 1991.

<sup>55</sup> Informação retirada do site <[www.shoppingjardimaniafranco.com.br](http://www.shoppingjardimaniafranco.com.br)>.



**Foto 2.3: Shopping Jardim Anália Franco**

**Fonte:** Imagem disponível na internet<sup>56</sup>

Encerrando a década, foi, em seguida, inaugurado o Shopping Central Plaza, mais popular, próximo de atingir as classes média e baixa, mas agora mirando o consumidor dos bairros de Vila Prudente, Ipiranga, Cambuci até São Caetano do Sul e Santo André, visto que está localizado no eixo Tamanduateí. Este *shopping center*, que ocupa uma área de terreno de 100.000 metros quadrados<sup>57</sup>, é a primeira construção em um terreno cujo uso anterior havia sido o industrial, indicando o início da substituição de uso em áreas predominantemente industriais.

Atualmente, considerando o crescimento da franja do município, o que significa aumento de mercado consumidor, e o aumento de poder de consumo das famílias residentes no anel intermediário da zona leste, e inspirados pelo alcance do Shopping Metrô Tatuapé, empreendimento interligado à linha de Metrô, foi inaugurado em 2007 o Shopping Metrô Itaquera (em terreno apresentado na Foto 2.4 e projeto conforme Foto 2.5), confirmando a tendência de expansão deste novo padrão de comercialização e do avanço do terciário na zona leste de São Paulo, atingindo cada vez mais maior número de camadas sociais.

---

<sup>56</sup> Site <Fonte: website <http://www.multiplan.com.br>>.

<sup>57</sup> Informação retirada do site Central Plaza Shopping <[http://201.76.37.223/shopping\\_institucional.php](http://201.76.37.223/shopping_institucional.php)>.



**Foto 2.4: Shopping Metrô Itaquera - Localização**  
Fonte: Imagem disponível na internet<sup>58</sup>



**Foto 2.5: Shopping Metrô Itaquera - Projeto**  
Fonte: Imagem disponível na internet<sup>59</sup>

A proliferação de *shopping centers* na Zona Leste, para vários pontos, tem sido uma das principais novidades na ocupação do solo da região desde os anos 90, cuja “(...) expansão é responsável pelo surgimento de novos padrões de distribuição de mercadorias em áreas que tinham como lugar de consumo o pequeno comércio varejista local, o supermercado de bairro, os centros comerciais tradicionais e o centro do Município de São Paulo.” (ROLNIK: 2000, p. 40).

<sup>58</sup>Site<[http://www.adtrem.com.br/trp/o\\_trem\\_rapido\\_de\\_passageiros/jurandir.html](http://www.adtrem.com.br/trp/o_trem_rapido_de_passageiros/jurandir.html)>. Acesso em nov. 2007.

<sup>59</sup>Site<[http://www.adtrem.com.br/trp/o\\_trem\\_rapido\\_de\\_passageiros/jurandir.html](http://www.adtrem.com.br/trp/o_trem_rapido_de_passageiros/jurandir.html)>. Acesso em nov. 2007.

Cabe ressaltar ainda que, hoje, também ganharam força na zona leste as grandes redes de hipermercados, algumas vezes associadas a centros comerciais – *shopping centers* –, formando enclaves e ilhas de comércio e serviços, como é o caso da Rede Carrefour que possui lojas tanto na Avenida Aricanduva como na Avenida Salim Farah Maluf, mas também está instalado junto ao Shopping Jardim Anália Franco. Além disso, dispersam-se no território, principalmente nas proximidades dos centros de bairro, lojas ligadas ao capital baseado no *franchising*, o que está relacionado a melhoramentos viários (ROLNIK: 2000).

Desde a periferia ao Tatuapé e à Mooca também se difundem as universidades, que, como no caso das redes de supermercados, podem estar associadas a outros empreendimentos comerciais – como é o caso do Centro Universitário Capital cujas instalações ocupam os três últimos andares do prédio do Shopping Capital, na Mooca – como podem comparecer reciclando antigas construções – como no caso da Universidade Anhembi Morumbi, no prédio da antiga fábrica Alpargatas, no Brás, e no caso da Universidade Unicsul que ocupou o antigo casarão sede da Associação Beneficente Anália Franco, vizinho ao Tatuapé.

Já empreendimentos como hotéis, flats e edifícios de escritórios que vem configurando e caracterizando novas áreas de centralidade na direção sudoeste e na Marginal Pinheiros, estão pouco associados aos empreendimentos terciários que vem se instalando e se reproduzindo por todo o território da zona leste, com a exceção do bairro do Tatuapé, foco desta dissertação, onde se iniciou um processo de ocupação do espaço urbano por tais empreendimentos, como é o exemplo dos flats ali implantados, que pertencem às principais redes de serviços – *Meliá Confort* e *Caesar Towers* e dos edifícios comerciais que concentram número significativo de escritórios e consultórios, levando a uma polarização de comércios e serviços nesta região.

### ***2.2.2 A expansão do mercado imobiliário e a verticalização***

*“A melhoria do sistema viário, a saída das várias indústrias da região e a construção de shoppings deram um novo impulso ao mercado imobiliário da Zona Leste de São Paulo.” (ESP, 1996)<sup>60</sup>*

Foi assim que a imprensa identificou a região leste em meados dos anos 90, mas isto já era reflexo das primeiras transformações sócio-espaciais que estavam em curso desde meados dos anos 80. Mas como se manifestou o mercado imobiliário impulsionado pelas mudanças na zona leste?

<sup>60</sup> CRUZ, Ana Cláudia. Zona Leste muda e atrai cliente de outras regiões. *Estado de São Paulo*, São Paulo, p. 11, 19 maio. 1996.

Como já pôde ser visto no item 1.2 do Capítulo, após os anos 80, há atração do mercado imobiliário residencial alguns pontos do território e, inclusive, para a região leste onde há um aumento da área construída residencial vertical e que tem seus maiores índices registrados na região do Tatuapé, em um momento onde se difunde o condomínio vertical. No entanto, sabe-se que para o mesmo período (anos 80) o Leste e o Leste Extremo, juntamente com a região Norte Extremo, ainda somavam 45% da área construída residencial horizontal. Nos anos 90, o uso residencial vertical liderou em acréscimo de área construída, sendo que os locais ao leste que despontaram como aqueles em processo de verticalização nesta década foram as regiões do Tatuapé (inclusive próximo à Praça Sílvio Romero), do Jardim Anália Franco e da Penha (junto ao Shopping Penha).

As novidades constatadas no processo de expansão do mercado imobiliário para o leste após meados dos anos 80 foram a introdução de empreendimentos residenciais para a classe média em áreas menos valorizadas da região, no anel intermediário, e os lançamentos de alto padrão, nunca antes existentes na Zona Leste, e concentrados na região que engloba o Tatuapé e o Jardim Anália Franco.

“Assim como no restante da cidade, a verticalização não incide de forma homogênea sobre todo a Zona Leste. Identificamos três padrões distintos de verticalização residencial: a de padrão médio-alto e alto, a de padrão médio e os conjuntos habitacionais.” (ROLNIK: 2000, p. 70). Segundo Rolnik, estes padrões de verticalização estão distribuídos da seguinte forma:

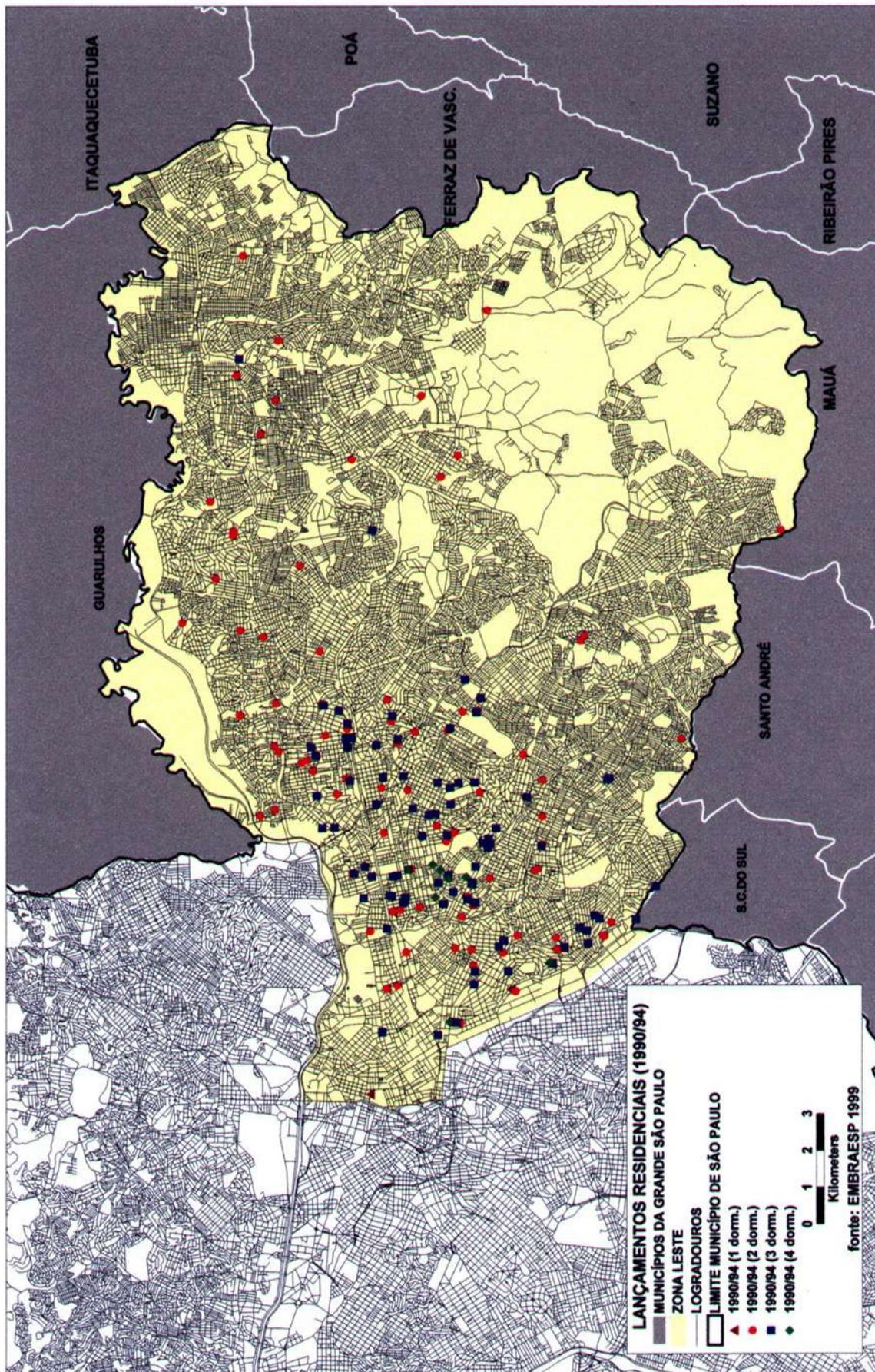
- a verticalização de médio-alto e alto padrão é aquela que está concentrada nas regiões do Tatuapé, Mooca e Vila Prudente, em bairros de grande valorização imobiliária, onde os projetos residenciais são incrementados com áreas social e de lazer, áreas verdes e vagas de garagem, superando a média dos demais empreendimentos;
- a verticalização de médio padrão é aquela que está distribuída de forma mais homogênea no território, com condomínios em terrenos maiores e condições de financiamento facilitadas;
- a verticalização de baixo padrão é aquela marcada pelos conjuntos habitacionais, cujos edifícios contêm de 4 a 5 andares devido à ausência do elevador, e que foram construídos pelo Poder Público nas fronteiras da cidade.

A verticalização de médio e alto padrão, de iniciativa do mercado imobiliário formal, configurou ao longo dos anos 90 um mercado de imóveis bastante diversificado de lançamentos tanto em número de dormitórios, como quanto à área útil das unidades, ao preço do metro quadrado e às formas de promoção imobiliária. No geral, os edifícios de médio padrão possuem apartamentos de 2 dormitórios, enquanto o que se pode classificar como alto padrão são aqueles empreendimentos cujas unidades possuem 3 dormitórios ou mais.

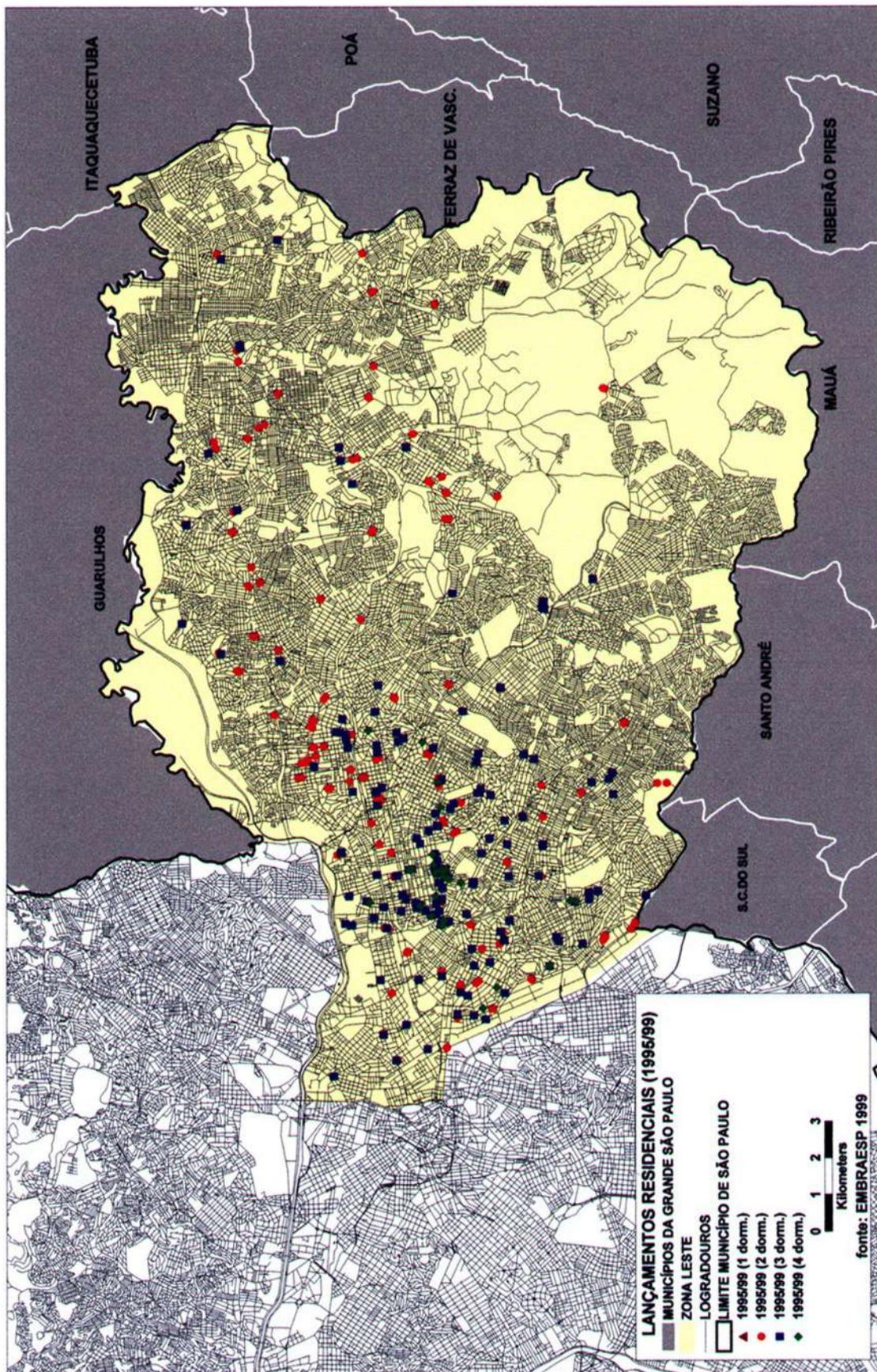
Considerando esta classificação quanto ao número de dormitórios, ao acompanhar os mapas a seguir pode-se confirmar que os empreendimentos de médio padrão, entre 1990 e 1994 (Figura 2.4), concentraram-se nas áreas mais próximas ao centro até atingir a Penha e a Vila Carrão, com alguns lançamentos isolados na periferia da cidade (principalmente ao norte da zona leste). Estes empreendimentos de dois dormitórios, já no período de 1995 a 1999 (Figura 2.5), alcançam novos pontos da periferia e intensificam seguindo ainda o eixo das áreas urbanas mais consolidadas, no sentido Penha à Ermelino Matarazzo, São Miguel e Itaquera. Os lançamentos de médio padrão se tornam menos frequentes, por outro lado, no período de 1995-1999, nas áreas comumente chamadas de Médio e Alto Tatuapé (parte ao sul do eixo leste-oeste do Metrô), nas proximidades do Jardim Anália Franco, onde se intensificam os lançamentos de alto padrão.

Os empreendimentos de quatro dormitórios já estavam concentrados na região do Jardim Anália Franco desde o início dos anos 90, como mostra a figura 2.4, enquanto que os empreendimentos de três dormitórios, de 90 a 94, ainda estavam difusos no perímetro que envolve o Tatuapé e os bairros adjacentes – como Vila Carrão, Vila Matilde, Vila Formosa, Água Rasa e Mooca. O que se verifica de mudança quanto aos lançamentos com mais de três dormitórios no período seguinte, de 1995 a 1999 (figura 2.5), é que passam a estar concentrados no distrito do Tatuapé e no Jardim Anália Franco mais do que em qualquer outro ponto da Zona Leste, com acréscimo no número de lançamentos de quatro dormitórios.

Após meados dos anos 90, ilhas de valorização imobiliária, com lançamentos de alto padrão e projetos de condomínios verticais, formaram-se, sendo que o exemplar Tatuapé foi acompanhado pelo bairro da Mooca – Alto da Mooca – e mais recentemente seguidos pela Vila Prudente, onde vem se destacando como bairro nobre o Jardim Avelino.



**Figura 2.4: Lançamentos residenciais na Zona Leste de São Paulo (1990-1994)**  
**Fonte:** ROLNIK, Raquel (coord.). *São Paulo: Leste / Sudeste - Reestruturação Urbana da Metrópole Paulistana: Análise de Territórios em Transição*. São Paulo: PUCCAMP/ FAPESP/ SESC/ PÓLIS, 2000, Mapa 81



**Figura 2.5: Lançamentos residenciais na Zona Leste de São Paulo (1995-1999)**  
 Fonte: ROLNIK, Raquel (coord.). *São Paulo: Leste / Sudeste - Reestruturação Urbana da Metrópole Paulistana: Análise de Territórios em Transição*. São Paulo: PUCCAMP/ FAPESP/ SESC/ PÓLIS, 2000, Mapa 82

É importante ressaltar que estes bairros que sofreram valorização imobiliária são aqueles que perderam população nos últimos anos. O bairro da Mooca, por exemplo, registrou taxa de crescimento negativa de -3,95% entre os anos de 1991 e 2000, enquanto que no Tatuapé a taxa foi de -0,34% (negativo), na Vila Formosa -0,47% (negativo) e na Vila Prudente de -1,25% (negativo) para o mesmo período. Isso desmente o argumento quanto ao adensamento de áreas em processo de verticalização, pois, na verdade, estão sofrendo decréscimo demográfico o que gera, conseqüentemente, êxodo para outros distritos da cidade.

As áreas em processo de verticalização na zona leste também não diferem de outras em verticalização recente onde, em geral, ocorrem a princípio em pontos de zona 3 e 4, e onde os coeficientes de aproveitamento são maiores, mas a verticalização logo se expande para as zonas 2, visto que as Z2 compõem a maioria do território (aproximadamente 86%). Portanto, as zonas 2 inibiram a verticalização inicialmente, em função do baixo coeficiente de aproveitamento, mas foram incentivadas pelo uso da fórmula de Adiron e pela pouca oferta de zonas com possibilidades de coeficiente máximo 4 (conforme visto no item 1.3; ver figura 1.3).

Pode-se verificar, também, a verticalização no entorno de centros regionais valorizados, como Mooca e Tatuapé – neste último com edifícios de escritórios junto à Praça Sílvio Romero – o que explica a concentração de lançamentos residenciais nestas áreas mais do que em outros locais da Zona Leste. Portanto, as áreas mais adensáveis ao leste valorizaram-se com o zoneamento, enquanto que a grande maioria da região permaneceu sem qualquer incentivo à ocupação do território pela lei de 1972 o que agravou, assim, ao longo dos anos 80 e 90, as diferenças espaciais já existentes na Zona Leste de São Paulo.

### **3 Tatuapé, centralidade emergente**

---

O Tatuapé, se era até poucos anos atrás um bairro desconhecido por boa parte da população da cidade de São Paulo, hoje se tornou uma referência. De sítios e chácaras, passou, no final dos anos 20 a conhecer algumas indústrias até assistir a sua saída já nos anos 70 e em pouco tempo ascender como bairro valorizado e de edifícios de alto padrão. Tendo isto em vista, interessa para esta pesquisa verificar o que há de transformador no bairro do Tatuapé nos últimos anos e quais foram os processos de mudança que incidiram sobre o território que lhe permitiu atingir esta nova posição no Município de São Paulo. E ainda, pergunta-se: há algo de permanente da fase anterior coexistindo neste novo espaço? Este capítulo procurará responder a estas questões.

#### **3.1 O Distrito do Tatuapé: dos limites administrativos à extensão da área de estudo**

Desde o final do século XIX, com as mudanças nas formas políticas e administrativas após a Proclamação da República, novas divisões administrativas são elaboradas para o exercício do governo municipal em São Paulo. Dos primeiros “distritos de paz” aos atuais distritos municipais, os perímetros sofreram alterações conforme a cidade crescia. Os distritos são reconhecidos atualmente como limites oficiais pela Lei Orgânica do Município de São Paulo (1990) que, em seu Art. 157 estabelece que: “O Município instituirá a divisão geográfica de sua área em distritos, a serem adotados como base para a organização da prestação dos diferentes serviços públicos”. Bairros não são reconhecidos por lei, mas estão relacionados à apropriação do espaço pela população, como no caso do Tatuapé que, apesar de ter um distrito com o mesmo nome, é conhecido por bairro e se estende em alguns pontos além dos limites oficiais e por isso se assemelha à área de estudo de que se tratará abaixo – e o que permite para esta pesquisa chamá-la bairro.

O Tatuapé, atualmente, é o 82º Distrito do Município de São Paulo (Figura 3.2) entre os 96 distritos instituídos pela Lei 11.220 de 1992 e desde 2002, pela Lei 13.399, que realiza a descentralização da administração municipal em subprefeituras, o Distrito do Tatuapé pertence à Subprefeitura da Mooca (que é composta ainda pelos distritos de Água Rasa, Mooca, Brás, Belém e Pari). A promulgação de tal lei representou para os moradores, especialmente os mais antigos do bairro do Tatuapé (e que discutem este tema principalmente hoje, após a valorização da área), uma perda, pois pela regulamentação anterior, de 1964, quando o Tatuapé era o 27º Distrito de São Paulo (Figura 3.1), a parte que se apresentará abaixo como Jardim Anália Franco (Figuras 3.3 e 3.4) e que hoje faz parte do Distrito de Vila Formosa, ainda pertencia a seu território.





**Figura 3.2: Subprefeituras (2002) e Distritos (1992) do Município de São Paulo**  
**Fonte:** PMSP – SEMPLA/Dipro



**Figura 3.3: Distrito Tatuapé e divisas com os Distritos Vila Formosa, Água Rasa e bairros adjacentes**

Fonte: Foto aérea – Google Earth (2007)



**Figura 3.4: Delimitação da área de estudo – Bairro do Tatuapé**

Fonte: Foto aérea – Google Earth (2007)

À parte o critério utilizado pela administração nesta última revisão de perímetros e apesar da nova divisão administrativa, a continuidade do território e do espaço urbano fez com que os processos de mudança espacial em curso no Anália Franco se refletissem sobre a área do Tatuapé e vice-versa. Esta continuidade somente está limitada pelas Avenidas Salim Farah Maluf à oeste e pelas Avenidas Regente Feijó e Vereador Abel Ferreira, ao sul. Para o leste nenhuma grande avenida marca ruptura do tecido urbano na mesma medida que se pode notar no caso mencionado acima, mas pode-se verificar que, para além do parque CERET e da Avenida Antônio de Barros (esta última a divisa dos distritos do Tatuapé e Carrão) há uma interferência mais recente do fenômeno de valorização, assim como está acontecendo com os terrenos do outro lado das avenidas Regente Feijó e Vereador Abel Ferreira - como num processo de configuração de uma zona de influência da valorização imobiliária. Já ao norte do Distrito do Tatuapé, o limite (que coincide com o oficial) está no encontro com o rio Tietê e a via marginal. Ali encontra-se o “Baixo Tatuapé”, que se opõe à parte alta do bairro não somente por sua topografia, mas por sua apropriação urbana - mais antiga que a parte alta - e por sua separação em relação ao restante do bairro em função da ruptura do tecido urbano provocada pela linha do trem e reforçada após com a construção da Avenida Radial Leste e com a implantação da linha Leste-Oeste do Metrô.

Portanto, como a divisão oficial da cidade dificilmente coincide e explicita a área de interferência de determinados fenômenos urbanos, como a valorização imobiliária, por exemplo, e na busca de identificar uma área onde o comportamento do mercado imobiliário - principal processo de transformação do bairro do Tatuapé - fosse razoavelmente homogêneo<sup>62</sup> e que ao mesmo tempo representasse o bairro reconhecido popularmente, delimitou-se para esta pesquisa a área de estudo apresentada na figura 3.4 e que é referência para todo este trabalho.

### **3.2 Os primórdios da ocupação e do desenvolvimento urbano da região**

Em 1560, “(...) Braz Cubas, fundador da Vila de Santos (1543), acompanhado de Luís Martins, mineiro de profissão, resolve subir ao planalto em busca de ouro e pedras preciosas. Isso, em terras pertencentes à sua sesmaria, que tinham 3 léguas de frente para o mar e fundos a perder-se de vista sertão a dentro. (...) Após passar pela Serra do Mar e pela região das terras que haviam sido de João Ramalho, achou-se perto de um riacho (ribeirão Tatuapé) e seguindo seu curso até a foz, defrontou-se com caudaloso rio, que chamavam rio Grande (Tietê). Nesse ponto resolveu acampar e formar, à margem direita do ribeirão, um rancho onde construiu uma ermida devotada a Santo Antonio, curral e diversas casas. Ele e seu pessoal desenvolveram criação de gado (bois

---

<sup>62</sup> Ver nota 7 à página 17 desta dissertação.

e porcos) e algumas culturas; entre elas: cana para engenhos de açúcar e uvas para fabricação de vinho. Nesse local, confluência do ribeirão Tatuapé e do rio Grande, vivia a tribo dos índios Piqueris, da família dos Guaianás. Assim começaram a ser conhecidas aquelas paragens de mata fechada (...).” (ABARCA: 1997, p. 17-18)<sup>63</sup>

Foi entre os anos de 1560 e 1655 que a região hoje conhecida como Tatuapé se dividiu em duas grandes áreas: a gleba de baixo, próxima das margens do Rio Tietê e pertencente primeiro a Brás Cubas, e a gleba de cima, conhecida por Capão Grande. Nos anos posteriores até o final do século XIX, a situação não se alteraria, exceto pelo fato de que, enquanto a área da parte baixa permaneceu uma única grande gleba<sup>64</sup>, a parte de cima, ao contrário, sofreu seus primeiros desmembramentos em fazendas<sup>65</sup>.

Em 1829, segundo ABARCA (1997), o Padre Diogo Antônio Feijó, ainda não Regente do Império, comprou o Sítio Capão Grande (parte alta) e lá construiu a casa-sede. Tal área passou ser denominada a partir de então de Chácara Paraíso (que atualmente faz parte do Distrito de Água Rasa). Neste mesmo período, o médio e o baixo Tatuapé constituíam um latifúndio onde Joaquim Marcelino da Silva implantou um grande vinhedo.

Esta fase da história da região, marcada principalmente pelo início da fragmentação das grandes propriedades, estende-se até o final do século XIX quando um grande acontecimento se dá: em 1875 é inaugurado o trecho Brás-Penha da Estrada de Ferro Central do Brasil o que veio trazer transformações na estrutura espacial da região. Pode-se dizer que aqui se tem o início da segunda fase da ocupação do Tatuapé.

É interessante ressaltar que, neste mesmo período, a cidade de São Paulo vivia um momento de grande importância para sua história em função das transformações sócio-espaciais: o fim da escravidão, a implantação do regime republicano e a chegada dos primeiros imigrantes.

---

<sup>63</sup> Marca a fundação do bairro do Tatuapé a data de 1668, ano em que teria sido erguida a Casa do Tatuapé, hoje patrimônio histórico tombado pelo CONDEPHAAT em 1945. Casa do Tatuapé era a sede de uma sesmaria que foi doada ao Padre Matheus Nunes de Siqueira; é uma construção característica do período bandeirista em taipa de pilão e pau-a-pique realizada provavelmente entre 1688 e 1698.

<sup>64</sup> Entre 1655 e 1870 a parte baixa do Tatuapé manteve-se unificada mas passou por vários proprietários: de Francisco Jorge ao Padre Mateus Nunes de Siqueira, à Baronesa Silva Gameiro e à Elias Quartim de Albuquerque (“Fases socioeconômicas do Tatuapé”. *Gazeta do Tatuapé*, São Paulo, Suplemento Especial de Aniversário dos 335 anos do Tatuapé, p. 4, out. 2003).

<sup>65</sup> Segundo ABARCA(1997), dentre os primeiros proprietários da parte alta estava Diogo Antônio Feijó (o Regente Feijó), João da Silva Carrão (o Conselheiro Carrão) e Joaquim Marcelino da Silva (conhecido como Califórnia).

Neste sentido, a construção da Estrada de Ferro Central do Brasil foi um forte indutor para a ocupação dos terrenos junto ao ramal Leste e, especialmente, para a ocupação da região do Tatuapé quando, dez anos mais tarde de sua implantação, em 1886, “(...) surgem as estações intermediárias da Moóca, do Belenzinho, 4ª Parada, 5ª Parada e 6ª Parada, respectivamente nas atuais rua do Hipódromo, rua Silva Jardim, avenida Álvaro Ramos, rua Tuiuti e rua Antonio de Barros. Mais tarde, com a extinção da Parada da rua Tuiuti, a da rua Antonio de Barros passou a ser denominada de 5ª Parada.” (ABARCA: 1997, p. 26). Também a instalação das linhas de bondes elétricos em São Paulo, que datam do final do século XIX, iria influenciar para a ocupação da área. Os bondes que ligavam a Penha ao centro circulavam pela Rua da Intendência, atual Avenida Celso Garcia e atraíram a ocupação e impulsionaram a urbanização em seu entorno de forma pioneira na parte baixa do Tatuapé. A linha que passava a ligar a Penha ao Centro da cidade e servia o Tatuapé iria também reforçar a radial como principal eixo de circulação para a zona leste e marcaria, junto à linha da estrada de ferro, a divisão do baixo Tatuapé em relação ao alto Tatuapé.

Ao final do século, em 1890, um ano após a Proclamação da República, “o Governo Provisório da República dá ao Banco Evolucionista uma concessão de terras entre as 5ª e 6ª Paradas da ferrovia, com vistas a implantação de núcleos coloniais na região.” (ABARCA: 1997, p. 26) Este banco é outorgado com o título de propriedade das terras dois anos mais tarde e em 1892 inicia o loteamento destas áreas junto à ferrovia, portanto, entre as atuais Rua Tuiuti e Rua Antônio de Barros. Em 1893 o antigo cemitério localizado no Largo São José do Belém é trasladado para a região da Quarta Parada (altura da Avenida Álvaro Ramos, no Belém).

Foi neste mesmo período que chegou à região o italiano Benedito Marengo que, em 1887, comprou 24.000 m<sup>2</sup> entre as atuais ruas Serra de Bragança, Cantagalo, Monte Serrat e Francisco Marengo e mais tarde outros 96.000 m<sup>2</sup> na mesma área. Além disso, em 1911, a educadora Anália Franco fundou a Associação Feminina Beneficente e Instrutiva de São Paulo ao adquirir a Chácara Paraíso, com 75 alqueires, conformando a ocupação da parte alta. Já em 1927, a atual área do Parque do Piqueri, ao norte do Tatuapé, o Conde Francisco Matarazzo comprou as terras correspondentes à Chácara do Piqueri.

Do ponto de vista econômico, desde meados do século XIX, o Tatuapé passou a sediar sua primeira atividade: as olarias junto ao rio Tietê. Após 1890 é que as chácaras da região fortaleceram-se como produtoras de frutas, hortaliças e flores e o Tatuapé passaria a ser o principal fornecedor destes produtos para o restante da cidade, além da fabricação de tijolos, telhas e barcos às margens do rio Tietê (ABARCA: 1997).

A São Paulo do início do século XX começava a receber as indústrias e a urbanização se dava ao passo que estas se instalavam e que cresciam as aglomerações movidas pela economia industrial. E o Tatuapé não ficou de fora do processo de industrialização visto sua proximidade com as primeiras áreas industriais, mas tardou alguns anos a recebê-las, no final da década de 20, na terceira fase de ocupação. Em 1928, “surge a primeira empresa industrial de grande porte no bairro, a Fábrica de Tecidos Tatuapé, situada na avenida Celso Garcia. Aproximadamente nessa mesma época se instala na parte alta do Tatuapé a Cia. Imperial de Indústrias Químicas (...).” (ABARCA: 1997, p. 28). “A Companhia Imperial de Indústrias Químicas e a Tecelagem Tatuapé, do grupo Santista, foram as primeiras empresas de maior vulto a se instalarem no bairro. Após essas duas, dezenas de outras acabaram vindo para cá. Só a partir de então, as autoridades deram início às obras de infra-estrutura. Sítios, chácaras e terrenos baldios se constituíam em apreciável convite à ocupação pelas empresas. Os campos de futebol só vieram a ser ocupados mais tarde. Outro fator de peso para esse afluxo, foi a total inexistência, na época, de restrições ambientais.” (ABARCA: 1997, p. 140).

*“A seguir vieram o Cotonificio Guilherme Giorgi, a Tecelagem Textília e a fábrica Tabacow. Da década de 30 até a de 60, cria-se um verdadeiro pólo industrial na região, abrangendo vasta gama de produtos. No Tatuapé eram fabricados: tapetes, móveis, colchões de mola, cofres, cerâmica, vidros, peças para autos e tratores, motores elétricos, máquinas gráficas, máquinas têxteis, rádios e televisores, condutores elétricos, embalagens, parafusos, componentes elétricos e eletrônicos, lustres e arandelas, peças de plástico, bonecas, peças fundidas, equipamentos para caldeirarias, tintas, artefatos de borracha etc.*

*Aqui não só se instalaram fábricas novas, mas outras antes sediadas em outros bairros, que apresentavam necessidades de expansão. Assim, além das citadas, inúmeras outras as acompanharam: Lanificio Santa Branca, Tecelagem Abdalla, Tinturaria Fernandes, Porcelite, Lanificio Hasta, Motores Elétricos Brasil, Tecelagem Guelf, Forest - Condutores Elétricos, Rosensveig, IPEM, Radioelétrica Douglas, Mecânica Gráfica, Tecelagem Brasil, Fábrica de Cofres Padrão, Tinturaria Brasileira, Fábrica de Cofres Amaral, Philco, Tinturaria Paulistana, Cartonagem São Paulo, Obermaier, Fábrica de Móveis Magistral, Tecelagem Piqueri, Bertuso e Gross, Tecelagem Novidades Têxteis Ltda, Cartonagem Perfecta, Tinturaria Progreior, Buchalla Tecidos, Superba, York, Fundação Omega, Niken, Pérsico Pizzamiglio, Tecelagem Polifinil, Polidura Brasil, De Maio e Galo, Lustres Pólio, Rasquini, Giorgi Nicoli (antiga Forkit), Metalúrgica Gazzarra, Rol-Lex, All Latex, RCN, Tecelagem Daud, Probel, Tecelagem Olímpico, United Shoe Machinery, GR, Lustres Rúbia, Estamparia Mantovani, Adriática de Metais, Lanificio Nave, Morbim S/A, Beghim S/A etc.” (ABARCA: 1997, p. 142)*

É com a industrialização do bairro que se dá o processo de urbanização, principalmente após os anos 40, que são realizadas obras de infra-estrutura, que são instalados os

primeiros equipamentos urbanos e que se desenvolve o comércio local, especialmente em torno da Praça Sílvio Romero. Também, neste momento, é que os pequenos proprietários, arrendatários e trabalhadores rurais dão lugar aos operários, que surgem as linhas de transporte, a infra-estrutura de comunicação e implantam-se escolas. Quanto às áreas verdes, somente na década de 70 é que vão se configurar como bens públicos. Em 1971, a Chácara Piqueri, que pertencia à família Matarazzo, foi desapropriada e entregue ao público, no final da década de 70, sob denominação de Parque do Piqueri. Em 1975 é inaugurado o CERET – Centro Educacional Recreativo e Esportivo do Trabalhador, no Jardim Anália Franco, e em 1977 começa a funcionar o Centro Educacional Brigadeiro Eduardo Gomes, na Rua Monte Serrat junto à área onde seria implantada a estação Carrão do Metrô alguns anos depois..

Foi, portanto, com a industrialização que o bairro ganhou força econômica diante do Município de São Paulo. As décadas seguintes, de 50 a 70, foram marcadas pelo desenvolvimento industrial e pela intensa urbanização, com consolidação da parte baixa e loteamentos na parte alta – nesta última onde ainda permaneciam muitos terrenos permaneciam vazios, especialmente a gleba correspondente ao Jardim Anália Franco - ver fotos 3.1 e 3.2, onde se pode verificar que entre os anos de 1966 e 1980 houve grande evolução na ocupação do solo, porém ainda em 80 pode-se notar baixa densidade e presença de terrenos e quadras vazias, inclusive a gleba do Jardim Anália Franco que foi apenas em parte ocupadas entre estes 15 anos).

Assim, em suma, pode-se dizer que a ocupação da região do Tatuapé ocorreu conforme as quatro seguintes fases:

- 1ª fase (de 1560 a 1870) – A região é essencialmente rural e permanece com tal uso por 300 anos.;
- 2ª fase (de 1870 a 1930) – Com a implantação da estrada de ferro e as transformações socioeconômicas da cidade, o bairro passa a receber população (imigrantes) e as primeiros indústrias ocupam o território;
- 3ª fase (de 1930 a 1980) – Trata-se da fase industrial do bairro, onde sofre intensa urbanização, principalmente no “Baixo Tatuapé”, até o início do declínio da atividade fabril a partir da década de 70; o Tatuapé ao sul começa a sofrer processo de acréscimo de área construída e fortalecimento da centralidade comercial junto à Praça Sílvio Romero;
- 4ª fase (de 1980 aos dias atuais) – É a etapa correspondente aos últimos 25 anos que vêm sendo marcados pela dinamização econômica, inserção de atividades de serviços e *shopping centers*, valorização imobiliária, verticalização residencial - com empreendimentos voltados para as classes média e alta e a emergência do pólo de altíssimo padrão no Jardim Anália Franco – após os anos 90.



**Foto 3.1: Foto aérea – Tatuapé (1966)**

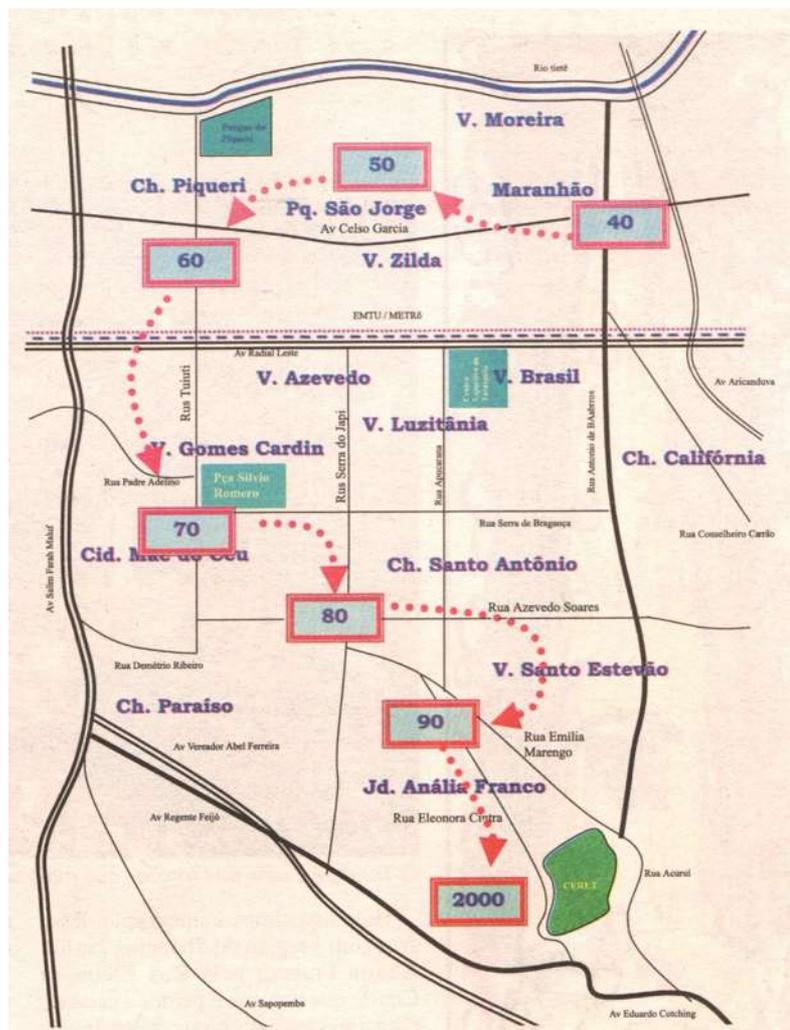
**Fonte:** Prefeitura do Município de São Paulo / SEMPLA - VASP Aerofotogrametria S.A.



**Foto 3.2: Foto aérea – Tatuapé (1980/1981)**

**Fonte:** BASE Aerofotogrametria e Projetos S.A.

A figura abaixo representa esquematicamente esta evolução na ocupação do território do Tatuapé que se viu em etapas anteriormente. Considerando esta divisão temporal, a quarta fase corresponde ao período das recentes transformações sócio-espaciais do bairro, as quais serão abordadas nos próximos itens deste capítulo.



**Figura 3.5: Evolução da ocupação do bairro do Tatuapé (1940-2000)**

**Fonte:** Gazeta do Tatuapé – Suplemento Especial de Aniversário dos 331 anos do Tatuapé, p. 19, out. 1999

### 3.3 As transformações sócio-espaciais após os anos 80

A seguir, serão abordadas matérias referentes aos fatores que influenciaram para a ascensão do Tatuapé como centralidade, assim como também, em seguida, serão apresentadas as transformações que se deram nos campos do comércio e dos serviços e as alterações no perfil da população local, após os anos 80. Em relação aos lançamentos residenciais verticais de médio-alto padrão – suas origens e principais características –, que marcaram a valorização imobiliária do bairro e impulsionaram a emergência de um comércio qualificado, estes serão estudados em um capítulo específico (Capítulo 4).

#### 3.3.1 Explicações para o surgimento da centralidade

O início da quarta fase sobre a qual se falou no item anterior está marcado pela implantação da linha leste-oeste do metrô de São Paulo. Em novembro de 1981 o metrô atingiu a estação Tatuapé, totalizando 5,9 km de extensão. Esta estação perdurou como terminal do ramal leste até 1986, quando ocorreu o prolongamento da linha até as estações Carrão e Penha. A linha do metropolitano não somente iria reforçar a divisão espacial do bairro, mas, do ponto de vista socioeconômico, determinaria o desenvolvimento de toda a região. A oferta de transporte rápido e de qualidade, que representa o metrô, valorizou a região do Tatuapé no início da década de 80 em detrimento das demais áreas ao leste, além de acelerar a formação de uma forte centralidade alguns metros da estação, a qual já vinha se configurando desde os anos 70: a Praça Sílvio Romero.

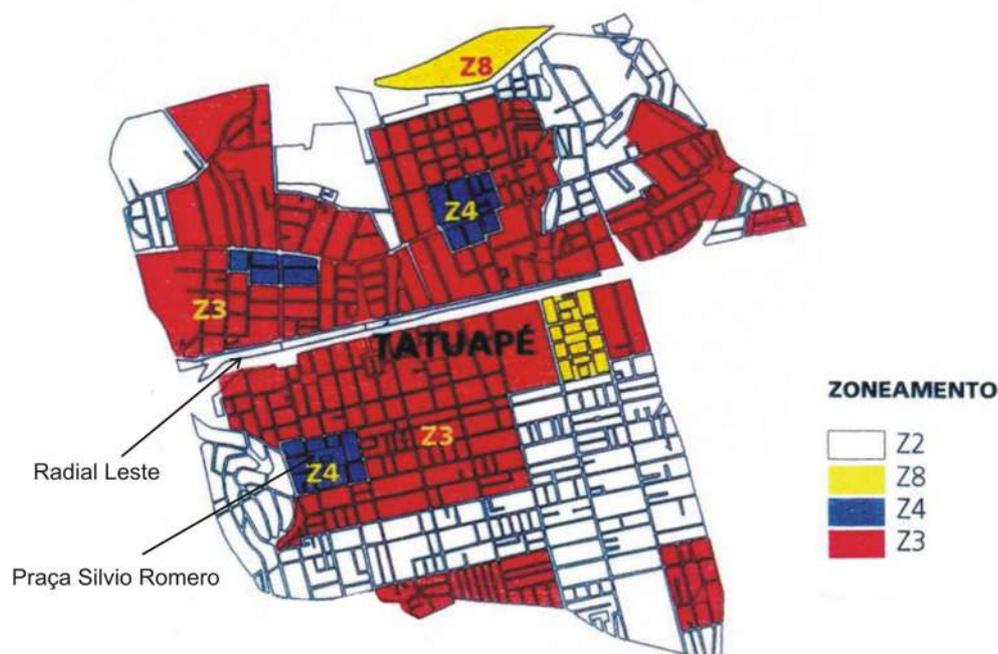
Sendo a parte baixa de ocupação anterior – nas proximidades da Avenida Celso Garcia, o desenvolvimento teve seu deslocamento inicialmente em direção à parte alta do bairro, em função dos terrenos livres e da saída de indústrias (conforme esquema apresentado na figura 3.3): “Dada a vasta região territorial abrangida pelo bairro em outros tempos, seu progresso se deu de maneira distinta e em épocas diferentes. Enquanto ao redor da Celso Garcia já apresentava um relativo desenvolvimento urbano, a área acima da via férrea era tomada por propriedades agrícolas e matagais. Isso acarretaria importantes conseqüências no período de industrialização e do ‘boom’ imobiliário.” (ABARCA: 1997, p. 135-136).

A conjunção das melhorias de infra-estrutura no bairro no início da década de 80, as aberturas viárias das Avenidas Radial Leste e Salim Farah Maluf, o movimento de saída das indústrias<sup>66</sup> – reestruturação produtiva –, a existência de grandes terrenos vagos e de

---

<sup>66</sup>Conforme foi visto no capítulo anterior os índices mais expressivos de retração industrial foram registrados no setor têxtil, especialmente no Ipiranga e no Tatuapé.

zonas com maior coeficiente de aproveitamento – no eixo ao longo da Avenida Radial Leste e em torno da Praça Silvio Romero – faziam deste bairro um espaço urbano propício para a expansão do mercado imobiliário para além das áreas tradicionalmente exploradas.



**Figura 3.6: Zoneamento - Distrito Tatuapé (Lei 7.805/72)**  
**Fonte: PMSP/SEMPA (2002)**

No entanto, o que determinaria o atual padrão de ocupação da área, com edifícios e condomínios verticais de médio e alto padrão – e de altíssimo padrão no Jardim Anália Franco, na parte mais alta do bairro – seriam algumas especificidades que somente aquela área contemplava na zona leste naquele momento histórico (a partir de meados dos anos 80). O Tatuapé havia se fortalecido economicamente com a industrialização, e com ela enriqueceram também comerciantes e industriais, muitos deles imigrantes, que ali residiam e não desejavam abandonar o local. Este fato significou para o mercado imobiliário a oportunidade de atender a uma demanda reprimida e que certamente daria retorno aos projetos de investimento na região. A princípio, este público não foi identificado pelo mercado de imóveis em geral – até porque para algumas empresas a zona leste do final dos anos 80 ainda poderia representar algum risco, mas foi notado por aqueles que estavam próximos e vivenciavam o processo de desenvolvimento do bairro: os construtores locais foram os primeiros a explorar a região com empreendimentos de alto padrão.

*“Os empreendimentos de luxo são lançados para um público originário da própria Zona Leste. São comerciantes e industriais bem-sucedidos*

*que preferem ficar na região. 'Além disso, a região possui uma classe média 'representativa', com capacidade de poupança, o que também contribui para o sucesso dos empreendimentos mais sofisticados', explica Luiz Antônio Pompéia, presidente da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp).'' (ESP, 1992)<sup>67</sup>*

Importantes figuras para o desenvolvimento do bairro são estas contadas em reportagem da Revista Veja São Paulo, de 1995, definitivamente envolvidas com o nascimento da centralidade:

*“O dono da empresa [Lúcio Engenharia], o português Firmino Matias Lúcio, 67 anos, é um ex-padeiro e dono de mercearia que está no negócio de construção civil há 35 anos. Morando ou construindo no Tatuapé, há vários exemplos de gente simples que subiu na vida. Um dos mais conhecidos é o também português Antonio Barril, 65 anos, ex-plantador de batatas que chegou ao Brasil nos anos 50, vendendo roupas da Ilha da Madeira. Fez fortuna junto com seu irmão, Carlos, construindo mais de 200 sobrados no Jardim Anália Franco. Hoje é dono de terrenos que valem pelo menos 12 milhões de dólares e ergue edifícios como o Vila Monte Verde. Ali os apartamentos, de 375 metros quadrados de área útil, terão uma piscina cada um e custarão 700 000 reais. 'Quem faz o Tatuapé são pessoas que criaram suas pequenas fortunas aqui mesmo na Zona Leste', diz Vitor Perre, um ex-caminhoneiro da Penha que hoje é dono da Expresso Garças e de empresas de importação. Perre está deixando o dúplex de 756 metros quadrados, onde mora há sete anos, nos Altos do Tatuapé. O lugar ficou grande demais para ele, a mulher e o filho de 13 anos. Estão se mudando para um menor, de 460 metros quadrados. 'As pessoas que moram ou trabalham na Zona Leste têm uma ambição natural de mudar para o Tatuapé', diz Hamilton Vieira, 46 anos, dono da Quéops, urna das agências de viagens do Brasil que mais vendem passagens para Portugal - seu recorde foram 2 000, em 1991. Nascido na Penha e criado em Aricanduva, Vieira acabou mudando para o Tatuapé, com a mulher, Miriam, numa época em que o preço do metro quadrado era mais baixo, um pouco antes do boom imobiliário dos anos 80. 'Quem vem para cá não quer sair nunca mais'.” (Veja São Paulo, 1995)<sup>68</sup>*

Com os anos 90, o processo de implantação de empreendimentos de alto padrão se consolidaria, especialmente nos terrenos do Jardim Anália Franco – grande áreas vazia remanescente da gleba que pertencia à Associação Beneficente Anália Franco – o que, por sua vez, impulsionaria a ocupação vertical residencial das demais áreas do bairro. A valorização da região com os empreendimentos e com as melhorias do espaço urbano

<sup>67</sup> ZONA Leste abriga até o alto padrão. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, p.1, 8 nov. 1992.

<sup>68</sup> DE PAULA, Caco; PASSOS, Ieda. O segundo salto do Tatuapé. *Veja São Paulo*, São Paulo, 11 out. 1995. Disponível em: <[http://veja.abril.com.br/idade/exclusivo/vejasp/450\\_anos/textos/bairros/tatuape.html](http://veja.abril.com.br/idade/exclusivo/vejasp/450_anos/textos/bairros/tatuape.html)>. Acesso em: 02 dez. 2007.

faziam aumentar o preço dos terrenos, o que estimulava ainda mais o processo de verticalização, uma vez que, com o edifício vertical é possível capturar maior renda com a valorização fundiária através do solo criado.

*“Tendo como epicentros o Jardim Anália Franco e a Praça Sílvio Romero, no Tatuapé – e reverberando nas regiões vizinhas, identifica-se um foco de dinamismo econômico de qualidade única (...). Consiste na emergência – pela primeira vez na história da cidade (exceto algumas edificações na Moóca, nas décadas de 60 e 80) – de um pólo de alto padrão de ocupação na Zona Leste, cuja população chega a ter uma média de renda familiar – R\$ 2.570,00 mensais – 63% acima da média da Grande São Paulo (VEJA SÃO PAULO, 28/11/1999).”<sup>69</sup>*

Entretanto, não somente a existência de demanda e espaço disponível fez do Jardim Anália Franco o primeiro sucesso de lançamentos imobiliários de alto padrão na região. A presença de uma grande área verde nas proximidades da gleba remanescente – o CERET (Centro Educativo, Recreativo e Esportivo do Trabalhador) inaugurado em 1975<sup>70</sup> – permitiu aos empresários do setor imobiliário aliá-la à oferta de sofisticação das moradias. As demais áreas das partes média e alta do bairro, mais valorizadas pelo Jardim Anália Franco, e que ainda nos anos 90 representavam uma de baixa densidade, mas com potencial de verticalização, além de topografia favorável e malha viária ortogonal, foram sendo tomadas pela verticalização residencial também de médio-alto padrão. Assim,

*“A fase terciária da economia fazia desaparecer as moradias simples dos operários, geralmente constituídas de sala, um ou dois quartos, cozinha e um pequeno banheiro. As áreas ocupadas por elas, pelas fábricas que se retiraram e ainda por alguns terrenos baldios iam sendo tragadas pelas companhias construtoras. Sua excessiva valorização impunha a edificação de prédios de padrão verticalizado. Para essa finalidade se prestava amplamente o setor acima da Linha Leste-Oeste do Metrô, região da Vila Gomes Cardim e outras contíguas até a parte alta do bairro e do Jardim Anália Franco. Excluía-se o setor abaixo da Linha do Metrô, mais antigo e saturado, há décadas ocupado por casas térreas e sobrados.” (ABARCA: 1997, p. 144-145)*

A parte baixa do bairro, de ocupação mais antiga e lugar das várzeas inundáveis, aquela que está localizada entre a marginal e o rio Tietê, por um lado, e a linha do metrô e a Av. Radial Leste, por outro, somente viria a sofrer os reflexos da valorização da parte alta mais recentemente, nos anos 2000, e pela mesma fórmula naquele local adotada: grande áreas vazias abandonadas por indústrias, existência de forte comércio, acesso por vias

<sup>69</sup> Apud ROLNIK: 2000, p. 93.

<sup>70</sup> Segundo informação disponível no site <[www.ceret.sp.gov.br/historico.html](http://www.ceret.sp.gov.br/historico.html)>.

estruturais e a existência de área verde, agora o Parque do Piqueri (antiga área preservada que pertenceu à Família Matarazzo e que em 1976 foi incorporada ao patrimônio municipal). A região do “Baixo Tatuapé” parece ser ainda aquela que mantém de forma mais proeminente os resquícios da fase anterior.

A centralidade no Tatuapé emerge e, diferentemente da estratégia do mercado que lança novas centralidades, a partir dos anos 80, através da inauguração de formas construídas de atividade terciária, a centralidade no Tatuapé tem origem no próprio “atraso” de ocupação em relação a outras áreas do entorno, ou seja, pela disponibilidade de espaço, que associado a requisitos urbanos, à identificação de uma demanda própria da região e, posteriormente, à expansão do mercado imobiliário, formaram neste local um centro de qualidade única.

É com a valorização imobiliária que o comércio local ganhará força com novas marcas, que o setor terciário será definitivamente instalado e que a população local sofrerá alteração de seu perfil socioeconômico, apresentando-se como uma daquelas com maior poder aquisitivo no município, mas com exclusividade quando o assunto é Zona Leste.

### ***3.3.2 A atração do setor terciário***

A chegada de empreendimentos residenciais de alto padrão e a concentração de famílias de alta renda na região associados à expansão do setor terciário na Zona Leste passaram a atrair empreendimentos comerciais e de serviços para a região do Tatuapé, os quais acompanharam o padrão que se estabelecia no bairro. O avanço do terciário, segundo a pesquisa “São Paulo: Leste / Sudeste” (2000), é caracterizada na Zona Leste pela saída da indústrias e pela implantação de shopping-centers, hipermercados, universidades e lojas ligadas ao capital comercial baseado no franchising, edifícios de escritórios e hotéis.

No Tatuapé, a instalação destes equipamentos e lojas de redes se deu a partir de meados dos anos 80 e seguiu o movimento do mercado imobiliário e também da saída das indústrias. De acordo com Rolnik (2000, Mapa 34), dos projetos industriais aprovados de 1985 a 1999, nenhum deles está localizado no Tatuapé (dados da Embraesp). Por outro lado, segundo a mesma pesquisa (2000, Mapa 43 – Pólos Geradores de Tráfego/ 1999) mostra a polarização do comércio e dos serviços no Tatuapé, especialmente edifícios de escritórios (pequenos escritórios, consultórios, etc) em torno da Praça Sílvio Romero, atendendo à demanda por espaços comerciais.

Mas o que mais tem caracterizado a atração do setor terciário e as transformações no setor comercial no Tatuapé vem sendo a instalação de estabelecimentos ligados a marcas e ramos comerciais que tem como público alvo a classe alta da cidade. Em 1991, a inauguração da lanchonete McDonald's, localizada na Rua Serra de Bragança, parece marcar a entrada do Tatuapé, à época e em relação aos demais bairros da Zona Leste, na rota dos investimentos dos principais nomes comerciais de São Paulo:

*“O Tatuapé entrou na rota dos investimentos das grifes mais famosas de São Paulo. Considerado por muitos o ‘primo-pobre’ da cidade, o bairro ganha até o fim de novembro sua primeira loja da rede Amor aos Pedacos. Ainda antes do final do ano será a vez do McDonald’s.*

(...)

*Os planos de investimento na região do Tatuapé, hoje com o status de ser o bairro mais rico da zona leste é uma opção à saturação de pontos comerciais na região sul da cidade, não param por aí.” (FSP, 1991)<sup>71</sup>*

Em 1992, o Express Shopping, o primeiro da região, também localizado Rua Serra de Bragança passou a ocupar o espaço onde antes funcionava a Tecelagem Polifinil. Também em 1992 foi criada a UNICID, a partir da antiga Faculdades da Zona Leste (próxima à estação Carrão do metrô). Alguns anos depois, em 1995, ocorre a inauguração do Shopping Center Plaza Chic, na parte baixa do Tatuapé.

No entanto, os maiores shoppings da região somente seriam abertos no final dos anos 90. Em 1997 foi inaugurado o Sílvio Romero Shopping e o Shopping Metrô Tatuapé – junto à estação do metrô e, em 1999, foi inaugurado o Shopping Jardim Anália Franco, depois de 12 anos do início do projeto e com um supermercado da rede Carrefour no local em funcionamento desde 1996.

O Sílvio Romero Shopping foi construído pela Lúcio Engenharia, construtora pioneira na região e nascida no Tatuapé, em um terreno onde antes estava instalada uma indústria têxtil – o Lanificio Nave. Está localizado na Rua Coelho Lisboa com uma quadra de distância da Praça Sílvio Romero. O empreendimento foi inovador não somente por seu o primeiro *shopping* com salas de cinema de porte até então ausentes no bairro, mas também por ser um negócio que associa um centro comercial a um edifício de escritório. Poucos anos depois, após a inauguração dos *shopping centers* Metrô Tatuapé e Anália Franco, enfraqueceu-se, mas não deixou de ser uma importante referência no bairro e hoje abriga uma unidade da Universidade São Marcos.

<sup>71</sup> BOARINI, Margareth. Grifes da Zona Sul rumam para o Leste. *Folha de São Paulo*, São Paulo, p. 7.10, 16 out. 1991.



**Foto 3.3: Complexo Sílvio Romero Shopping**

**Fonte:** Gazeta do Tatuapé – Suplemento Especial de Aniversário dos 335 anos do Tatuapé, p. 44, out. 2003

Quanto ao Shopping Metrô Tatuapé, deve-se ressaltar que apesar do início das atividades datarem do 1997, o seu projeto já vinha sendo estudado desde o 2º semestre de 1990, o que mostra que este bairro já estava na mira dos investidores desde os anos 80. No entanto, segundo matéria da Folha de São Paulo de 1991, na época o projeto enfrentava alguns obstáculos para que fosse viabilizado. Além do contrato com o Metrô em elaboração, tendo em vista que este seria um *shopping* center integrado à rede de transporte, a lei de zoneamento configurava-se como o maior impedimento. “De acordo com a lei, é permitido construir sobrados e pequenas lojas ao redor da estação Tatuapé – área definida como ZML (Zona Metrô-Leste). (...) O Departamento de Uso e Ocupação do Solo da Prefeitura elaborou o projeto de lei nº. 357 – de 26 de outubro de 1990 – propondo a substituição da ZML por Z2, Z3 e Z19, ou seja, aumentando a capacidade construtiva e permitindo utilização mais ampla dos terrenos.” (FSP, 1991)<sup>72</sup>

Este projeto de lei foi aprovado e sancionado em 1991 – Lei 11.158 – somente sendo revogada com a atual Lei de Parcelamento e Uso do Solo – Lei 13.885/04, o que permitiu a construção do Shopping Metrô Tatuapé, mostrando a participação do Poder

<sup>72</sup> FIGUEIREDO, Telma. Tatuapé pode ter shopping ligado ao Metrô. *Folha de São Paulo*, São Paulo, p. 4.4, 01 jul. 1991.

Público, através da alterações na lei de zoneamento, em prol da viabilização de grandes empreendimentos terciários. Além das mudanças de zoneamento (extinguindo as zonas ZML I e ZML II e adotando as zonas Z2, Z3 e Z19<sup>73</sup>), que ampliaram o potencial construtivo, a lei autorizou a Prefeitura do Município de São Paulo a transferir áreas, através de permuta, para a o Metrô, reservou a este a propriedade da passarela de pedestre existente sobre a Avenida Radial Leste – que ligava a estação do Metrô ao antigo terminal de ônibus e destinou, pelo Parágrafo 5º do Art 6º, a área remanescente junto à estação para a implantação de um *shopping center*.

O Shopping Metrô Tatuapé receberia, dez anos após sua inauguração, em 2007, a ampliação para o outro lado da estação, garantindo o sucesso da fórmula Metrô-Centro comercial, especialmente para o setor imobiliário que ganha com a valorização do entorno ao *shopping* como também com a própria construção do centro comercial. Esta ampliação também está relacionada com a verticalização e com a valorização imobiliária que vem sofrendo a parte baixa do bairro mais recentemente (Foto 3.4).



**Foto 3.4: Estação do Metrô Tatuapé, ampliação do Shopping Metrô Tatuapé (em construção na foto) e edifícios residenciais**

**Fonte:** Imagem disponível na internet<sup>74</sup>

Já o Shopping Jardim Anália Franco, apesar de inaugurado em 1999, dois anos depois do Shopping Metrô Tatuapé, tem o início do projeto de data anterior a este último. Batizado a princípio de Tatuapé Shopping Center o projeto tem origem em 1987,

<sup>73</sup> Segundo Art 2º da Lei 11.158/91, ficou instituída a zona Z19, zona de uso misto, com predominância de comércio e serviços.

<sup>74</sup> Hernandez Construtora. Site: <<http://www.hernandez.com.br>>.

quando os mesmos promotores do Morumbi Shopping decidiram investir na região, tendo em vista o mercado imobiliário em desenvolvimento: o Tatuapé Shopping Center deveria ser, desde o início, um shopping de padrão não popular, com proposta e público alvo diferentes tanto daqueles para o projeto do *shopping center* junto ao Metrô como do Shopping Center Leste Aricanduva.

Se por um lado, “praticamente todos os equipamentos (...) procuram implantar-se junto a vias estruturais de acesso por causa da sua relação com o consumo de massa. Mesmo o Shopping Anália Franco, localizado em uma avenida que atravessa o enclave residencial de alto padrão, não prescinde desse requisito básico.” (ROLNIK: 2000, p. 52). Sobre esta diferenciação de padrões em empreendimentos de *shoppings centers* tratou a pesquisa “São Paulo: Leste / Sudeste” (2000):

*“Ao contrário do Shopping Aricanduva, o Anália Franco volta-se para um mercado consumidor de poder aquisitivo mais elevado. A diferenciação entre os novos padrões de comércio e serviço instalados na Zona Leste ao longo das últimas décadas, revela a heterogeneidade interna dessa região cujas partes diferenciam-se quanto à morfologia urbana e realidade social variando entre o enclave de alta renda no Jardim Anália Franco, localizado no distrito do Tatuapé, e os bolsões de pobreza no extremo Leste, em áreas como Itaim Paulista, Vila Curuça, Lajeado, Cidade Tiradentes, Iguatemi etc. O Anália Franco foi construído pelo Grupo Multiplan, que construiu e administra shopping centers em todo o Brasil – entre eles o Morumbi, o Barrashopping no Rio de Janeiro, além de outros em Belo Horizonte, Brasília e Ribeirão Preto.*

*Outra diferença entre o Shopping Anália Franco e o Aricanduva é a escala de abrangência respectiva. O primeiro é menor e dialoga principalmente com a vizinhança constituída por uma classe média alta que mora em condomínios de alto padrão. Como foi visto acima, o segundo é um grande complexo de dimensões metropolitanas que dialoga com uma classe de consumidores de menor renda que moram em áreas próximas e distantes. Com uma obra orçada em cerca de 100 milhões de reais, 188 000 metros quadrados de área construída e espaço para 240 lojas e 12 salas de cinema, o Shopping Anália Franco é um equipamento de vizinhança que contrasta com a dimensão regional do Shopping Aricanduva. (...)*

*A preocupação dos promotores do Shopping Anália Franco em incorporar nos espaços de compras certos locais para exposições de objetos artísticos, como o showroom da Galeria de Arte Nara Roesler, e em organizar regularmente concertos musicais e palestras para seus consumidores, revela a intenção de estabelecer um consumo distintivo revestido com valores simbólicos trazidos pela cultura, artes e conhecimento demarcando claramente um posicionamento social bastante diferenciado daquele ocupado pelos consumidores do Shopping Aricanduva.” (ROLNIK: 2000, p. 48-50)*

A aprovação do projeto do Shopping Jardim Anália Franco também enfrentou problemas, como o Shopping Metrô, mas neste caso a questão era a regularidade do loteamento do Jardim Anália Franco. Segundo matéria do Estado de São Paulo, de 1992: “O projeto para a construção do Tatuapé Shopping foi apresentado à Prefeitura no início de 1987, durante o governo de Jânio Quadros, e aprovado meses depois. Em 1989, ao analisar um projeto, com alterações, encaminhado pelas duas empresas responsáveis pelo empreendimento – a Multiplan e a Anália Franco Comércio e Desenvolvimento Imobiliário - , a Prefeitura descobriu que o loteamento Jardim Anália Franco, onde o shopping deveria ser erguido, estava em situação irregular. ‘A lei municipal de parcelamento do solo, que obriga os loteamentos a reservar e espaço para áreas verdes e equipamentos públicos não havia sido observada.’, explicou a arquiteta Eliane Guedes, diretora do Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas (Parsolo) da Prefeitura. ‘Além disso, o impacto que o shopping teria no trânsito da região não havia sido levado em conta.’” (ESP, 1992)<sup>75</sup>.

Mais do que cumprir as obrigações da lei de parcelamento e uso do solo, sabe-se que, nos bastidores, os problemas estavam relacionados ao reconhecimento dos proprietários das áreas que compõem a grande gleba do Jardim Anália Franco, que, como veremos no capítulo a seguir, já eram cobiçadas desde os anos 60 e mantiveram-se vazias por anos.

Em 2007, a Multiplan anunciou a expansão do Shopping Anália Franco. A inauguração da nova área com 89 lojas está programada para abril de 2009<sup>76</sup>. Segundo site da Multiplan<sup>77</sup>, promotora do empreendimento, a nova área será construída no terceiro pavimento do *shopping*, com investimento de R\$ 43,5 milhões. “A expansão do Anália Franco representa um crescimento de 30% na ABL total do empreendimento e um aumento de 3.536 m<sup>2</sup> na ABL própria da Multiplan, que atualmente é de 255.927 m<sup>2</sup>. A expansão do Shopping Anália Franco visa consolidar ainda mais a posição do shopping como um dos mais freqüentados de São Paulo, com tráfego estimado de 15,5 milhões de pessoas em 2006. O shopping é freqüentado por 79% das classes A e B, e está localizado na zona leste da cidade, uma das regiões com maior concentração populacional e de maior crescimento nos últimos anos.”<sup>78</sup>

Redes de supermercados também se instalaram no bairro nos anos 90. Além da loja da rede Pão de Açúcar, construída em parte de um terreno liberado após a saída da

---

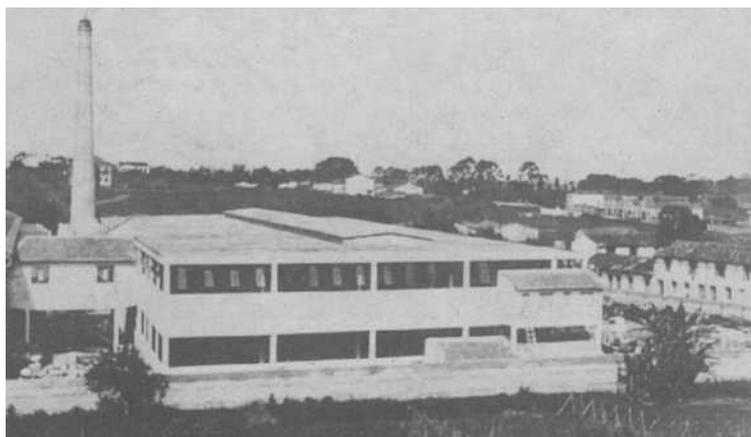
<sup>75</sup> PENHA, Gerson. Autorizada construção de shopping no Tatuapé. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, p. 5, 09 maio. 1992.

<sup>76</sup> Segundo informações divulgadas no site: <<http://www.multiplan.com.br>>, em dez. 2007.

<sup>77</sup> <<http://www.multiplan.com.br>>.

<sup>78</sup> Idem.

indústria Porcelite<sup>79</sup>, e de uma unidade dos Supermercados Sonda, construído na área onde funcionava a Fundação Ômega, uma loja da rede Carrefour também está hoje instalado no local onde, até 1994, funcionou a Fábrica de Tecidos Tatuapé, uma das primeiras indústrias do bairro<sup>80</sup>. Este local é estratégico para o consumo de massa visto que está instalado no cruzamento de duas importantes avenidas: Salim Farah Maluf – via de acesso aos bairros da Zona Leste a partir da Marginal Tietê – e Celso Garcia (ver Foto 3.6).



**Foto 3.5: Complexo Industrial da Tecelagem Tatuapé (1934)**

**Fonte:** Gazeta do Tatuapé – Suplemento Especial de Aniversário dos 335 anos do Tatuapé, p. 21, out. 2003

Dois anos mais tarde da inauguração do Shopping Jardim Anália Franco, em 2001, viria a fazer parte do Jardim Anália Franco e ao lado do shopping center o hotel da rede de flats Blue Tree Caesar Tower, enquanto que, próximo à Praça Sílvio Romero, outro edifício do ramo estava sendo aberto: o Meliá Confort Tatuapé. Em depoimento à Folha de São Paulo, em 2000, Heloísa Prass, gerente de marketing e venda da rede Blue Tree, afirmou, quanto à construção do Blue Tree Caesar Tower Anália Franco que: “O Tatuapé foi identificado por empresas de pesquisa de mercado como a região de maior crescimento comercial e financeiro da cidade. O investimento partiu deste pressuposto.” (FSP, 2000)<sup>81</sup>. O Blue Tree Anália Franco foi lançado em 1997 e foi construído em pelas empresas Goldfarb e Company, exemplos de construtoras que migraram para o bairro com o *boom* imobiliário.

<sup>79</sup> A antiga Porcelite ocupava uma área de mais de 14 mil metros quadrados localizada no médio Tatuapé, mais próximo à Av. Radial Leste e em Zona 3. Em 1996, a Incepa adquiriu o controle acionário da empresa, já denominada Celite. Neste momento a unidade do Tatuapé foi desativada e demolida dando lugar a diversos edifícios residenciais, uma praça e um supermercado (Gazeta do Tatuapé, Suplemento Especial de Aniversário, out. 2003).

<sup>80</sup> Em 1994 a Tecelagem Tatuapé mudou-se para a cidade de Americana (Gazeta do Tatuapé, Suplemento Especial de Aniversário, out. 2003).

<sup>81</sup> NOVOS-RICOS do Tatuapé são fiéis ao bairro. *Folha de São Paulo*, São Paulo, p. C1, 09 set. 2000.



**Foto 3.6: Supermercado Carrefour – Av. Salim Farah Maluf**  
**Fonte:** Foto aérea – BASE Aerofotogrametria e Projetos S.A. (2000)

Esta empresa aposta em hotéis principalmente instalados na região sudoeste da cidade. Suas unidades estão nas regiões da Verbo Divino, Berrini, Faria Lima, Morumbi e Nações Unidas e, portanto, o Blue Tree Anália Franco é seu único empreendimento na Zona Leste. O hotel conta com 116 apartamentos, e sua publicidade explora a vista para o parque do CERET e as proximidades com as rodovias que dão acesso ao Aeroporto de Guarulhos<sup>82</sup>.

<sup>82</sup> Segundo informações do site: <<http://www.bluetree.com.br>>.



**Foto 3.7: Hotel Blue Tree Towers Anália Franco**  
**Fonte:** Imagem disponível na internet<sup>83</sup>

Já o hotel da rede Meliá Confort, também lançado em agosto de 1997 e, por outro lado, edificado por uma construtora local - a Lucio Engenharia, está localizado próximo à Praça Sílvio Romero e ao Shopping Metrô Tatuapé e, portanto, mais perto do centro comercial do bairro<sup>84</sup>. Também exalta o público nobre e as proximidades de acesso com as rodovias Ayrton Senna e Dutra e ao Aeroporto Internacional de Guarulhos.



**Foto 3.8: Hotel Tryp Tatuapé**  
**Fonte:** Imagem disponível na internet<sup>85</sup>

<sup>83</sup> Blue Tree Hotels. Site: <<http://www.bluetree.com.br>>.

<sup>84</sup> Como se poderá verificar no próximo capítulo, que tratará da produção imobiliária residencial, o Jardim Anália Franco está completamente isolado das áreas comerciais do bairro.

<sup>85</sup> Sol Meliá Hotels & Resorts. Site: <<http://www.solmelia.com>>.

Além de hotéis e shoppings, algumas universidades migraram para o Tatuapé. Além da UNICID – Universidade Cidade de São Paulo, da qual já se falou e mais antiga, instalaram-se as universidades UNIP – Universidade Paulista, na parte baixa do Tatuapé e próxima ao Clube Corinthians de Futebol, a Universidade São Marcos, no Silvio Romero Shopping, do qual também já se falou, e a UNICSUL – Universidade Cruzeiro do Sul. Esta última escolheu implantar sua unidade no Jardim Anália Franco ao observar a carência de uma instituição de ensino superior dentro deste nicho de famílias com alto poder de consumo. As instalações da UNICSUL foram adequadas ao antigo prédio-sede da Instituição Feminina Instrutiva e Beneficente Anália Franco, organizando seu campus em parte da antiga gleba do Anália Franco (Foto 3.9).



**Foto 3.9: Universidade UNICSUL – Campus Anália Franco**

**Fonte:** Foto aérea – BASE Aerofotogrametria e Projetos S.A. (2000)

Ainda na área de educação, escolas particulares de redes de ensino não seriado, como escolas de inglês, expandiram-se sobre vários pontos do bairro, inclusive em áreas antes

também ocupadas pela indústria. É o caso da Escola de inglês Cultura Inglesa, que construiu sua unidade no Tatuapé na parte alta onde antes funcionava a fábrica de tampos Niken – do ramo da metalurgia.



**Foto 3.10: Escola Cultura Inglesa**  
**Fonte:** Foto da autora (2007)

Nos anos 2000 tomou força o comércio ligado aos ramos de restaurantes, bares e eventos, atraídos pela dinamização econômica da região. Os arredores da Rua Itapura e as proximidades com a Praça Sílvio Romero, ambos no alto Tatuapé, tornaram-se locais marcados por bares e também por lojas cujos donos enriqueceram na região, dividindo espaço também com marcas que migraram para o bairro com a valorização.



**Foto 3.11: Rua Itapura**  
**Fonte:** Foto da autora (2008)

Bancos também procuraram se inserir no bairro, inclusive aqueles ligados ao público de maior renda, que buscaram pontos em ruas comerciais próximas do Jardim Anália Franco (como a Rua Emília Marengo): “Segundo a assessoria de imprensa [Citibank], o Tatuapé foi escolhido para abrigar o poderoso banco norte-americano devido aos ‘sinais de riqueza dos moradores’.” (FSP, 2000)<sup>86</sup>. Já o Banco Itau procurou terreno com frente para a Praça Sílvio Romero, junto à centralidade de comércio e serviços e em áreas de grande circulação, instalando uma agência no lote onde funcionou, da década de 50 até 1974, a Indústria De Maio, Gallo S/A – um dos maiores fabricantes de tubos de escapamentos para veículos.



**Foto 3.12: Agência do Banco Itaú na Praça Sílvio Romero**  
**Fonte:** Foto da autora (2007)

No setor de saúde, proliferaram no bairro uma série de clínicas, consultórios médicos e odontológicos, muitos com apelos estéticos. O bairro que é sede do Hospital Municipal do Tatuapé, um dos maiores hospitais públicos da região (localizado na parte baixa do Tatuapé) tinha, para a classe alta, como uma de suas maiores deficiências a ausência de um grande hospital particular que pudesse atendê-la no próprio bairro. Desde o final de 2007 parte desta demanda vem sendo suprida após a inauguração de uma unidade do Hospital São Luíz, tradicional hospital da Zona Sul.

---

<sup>86</sup> MONTEIRO, Carla. Rico, Tatuapé vira Moema da zona leste. *Folha de São Paulo*, São Paulo, p. C1, 09 set. 2000.



**Foto 3.13: Hospital São Luiz**

**Fonte:** Foto da autora (2007)

Já mais próximo ao Jardim Anália Franco, a Rua Eleonora Cintra, que liga este ponto ao centro comercial do Tatuapé, devido ao perfil do morador da região, especializou-se e tornou-se a rua da decoração do bairro. Também em função da elitização do bairro, não ficaram de fora do bairro as concessionárias de carros importados.



**Foto 3.14: Rua Eleonora Cintra**

**Fonte:** Foto da autora (2007)



**Foto 3.15: Loja da BMW**  
**Fonte:** Foto da autora (2008)

Quanto aos lançamentos de edifícios comerciais, estes ainda estão concentrados na Praça Sílvio Romero e em seu entorno, conforme visto no capítulo anterior, representando uma concentração desta tipologia de serviços na Zona Leste. Como se pode verificar nos dados da tabela abaixo (Tabela 3.1), o maior número de lançamentos após 1985 ocorreu em 1997, ano em que a Embraesp registrou o número de 474 conjuntos lançados e ano em que era inaugurado o primeiro grande *shopping center* da região: o Shopping Metrô Tatuapé. O segundo maior número de conjuntos lançados foi registrado em 2001, com 196 unidades, ano em foram colocados em atividade os dois hotéis tipo *flat* existentes em toda a região.

Mês/ Ano	Nº de Lançamentos	Nº de Conjuntos Lançados	Áreas (em m²)		Preço por m² em US\$
			Total construída lançada	Média Útil lançada	
1985	-	-	-	-	-
1986	-	-	-	-	-
1987	1	39	3.120,00	33,00	545,49
1988	-	-	-	-	-
1989	2	118	13.827,96	56,23	4.203,47
1990	-	-	-	-	-
1991	-	-	-	-	-
1992	1	104	8.047,52	36,66	1.354,39
1993	-	-	-	-	-
1994	-	-	-	-	-
1995	-	-	-	-	-
1996	1	36	2.358,00	30,55	2.212,33
1997	4	474	31.323,81	31,16	2.136,32
1998	-	-	-	-	-
1999	-	-	-	-	-
2000	-	-	-	-	-
2001	2	196	19.982,32	52,53	1.059,06
2002	-	-	-	-	-
2003	1	138	12.006,00	52,95	573,15
2004	-	-	-	-	-
2005	-	-	-	-	-

**Tabela 3.1: Lançamentos comerciais - Tatuapé (1985-2005)**

Fonte: Embraesp – Março/2007

De acordo com a pesquisa “São Paulo: Leste / Sudeste” (2000), entre os projetos de serviços aprovados na década de 90 para a Zona Leste, um número considerável de escritórios estavam propostos para serem implantados principalmente no Tatuapé, na Penha e próximo ao eixo Tamanduateí, mas a pesquisa aponta ainda que estes edifícios de escritórios não repetiam o padrão de edifícios que surgiu nas últimas décadas junto às avenidas Engenheiro Luis Carlos Berrini e Faria Lima, mas seu padrão estaria mais próximo daqueles edifícios comerciais que emergiram na mesma década na zona norte.

Assim, em um movimento cíclico de valorização, a construção de edifícios residenciais de médio- alto e alto padrão a partir de meados nos anos 80 atraiu um setor comercial e de serviços antes somente visto na zona sudoeste da cidade, o qual, aliado à instalação de empreendimentos terciários, valorizou ainda mais os imóveis e terrenos da região o que, conseqüentemente, vem atraindo cada vez mais maior número de serviços.

E isto está bem representado no dinamismo das transformações que vem marcando o bairro do Tatuapé nos últimos anos.



**Foto 3.16: Edifício comercial junto à Praça Sílvia Romero**  
**Fonte:** Foto da autora (2007)

### ***3.3.3 As características da população local e as mudanças no perfil socioeconômico***

Esta parte do trabalho tem como objetivo apresentar as principais características e as mudanças que sofreu a população do Tatuapé, considerando a área de pesquisa, entre os anos de 1991 e 2000, período do *boom* imobiliário. Para tanto, conforme explicitado na introdução deste trabalho, o estudo a seguir se baseia em dados dos Censos, mas conta especialmente com uma ferramenta: a produção de dados a partir do Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo 2007, que trabalha com UDHs – Unidade de Desenvolvimento Humano – como unidade de espacialização dos dados levantados intra-distritos<sup>87</sup>.

Assim, nesta pesquisa serão apresentados dados para as seguintes UDHs: Vila Gomes Cardim, Vila Azevedo, Chácara Piqueri, Parque São Jorge e Jardim Anália Franco. As duas primeiras pertencem ao Distrito do Tatuapé e juntas correspondem à parte alta do bairro, as duas que seguem também pertencem ao Distrito do Tatuapé e juntas correspondem à parte baixa do bairro<sup>88</sup> e a última pertence ao Distrito de Vila Formosa e contém a área que está sendo considerada como Jardim Anália Franco nesta pesquisa. Sendo assim, abaixo são apresentadas as UDHs – Figuras 3.6 a 3.13.

Considerando a diversidade de índices que poderiam ser estudados, uma seleção teve que ser realizada tomando para tanto alguns critérios. Tendo em vista que este trabalho se propôs desde o início a estudar as mudanças sócio-espaciais do bairro para, primeiramente, conhecer o que há de transformador incidindo sobre a região e também revelar o que de específico pode-se encontrar neste movimento de mudanças para, em seguida, caracterizar seu processo de diferenciação sócio-espacial – e basear um futuro estudo de segregação urbana da área – os índices escolhidos são aqueles reveladores da posição socioeconômica de sua população nos dois momentos (1991 e 2000), além daqueles capazes de expressar o uso do solo.

Portanto, deste Atlas Municipal, foram considerados e estudados principalmente três eixos para o período 1991 e 2000:

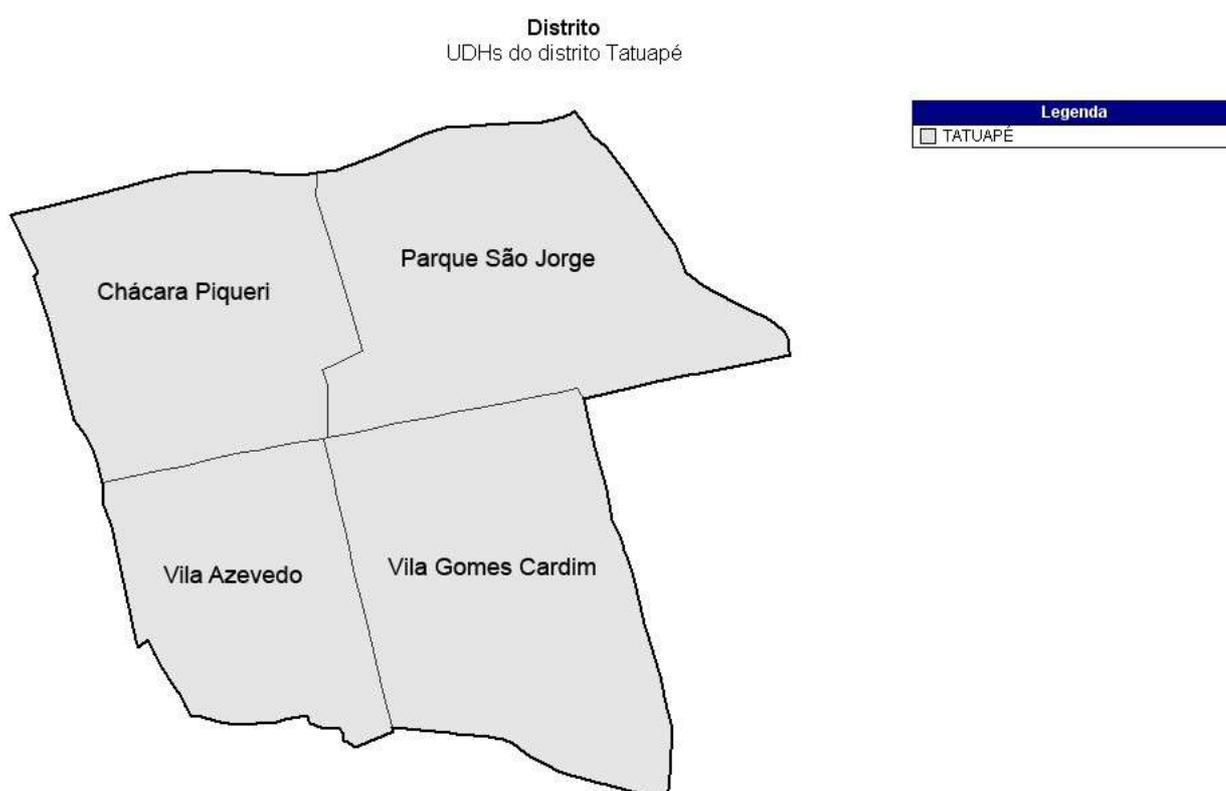
- População, densidade demográfica e número de domicílios: a fim de analisar se houve perda de população no período e como está concentrada a população dentro do território de estudo em relação às áreas em processo de verticalização;

---

<sup>87</sup> Ver metodologia deste trabalho na Introdução, especialmente p. 17 e 18.

<sup>88</sup> As denominações baixa e alta aqui representam, respectivamente, as áreas do Tatuapé entre o rio Tietê e a Av. Radial Leste e entre a Radial Leste e a Rua Emília Marengo (divisa com Jardim Anália Franco).

- Renda média do chefe do domicílio e o percentual de renda apropriada pelos 20% mais ricos da população: a fim de verificar o padrão de rendimento das famílias e se há grandes diferenças e distâncias de padrão social dentro do perímetro;
- IDHM - Índice de Desenvolvimento Humano Municipal: O IDH sintetiza o nível de sucesso atingido pela sociedade quanto a três necessidades básicas e universais do ser humano - direito de acesso ao conhecimento (dimensão educação); direito a uma vida longa e saudável (dimensão longevidade) e direito a um padrão de vida digno (dimensão renda)<sup>89</sup>, o que reflete as condições urbanas e o acesso a serviços básicos capazes de garantir qualidade de vida; este índice pode variar entre 0 e 1, sendo que locais com índice acima de 0,8 são considerados de alto desenvolvimento humano<sup>90</sup>.



**Figura 3.7: UDHS do Distrito Tatuapé**

**Fonte:** Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 2007

<sup>89</sup> Segundo texto técnico de definição e metodologia de cálculo dos indicadores e índices de desenvolvimento urbano, Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 2007.

<sup>90</sup> Idem.

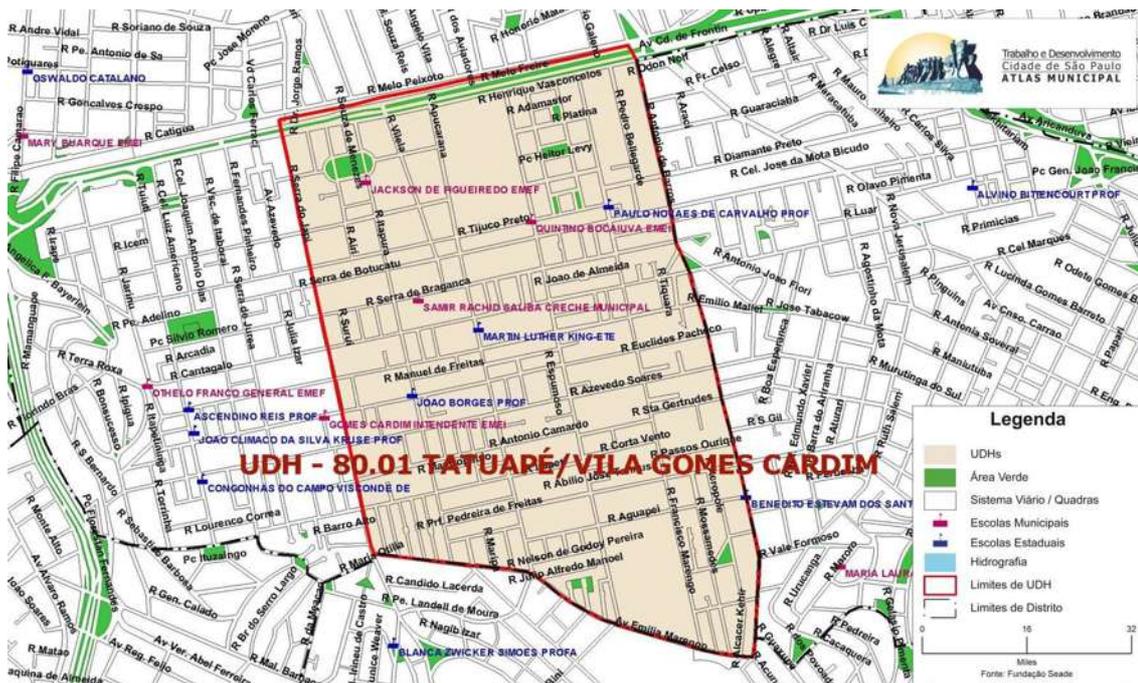


Figura 3.8: UDH Vila Gomes Cardim

Fonte: Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 2007



Figura 3.9: UDH Vila Azevedo

Fonte: Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 2007



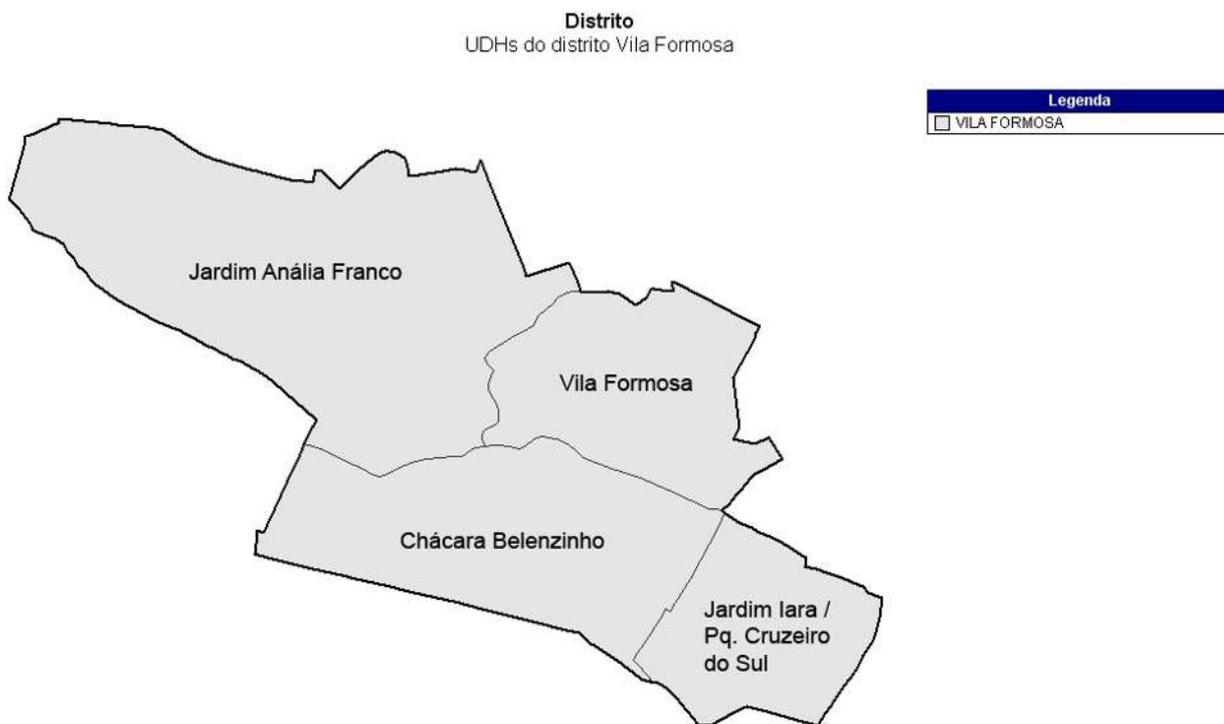
**Figura 3.10: UDH Chácara Piqueri**

Fonte: Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 2007



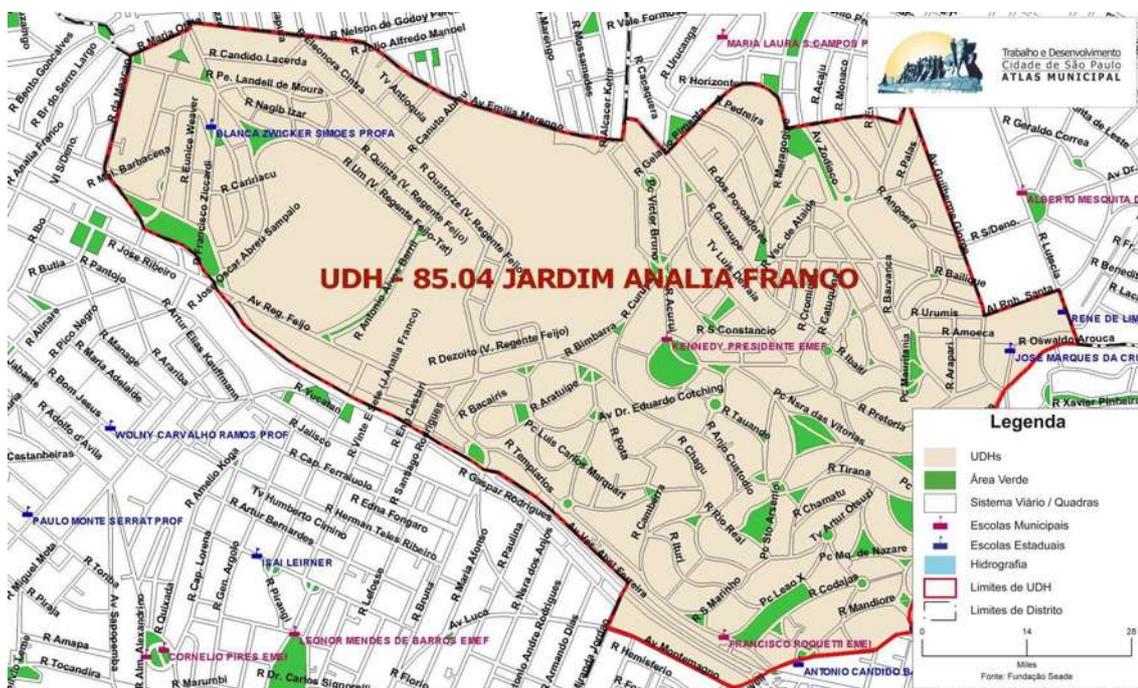
**Figura 3.11: UDH Parque São Jorge**

Fonte: Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 2007



**Figura 3.12: UDHs do Distrito Vila Formosa**

Fonte: Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 2007



**Figura 3.13: UDH Jardim Anália Franco**

Fonte: Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 2007

Analisando os dados levantados, destaca-se que de 1980 a 2000 o Distrito do Tatuapé registrou taxas de crescimento negativas e diminuição da densidade populacional, conforme se pode verificar na tabela abaixo:

Distrito / Município	População			Taxa de Crescimento	
	1980	1991	2000	1980/1991	1991/2000
Município de S. Paulo	8.493.226	9.646.185	10.434.252	1,16	0,88
Tatuapé	89.389	81.840	79.381	-0,80	-0,34

Distrito / Município	Área Ha	Densidade (pop/ha)		
		1980	1991	2000
Município de S. Paulo	150.900	56,28	63,92	69,15
Tatuapé	820	109,01	99,80	96,81

**Tabelas 3.2 e 3.3: População Residente, Taxa de Crescimento, Área Total e Densidade Demográfica – Distrito Tatuapé e Município de São Paulo (1980-2000)**

**Fonte:** Fonte: IBGE - Censos demográficos 1980/1991/2000, Contagem da População 1996. Elaboração PMSP/Sempla/Dipro

Porém, como se pode verificar no Anexo A – Taxas de crescimento dos distritos municipais, desde os anos 50 o Tatuapé já vinha apresentando taxas de crescimento decrescentes, o que pode estar associado, por um lado, à ocupação dos terrenos, com o processo de industrialização, e, por outro lado, à valorização imobiliária já em curso devido às melhorias na infra-estrutura urbana trazidas com a industrialização como também em função da manutenção de áreas vazias.

Especialmente no período 91-2000, de dinamização do comércio e *boom* imobiliário, a taxa de crescimento negativa e a diminuição da densidade populacional também estão associadas à valorização imobiliária que se acirrou na década de 90, porém não significam que esta diminuição de população se deu de forma homogênea dentro do distrito. Tendo em vista o processo de verticalização e de incremento do setor comercial, pode-se verificar diferenças na distribuição desta população dentro do território se comparados os anos de 1991 e 2000.

UDH	Área (Km <sup>2</sup> )	População Total, 1991	População Total, 2000
Chácara Piqueri	2,00	14.323	14.451
Parque São Jorge	2,50	19.260	19.544
Tatuapé/Vila Azevedo	1,60	19.299	17.081
Tatuapé/Vila Gomes Cardim	2,50	28.958	28.305
<b>TATUAPÉ</b>	<b>8,50</b>	<b>81.840</b>	<b>79.381</b>
<b>SÃO PAULO</b>	<b>..</b>	<b>9.649.519</b>	<b>10.434.252</b>

UDH	Densidade Demográfica (hab/Km <sup>2</sup> ), 1991	Densidade Demográfica (hab/Km <sup>2</sup> ), 2000	Total de domicílios particulares permanentes, 1991	Total de domicílios particulares permanentes, 2000
Chácara Piqueri	7.027,2	7.090,0	4.259	4.841
Parque São Jorge	7.773,2	7.887,8	5.611	6.297
Tatuapé/Vila Azevedo	12.366,2	10.944,9	5.692	5.518
Tatuapé/Vila Gomes Cardim	11.748,6	11.483,7	8.670	9.135
<b>TATUAPÉ</b>	<b>9.581,6</b>	<b>9.293,7</b>	<b>24.232</b>	<b>25.791</b>
<b>SÃO PAULO</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>2.540.762</b>	<b>2.985.977</b>

### Tabelas 3.4 e 3.5: Caracterização UDHs - Distrito Tatuapé (1991 e 2000)

Fonte: Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 2007

Analisando estes dados pode-se verificar que, nos anos 90, pouco se alterou no que se refere ao número de habitantes e, portanto, na densidade populacional das UDHs localizadas na parte baixa do Tatuapé (Chácara Piqueri e Parque São Jorge), identificando que o processo de valorização imobiliária na parte alta não havia gerado reflexos para a parte baixa do bairro até o final da década – o aumento de domicílios particulares na UDH Parque São Jorge pode significar maior acesso à casa própria e não verticalização intensa. Por outro lado, na parte alta do Tatuapé, a UDH Vila Azevedo registrou a maior redução de população, o que reflete a diminuição de domicílios em contraposição ao aumento de estabelecimentos comerciais e construção de edifícios de escritórios – está contida nesta UDH a Praça Sílvio Romero. Por outro lado, a UDH Vila Gomes Cardim, área onde houve maior verticalização de médio-alto padrão do bairro<sup>91</sup>, sofreu perda de população com incremento no número de domicílios particulares permanentes, elucidando que a verticalização não significa necessariamente adensamento populacional, mas pode significar seleção do perfil populacional (classe média e alta ocupam espaços antes também divididos com famílias de renda baixa).

<sup>91</sup> Sobre o processo de verticalização no Tatuapé (perímetro de estudo) ver o Capítulo 4.

Este enobrecimento no Distrito Tatuapé na área da Vila Gomes Cardim entre 1991 e 2000 também fica explícito ao se verificar a evolução da renda média dos responsáveis pelo domicílio neste período (Tabela 3.6). Como se pode ver na tabela abaixo, a Vila Gomes Cardim foi a unidade que maior crescimento da renda média obteve, apesar de que se deve ressaltar que a renda média do chefe do domicílio teve crescimento em todo o distrito. A concentração de renda na área de maior verticalização do distrito do Tatuapé se confirma ao se verificar, na tabela 3.7, que apenas 20% da população da UDH apropriava-se, em 2000, de 55,37 % da renda domiciliar e que este número foi o que mais cresceu se comparado às outras UDHS. De qualquer forma é importante destacar que desde 1991, de forma geral para o distrito, a renda já se encontrava concentrada, tendo em vista que, em média, 50% da renda domiciliar era apropriada por apenas 20% de sua população, porém ainda de menor desigualdade do que para o Município de São Paulo.

UDH	Renda média, 1991	Renda média, 2000
Chácara Piqueri	1.529,11	2.020,60
Parque São Jorge	1.293,06	1.768,12
Tatuapé/Vila Azevedo	1.631,92	2.476,57
Tatuapé/Vila Gomes Cardim	1.691,61	2.591,33
<b>TATUAPÉ</b>	<b>..</b>	<b>2.258,66</b>
<b>SÃO PAULO</b>	<b>1.258,29</b>	<b>1.325,43</b>

**Tabela 3.6: Renda Média UDHS - Distrito Tatuapé (1991 e 2000)**

Fonte: Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 2007

UDH	% da renda apropriada pelos 20% mais ricos, 1991	% da renda apropriada pelos 20% mais ricos, 2000
Chácara Piqueri	51,00	49,47
Parque São Jorge	50,86	49,38
Tatuapé/Vila Azevedo	52,97	50,40
Tatuapé/Vila Gomes Cardim	49,93	55,37
<b>TATUAPÉ</b>	<b>51,28</b>	<b>52,53</b>
<b>SÃO PAULO</b>	<b>60,87</b>	<b>65,91</b>

**Tabela 3.7: Porcentagem da Renda Domiciliar Apropriada pelos 20% mais ricos da população UDHS - Distrito Tatuapé (1991 e 2000)**

Fonte: Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 2007

Este enriquecimento da população do bairro o que se reflete em maior acesso a serviços de saúde, educação e a um maior padrão de vida (acesso a bens de consumo duráveis e não duráveis) rendeu ao Distrito do Tatuapé, de 1991 a 2000, aumento no índice do IDH Municipal, muito superior ao IDH do município. Inclusive a UDH Vila Azevedo obteve o maior valor de IDHM de todo o Município de São Paulo, sendo considerado, em 2007, o local com as melhores condições de vida – pois o IDH leva em consideração também a expectativa de vida.

UDH	IDHM, 1991	IDHM, 2000
Chácara Piqueri	0,886	0,941
Parque São Jorge	0,853	0,907
Tatuapé/Vila Azevedo	0,891	0,955
Tatuapé/Vila Gomes Cardim	0,880	0,937
<b>TATUAPÉ</b>	<b>0,879</b>	<b>0,936</b>
<b>SÃO PAULO</b>	<b>0,805</b>	<b>0,841</b>

**Tabela 3.8: Índice de Desenvolvimento Humano Municipal / IDHM UDHs - Distrito Tatuapé (1991 e 2000)**

**Fonte:** Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 2007

Já no caso do Jardim Anália Franco, a UDH apresentada no Atlas contém a área que neste trabalho está sendo denominada Jardim Anália Franco (basicamente o espaço correspondente à gleba do Jardim Anália Franco, que abriga os edifícios de alto padrão, o *shopping center* e o CERET). No entanto, apesar da UDH englobar também uma parte do loteamento da Vila Formosa, os dados do Atlas são capazes de expressar a concentração de renda nesta pequena porção do território do Distrito Vila Formosa.

Sua população apresentou acréscimo de 1991 a 2000 (taxa de crescimento populacional de + 0,56%), assim como apresentou incremento no número de domicílios passando de 7.989 para 9.184. Pode-se dizer que isso expressa o aumento da área construída na região com os novos empreendimentos residenciais, apesar de não poder se falar que os novos domicílios se devem exclusivamente à verticalização. Neste caso, diferentemente do processo que ocorreu no alto Tatuapé (UDH Vila Gomes Cardim) a população aumenta porque as áreas ocupadas até então se encontravam vazias na gleba Anália Franco (Tabelas 3.9 e 3.10).

UDH	Área (Km <sup>2</sup> )	População Total, 1991	População Total, 2000
Chácara Belenzinho	1,90	28.767	25.730
Jardim Anália Franco	3,30	29.192	30.695
Jardim Iara/Parque Cruzeiro do Sul	1,00	21.168	21.594
Vila Formosa	1,30	18.814	15.831
<b>VILA FORMOSA</b>	<b>7,50</b>	<b>97.940</b>	<b>93.850</b>
<b>SÃO PAULO</b>	<b>..</b>	<b>9.649.519</b>	<b>10.434.252</b>

UDH	Densidade Demográfica (hab/Km <sup>2</sup> ), 1991	Densidade Demográfica (hab/Km <sup>2</sup> ), 2000	Total de domicílios particulares permanentes, 1991	Total de domicílios particulares permanentes, 2000
Chácara Belenzinho	15.238,8	13.630,0	7.964	7.763
Jardim Anália Franco	8.830,6	9.285,3	7.989	9.184
Jardim Iara/Parque Cruzeiro do Sul	21.625,4	22.060,6	5.278	6.063
Vila Formosa	14.437,1	12.148,1	5.135	4.756
<b>VILA FORMOSA</b>	<b>13.101,4</b>	<b>12.554,3</b>	<b>26.365</b>	<b>27.766</b>
<b>SÃO PAULO</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>2.540.762</b>	<b>2.985.977</b>

**Tabelas 3.9 e 3.10: Caracterização UDHS - Distrito Vila Formosa (1991 e 2000)**

**Fonte:** Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 2007

UDH	Renda média, 1991	Renda média, 2000
Chácara Belenzinho	868,60	946,52
Jardim Anália Franco	1.486,72	2.528,83
Jardim Iara/Parque Cruzeiro do Sul	647,46	821,01
Vila Formosa	900,50	1.125,29
<b>VILA FORMOSA</b>	<b>..</b>	<b>1.473,11</b>
<b>SÃO PAULO</b>	<b>1.258,29</b>	<b>1.325,43</b>

**Tabela 3.11: Renda Média UDHS - Distrito Vila Formosa (1991 e 2000)**

**Fonte:** Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 2007

UDH	% da renda apropriada pelos 20% mais ricos, 1991	% da renda apropriada pelos 20% mais ricos, 2000
Chácara Belenzinho	48,88	50,26
Jardim Anália Franco	58,40	59,18
Jardim Iara/Parque Cruzeiro do Sul	50,30	50,78
Vila Formosa	48,29	54,16
<b>VILA FORMOSA</b>	<b>54,63</b>	<b>59,74</b>
<b>SÃO PAULO</b>	<b>60,87</b>	<b>65,91</b>

**Tabela 3.12: Porcentagem da Renda Domiciliar Apropriada pelos 20% mais ricos da população UDHs - Distrito Vila Formosa (1991 e 2000)**

**Fonte:** Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 2007

Quanto à renda, como se pode notar nas tabelas acima, a UDH Jardim Anália Franco foi a que apresentou o maior crescimento da renda média domiciliar diante das demais em relação ao ano de 1991, superando a renda média domiciliar para o município e aproximando-se da renda média para a UDH Vila Gomes Cardim (alto Tatuapé). A concentração de renda na região manteve-se alta, indicando que antes mesmo do *boom* imobiliário já havia concentração de famílias de maior poder aquisitivo no local. Além disso é possível dizer que o fenômeno da concentração de renda acirrou-se nos anos 90 no Jardim Anália Franco, cuja valorização imobiliária desde então provocou reflexos sobre áreas vizinhas, como no caso da UDH Vila Formosa que também passou a concentrar maior renda.

Assim como no caso das UDHs do alto Tatuapé (Vila Azevedo e Vila Gomes Cardim), o Jardim Anália Franco apresentou um salto no seu IDHM para o ano 2000, em relação a 1991. Como se pode ver na Tabela 3.13 abaixo, essa UDH foi a única do Distrito Vila Formosa que superou a marca de 0,9, o que reflete a rápida e brusca mudança no perfil populacional (para uma população de maior renda, com maior acesso aos serviços básicos e maior poder de consumo) contrastando com a população habitante dos loteamentos vizinhos cujos índices para 2000 mantiveram-se abaixo de 0,9.

UDH	IDHM, 1991	IDHM, 2000
Chácara Belenzinho	0,829	0,872
Jardim Anália Franco	0,849	0,923
Jardim Iara/Parque Cruzeiro do Sul	0,767	0,832
Vila Formosa	0,822	0,872
<b>VILA FORMOSA</b>	<b>0,820</b>	<b>0,884</b>
<b>SÃO PAULO</b>	<b>0,805</b>	<b>0,841</b>

**Tabela 3.13: IDHM UDHs - Distrito Vila Formosa (1991 e 2000)**

**Fonte:** Atlas Municipal do Trabalho e Desenvolvimento da Cidade de São Paulo, 2007

### ***3.3.4 O Tatuapé como território de permanências e rupturas***

Conforme lembraram Meyer, Gronstein e Biderman (2004), ao tratar da metrópole contemporânea, “não estamos diante de um objeto plenamente configurado” onde se, por um lado, é possível identificar transformações de características urbanas, por outro lado, ainda se pode “reconhecer a presença de uma considerável proporção de elementos vindos da etapa anterior que atestam a continuidade ou permanência de determinadas características urbanas” (p. 22).

No Tatuapé esta afirmativa não é diferente. As transformações sócio-espaciais de que se trata neste trabalho atestam as rupturas com os moldes de produção urbana que vigoravam inclusive em função do processo de industrialização na cidade e na Zona Leste. No entanto, algumas características presentes ainda no território do Tatuapé explicitam que no momento atual, apesar da exacerbação de suas novas características - como a verticalização residencial e a dinamização do setor terciário - ainda se pode identificar elementos que comprovam que o bairro se encontra numa fase de transição.

O primeiro traço da fase anterior e que ainda pode ser notado no Tatuapé é a presença de algumas indústrias, inclusive de grande porte, em seu território. Devido à maior intensidade das transformações, a princípio, na parte alta do Tatuapé, a presença destes elementos se torna mais recorrente na parte baixa do Tatuapé, inclusive por dois fatores: por ser, neste local, o processo de valorização imobiliária mais recente e, por as indústrias estarem ali resistindo mais do que na parte alta do bairro em função da proximidade com a via Marginal Tietê (localização estratégica na metrópole).

São exemplos de grandes empresas que ainda permanecem na região: a York , a Itaotec e a Vicunha Têxtil, todas localizadas no “Baixo Tatuapé”. A York está no bairro desde 1940 e atualmente, nesta unidade, fabrica produtos de higiene pessoal. A Itaotec, antiga Philco, está instalada na Rua Santa Virgínia desde 1952, transformando-a à época na sua sede no Brasil. Já a Vicunha Têxtil possui uma unidade no bairro desde os anos 70, atualmente funcionando não mais como fábrica, mas sua área é ocupada hoje por seu escritório central e como depósito de produtos para distribuição às regiões sul e sudeste do país<sup>92</sup>

Porém, o que fica obscurecido pela presença de grandes unidades fabris sé o fato de que muitas indústrias de pequeno porte ainda mantêm suas atividades ou procuraram o bairro nas últimas décadas para se instalar. Conforme pesquisa publicada na Edição de

<sup>92</sup> Conforme Gazeta do Tatuapé – Suplemento Especial, p. 38, out. 2003.

aniversário do bairro da Gazeta do Tatuapé (2003), uma centena de indústrias se encontram espalhadas pelo bairro, entre as mais de 270 empresas listadas por este jornal e que fizeram história no Tatuapé<sup>93</sup>. A Tecelagem Guelfi, por exemplo, que está no bairro desde a década de 50, ainda mantém sua fábrica-sede na Rua Serra de Botucatu, hoje não rodeada por terrenos vazios e casas, mas por edifícios residenciais.



**Foto 3.17: Complexo das instalações da Itautec-Philco, à época de sua implantação, ao fundo a várzea do rio Tietê e o Parque do Piqueri**

**Fonte:** Gazeta do Tatuapé – Suplemento Especial de aniversário dos 335 anos do Tatuapé, p. 26, out. 2003



**Foto 3.18: Complexo das instalações da Itautec-Philco, ao fundo edifício residencial em construção na parte baixa do Tatuapé**

**Fonte:** Foto da autora (2008)

<sup>93</sup> A referida lista de indústrias poderá ser encontrada no Anexo B deste trabalho.



**Foto 3.19: Fachada do edifício da Vicunha Têxtil**

**Fonte:** Foto da autora (2007)

A Tecelagem Guelfi orgulha-se de ter contribuído de alguma forma com a educação deste grandioso bairro.

Nas décadas de 70 e 80, parte da produção da tecelagem era destinada para a confecção de uniformes. Parabéns, Tatuapé !

**50 ANOS**

**TECELAGEM Guelfi LTDA**

FONE/PABX: 6193-9600 Rua Serra de Botucatu, 1.759 - Tatuapé

**Figura 3.14: Publicidade da Tecelagem Guelfi em 2005**

**Fonte:** Gazeta do Tatuapé – Suplemento Especial de aniversário dos 337 anos do Tatuapé, p. 77, out. 2005

Além das indústrias, alguns estabelecimentos comerciais mais antigos ainda resistem à concorrência com as novas lojas e redes que se instalaram no bairro. É o caso do Esporte Fabiano e da Padaria Lisboa, a primeira localizada na Rua Tuiuti e a segunda localizada em esquina com frentes para a Rua Tuiuti e para a Praça Silvio Romero. No caso da loja Esporte Fabiano, sua relação com o bairro começou em 1975, quando Pedro Antônio Fabiano abriu uma pequena loja com 24 metros quadrados na Rua Tuiuti, onde permanece até os dias de hoje, porém em um espaço ampliado. Já a padaria Lisboa está no bairro desde 1943.



**Foto 3.20: Padaria Lisboa**  
Fonte: Foto da autora (2008)



**Foto 3.21.: Loja Esporte Fabiano**  
Fonte: Foto da autora (2007)

A Avenida Celso Garcia, além de manter os traços da ocupação industrial em algumas partes do seu percurso, também mantém a característica de seu comércio tradicional, indicando que as transformações neste área do bairro ainda não se processaram à semelhança das principais ruas da parte alta e onde podem ser encontrados alguns edifícios degradados e abandonados.



**Foto 3.22: Trecho da Avenida Celso Garcia e detalhe de estabelecimentos comerciais antigos.**

**Fonte:** Fotos da autora (2007).

Quanto aos espaços residenciais, também se configuram como representativos da fase de transição pela qual passa o bairro, principalmente ao serem observadas duas situações: as moradias construídas na fase anterior em contraste tanto com os novos edifícios de uso terciário – como os *shoppings centers* – como em contraposição e convívio com os atuais edifícios residenciais de alto padrão.



**Fotos 3.23 e 3.24: Residências antigas em contraste, ao fundo, com edifícios residenciais verticais de alto padrão - inclusive em construção**

**Fonte:** Fotos da autora (2008)

Por fim, não se poderia deixar de ressaltar que alguns hábitos também fazem lembrar ainda hoje o Tatuapé da fase industrial, como, por exemplo, os encontros de idosos que se reúnem para jogar nas Praças Sílvio Romero e Bom Parto. Tal é este costume que foi o Tatuapé muitas vezes considerado, por jornalistas e freqüentadores da região, um bairro em valorização e em movimento, mas que preserva um tom de “cidade do interior”.



**Foto 3.25: Moradores do bairro jogam na Praça Sílvio Romero**  
**Fonte:** Foto da autora (2008)

## **4 Valorização imobiliária e o mercado de edifícios residenciais no Tatuapé**

---

No capítulo anterior, pode-se verificar como a região que foi denominada Tatuapé para esta pesquisa teve seu perfil alterado em um curto período, transformando-se em um pólo de alto padrão e de dinamismo econômico, o que conseqüentemente levou a região a se diferenciar de seu entorno. No entanto, também como se pôde constatar, um item contribuiu principalmente para tal diferenciação sócio-espacial: a valorização imobiliária baseada na produção de edifícios verticais residenciais. Sendo assim, este capítulo se propõe a apresentar as principais características do mercado de edifícios residenciais após meados da década de 80, quando chegam definitivamente à região os edifícios destinados às classes média e alta do bairro, os quais iriam contribuir para o processo de transformação urbana do Tatuapé.

### **4.1 O mercado imobiliário e a verticalização residencial**

Alguns fatores, entendidos como aqueles que principalmente influenciaram para a apropriação mais recente da região, foram expostos no capítulo anterior. Certamente, tais características estão relacionadas aos processos de reestruturação urbana da cidade de São Paulo, como também ao novo arranjo espacial da Zona Leste. No entanto, também algumas características internas ao território em estudo foram importantes para a determinação da ocupação recente da área e de sua atual vocação urbana: tais elementos foram especialmente aqueles que proporcionaram o desenvolvimento do mercado imobiliário de edifícios residenciais.

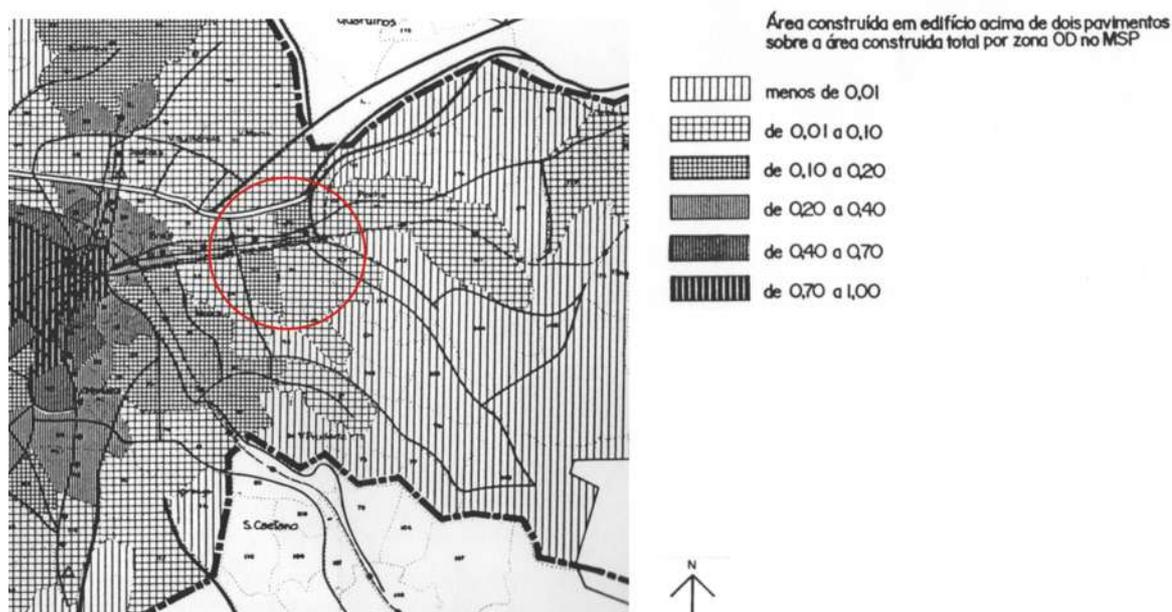
Sabe-se que a ocupação da área, com os anos 80, rumou para a parte alta do bairro em função da existência de áreas livres e foi no Jardim Anália Franco<sup>94</sup> que construtores locais interessados em investir na região encontraram espaço. Conforme lembrou Rolnik (2000), “os primeiros empreendedores foram construtoras sediadas na região, cujos proprietários, em sua maioria de origem portuguesa, começaram sua atividade no ramo imobiliário construindo sobrados para a venda e os empreendimentos foram ganhando em escala.” (ROLNIK: 2000, p. 93-94)

---

<sup>94</sup> Conforme já caracterizado no Capítulo 3, subitem 3.1, o Jardim Anália Franco atualmente pertence ao Distrito Vila Formosa, de acordo com a Lei 11.220 de 1992, porém anteriormente a esta lei tal área, conhecida por ter abrigado a Associação Feminina Beneficente Instrutiva (entidade criada no começo do século pela educadora Anália Franco), pertencia ao 27º Subdistrito do Tatuapé.

A existência de uma grande área verde junto à gleba do Jardim Anália Franco (o CERET - Centro Educativo, Recreativo e Esportivo do Trabalhador) e a favorável topografia do local a valorizaram. Como também já visto, havia no bairro uma população enriquecida que se configurava em uma demanda habitacional de qualidade diferenciada daquela produção residencial que até então era oferecida na região. A união de fatores: áreas disponíveis, melhorias na infra-estrutura na Zona Leste e na região, a retração industrial e principalmente a existência de demanda por apartamentos levaram ao início da construção de um novo espaço urbano.

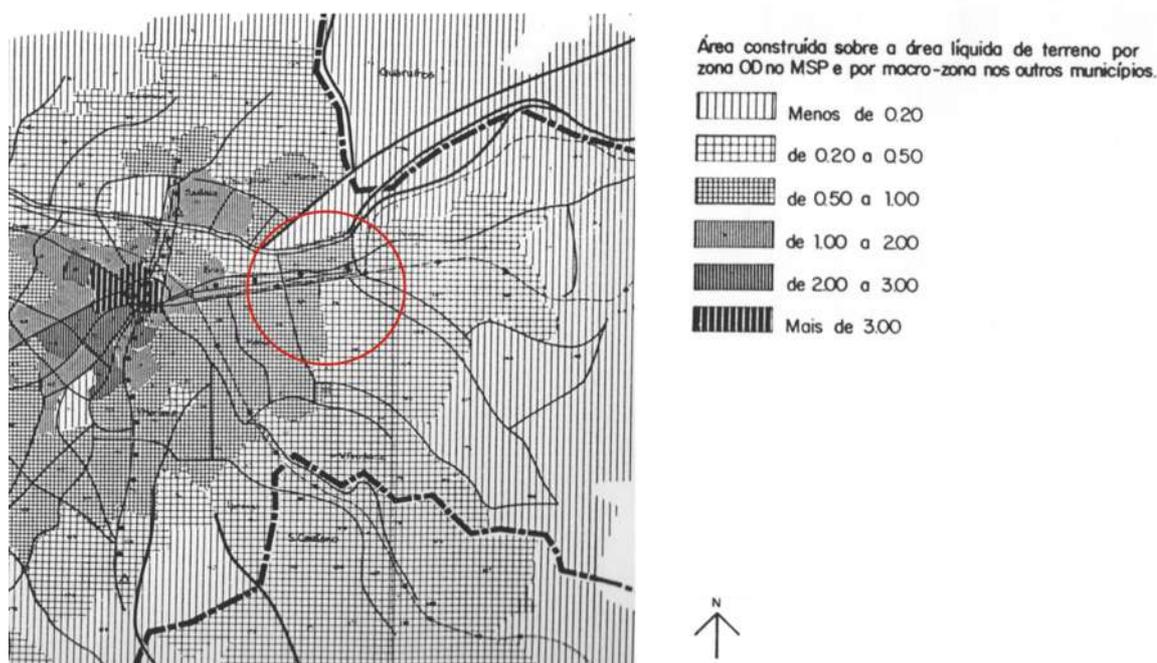
A verticalização no Tatuapé até a primeira metade dos anos 80 ainda era algo prematuro, com poucas ocorrências de edifícios residenciais verticais. Segundo estudo da Prefeitura de São Paulo – SEMPLA para o Plano Diretor do Município de São Paulo, em 1983, foi constatado que, em aproximadamente metade de seu território, a taxa de verticalização estava entre 1% e 10% (área construída em edifício acima de dois pavimentos sobre a área construída total) e na outra parte estava entre 10% e 20% (conforme figura 4.1).



**Figura 4.1: Verticalização no Município de São Paulo (1983), região do Tatuapé em destaque**

**Fonte:** PMSP/SEMPA - Plano Diretor do Município de São Paulo - Projeto MUT 1977/ Cogep 1979

Conforme visto anteriormente, a intensidade de uso do solo até meados da década de 80 concentrava-se na parte baixa do Tatuapé (conforme se pode verificar em mapa do mesmo estudo citado anteriormente realizado pela PMSP-SEMPA – Figura 4.2), enquanto que a parte alta caracterizava-se pela presença de muitos terrenos vazios e pela existência de uma grande área desocupada no Jardim Anália Franco.



**Figura 4.2: Intensidade de uso (1983), região do Tatuapé em destaque**

**Fonte:** PMSP/SEMPILA - Plano Diretor do Município de São Paulo - Projeto MUT 1977

Langenbuch (1971) já havia observado esta rarefação na ocupação do solo na parte alta do Tatuapé, mencionando especialmente a situação da gleba do Jardim Anália Franco. Este pesquisador, analisando o mapa da área edificada de São Paulo para o início dos anos 60, constatou que, no Tatuapé, naquele momento, em pleno domínio do “núcleo urbano” - área compacta e contínua que configurava o centro da cidade – haviam ilhas de área não edificada e sem qualquer aproveitamento para algum fim urbano. Segundo ele, era “o caso, por exemplo, de parte da antiga chácara do Regente Feijó, na Água Rasa”. Em nota a este texto, Langenbuch ressalta que falava em parte da antiga chácara, “pois aí se localiza uma instituição de caridade, à qual pertence a gleba. Aquela contudo ocupa, de modo efetivo, apenas pequena extensão. A porção restante, inproveitada, tem sido alvo ultimamente de acerbadas disputas movidas por pessoas que alegam ser seus proprietários (...)” (p. 294).

Com isso, o autor confirma que tais terrenos do Jardim Anália Franco já sofriam processo de valorização e eram alvos de disputas muito antes mesmo da década de 80. Contudo, foi somente a partir desta década que se intensificou a ocupação do solo não somente no Anália Franco, como também na parte alta do Tatuapé. Com o loteamento ou venda das áreas vazias no Alto Tatuapé a construtores locais, a parincípio foram erguidos casas e sobrados de classe média-alta. “Em 1981, apareceu o primeiro prédio, o Mansão Anália Franco”<sup>95</sup>, com unidades de 550 m<sup>2</sup>. Segundo Manuel José Gonçalves,

<sup>95</sup> LIMA, Edurado; IEDA, Passos. Jardim Anália Franco: Bairro de alto padrão. *Veja São Paulo*, São Paulo, 24 nov. 1999. Disponível em: <[http://veja.abril.com.br/idade/exclusivo/vejasp/450\\_anos/](http://veja.abril.com.br/idade/exclusivo/vejasp/450_anos/)>

dono da Ação Imóveis, uma das principais imobiliárias da região, em entrevista para a Veja São Paulo, de 24/11/1999, este empreendimento “era uma grande novidade na época, um edifício de alto padrão, um apartamento por andar, com quatro quartos e três vagas na garagem”. Assim, a ocupação destas áreas vazias e daquelas que aos poucos iam sendo deixadas pelas indústrias, dava-se com a verticalização residencial de médio-alto padrão.

No entanto, somente na década de 90 a verticalização residencial de alto padrão se intensificaria. O marco deste processo é o ano de 1991, quando foi inaugurado não o primeiro condomínio de médio-alto ou alto padrão da região, mas aquele que apontaria definitivamente para a implantação de um padrão de sofisticação nos empreendimentos residenciais e conseqüentemente consagraria o local como a área mais valorizada da zona leste. Este empreendimento foi o Condomínio “Chácara Anália Franco”, construído pela A. Abreu Comercial e Construtora Ltda. Segundo matéria da Folha de São Paulo, de 1991, este condomínio é um dos empreendimentos que fizeram, a princípio, o Anália Franco ser conhecido como “ilha de prosperidade”<sup>96</sup>. Com apartamentos de quatro suítes, cinco vagas de garagem e 5 mil metros quadrados, este condomínio foi, definitivamente, o primeiro condomínio de luxo do Tatuapé.



**Foto 4.1: Edifícios do Condomínio “Chácara Anália Franco”**  
Fonte: Foto da autora (2007)

---

textos/bairros/analia\_franco.html>. Acesso em: 13 jan. 2007.

<sup>96</sup> HAMADA, Greice. Anália Franco vira Morumbi da zona leste. *Folha de São Paulo*, São Paulo, 22 nov. 1991. Caderno Imóveis, p. 3-4.

A A. Abreu Comercial e Construtora, responsável pela edificação do “Chácara Anália Franco” é um exemplar das empresas construtoras que emergiram e enriqueceram com o mercado imobiliário no Tatuapé. A Abreu já havia começado a dar os seus primeiros passos na construção de edifícios de alto padrão ainda em 1984, quando construiu um dos primeiros prédios de alto padrão na região do Alto Tatuapé – localizado na Rua Serra de Juréa, entre o centro comercial do bairro, a Praça Silvio Romero – e o Jardim Anália Franco.<sup>97</sup> Já em meados dos anos 80, portanto, esta construtora já havia notado a oportunidade de lucratividade com o mercado imobiliário e, de forma pioneira, investiu em lançamentos residenciais de alto padrão. Nascida no início dos anos 80 (1982), a A. Abreu apostou no potencial do Tatuapé e, em um curto espaço de tempo, firmou-se como uma das principais empresas locais.

Logo da Abreu Construtora: um símbolo circular com uma letra 'A' estilizada, e o nome 'abreu' em um retângulo abaixo.

**demonstra seu carinho  
pelo Tatuapé fazendo  
prédios de alto padrão.**

*Ao longo de seus 10 anos de vida, a **Abreu Construtora**, vem participando do crescimento sócio-econômico do bairro do Tatuapé de forma marcante, transformando o seu visual com prédios de alto padrão, dando uma melhor condição de vida aos seus moradores.*

*Nada mais, nada menos, do que 53 prédios, com 1.201 apartamentos, totalizando 407.098,18 m<sup>2</sup> de área construída já foram entregues aos clientes e amigos da **Abreu Construtora** e estão em execução 12 prédios com 381 apartamentos, totalizando uma área construída de 146.318,26 m<sup>2</sup>.*

*Isso tudo é feito com muita sensibilidade para essa gente fantástica que vive e participa do nosso Tatuapé.*

**Rua Eleonora Cintra, 140**  
**Tel: 217-5466**

**Figura 4.3: Publicidade da Abreu Construtora (1992)**

**Fonte:** Gazeta do Tatuapé – Suplemento Especial de Aniversário, p. 2, out. 1992

<sup>97</sup> Conforme pesquisa do Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria de Cultura da Prefeitura do Município de São Paulo, apresentada na Mostra “Tatuapé, o futuro de um bairro”, sob curadoria das historiadoras Elaine da Costa Mesquita e Débora Brando Balázs e dos sociólogos Aurélio Eduardo do Nascimento e Nelson Sommaem, em exposição na Casa do Tatuapé desde 02/09/2007.



**Foto 4.2: Edifício à Rua Serra de Juréa, construído em 1984**

**Fonte:** Foto da autora (2007)

Porém, o Condomínio “Chácara Anália Franco”, com suas quatro torres de mais de 25 andares e apartamentos de 300 a 500 metros quadrados de área, destacou-se não somente pela área útil e pelo programa arquitetônico oferecidos nas unidades, mas principalmente pelo conceito de condomínio fechado inserido no empreendimento a fim de garantir a segurança patrimonial e física de seus moradores. Isso significa que, desde os anos 80, nesta região, já rondavam idéias de se adotar nos projetos residenciais a proposta de grandes áreas de lazer servindo os moradores, além dos sistemas de segurança, indicando o caminho para a aliança entre condomínios-clubes de luxo, já popularizados atualmente, levando ao isolamento do tecido urbano. Se o primeiro condomínio de luxo foi o “Chácara Anália Franco”, “daí para a frente, pipocaram espigões luxuosos para todos os lados.”<sup>98</sup>.

Foi na década de 80 que outras empresas também passaram a atuar na região, dentre as principais as Construtoras Barril, Joman, Lucio Engenharia, Hernandez, Cammarota, Porte e Pozelli<sup>99</sup>, dinamizando o mercado imobiliário residencial e contribuindo para a

<sup>98</sup> MONTEIRO, Carla. Rico, Tatuapé vira Moema da zona leste. *Folha de São Paulo*, São Paulo, p. C1, 09 set. 2000.

<sup>99</sup> Conforme pesquisa do Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria de Cultura da Prefeitura do Município de São Paulo, apresentada na Mostra “Tatuapé, o futuro de um bairro”, sob curadoria das

expansão da verticalização. Dentre estas, algumas daquelas que nasceram no próprio bairro ainda mantêm suas sedes no Tatuapé, como a Porte Engenharia, empresa que está localizada na Rua Antônio Camardo, e outras que estão no bairro desde o início do processo de valorização e verticalização também tem sede na região, como a Construtora Hernandez, localizada na Rua Aguapeí – Tatuapé e a Pozelli Construtora e Incorporadora, que está na Rua Acuruí, próxima ao Jardim Anália Franco.

A imagem mostra uma placa de publicidade com um fundo amarelo. No topo, há uma fotografia aérea de um bairro residencial com muitos prédios altos. Abaixo da foto, o texto principal está em letras maiúsculas e negrito: 'TATUAPÉ. OBRAS EM ANDAMENTO HÁ 337 ANOS'. Segue um parágrafo de texto justificando a qualidade do bairro e o orgulho da empresa. Abaixo, há uma homenagem da Porte ao aniversário. No rodapé, está o logo da Porte Engenharia e o endereço eletrônico www.porte.com.br.

**TATUAPÉ.  
OBRAS EM ANDAMENTO  
HÁ 337 ANOS**

Antes, um bairro essencialmente agrícola, com seus vinhedos, chácaras e pomares. Depois, uma potência industrial, com suas fábricas de vidros, lustres e grandes tecelagens. Hoje, uma referência de qualidade residencial e comercial, não apenas na Zona Leste, mas em toda a Grande São Paulo. Assim é o Tatuapé. Motivo de orgulho para a Porte Construtora, que nasceu aqui e cresceu ajudando a mudar o seu perfil. Sempre inovando, surpreendendo e acelerando o ritmo desta grande obra chamada desenvolvimento.

**HOMENAGEM DA PORTE  
AO GRANDE ANIVERSARIANTE**

  
www.porte.com.br

**Figura 4.4: Publicidade da Porte Engenharia (2005)**

**Fonte:** Gazeta do Tatuapé – Suplemento Especial de Aniversário, p. 33, out. 2005

Um exemplo interessante, no entanto, é o da Lucio Engenharia. Nascida no bairro e com sede inicialmente à Rua Serra de Bragança, a Construtora Lucio Engenharia é “ (...) um nome que se repete exaustivamente em placas espalhadas por todo o lado. O dono da empresa, o português Firmino Matias Lúcio (...) é um ex-padeiro e dono de mercearia

---

historiadoras Elaine da Costa Mesquita e Débora Brando Balázs e dos sociólogos Aurélio Eduardo do Nascimento e Nelson Sommaem, em exposição na Casa do Tatuapé desde 02/09/2007.

que está no negócio de construção civil há 35 anos.”<sup>100</sup> No final dos anos 90, teve sua sede transferida para o último andar de um dos primeiros edifícios de escritórios do bairro, construído pela própria Lucio Engenharia, e localizado junto ao Silvio Romero Shopping, próximo à praça Sílvia Romero.

**Nascer, viver,  
Construir aqui uma vida,  
Construir para os outros um lar,  
Armar um cenário para o ensino,  
Montar hospitais que salvam vidas,  
Creches que abrigam crianças,  
Edificar industrias que fazem o progresso do país,  
Engenhar escritórios que são extensões de uma  
residência e focos de trabalho operoso...**

**Este é um desejo de todo mundo que nasceu e até hoje  
viveu no Tatuapé. Talvez seja ele o bairro mais orgulhoso  
de si mesmo. E por isso está sendo mostrado a toda  
S. Paulo como exemplo de bairro dinâmico, avesso a  
crises, operoso um dos que apresenta melhor qualidade  
de vida em S. Paulo.**

**A Lucio Engenharia aqui nasceu e aqui  
Construiu residências, foi pioneira  
no Jardim Analia Franco, construiu  
Colégios, Hospitais, Creches, Condomínios  
Residenciais de Luxo, Condomínios  
Residenciais sem Luxo, Lojas, Edifícios  
Comerciais, e uma infinidade de  
outras edificações**

**Aqui a Lucio participou da  
construção do passado do  
bairro. Aqui, estará participando  
da construção de seu futuro.**

**Aqui estaremos para sempre!  
Parabéns, Tatuapé pelos seus 323 anos!**



**Lucio Engenharia**  
e Construções Ltda.

R. Serra de Bragança, 1789 - CEP 03318 - Tel.: 217-5400 - Fax.: 217-0396 - SP

**Figura 4.5: Publicidade da Lucio Engenharia (1991)**

**Fonte:** Gazeta do Tatuapé – Suplemento Especial de Aniversário, p. 3, out. 1991

<sup>100</sup> DE PAULA, Caco; PASSOS, Ieda. O segundo salto do Tatuapé. Veja São Paulo, São Paulo, 11 out. 1995. Disponível em: <[http://veja.abril.com.br/idade/exclusivo/vejasp/450\\_anos/textos/bairros/tatuape.html](http://veja.abril.com.br/idade/exclusivo/vejasp/450_anos/textos/bairros/tatuape.html)>. Acesso em: 02 dez. 2007.

Mais recentemente, a Lucio Engenharia mudou sua sede para a Avenida Juscelino Kubitschek, no Itaim Bibi, junto a uma nova área de centralidade terciária da cidade de São Paulo. Isso pode indicar que atualmente já vem ocorrendo o percurso inverso de atuação destas construtoras locais como no caso daquelas empresas que hoje vislumbram no Tatuapé altas rentabilidades com o mercado de imóveis e para lá migram, ou seja, as construtoras nascidas no Tatuapé, a partir do capital acumulado com os investimentos na região natal, passam a investir em obras localizadas em outros pontos da cidade.

Sendo assim, pode-se dizer que o primeiro movimento do mercado imobiliário residencial na região do Tatuapé, com exceção a alguns poucos empreendimentos residenciais verticais anteriores à década de 80, foi aquele que se estendeu de meados dos anos 80 até o início da década de 90 voltado a atender de imediato à classe enriquecida da região, com números mais contidos de lançamentos residenciais, porém já com inspiração para a verticalização de alto padrão. Tal foi a valorização e a procura por estes apartamentos que se deu nos anos que antecederam à década de 90 que a busca por áreas para verticalização residencial de alto padrão, a partir de então, somente aumentou.

Segundo dados da EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, de 1985 a 1991, para a Zona de Valor Tatuapé<sup>101</sup>, 76% dos empreendimentos residenciais verticais lançados no período foram de 3 (50%) e 4 ou mais dormitórios (26%), correspondendo a 59% das unidades tipo lançadas, contra os 21% de lançamentos residenciais verticais de 2 dormitórios. Se considerar que um bairro de classe média se configura por ter ao menos 50% de ofertas em 2 dormitórios, isto mostra que o perfil do mercado já estava voltado desde aquele período para famílias de rendas mais elevadas, conforme se pode verificar na tabela 4.1.

---

<sup>101</sup> Para a EMBRAESP, zona de valor significa uma determinada área do Município onde o mercado imobiliário comportou-se de forma razoavelmente homogênea. Utilizando este conceito, a empresa dividiu o Município de São Paulo em 34 Grupos de Zonas de Valor. No caso, a “Zona de Valor Tatuapé” faz parte do “Grupo de Zonas-de-Valor” formado ainda pelas Zonas “Alto da Mooca” e “Mooca”. A setorização de São Paulo em zonas de valor, utilizadas como unidade para o levantamento e produção de dados para uma dada região, trata-se de uma divisão territorial exclusiva, diferente da divisão administrativa em distritos ou em subprefeituras. Portanto, deve-se observar, o mapa intitulado “Zona de Valor – Tatuapé”, tendo em vista que os dados fornecidos pela Embraesp para o Tatuapé refletem os lançamentos imobiliários inclusos na área em destaque no mapa. O mapa se encontra no anexo C deste trabalho. Apesar da área da Zona de Valor não corresponder exatamente ao perímetro de estudo, os dados são representativos da fase de valorização imobiliária do bairro tendo em vista o destaque da região do Tatuapé quanto aos números de lançamentos em relação às áreas inclusas na Zona de Valor e que não constam da área de pesquisa.

<b>Lançamentos residenciais verticais – 1985 a 1991</b>				
	<b>Nº de lançamentos</b>	<b>Nº de unidades- tipo</b>	<b>Área total lançada</b>	<b>Área média útil lançada (m<sup>2</sup>)</b>
<b>1 dormitório</b>	2%	4%	2%	59,68
<b>2 dormitórios</b>	22%	38%	24%	63,51
<b>3 dormitório</b>	51%	46%	49%	108,20
<b>4 ou + dormitórios</b>	25%	12%	25%	215,67
<b>3 ou + dormitórios</b>	76%	58%	74%	-

**Tabela 4.1: Lançamentos residenciais verticais (1985-1991)**

**Fonte:** Elaborado a partir de dados da EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, Março 2007<sup>102 103</sup>.

Estes mesmos empreendimentos lançados, de 3 ou mais dormitórios, de 1985 a 1991, também segundo dados da EMBRAESP, tiveram preço médio por m<sup>2</sup> de área útil em ascensão. Segundo informações divulgadas na Folha de São Paulo de 22/09/1991<sup>104</sup>, um apartamento da época com três dormitórios e uma vaga de garagem custava, no Tatuapé, cerca de US\$ 110 mil (Cr\$ 54 milhões) enquanto no Morumbi o mesmo imóvel era vendido no período em média por US\$ 70 mil (Cr\$ 34,3 milhões). Outra diferença apontada pela matéria era a facilidade de vender o imóvel no Tatuapé enquanto seu equivalente no Morumbi era considerado um imóvel difícil de ser comercializado.

Este movimento do mercado imobiliário residencial, com enfoque nos lançamentos de alto padrão, referenciou o bairro em toda a cidade como o “Morumbi da Zona Leste” a partir de 1991. Apesar da diversidade de projetos e das estratégias do mercado imobiliário no período, pode-se afirmar que, desde então o alto padrão não mais abandonou os projetos arquitetônicos dos edifícios residenciais do bairro.

O Tatuapé entrou na década de 90 liderando, em 1992<sup>105</sup>, o ranking elaborado pela EMBRAESP, ficando acima de regiões como Morumbi, Vila Mariana e Moema em número de lançamentos e em produto total lançado e ficou em segundo lugar, somente atrás do Morumbi, em metros quadrados de área lançada. Tal posição foi conquistada

<sup>102</sup> Em anexo (D), ver planilhas para os dados coletados junto à EMBRAESP, por ano, de 1985 a 2005, para lançamentos residenciais verticais quanto a: Número de lançamentos; Número de unidades tipo; Número médio de banheiros sociais; Número médio de vagas de garagem; Área total construída lançada (em m<sup>2</sup>); Área média útil lançada (em m<sup>2</sup>); Preço por metro quadrado de área útil (em US\$).

<sup>103</sup> Em anexo (D), ver planilhas para os dados coletados junto à EMBRAESP, por ano, de 1985 a 2005, para lançamentos comerciais quanto a: Número de lançamentos; Número de conjuntos lançados; Número médio de lavabos; Número médio de vagas de garagem; Área total construída lançada (em m<sup>2</sup>); Área média útil lançada (em m<sup>2</sup>); Preço por metro quadrado de área útil (em US\$).

<sup>104</sup> HAMADA, Greice. Anália Franco vira Morumbi da zona leste. Folha de São Paulo, São Paulo, 22 nov. 1991. Caderno Imóveis, p. 3-4.

<sup>105</sup> Dados da EMBRAESP divulgados em matéria do O Estado de São Paulo, Caderno de Imóveis, 14/03/1993, “Tatuapé atrai investidores imobiliários”.

novamente no 1º semestre de 1994, quando o Tatuapé obteve o segundo lugar em número de lançamentos, área total e produto total lançados, apenas atrás do Morumbi.<sup>106</sup>

Ao entrar nesta sua segunda fase, o mercado imobiliário do Tatuapé, em menos de 4 anos, entre 1992 e 1996, já possuía números suficientes para superar os 7 anos anteriores. De 1994 a 1996 foram registrados pela EMBRAESP os maiores números de lançamentos residenciais verticais na região, com a média de 21 lançamentos por ano, sendo 57% deles de 3 dormitórios e 24% de 4 ou mais dormitórios. Como se pode verificar na foto aérea para o ano de 1994, já era possível verificar concentrações de edifícios residenciais em ilhas de verticalização que já se pronunciavam no espaço urbano.

Em destaque na foto área (Foto 4.6) é possível notar que a principal concentração de edifícios até aquele ano se dava na parte alta do bairro, em terrenos anteriormente desocupados (vazios) e em Zona 2, cujo perfil é o alto padrão, como se pode verificar nas fotos abaixo (Foto 4.3 a 4.5):



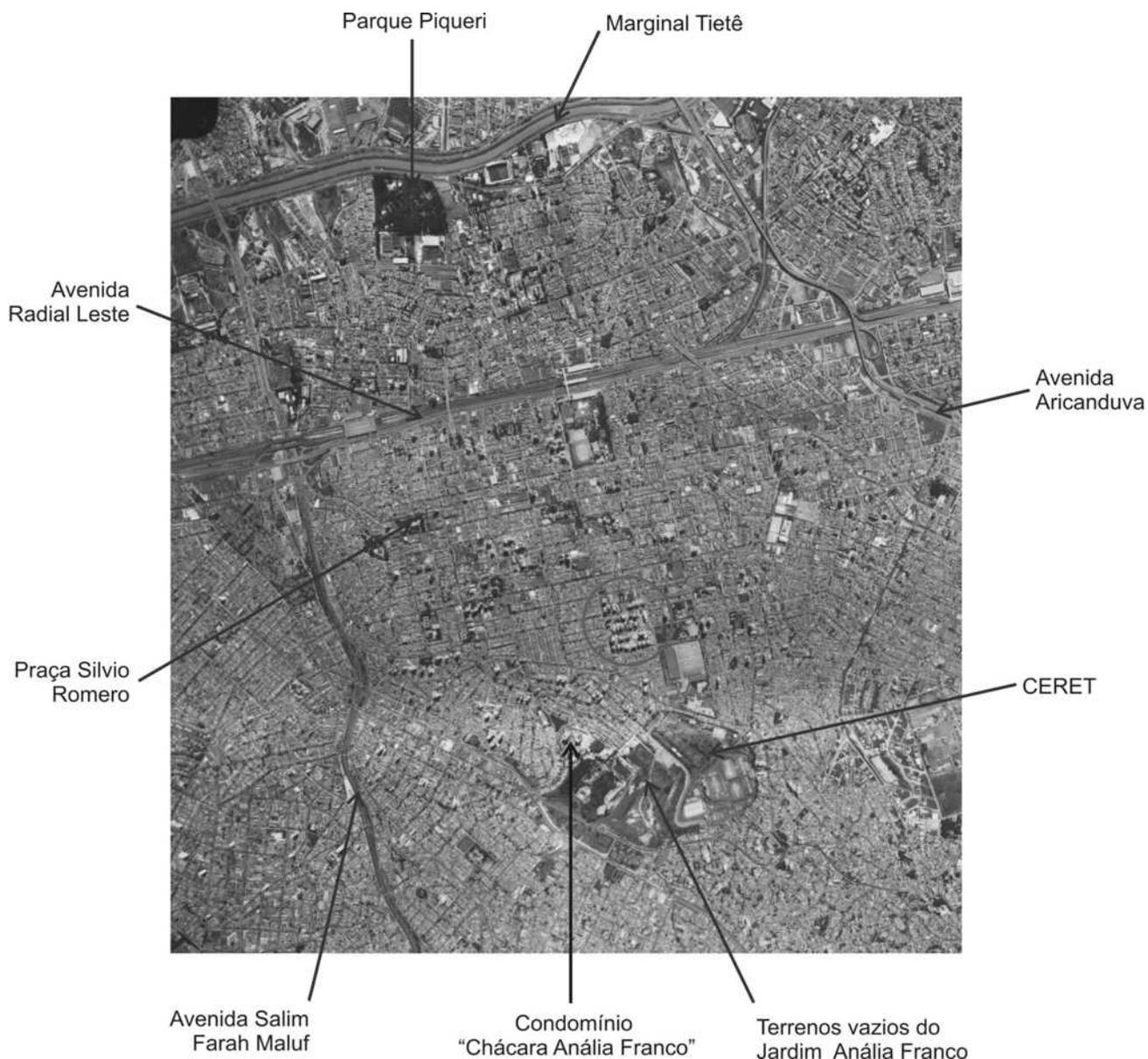
**Foto 4.3: Edifícios residenciais no Alto Tatuapé**  
**Fonte:** Foto da autora (2006)

---

<sup>106</sup> Dados da EMBRAESP divulgados em matéria do O Estado de São Paulo, Caderno de Imóveis, 31/07/1994, “Morumbi e Tatuapé lideram ranking do semestre”.



**Fotos 4.4 e 4.5: Edifícios residenciais no Alto Tatuapé**  
Fonte: Fotos da autora (2006)



**Foto 4.6: Foto aérea – Tatuapé (1994)**

**Fonte:** BASE Aerofotogrametria S. A.

Nos anos que sucederam a 1992 até 2005, predominaram no mercado imobiliário os lançamentos de 3 dormitórios, porém com números expressivos quanto aos lançamentos de 4 dormitórios ou mais – inclusive superior ao número de empreendimentos residenciais verticais de 2 dormitórios lançados no mesmo período.

<b>Lançamentos residenciais verticais – 1992 a 2005</b>				
	<b>Nº de lançamentos</b>	<b>Nº de unidades-tipo</b>	<b>Área total lançada</b>	<b>Área média útil lançada (m<sup>2</sup>)</b>
<b>1 dormitório</b>	3%	5%	2%	38,45
<b>2 dormitórios</b>	21%	32%	21%	58,90
<b>3 dormitórios</b>	52%	46%	45%	87,80
<b>4 ou + dormitórios</b>	24%	17%	32%	168,56
<b>3 ou + dormitórios</b>	76%	63%	77%	-

**Tabela 4.2: Lançamentos residenciais verticais (1992-2005)**

**Fonte:** Elaborado a partir de dados da EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, Março 2007 <sup>107 108</sup>.

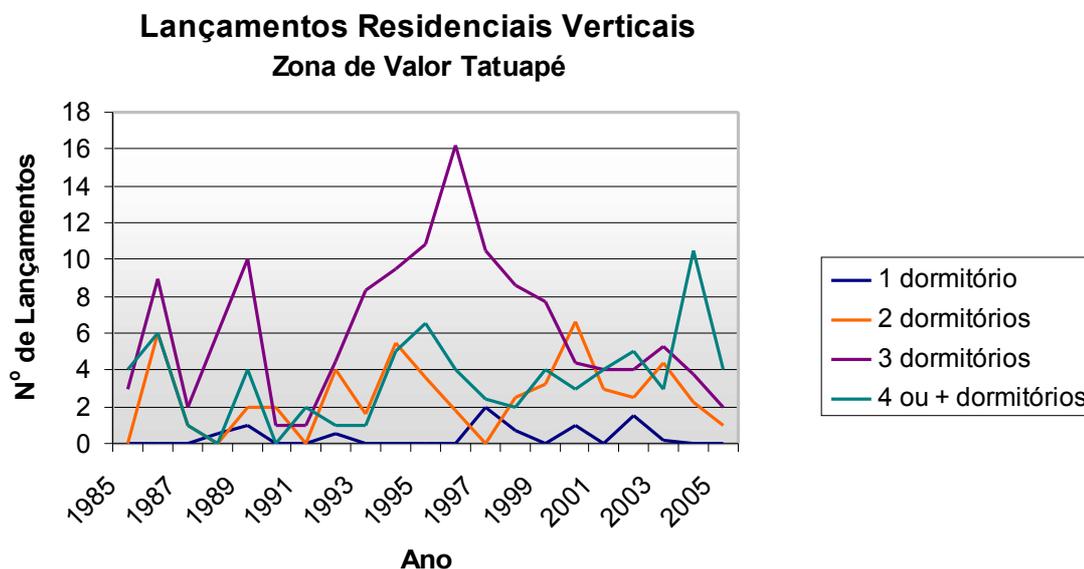
Como se pode verificar comparando as duas tabelas apresentadas, quanto ao processo de verticalização residencial no Tatuapé dos anos 1992 a 2005, em relação ao período de 1985 a 1991, do total de lançamentos, 76% foram de 3 ou mais dormitórios, mantendo a taxa dos anos anteriores e confirmando a vocação para o alto padrão, com acréscimo no número de unidades-tipo lançadas para 4 ou mais dormitório (17%). Conforme se pode observar no gráfico abaixo (Gráfico 4.1), o número de lançamentos de 3 dormitórios liderou por quase todo o período, desde 1985 e em relação às demais categorias, no entanto registrou queda no início dos anos 2000, quando ganham força os lançamentos de 4 ou mais dormitórios (isto ocorre especialmente no ano de 2004, quando no Tatuapé são lançados 10 empreendimentos de 4 dormitórios, atingindo o número de 758 unidades tipo lançadas e mais de 225 mil metros quadrados de área total e ascensão do preço do metro quadrado em relação aos três anos anteriores, conforme dados da Embraesp – Anexo D).

Quanto à área média útil lançada das unidades nos dois períodos, nota-se que, para todos os tipos de lançamentos, esta área sofreu uma diminuição da ordem de 15%, o que é representativo do fenômeno de diminuição na área útil dos apartamentos. No entanto, aqueles que parecem terem sofrido as menores perdas de área útil, se levar em conta o número de lançamentos e unidades lançadas no período, são os empreendimentos de 4 dormitórios ou mais, visto que a média obscurece a existência de lançamentos com maior metragem quadrada e que buscam atender a um público diferenciado, como personalidades, industriais e grandes empresários.

<sup>107</sup> Em anexo (D), ver planilhas para os dados coletados junto à EMBRAESP, por ano, de 1985 a 2005, para lançamentos residenciais verticais quanto a: Número de lançamentos; Número de unidades tipo; Número médio de banheiros sociais; Número médio de vagas de garagem; Área total construída lançada (em m<sup>2</sup>); Área média útil lançada (em m<sup>2</sup>); Preço por metro quadrado de área útil (em US\$).

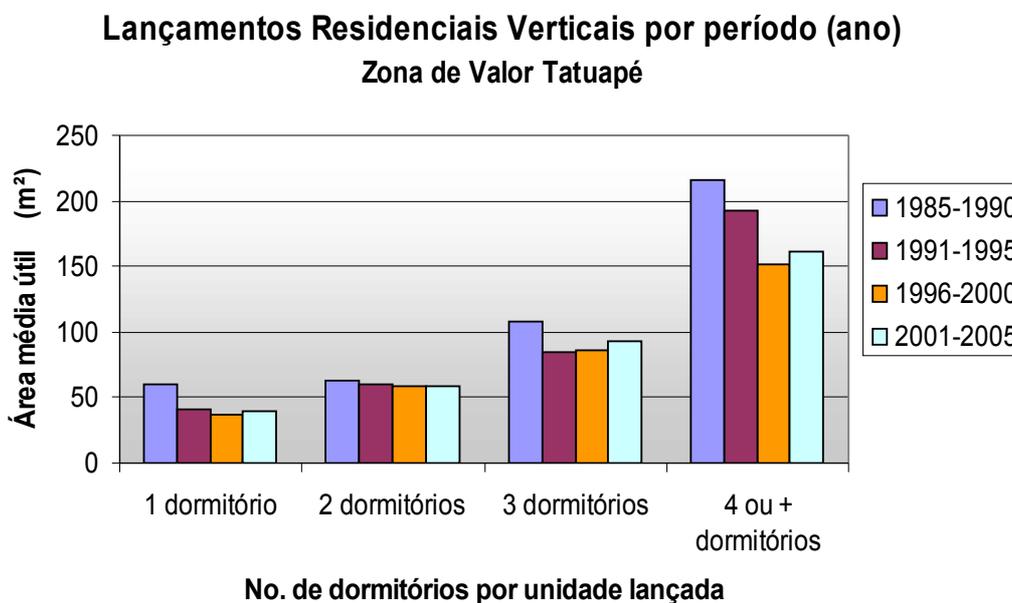
<sup>108</sup> Em anexo (D), ver planilhas para os dados coletados junto à EMBRAESP, por ano, de 1985 a 2005, para lançamentos comerciais quanto a: Número de lançamentos; Número de conjuntos lançados; Número médio de lavabos; Número médio de vagas de garagem; Área total construída lançada (em m<sup>2</sup>); Área média útil lançada (em m<sup>2</sup>); Preço por metro quadrado de área útil (em US\$).

É importante ainda destacar que os lançamentos de dois dormitórios, por todo o período analisado, teve importante participação no mercado, ao contrário dos lançamentos de um dormitório que não ultrapassaram 3% do total dos lançamentos entre 1985 e 2005.



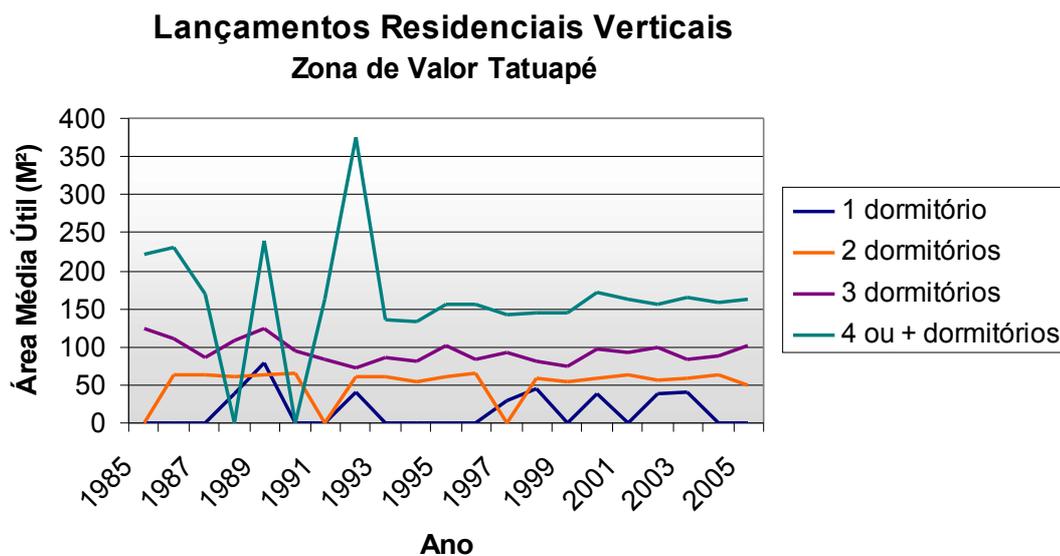
**Gráfico 4.1: Lançamentos residenciais verticais por ano (1985-2005)**

**Fonte:** Elaborado a partir de dados da EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, Março 2007



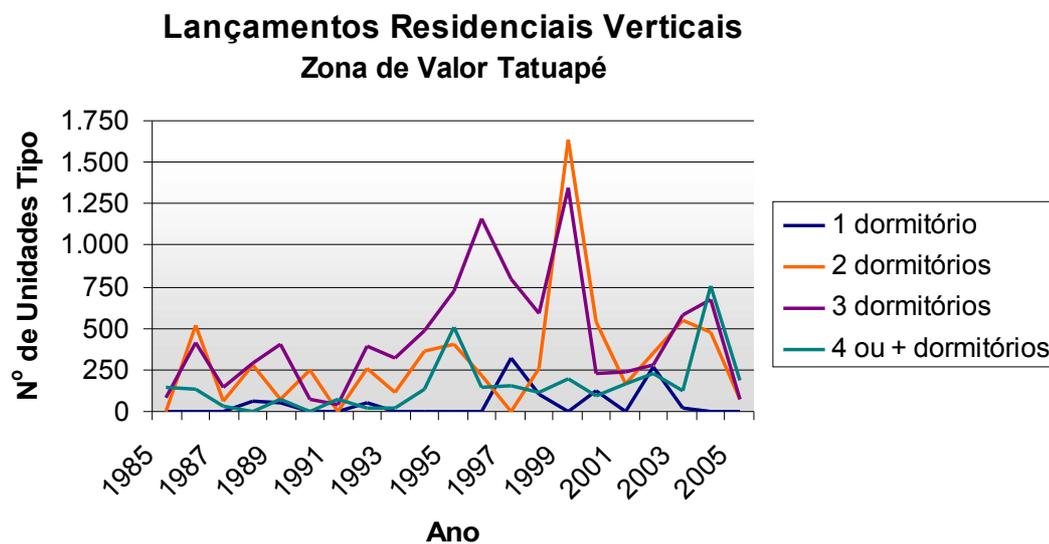
**Gráfico 4.2: Área média útil dos lançamentos residenciais verticais por grupo de número de dormitórios e por ano (1985-2005) - em m<sup>2</sup>**

**Fonte:** Elaborado a partir de dados da EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, Março 2007



**Gráfico 4.3:** Área média útil dos lançamentos residenciais verticais por ano (1985-2005), por número de dormitórios - em m<sup>2</sup>

Fonte: Elaborado a partir de dados da EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, Março 2007



**Gráfico 4.4:** Número de unidades-tipo dos lançamentos residenciais verticais por ano (1985-2005), por número de dormitórios - em m<sup>2</sup>

Fonte: Elaborado a partir de dados da EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, Março 2007

Estes números de lançamentos, em maioria de três ou mais dormitórios, resultaram para o espaço urbano do bairro o incremento da área construída residencial, o que é confirmado pelos dados da Prefeitura de São Paulo. Segundo a Secretaria de Planejamento Urbano (Mapa de evolução da área construída residencial da Publicação Município em Mapas – Série Dinâmica Urbana 2006), no período de 1991 a 2004, a área construída residencial vertical do Distrito Tatuapé aumentou entre 100% e 300% e na área do Jardim Anália Franco teve crescimento de 300% a 500%.



**Foto 4.7: Jd. Anália Franco, CERET (à direita) e Alto Tatuapé ao fundo**

**Fonte:** Foto da autora (2004)

Além das áreas vazias do Jardim Anália Franco e da parte alta do Tatuapé, foram ocupados também, durante os anos 90, os terrenos que anteriormente abrigavam indústrias e que foram sendo abandonados ao longo destes mesmos anos. Um caso exemplar é o que ocorreu com a quadra onde funcionou até 1996 a fábrica da Celite – Indústria Cerâmica, após ser comprada pela empresa Incepa. Todo o seu complexo industrial, que estava abrigado em cerca de 25 mil metros quadrados, foi demolido e, no local, foram construídos uma unidade do supermercado Pão de Açúcar, diversos edifícios residenciais e uma praça – como medida compensatória para minimizar os impactos da verticalização.

No entanto, neste caso, é interessante notar que dos edifícios construídos no local no início dos anos 2000, a maioria foi construída pela Incosul (hoje Trisul, após sua união com a construtora Tricury). Assim, pode-se verificar que o desenvolvimento do mercado imobiliário na região atraiu empresas atuantes até então em outras áreas da cidade. Construtoras como Cyrella, Goldfarb, Trisul e Klabin Segall estão construindo ou já passaram pelo Tatuapé.



**Foto 4.8: Antiga área da Celite, após a demolição de seu complexo industrial (1999)**

**Fonte:** Gazeta do Tatuapé – Suplemento Especial de aniversário dos 335 anos do Tatuapé, p. 37, out. 2003



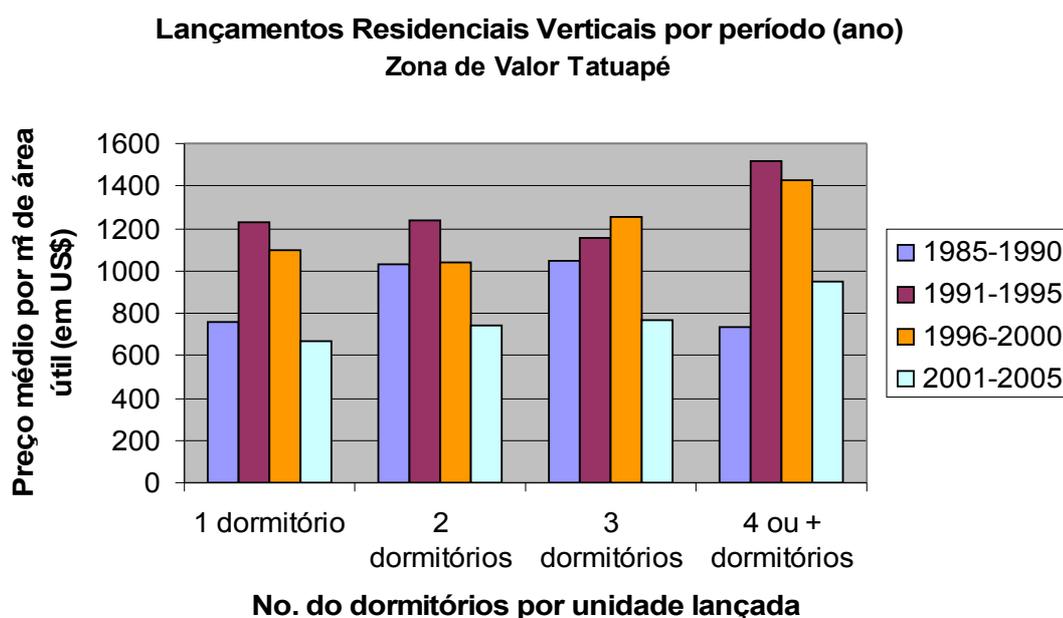
**Foto 4.9: Verticalização residencial de alto padrão na antiga área da Celite**

**Fonte:** Foto da autora (2007)

Quanto ao valor do metro quadrado dos lançamentos, no período de 1985-2005, este tiveram grande variação, em todos os grupos de dormitórios, e isto está relacionado tanto ao fato da oscilação da moeda, como também é representativo do movimento do mercado imobiliário que às vezes pode valorizar um determinado tipo de

empreendimento em relação a outros por aquele agregar algum tipo de valor ou status – por exemplo, os *lofts* e apartamentos tipo estúdio que, com área útil menor e menor número de dormitórios, por modismo seu metro quadrado se torna mais elevado.

No entanto, pode-se dizer que o quatro dormitórios dominou, após os anos 90, como o empreendimento que agregou maior valor por metro quadrado, possivelmente em função da sofisticação do padrão deste empreendimentos ao longo dos últimos anos. Em seguida estiveram os lançamentos de três dormitórios, os quais sofreram aumento do metro quadrado nos últimos anos em função do incremento de áreas de lazer nos condomínios, mas também em função da valorização de imóveis com mais de 3 dormitórios nos últimos anos. Nota-se que esta tipologia tem se tornado cada vez menos acessível para as classes médias da cidade que, por outro lado, vem perdendo renda desde os anos 90.



**Gráfico 4.5: Preço médio por m<sup>2</sup> de área útil dos lançamentos residenciais verticais por grupo de número de dormitórios, por ano (1985-2005) - em US\$**

**Fonte:** Elaborado a partir de dados da EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, Março 2007

Atualmente, o mercado imobiliário está migrando para a parte baixa do Tatuapé, onde existem diversos lançamentos de diferentes perfis (desde dois dormitórios a quatro dormitórios, de edifícios isolados a condomínios verticais e com empreendimentos que utilizam o recurso de edifícios com seis apartamentos por andar, artifício que vem se popularizando no mercado imobiliário. Como já foi dito, o espaço urbano da parte baixa

do Tatuapé, de ocupação mais antiga é o que melhor expressa o momento de transformação pelo qual passa o bairro. “Região até o ano passado [2004] ocupada essencialmente por casas térreas, terrenos baldios e galpões de fábricas desativadas, o entorno do Piqueri está mudando de cara. Onde não havia nenhum prédio, hoje há três grandes empreendimentos residenciais em construção na Rua Tuiuti, a mesma da entrada principal do parque.” (ESP, 2005)<sup>109</sup>. Novos edifícios são construídos ao lado das indústrias que ainda resistem no território, mas ilhas de alto padrão, à maneira como ocorreu e vem ocorrendo na parte alta, vem se configurando na região, especialmente em torno do Parque do Piqueri. Em poucos anos, esta região do Baixo Tatuapé, que até o começo dos anos 2000 era opção para quem não queria sair do bairro, mas queria gastar menos com o valor do imóvel, foi deixando de ser esta alternativa devido à rápida valorização e ao altíssimo preço do metro quadrado na parte alta.

A expansão da valorização imobiliária hoje não se restringe ao Baixo Tatuapé (ao norte), mas também invade áreas nas divisas com o perímetro valorizado, tanto a leste, nas proximidades da Avenida Antonio de Barros, como ao sul, em torno das Avenidas Regente Feijó e Vereador Abel Ferreira, em sentido à Água Rasa e à Vila Formosa. Fonseca denomina este fenômeno de “artificialização” nos limites dos bairros valorizados. Este autor, em seu trabalho, afirma que:

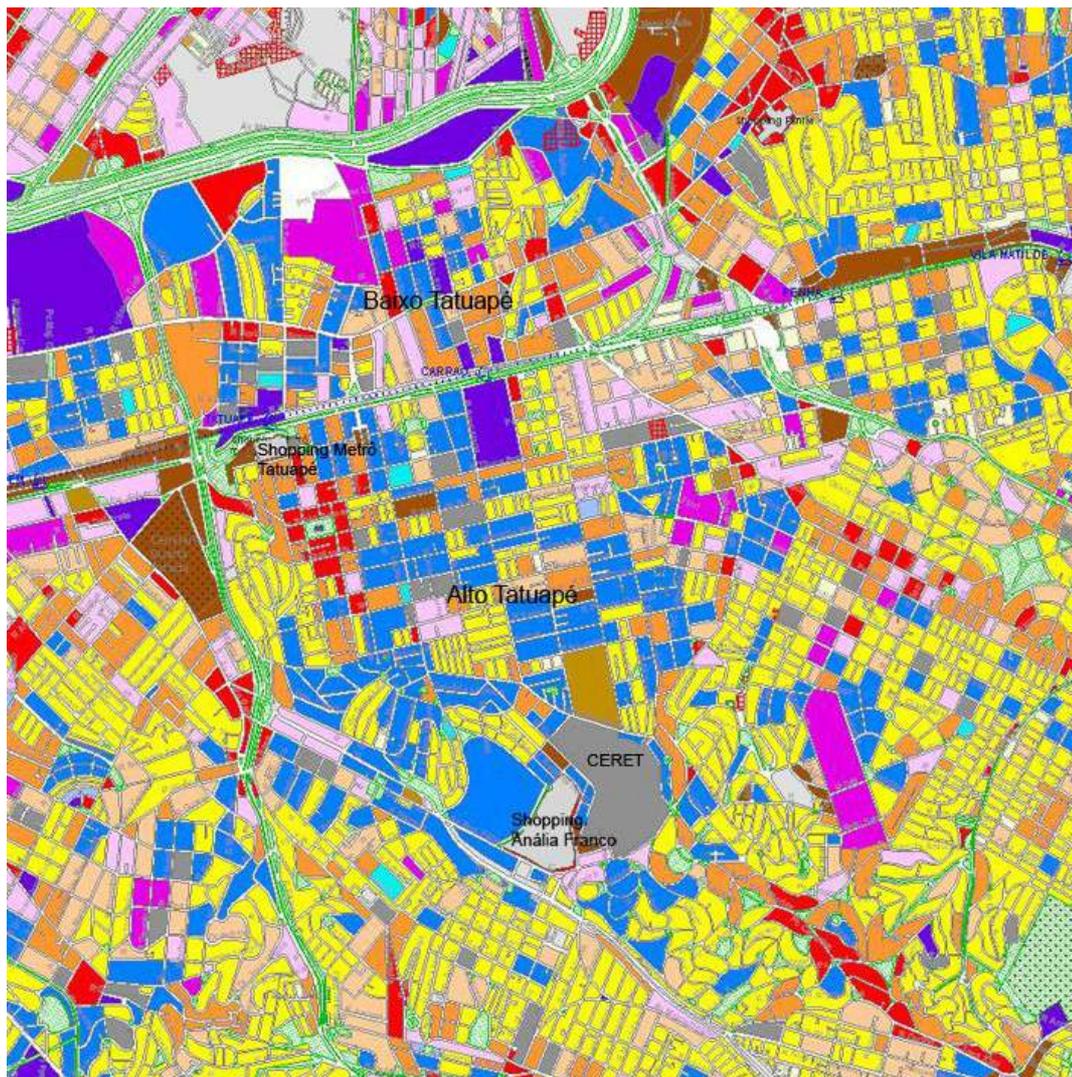
*“Surpreendentemente, tais expansões são facilmente aceitas pelo mercado, pois, proprietários de lotes, construtores e corretores de imóveis têm interesse nessa artificialização. O mesmo acontece na zona norte, onde o Jardim São Paulo não cessa de se 'expandir', na zona leste onde o Tatuapé, a seguir esta toada, em breve será o maior bairro nominal da cidade.” (FONSECA: 2004, p. 53)*

A evolução do uso do solo no Tatuapé, em função da valorização imobiliária após meados dos anos 80 e intensificada nos anos 90, gerou, para o momento atual, um espaço urbano concentrado quanto ao médio-alto e alto padrão residencial, com formação de ilhas homogêneas de ocupação pela classe alta em edifícios verticais e condomínios, levando à diferenciação sócio-espacial do bairro no tecido urbano, contrastando com seu entorno, predominantemente de ocupação horizontal (ver Figura 4.6), e destacando-se especialmente pelos desenho e padrão próprios das edificações produzidas no Tatuapé.

---

<sup>109</sup> SOUZA, Bárbara. Empreendedores descobrem o Ibirapuera da zona leste. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 08 jan. 2005. Cidades, Metrópole, C3.

### Predominância de uso por quadra fiscal - 2004



#### Legenda

-  Favela\_2000
-  Cemitério
-  Shopping Center
-  Metrô\_Linha
-  Metrô\_Estação
-  SEGTOS\_GEO212
-  Área Municipal

#### Predominância de uso 2004

-  1 - R. H. Baixo Padrão
-  2 - R. H. Médio /Alto Padrão
-  3 - R. V. Baixo Padrão
-  4 - R. V. Médio /Alto Padrão
-  5 - Comércio e Serviços
-  6 - Indústria e Armazens
-  7 - Residencial + Com./Serv.
-  8 - Residencial + Ind./Armazens
-  9 - Com./Serv. + Ind./ Armazens
-  10 - Garagens
-  11 - Equipamentos Públicos
-  12 - Escolas
-  13 - Terrenos Vagos
-  14 - Outros
-  15 - Sem predominâncias
-  0 - Sem Informação

**Figura 4.6: Mapa de predominância de uso por quadra fiscal (2004)**

Fonte: PMSP - SEMPLA/Dipro; TPCL/RI – Secretaria Municipal de Finanças

## 4.2 Os empreendimentos residenciais verticais de médio e alto padrão

Segundo Antônio Cláudio Fonseca (2004), em sua tese de doutorado, o caso da valorização imobiliária no Tatuapé é expressivo na cidade, especialmente o episódio do Jardim Anália Franco que resultou em um grande sucesso de lançamentos e vendas a partir de uma gleba desocupada. Já quanto ao perfil dos empreendimentos residenciais, Fonseca afirma que:

*“Com características locais, embora não exclusivas, os lançamentos nesta área foram comandados por promotores imobiliários locais e com larga tradição de empreender na zona leste. Construíram um produto de forte cor local, menos quanto à formulação de implantação e plantas, mas principalmente na elaboração das fachadas e acabamentos internos e externos. Os incorporadores puderam perceber que havia ali, um comprador endinheirado, fortemente ligado ao bairro, capaz de permanecer no antigo local de moradia, caso lhe fosse oferecido uma moradia compatível com o padrão econômico que ele tinha atingido. Diferentemente do usual, esta população que morava no Tatuapé, ao melhorar seu nível de renda, permaneceu no bairro, garantindo um volume enorme de investimentos imobiliários nesta área que ficou conhecido como Jardim Anália Franco.”* (FONSECA: 2004, p. 44-45)

Quanto à produção arquitetônica, nesta área que para Fonseca ficou conhecida como Jardim Anália Franco e que aqui se denominou Tatuapé (conforme a metodologia da pesquisa), empreendedores produziram, segundo este autor, um produto imobiliário de forte cor local, ou seja, cuja imagem – transmitida através da fachada – é capaz de fazê-lo se diferenciar dos demais produtos imobiliários oferecidos na Zona Leste e até mesmo na cidade em função de um desenho quase próprio.

Isto é tão verdadeiro para o Tatuapé quanto mais se pode conhecer a sua produção residencial vertical, especialmente aquela realizada pelas construtoras pioneiras na região. As principais construtoras originárias no bairro e que até hoje atuam com liderança no Tatuapé construíram, através de seus empreendimentos, uma identidade para o alto padrão do bairro. O desenho arrojado das fachadas, com sacadas proeminentes, elevadores panorâmicos e uso do vidro marcaram os projetos das fachadas dos edifícios no bairro, que ainda superam na preferência dos construtores em relação ao “estilo neoclássico”, em voga na maioria dos bairros em verticalização e valorizados da cidade nos últimos anos.

A seguir, apresentam-se algumas fachadas, em ordem cronológica (por ano de entrega do empreendimento – conjuntos de fotos 4.10 e 4.11), para projetos das duas principais construtoras atuantes e emergentes na região e que marcam a paisagem do bairro: a Porte Engenharia e a Construtora Hernandez. Como se poderá verificar, ambas seqüências de imagens exprimem o desenvolvimento deste desenho próprio das fachadas dos edifícios para o Tatuapé que se obteve através das formas, cores e materiais adotados.

Nota-se, nestes dois exemplos a seguir, que a imagem do produto oferecido no Tatuapé tem investido em formas arquitetônicas geométricas diferenciadas, externalizadas nos desenhos para as sacadas e nos elementos e figuras que valorizam a verticalidade do empreendimento. Pode-se verificar, inclusive, como no caso da Construtora Hernandez, com produção mais antiga na região, que logo após meados dos anos 80, com o impulso para os empreendimentos de alto padrão, as fachadas tem seus projetos alterados rapidamente em relação ao início da década.

Uma parte desta tendência de formas para as fachadas está no fato de serem frutos de um produto que também se origina a partir do bairro e a partir de sua demanda própria, mas uma grande parte se deve ao fato de que os empreendimentos estão em sua maioria associados a determinados nomes do mercado de arquitetura, inclusive de profissionais locais, e que utilizam o mesmo conceito em diversos projetos. Este conceito é reutilizado não somente por decisão do arquiteto, mas por ser uma fórmula de venda consagrada ao longo dos anos de experiência no mercado das construtoras e incorporadoras no bairro, especialmente quando se tratam de empreendimentos de alto padrão e de mais de três dormitórios.

Um exemplo pode-se ser constatado também no caso da Construtora Hernandez. Somente entre os projetos apresentados nas imagens a seguir e daqueles entregues após a metade dos anos 80, todos de 3 ou mais dormitórios, dez deles são projetos do arquiteto Joel Abraão (J. J. Abrão Arquitetura), arquiteto sediado no bairro e que se destacou especialmente após realizar projeto para a obra do Complexo Anhanguera da rede SBT de televisão. Além disso, nota-se a presença no bairro, mais recentemente também projetos de arquitetos mais conhecidos no mercado fora do Tatuapé e a contratação de arquitetos paisagistas e decoradores nos últimos anos. Como lembrou Fonseca (2004), “os arquitetos paisagistas e arquitetos de interiores têm tido papel de destaque no plano de comercialização dos imóveis, na medida em que seu trabalho tem sido considerado como vantagem competitiva para o empreendimento imobiliário, realizado por esse segmento.” ( p. 161).

**Porte Engenharia - Cronologia de fachadas ( por ano de entrega)**

<p style="text-align: center;"><b>1993</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>1995</b></p> 
<p><b>Edifício Saint Martin</b> Apartamento Tipo - Área Útil: 163,69m<sup>2</sup></p>	<p><b>Condomínio Parque Imperial</b> Apartamento Tipo - Área Útil: 115,69m<sup>2</sup></p>
<p style="text-align: center;"><b>1997</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>1999</b></p> 
<p><b>Edifício Cristale</b> Apartamento Tipo - Área Útil: 240,83m<sup>2</sup></p>	<p><b>Sainte Marie</b> Apartamento Tipo - Área Útil: 137,47m<sup>2</sup></p>

<p style="text-align: center;"><b>2001</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>2003</b></p> 
<p><b>Edifício Paineiras</b> Apartamento Tipo - Área Útil: 193,84m<sup>2</sup></p>	<p><b>Edifício Saint Thomas</b> Apartamento Tipo - Área Útil: 118,03m<sup>2</sup></p>
<p style="text-align: center;"><b>2005</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>2006</b></p> 
<p><b>Edifício Terraços Itapeti</b> Apartamento Tipo - Área Útil: 329,13m<sup>2</sup></p>	<p><b>Edifício Villa Lobos</b> Apartamento Tipo - Área Útil: 257,76 m<sup>2</sup></p>

**Foto 4.10: Cronologia de fotos de fachadas de edifícios, por ano de entrega – Porte Engenharia (1993 - 2006)**

**Fonte:** Imagens disponíveis na internet<sup>110</sup>.

<sup>110</sup> Disponível no site <<http://www.porteconstrutora.com.br>>.

**Construtora Hernandez - Cronologia de fachadas ( por ano de entrega)**

<p style="text-align: center;"><b>1980</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>1984</b></p> 
<p><b>Edifício Aragon</b> Apartamento Tipo – Área Útil: 96,3 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Edifício Zamora</b> Apartamento Tipo – Área Útil: 86 m<sup>2</sup></p>
<p style="text-align: center;"><b>1987</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>1989</b></p> 
<p><b>Edifício Castilha Plaza</b> Apartamento Tipo – Área Útil: 185 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Edifício Torremolinos</b> Apartamento Tipo – Área Útil: 215 m<sup>2</sup></p>

1990

**Edifício Pamplona**Apartamento Tipo – Área Útil: 119 m<sup>2</sup>

1991

**Edifício Salamanca**Apartamento Tipo – Área Útil: 186 m<sup>2</sup>

1995

**Edifício Tordesilhas**Apartamento Tipo – Área Útil: 188 m<sup>2</sup>

1997

**Edifício Asturias**Apartamento Tipo – Área Útil: 147 m<sup>2</sup>

1999



**Edificio Almeria**  
Apartamento Tipo – Área Útil: 246 m<sup>2</sup>

2001



**Edificio Albarracin**  
Apartamento Tipo – Área Útil: 168 m<sup>2</sup>

2002



**Edificio Valladolid**  
Apartamento Tipo – Área Útil: 156 m<sup>2</sup>

2003



**Edificio Algeciras**  
Apartamento Tipo – Área Útil: 133 m<sup>2</sup>

<p style="text-align: center;"><b>2004</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>2005</b></p> 
<p><b>Edifício Vizcaya</b> Apartamento Tipo – Área Útil: 120 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Edifício Costa Blanca</b> Apartamento Tipo – Área Útil: 95,5 m<sup>2</sup></p>
<p style="text-align: center;"><b>2005</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>2007</b></p> 
<p><b>Residencial Gran Canaria</b> Apartamento Tipo – Área Útil: 223 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Edifício Costa Del Sol</b> Apartamento Tipo – Área Útil: 138,5 m<sup>2</sup></p>

**Foto 4.11: Cronologia de fotos de fachadas de edifícios, por ano de entrega – Construtora Hernandez (1980 - 2007)**

**Fonte:** Imagens disponíveis na internet<sup>111</sup>.

<sup>111</sup> Disponível no site <<http://www.hernandez.com.br>>.

Quanto ao programa arquitetônico das unidades de alto padrão no bairro, sobretudo aquelas de 4 dormitórios ou mais, de forma geral, o que se pode notar é que, na evolução dos projetos há tendência cada vez maior em evitar a sobreposição de funções – idéia não exclusiva do local – com a criação, inclusive, de novos ambientes. A compartimentação das unidades também é sinônimo de valorização do imóvel na venda, pois é visto socialmente como um recurso da moradia das classes média e, especialmente, da classe alta. Isso tem gerado projetos de arquitetura onde a qualidade espacial fica subordinada à garantia de status ao empreendimento.

Sobre isso lembrou Fonseca que afirma que: “A separação das salas em sala de estar, sala íntima, sala de jantar, ou denominações mais atuais como ‘home-theater’, seja lá o que isto signifique, tem gerado espaços ruins, porque cada vez mais compartimentadas, e em decorrência, áreas cada vez mais reduzidas. A área destinada a galeria, por exemplo, que sugere um grande espaço de passagem e permanência, é na verdade parte de um corredor de circulação, já por si, estreito e comumente mal iluminado. O espaço mais compartimentado sugere, para os segmentos de classe média, a presença de mais prestígio para o apartamento, pois que a publicidade imobiliária ainda propõe a idéia de que é aceita pela sociedade, de que com um número maior de espaços exclusivos, permite maior conforto.” (FONSECA: 2004, p. 328).

A respeito deste fenômeno nos empreendimentos, pode-se acompanhar abaixo dois exemplos de plantas de apartamentos (um projeto da Porte Engenharia e outro da Construtora Hernandez – Figuras 4.7 e 4.8) para o ano de 2005, estágio mais atual do mercado imobiliário residencial de alto padrão no Tatuapé. Nestes projetos, além do que ocorre com o espaço das salas que se pode ver acima, notam-se os diversos usos que ganham os terraços dos apartamentos, cada vez maiores e multifuncionais, inclusive abrigando churrasqueira e somando como espaço para refeições. Também é possível verificar a incidência de maior números de banheiros e de outro item de valorização do apartamento: a suíte – com banheiro exclusivo para quase todos os dormitórios da unidade, reduzidos em área e alguns um pouco maiores para compor com a banheira das suítes-master.

*“A questão dos banheiros é sintomática da manipulação dos espaços a partir dos interesses de mercado. (...) No período de tempo que vai do início do século XX até nossos dias os banheiros saíram de pequeno apêndice construído no fundo do lote dos sobrados paulistanos mais pobre ou peça única no andar superior dos sobrados mais ricos, para constituírem em elementos importantes na valorização dos dormitórios dos apartamentos de luxo, constituindo-se parte do espaço denominado de suíte máster.” (FONSECA: 2004, p. 340)*

Ainda nestes exemplos, cozinhas e áreas de serviço apresentam áreas reduzidas, que se comparadas aos espaços destinados ao estar e descanso são infinitamente inferiores, acusando a desproporcionalidade em área diante das demais que compõem o apartamento e colocando à vista a atual hierarquização dos espaços dentro desta tipologia de projeto. Vagas de garagem também valorizam o imóvel e tendem a ser mais numerosas quanto maior o valor da unidade e o padrão de renda do público alvo do projeto.

Nas unidades de médio padrão, de dois e três dormitórios, não considerados de luxo, como já observado no capítulo anterior, vem ocorrendo progressivamente o decréscimo na metragem dos apartamentos, evitando-se, ao máximo a sobreposição de funções. No entanto, no Tatuapé, mesmo em lançamentos residenciais de menor padrão, com dois dormitórios, as construtoras procuram passar a imagem de sofisticação e de alto padrão através da fachada do edifício – por exemplo, no Edifício Navarra (Foto 4.12), entregue em 2005 (área útil da unidade igual a 66 m<sup>2</sup>).



**Foto 4.12: Planta de apartamento no Edifício Navarra (2 dormitórios) – Construtora Hernandez (2005)**

**Fonte:** Imagem disponível na internet <sup>112</sup>

---

<sup>112</sup> Disponível no site <<http://www.hernandez.com.br>>.



**Figura 4.7: Planta de apartamento do Edifício Terraços Itapeti – Porte Engenharia (2005)**  
Fonte: Imagem disponível na internet<sup>113</sup>



**Figura 4.8: Planta de apartamento no Edifício Gran Canaria – Construtora Hernandez (2005).** Fonte: Imagem disponível na internet<sup>114</sup>

<sup>113</sup> Disponível no site <<http://www.porteconstrutora.com.br>>.

<sup>114</sup> Disponível no site <<http://www.hernandez.com.br>>.

Outras tipologias também foram exploradas no Tatuapé: o *loft* foi uma delas. Este tipo de projeto já era comercializado em outras áreas da cidade e foi utilizado no bairro como símbolo de novo espaço valorizado de moradia para a classe alta. “Usualmente essas novas denominações para supostos novos espaço resultam da busca de novas imagens atreladas a novos produtos, que possam ampliar as possibilidades de comercialização. O loft, que em inglês significa sótão; galeria elevada (em igreja); um dos andares superiores de um galpão ou estabelecimento de negócio, e quando não dividido; esse espaço adaptado para moradia ou estúdio, vem da requalificação de antigos espaços de armazenagem na cidade de Nova York e que foram transformados em espaços residenciais, com amplos espaços e pés-direitos elevados. No Brasil estes espaços foram banalizados em apartamentos com pé-direito duplo, em geral com mezanino, mas com sentido completamente diferente daquele que lhe deu origem.” (FONSECA: 2004, p. 328)

Um dos empreendimentos da Pozelli Construtora e Incorporadora, ao lado do Shopping Jardim Anália Franco é o Pozelli Loft, com unidades de vão de 75 a 198 metros quadrados e que podem ter até quatro vagas de garagem. É também um projeto do arquiteto Joel Abrão.

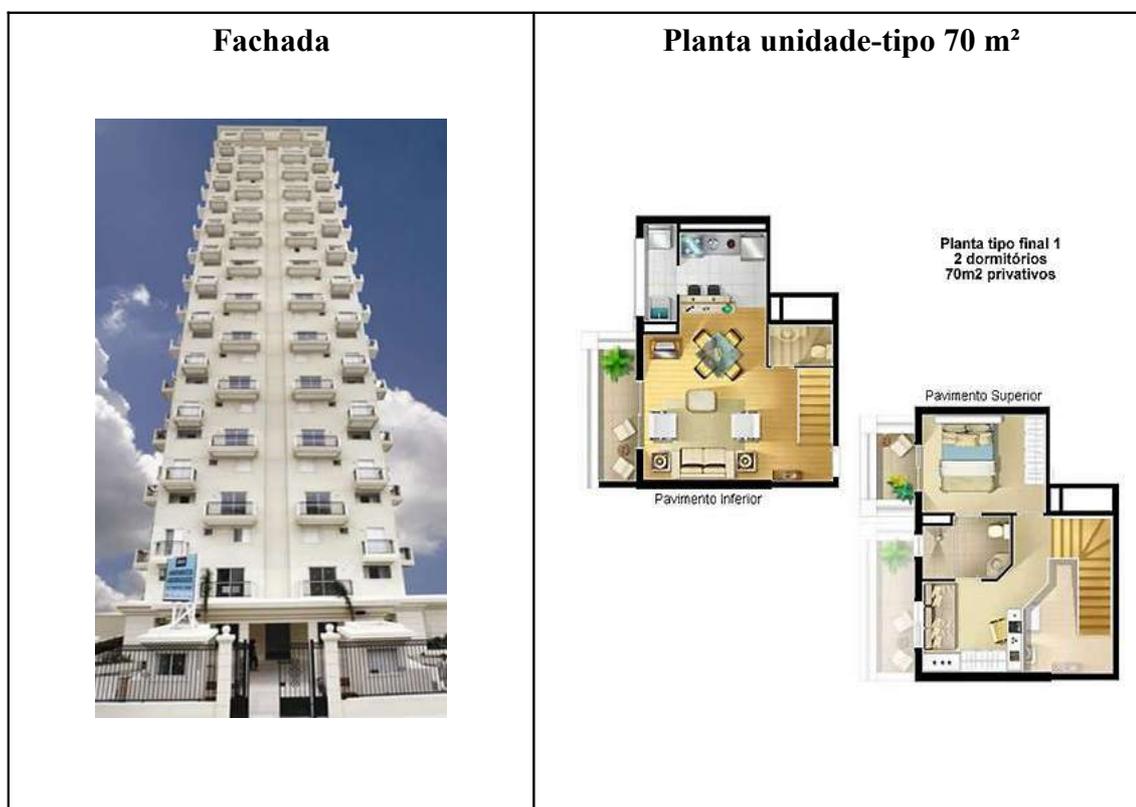


**Figura 4.9: Projeto (fachada e planta-tipo) do Loft Pozelli – Pozelli Construtora e Incorporadora (2005)**

**Fonte:** Imagens disponíveis na internet<sup>115</sup>

<sup>115</sup> Imagens disponíveis em <<http://www.pozelli.com.br>>.

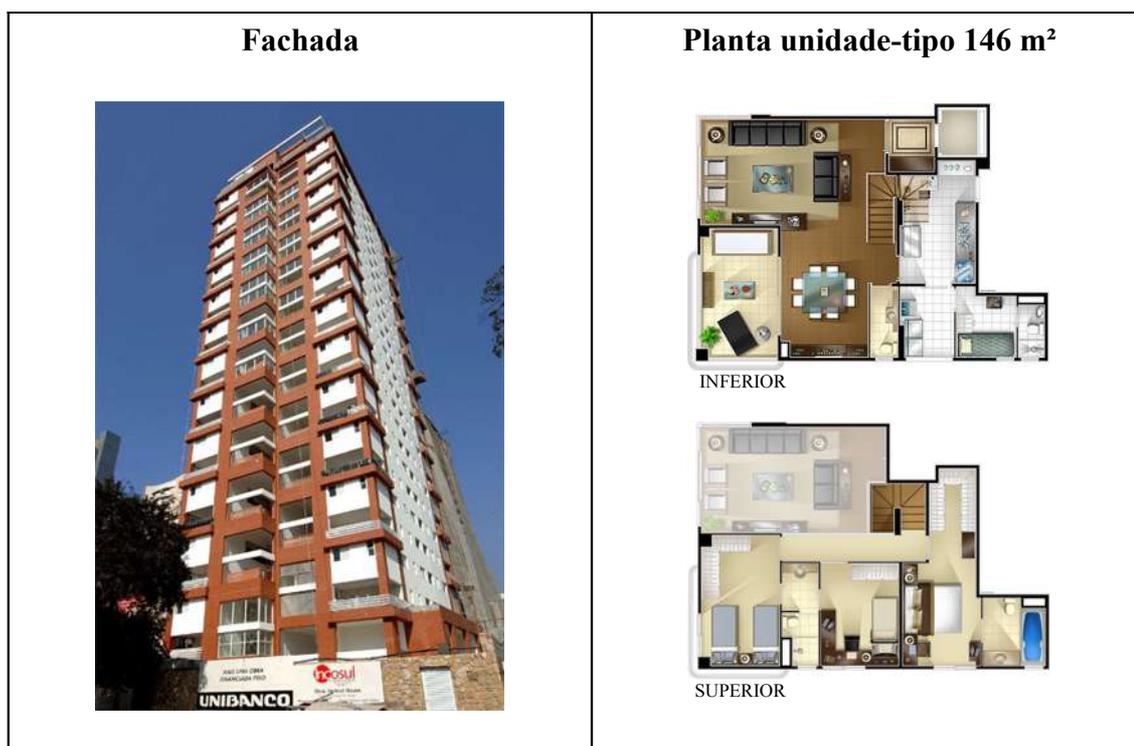
Empreendimentos assobradados também foram adotados por construtoras como projetos com possibilidades de grande aceitação pelo médio e alto padrões na região, seguindo a linha dos lançamentos tipo *loft*. A Construtora Incosul apostou neste modelo de empreendimento ao lançar dois edifícios no mesmo quarteirão (aquele desocupado pela fábrica da Celite): o edifício Absolute (2005, unidade-tipo com 70 m<sup>2</sup>) e o edifício Vertical House (2006, unidade-tipo com 146 m<sup>2</sup>). Somente nesta quadra, a Incosul possui 5 empreendimentos: além dos dois mencionados entregou dois projetos em 2006, o Mansão de Bragança e o Maison de Versailles (ambos em estilo neoclássico) e o edifício Vinhas do Tatuapé. Com isso, pode-se notar que a Incosul optou por realizar vários empreendimentos com um edifício por lote ao invés de construir um grande condomínio fechado com o remembramento dos terrenos.



**Figura 4.10: Projeto (fachada e planta-tipo) do edifício Absolute – Incosul (2005)**

**Fonte:** Imagens disponíveis na internet<sup>116</sup>.

<sup>116</sup> Imagens disponíveis no site <<http://www.trisul-sa.com.br>>.



**Figura 4.11: Projeto do edifício Vertical House – Incosul (2006)**

**Fonte:** Imagens disponíveis na internet<sup>117</sup>.

Em relação às áreas para onde tem se expandido o mercado imobiliário e a valorização do Tatuapé, destacam-se dois projetos que tem em comum o fato de configurarem grandes condomínios fechados, mais raros no Alto Tatuapé. Ao norte, no Baixo Tatuapé, acaba de ser entregue o empreendimento Residencial Club Tuiuti, ao lado do Parque do Piqueri, e ao leste do Distrito Tatuapé está em construção o condomínio “Central Park Prime”, que contempla uma grande área verde interna e ocupará um terreno de mais de 35 mil metros quadrados liberados em função da saída, deste local, da indústria Tabacow.

O Residencial Club Tuiuti, condomínio com seis torres em 27 mil metros quadrados de terreno, foi construído pelas empresas Rossi Residencial e America Properties em associação com o Banco Pactual. Segundo um de seus diretores, em matéria do Estado de São Paulo de 08/01/2005<sup>118</sup>, deste empreendimento que foi lançado em setembro de 2004, em apenas um mês já haviam sido vendidos 95% dos seus 624 apartamentos, número esperado para ser comercializado em um ano: “Os apartamentos têm três e quatro dormitórios, com preços que variam de R\$ 156.823,00 a R\$ 283.487,00. A intenção dos construtores é que o condomínio seja um bairro dentro do bairro. Além da infra-estrutura que áreas desse porte oferecem - playground, salões de festas e até

<sup>117</sup> Imagens disponíveis no site <<http://www.trisul-sa.com.br>>.

<sup>118</sup> SOUZA, Bárbara. Empreendedores descobrem o Ibirapuera da zona leste. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 08 jan. 2005. Cidades, Metrópole, C3.

cinema -, um riacho que corta o terreno vira uma cascata. Perto dela, haverá uma creche.” (ESP, 2005)<sup>119</sup>. São apartamentos de 3 ou 4 dormitórios de variam entre 91,88 e 122,15 metros quadrados.



**Figura 4.12: Projeto para fachada do edifício do Residencial Club Tuiuti (lançamento em 2004)**

**Fonte:** Imagem disponível na internet<sup>120</sup>.

Já o Central Park Prime, é obra de uma associação entre as construtoras Lucio Engenharia, que tem origens no Tatuapé, e a Cyrella, que já havia vislumbrado no bairro oportunidades de lucros no setor. Projeto do arquiteto Itamar Berezin, nome requisitado atualmente no mercado imobiliário na cidade, conta com projetos paisagístico e de decoração para atrair o público de alto padrão para esta área que está entre o Distrito Tatuapé e a Vila Carrão. Serão oito edifícios totalizando 532 unidades, com a média de 25 pavimentos cada. A área útil dos apartamentos varia entre 176 e 315 metros quadrados para unidades tipo e entre 329 e 609 metros quadrados para as coberturas, com três a cinco vagas de garagem.

---

<sup>119</sup>Idem.

<sup>120</sup> Imagem disponível no site <<http://www.rossiresidencial.com.br/empreendimentos/tuiuti>>.



**Figura 4.13: Projeto para fachada dos edifícios do “Central Park Prime” (lançamento em 2007)**

**Fonte:** Imagem disponível na internet<sup>121</sup>

Em comum, estes dois projetos – o Club Tuiuti e o “Central Park Tatuapé” – tem a proposta de implantação em condomínio fechado, que expressa a valorização deste tipo de empreendimento que prega a proximidade do verde e a oferta de equipamentos de lazer e serviços exclusivos aos moradores, além de serem conjuntos de edificações cercados e murados tendo como argumento a proteção contra a insegurança da cidade. Teresa Caldeira (2000) classificou estes condomínios de enclaves fortificados, onde, junto com a aparecimentos dos muros, também se cria uma nova ordem privada e uma relação contrariada desta com o espaço público, o qual é renegado aos pobres e aos não-inseridos na condição social daqueles que os habitam<sup>122</sup>.

<sup>121</sup> Imagem disponível no site <<http://www.cyrela.com.br/web/ficha/centralparkprime>>

<sup>122</sup> O tema da relação que se cria entre espaços público e privado devido às transformações no bairro será abordado no capítulo 5.

### 4.3 A publicidade imobiliária na comercialização de apartamentos

Para o sucesso dos empreendimentos imobiliários no últimos tempos um item ganhou especial atenção de seus promotores dentro do processo de produção e venda de apartamentos: o marketing imobiliário. Com o objetivo principal de criar a imagem convincente do lançamento imobiliário e, com isso, atrair seu público alvo, o marketing vem desde a década passada preocupando-se em inserir o produto imobiliário na rotina da população, aproximando-o do consumidor – divulgando o empreendimento nas ruas, mas também introduzindo o anúncio imobiliário na mídia digital e televisiva – e em garantir o êxito do negócio.

Como foi visto anteriormente, o edifício e o apartamento como negócio e mercadoria vem se sobrepondo aos interesses da qualidade do espaço de moradia desde a concepção da proposta de arquitetura, com a redução de áreas e a exploração de novos conceitos e modos de vida. Neste exercício de projeto a participação do marketing tem se destacado quando transforma a fachada do edifício, de elemento essencial no projeto do arquiteto à embalagem para este produto em exposição.

*“A criação da imagem do edifício de apartamentos, utilizando a fachada como um grande outdoor de venda, nem sempre refletindo a realidade do edifício, surge mais fortemente na cidade a partir de 1995, quando os profissionais de marketing entram com muito poder de decisão no mercado imobiliário paulistano. A principal mudança verificada é que, se no passado a estratégia de vendas se baseava no esforço de levar o cliente ao imóvel, agora, a publicidade visa construir uma imagem para o produto, e nesse contexto, a arquitetura é uma simples faceta do problema.” (FONSECA: 2004, p. 380)*

Portanto, está se falando principalmente de dois momentos em que o marketing se tornou parte do mercado imobiliário nos anos 90: durante a construção do projeto de arquitetura, na elaboração de sua imagem (que inclui a fachada e os itens que vão agregar valor ao empreendimento), e no momento da venda, criando o espaço na mídia e garantindo a divulgação das “vantagens” do projeto.

No que se refere à elaboração do projeto de arquitetura, o marketing tornou-se o responsável em realizar a pesquisa de aceitação do produto - da moradia que se deseja comprar - para cada faixa de renda e perfil consumidor. Vai ser de acordo com o estabelecido como estratégia de mercado entre o setor de marketing e o setor de vendas e estatísticas (incluindo as margens de lucro) que o arquiteto passará a trabalhar, na missão de espacializar as suas decisões. Até mesmo a possibilidade de obter várias

opções de planta através da adaptação de uma planta matriz no momento da venda, oferecendo um produto personalizado ao cliente, é uma decisão de marketing que deve ser estudada e realizada nos projetos de arquitetura e engenharia.

Neste sentido, conseqüentemente, o projeto deixa de estar comprometido com a produção do espaço urbano e com todas as relações sócio-espaciais que podem se desenvolver a partir da implantação do edifício na cidade. Isso resulta e resultará, pois se trata de um processo em continuidade, em reflexos na vida urbana e está aliado ao conceito de isolamento urbano, em função da violência urbana – exagerada pela mídia e adotada pelo mercado imobiliário, convencendo o comprador de que a conexão entre os espaços público e privado não se faz necessária e até mesmo pregando a não existência deste contato com o exterior.

Porém, se na elaboração do projeto prevalece a idéia do edifício isolado, atual em sua fachada e livre dos perigos e do caos da cidade, por outro lado, em um determinado aspecto, para o marketing, interessa lembrar o ambiente externo. É no momento da divulgação e da comercialização do edifício e dos apartamentos que se torna importante ressaltar a situação territorial do empreendimento e as suas vantagens locais: a acessibilidade, a proximidade com centros comerciais, a ligação com vias estruturais de circulação, os equipamentos de serviços existentes e, sobretudo, a qualidade do ambiente através da vizinhança com áreas verdes – praças e parques.

No caso do Tatuapé, procurando a venda das unidades, incorporadores e construtoras não só exploraram a imagem do produto através da elaboração de fachadas diferenciadas e sofisticadas em suas formas e materiais, mas também aproveitaram a oportunidade da publicidade para realçar os itens que agregavam valores aos seus projetos. A seguir apresenta-se algumas imagens de anúncios de onde se poderá destacar alguns destes itens de valorização dos empreendimentos residenciais.

A começar pelos nomes dados aos edifícios e condomínios anunciados, em sua maioria procuraram transmitir algum sentimento de nobreza, que remetam a algum momento histórico de consagração, que lembre nomes europeus ou americanos ou mesmo que faça relação com artes ou produtos sofisticados: é o caso de denominações como: Mansão de Bragança, Haussmann, Sainte Claire e Anna Pavlova e Vinhas do Tatuapé - que lembra a época da produção de uvas no bairro e remete ao vinho.

Vista do 15º andar do edifício ao lado

**625m<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA COM O CHARME E O REQUINTE DO JARDIM ANÁLIA FRANCO.**

**5 SUÍTES**  
(TODAS COM HIDRO)  
**9 VAGAS LIVRES**  
**4 ELEVADORES**  
**ADEGA CLIMATIZADA**

MÁRMORE IMPORTADO:  
Piso do Hall Social, Living, Sala de Jantar, Sala com Lareira, Lavabo.  
Piso e paredes dos Banheiros das Suítes.

AR-CONDICIONADO INSTALADO,  
PERSIANAS AUTOMATIZADAS,  
TRATAMENTO ACÚSTICO E  
MUITOS OUTROS DIFERENCIAIS  
SEM COMPARAÇÃO.

**PISCINA COBERTA COM RAIA E CLIMATIZADA**  
PISCINAS EXTERNAS CLIMATIZADAS  
QUADRA DE TÊNIS (MEDIDAS OFICIAIS)  
QUADRA POLIESPORTIVA  
QUADRA DE SQUASH  
ESPAÇO SAÚDE  
ESPAÇO GOURMET  
SALÕES PARA FESTAS  
SALA DE GINÁSTICA  
SALÃO PARA JOVENS  
SALA DE MÚSICA  
SALÃO PARA JOGOS  
HOME THEATER  
SALA DE DEGUSTAÇÃO

TERRENO COM 6.639 m<sup>2</sup>  
AO LADO DE UMA GRANDE  
ÁREA PRESERVADA PELO  
PATRIMÔNIO HISTÓRICO.

**TOP HOUSE**  
**COBERTURA DÚPLEX**  
**1.111m<sup>2</sup> DE**  
**ÁREA PRIVATIVA**  
**16 VAGAS**

O PREÇO DO METRO QUADRADO É, SEGURAMENTE, UM DOS MELHORES DE SÃO PAULO, DENTRE OS IMÓVEIS COM OS MESMOS PADRÕES DE QUALIDADE E ACABAMENTO.®

Construção

Ligue agora e agende uma apresentação detalhada  
**6673-2260**  
www.porte.com.br

**PORTE**  
CONSTRUTORA  
ARTE DE CONSTRUIR QUALIDADE

RUA PROF. JOÃO DE OLIVEIRA TORRES, 440  
Próximo ao Shopping Anália Franco

\* CONHEÇA O MEMORIAL DESCRITIVO

**Sainte Claire**  
RESIDENCIAL

Aprovações: P.M.S.P. - Processo nº 2002-0.192.180-6 • CONDEPHAAT - Processo nº 45.837/03 • CONPRESP - Processo nº 2003-0.124.252-2 • COMAR - Processo nº 40-014962/02 • DEPAVE - nº 10A-38/2003  
Memorial de Incorporação registrado sob nº R.2 da matrícula 179.125, no 9º Registro de Imóveis de São Paulo - SP - Z.2 - Perspectiva artística da fachada - CRECI 50791

**Figura 4.14: Anúncio imobiliário do Edifício Sainte Claire (lançamento em 2004)**

**Fonte:** Porte Engenharia

Nota-se, nos anúncios, três principais grupos de características que são destacadas para os empreendimentos: aquelas relacionadas à própria unidade a venda (apartamento), aquelas relacionadas aos itens de lazer e serviços oferecidos pelo condomínio e pelo edifício onde está contido o apartamento e as vantagens locais e de vizinhança com o ambiente externo.

No primeiro grupo estão inseridas as propriedades do apartamento que o tornam atrativo como: a área privativa da unidade e o programa arquitetônico – especialmente o número

de suítes, os acabamentos internos e as instalações prediais (desde água e gás, por exemplo, às instalações de itens adicionais como ar condicionado, persianas automatizadas e churrasqueira) e o número de vagas de garagem.

Já no segundo grupo, destacam-se os itens que agregam valor ao empreendimento, como os equipamentos de lazer e de serviços (que vão desde os conhecidos salões de festas e jogos aos novos espaços gourmet ou salas de massagem e spa), os acabamentos externos, o “estilo” da fachada (do “moderno” ao neoclássico mais recentemente no Tatuapé) e, sem deixar faltar, os equipamentos de segurança – das guaritas e câmeras de monitoramento aos vigilantes e vidros blindados.

**JARDIM ANÁLIA FRANCO.**  
PARA SUA FAMÍLIA MORAR COM PRATICIDADE E REQUINTE.  
Próximo ao shopping e com todas as facilidades para o dia-a-dia da sua família.

**4**  
DORMITÓRIOS  
(2 SUÍTES)

**3**  
VAGAS

**131m<sup>2</sup>**  
PRIVATIVOS

TERRAÇO COM  
CHURRASQUEIRA

LAVABO

2 POR ANDAR

Granito no piso do  
Terraço e Áreas frias

Água e gás com medição  
individualizada

Gerador próprio instalado

Poço artesiano

Sistema básico  
de segurança instalado

VÁRIAS OPÇÕES  
DE PLANTAS



Corpo do prédio  
totalmente revestido  
em cerâmica e vidro

**LAZER NO TÉRREO  
INCLUINDO:**

- Piscina com ruia e climatizada
- Piscina Infantil climatizada
- Mini Quadra esportiva
- Sala para Ginástica
- Sala para Recreação Infantil
- Sauna - Ducha circular
- Churrasqueira
- Salão para Festas

Visite plantão no local  
R. MARECHAL  
BARBACENA, 1368

**JARDIM  
ANÁLIA FRANCO**



Memorial de Incorporação registrado sob nº 2 na matrícula 185.757, em 09/2004, no

Construção



www.porte.com.br

Informações

**6673-5435**

[www.porte.com.br](http://www.porte.com.br)

9º Registro de Imóveis de São Paulo - SP - Z.3 - Perspectiva artística do fachado - CRECI 50791

**Figura 4.15: Anúncio imobiliário do Edifício Haussman (lançamento em 2004)**

**Fonte:** Porte Engenharia.

O terceiro grupo é aquele que corresponde aos elementos ressaltados na publicidade imobiliária procurando dar valor à localização do empreendimento. Portanto, vão ser realçados itens como a proximidade com algum importante centro comercial – de bairro tradicional ou mesmo a um *shopping center* – a relação de vizinhança – sobretudo se o projeto está inserido ou próximo a um bairro de alto padrão (como o “requite e o charme do Jardim Anália Franco” que se pode ler em alguns anúncios) – e a presença de áreas verdes (praças ou parques) nos arredores.

**TATUAPÉ. PRAÇA ITUZAINGÓ.**

Um verdadeiro reduto de tranquilidade, com árvores frondosas e preservadas, flores, pássaros e um clima sempre sereno. Morando aqui, o verde e a harmonia estarão sempre presentes no dia-a-dia da sua família.

**ANNA PAVLOVA**  
RESIDENCIAL

**4 DORMITÓRIOS**  
(2 SUÍTES + DOUBLE SUÍTE)

**4 VAGAS**  
**1 POR ANDAR**  
**186m<sup>2</sup> PRIVATIVOS**

- LAVABO - SALA ÍNTIMA
- TERRAÇO COM CHURRASQUEIRA - ACABAMENTO EM GRANITO
- VÁRIAS OPÇÕES DE PLANTAS
- PISCINAS CLIMATIZADAS - SALA PARA GINÁSTICA
- SPA URBANO - SAUNA - SALA PARA MASSAGEM/REPOUSO

Janelas tipo persiana nos dormitórios, permitindo 100% de luminosidade  
Infra-estrutura para instalação de sistemas de ventilação e automação predial  
Consumo de gás e água com medição individualizada  
Prumadas e ramos de água quente e fria em cobre ou polipropileno  
Guarita blindada - Gerador próprio instalado - Poço artesiano  
Sistema básico de segurança instalado

**Salão de Festas e Hall Social entregues decorados e equipados**

Corpo do prédio totalmente revestido em cerâmica e vidro

**j.j. abrão**  
ARQUITETO

SHOPPING ANÁLIA FRANCO  
R. ITAPETI  
R. DESEBÉRIO RIBEIRO  
R. TUIUTI  
R. PRATA  
R. SAIBIN  
R. PARANÁ  
PRAÇA ITUZAINGÓ  
PRAÇA SILVIO ROMERO  
METRÔ TATUAPÉ  
RADIAL LESTE

Informações  
**6674-7817**  
www.porte.com.br

Construção  
**PORTE**  
ARTE DE CONSTRUIR QUALIDADE

Visite plantão no local  
**PRAÇA ITUZAINGÓ, 110**  
**TATUAPÉ**

Memorial de Incorporação registrado sob nº 2 na matrícula 181.108, em 08/2004, no  
Vº Registro de Imóveis de São Paulo - SP - Z 3 - Perspectiva artística da fachada - Foto ilustrativa - Mapa sem escala - CRECI 50791

**Figura 4.16: Anúncio imobiliário do Edifício Anna Pavlova (lançamento em 2004)**  
**Fonte:** Porte Engenharia

Especialmente no caso do Tatuapé, um de seus principais atrativos para o investimento na verticalização residencial de alto padrão foi a existência de uma grande área verde no

Jardim Anália Franco: o CERET – no exemplo do edifício Sainte Claire pode-se ver a inserção da imagem do parque no anúncio. Edificações passaram a ocupar o seu entorno e a valorizar a vista para o parque. Com a construção de empreendimentos no Anália Franco o próprio perfil do usuário do parque se alterou, passando a ser amplamente utilizado para caminhadas pelos novos moradores da região. Atualmente, com o alto valor dos terrenos neste local e com a busca de novas áreas no bairro, o alvo tem sido o Parque do Piqueri na outra extremidade do Tatuapé. Tal é a apropriação do parque para a valorização do empreendimento que no material de publicidade do condomínio se vendem os benefícios do parque como se fossem daquele: “Seu bicicletário com 20 vagas, os 30 bebedouros, os bancos e até o número de lixeiras – são 26 – ganham o mesmo destaque da pista de cooper, com mil metros, os 2 campos de bocha, o de futebol de areia e os aparelhos de ginástica [do condomínio].” (ESP, 2005)<sup>123</sup>



**Figura 4.17: Anúncio imobiliário do Edifício Mansão de Bragança (entregue em 2006)**

**Fonte:** Incosul.

<sup>123</sup> SOUZA, Bárbara. Empreendedores descobrem o Ibirapuera da zona leste. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 08 jan. 2005. Cidades, Metrópole, C3.

O SEU PRESENTE DE NATAL ESTÁ NO BAIRRO MAIS DESEJADO DA ZONA LESTE.

**LANÇAMENTO - TATUAPÉ**

VINHAS DO TATUAPÉ

**4 DORMS.**  
(2 SUÍTES)  
**OU 3 SUÍTES**

**LAZER COMPLETO**

ÁREA PRIVATIVA 173M<sup>2</sup>

**100 MESES P/PAGAR**

**RUA SERRA DE BOTUCATU, 410**

INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO: **incosul**  
INFORMAÇÕES: 3088-8835  
www.delforte.com.br

COMERCIALIZAÇÃO: **del forte**  
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

DEL FORTÉ PLANEJAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - R. CORNELIO ERGENANO LESTE Nº 926 - PINHEIROS - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3088-8835 - WWW.DELFORTE.COM.BR - VENTAS@DELFORTE.COM.BR  
PROJETO APROVADO NA FMP/ANVARA Nº 3082/2004-02. INCORPORAÇÃO REGISTRO Nº 07 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS SOB Nº 86/1986/99 DE 30/07/03  
Diga que você viu este imóvel no Guia Qual

**Figura 4.18: Anúncio imobiliário do Edifício Vinhas do Tatuapé (lançamento em 2004)**

**Fonte:** Incosul

Enfim, do lazer completo ao 4 dormitórios, todos estes elementos são inseridos, do projeto ao momento da venda, procurando fazer do local, no caso do Tatuapé, o melhor espaço para morar, aqui o mais desejado bairro da Zona Leste. Por fim, é importante lembrar que todo este movimento do mercado imobiliário (que se viu neste item e por todo o capítulo 4) que tem por principal objetivo fazer bons negócios e obter os maiores valores a partir das rendas imobiliária e fundiária, ao deixar de pensar na inserção destes projetos na cidade vem gerando problemas urbanos e custos para a qualidade de vida dos próprios moradores que seus produtos escolhem. Além disso, ao deixar de pensar na interação dos espaços desde a implantação dos edifícios ao modo de vida que oferecem nos projetos, baseado na circulação pelo automóvel e no abastecimento feito pelo *shopping center* e pelo supermercado, estes projetos não só trazem prejuízos para a vida urbana e em comunidade, mas para o meio ambiente, com o assédio às últimas áreas verdes da cidade de São Paulo. E é procurando tratar um pouco desta temática que se insere o capítulo 5, fechando a proposta desta dissertação.

## **5 Impasses urbanos e os custos sociais da valorização**

---

O último capítulo desta dissertação tem por objetivo fazer algumas reflexões a respeito de questões que surgem em função da valorização imobiliária, da verticalização e do enobrecimento da população local; o capítulo 5 é o espaço para a verificação e análise das principais repercussões no tecido urbano desta valorização e verticalização que se caracterizou nos capítulos 3 e 4 e que levaram o bairro do Tatuapé a se diferenciar no tecido urbano da Zona Leste, também em transformação – conforme visto no capítulo 2 – e a ocupar um nova posição na cidade e na região metropolitana de São Paulo como uma das centralidades emergentes nos últimos anos – dentre outras que se pôde constatar no capítulo 1. Portanto, a importância deste trabalho está também por se colocar como um ponto de convergência de vários temas tratados em diferentes capítulos e que aqui encontram unidade, como se poderá confirmar a seguir.

### **5.1 Os principais problemas emergentes**

Nem tudo são maravilhas como promete ser o desenvolvimento de uma região com a valorização do território e com a verticalização. A imagem de qualidade de vida que se passa nos anúncios imobiliários (que se pôde ver no capítulo anterior) quase nunca é verdadeira. As transformações sócio-espaciais que envolvem o surgimento de uma centralidade, como no caso do Tatuapé, nos últimos 20 anos, vêm gerando problemas para a vida urbana e, na maioria dos casos, têm origens na falta de planejamento pelo Poder Público, no que se refere à ausência de regulação efetiva no uso e ocupação do solo, e na manutenção das relações de interesse que abrangem as administrações e o mercado.

Se a definição de investimentos públicos pelo governo para uma determinada região tem a capacidade de valorizá-la, da mesma forma, esta ausência do Estado (de políticas públicas que considerem a cidade real) e a sua contribuição para a aprovação de políticas que beneficiam a produção imobiliária também têm se tornado decisivas na lógica do mercado imobiliário ao passo que se poderá obter o maior aproveitamento possível do solo – e da sua renda – sem grandes obstáculos e, como prejuízo, sem solucionar problemas sociais (a renda é revertida para novos investimentos imobiliários e não para melhoramentos de infra-estrutura ou construção de moradias nessas regiões).

Nos últimos anos, muitos bairros da capital foram invadidos pelas construtoras e em muitos destes o mercado imobiliário explodiu em lançamentos imobiliários residenciais

verticais. De forma inversa, muitos destes mesmos bairros que tiveram antigos usos (galpões e complexos industriais, em geral) substituídos por edifícios residenciais tiveram taxas de crescimento demográfico baixas ou negativas, especialmente nos anos 90. O Tatuapé não é exemplo único desta manifestação mais recente na ocupação do solo, mas outros pontos da cidade como a Vila Leopoldina e Santana também sofrem grandes transformações urbanas, com valorização, verticalização, mas perda de população. Portanto aqui se vê configurando um novo problema estrutural para a cidade de São Paulo na construção de novas centralidades pelo mercado que geram novas e aprofundam antigas desigualdades sócio-espaciais, o que pode estar anunciando novas formas de segregação urbana conforme já se tratou no capítulo 1.

No entanto, deseja-se destacar neste item os problemas que estão associados diretamente à população do bairro e especialmente aquela mais antiga na região. Nem sempre as transformações, que podem significar melhoramentos para a cidade, trazem somente benefícios para a vida dos moradores locais. Pelo contrário, como no caso da Vila Leopoldina, em 2007, a população foi à justiça para barrar alguns lançamentos imobiliários residenciais verticais de luxo. A população reclamava que, com a verticalização do bairro, o clima havia ficado mais quente, que o trânsito havia se tornado insuportável e que os problemas de barulho e sujeira não paravam com as seguidas obras<sup>124</sup>.

As questões não se limitam a estas, mas nota-se nos casos de bairros valorizados que a atração de um forte setor comercial e de serviços também vem provocando problemas de trânsito, inclusive em tono de pólos geradores de tráfego (como *shopping centers*) e de uma vida noturna agitada que vem literalmente tirando o sono de muitos moradores – pólos de alto padrão, mesmo em bairros tradicionais, sofrem alteração no perfil de seu comércio local inclusive com a vinda de restaurantes, bares e casas de eventos.

No Tatuapé, com a verticalização residencial e com a dinamização de seu pólo comercial alguns problemas emergiram. Uma pesquisa da Universidade São Marcos, realizada em 2003, que entrevistou 1032 moradores do bairro, perguntou a estes quais seriam os principais pontos negativos da região. O primeiro item classificado foi a segurança, seguidos pela falta de limpeza pública, barulho, trânsito e ausência de hospitais e postos de saúde. A presença de pedintes no bairro e o alto custo de vida também foram citados.

---

<sup>124</sup> DURAN, Sérgio; BRANCATELLI, Rodrigo. Moradores e urbanistas se mobilizam contra a verticalização excessiva. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 08 jul. 2007. Cidades, Metrópole, C4.



**Figura 5.1: Pesquisa de opinião com moradores do Tatuapé (Universidade São Marcos - 2003)**

**Fonte:** TATUAPÉ: prosperidade e problemas. *Jornal da Tarde*, São Paulo, 25 nov. 2003. Cidade, Caderno A, p. 16

É provável que o primeiro destes itens, a falta de segurança, esteja associada a um sentimento de insegurança urbana supostamente atraído pelo alto padrão, que são construídos de forma isolada da cidade (entre muros e vigilância). Como lembrou Fonseca, “o isolamento, que os prédios que estamos construindo na atualidade, na cidade de São Paulo contém, é condição de aumento da insegurança urbana” (p. 361). Este sentimento de insegurança tem levado os moradores e síndicos a reforçar a segurança do acesso às casas e edifícios com cercas, grades e outros artificios, acirrando o descompromisso com o espaço público que aqueles projetos já vem há algum tempo apresentando na implantação de seus edifícios. Por conseqüência, a falta de limpeza pública pode estar associada não somente à ausência do serviço público de limpeza, mas ao próprio desprezo pelo espaço público que faz com que a população não o respeite como parte da cidade e também o considere como parte do seu local de moradia.

Barulho e trânsito já estão relacionados ao movimento do bairro com a atração de novos usos e do setor de comércio e serviços com a valorização. Segundo matéria da Folha de São Paulo, de 06/02/2004, “os antigos moradores do bairro nem sempre vêm com bons olhos a chegada dos ‘forasteiros’ e o ônus do progresso. ‘Os bares da região tornaram-se uma coqueluche. Queremos o sossego de volta’, queixa-se Waldir Fratucci, 65, presidente da Sociedade Amigos do Tatuapé” (FSP, 2004)<sup>125</sup>.

<sup>125</sup> VALENTE, Edson. Luxo da zona sul custa menos na zona leste. *Folha de São Paulo*, São Paulo, p. 1, 08 fev. 2004.

Já o trânsito causado supostamente pelo adensamento trazido com a verticalização, não é causa direta desta, pois o que se vê é a diminuição da população na região. A verdade está na verticalização que ocorre de forma desordenada, superconcentrada em alguns pontos do território o que funciona como um pólo gerador de tráfego, problema acirrado com o sufocamento que se dá nas vias de circulação, visto que empreendimentos verticais em bairros valorizados se destinam à população de renda média e alta que utilizam o automóvel como principal meio de transporte - empreendimentos no Tatuapé, como se viu, podem chegar a oferecer até 16 vagas de garagem (como no lançamento do edifício Sainte Claire, no Jardim Anália Franco). Neste sentido, a infraestrutura de transporte público do local somente serve de passagem pelos trabalhadores e pela classe baixa, ligando o centro à periferia.

Esta concentração territorial de empreendimentos leva à concentração de serviços e comércio o que cria maior demanda por infra-estrutura: portanto a infra-estrutura continua, como sempre na história da ocupação do solo urbano em São Paulo, vindo posteriormente como medida paliativa. “De forma correlata à ocupação de padrão alto e médio-alto, chegam os serviços e o comércio sofisticado para atendê-la, pondo em marcha um motor de valorização e qualificação: o bairro é cobiçado por apresentar infra-estrutura, e há mais demanda por infra-estrutura conforme a população de mais alta renda aflui” (ROLNIK: 2000, p. 94).

Quanto à falta de hospitais e postos de saúde, aqui certamente se está referindo a equipamentos de saúde particulares, pois, conforme visto no capítulo 3, uma das deficiências até 2007, para a população de renda média-alta e alta do bairro era a falta de um hospital particular nos perfis de hospitais instalados na zona sul da cidade. Em 2007 no Tatuapé foi instalada uma unidade do Hospital São Luiz, suprimindo em parte esta demanda.

Parece que para parte pequena da população do bairro, segundo esta pesquisa da Universidade São Marcos, o alto custo de vida (elevado em função da valorização do local) seja um problema, provavelmente para os moradores antigos do bairro. Contudo, ainda segundo a pesquisa, o bairro continua sendo preferência.

Um outro problema que vem ganhando proporções com o avanço do mercado imobiliário de alto padrão é o assédio pelas áreas verdes do bairro. Hoje pode-se dizer que os parques CERET e Piqueri estão literalmente sitiados: como a presença de áreas verdes nas proximidades dos empreendimentos residenciais lhes agregam valor, a

procura por terrenos em seus arredores é maior. No caso do CERET, a ocupação em terrenos nos limites do parque, para o lado do Jardim Anália Franco vem se intensificando desde o início dos anos 90, sendo que alguns terrenos em frente ao CERET ainda encontravam-se vazios até o início de 2007 (o que pode representar especulação imobiliária) e estão atualmente em obras de novos lançamentos residenciais de alto padrão.



**Foto 5.1: Rua Eleonora Cintra, no Jardim Anália Franco – Edifícios com vista para o CERET**  
Fonte: Foto da autora (2008)

O CERET – Centro Educativo, Recreativo e Esportivo do Trabalhador, que anteriormente configurava-se uma ampla reserva de mata Atlântica (com 750 mil metros quadrados), em 1970, através de Decreto, teve sua área desapropriada pelo Governo do Estado de São Paulo dando início à construção de um Centro destinado à valorização do Trabalhador. As obras tiveram início em 1973 e em 1975 o CERET foi inaugurado. Em 03 de janeiro de 1979, pela a lei Estadual nº 1933, o CERET foi transformado em Fundação Pública, vinculada à Secretaria do Emprego e Relações do Trabalho, passando a adotar o nome de “Fundação Centro Educativo, Recreativo e Esportivo do Trabalhador – CERET”<sup>126</sup>.

Atualmente, esta área verde de quase 270 mil metros quadrados<sup>127</sup> voltou à mídia, mas não para atrair novos compradores e futuros moradores para a região: em 2007 o Diário

<sup>126</sup> Segundo informações do site: <<http://www.ceret.sp.gov.br/histórico.html>>.

<sup>127</sup> Idem.

de São Paulo levantou a possibilidade de uma negociação que envolveria o Governo do Estado o qual poderia estar com intenções de passar o local para administração da Prefeitura como passo para a privatização da área (Figura 5.2).

## ***Localização nobre***

**Os sindicalistas que compõem o conselho diretivo da Fundação Ceret temem que o governo do estado insista em passar para a Prefeitura a administração do centro esportivo e de lazer que ocupa 280 mil m<sup>2</sup> numa das regiões mais nobres da Zona Leste e vêem risco de uma futura privatização da área. Segundo o conselheiro Jefferson Coriteac, o assunto deve ser o tema da reunião que o secretário estadual do Trabalho, Guilherme Afif Domingos, terá com o conselho na segunda-feira, mas os sindicalistas devem se opor à proposta. “Há muitas incorporadoras imobiliárias atrás de áreas no bairro”, diz Coriteac. Construído em 1975, o Ceret está encravado no Jardim Análio Franco, rodeado de condomínios de alto padrão que nos últimos 15 anos tomaram conta do bairro vizinho ao Tatuapé.**

**Figura 5.2: Matéria de jornal sobre o CERET intitulada “Localização nobre” (2007)**

**Fonte: LOCALIZAÇÃO nobre. Diário de São Paulo, São Paulo, p. a08a, 14 set. 2007**

Já no Parque do Piqueri, que possui 97.272 metros quadrados, os edifícios que mais recentemente migraram para a parte baixa do Tatuapé, literalmente invadiram o parque. Esta área verde, antiga chácara do Piqueri e que pertenceu ao Conde Francisco Matarazzo no início do século XX, teve sua área remanescente declarada de utilidade pública pelo Município em 1971, sendo inaugurado em 1978<sup>128</sup>. No final dos anos 90 começou a chamar a atenção dos construtores interessados em áreas mais baratas (ainda não valorizadas) no Tatuapé e eo entorno do parque, sendo desocupado com a saída das indústrias do local, serviu como excelente localização para a promoção imobiliária de alto padrão.

O assédio ao parque foi tamanho que um dos empreendimentos vizinhos ao mesmo, o Residencial Club Tuiuti (citado no capítulo 4), chegou a ter a obra questionada tendo em vista a proximidade das edificações e a arborização. Na foto 5.2 se poderá verificar esta proximidade e a ameaça às espécies vegetais do local. Esta foto foi publicada em matéria do Jornal da Tarde em 2007.

<sup>128</sup> Informação disponível no site: <<http://www.prodiam.sp.gov.br/svma/parques/piqueri/index.htm>>.



**Foto 5.2: Edifício residencial sendo construído ao lado do Parque do Piqueri (2007)**

**Fonte:** MORENO, Ana Carolina. Prédio invade o parque. *Jornal da Tarde*, São Paulo, 16 jul. 2007. Cidade, p. 4A

Com parte do empreendimento já entregue é interessante notar que o mesmo interesse para que o parque fosse como parte do condomínio não aconteceu para com os demais espaços públicos no projeto, visto que os edifícios estão completamente isolados do espaço urbano (sua implantação se dá numa parte mais alta construída em relação à rua). O isolamento que pode ser utilizado como argumento positivo na venda do apartamento é, na verdade, como negação ao espaço público, negativo para o desenvolvimento das relações sociais na cidade, agravando as diferenças na ocupação do solo urbano, como se poderá verificar no item a seguir.



**Foto 5.3: Edifício residencial construído ao lado do Parque do Piqueri**

**Fonte:** Foto da autora (2008)

## 5.2 A negação ao espaço público

Segundo Caldeira (2000), condomínios fechados são a versão residencial daquilo que a autora denominou de enclaves fortificados – espaços onde as classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Para Caldeira, o que caracteriza basicamente um enclave é o fato de valorizar a propriedade privada em detrimento do espaço público, estar voltado para o interior e estar demarcado e isolado por muros, grades, espaços vazios ou detalhes arquitetônicos. Além disso, enclaves são comumente controlados por guardas e sistemas de segurança. A vida externa ao condomínio fechado vai se dar, portanto, dentro de enclaves comerciais e de serviços, como *shopping centers* e edifícios de escritórios.

A maioria dos edifícios de médio e alto padrão no Tatuapé, mesmo quando apenas um prédio por lote, são organizados em condomínios. Com a implantação de empreendimentos de alto padrão ao longo dos anos 90, cada vez mais se pode verificar nos projetos o desenvolvimento dos elementos que para Teresa Caldeira caracterizam os condomínios como enclaves fortificados, com propostas que pregam o isolamento da rua como proteção do caos da cidade. Além disso:

*“Os enclaves fortificados conferem status. A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdades sociais.”* (CALDEIRA: 2000, p. 259)

Assim, o condomínio fechado pode ser considerado como conceito de moradia que garante a separação espacial com o público e ao mesmo tempo confere *status* ao empreendimento e, por isso, é um recurso amplamente utilizado no mercado imobiliário nos últimos anos na venda de imóveis para as classes altas e atualmente empregado também nos lançamentos para a classe média. A motivação, no entanto, para a elaboração dos projetos “seguros” foi o crescimento da violência urbana em São Paulo, transformando o medo em produto do mercado imobiliário.

Para completar este modelo de moradia, mesmo em áreas com infra-estrutura, o mercado precisa oferecer áreas internas ao condomínio que possam substituir o uso de determinados locais fora dos condomínios. Nesse sentido, os projetos são incrementados com áreas de lazer e equipamentos de serviços, os quais vêm se tornando itens obrigatórios, que também passaram a conferir *status*. O que se criou, na verdade, foi um ambiente de homogeneidade social.

Em relação aos sistemas de isolamento e segurança do edifício, além dos muros e artificios arquitetônicos – como prédios implantados sobre áreas de garagem e criação de plataformas (Foto 5.4) – até mesmo equipamentos que anteriormente eram somente utilizados em bancos estão sendo adotados em condomínios residenciais. Como as guaritas são as mais expostas, elas estão sendo recuadas nos projetos e blindadas, sendo que entre a portaria e o acesso de pedestres estão sendo colocados portões que funcionam de forma alternada, o mais interno somente se abre se o externo já estiver fechado (como no sistema de eclusas). A rotina de receber simples encomendas pela recepção de um edifício passou a ser feita por espaços recortados nos portões ou por gavetas, evitando qualquer contato com a pessoa ou com o meio externo.



**Foto 5.4: Implantação de edifício no lote em condomínio localizado à Rua Prof. Pedreira de Freitas, Tatuapé**  
Fonte: Foto da autora (2007)

No caso da foto acima, a implantação do condomínio foi feita em uma plataforma que está nivelada com a rua na parte mais elevada do terreno, formando, portanto, na parte mais baixa uma grande barreira e nenhuma interlocução do edifício com o espaço da cidade. À base do edifício ficou destinada a garagem sendo que nem mesmo está diretamente em contato com a rua. Além de artificios como este, na entrada deste mesmo condomínio pode-se notar – conforme representado na foto abaixo (Foto 5.5) – a utilização de obstáculos na via pública restringindo e inibindo a proximidade de “estranhos” com o edifício e fazendo uso privado de uma área pública.



**Foto 5.5: Entrada principal de condomínio localizado à Rua Prof. Pedreira de Freitas, Tatuapé**  
**Fonte:** Foto da autora (2007)

Já quanto ao empreendimento que se pode ver na Figura 5.3 – Edifício Haussmann em construção no Jardim Anália Franco, a implantação, mesmo sem aparentar dificuldades na topografia do local, foi realizada em plataforma superior ao nível da rua. Para tanto, propõe-se no projeto a existência de um elevador de entrada fazendo a ligação do nível da rua com o térreo elevado. Custos parecem não ser os limites para este empreendimento, visto que um projeto que integrasse o edifício ao espaço público e com ligação em nível entre os dois resultaria em menor custo para a obra e na sua posterior manutenção. Neste caso o edifício e todo o seu pavimento térreo encontram-se totalmente isolados da vida urbana.

O edifício Haussmann, lançado em 2004 pela Porte Engenharia, irá conter em seu currículo de itens de lazer uma mini quadra poliesportiva, piscinas, um spa, sala de ginástica, sauna, sala para recreação infantil, playground, churrasqueira além dos tradicionais salões de festas e jogos. O hall de entrada terá pé-direito duplo, um outro recurso de projeto que vem sendo utilizado para elevar as unidades em relação ao espaço da rua, como se neste projeto não bastasse a distância em que já se encontra o térreo do edifício.



**Figura 5.3: Proposta de implantação para o edifício Haussmann (2004)**

**Fonte:** Anúncio publicitário Porte Engenharia

Quanto aos equipamentos de lazer e serviços inseridos nos condomínios estes itens são hoje considerados tão importantes quanto a localização do empreendimento ou o programa arquitetônico e a área útil dos apartamentos, mas sua história nem sempre foi essa. Como lembrou Fonseca:

*“A partir do último quartel do século XX, a questão do espaço comum passa a ser entendida como simples atendimento à legislação municipal. É a fase dos salões de festa pequenos (...). Esses salões de festas, às vezes, também, denominados salões de jogos, são muito pouco utilizados. (...) No final dos anos 80 e durante parte da década de 1990, o mercado recolocou as áreas comuns, mas em forma de ampliação do programa. É a fase dos salões de ginástica, área para sauna, bar junto à piscina e salões de festa, projetados para tal fim. Obtiveram excelente resultado como ponto de venda, entretanto, eram sempre dimensionados a menor, o que acarretava problemas posteriores de funcionamento. Quando da crise econômica do final dos anos 1990, esses equipamentos entraram em desuso porque elevavam em muito as contas de condomínio.” (FONSECA: 2004, p. 292)*

Porém no caso de condomínios de alto padrão, cuja proposta é oferecer segurança através do isolamento, os equipamentos de lazer e serviços sempre foram importantes como complementação da proposta de um novo estilo de vida. Como a existência de tais equipamentos também conferem *status* ao projeto, foram ideais para a sua valorização. No Tatuapé, por exemplo, a inserção de tais itens sempre esteve presente em empreendimentos de médio-alto e alto padrão, após os anos 90. Hoje, na região, áreas comuns não estão exclusivamente nos projetos de condomínios de alto padrão em função da repercussão que tiveram nas vendas dos empreendimentos anteriores. Por conferir símbolo de qualidade de moradia, ainda mais se estiverem inseridos em edifício localizados em bairros valorizados, mesmo não tendo uso efetivo por seus moradores, para muitas famílias habitar um apartamento de menor área, mas com equipamentos de lazer pode superar os desafios no pagamento das taxas condominiais.

Segundo matéria da revista *Construção* (2004)<sup>129</sup>, estes equipamentos são personalizados à medida que procuram atender os diferentes e possíveis perfis dos moradores: para solteiros e casais sem filhos são propostos itens como academia, espaço gourmet (destinado à cocção em um ambiente social), lavanderia – nos moldes do item anterior - home office (espaço para trabalho e reunião), piscina, restaurante e lounge para reuniões e festas enquanto para famílias são projetadas praças com churrasqueiras, saunas, playground, quadras poliesportivas e salões de festas. As novidades ficam por conta dos novos espaços criados ou simplesmente trazidos para dentro do condomínio como lan house (espaço com computadores para acesso à internet), estúdio musical, pista de golfe e central delivery (que recebe e distribui pedidos dentro do condomínio).

Nos condomínios localizados no Tatuapé, em geral com um único prédio por lote mas não exclusivamente organizados desta forma, empresas construtoras e incorporadoras procuram inserir estes e outros itens que são criados todos os dias, especialmente agregando maior valor a seus empreendimentos de alto padrão. Tomando como exemplo um dos edifícios já apresentados anteriormente, o Terraços Itapeti, pode-se verificar o número de equipamentos que foram inseridos neste projeto de altíssimo padrão e para somente 22 famílias (lembrando que somente as unidades-tipo possuem mais de 329 metros quadrados).

Mas atualmente o maior exemplar de condomínio clube lançado na região é o empreendimento “Central Park Prime” que terá mais de 50 itens de lazer e uma área comercial com mais de dois mil metros quadrados, além de uma área de 1.400 metros quadrados de subsolo para vagas e o principal item de valorização do projeto: um parque privativo (Figura 5.5). A mesma idéia já havia sido lançada para uma grande área

---

<sup>129</sup> PINHEIRO, Vinícius. Tudo em casa. Editorial. Revista *Construção*, n. 78, p. 24-27, nov./dez. 2004.

liberadas por galpões no bairro da Mooca, também em processo de valorização. Agora foi a vez do Tatuapé ter o seu “Central Park” ocupando a antiga área utilizada pelo complexo da indústria têxtil Tabacow.



**Figura 5.4: Proposta de implantação para o Edifício Terraços Itapeti (2005)**

Fonte: Imagem disponível na internet<sup>130</sup>.

Entre os serviços básicos do condomínio estão inclusos itens como zelo pela sua imagem e coordenação geral (operacional e administração). Propõe-se ainda uma central de serviços 24 horas com controle de acesso, atendimento aos condôminos pessoalmente ou através de um portal de serviços exclusivo do condomínio (internet), segurança patrimonial com ronda interna e serviços de courier, além de serviços de manutenção predial como que vão desde trabalhos de limpeza e conservação dos espaços de lazer externos e jardins, suporte de manutenção predial (e que é vendido no projeto como um serviço que se preocupará em manter o empreendimento atualizado, reduzindo eventuais prejuízos ou perda do valor imobiliário do imóvel). Também estará disponível para os moradores um serviço exclusivo onde ele poderá acessar os departamentos operacionais do condomínio através de intranet e fazer solicitações de serviços básicos ou de serviços que podem ser contratados (tipo “pay-per-use”), dentre estes últimos estarão contemplados serviços como: suporte e implementação de decoração das unidades, fornecimento de congelados, *pet care*, *baby-sitter* e *personal trainer*.<sup>131</sup>

<sup>130</sup> Disponível no site: <<http://www.porteconstrutora.com.br>>.

<sup>131</sup> Informações disponíveis no site: <<http://www.cyrela.com.br/web/ficha/centralparkprime>>



**Figura 5.5: Proposta de implantação para o Condomínio “Central Park” (2007)**  
**Fonte:** Imagem disponível na internet<sup>132</sup>

Nota-se que os edifícios, na implantação, estão voltados para o espaço interno, valorizando a pista para o “parque central”. Outro empreendimento que também prega este mesmo conceito de implantação com edifícios voltados para dentro do lote, mas com atrativo central sendo o “club privado” é aquele localizado na parte baixa do Tatuapé, área de valorização mais recente: O Residencial Club Tuiuti (Figuras 5.6), que conterá em seu programa quadras, pista de caminhada, salões, piscinas, quiosques com churrasqueiras e fornos de pizza, duas salas creches, playground, jardins, espelhos d’água e fonte.



**Figura 5.6: Proposta de implantação para o Condomínio Residencial Club Tuiuti (2007)**  
**Fonte:** Imagem disponível na internet<sup>133</sup>

<sup>132</sup> Disponível no site: <<http://www.cyrela.com.br/web/ficha/centralparkprime>>.

<sup>133</sup> Disponível no site: <<http://www.rossiresidencial.com.br/empreendimentos/tuiuti>>.

Segundo Caldeira (1997): “Ao se analisar quais elementos da arquitetura e do planejamento urbano modernistas são usados e quais são modificados ou abandonados na nova forma urbana gerada pelos enclaves fortificados, chega-se a uma conclusão clara: os elementos mantidos são aqueles que destroem o espaço público e a vida social moderna (vias expressas – ou seja, ruas socialmente mortas –, construções esculturais separadas por vazios e desconsiderando o alinhamento das ruas, edifícios voltados para dentro); os elementos modificados ou abandonados são os que pretendem criar igualdade, transparência e uma nova esfera pública (fachadas de vidro, uniformidade no desenho, ausência de delimitação material como muros e cercas). Em vez de criar o espaço no qual as distinções entre público e privado desapareçam – tornando públicos todos os espaços, como pretendiam os modernistas –, os enclaves utilizam-se de convenções modernistas para criar espaços nos quais a qualidade privada é visivelmente reforçada e o público, um vazio sem forma tratado como resíduo, considerado irrelevante” (p. 168).

A negligência com os espaços públicos também é de responsabilidade dos governos ao não priorizarem o tratamento de praças, ruas e calçadas, que, na maioria das vezes encontram-se deteriorados e, portanto, sem incentivo para o uso. Aos poucos, ao longo dos anos 90, ao mesmo passo que os condomínios e os seus exemplares para serviços e comércios – os *shoppings centers* – foram tomando força, os espaços públicos foram sendo deixados à própria sorte.

No Tatuapé e no Jardim Anália Franco, com a implantação de condomínios de luxo que priorizam o espaço privado e apenas fazendo o tratamento de calçadas e áreas externas imediatamente a sua frente como embelezamento do empreendimento (e neste caso fazendo do espaço público também um outdoor do lançamento) tem resultado principalmente em dois tipos de espaço. No Alto Tatuapé, em função da movimentação dada pelo comércio de rua, em alguns pontos o espaço da rua teve sua circulação de automóveis intensificada, mas pode-se notar alguns resquícios de vida urbana nas calçadas e praças (lembrando da persistência de alguns costumes de moradores nas Praças Silvio Romero e Bom Parto), no entanto, já podem ser percebidos muitos locais onde empreendimentos residenciais foram implantados sem qualquer cuidado com o espaço público, servindo a calçada apenas de passagem – e em ambiente inóspito (Foto 5.6).

Já no Jardim Anália Franco, o distanciamento entre os espaços público e privado parece estar ocorrendo de forma mais grave. Nas ruas e calçadas não há qualquer sinal de vida urbana e nem mesmo as calçadas são utilizadas para a circulação de pedestres,

desenvolvendo-se no espaço público deste local – nas ruas – apenas a circulação por automóvel. Isso decorre do fato de que o Jardim Anália Franco, cujos terrenos anteriormente não tinham qualquer uso, foi ocupado segundo orientações do mercado imobiliário, sem interferência do Poder Público.



**Foto 5.6: Muro de condomínio à Rua Aguapeí – Alto Tatuapé**

**Fonte:** Foto da autora (2006)

Tendo em vista o interesse pela verticalização de alto padrão que se estabeleceu no local, os terrenos foram, pouco a pouco, sendo consumidos por este tipo de empreendimento, sendo que os setores de comércio e de serviços mantiveram-se concentrados no centro comercial do Tatuapé, enquanto que, por outro lado, no Anália Franco se instalou um *shopping center* – condizente com o automóvel. Isto significou a produção de um espaço público sem utilização, esvaziado, e que contraria todos os conceitos de heterogeneidade de composição e diversidade de relações sócios espaciais que se podem esperar para a qualidade da vida na cidade. Ali predomina um espaço de homogeneidade sócio-espacial, altamente concentrado, cerrado e segregado, onde todas as escalas da vida pública ficaram subordinadas à produção capitalista do espaço.

É importante ressaltar que, como lembrou Frúgoli (1995) nos condomínios fechados, ao mesmo tempo que “(...) procura-se recriar, internamente, uma espécie de 'comunidade' entre os moradores, mas que teriam em comum apenas o fato de pertencerem a um mesmo patamar socioeconômico”, essas tentativas “estão permeadas de contradições internas, não somente quanto ao projeto em si, mas também quanto ao tipo de sociabilidade que criam entre seus membros” (p. 87). Portanto, a vida dentro do condomínio nem sempre significa ter a harmonia que é vendida nos anúncios imobiliários (CALDEIRA, 2000). Assim, pode-se concluir que seria muito mais

interessante para a sociedade se o exercício de comunidade e de responsabilidade social partisse do contato com a esfera pública, sem ser praticado de forma restrita, como vem ocorrendo nos últimos anos, somente dentro dos muros dos condomínios, diante de regras próprias e distante de reconhecer a realidade e os benefícios da vida urbana.



**Foto 5.7: Rua de acesso ao Shopping Jardim Anália Franco e muros de edifícios**

Fonte: Foto da autora (2007)



**Foto 5.8: Implantação de edifícios de alto padrão no Jardim Anália Fraco, com equipamentos de lazer internos e espaço público esvaziado**

Fonte: Imagem disponível na internet<sup>134</sup>

<sup>134</sup> Disponível no site: <<http://www.hernandez.com.br>>.

## Conclusão

---

A conclusão de uma dissertação ou tese é parte especial do trabalho, pois além de ser o espaço para a síntese e para reflexões quanto aos resultados alcançados com a pesquisa, ela faz a conexão com o futuro, ao prever as possibilidades de continuidade da investigação científica pelos diferentes caminhos que se poderá assumir. Assim, seguir-se-á este texto final.

Esta pesquisa se propôs a estudar as mais recentes transformações sócio-espaciais em curso no bairro paulistano do Tatuapé (Capítulo 3) – que inclui também o nicho de alto padrão do Jardim Anália Franco – e a caracterizar e qualificar tais mudanças – o que foi tema dos capítulos 4 e 5 – de forma a poder compreendê-las não somente no contexto local, mas também nos âmbitos regional – a Zona Leste –, municipal e metropolitano – e os capítulos 1 e 2 procuraram dar esta base teórica para a pesquisa. O principal incentivo para a elaboração deste trabalho foi a constatação visual, neste bairro, de um fenômeno de valorização imobiliária que, em poucos anos e de forma avassaladora, fez mudar a paisagem urbana e o perfil da população local.

Os investimentos imobiliários concentraram-se na região do Tatuapé, em detrimento a outras áreas da Zona Leste com perfis semelhantes, por diversos motivos, como se pôde verificar nesta dissertação, inclusive em função das condições territoriais (como zoneamento, localização e infra-estrutura), mas contou especialmente com a existência de demanda, por parte da população que ali havia enriquecido, por moradias de padrão superior àquelas existentes no bairro até o início dos anos 80. Empreendedores locais buscaram resposta para atendê-la através da verticalização de alto padrão, que encontrou, no Tatuapé, espaço para crescer. Com a existência de grandes áreas livres ao lado de um parque, o Jardim Anália Franco foi o ambiente propício para a implantação, definitivamente, do alto padrão no Tatuapé no início dos anos 90 – após ter inspiração nos primeiros exemplares de médio-alto padrão construídos no bairro. É por este motivo que esta dissertação leva o seu título: a valorização do bairro se deu associada à implantação da verticalização residencial, através do seu padrão de construção, o que levou, conseqüentemente, este território a novos ciclos de valorização e a transformações urbanas que cooperaram para sua diferenciação sócio-espacial em relação ao entorno.

A concentração de famílias de alta renda no bairro, a princípio na região do Jardim Anália Franco e rapidamente estendendo-se para o Alto Tatuapé, gerou a valorização imobiliária da parte alta, consumindo não somente as áreas vazias, mas também aquelas desocupadas pelas indústrias que deixavam a região nos anos 90. Neste sentido pode-se

afirmar que o “desenvolvimento” se deu com o atraso em que se encontrava o bairro, ou seja, por ter este menor grau de ocupação que outras áreas da Zona Leste em condições semelhantes se considerar bairros como a Penha – o que se traduz em espaço disponível em uma localização estratégica no tecido urbano – e pela presença de indústrias que, instaladas mais recentemente (as primeiras datam da década de 30) se considerar a data da ocupação industrial em bairros como Mooca e Pari, logo sentiram as dificuldades de expansão de seus complexos industriais e de circulação e os obstáculos que impunham as taxas e legislações municipais e passaram a procurar endereços em outros municípios e regiões da metrópole. Portanto sua verticalização nestas áreas vazias e abandonadas pela indústria já foi aquela de alto padrão, o que fez com que o perfil do bairro passasse diretamente de bairro industrial para bairro elitizado.

Ao mesmo tempo, com a expansão do setor terciário na Zona Leste e sendo o Tatuapé uma área valorizada, o comércio e os serviços que para lá migraram foram aqueles mais qualificados, ou seja, lojas, *shopping centers*, hotéis, bares e restaurantes de acordo com o perfil socioeconômico da população que ali foi se estabelecendo ao longo dos anos 90. Migraram para a região marcas que antes eram somente vistas na Zona Sudoeste da cidade. Mesmo considerando o contexto de transformações urbanas em andamento na Zona Leste, com a expansão do terciário – principalmente na implantação de *shopping centers* e de grandes redes comerciais – e com alguns focos de investimento imobiliário, nenhum processo é comparável ao que vem ocorrendo no Tatuapé nos últimos vinte anos: trata-se de um caso único, onde, pela primeira vez na Zona Leste, pode-se verificar tal concentração de renda em seu território.

Portanto, o novo perfil da Zona Leste que se configura após meados dos anos 80, com investimentos em diversas regiões de seu território, não significa que se está produzindo uma cidade menos desigual. Pelo contrário, o que se vê, tendo em vista as precariedades extremas existentes nesta região frente à alta valorização do Tatuapé, é que se pode estar produzindo novos modos de desigualdade urbana e assim, novas formas de segregação sócio-espacial na cidade, com a criação de centralidades aos seus moldes do Tatuapé. Como afirmou Mariana Fix<sup>135</sup>, “o mercado não é capaz de se auto-regular e vive de desfrutar regiões antigas e construir novas. Essa forma de produzir-se pequenas centralidades que concentram tudo – serviços, transportes, equipamentos do Estado, no meio de uma metrópole precária – acaba criando bairros exclusivos da elite, com uma certa homogeneidade social. É um grande processo de segregação espacial. Você cria cidades muradas, onde cada vez mais os diferentes não se misturam. Isso dificulta a comunicação entre as classes, que se isolam”.

---

<sup>135</sup> Mariana Fix em entrevista para *O Estado de São Paulo* (“Moradores e urbanistas se mobilizam contra a verticalização excessiva.”). São Paulo, 08 jul. 2007. Cidades, Metrópole, C4.

Por outro lado, criam-se heterogeneidades entre as áreas, que deixam de ser apenas diferenças e passam a desigualdades que não podem mais conviver. Isso provavelmente está ocorrendo na região que compreende o Tatuapé, que passa a ser uma área diferente por ser segregada. O seu alto grau de homogeneidade – desde a homogeneidade no espaço urbano, no padrão das edificações à homogeneidade na concentração de alta renda, pelo perfil populacional – inclusive em quadras específicas do bairro, pode estar no alvo da definição de segregação para Flávio Villaça. Para este autor a segregação das camadas de alta renda está no fato de que por mais misturadas que sejam as áreas de concentração destas, elas apresentam um grau de homogeneidade interna capaz de caracterizá-las e diferenciá-las em escala metropolitana e isto determinaria segregação.

O grau de homogeneidade e o destaque metropolitano de uma determinada ocupação na cidade é sem dúvida um dos principais indicadores da segregação sócio-espacial. No entanto, deve-se levar também em conta para o estudo da segregação urbana, nos mais diferentes territórios – de concentração de riqueza ao de concentração de pobreza – alguns importantes outros indicadores como: o tipo de segregação - se trata-se de um isolamento voluntário ou não-; o perfil sócio-ocupacional do chefe de família - e qual perfil deste chefe-; o padrão das moradias e o perfil dos empreendimentos - o condomínio fechado, por exemplo, é típico de áreas de alto padrão e em suas moradias quase não há superposição de funções -; a condição de propriedade - se o imóvel é alugado ou próprio -; a densidade habitacional - pois áreas pobres excluídas possuem maior densidade de ocupação da moradia e por cômodo-; se há verticalização e se há, em contradição, decréscimo populacional; qual o meio de transporte predominante – em bairros de renda concentrada o uso do automóvel é quase exclusivo para seus habitantes-; qual o nível de acesso a equipamentos públicos ou se, por outro lado, há predominância do uso de serviços privados de saúde e educação; quais as possibilidades de acesso a bens duráveis e qual o tipo de movimento do mercado imobiliário na região.

Além disso, deve-se ter em mente que o estudo da segregação urbana é relativo, deve-se considerar a segregação em relação a um parâmetro estabelecido, pois o território estará segregado em relação a um outro padrão de ocupação territorial. Um estudo aprofundado da segregação urbana atual, considerando o território em sua totalidade, poderá, inclusive, revelar se o crescimento vertical em bairros valorizados ao mesmo tempo em que perdem população implica em um processo de expulsão da população local de menor renda – que se chamou *gentrification*.

Feitas estas observações, o Tatuapé se torna um caso representativo para o estudo da segregação sócio-espacial (não de forma isolada, mas justamente pensando o conjunto metropolitano), visto a sua rápida transformação, a alta concentração de renda e a região

em que está localizado – a Zona Leste que contém inúmeros perfis diferenciados na ocupação do solo e principalmente se torna um ambiente favorável para este tipo de estudo por se tratar de uma área onde o processo não se encontra acabado, coexistindo “novas” e “velhas” formas urbanas em áreas contíguas. O Tatuapé faz pensar na nova espacialização das desigualdades sociais na cidade, após os anos 80, e a repensar a situação da região leste de São Paulo.

Este trabalho tem por objetivo ser uma contribuição para os estudos da estruturação recente do espaço urbano em São Paulo, da configuração de novas áreas de centralidade e, conseqüentemente, de novas formas da segregação espacial e na análise social do espaço. Tem por intenção ser importante nestes estudos inclusive por ser sua metodologia de trabalho em si uma proposta de método para o início da investigação da segregação urbana: buscando a compreensão histórica do processo de ocupação da área, suas principais características, sua composição interna – espacial e socialmente – e a sua atual fase dentro da fase de transformação em que se encontra a cidade. O levantamento de campo terá grande participação também no momento da elaboração de técnicas de mensuração das diferenças (também de acordo com um parâmetro que deverá ser estabelecido para as outras áreas da cidade), lembrando sempre que o todo é mais complexo que a soma das suas partes, portanto se o Tatuapé é segregado, não será possível verificar isto somente com o estudo de caso, mas sim a partir de estudos de caso que estabeleçam relação entre si. Aqui está, portanto, a conexão com futuras pesquisas.

Além do tema da segregação urbana e da atual reestruturação do espaço, este trabalho possibilitou perceber que o mercado imobiliário vem se transfigurando nos últimos anos, assim como seu produto e suas formas de comercialização, o que, por conseguinte, apresenta diversos campos de investigação – desde as alterações no processo de produção imobiliária àquelas que remetem ao desenho do projeto, especialmente a elaboração de plantas. Ainda no setor imobiliário, esta dissertação mostrou que o papel do arquiteto neste mercado imobiliário e sua relação com este também vem se modificando com a exacerbação e o predomínio da imagem sobre o produto e da subordinação do profissional e do projeto de arquitetura aos modismos e “estilos” que conferem *status* e agregam valor ao empreendimento, na máxima de obter o maior lucro possível. Da mesma forma, a questão do espaço público que é negado nestes guetos de alto padrão se manifesta como relevante tema para pesquisas visando compreender os processos em curso em tais localidades e chamando a atenção para a importância da integração entre público e privado na garantia das vidas pública e da própria cidade.

Por fim, é interessante destacar que este trabalho poderá certamente prosseguir na área de Habitat do programa de pós-graduação da FAU USP em uma de suas linhas de pesquisa que propõe o “estudo de indicadores sócio-espaciais e a análise crítica de assentamentos humanos a partir das contradições presentes em sua produção, visando avaliar e orientar intervenções que minimizem a sua apropriação desigual, oferecendo parâmetros e estratégias que permitam o acompanhamento participativo dos habitantes na sua evolução<sup>136</sup>”.

---

<sup>136</sup> Conforme descrição da área de concentração Habitat, do Programa de Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Disponível em: <[http://www.usp.br/fau/ensino/pos/areas/area\\_habitat/index.html](http://www.usp.br/fau/ensino/pos/areas/area_habitat/index.html)>.

## Referências Bibliográficas

---

- ABARCA, Pedro. *Tatuapé: Uma História Fascinante*. São Paulo: Rumo, 1994.
- \_\_\_\_\_. *Tatuapé: Ontem e Hoje*. São Paulo: Rumo, 1997.
- BOARINI, Margareth. Grifes da Zona Sul rumam para o Leste. *Folha de São Paulo*, São Paulo, p. 7.10, 16 out. 1991.
- BÓGUS, Lucia Maria Machado; TASCHNER, Suzana Pasternak. São Paulo: o caleidoscópio urbano. *São Paulo em Perspectiva*, n. 15(1), p. 31-44, 2001.
- BÓGUS, Lucia Maria Machado; TASCHNER, Suzana Pasternak. A cidade dos extremos. *Revista Cidades, Comunidades e Territórios*, Lisboa, n. 6, p. 51-71, jun. 2003.
- BONDUKI, Nabil. *Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana*. São Paulo: Estação Liberdade, 2000.
- BONDUKI, Nabil; ROLNIK, Raquel. Periferia da Grande São Paulo. Reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. In: MARICATO, E. (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1979. p. 117-154.
- BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume/FAPESP, 2007.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora 34: Edusp, 2003.
- \_\_\_\_\_. Enclaves Fortificados: a Nova Segregação Urbana. *Novos Estudos CEBRAP*, n. 47, p.155-176, mar. 1997.
- CAMARGO, Cândido P. F. et al. *São Paulo 1975. Crescimento e pobreza*. São Paulo: Loyola, 1976.
- CASTELLS, Manuel. *A Questão Urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- CRUZ, Ana Cláudia. Zona Leste muda e atrai cliente de outras regiões. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, p. 11, 19 maio. 1996.
- DE PAULA, Caco; PASSOS, Ieda. O segundo salto do Tatuapé. *Veja São Paulo*, São Paulo, 11 out. 1995. Disponível em: <[http://veja.abril.com.br/idade/exclusivo/vejasp/450\\_anos/textos/bairros/tatuape.html](http://veja.abril.com.br/idade/exclusivo/vejasp/450_anos/textos/bairros/tatuape.html)>. Acesso em: 02 dez. 2007.
- DURAN, Sérgio; BRANCATELLI, Rodrigo. Moradores e urbanistas se mobilizam contra a verticalização excessiva. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 08 jul. 2007. Cidades, Metrópole, C4.

FELDMAN, Sarah. *Planejamento e zoneamento. São Paulo: 1947-1972*. São Paulo: Edusp/FAPESP, 2005.

FELDMAN, Sarah (ed.). A pesquisa sobre segregação: conceitos, métodos e medições. *Espaço e Debates*, São Paulo, v. 24, n. 45, p 87-109, jan./jul. 2004.

FERREIRA, João Sette Whitaker. O mito da cidade global: o papel da ideologia na produção do espaço terciário em São Paulo. In: *Revista Pós-FAUUSP*, São Paulo, dezembro 2004.

FIGUEIREDO, Telma. Empreendedores atacam mercado da zona leste. *Folha de São Paulo*, São Paulo, p. 9.4, 16 jun. 1991.

\_\_\_\_\_. Tatuapé pode ter shopping ligado ao Metrô. *Folha de São Paulo*, São Paulo, p. 4.4, 01 jul. 1991.

FONSECA, Antonio Cláudio Pinto da. *A promoção imobiliária privada e a construção da cidade de São Paulo – 1970/2002*. Tese de doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. 2004.

FRÚGOLI JR, Heitor. *São Paulo: Espaços Públicos e Interação Social*. São Paulo: Marco Zero, 1995.

GAZETA do Tatuapé – Suplemento Especial de Aniversário dos 335 anos do Tatuapé. *A história das grandes indústrias*. São Paulo, out. 2003.

Gazeta do Tatuapé – Suplemento Especial de Aniversário dos 331 anos do Tatuapé. *Tatuapé: o bairro do 3º milênio*. São Paulo, out. 1999.

HAMADA, Greice. Anália Franco vira Morumbi da zona leste. *Folha de São Paulo*, São Paulo, 22 nov. 1991. Caderno Imóveis, p. 3-4.

JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

KOWARICK, Lúcio. Cidade e Cidadania: cidadão privado e subcidadão público. *São Paulo em Perspectiva*, vol. 5(2), p. 2-8, abr./jun. 1991.

\_\_\_\_\_. *Escritos Urbanos*. São Paulo: Editora 34, 2000.

LANGENBUCH, Juergen Richard. *A Estruturação da Grande São Paulo: Estudo de Geografia Urbana*. Rio de Janeiro: Fundação IBGE, 1971.

LIMA, Edurado; IEDA, Passos. Jardim Anália Franco: Bairro de alto padrão. *Veja São Paulo*, São Paulo, 24 nov. 1999. Disponível em: <[http://veja.abril.com.br/idade/exclusivo/vejasp/450\\_anos/textos/bairros/analia\\_franco.html](http://veja.abril.com.br/idade/exclusivo/vejasp/450_anos/textos/bairros/analia_franco.html)>. Acesso em: 13 jan. 2007.

LOCALIZAÇÃO nobre. *Diário de São Paulo*, São Paulo, p. a08a, 14 set. 2007.

MARICATO, Ermínia (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1979.

\_\_\_\_\_. *Metrópole na Periferia do Capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo: Hucitec, 1996.

\_\_\_\_\_. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias – Planejamento Urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia; MARICATO, Ermínia; VAINER, Carlos. *A cidade do pensamento único - Desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 121-192.

MARQUES, Eduardo; TORRES, Haroldo. *São Paulo: Segregação, Pobreza e Desigualdades Sociais*. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2005.

MEYER, Regina Maria Proserpi; GRONSTEIN, Marta Dora; BIDERMAN, Ciro. *São Paulo Metrópole*. São Paulo: Edusp; Imprensa Oficial, 2004.

MONTEIRO, Carla. Rico, Tatuapé vira Moema da zona leste. *Folha de São Paulo*, São Paulo, p. C1, 09 set. 2000.

MORENO, Ana Carolina. Prédio invade o parque. *Jornal da Tarde*, São Paulo, 16 jul. 2007. Cidade, p. 4A.

OLIVEIRA, Francisco de. *Crítica à razão dualista. O Ornitorrinco*. São Paulo: Boitempo, 2003.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *Espaço, técnica e construção: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1988.

\_\_\_\_\_. *A reestruturação imobiliária em São Paulo como chave para o desvendamento da metrópole atual*. Seminário Internacional São Paulo: 450 anos – As ‘geografias’ da metrópole. São Paulo, USP, FFLCH, Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana e Física, 2004.

PINHEIRO, Vinícius. Tudo em casa. Editorial. *Revista Construção*, n. 78, p. 24-27, nov./dez. 2004.

ROLNIK, Raquel (coord.). *São Paulo: Leste / Sudeste – Reestruturação Urbana da Metrópole Paulista: Análise de Territórios em Transição*. São Paulo: PUCCAMP/ FAPESP/ SESC/ PÓLIS, 2000.

ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 2003.

\_\_\_\_\_. *O que é cidade*. São Paulo: Brasiliense, 2004.

ROLNIK, Raquel; KOWARIK, Lucio; SOMEKH, Nadia (orgs.). *São Paulo: crise e mudança*. São Paulo: Brasiliense, 1991.

SANTOS, Milton. *Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo*. São Paulo: Nobel/Secretaria de Estado da Cultura, 1990.

SÃO PAULO (Cidade). Secretaria Municipal do Planejamento (SEMPPLA). *Cadastro de Referências Urbanas - Zona Leste*. São Paulo, 1985.

SÃO PAULO (Cidade). Secretaria Municipal do Planejamento (SEMPPLA). *Evolução da Área Construída no Município de São Paulo (período 80/90)*. São Paulo, Diário Oficial do Município, Suplemento, Ano 39, n. 117, 28 de junho de 1994.

SÃO PAULO (Cidade). Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEMPPLA). *Evolução do Uso do Solo nos Anos 90*. São Paulo, 2000.

SÃO PAULO (Cidade). Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEMPPLA). *População, renda e categorias selecionadas de uso do solo em São Paulo: 1991-2000*. São Paulo, 2002.

SÃO PAULO (Cidade). Subprefeitura Mooca (SP-MO); Instituto PÓLIS. *Plano Diretor Regional da Subprefeitura Mooca – Quadro Situacional*. São Paulo, dez. 2002/ jan. 2003.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Economia e Planejamento, SEADE Fundação Estadual de Análise de Dados. *São Paulo: Outrora e Agora. Informações sobre a população da capital paulista do século XIX ao XXI*. São Paulo, 2004.

SÃO PAULO (Cidade). Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (SEMPPLA). *Município em Mapas – Série Dinâmica Urbana*. São Paulo, 2006. Disponível em: <<http://www9.prefeitura.sp.gov.br/sempla/mm4>>. Acesso em: 18 dez. 2006.

SEADE – Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados. *Perfil do Paulistano em 2007: Mudanças acentuadas em relação à década de 80*. Disponível em: <[http://www.seade.gov.br/produtos/pdf/paulistano\\_2007.pdf](http://www.seade.gov.br/produtos/pdf/paulistano_2007.pdf)>. Acesso em: 12 out. 2007.

SOMEKH, N. A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador. São Paulo: Studio Nobel/ Edusp/ Fapesp, 1997.

SOUZA, Bárbara. Empreendedores descobrem o Ibirapuera da zona leste. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 08 jan. 2005. Cidades, Metrópole, C3.

TASCHNER, S. Desenhando os Espaços de Pobreza. *Cadernos de pesquisa do LAP*. São Paulo, LAP – Laboratório de Estudos sobre Urbanização, Arquitetura e Preservação, n. 39, jan-jun 2004.

TATUAPÉ: prosperidade e problemas. *Jornal da Tarde*, São Paulo, 25 nov. 2003. Cidade, Caderno A, p. 16.

TOLEDO, Benedito Lima de. *São Paulo: três cidades em um século*. São Paulo: Cosac Naify/Duas Cidades, 2004.

TORRES, Haroldo G. Segregação residencial e políticas públicas: São Paulo na década de 1990. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, São Paulo, v. 19, n. 54, p. 41-56, 2004.

VALENTE, Edson. Luxo da zona sul custa menos na zona leste. *Folha de São Paulo*, São Paulo, p. 1, 08 fev. 2004.

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

\_\_\_\_\_. *As ilusões do Plano Diretor*. São Paulo, 2005. Disponível em: <[www.usp.br/fau/fau/galeria/paginas/0508\\_a\\_ilusao\\_do\\_pd\\_villaca.pdf](http://www.usp.br/fau/fau/galeria/paginas/0508_a_ilusao_do_pd_villaca.pdf)>. Acesso em: 21 dez. 2007.

WILHEIM , Jorge. *São Paulo Metrópole 65*. São Paulo: Difusão Européia do Livro, 1965.

YÁZIGI, Eduardo. *O Mundo das Calçadas*. São Paulo: Humanitas/FFLCH/USP; Imprensa Oficial do Estado, 2000.

ZONA Leste abriga até o alto padrão. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, p.1, 8 nov. 1992.

## Anexo A

### Taxas de Crescimento

Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais  
(1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000)

Unidades Territoriais	Taxas de Crescimento				
	1950/1960	1960/1970	1970/1980	1980/1991	1991/2000
<b>MSP</b>	<b>5,48</b>	<b>4,91</b>	<b>3,67</b>	<b>1,16</b>	<b>0,88</b>
<b>Aricanduva/Formosa/Carrão</b>	<b>5,64</b>	<b>3,16</b>	<b>1,16</b>	<b>-0,51</b>	<b>-0,60</b>
Aricanduva	6,04	3,46	1,30	0,36	-0,20
Carrão	6,04	3,46	1,30	-1,15	-1,22
Vila Formosa	5,03	2,66	0,93	-0,73	-0,47
<b>Butantã</b>	<b>9,54</b>	<b>9,96</b>	<b>6,17</b>	<b>2,32</b>	<b>0,32</b>
Butantã	9,17	9,85	6,09	0,17	-1,07
Morumbi	11,05	7,72	5,20	2,33	-1,61
Raposo Tavares	9,17	9,85	6,09	4,82	1,07
Rio Pequeno	9,17	9,85	6,09	1,76	0,93
Vila Sônia	9,85	12,00	6,94	2,56	0,57
<b>Campo Limpo</b>	<b>10,61</b>	<b>13,54</b>	<b>7,75</b>	<b>3,84</b>	<b>2,77</b>
Campo Limpo	10,29	13,19	7,32	3,39	2,06
Capão Redondo	10,93	14,69	8,39	3,81	2,46
Vila Andrade	10,71	10,46	6,45	5,93	6,28
<b>Capela do Socorro</b>	<b>11,38</b>	<b>18,29</b>	<b>10,47</b>	<b>3,40</b>	<b>3,72</b>
Cidade Dutra	13,81	19,23	10,54	2,92	1,40
Grajaú	9,16	17,12	10,39	4,67	6,22
Socorro	13,81	19,23	10,54	0,53	-1,10
<b>Casa Verde/Cachoeirinha</b>	<b>6,18</b>	<b>3,45</b>	<b>1,68</b>	<b>0,43</b>	<b>0,02</b>
Cachoeirinha	6,13	3,75	2,20	1,60	1,79
Casa Verde	5,54	2,23	1,10	-0,64	-1,57
Limão	7,37	4,84	1,77	0,15	-1,07
<b>Cidade Ademar</b>	<b>9,66</b>	<b>11,55</b>	<b>6,31</b>	<b>1,04</b>	<b>1,76</b>
Cidade Ademar	9,53	11,18	6,04	0,45	0,59
Pedreira	10,29	13,19	7,32	2,86	4,47
<b>Cidade Tiradentes</b>	<b>9,00</b>	<b>11,72</b>	<b>7,19</b>	<b>24,55</b>	<b>7,89</b>
Cidade Tiradentes	9,00	11,72	7,19	24,55	7,89
<b>Ermelino Matarazzo</b>	<b>13,43</b>	<b>5,25</b>	<b>4,70</b>	<b>1,02</b>	<b>0,37</b>
Ermelino Matarazzo	13,43	2,90	4,70	1,57	1,24
Ponte Rasa	13,43	7,77	4,70	0,54	-0,51
<b>Freguesia/Brasilândia</b>	<b>9,91</b>	<b>8,73</b>	<b>3,78</b>	<b>1,01</b>	<b>1,14</b>
Brasilândia	9,91	8,73	3,78	1,76	2,30
Freguesia do Ó	9,91	8,73	3,78	0,13	-0,58
<b>Guaianases</b>	<b>9,94</b>	<b>13,20</b>	<b>7,21</b>	<b>4,49</b>	<b>3,13</b>
Guaianases	9,00	11,72	7,19	4,45	2,15
Lajeado	10,89	14,43	7,22	4,51	3,80
<b>Ipiranga</b>	<b>3,63</b>	<b>2,40</b>	<b>1,44</b>	<b>0,56</b>	<b>0,16</b>
Cursino	7,41	5,69	2,56	-0,48	-0,87
Ipiranga	1,47	0,22	0,49	-1,33	-0,30
Sacomã	4,62	2,57	1,41	2,33	0,87
<b>Itaim Paulista</b>	<b>9,87</b>	<b>12,17</b>	<b>7,03</b>	<b>3,23</b>	<b>2,50</b>
Itaim Paulista	10,75	12,57	6,89	3,89	2,98
Vila Curuçá	9,00	11,72	7,19	2,43	1,84

<b>Itaquera</b>	<b>9,26</b>	<b>13,34</b>	<b>7,08</b>	<b>4,84</b>	<b>1,42</b>
Cidade Líder	7,58	9,82	6,26	2,98	2,05
Itaquera	11,64	15,26	7,23	3,00	1,56
José Bonifácio	8,58	15,38	7,83	14,21	0,36
Parque do Carmo	8,58	15,38	7,83	4,12	1,76
<b>Jabaquara</b>	<b>10,45</b>	<b>6,93</b>	<b>3,30</b>	<b>0,81</b>	<b>-0,01</b>
Jabaquara	10,45	6,93	3,30	0,81	-0,01
<b>Jaçanã/Tremembé</b>	<b>9,31</b>	<b>4,87</b>	<b>2,54</b>	<b>1,66</b>	<b>2,11</b>
Jaçanã	9,31	4,87	2,54	0,74	0,62
Tremembé	9,31	4,87	2,54	2,36	3,04
<b>Lapa</b>	<b>2,73</b>	<b>1,95</b>	<b>2,20</b>	<b>-0,70</b>	<b>-0,99</b>
Barra Funda	1,92	0,93	1,51	-1,02	-2,29
Jaguara	10,47	4,06	3,26	-0,86	-1,62
Jaguaré	9,17	9,85	6,09	0,98	-0,48
Lapa	2,15	1,20	1,66	-1,57	-1,71
Perdizes	2,15	1,20	1,66	-0,69	-0,67
Vila Leopoldina	1,75	1,45	0,97	-0,45	0,02
<b>M'Boi Mirim</b>	<b>10,93</b>	<b>14,69</b>	<b>8,39</b>	<b>3,18</b>	<b>2,67</b>
Jardim Ângela	10,93	14,69	8,39	4,70	3,63
Jardim São Luís	10,93	14,69	8,39	2,04	1,77
<b>Mooca</b>	<b>2,44</b>	<b>1,40</b>	<b>0,62</b>	<b>-1,33</b>	<b>-1,51</b>
Água Rasa	5,53	3,72	1,59	-1,52	-1,12
Belém	1,04	-0,46	-0,48	-1,27	-2,49
Brás	-1,19	-1,74	-0,60	-1,28	-3,14
Moóca	2,87	1,84	1,29	-1,45	-1,42
Pari	0,74	-1,19	-1,03	-2,12	-3,95
Tatuapé	5,89	3,25	0,71	-0,80	-0,34
<b>Parelheiros</b>	<b>6,58</b>	<b>15,17</b>	<b>10,22</b>	<b>4,96</b>	<b>6,79</b>
Marsilac	0,90	4,32	8,20	2,76	3,83
Parelheiros	13,81	19,23	10,54	5,24	7,07
<b>Penha</b>	<b>6,99</b>	<b>5,00</b>	<b>3,24</b>	<b>0,25</b>	<b>0,01</b>
Artur Alvim	7,90	6,85	4,55	0,92	-0,71
Cangaíba	9,92	6,57	4,07	1,49	1,99
Penha	5,67	2,86	0,94	-0,48	-0,75
Vila Matilde	7,47	6,39	4,68	-0,68	-0,64
<b>Perus</b>	<b>5,24</b>	<b>11,37</b>	<b>5,89</b>	<b>3,19</b>	<b>7,13</b>
Anhanguera	9,16	9,81	7,37	7,95	13,38
Perus	4,77	11,59	5,69	2,26	4,81
<b>Pinheiros</b>	<b>3,87</b>	<b>1,88</b>	<b>2,44</b>	<b>-0,98</b>	<b>-2,41</b>
Alto de Pinheiros	2,65	1,51	1,39	-0,15	-1,37
Itaim Bibi	6,97	3,21	3,07	-0,61	-3,04
Jardim Paulista	2,74	1,37	2,61	-1,20	-2,30
Pinheiros	3,60	1,37	2,08	-1,67	-2,43
<b>Pirituba</b>	<b>10,33</b>	<b>7,69</b>	<b>3,51</b>	<b>2,17</b>	<b>2,39</b>
Jaraguá	9,79	8,58	4,85	6,33	5,11
Pirituba	10,42	8,24	3,25	1,26	0,67
São Domingos	10,47	6,29	3,18	0,12	1,83
<b>Santana/Tucuruvi</b>	<b>7,62</b>	<b>4,82</b>	<b>2,62</b>	<b>0,28</b>	<b>-0,86</b>
Mandaqui	7,99	4,95	2,80	1,51	-0,10
Santana	7,15	4,64	2,36	-0,09	-1,10
Tucuruvi	7,99	4,95	2,80	-0,30	-1,31

<b>Santo Amaro</b>	<b>12,20</b>	<b>8,57</b>	<b>5,73</b>	<b>-0,15</b>	<b>-0,83</b>
Campo Belo	13,41	5,08	3,63	0,28	-1,73
Campo Grande	10,29	13,19	7,32	1,39	1,20
Santo Amaro	11,37	10,69	6,58	-1,90	-2,43
<b>São Mateus</b>	<b>6,93</b>	<b>8,80</b>	<b>5,12</b>	<b>2,81</b>	<b>2,70</b>
Iguatemi	8,64	14,94	7,63	5,67	6,08
São Mateus	6,66	6,05	3,25	2,22	0,30
São Rafael	8,17	18,29	7,96	2,24	3,74
<b>São Miguel</b>	<b>12,86</b>	<b>13,06</b>	<b>6,57</b>	<b>1,95</b>	<b>1,79</b>
Jardim Helena	13,43	13,55	6,56	2,41	1,81
São Miguel	11,64	15,26	7,23	0,25	-0,62
Vila Jacuí	13,43	10,40	5,72	3,45	3,83
<b>Sé</b>	<b>2,12</b>	<b>0,28</b>	<b>1,69</b>	<b>-1,24</b>	<b>-2,24</b>
Bela Vista	2,16	1,21	2,82	-1,56	-1,41
Bom Retiro	1,62	-1,64	0,41	-2,47	-3,35
Cambuci	1,15	-0,02	1,22	-1,72	-2,80
Consolação	3,16	1,51	2,47	-1,35	-2,20
Liberdade	2,08	0,47	1,44	-0,71	-2,29
República	2,99	0,41	1,94	-0,49	-2,11
Santa Cecília	2,42	0,31	1,30	-0,88	-2,06
Sé	0,75	-0,90	1,10	-1,74	-3,29
<b>Vila Maria/Vila Guilherme</b>	<b>8,66</b>	<b>4,62</b>	<b>2,37</b>	<b>-0,57</b>	<b>-1,24</b>
Vila Guilherme	8,34	5,05	2,20	-0,95	-2,30
Vila Maria	8,13	4,12	2,24	-0,67	-0,83
Vila Medeiros	9,31	4,87	2,54	-0,34	-1,16
<b>Vila Mariana</b>	<b>5,55</b>	<b>3,27</b>	<b>2,38</b>	<b>-0,39</b>	<b>-0,81</b>
Moema	3,86	1,46	2,32	0,63	-0,90
Saúde	8,09	5,20	2,65	-0,66	-0,77
Vila Mariana	5,01	2,70	2,15	-0,68	-0,79
<b>Vila Prudente/Sapopemba</b>	<b>6,41</b>	<b>6,02</b>	<b>3,62</b>	<b>1,19</b>	<b>-0,01</b>
São Lucas	7,79	6,14	3,26	-0,26	-0,96
Sapopemba	7,86	9,23	5,26	3,37	1,02
Vila Prudente	4,64	3,40	2,07	-0,79	-1,25

Fonte: IBGE - Censos Demográficos, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000

Sinopses Preliminares dos Censos Demográficos de 1950 e 1960

Sempla/Dipro - Retroestimativas e Recomposição dos Distritos para os anos 1950, 1960 e 1970

## Anexo B

---

### Relação das indústrias que possuíam e/ou possuem unidades no Tatuapé

(\*) Indústrias que ainda estão em atividade no bairro

- 001 - Acrilum - Ind. de Art. de Metais e Plásticos Ltda.\*
- 002 - Adrian Grace - Indústria de Cosméticos
- 003 - Alcaplas - Industrial Ltda.\*
- 004 - Altex - Fábrica de Elásticos
- 005 - Anamed - Equipamentos S/A
- 006 - Arfama Ltda. - Indústria Manufatura Têxtil
- 007 - Argentum - Indústria de Condutores Elétricos\*
- 008 - Artusi S/A
- 009 - Asterisco - Artes Gráficas Ltda.\*
- 010 - Barrera Mármore e Granitos\*
- 011 - Barrote Ortega e Cia. Ltda.\*
- 012 - Beghim - Indústria e Comércio S/A\*
- 013 - Belestil - Indústria e Comércio de Roupas
- 014 - Beneficiadora de Tecidos Tamar Ltda.\*
- 015 - Beneficiadora de Fios Superga Ltda.
- 016 - Bérغامo Bolsas\*
- 017 - Bertuso e Gross
- 018 - Breda - Ind. e Comércio de Produtos Metalúrgicos
- 019 - Büller do Brasil SA\*
- 020 - CDV - Industrial Ltda.
- 021 - Café Vitagliano
- 022 - Calimaq - Indústria e Comércio Ltda\*
- 023 - Cardan Braz - Indústria e Comércio Ltda.
- 024 - Cartonagem Califórnia
- 025 - Cartonagem Perfecta
- 026 - Cartonagem São Paulo
- 027 - Casa Verre Indústria e Comércio
- 028 - Casimiras Nobis
- 029 - Celite S/A
- 030 - Celopel - Artefatos de Papel
- 031 - Centauro - Fundação e Metalúrgica\*
- 032 - Centineia - Indústria de Artefatos Plásticos
- 033 - Centúria - Ind. e Com. de Artefatos Plásticos
- 034 - Cerâmica Marinelli
- 035 - Cercativa - Indústria e Comércio de Telas
- 036 - Ciamet - Comércio e Ind. de Artefatos de Metal
- 037 - Cibratex Ind. Brasileira de Papel e Plásticos
- 038 - Cimaf - Indústria de Máquinas
- 039 - Climapress - Sistemas de Ar Comprimido\*
- 040 - Cia. Bras. de Artefatos de Látex Ltda. - All Latex\*
- 041 - Cia. Imperial de Indústrias Químicas - ICI
- 042 - Clorosul Ltda.
- 043 - Coldex - Indústria e Comércio Ltda.
- 044 - Colon- Ind. e Comércio de Perfilados de Ferro
- 045 - Conai - Equipamentos Industriais Ltda.\*

- 046 - Cotonificio Guilherme Giorgi\*
- 047 - Crys Bell Indústria de Espelhos Especiais\*
- 048 - Cristaleria Belga
- 049 - Cristaleria Prado
- 050 - Cristaleria Cambé
- 051 - Dagmel - Indústria de Produtos Alimentícios
- 052 - De Maio e Gallo
- 053 - Destilaria Coltro
- 054 - Di Martino Indústrias Metalúrgicas Ltda.\*
- 055 - Douglas Radioelétrica
- 056 - Editora Brasiliense S/A\*
- 057 - Editora Érica Ltda.\*
- 058 - Eltex - Indústria Têxtil
- 059 - Encadernação e Douração Santo Antonio
- 060 - Encadernação Zampere\*
- 061 - Eros Comércio de Tintas e Vernizes
- 062 - Espelhos São Jorge\*
- 063 - Etiquetas Bandeirantes
- 064 - Fábrica de Balas King Kong
- 065 - Fábrica de Bonecas Amilcar
- 066 - Fábrica de Calçados Hércules
- 067 - Fábrica de Carrocerias Santo Antonio
- 068 - Fábrica de Cofres Padrão Ltda.
- 069 - Fábrica de Cofres Único Ltda.
- 070 - Fábrica de Colchas Chafik Farah
- 071 - Fábrica de Colchões e Travesseiros Victorino\*
- 072 - Fábrica de Colchões Divino
- 073 - Fábrica de Escovas Tatuapé\*
- 074 - Fábrica de Extintores Confiança
- 075 - Fábrica de Fieiras Diamante
- 076 - Fábrica de Grampos de Aço
- 077 - Fábrica de Guaraná Brasil
- 078 - Fábrica de Móveis Artur Guarnieri\*
- 079 - Fábrica de Móveis Guaraciaba
- 080 - Fábrica de Móveis Magistral
- 081 - Fábrica de Móveis Vitório Azalim
- 082 - Fábrica de Painéis Bom Lar
- 083 - Fábrica de Parafusos São Ciro
- 084 - Fábrica de Radiadores Colméia
- 085 - Fábrica de Tachas Paulistinha
- 086 - Fábrica de Sabão Pavão
- 087 - Fattore Confecções Ltda.
- 088 - Ferpam Aços Especiais Ltda.\*
- 089 - Fidemp Indústria e Comércio
- 090 - Filex Artigos de Borracha
- 091 - Forest Condutores Elétricos
- 092 - Forkit Indústria de Móveis\*
- 093 - Fornecedora de Papel Forpal\*
- 094 - Fundação Elias
- 095 - Fundação Ômega
- 096 - Fundação Irmãos Abreu

- 097 - Fundação Niteroi
- 098 - Gazarra S/A
- 099 - Giorgi Nicoli\*
- 100 - Giusti e Cia. Ltda.
- 101 - Gráfica Platina\*
- 102 - Gráfica Progresso
- 103 - Hagan Têxteis Ltda.\*
- 104 - Jomar Indústrias de Sirenes
- 105 - Imbrac
- 106 - Indeco - Ind.de Eixos e Com. De Válvulas Ltda.\*
- 107 - Indústria Americana de Papel\*
- 108 - Indústria Brasileira de Armações Óticas Ltda.\*
- 109 - Indústria de Toldos Califórnia Ltda.
- 110 - Indústria de Bebidas Birfort Douglas Ltda.\*
- 111 - Indústria de Bebidas Gonçalves Ltda.
- 112 - Indústria de Biscoitos Nagahama Ltda.\*
- 113 - Indústria de Bolas Amazon Ltda.\*
- 114 - Indústria de Bolsas Balba Ltda.\*
- 115 - Indústrias de Calçados Rover Ltda.\*
- 116 - Ind. de Cofres e Móveis de Aço ICMA Ltda.\*
- 117 - Indústria de Máquinas Têxteis Indumaq Ltda.\*
- 118 - Indústria de Molas e Estamparia Adonis Ltda.\*
- 119 - Indústria de Móveis de Aço Mascarenhas
- 120 - Indústria de Móveis de Aço Majestic Ltda.
- 121 - Indústria de Móveis Estofados Ravel Ltda.\*
- 122 - Indústria de Móveis Lorde Ltda.
- 123 - Indústria e Comércio Art Couro Ltda.
- 124- Ind. e Com. de Art. de Borrachas NG Rubber Ltda.\*
- 125 - Ind. e Comércio de Auto Capas Viaduto Ltda.\*
- 126 - Indústria e Comércio de Etiquetas Suntex Ltda.
- 127 - Ind. e Comércio de Borrachas Tatuapé Ltda.\*
- 128 - Indústria e Com. de Calçados Fascar Ltda.\*
- 129 - Indústria e Comércio de Calçados Ramirez
- 130 - Ind. e Comércio de Carrocerias Beira-Rio Ltda.\*
- 131 - Ind. e Com. de Meias Elásticas Realtex Ltda.
- 132 - Indústria e Com. de Moagem Romariz Ltda.\*
- 133 - Indústria e Comércio de Móveis Decolor Ltda.
- 134 - Ind. e Comércio de Parafusos Napoles Ltda.\*
- 135 - Ind. e Comércio de Plásticos Renascença Ltda.\*
- 136 - Ind. e Com. de Prod. Alimentícios Relíquia Ltda.\*
- 137 - Ind. e Com. de Produtos Alimentícios Cepera Ltda.
- 138 - Ind. e Comércio de Vassouras São José Ltda.
- 139 - Indústria e Com. de Vidros Côncavos Ltda.\*
- 140 - Indústria de Fitas Bera Ltda.\*
- 141 - Indústria Gráfica Mack Pater Ltda.\*
- 142 - Industrial Química Girardi S/A
- 143 - Indústria Mecânica Irmãos Barban Ltda.\*
- 144 - Indústria Mecânica Panegossi Ltda.\*
- 145 - Indústria Mecânica Testa Ltda.\*
- 146 - Indústrias Mangotex S/A
- 147 - Indústrias Têxteis Bader Simon

- 148 - Indústrias Tromar
- 149 - INEC - Ind. e Comércio de Auto Peças Ltda.\*
- 150 - Infel - Fundação de Pias e Banheiras
- 151 - IPEM - Ind. Paulista de Equip. e Máquinas
- 152 - Irmãos Caterina
- 153 - Irmãos Gardenuto Ltda.
- 154 - Irmãos Jamelli Ltda.\*
- 155 - Itautec - Philco S/A\*
- 156 - José Velasco Indústria de Camisas e Chapéus
- 157 - Labindo Frassi Estaleiro
- 158 - Laboratório Nwyeth Whitehall Ltda.\*
- 159 - Labortex Ind.e Com. de Artef. de Borracha e Latex
- 160 - Lanifício Adib Cury
- 161 - Lanifício Cianflone Ltda.
- 162 - Lanifício Nave Ltda.
- 163 - Lanifício Sanyo Brasil Ltda.
- 164 - Lanifício Santa Branca
- 165 - Lanifício Asta Ltda.
- 166 - Laticínios Almeida - Ind. e Com. Ltda.
- 167 - Lingitex Industrial Ltda.
- 168 - Lustres Rubis\*
- 169 - Mack Color Etiquetas Adesivas Ltda.\*
- 170 - Mairiporã Ind. e Com. de Papéis e Papelão\*
- 171 - Malharia e Tinturaria Paulistana Ltda.\*
- 172 - Malharia Conforto Ltda.
- 173 - Madeireira Herval Ltda.
- 174 - Madeireira Sirilanka Tatuapé Ltda.
- 175 - Manufatura de Brinquedos Mercúrio
- 176 - Marbi Móveis e Decorações
- 177 - Marcenaria e Decorações Pinheiro Ltda.
- 178 - Marmo Di Greeko\*
- 179 - Marmoraria Alonso Ltda.\*
- 180 - Marmoraria Belém\*
- 181 - Marmoraria Dom Bosco Ltda.\*
- 182 - Marmorian Mármore Sintético Ltda.
- 183 - Mecânica Gráfica S/A
- 184 - Metalgráfica Giorgi S/A
- 185 - Metalúrgica Argus Ltda.
- 186 - Metalúrgica Aricanduva Ltda.\*
- 187 - Metalúrgica Bola Ltda.
- 188 - Metalúrgica Carlos de Campos Ltda.\*
- 189 - Metalúrgica Fundimetal Ltda.\*
- 190 - Metalúrgica Grassioli Ind. e Com. Ltda.\*
- 191 - Metalúrgica Niken
- 192 - Metalúrgica Mult Ind.e Com. Ltda.\*
- 193 - Metalúrgica Pólio Ltda.\*
- 194 - Metalúrgica Odraude Ind. e Com. Ltda.\*
- 195 - Metalúrgica Ramo Ltda. (Grupo Artusi)
- 196 - Metalúrgica Solimeno Ltda.
- 197 - Metalúrgica Split Ltda.\*
- 198 - Metalúrgica Steola e Cia.

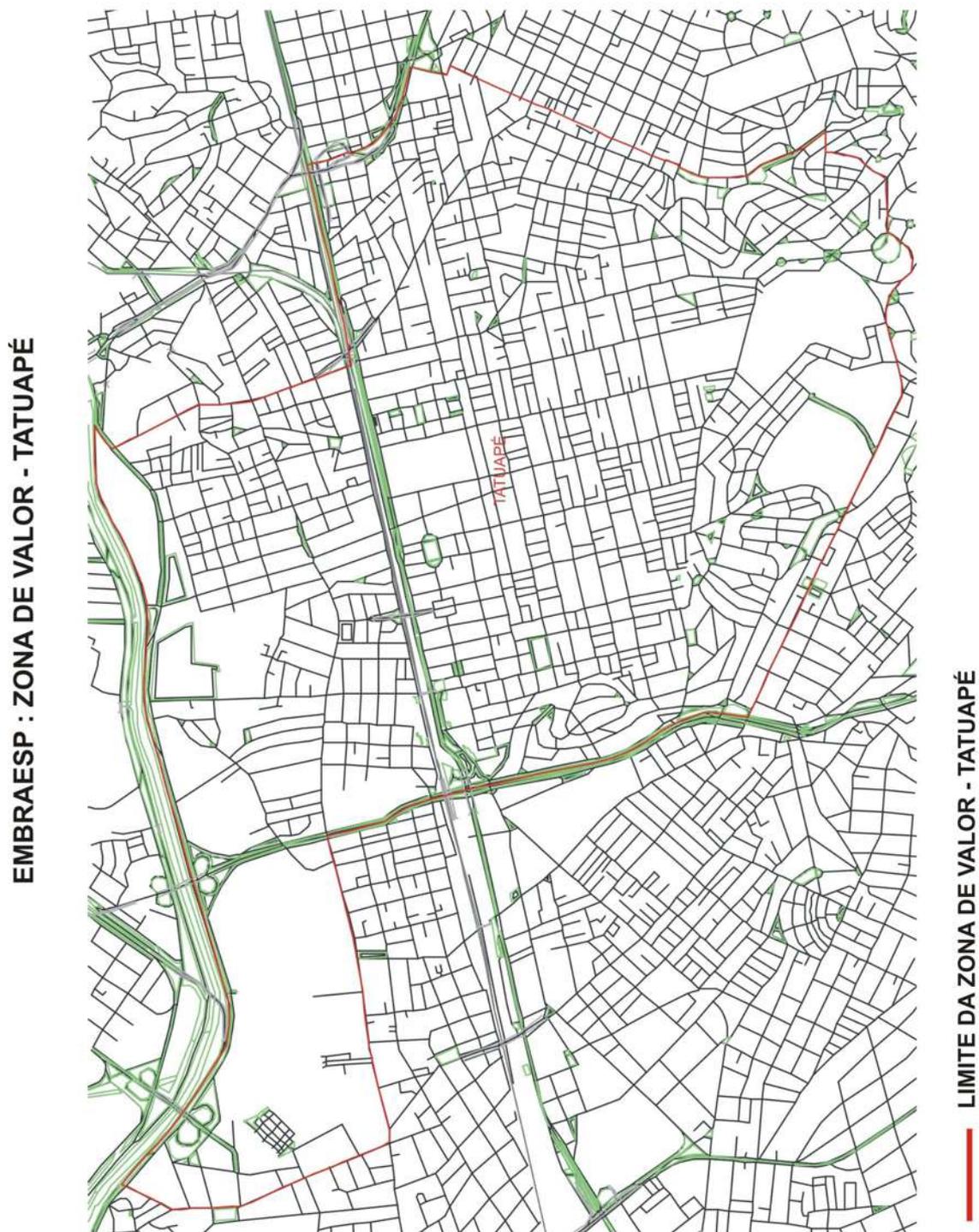
- 199 - Metalúrgica Torre Ind. e Com. Ltda.\*
- 200 - Metaltelas Ind. e Com. de Metais Ltda.\*
- 201 - Mit Exacta S/A\*
- 202 - M. Martan Ltda.\*
- 203 - Morbin S/A Têxteis Especiais\*
- 204 - Motores Elétricos Brasil
- 205- Móveis Bérgamo
- 206 - Móveis Magistral
- 207 - Obermaier do Brasil S/A
- 208 - Omege Indústrias Metalúrgicas
- 209 - Ouafa, Hadad e Cia. Ltda.
- 210 - Passamnaria São Jorge
- 211 - Passan Ind. e Com. Ltda.
- 212 - Paula Têxtil Ltda.
- 213 - Penedo - Mármore e Granitos Ltda.\*
- 214 - Pérsico Pizamiglio
- 215- Pitagrina Ind. e Com. de Escovas Ltda.\*
- 216 - Pival Cimonel Bike Ltda.
- 217 - Polidura Brasil
- 218 - Polifinil - Indústria Têxtil
- 219 - Probel S/A
- 220 - Progredior
- 221 - Rasquini - Produtos Elétricos
- 222 - RCN - Indústrias Metalúrgicas S/A
- 223 - Requiplan - Equipamentos Industriais\*
- 224 - Redvar - Transmissões Mecânicas\*
- 225 - Ricardo Antonio Coiro e Irmãos Ltda.
- 226 - Roberto Bosch
- 227 - Roll-Lex - Artefatos de Borracha\*
- 228 - Rosensveig
- 229 - São Rafael - Indústria e Comércio Ltda.\*
- 230 - Serralheria Itamarati Ltda.
- 231 - Serralheria Pardini Ltda.
- 232 - Serraria Santa Rosa
- 233 - S/A Lanifícios Minerva
- 234 - Super Globo\*
- 235 - Superba – S/A - Artigos de Borracha
- 236 - Tankauto do Brasil Ltda.
- 237 - Tecelagem Abdalla
- 238 - Tecelagem Brasil
- 239 - Tecelagem Buchalla
- 240 - Tecelagem Calux
- 241 - Tecelagem Corsil - A. Silva Ltda.
- 242 - Tecelagem Daud
- 243 - Tecelagem Fibrasil
- 244 - Tecelagem Gueifi Ltda.\*
- 245 - Tecelagem Irmãos Coltro
- 246 - Tecelagem Mantovani
- 247 - Tecelagem Meridional
- 248 - Tecelagem Novidades Têxteis
- 249 - Tecelagem Olímpico

- 250 - Tecelagem Piqueri
- 251 - Tecelagem Roseli Ltda.
- 252 - Tecelagem Salvador Hanud
- 253 - Tecelagem São Miguel Ltda.\*
- 254 - Tecelagem São Paulo
- 255 - Tecelagem Tatuapé
- 256 - Tecelagem Textília
- 257 - Telemecanique
- 258 - Textile Costa Produtos Têxteis
- 259 - Têxtil Checra A. Raci
- 260 - Têxtil Tabacow
- 261 - Tinturaria Brasileira
- 262 - Tinturaria e Estamparia Fernandes S/A
- 263 - Trefilação Trefilação de Aços Ltda..\*
- 264 - Tubetes Pimus Produtos de Papel Ltda.\*
- 265 - Tubofil Trefilação S/A
- 266 - Tyrol Indústria Têxtil\*
- 267 - York S/A - Indústria e Comércio Probel S/A\*
- 268 - United Shoe Machinery
- 269 - Vidraria Anchieta Ltda.\*
- 270 - Vidraria Catedral Ltda.
- 271 - Vicunha Têxtil S/A \*
- 272 - Vitrais Santo Antonio
- 273 - W. Roth - Indústria Gráfica
- 274 - Yangraf - Gráfica e Editora Ltda. Roberto Bosch\*
- 275 - Zara-Zuchi - Redutores
- 276 - Zilomag - Produtos Eletrônicos

**Fonte:** “A história das grandes indústrias”. *Gazeta do Tatuapé – Suplemento Especial de Aniversário dos 335 anos do Tatuapé*, São Paulo, out. 2003.

## Anexo C

### Mapa da Zona de Valor - Tatuapé



Fonte: EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio. Março, 2007.

## Anexo D

Dados relativos a lançamentos residenciais (verticais) na “Zona de Valor – Tatuapé” para o período de 1985-2005 - Quadros 1 a 7.

### Lançamentos residenciais (verticais) - Tatuapé

QUADRO 1 - Nº DE LANÇAMENTOS - 1985 A 2005

Mês\ Ano	1 DORMITÓRIO	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS	4 OU + DORMITÓRIOS	TOTAL
1985	-	-	3,0	4,0	7,0
1986	-	6,0	9,0	6,0	21,0
1987	-	1,0	2,0	1,0	4,0
1988	0,5	2,5	6,0	-	9,0
1989	1,0	2,0	10,0	4,0	17,0
1990	-	2,0	1,0	-	3,0
1991	-	-	1,0	2,0	3,0
1992	0,5	4,0	4,5	1,0	10,0
1993	-	1,6	8,3	1,0	11,0
1994	-	5,5	9,5	5,0	20,0
1995	-	3,6	10,8	6,5	21,0
1996	-	1,8	16,2	4,0	22,0
1997	2,0	-	10,5	2,4	15,0
1998	0,7	2,5	8,6	2,0	14,0
1999	-	3,2	7,7	4,0	15,0
2000	1,0	6,6	4,4	3,0	15,0
2001	-	3,0	4,0	4,0	11,0
2002	1,5	2,5	4,0	5,0	13,0
2003	0,2	4,4	5,3	3,0	13,0
2004	-	2,2	3,8	10,5	16,6
2005	-	1,0	2,0	4,0	7,0

Fonte: EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio. Março, 2007.

## Lançamentos residenciais (verticais) - Tatuapé

QUADRO 2 - Nº DE UNIDADES TIPO - 1985 A 2005

Mês\ Ano	1 DORMITÓRIO	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS	4 OU + DORMITÓRIOS	TOTAL
1985	-	-	79,0	142,0	221,0
1986	-	520,0	419,0	138,0	1.077,0
1987	-	64,0	144,0	26,0	234,0
1988	60,0	284,0	294,0	-	638,0
1989	56,0	68,0	404,0	73,0	601,0
1990	-	252,0	72,0	-	324,0
1991	-	-	40,0	74,0	114,0
1992	52,0	254,0	390,0	22,0	718,0
1993	-	116,0	325,0	24,0	465,0
1994	-	362,0	484,0	136,0	982,0
1995	-	400,0	726,0	509,0	1.635,0
1996	-	217,0	1.162,0	144,0	1.523,0
1997	324,0	-	793,0	160,0	1.295,0
1998	108,0	258,0	594,0	114,0	1.074,0
1999	-	1.640,0	1.350,0	200,0	3.190,0
2000	120,0	538,0	232,0	92,0	982,0
2001	-	162,0	238,0	162,0	562,0
2002	272,0	354,0	279,0	228,0	1.133,0
2003	20,0	544,0	576,0	128,0	1.268,0
2004	-	479,0	668,0	758,0	1.905,0
2005	-	76,0	74,0	184,0	334,0

## Lançamentos residenciais (verticais) - Tatuapé

QUADRO 3 - Nº MÉDIO DE BANHEIROS SOCIAIS - 1985 A 2005

Mês\ Ano	1 DORMITÓRIO	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS	4 OU + DORMITÓRIOS	TOTAL
1985	-	-	2,00	2,65	2,42
1986	-	1,10	2,20	3,18	1,79
1987	-	1,00	2,00	3,00	1,84
1988	1,00	1,00	2,29	-	1,59
1989	1,00	1,47	2,16	3,60	2,15
1990	-	1,24	2,00	-	1,41
1991	-	-	2,00	3,00	2,65
1992	1,00	1,28	1,42	4,00	1,42
1993	-	1,52	1,82	3,00	1,81
1994	-	1,39	1,92	2,50	1,80
1995	-	1,85	2,06	3,00	2,30
1996	-	1,06	1,94	3,00	1,92
1997	1,00	-	2,06	3,00	1,90
1998	1,00	1,00	1,96	3,37	1,78
1999	-	1,15	1,39	3,00	1,37
2000	1,00	1,38	2,36	2,65	1,68
2001	-	1,65	2,14	3,12	2,28
2002	1,00	2,00	2,00	2,95	1,95
2003	1,00	1,38	2,00	3,27	1,85
2004	-	1,13	1,85	2,61	1,97
2005	-	1,00	2,00	3,30	2,49

### Lançamentos residenciais (verticais) - Tatuapé

**QUADRO 4 - Nº MÉDIO DE VAGAS DE GARAGEM - 1985 A 2005**

Mês\ Ano	1 DORMITÓRIO	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS	4 OU + DORMITÓRIOS	TOTAL
1985	-	-	1,94	2,93	2,57
1986	-	1,10	1,60	3,30	1,57
1987	-	1,00	1,00	2,00	1,11
1988	1,00	1,00	1,76	-	1,35
1989	1,00	1,00	2,09	3,68	2,06
1990	-	1,24	2,00	-	1,41
1991	-	-	1,00	3,22	2,44
1992	1,00	1,00	1,00	5,00	1,12
1993	-	1,26	1,39	3,00	1,44
1994	-	1,00	1,59	3,15	1,59
1995	-	1,20	2,21	3,35	2,32
1996	-	1,00	1,65	2,95	1,68
1997	1,00	-	2,12	2,80	1,91
1998	1,00	1,14	1,91	3,37	1,79
1999	-	1,01	1,39	2,18	1,25
2000	1,00	1,40	2,33	3,17	1,74
2001	-	1,56	2,14	3,49	2,36
2002	1,00	1,76	2,27	3,32	2,02
2003	1,00	1,18	2,17	4,00	1,91
2004	-	1,04	1,82	2,93	2,06
2005	-	1,00	2,76	3,26	2,63

### Lançamentos residenciais (verticais) - Tatuapé

**QUADRO 5 - ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA LANÇADA (EM M²) - 1985 A 2005**

Mês\ Ano	1 DORMITÓRIO	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS	4 OU + DORMITÓRIOS	TOTAL
1985	-	-	18.295,00	59.595,92	77.890,92
1986	-	60.516,64	83.980,24	52.414,00	196.910,88
1987	-	8.138,88	23.583,64	7.685,60	39.408,12
1988	4.433,40	31.276,32	60.291,44	-	96.001,16
1989	6.888,00	8.288,28	95.115,42	32.148,00	142.439,70
1990	-	32.206,08	12.594,96	-	44.801,04
1991	-	-	6.238,00	25.531,60	31.769,60
1992	4.217,35	29.076,31	46.955,78	15.677,94	95.927,40
1993	-	13.326,70	49.014,28	7.824,00	70.164,98
1994	-	36.384,04	71.148,22	36.855,06	144.387,32
1995	-	41.201,14	146.950,78	173.078,97	361.230,89
1996	-	23.026,61	173.212,41	43.945,21	240.184,23
1997	20.564,66	-	141.156,37	43.686,40	205.407,44
1998	9.035,35	27.946,77	92.598,49	31.222,09	160.802,74
1999	-	158.986,11	178.127,11	50.973,79	388.087,02
2000	9.047,04	64.679,98	45.453,24	31.673,22	147.853,49
2001	-	19.050,48	41.950,80	51.751,31	112.752,60
2002	19.317,61	42.322,54	54.887,71	66.199,10	182.726,99
2003	1.578,84	61.767,80	91.694,89	43.438,88	198.480,42
2004	-	55.727,95	111.480,66	225.605,41	392.814,02
2005	-	5.593,60	16.309,76	55.262,40	77.165,76

## Lançamentos residenciais (verticais) - Tatuapé

QUADRO 6 - ÁREA MÉDIA ÚTIL LANÇADA (EM M²) - 1985 A 2005

Mês\ Ano	1 DORMITÓRIO	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS	4 OU + DORMITÓRIOS	TOTAL
1985	-	-	124,43	222,57	187,49
1986	-	63,88	110,86	230,87	103,55
1987	-	64,17	86,50	169,34	89,60
1988	39,35	60,81	107,91	-	80,50
1989	80,00	63,22	124,72	239,91	127,59
1990	-	65,48	94,75	-	71,98
1991	-	-	83,90	162,37	134,84
1992	40,89	61,67	72,01	374,90	75,38
1993	-	60,15	85,12	136,00	81,51
1994	-	54,86	81,36	133,35	78,79
1995	-	61,99	100,82	156,57	108,68
1996	-	65,12	82,58	157,06	87,14
1997	28,30	-	93,45	143,05	82,37
1998	44,84	58,45	81,39	145,69	79,03
1999	-	55,20	73,77	144,79	68,67
2000	37,60	57,90	96,41	170,90	75,10
2001	-	62,38	93,40	163,69	104,72
2002	37,39	57,61	98,71	155,39	82,56
2003	41,69	59,33	82,87	165,21	80,43
2004	-	62,36	88,75	157,84	109,61
2005	-	48,80	102,47	161,59	122,83

## Lançamentos residenciais (verticais) - Tatuapé

QUADRO 7 - PREÇO POR M² DE ÁREA ÚTIL (EM US\$) - 1985 A 2005

Mês\ Ano	1 DORMITÓRIO	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS	4 OU + DORMITÓRIOS	TOTAL
1985	-	-	232,83	429,14	382,56
1986	-	848,90	750,00	684,97	760,88
1987	-	991,30	993,68	779,91	948,33
1988	829,91	844,50	1.148,05	-	1.031,35
1989	693,69	1.263,29	1.307,01	966,95	191,06
1990	-	1.895,34	1.778,39	-	1.861,13
1991	-	-	1.112,83	1.403,21	1.339,81
1992	1.228,43	1.235,69	1.141,29	1.700,56	1.257,26
1993	-	1.243,67	1.117,78	1.278,00	1.154,75
1994	-	1.048,97	1.199,74	1.448,92	1.219,45
1995	-	1.303,70	1.489,40	1.770,04	1.589,35
1996	-	1.281,97	1.358,40	1.622,05	1.395,19
1997	2.838,30	-	1.470,13	1.570,63	1.615,85
1998	1.537,60	1.240,64	1.416,20	1.794,25	1.465,91
1999	-	648,47	743,33	929,77	728,78
2000	921,41	844,38	980,38	1.090,38	942,76
2001	-	884,21	749,74	980,89	876,98
2002	752,18	716,04	837,88	749,94	768,68
2003	577,15	556,64	706,00	864,57	690,56
2004	-	684,76	713,72	1.010,33	879,53
2005	-	827,44	1.120,88	1.447,57	1.331,12

# Livros Grátis

( <http://www.livrosgratis.com.br> )

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)  
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)  
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)  
[Baixar livros de Matemática](#)  
[Baixar livros de Medicina](#)  
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)  
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)  
[Baixar livros de Meteorologia](#)  
[Baixar Monografias e TCC](#)  
[Baixar livros Multidisciplinar](#)  
[Baixar livros de Música](#)  
[Baixar livros de Psicologia](#)  
[Baixar livros de Química](#)  
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)  
[Baixar livros de Serviço Social](#)  
[Baixar livros de Sociologia](#)  
[Baixar livros de Teologia](#)  
[Baixar livros de Trabalho](#)  
[Baixar livros de Turismo](#)