

## A Cidade dos Extremos

*Desigualdade Socioespacial em São Paulo*<sup>1</sup>

Lucia Maria Machado Bogus \*

Suzana Pasternak \*\*

**R**esumo: O artigo tem como objetivo mostrar aspectos marcantes da desigualdade socioespacial na cidade de São Paulo: as favelas, num extremo, e os condomínios fechados, noutro. Mostra a evolução da população na metrópole e na cidade de São Paulo e seu padrão de crescimento espacial, com maior crescimento da periferia pobre. A população da cidade está envelhecendo, embora a distribuição espacial da estrutura etária ainda conserve a periferia bem mais jovem que a centro. A associação renda - escolaridade - local de moradia é nítida: o anel periférico tem renda e escolaridade menor. O artigo descreve também a formação da cidade, sua forte expansão nos anos 40 primeiros anos do século XX e seu empobrecimento na virada do século. A segregação social, antes confinada à periferia, muda sua espacialização. As favelas crescem, constroem-se condomínios fechados mesmo em bairros mais pobres. Uma característica marcante da moradia paulistana neste início de século é o crescimento das favelas (a população favelada atinge mais de 10% da população municipal) e dos condomínios horizontais fechados (com mais de 2500 unidades laçadas na metrópole no ano 2000). O artigo conclui desmistificando alguns dos postulados sobre favelas e condomínios. O espaço favelado, embora tecido urbano com certa especificidade, tem muitas semelhanças com o espaço formal, e também constitui um mercado imobiliário. A população favela apresenta proporção de empregados formais igual à população total do município. As favelas são extremamente heterogêneas entre si, quer no que diz respeito ao espaço físico, quer no que diz respeito ao tipo de população residente. Em relação aos condomínios fechados, eles abrigam não só as elites, como também grupos sociais de menor renda, espalhando-se pela periferia pobre e poluída. A ausência do poder público, tal como nas favelas, torna este espaço urbano locus de infrações. Uma semelhança entre os dois extremos, as favelas e os condomínios, está na negação dos valores democráticos da cidade, o respeito à lei, o direito à livre circulação, à existência de um espaço público e igualitário.

*Palavras-Chave:* crescimento urbano; segregação socioespacial; favelas; condomínios fechados

### **Tendências Recentes da Urbanização no Município de São Paulo**

#### ***Evolução e perspectivas da urbanização em São Paulo***

A região metropolitana de São Paulo, que hoje conta com cerca de 18 milhões de pessoas, possuía

nos anos 40 apenas 1,5 milhão de habitantes. Cresceu a passos largos sobretudo entre 1960 e 1980, período de sua consolidação enquanto área de grande concentração populacional, na qual as taxas de participação da população metropolitana, tanto na população estadual, como na nacional, apresentaram um crescimento muito significativo.

No início dos anos 40, a área que hoje compreende a região metropolitana de São Paulo

\* Socióloga, Doutora em planejamento urbano e regional pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). Contacto: lubogus@uol.com.br

\*\* Arquiteta Urbanista, Doutora em saúde pública pela Faculdade de Saúde Pública da Universidade de São Paulo (FSP-USP) e livre docente pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). Contacto: suzanapasternak@uol.com.br

<sup>1</sup> Este trabalho insere-se no conjunto de discussões desenvolvidas no âmbito da pesquisa PRONEX (Programa de Grupos de Excelência, sobre estudo comparativo de metrópoles brasileiras, com coordenação geral do Prof. Dr. Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro)

englobava apenas 11 municípios e residiam na capital cerca de 85% da população da região. No período compreendido entre 1940 e 1980 a população da região metropolitana passou para 12,6 milhões de habitantes, crescendo a uma taxa média anual da ordem de 5,3% no período, maior que a do estado (3,2%) e do país (2,7%). A região continuou sua expansão e dos 11 municípios iniciais agrega-se hoje 39, que guardam semelhanças e especificidades. De acordo com Montali (1990: 430), “a Região Metropolitana de São Paulo tem na heterogeneidade de seu espaço uma das características mais marcantes. A raiz dessa heterogeneidade está associada ao processo de diferenciação das áreas e de sua integração distinta na divisão do trabalho metropolitano e, por outro, ao processo de ocupação do solo urbano, sob as regras capitalistas de produção e apropriação, delineando as desigualdades sociais nele contidas”. Cabe lembrar que a expansão periférica não foi um fenômeno unicamente paulista, no que diz respeito às áreas urbano-metropolitanas, tendo-se constituído numa das características mais marcantes do processo de urbanização em todas as regiões brasileiras, até fins da década de 1980. Em todas elas as taxas de crescimento populacional dos municípios-núcleo nas áreas metropolitanas, que são também capitais estaduais, foram sistematicamente inferiores às dos demais municípios do entorno, produzindo regiões metropolitanas adensadas e com grandes contingentes de população pobre.

O município de São Paulo apresentou uma população de 10,44 milhões de habitantes no ano 2000, representando 58% da população metropolitana e 28% da população do Estado de São Paulo. Suas taxas de crescimento populacional são ainda mais fortemente declinantes que as da região metropolitana. O peso relativo da população da capital na região metropolitana, que era de 85% em 1940, passa a menos de 60%, seis décadas depois.

O fator que mais pesou para a estagnação da população paulistana foi o deslocamento de antigos moradores da cidade para o entorno da capital. Como afirmam Januzzi e Januzzi (2003:108), “para se entender o quadro atual da ocupação e crescimento intraurbano no município de São Paulo, é interessante recuperar alguns elementos de sua dinâmica populacional no século XX, desde o seu

vertiginoso ritmo de crescimento demográfico nos primeiros cinquenta anos, seu transbordamento para os municípios vizinhos, e a reversão da polarização do crescimento da metrópole em direção ao interior.”

A população municipal, que crescia a 3,66% anuais na década de 70, apresentou forte queda na taxa de crescimento nos anos seguintes: entre 1980 e 1991, a taxa de crescimento reduziu-se para 1,13% anuais, sendo que foi a primeira vez na história recente da cidade onde os saldos migratórios foram negativos, com uma média de 69 mil pessoas deixando o município por ano. Nos anos 90, tal tendência se manteve, apesar do saldo negativo apresentar uma desaceleração, registrando uma média anual de saída de 50,8 mil pessoas (SP Demográfico, Janeiro de 2003). O estado de São Paulo desponta como grande receptor de migrantes na década, aumentando seu saldo migratório anual de 77 mil pessoas na década de 80 para 123 mil pessoas anuais na década de 90. “A recuperação registrada no estado deve-se, em grande medida, às tendências da migração na região metropolitana de São Paulo (RMSP). Comparativamente aos anos 80, a metrópole mostrou redução das perdas migratórias, revertendo o saldo anual migratório negativo da ordem de – 26 mil pessoas registrado entre 1980-1991, para um saldo anual positivo de 24 mil pessoas entre 1991/2000”. (Perillo, 2002:2).

Apesar da recuperação migratória, o ritmo de crescimento da capital manteve o declínio: se na década de 80 a taxa anual foi de 1,13%, entre 1991 e 2000 ela cai para 0,92% ao ano. Nos demais municípios da RMSP, exceto a capital, o saldo migratório foi de aproximadamente 75 mil pessoas entre 1991 e 2000, com aumento de 75% em relação à década de 80, onde o saldo foi de 42 mil pessoas por ano. Não é por acaso que uma das regiões que mais cresceu no estado foi o cinturão de municípios da Grande São Paulo, com taxas anuais de 3,15% entre 1980 e 1991 e 2,89% no período 1991/2000, representando 2,8 e 3,1 vezes a taxa da capital, respectivamente.

Assim, a população da metrópole cresce, embora a um ritmo menor que na década passada, enquanto que o seu município central reduz violentamente o ritmo de crescimento populacional. O município central cresceu 824 887 pessoas e 549 069 domicílios entre 1991 e 2000. E este crescimento foi primordialmente periférico.

### **Manutenção do Padrão Periférico de Crescimento Demográfico**

A análise dos dados demográficos de 2000 revela a continuidade do processo de crescimento da periferia. O município de São Paulo é composto por 96 distritos censitários. Estes distritos foram agregados em 5 conjuntos, constituindo 5 anéis – central, interior, intermediário, exterior e periférico, que, numa paródia dos círculo de Burgess, estruturam a dinâmica intra-urbana da cidade a partir do centro histórico (anel central). O anel que circunda este anel central, o anel interior, apresenta historicamente a maior concentração de riqueza da cidade. A renda cai em direção à periferia, num padrão clássico de cidade latino-americana, que apenas na última década do século XX sofre modificações.

Embora o alcance explicativo do modelo centro-periferia como explicação da dinâmica socioespacial vigente no município – centro rico e periferia pobre, centro vertical e periferia horizontal e sem infra-estrutura, onde a periferia era confundida com segregação – tenha sido atenuado, dado

que a verticalização há muito não é mais apenas central, e os pobre não estão mais limitados à periferia, o ritmo de crescimento é ainda maior no anel periférico que nos outros.

O crescimento de São Paulo se deu todo nos anéis exterior e periférico, onde a população teve aumento de mais de 1 milhão de pessoas, com taxas de 0,13% no anel exterior e 2,71% no anel periférico. Estas taxas, como pode ser observado na Tabela 2, são bem menores que as das décadas anteriores. Mas a tendência da positividade das taxas nos anéis exteriores se mantém. Assim o anel periférico foi responsável por 55% do incremento populacional do município nas aos 70, 97% entre 1980 e 1991, e 127% nos anos 90. O aumento de mais de 1 milhão de pessoas no anel periférico compensou a perda de 65 mil nos anéis mais centrais. A região entre os dois rios – Pinheiros e Tietê – anéis central e interior – perdeu quase 130 mil residentes nos anos 80 e mais 168 mil nos anos 90. De outro lado, a periferia ganhou cerca de 1300 mil moradores entre 1980 e 1991 e pouco mais de 1000 mil nos anos 90. (Tabela 1).

Tabela 1 – População total, por anel. Município de São Paulo: 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000

<b>Anel</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>
<b>Central</b>	319.117	341.752	426.283	384.048	318.599
<b>Interior</b>	684.762	689.930	781.578	686.610	583.956
<b>Intermediário</b>	1.022.152	1.346.527	1.529.230	1.413.723	1.316.367
<b>Exterior</b>	1.280.277	2.191.068	2.983.114	3.265.900	3.304.779
<b>Periférico</b>	407.557	1.359.929	2.773.021	3.860.378	4.911.845
<b>Total</b>	3.713.865	5.929.206	8.493.226	9.610.659	10.435.546

Fonte: Censos Demográficos de 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000.

Tabela 2 – Taxas de crescimento populacional por anéis, em percentagem Município de São Paulo, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000

Anel	1960-1970	1970-1980	1980-1991	1991-2000
Central	0,69	2,23	-0,94	-2,05
Interior	0,08	1,26	1,17	-1,78
Intermediário	2,79	1,28	-0,71	-0,79
Exterior	5,52	3,13	0,83	0,13
Periférico	12,81	7,39	3,05	2,71
Total	4,79	3,66	1,13	0,92

Fonte – Censos Demográficos de 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000.

### ***Algumas Características da População Paulistana***

A população da cidade, tal como a brasileira, está envelhecendo: o percentual de jovens (até 15 anos de idade) reduziu-se, entre 1970 e 2000, de 31,40% da população do município para 24,85%. A outra face do fenômeno – a população de idosos, com 60 anos e mais – aumentou de 6% em 1970 para 9,32% em 2000.

A população jovem aumenta em direção à periferia: já em 1970 o percentual de jovens na periferia era quase 3 vezes maior que o percentual de jovens no anel central; no ano 2000, o envelhecimento atinge até o anel periférico, que apresenta uma porcentagem de menores de 15 anos duas vezes maior que o anel central.

Assim como envelhece, a população de São Paulo fica mais feminina. Em 1991, 20% dos domicílios eram chefiados por mulheres, proporção que cresce para 29% no ano 2000. E os chefes de domicílio são predominantemente brancos (70% em 1991, 67% no ano 2000). A relação entre cor e renda aparece de forma clara, quando se percebe que nos anéis mais pobres, em direção à periferia, a proporção de chefes não-brancos aumenta. Assim, no anel interior apenas 12% dos chefes não são brancos, percentual que aumenta para 44% no anel periférico no ano 2000.

Percebe-se uma melhoria nos níveis de escolaridade dos chefes: o percentual de chefes com mais de 12 anos de escolaridade subiu de 16,72%

em 1991 para 18,53% no ano 2000. A escolaridade dos chefes é mais alta no anel interior, onde mais de 50% apresentam mais de 12 anos de escola formal. Na periferia, concentram-se os chefes com menor escolaridade: 8% sem nenhum ano de escolaridade. Mesmo assim, percebe-se o aumento do nível de instrução mesmo no anel periférico: em 1991, 12% dos chefes não tinham instrução formal neste anel, proporção que diminui para 6% no ano 2000.

A associação entre escolaridade e renda é nítida. No anel interior, onde a escolaridade é maior, vai estar também a maior renda. O percentual de chefes com renda de até 2 salários mínimos diminuiu entre 1991 e 2000, mostrando um ligeiro aumento da renda média na década. Mas este aumento mostrou-se extremamente concentrado: ele chega a 53% no anel interior, e é negativo para os chefes mais pobres, no anel periférico, com perda de renda média de 21%. Na década, a distribuição de renda na cidade concentrou-se. Ao aumento da escolaridade não correspondeu um aumento de renda.

### **A História da Urbanização em São Paulo**

#### *Formação da Cidade*

No contexto da urbanização brasileira caracterizada por movimentos migratórios intensos,

pela reorganização do espaço e por acentuadas transformações no processo de divisão social do trabalho, a concepção do fenômeno urbano, como processo social, possui especificidades, que precisam ser consideradas em suas múltiplas dimensões, incluindo aspectos históricos, demográficos, político-econômicos e socioespaciais.

O padrão de acumulação brasileiro baseou-se, a partir dos anos 50, na expansão das atividades industriais, com crescimento menos acentuado das atividades agrícolas. Na verdade, já a partir dos anos 30 o Estado iniciara uma política de transferência de recursos do setor agro-exportador para o setor industrial, passando também a regular a relação capital-trabalho. Naquele momento, as cidades, principalmente nas regiões sudeste e sul, já alojavam as sedes das principais indústrias, estando seu desenvolvimento na dependência estreita do crescimento daquele setor. A indústria constituiu a “mola mestra” do projeto nacional-desenvolvimentista e o parque industrial nacional, concentrado no eixo Rio/São Paulo, passou a receber contingentes, cada vez maiores, de população oriunda do meio rural.

Já a partir dos anos 30, após o período da Grande Depressão, a economia paulista consolidou sua posição hegemônica no contexto nacional, passando a se constituir a cidade de São Paulo no principal centro de imigração do país. “Ao contrário das demais regiões, São Paulo contou com elementos fundamentais para a sua expansão diversificada e concentradora: avançadas relações capitalistas de produção, amplo mercado interno e, desde cedo, uma avançada agricultura mercantil, mesmo se excluído o café. Daí decorreu-se o processo de concentração industrial e, já antes de 30, sua estrutura industrial era a mais avançada do país (...) estabelecendo-se, desde cedo, uma relação de forte predominância do complexo econômico paulista sobre as demais regiões do país.” (Cano, 1977:15).

Deve-se ainda mencionar, nesse processo, o papel desempenhado pela imigração estrangeira, desde o primeiro surto de industrialização ocorrido em São Paulo em fins do século XIX, e que muito contribuiu para o acelerado crescimento da cidade, cuja população passou de 65 mil para cerca de 240 mil habitantes, entre 1890 e 1900. É provável que a migração rural-urbana no estado de São Paulo, em direção à capital, já tenha tido alguma importância nessa última década do século XIX.

O fato é que a cidade passou a ser a partir de então o palco de importantes transformações sociais e econômicas, registrando-se, além das atividades industriais, o crescimento do pequeno comércio, a emergência de uma classe média profissional ou burocrática e dos primeiros núcleos operários (Fausto, 1977). Tais transformações refletiram-se fortemente nas formas de ocupação do espaço urbano.

A distribuição espacial das classes sociais, com a segregação da população trabalhadora de baixa renda e das classes abastadas, em diferentes áreas da cidade, tem suas raízes na própria história de São Paulo, refletindo as condições engendradas pelo processo produtivo fabril. Até os anos 30 São Paulo era uma cidade pouco segregada embora com espaços residenciais bastante demarcados. Nesse sentido, havia uma discriminação das áreas habitadas por operários em relação à localização dos serviços e da infra-estrutura urbana. Eram áreas de várzea, próximas às fábricas, com as piores condições de serviços públicos e transporte. Entretanto, do ponto de vista espacial, as áreas de residência operária ficavam relativamente próximas das áreas de residência da burguesia onde foram construídos os casarões dos proprietários das indústrias emergentes e dos antigos “barões do café”. Tal proximidade justificava-se pela impossibilidade de alojar a classe trabalhadora em áreas urbanas mais distantes, dada a inexistência de meios de transporte para seu deslocamento. Assim, as famílias operárias residiam, geralmente, nas proximidades das fábricas, seja em habitações coletivas precárias (cortiços), seja nas vilas operárias construídas especialmente para esse fim.

“Embora não se possa descrever a estruturação espacial que a cidade vai adquirindo como a implantação de uma segregação social, onde raça ou classe sejam elementos seletivos absolutos para a moradia, ocorre contudo uma predominância de certas camadas sociais no espaço. A estruturação espacial associa-se a conformação social que a cidade adquire: formam-se bairros operários, assim como se formam bairros de alta burguesia (...). Entre as casas burguesas erguem-se, eventualmente, casas de operários, ou formam-se cortiços e vilas, mas não são estes os predominantes. E, principalmente em bairros [destinados à residência das elites] como o da Paulista, Cerqueira César e Jardins, não se erguem fábricas.” (Blay, 1985:51)

Em 1892, a inauguração do Viaduto do Chá, ligando o Centro Velho (onde a cidade foi fundada pelos jesuítas) ao Centro Novo, a oeste do Anhangabaú, gerou espaços novos, dando ao centro da cidade uma estrutura viária quase definitiva. A cidade nova só se desenvolveu realmente com a morte do proprietário da Chácara do Chá, o Barão de Itapetininga, na segunda metade do século XIX. Meyer (1993) chama essas ruas da cidade nova de “ruas do código de posturas”. Uma das primeiras normas escritas sobre o espaço urbano paulistano, o Código de Posturas de 1886, propunha um padrão mínimo de rua: 16 metros de largura, alinhamento reto, preservação das árvores existentes, cuidados especiais com a salubridade. O ideário do fim do século XIX é marcado pelo higienismo. Pressionada pelas epidemias frequentes, a questão do saneamento era central. A instalação do Teatro Municipal, em 1911, marcou profundamente o uso do espaço central, organizando a vida urbana em torno deste centro novo. Uma intervenção urbana importante na época foi a de Bouvard, formado na École des Beaux Arts de Paris, com todo o seu viés estetizante. Bouvard recomendou a construção de parques urbanos, e foi responsável pela urbanização do Vale do Anhangabaú (construção de jardins e

erradicação de cortiços), parque D. Pedro, parque do Trianon. Dentro das prioridades de intervenção urbana, nesta época, estavam a estética, a abertura de espaços burgueses e de áreas verdes.

A influência anglo-saxã surge com clareza na cidade na edificação de bairros jardim, os primeiros bairros isolados e planejados especificamente para a burguesia emergente. Edouard Lavelaye, belga especializado na manipulação de matérias-primas tropicais, vislumbrou, em 1911, um grande potencial imobiliário na cidade. Apresentou-se à prefeitura em companhia de Bouvard, ex-diretor de Travaux Publiques em Paris, e que já atuara como consultor sobre obras de paisagismo e remodelação urbana. Vitor Freire, diretor de obras da capital, colocou Lavayale em contato com grandes proprietários de terras, entre os quais Cincinato Braga e Horácio Sabino. Desse contato resultou uma sociedade imobiliária, na qual os sócios brasileiros se comprometiam a vender terrenos à Companhia, cabendo ao belga o papel de financista. De volta à Europa, Lavayale reúne investidores e constitui a CIA City of São Paulo, com sede em Londres, Rio de Janeiro e São Paulo (Rolnik, 1997). Faziam parte do Conselho Diretor da City: Lord Balfour, presidente da São Paulo



Foto Guilherme Gaensly – São Paulo/Ladeira São João (Actual Avenida São João, esquina com a Rua Libero Badaró, 1901).

Railways, Bouvard, Cincinato Braga, proprietário de terras e mais tarde deputado federal por São Paulo; outros ligados à Light and Power e, posteriormente, o próprio Vitor Freire..

Em 1912, a Cia City era dona de 37% de toda a área urbana da cidade. Em 1913, em gleba próxima ao rio Pinheiros, loteia o primeiro bairro jardim de São Paulo, o Jardim América, projetado por Barry Parker e Raymond Unwin, um dos arquitetos de Letchworth, cidade-jardim inspirada nas idéias de Ebenezer Howard. A City precisava de legislação especial, que garantisse o caráter residencial dos seus loteamentos, assim como a implantação urbanística, bastante específica, que seguia traçado sinuoso, segundo os ensinamentos de Camilo Sitte. Isso foi feito especificando nos contratos de compra e venda dos lotes as diretrizes quanto às taxas de ocupação, lote mínimo, tamanho mínimo de frente, altura dos muros, localização das edículas, etc.

Em 1941, oficializaram-se os regulamentos da City por decreto-lei municipal. Foram criados desta forma alguns dos bairros específicos para camadas de alta renda em São Paulo, com lotes grandes, taxa de ocupação pequena, ruas curvas, em zonas estritamente residenciais.

### ***A Expansão Urbana: São Paulo dos Anos 20 aos 40***

As décadas de 1920 e 1930 podem ser consideradas como um período de transição, onde foram criadas as condições para a expansão da malha urbana, marcando a passagem de uma cidade espacialmente concentrada para uma cidade “espraiada”, com a incorporação de novas áreas ao tecido urbano. Tal processo viria a consolidar-se nos anos 40. De fato, a expansão da rede de transportes coletivos e surgimento do ônibus por volta de 1924, permitiram que novas áreas fossem loteadas e gradativamente ocupadas por aqueles moradores que até então não tinham tido acesso à propriedade de uma casa ou de um lote. Em 1926 já circulavam na cidade de São Paulo cerca 200 ônibus (cf. Stiel, 1984), pertencentes a várias companhias particulares e que, somados ao crescente número de automóveis e caminhões, rapidamente iam impondo modificações ao uso das vias públicas. Em virtude disso, na segunda metade dos anos 20 surgiram dois importantes planos de reforma do sistema viário abrangendo toda estrutura

urbana: o Projeto da Light (1927) e o Plano de Avenidas de Prestes Maia (1930).

Cada um dos planos partia de uma diferente concepção de cidade:

a) O Projeto da Light previa menores alterações na zona central da cidade e maior adensamento ao longo das linhas que se dirigiam às áreas periféricas, propondo um crescimento dirigido – a partir do transporte – e adensado.

b) O Plano de Avenidas propunha grandes mudanças na área central, gastos vultosos com desapropriações e uma expansão que não se prendia aos “trilhos” dos bondes elétricos ou à extensão das linhas ferroviárias. Propunha a renovação urbana da área central e a expansão da cidade a limites não previstos.

A opção da prefeitura foi pelo Plano de Avenidas, cuja implantação iniciou-se nos anos 30 em perfeita sintonia com a “Política de Expansão Rodoviária” então vigente no país. Durante o período denominado Estado Novo, foram abertas – com o apoio de verbas federais – importantes rodovias de integração regional, que além de permitirem a rápida circulação de mercadorias também viabilizaram novas áreas de localização para as indústrias que aos poucos foram deixando a área urbana central para dar lugar a novas atividades de comércio e serviços.

Prestes Maia foi um dos grandes transformadores do espaço da cidade. Como seus antecessores (Vitor Freire, Anhaia Melo, entre outros), defendia a verticalização e o adensamento, onde o sistema viário permitisse. No seu “Estudo de um plano de avenidas para a cidade de São Paulo”, de 1930, explicita sua admiração pelo plano de Burnham para Chicago, com avenidas radiais e grandes boulevards irradiando-se do centro da cidade. Aponta o zoneamento como instrumento adequado. Dado sua opção pelo transporte rodoviário, propõe um sistema de vias traçadas a partir de um perímetro de irradiação em direção a todos os quadrantes da cidade e estabelecendo ligações entre as perimetrais (Leme, 1999). Importa destacar que o Plano de Avenidas tem uma concepção da cidade implícita no projeto de sistema radial perimetral, na preferência por transporte de superfície em lugar de subterrâneo e na proposta de expansão do centro histórico.

Nesse sentido as políticas públicas voltadas à transformação urbana e a alterações no uso do

solo, seja no nível municipal, estadual ou federal acabaram por criar as condições necessárias para a alteração no padrão de ocupação da cidade de São Paulo, seja pela indústria, pelo comércio, pelos serviços ou pela habitação.

Com relação à questão habitacional, particularmente no que diz respeito à população trabalhadora, as novas possibilidades de localização residencial foram acompanhadas de atitudes explícitas do Estado tendo em vista subsidiar a moradia dos trabalhadores de baixa renda. Em 1937 foram criadas as carteiras prediais dos Institutos de Previdência – primeira intervenção concreta do Estado no setor de habitação popular – que, no entanto, logo se mostraram insuficientes para atender a enorme demanda existente, passando a apoiar-se, muitas vezes, em critérios político-clientelistas de estabelecimento de prioridades no atendimento dessas demandas.

Tal intervenção do Estado no setor habitacional, embora restrita, elevou o nível de aspiração dos trabalhadores em relação à obtenção da casa própria. Tal fato, aliado às possibilidades de acesso a novas áreas da cidade, somou-se a uma série de outros fatores que, combinados, provocaram o surgimento de um novo padrão de estruturação urbana (e de segregação) baseado no loteamento periférico e na casa própria auto-construída. Dentre esses fatores merecem destaque a especulação imobiliária e os baixos níveis salariais dos trabalhadores que impediam o acesso ao mercado imobiliário das áreas mais centrais da cidade.

Numa primeira fase a expansão da cidade para áreas mais distantes do centro vinculou-se tanto à existência da rede ferroviária, com a formação dos chamados “Subúrbios-Estação”, como à extensão dos trilhos dos bondes elétricos. A ampliação desses caminhos com a introdução dos ônibus viabilizou a ocupação de alguns loteamentos já abertos antes dos anos 30 e induziu o surgimento de muitos outros, dando início ao rápido processo de expansão da mancha urbana.

Conforme afirma Langenbuch (1971:136) “a suburbanização residencial foi propiciada, em grande parte, pelo modo como se desenvolvia a cidade. Especulação imobiliária exagerada expulsando, por assim dizer, uma parcela da população funcionalmente urbana para fora da cidade e industrialização junto as ferrovias tornando vantajosa a fixação residencial de operários junto

a estações externas à cidade. Em ambos os casos, aliás largamente superpostos, a suburbanização residencial abrange sobretudo pessoas de categoria socioeconômica modesta”. Cabe também assinalar a forma desordenada e descontínua com que foram abertos esses loteamentos, uma vez que a ação dos especuladores mobiliários deixava vazias – e a espera de valorização – grandes glebas de terra mais centrais para lotear e vender outras glebas distantes e desprovidas de infra-estrutura.

### ***São Paulo a Partir dos Anos 40: Urbanização e Periferização***

A efetiva ocupação da maioria dos loteamentos abertos nos anos 20 e 30 só ocorreu a partir da década de 1940. A partir daquele ano já eram bastante numerosas as vias percorridas pelos ônibus, os quais foram, pouco a pouco, substituindo os trens e os bondes elétricos, como meios de transporte para os subúrbios já formados e a nova periferia que se instalava no município.

As décadas de 1940 e 1950 “foram marcadas pela expansão da cidade em direção ao que podemos denominar de primeira periferia, ou periferia próxima, época em que foram ocupadas as áreas afastadas do centro, mas ainda dentro dos limites do município de São Paulo” (Bogus, 1992:34). Cabe mencionar a importância da ligação viária do município com as cidades vizinhas de Guarulhos e do ABC (Santo André, São Bernardo e São Caetano), já nos anos 40 importantes centros industriais que absorviam grande contingente de operários. A expansão da periferia pela chamada Região Metropolitana, constituída oficialmente, como área administrativa, em 1973, ocorreu principalmente a partir da década de 1970 com a abertura de inúmeros loteamentos, muitos deles “clandestinos”, ou seja, projetados e vendidos sem a aprovação da municipalidade e desrespeitando a legislação de parcelamento e uso do solo. Nesses loteamentos a população trabalhadora de baixa renda construiu suas casas em pequenos lotes financiados pelos próprios agentes imobiliários, sem qualquer mediação do poder público, que só posteriormente à venda dos lotes e instalação dos moradores era chamado a prover a área com os equipamentos e serviços públicos indispensáveis, tais como, água encanada, iluminação residencial e pública, além de transporte. A construção das casas era geralmente feita pela própria família, nos

fins-de-semana e/ou nas horas livres de algum de seus membros, processo característico do que se denominou “auto-construção” e que, aos poucos, estendeu-se à produção do entorno das moradias. De fato, também foram providenciadas pelos próprios moradores a construção de guias e sarjetas, a colocação de postes para iluminação pública, além da construção de alguns equipamentos de uso coletivo, como a igreja e a escola.

Em relação à construção da periferia, Mautner comenta que “*embora seguindo um padrão fragmentado, descontínuo no tempo e no espaço, a forma predominante de produção do espaço urbano em São Paulo poderia ser apresentada como uma sequência de três camadas, as duas primeiras consistindo em ‘trabalho’, cobrindo e preparando a terra para a terceira, o ‘capital’.*” (Mautner, in Deak e Schiffer, 1999, p. 256). Este processo, em menor escala, ainda continua presente na produção do espaço em São Paulo.

A terra é transformada em propriedade, fragmentada e colocada à venda. Casas são edificadas, tanto por pura produção doméstica como com contratação de trabalho remunerado para toda a construção. Aqui, pode-se perceber distinções entre o que acontecia até 80, com predominância da auto-construção, e nos anos 90, onde a produção por encomenda surge com maior frequência. Esta é a primeira camada de trabalho.

A segunda camada de trabalho, agora sempre remunerada, corresponde à resposta dos governos locais a pressões por infra-estrutura. Esta segunda camada abre caminho para uma terceira camada, num processo que varia no tempo, podendo levar décadas, onde botecos e quitandas de fundo de quintal são substituídas por padarias, supermercados, bares, num processo de mimetização que acaba por encobrir a forma de produção original, e muitas vezes expulsando os antigos moradores para uma periferia mais distante, onde vão originar novamente uma primeira camada. Agora com invasões e loteamentos por Associações de Moradores, não mais os antigos loteadores clandestinos, mas sempre atuando na construção de uma periferia pelos e para os trabalhadores mais pobres.

Esse deslocamento rumo à periferia atingiu num primeiro momento a população migrante, proveniente de várias partes do país, para quem a chegada à grande metrópole não significou, via de regra, o final de uma trajetória migratória; já por

muitas vezes prolongada pela migração em etapas até a cidade grande. E, se antes de chegar à região metropolitana as causas da migração estão fortemente associadas às possibilidades de trabalho, ao atingir a grande metrópole, além de necessitar de um emprego, o migrante se defronta com outros problemas como o da moradia escassa e cara. Assim, a possibilidade de sua fixação na grande cidade depende da habitação. Se na década de 70 esses migrantes de diversas regiões do Brasil, e sobretudo do Nordeste, passaram a ocupar os loteamentos periféricos, cada vez mais distantes do centro de São Paulo, em décadas anteriores (1950 e 1960), eles já haviam se alojado na periferia mais próxima, ainda dentro dos limites do município de São Paulo. A segregação residencial que a partir daí se acentuou pode ser atribuída à conjugação dos efeitos do mercado imobiliário (inacessível à população de baixa renda, em áreas equipadas) e da atuação do Estado que beneficia o setor imobiliário em detrimento da população.

### **São Paulo na Virada do Século**

Considerando-se, especificamente o município de São Paulo, os dados existentes também apontam para a continuidade da periferação, com indicações de que o processo de favelização aumentou nas áreas de periferia ao longo dos últimos anos. O contraste entre riqueza e pobreza se agravou.

Brant (1989), descrevendo as formas de morar em São Paulo em 1989, coloca alguns pontos importantes:

- A casa própria estava cada vez mais longe, numa contínua expansão do tecido urbano que se traduz numa taxa de crescimento de 3,05% ao ano;

- A favela despontava como “solução” do problema de moradia. Entre 1980 e 1991 a proporção da população favelada na população municipal passou de 3,95% para 7,46% (dados do IBGE);

- A produção estatal de moradias para a população pobre, iniciada através do Sistema Financeiro de Habitação levado a cabo pelos governos militares pós 1964, mostrou seu resultado no Censo de 1991: 4,77% das moradias paulistanas estavam em conjuntos habitacionais públicos, que se localizavam sobretudo no anel periférico. Neste anel, quase 10% das unidades habitacionais pertenciam a conjuntos estatais.

Nesse processo de distribuição da pobreza pelo espaço da cidade, a ocupação desordenada atingiu as áreas de proteção dos mananciais, colocando em risco o abastecimento de água e a qualidade do ar, além de outras mazelas trazidas e do risco de caos urbano. As áreas de uso comum dos loteamentos populares, teoricamente destinadas à construção de equipamentos coletivos e à preservação de áreas verdes, acabaram muitas vezes ocupadas pelos segmentos mais pobres, com o surgimento de novas favelas. Os fundos dos terrenos, que deveriam ser mantidos sem edificações, acabam abrigando cômodos para aluguel, construídos precariamente, o que contribui para tornar o solo urbano cada vez mais impermeável. Tudo isso contribuiu para gerar uma periferia inóspita. “O crescimento de São Paulo pode até mesmo ser caracterizado pela expansão de zonas urbanas ditas ilegais, nas quais vive uma parte cada vez maior de sua população” (Rolnik et al., 1990:90)

Do ponto de vista da estruturação urbana, a confirmação do padrão periférico de expansão, leva-nos para além dos limites municipais, incorporando as periferias dos municípios vizinhos, que constituem a região metropolitana. Como já foi dito, a análise dos dados demográficos

de 2000 revela a continuidade do processo de periferização. As taxas de crescimento dos anéis central, interior e intermediário são ainda mais negativas que na década anterior, mostrando forte evasão de população residente nos bairros centrais: estes 3 anéis apresentam uma perda absoluta de mais de 265 mil pessoas entre 1991 e 2000. Como afirmam Januzzi e Januzzi (2003:110) “observa-se, pois, um movimento de ‘esvaziamento’ populacional absoluto em ritmo crescente no tempo e no espaço se processando a partir dos distritos mais centrais”.

Recoloca-se aqui a questão da segregação: se é fato que a cidade na sua área mais central apresenta-se pouco segregada, com a presença de habitações coletivas (os cortiços) e núcleos de favelas incrustados em bairros de elite, esse mesmo fenômeno começa a manifestar-se, com frequência, também em áreas da periferia, onde ao lado das áreas de habitação popular erguem-se condomínios residências de alta renda, cujos muros escondem o luxo e sofisticação das moradias. Além de constituírem um símbolo da separação entre os ricos e o pobres que coabitam uma área marcada pela desigualdade, esses condomínios constituem verdadeiras “ilhas de riqueza” em meio à periferia pobre.



São Paulo. Foto de Marcelo Feijó.

## Moradia da Riqueza e Moradia da Pobreza: Condomínios Fechados e Favelas

### *Da Urbe Fragmentada aos Condomínios Fechados*

Sintetizando o processo acima descrito acerca da estruturação e expansão da região metropolitana paulista e do município de São Paulo, no que diz respeito à organização do espaço urbano e à localização residencial dos grupos e classes sociais, pode-se afirmar que ao “longo do século XX, a segregação social teve pelo menos três formas diferentes de expressão no espaço urbano. A primeira estendeu-se do final do século XIX até os anos 40 e produziu uma cidade concentrada em que os diferentes grupos sociais se comprimiam numa área urbana pequena e estavam segregados por tipo 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 média e alta concentram-se nos bairros centrais, com boa infra-estrutura, 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 a 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 interagirem áreas comuns. O principal instrumento desse novo padrão de segregação espacial é o que chamo de enclaves fortificados” (Caldeira, 2000: 211).

Até meados dos anos de 1970 as casas e apartamentos construídos em lotes urbanos convencionais, constituíam as opções de moradia da população paulistana, destinando-se os apartamentos, construídos sempre nas áreas mais centrais, geralmente às famílias de renda média. As casas de alto padrão abrigavam a população de alta renda, alojando-se as famílias de baixa renda nas áreas de periferia, em casas muitas vezes auto-construídas, conforme já apontado anteriormente. As exceções a esse padrão localizavam-se nos cortiços e nas favelas, incrustados em várias partes

da cidade, ainda nas proximidades das áreas centrais e nos condomínios fechados recém-criados, por iniciativa dos promotores imobiliários.

Os primeiros condomínios verticais surgiram na cidade de São Paulo ainda no final da década de 1950. Constituíam uma intervenção inovadora por parte das construtoras, cuja a atuação no bairro de Higienópolis, área residencial próxima ao centro da cidade, propiciou o surgimento de um novo tipo de edifício com recursos frontais e laterais significativos, garagens subterrâneas e espaços de fundo destinados à estacionamento de veículos. Destaque especial deve ser dado aos edifícios Bretagne e Louveira que, “obedecendo a um novo tipo de organização no lote, constituíram verdadeiras exceções ao esquema tradicional de implantação, diferenciando-se ainda em forma e volume, dos demais edificados no época” (Macedo, 1987:159). O edifício Bretagne, com seus 20 andares, tornou-se o prédio mais alto do bairro, e um marco importante por possuir ampla área de lazer, com piscina, play-ground, salão de jogos, salão de festas, além de bar e outras áreas que favoreciam a sociabilidade dos moradores de qualquer idade. Esse edifício pode ser considerado o precursor dos condomínios verticais que se multiplicaram a partir dos anos 70 por quase todas as áreas da cidade.

Em 1973 surgiu no bairro Alto de Pinheiros, zona oeste da cidade, o primeiro dos grandes condomínios verticais fechados – o *Ilhas do Sul* – formado por 5 blocos de apartamentos e abrigando, numa área extensa e arborizada, um verdadeiro clube, equipado com quadras esportivas, piscinas, cinema, além de equipamentos e serviços de uso exclusivo dos moradores, tais como creche, escola de recreação infantil e escola de esportes. Naquele momento o apelo – mais do que a segurança de morar numa área murada – referia-se ao conforto de residir num local onde várias funções eram atendidas sem a necessidade de percorrer grandes distancias e, portanto, sem problemas de transporte. Aos poucos essa solução residencial espalhou-se para outras áreas da cidade, tornando-se os condomínios verticais uma solução de moradia também para a população de alta renda que, com o aumento da violência urbana, passou a procurar novas formas de morar, com conforto e segurança, em áreas sofisticadas da cidade.

Por outro lado, e na esteira do aumento da violência multiplicaram-se também os condomínios

horizontais fechados, cujo precursor foi o simbólico “Alphaville”, situado no município de Barueri, na periferia metropolitana. Da mesma forma que o primeiro condomínio vertical da cidade de São Paulo – o *Ilhas do Sul* – Alphaville não apelou de imediato para a questão da segurança, que à época ainda não constituía um problema, mas a um novo estilo de vida, em meios a áreas verdes, longe do burburinho e da poluição da cidade grande, mas próximo o suficiente para o deslocamento dos moradores em direção aos seus locais de trabalho e estudo. Entretanto, o fato de supor o uso cotidiano do automóvel e de uma movimentada rodovia de ligação com a cidade de São Paulo quase inviabilizou a venda dos terrenos, que demoraram a ser comercializados e quase levaram à falência a companhia construtora responsável pelo empreendimento. O grande impulso à ocupação e expansão de Alphaville foi dado a partir de meados dos anos 80, quando no entorno do condomínio passaram a instalar-se vários estabelecimentos de serviços essenciais, como escolas, bancos, comércio, supermercados, etc.

A princípio observou-se um desenvolvimento limitado desses conjuntos residenciais horizontais murados, providos de extensas áreas comuns equipadas com instalações esportivas, de lazer, de serviços de uso exclusivo de moradores, destinando-se aos grupos de mais altas rendas, inclusive devido ao preço do solo onde foram instalados. A partir dos anos 90, no entanto, rapidamente essa forma de residência estendeu-se à população de menor renda, passando-se a edificar condomínios murados, em locais menos sofisticadas da cidade e da região metropolitana, com áreas comuns menores, menos equipamentos e casas de padrão construtivo mais simples e com menor área construída.

Os empreendedores responsáveis pela implantação de conjuntos verticais fechados, a princípio, buscaram grandes terrenos baratos localizados em áreas distantes do centro, como a região que abrange os distritos de Vila Andrade e Morumbi, enquanto os empreendedores responsáveis pela implantação dos loteamentos fechados foram implantar seus empreendimentos nos municípios de Barueri, Santana do Parnaíba e Cotia. Criaram, assim, novas áreas de expansão da cidade e região metropolitana, concentradas nas regiões oeste e sul, regiões antes pobres ou despovoadas.

Já os empreendedores responsáveis pelos condomínios horizontais fechados se interessaram pela possibilidade de implantar estes conjuntos nas zonas Z1, de uso estritamente residencial, com índices rígidos de ocupação, onde é proibida a verticalização, e que geralmente coincidem com os bairros mais valorizados da cidade. Hoje, a tendência de localização destes empreendimentos na cidade e região metropolitana está se alterando.

A Lei de Vilas de 1994, que autorizou a instalação de forma indiscriminada de condomínios horizontais em todas as zonas residenciais da cidade de São Paulo, representou um grande instrumento para implantação e proliferação destes empreendimentos dentro da cidade de São Paulo. O marketing do mercado imobiliário também tem contribuído substancialmente para a expansão destes empreendimentos. Questões em relação à responsabilidade pela construção de sistema viário, à manutenção de serviços e, principalmente, ao acesso controlado – o que, na verdade, representa a discussão entre público e privado – ainda permanecem polêmicas e não resolvidas.

Conforme anteriormente afirmado, a proliferação de condomínios fechados em São Paulo (tal como em outras cidades brasileiras) não pode ser explicada apenas pela preocupação com a segurança, embora este seja um argumento recorrente. Há também a busca pelo status, pela apropriação de marcas de distinção de poder, uma vez que, na sociedade atual, as pessoas são diferenciadas pela sua capacidade de consumo – entendido, neste caso, como dimensão que envolve projetos e estilo de vida.

De fato, o aparecimento de condomínios e loteamentos fechados em São Paulo faz parte de um processo mais amplo, que caracteriza um novo padrão de segregação espacial e de desigualdade social na cidade. Este novo modelo substituiu, aos poucos, o padrão dicotômico centro-rico versus periferia-pobre cedendo lugar a outros tipos de espaços segregados, fragmentados e heterogêneos.

O crescimento da violência é apenas uma parte do argumento, que envolve as estratégias imobiliárias e de marketing, para a venda dos empreendimentos. Entretanto, é a mais exacerbada. Persuade consumidores que são diariamente, bombardeados pela mídia, com relatos de crimes violentos, ou mesmo, com dados e registros a respeito da insegurança dos espaços públicos. O que nem sempre é explicitado é o apelo à

exclusividade e ao status de residir nesses empreendimentos, onde a homogeneidade social dos moradores é também vista como uma garantia de tranquilidade em termos da vizinhança. Pelo menos no universo da propaganda, a moradia em condomínios horizontais fechados cria a ilusão de um mundo perfeito. O que não se explícita, é que algumas práticas concretas desses assentamentos – muros, grades, sistemas sofisticados de segurança – denotam uma organização social que expressa, além do medo, formas de convivência e sociabilidade assentadas na segregação, na discriminação social e na distinção de classe.

Observando-se os dados relativos ao lançamento de unidades habitacionais em

condomínios horizontais ao longo dos anos 90, é nítida a tendência de crescimento dessa forma de morar tanto na cidade de São Paulo, como nas outras cidades da Região Metropolitana, o que parece indicar a consolidação do novo padrão. Os quadros 1 e 2 evidenciam esse crescimento tanto no que diz respeito ao número de unidades habitacionais localizadas em condomínios horizontais, como no número dos próprios condomínios, no período 1992-2000. Chama a atenção o crescimento no número de condomínios na cidade de São Paulo, os quais situam-se tanto em bairros nobres da porção sudoeste e sul do município, como em áreas de residência de classe média, onde a insegurança e o medo incentivam a construção nesses moldes.

Quadro 1 – Unidades habitacionais lançadas em condomínios horizontais por ano

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
São Paulo	168	355	358	730	739	908	757	472	990
Outras cidades da RMSP	0	475	401	124	1865	1437	371	816	1545
Total	168	830	759	854	2604	2345	1128	1288	2535

Fonte: Informativo Imobiliário EMBRAESP (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio) - Relatório anual 2002.

Quadro 2 – Numero de lançamentos de condomínios horizontais por ano

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
São Paulo	4	10	7	20	22	18	21	29	55
Outras cidades da RMSP	0	4	4	2	6	8	4	5	15
TOTAL	4	14	11	22	28	26	25	34	70

Fonte: Informativo Imobiliário EMBRAESP (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio) - Relatório anual 2002.

É significativo que, em apenas oito anos – desde 1992 quando a EMBRAESP começou a contabilizar dados sobre condomínios horizontais – o total anual de unidades lançadas na RMSP tenha crescido de 168 para 2535, e que o total anual de lançamentos de conjuntos tenha passado de 4 para 70, como mostram os quadros 1 e 2.

Embora os dados mostrem que a demanda por condomínios fechados está em pleno crescimento, o mercado imobiliário admite uma tendência à desaceleração. Os motivos para tanto seriam a escassez e topografia acidentada de terrenos, a dificuldade de adaptação ao zoneamento e reações de moradores de áreas tradicionais contra a implantação destes empreendimentos. No que diz

respeito a este último fator, os argumentos apresentados por associações de moradores são a deterioração urbana que certos bairros de elite vem sofrendo com a proliferação desordenada de condomínios, adensamento e destruição de áreas verdes. No entanto, o que parece estar realmente incomodando os moradores destas áreas, é o risco da perda da exclusividade.

A existência desses espaços exclusivos, ao lado de áreas de extrema pobreza suscita questões bastante radicais acerca da relação pobreza e sociedade. De certa forma, está em curso uma luta urbana, uma guerra de ricos contra pobres. Os ricos e a classe média se defendem. Como coloca Claval (1979:15) “o espaço intervém de várias maneiras

na vida social e, portanto, no jogo de poder”. Ele pode se constituir em obstáculo à vida de relações e as impedir. Serve ainda de base à atividade simbólica. Em Roma, “a ordem visual e o poder imperialista estavam indissolúvelmente ligados. O imperador precisava que o seu poder fosse evidenciado em monumentos e obras públicas. O governo não existia sem a pedra.” (Sennet, 1997:81).

As atuais “armas” das classes abastadas, cujo conteúdo simbólico não pode ser minimizado, são os condomínios fechados, as grades, os vasos nas calçadas, as correntes separando os espaços. A esses tijolos do poder, os excluídos respondem com outras formas possíveis de apropriação do espaço urbano. Entre essas formas, está a favela. Quem são, quantos são, que especificidade têm os favelados de São Paulo? Como moram e se localizam nessa metrópole desigual e segregada?

### **Favelas em São Paulo**

As favelas surgiram com maior ênfase no Rio de Janeiro e não em São Paulo, nas metrópoles do Sudeste. O livro organizado por Alba Zaluar (1998) exprime, através do seu título, o tempo de existência dessa alternativa habitacional no Rio: “Um século de favela”.

A palavra favela origina-se, ao que parece, em um arbusto comum na região de Canudos, chamado favela. Os soldados do exército brasileiro, voltando da luta com Antonio Conselheiro e seus adeptos, não tinham lugar onde morar no Rio de Janeiro. Vão ocupar o morro da Providência, onde se instalam em barracos que se espalham como o arbusto favela nos morros da região de Canudos. Daí o nome de favela para este tipo de assentamento.

Além disso, a reforma urbana de Pereira Passos, mudando o traçado e a estrutura urbana da avenida Central (hoje Presidente Vargas) e regulamentando a construção na periferia, como um Haussmann tropical, induziu os pobres a procurarem abrigo nos morros, onde a construção não era regulamentada. Isso lembra o acontecido em São Paulo, com a região dos mananciais: um excesso de zelo conduz, paradoxalmente, a uma total ausência de regras. Contradições urbanas...

Em São Paulo, local do proletariado com emprego industrial e moradia periférica auto-construída, a favela era exceção. Estatísticas de

1940 apontam a existência da favela de Vila Prudente, a do Vergueiro (hoje extinta), favelas na Lapa e no Ibirapuera, a favela Ordem e Progresso (no local hoje ocupado pelo Fórum Barra Funda) e outras poucas mais. Até os anos 70, a população favelada representava cerca de 1% da população paulistana, quando no Rio de Janeiro já atingia um percentual de mais de 10%, semelhante ao de Recife e Salvador.

Em São Paulo, além do IBGE, existem dados coletados pela Prefeitura Municipal, desde 1973.

Em 1973, foi elaborado o primeiro Cadastro de Favelas. A definição usada: “unidades em terrenos com problemas relativos à propriedade, em geral unidades precárias, com infra-estrutura deficiente, ruas tortuosas, espaço urbano desorganizado” foi conservada até a última pesquisa de 1993, já que a variável de corte era a propriedade jurídica do terreno.

Em 1975, o Cadastro de Favelas foi atualizado por vôo de helicóptero. O percentual morador em assentamentos deste tipo já havia subido. Em 1980, pesquisa de campo do IPT/FAU (Instituto de Pesquisa Tecnológicas e Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo) possibilitaram caracterizar novamente população e moradia favelada. Dados da Eletropaulo permitiram uma estimativa mais correta da população e dos domicílios favelados: já se iniciara o PRO-LUZ, programa de eletrificação de favelas com tarifa social. Assim, a grande maioria (técnicos da Eletropaulo estimavam em 95%) das casas encontravam-se conectadas a rede de energia elétrica, o que permitiu uma estimativa fidedigna do número de moradias. Em 1987, a SEHAB-SP (Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo) atualizou o Censo de Favelas.

A utilização de dados censitários forneceu, para 1980, a cifra de cerca de 335 mil favelados, e para 1991, 711 mil moradores em 147 mil domicílios em favela.

Em 1993, a FIPE (Fundação de Pesquisas Econômicas) atualizou os dados, a pedido da Prefeitura Municipal. Usou a base de informações de 1987, fazendo uma recontagem por amostragem. O resultado foi espantoso: 1,9 milhões de favelados na capital! E este número refere-se apenas ao aumento da população favelada nas favelas já existentes em 1987. O adensamento das favelas foi espantoso: já em 1987, a densidade demográfica

média das favelas paulistanas era cerca de 400 habitantes por hectare. Em 1993, esta densidade havia aumentado, com ocupação dos poucos espaços livres dentro da favela. A moradia favelada se verticaliza. A estimativa FIPE foi objeto de inúmeras controvérsias. Para a maioria dos intelectuais, era empiricamente verificável o crescimento de favelas na cidade, mas dificilmente a taxas tão altas. Sabia-se que os censos demo-

gráficos subestimavam a população favelada, dado que apenas computavam os assentamentos com mais de 50 domicílios. Mas o diferencial entre a pesquisa FIPE e os resultados censitários em 1991 ultrapassavam o esperado.

As populações e favelas fornecidas pelos Censos diferem bastante das estimativas da Prefeitura e da FIPE, ver o quadro a seguir:

Quadro 3 – Favelas, domicílios e população favelada no município de São Paulo

	1980	1991	1996	2000
Aglomerados	188	629	574	612
Domicílios	71.258	146.891	176.905	
População	335.334	711.032	747.322	930.628
% da Pop. Total	4,07%	7,46%	7,60%	8,92%

Fonte: Sinopse Preliminar do Censo 1980; Censos Demográficos de 1991 e 2000; Contagem da População de 1996.

Um trabalho recente, do CEM (Centro de Estudo da Metrópole), apresentado no X Encontro Nacional da Associação Nacional de Planejamento Urbano e Regional (ANPUR), procurou rever as estimativas de população favelada em São Paulo. Segundo os autores “ao comparar as informações de 1987 e 1993 aos dados dos Censos Demográficos (IBGE), desenvolvemos uma nova metodologia de baixo custo, potencialmente aplicável em outros contextos urbanos. O modelo se baseia em sistema de informações geográficas, permitindo estimar a população ao comparar os desenhos das favelas (da prefeitura) com os setores censitários (IBGE). Com essa metodologia pretendemos tirar proveito simultaneamente das melhores características dos dados administrativos municipais (e sua definição de favela) e do trabalho de campo do IBGE nos censos demográficos.” (pág 1-2).

Este trabalho utiliza a Cartografia de favelas produzida e atualizada periodicamente por Habi/Sehab em São Paulo e os mapas digitais dos setores censitários de 1996. As estimativas de população forma então produzidas por meio do uso de sistemas de informações geográficas (SIG), onde o desenho da favela (da prefeitura) foi comparado ao desenho dos setores censitários (do IBGE), por meio do recurso de *overlay*, ou sobreposição de cartografias.

Observou-se que o desenho de favelas da prefeitura e o desenho dos setores subnormais apresentavam diferenças significativas. Embora existissem favelas totalmente sobrepostas a setores subnormais, existiam também favelas sobrepostas a setores normais e setores subnormais não registrados como favelas na prefeitura. Resolveu-se utilizar, para geração de estimativa da população favelada, a utilização das densidades dos setores com alta sobreposição cartográfica entre favela e setor subnormal.

Os autores trabalharam com 4 hipóteses para a densidade das favelas, e acabaram optando por considerar a densidade das favelas como intermediária entre a do grupo onde existe 100% de sobreposição entre os setores censitários subnormais e as favelas da PMSP, o que deu uma densidade de 367 habitantes por hectare e a do grupo onde existe entre 80 a 90% de sobreposição, o que dava 487 habitantes por hectare.

Tentaram atualizar a base cartográfica de favelas da Prefeitura do Município de São Paulo, com fotos aéreas de 2000 (cerca de 8400 fotos) e um grande número de vistorias de campo (mais de 800 vistorias), num esforço conjunto do CEM e de Habi. A atualização da base indicou um intenso processo de crescimento dos perímetros de favela em certas partes da cidade, mas indicou também

importantes desfavelamentos em outras partes. O número total de favelas passou de 2000 (pelo IIBGE, São Paulo teria em 2000, 612 aglomerados). Como resultado, chegam a um a estimativa de 196 389 domicílios e 891 673 pessoas nas favelas

de São Paulo em 1991 e 286 954 unidades habitacionais e 1 160 590 pessoas nas favelas paulistanas no ano 2000.

O quadro abaixo resume as diversas estimativas.

Quadro 4 – Favelas, domicílios e população favelada município de São Paulo, pesquisas diversas

ANO	FAVELAS	DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO	% MSP
1957 (SAGMACS, 1958)	141	8.488	51.000	1,62%
1973 (Cadastro de favelas, SEBES)	542	14.650	71.840	1,09%
1975 (Atualização por helicóptero, SEBES)	-	23.926	117.237	1,60%
1980 (IBGE)	188	71.258	335.344	4,07%
1983 (IPT/FUPAM, Cadastro ELETROPAULO)	1239	80.535	439.721	5,18%
1987 (Censo de favelas, SEHAB)	1592	150.452	812.764	8,92%
1991 (IBGE)	629	146.891	711.032	7,46%
1991 (CEM)	-	196.389	891.673	9,24%
1991 (FIPE/SEHAB)	-	378.683	1.901.892	19,80%
1996 (IBGE)	574	176.322	747.322	7,60%
2000 (CEM)	-	286.954	1.160.590	11,12%
2000 (IBGE)	612	-	930.628	8,92%

De outro lado, morar em favela em 1973 e em 1993 é bem distinto: mais de 90% das moradias em 1993 tinham energia elétrica, cerca de 60% ligação à rede pública de água potável, 75% das casas são de alvenaria; em 1973, apenas 1,3% das casas tinham paredes externas de alvenaria e em 1980, 65,4% estavam ligadas à rede de energia elétrica e 33% à rede de água potável.

#### ***Espacialização das favelas paulistanas***

A grande maioria das unidades faveladas da capital está no quadrante sul, na região dos mananciais; esta proporção, que era de mais de 40% em 1980, desce ligeiramente para 37% em 1993/94, pelo incremento de invasões no quadrante

norte, na região da Cantareira. As consequências deste fato para a cidade são devastadoras:

- Erosão, desmatamento dos morros ao norte;
- Poluição da área da Cantareira;
- Degradação dos mananciais ao sul, dado que 70% das unidades domiciliares faveladas não estão ligadas à rede de esgoto;
- Diminuição da possibilidade de captação de águas subterrâneas nas bordas da represa;
- Aumento do custo de tratamento de água;
- Dificuldade do uso da represa Billings para abastecimento e energia.

Além disso, grande parte das favelas situa-se à margem de vias hídricas (59% em 1993), perto

de vias férreas (1,6% em 1993) e vias expressas, em terrenos de alta declividade (30%), sujeitos à enchente e à erosão acentuada. Trata-se, assim, de situação de risco: tanto risco para os próprios favelados, como risco para a população como um todo, pela contaminação dos mananciais e destruição da área de proteção.

A população favelada em São Paulo cresce a taxas maiores que a população municipal: entre 1980 e 2000, os favelados paulistanos cresceram a taxa de 5,12% anuais, enquanto que a população municipal, no mesmo período, cresceu a uma taxa de 1,07% ao ano. E, da mesma forma que o crescimento da população municipal, o crescimento da população favelada foi periférico (Quadro 5).

Quadro 5 – Taxas de crescimento anuais para a população total e para a população favelada. Município de São Paulo, 1991-2000, por anel, em porcentagem

Anel	População total			População favelada		
	1991-1996	1996-2000	1991-2000	1991-1996	1996-2000	1991-2000
Central	-2,79	-1,19	-2,05	0,00	0,00	0,00
Interior	-2,43	-1,06	-1,78	-12,24	11,77	-3,29
Intermediário	-1,44	-0,07	-0,72	- 3,11	10,60	2,76
Exterior	-0,51	0,85	0,13	-1,32	5,12	1,58
Periférico	2,48	2,91	2,71	3,06	5,11	3,98
Total	0,40	1,49	0,93	1,00	5,07	2,82

Fonte: FIBGE, Censos Demográficos de 1991 e 2000, Contagem Populacional de 1996.

Vale a pena ressaltar que está havendo certa mudança na dinâmica intraurbana das favelas: embora entre 1991 e 2000 as taxas de crescimento da população favelada nos anéis interiores forma negativas, entre 1996 e 2000 a população favelada dos anéis interior e intermediário aumentou. Em 1991 a proporção de favelados na população do anel interior era de 0,48% e no ano 2000 sobe para 0,78%. No anel intermediário, esta proporção era de 4,79%, subindo para 7,19% no ano 2000.

Esta informação, à primeira vista, pode parecer paradoxal. Mas o que se tem percebido a olho nu no tecido urbano confere com o dado estatístico: inúmeros terrenos vagos, ao lado de estradas de ferro e viadutos, no centro da cidade, têm apresentado favelas novas nos últimos anos.

### ***Pinceladas sobre a população e a casa favelada***

Valladares (2000), Pasternak (2001) comentam alguns “mitos” que tem permeado a reflexão intelectual sobre a favela e os favelados.

O primeiro “mito” ligar-se-ia à especificidade do espaço favelado. Sua apropriação do espaço urbano distingue-se das outras formas de apropriação, já que se dá por invasão, gradual ou

repentina, pacífica ou violenta, organizada ou individual. Suas ruas teriam traçado específico, irregular, e teria dimensões menores. A arquitetura e as técnicas construtivas usadas na favela também seriam dotadas de certa especificidade, desde a montagem do projeto – que não obedece a códigos de obras e normas de uso do solo – até o uso de materiais de construção e técnicas construtivas distintas.

Em relação à morfologia, a casa favelada do ano 2000 é predominantemente de alvenaria, muitas vezes sobrado, servida por energia elétrica (mais de 90%), água potável (cerca de 65%) e coleta de lixo (quase 90% das unidades). É claro que persiste o barraco de madeira, mas já não de forma predominante, como o que acontecia até 1987 (quando cerca de metade das unidades de moradia eram de madeira). Mas o barraco já não domina a paisagem favelada, agora cinzenta com o bloco de concreto nos pisos inferiores e vermelha do tijolo baiano nos pisos superiores. Em relação à infraestrutura, o ponto crítico da moradia favelada está no destino dado aos dejetos domésticos: apenas 26% das casas estavam ligadas à rede pública de esgotos, em 1991. Para a cidade como um todo, este percentual era de 84% em 1991 e 87% no ano 2000 (Pasternak, 2001).

Embora o valor de uso tenha predominado na apropriação da terra invadida, tanto lote como casas são também mercadoria. Há estrutura “formais” de comercialização de unidades habitacionais, sobretudo nas favelas maiores. Trabalho de Baltrusis (2000), analisando as favelas de Nova Conquista (em Diadema) e Paraisópolis (uma das maiores favelas do município de São Paulo, com cerca de 40 mil pessoas), notou que nesta última existiam 110 ofertas para a venda de imóveis, o que representa 1, 2% dos domicílios da favela. *“Na década de 90 surge a primeira imobiliária na favela, a imobiliária de D. Helena. Atualmente encontramos na favela 3 imobiliárias, que são responsáveis por boa parte das transações imobiliárias que lá ocorrem”* (Baltrusis, 2000: 46). Em relação ao preço, percebe-se certa homogeneidade nos preços das unidades nas diversas favelas, com o preço modal da casa de 4 cômodos entre 12 e 15 mil reais, com preço de venda próximo a 250,00 reais por metro quadrado útil. Dados da EMBRAESP apontam como preço médio da área útil de um domicílio, em bairros populares da capital, cerca de 967,00 reais (8 salários mínimos em 1998). Assim, o preço da favela representava 25% do preço de lançamentos em bairros populares.

Mesmo a terra é muitas vezes vendida: lotes são “reservados” nas invasões e, posteriormente, comercializados. A raridade da mercadoria e a demanda crescente introduziram um preço onde antes nada havia: em 1987, 4% dos entrevistados declararam ter desembolsado dinheiro pelo lote; em 1993, 14% o fizeram, sugerindo que o fenômeno da compra da terra favelada é crescente.

O mercado de terra e de casas na favela, embora específico, possui agente que se assemelham àqueles do mercado formal. Baltrusis afirma *“que o mercado imobiliário informal, nas favelas, funciona como uma extensão do mercado formal, um submercado com características próprias. O depoimento de D. Helena expressa bem essa imagem: para ela, a sua imobiliária funciona como uma imobiliária normal, com corretores, estrutura de divulgação, administração de imóveis, além da compra, venda e locação de diversos tipos de imóveis”* (2003: 226).

A aparência de terno canteiro de obras, tal como a periferia pobre da cidade, se mantém nas favelas. Ruas estreitas e desordenadas lembram uma cidade medieval, tortuosa e confusa, dotada de desenho que não obedeça aos imperativos do

automóvel. O primeiro “dogma”, da especificidade do espaço e da casa favelada, é parcialmente verdadeiro.

O segundo “mito” corresponderia à idéia que a favela é o lugar da pobreza, território urbano por excelência dos pobres, tradução espacial da exclusão social, parcela equivalente à “cidade abandonada” de Marcuse (1996). A população favelada seria específica. No imaginário popular, bastante preconceituoso, o favelado seria negro, nordestino, desocupado e marginal.

Os dados indicam que a população favelada tem menor proporção de brancos que a população do município como um todo: para a população paulistana, o percentual de negros e pardos atingia 29% em 1991; nas favelas, no mesmo ano, ele era de 53%. Embora os favelados sejam majoritariamente migrantes nordestinos (70% dos favelados migrantes vieram do Nordeste), eles não são migrantes recentes. Assim, o percurso dos favelados distancia-se daquele pensado pelo imaginário popular, que era um percurso direto da zona rural nordestina para a favela paulistana. Não raro, o favelado experimentou situação habitacional distinta da favela em São Paulo, geralmente casa alugada. A impossibilidade do pagamento do aluguel ou de permanência em casa de parente condicionam a ida para a favela.

A proporção de empregados com emprego formal e carteira assinada é semelhante nas favelas e na população da capital como um todo. Isso desmistifica a idéia do favelado como desocupado. O favelado é, antes de tudo, um trabalhador pobre: em 1980, os chefes eram prioritariamente operários industriais; já em 1993, predominam, na favela e fora dela, os empregos terciários. A renda média da população favelada acima de 10 anos de idade foi de 2 salários mínimos, enquanto que para a população total ela era de 4,5 salários mínimos em 1991. Assim, percebe-se que o segmento populacional morador em favela é mais pobre que a média do município. De outro lado, a renda média dos residentes no anel periférico foi de 3,34 salários mínimos. A comparação entre os 3 grupos populacionais demonstra a maior pobreza entre os favelados. De outro lado, a renda média na favela tem aumentado nas últimas décadas (Pasternak, 2001).

Atualmente a favela não abriga apenas os miseráveis, mas muitas famílias que antes usufruíam outro tipo de domicílio, sobretudo a casa alugada. A pauperização, assim como o

“downgrading process” de setores da baixa classe média trouxeram novos grupos sociais para a favela. A longo termo, isso pode mudar o perfil tradicional do residente favelado: o que parecia ser a simples expressão da segregação socioespacial torna-se uma realidade complexa e intrincada.

O terceiro “mito” faria da favela um espaço homogêneo, tanto para uma análise sociológica como para atuação política. Claro que existem fortes diferenças na estrutura física: favelas precárias ou consolidadas, de ocupação recente ou antiga, em terrenos planos ou acidentados, no centro ou na periferia. Mas raramente tem se estudado a heterogeneidade e a diversidade social dentro e entre favelas.

Preteceille e Valladares (2000) refutam estes “mitos” para as favelas do Rio de Janeiro. Observam, para este local, que a maioria da população pobre da metrópole reside fora das favelas. Em São Paulo, percebeu-se também que uma tipologia distinta entre os setores favelados metropolitanos: existiam favelas predominantemente proletárias, com predominância de operariado secundário; favelas ditas populares, com predominância de empregados domésticos e empregados em serviços não especializados; favelas agrícolas, com predominância de pessoas com ocupação agrícola, e mesmo favelas “superiores”, com forte presença de empregados de escritório e mesmo alguma presença de camadas superiores.

As favelas não são um mundo social à parte, como escrevia Olavo Bilac<sup>2</sup>. A proximidade espacial com distintos segmentos urbanos vai fazer com que espaços favelados apresentem diversos perfis socioeconômicos. Como coloca Valladares (2000:15), “as favelas são, em média, zonas pobres, mas elas não o são uniformemente, e não são as únicas na aglomeração do Rio de Janeiro que apresentam tais características sociais. Elas não reúnem nem a maioria dos pobres, nem os espaços mais desprovidos e, enfim, não reúnem apenas os pobres. Lá se encontram categorias sociais modestas, mas não miseráveis, e mesmo categorias médias, o que revela uma estrutura social diversificada e, sem dúvida, processos de mobilidade social não negligenciáveis.”

Para São Paulo, estes “mitos” correspondem parcialmente à realidade empírica. Há especificidades tanto no espaço, como na população favelada. Mas há também muitas comunalidades. Enfim, as favelas integram-se ao espaço urbano e tem diversidade dentro e entre si. Seus habitantes são trabalhadores que produzem e consomem, como outros que moram em distintos segmentos da tecido urbano.

## Considerações Finais

Embora a segregação seja uma característica das cidades, os instrumentos e as regras que a produzem mudaram ao longo do tempo. No caso de São Paulo, os processos de segregação têm atingido, de forma acentuada, tanto os segmentos de baixa renda – residentes em favelas – como os de alta renda, que residiam a princípio nos bairros - jardim e mais recentemente nos condomínios fechados verticais e horizontais.

Tal como ocorre com os mitos referentes ao espaço da favela, pode-se falar também, de outros referentes aos condomínios fechados, a saber:

- Os condomínios seriam locais de residência de grupos sociais de alta renda.
- São locais onde se preserva o ar puro e as áreas verdes.
- São locais onde os moradores viveriam a salvo da criminalidade e da violência.

À medida que os condomínios se popularizaram e passaram a ser construídos dentro da trama urbana, em meio à poluição do ar, os dois primeiros mitos caíram por terra. De fato, se observarmos os números referentes aos lançamentos de condomínios horizontais nos últimos três anos, vemos que boa parte deles se localizou em bairros da periferia do município. Além disso, bairros tradicionais de moradia popular e operária também passaram a abrigar tal modalidade de habitação, tais como Vila Prudente, Vila Formosa e Tatuapé. Nessas áreas, a venda das habitações para grupos sociais de renda média é facilitada pelo preço do

<sup>2</sup> Olavo Bilac escreveu, em 1890, uma crônica com o título “Fora da vida”, onde, comentando o fato de ter conhecido uma lavadeira no morro da Conceição, que não descia ao centro da cidade há 34 anos, colocou: “E tão perto materialmente de nós, no seu morro, essa criatura está lá há 33 anos tão moralmente afastada de nós, tão separada de fato da nossa vida, como se, recuada no espaço e no tempo, estivesse vivendo no século passado, em o fundo da China...”

metro quadrado e pelo apelo à segurança. Não se pode ignorar, no entanto, a abertura de condomínios também em áreas nobres da cidade, porém, já não tão exclusivas.

Quanto à questão da “segurança”, os dados referentes à criminalidade e aos comportamentos desviantes nos condomínios fechados colaboram para a refutação desse mito. Se no caso das favelas, o poder público encontra-se ausente em virtude da existência de uma autoridade paralela, geralmente ligada ao narcotráfico, nos condomínios fechados essa ausência é devida à existência de segurança privada, encarregada da guarda e vigilância dos moradores. Tal esquema de segurança não inibe, entretanto, as condutas desviantes que se manifestam intra-muros expressando as irracionalidades presentes num sistema de moradia supostamente harmônico.

Quando nos reportamos aos condomínios instalados em áreas de menores dimensões e destinados à população de menor renda, acresce-se a essas questões a agravante da falta de espaço,

uma vez que as casas de pequena área construída (em torno de 70m<sup>2</sup>) enfileiram-se ao longo dos muros, restando espaço apenas para o estacionamento de veículos. Ali, a portaria e os muros apenas dão a ilusão de um amplo espaço coletivo, havendo na verdade a reprodução dos espaços congestionados típicos dos *cortiços tipo avenida*<sup>3</sup>, com “ares” de condomínio fechado.

Um último aspecto a ser lembrado diz respeito aos novos padrões de sociabilidade que se manifestam nos condomínios e que são marcados pela negação do outro e do diverso. Entre os valores importantes da cidade moderna-democrática estão a igualdade perante a lei, o livre acesso aos espaços não privados, o direito à livre circulação, a existência, enfim, de espaço público aberto livre e igualitário. A negação desses valores, a idéia que grupos sociais devem viver em enclaves homogêneos, retira da cidade o seu caráter de *Ágora*, empobrecendo a vida social. Em micro-escala, este é o fenômeno que observamos hoje em São Paulo.

---

<sup>3</sup> As tipologias de cortiços, já clássicas em diversos trabalhos, abrangem:

- Cortiços de quintal: ocupa o centro da quadra, com acesso por pequeno corredor;
- Cortiço casinha: construção independente, com frente para a rua (confunde-se com a pensão);
- Casa de cômodos: sobrado, com várias subdivisões interna;
- Cortiços improvisados: ocupação precária de áreas livres nos fundos de casas, depósitos, bares, etc.
- Cortiços avenida: cômodos ou mesmo casinhas, alinhados ao lado de rua interna e abrindo-se para ela. O acesso é comum, por portão que dá pra a rua;
- Hotel-cortiço: possui restaurante durante o dia. (Classificação constante no Relatório da Comissão de Cortiços do Distrito de Santa Ifigênia, 1986, citado em BLAY, 1986 VAZ (1985) cita um regulamento de serviços sanitários a cargo da União, que em publicação de 8 de Março de 1904, caracterizou as habitações insalubres de natureza coletiva em avenidas, estalagens, cortiços, albergues, casas de cômodos, casas de pensão e hotéis.

## Bibliografia

- BALTRUSIS, N., 2000, *A dinâmica no mercado imobiliário informal na Região Metropolitana de São Paulo: um estudo de caso nas favelas de Paraisópolis e Nova Conquista*, Campinas, Dissertação de Mestrado apresentada à FAU - PUCAMP.
- BALTRUSIS, N., 2003, “O mercado imobiliário informal nas favelas de Paraisópolis e Nova Conquista” in FERNANDES, E., *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano*. Belo Horizonte, Del Rey, pp. 215-228.
- BLAY, E. A., 1985, *Eu Não Tenho Onde Morar: Vilas Operárias na Cidade de São Paulo*. São Paulo, Nobel.
- BOGUS, L. e TASCHNER, SP, 1986, “Mobilidade Espacial da População Brasileira: Aspectos e Tendências”, *Revista Brasileira de Estudos Populacionais*. Vol. 3, n.º 2, Jul./Dez.
- BOGUS, L., 1992, “Urbanização e Metropolização: o caso de São Paulo” in *A Luta pela Cidade em São Paulo*. BOGUS, Lucia M. e WANDERLEY L. (org.), São Paulo, Cortez
- BRANT, V. (coord), 1989, *São Paulo: trabalhar e viver*, São Paulo, Comissão de Justiça e Paz/ Brasiliense.
- CALDEIRA, T. P. R., 2000, *Cidade dos Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo*, São Paulo, EDUSP e Editora 34.
- CANO, W., 1977, *Raízes da concentração Industrial em São Paulo*. Rio de Janeiro, Difel.
- CANO, W. e NEGRI, B., 1986, *Interiorização da Indústria Paulista*, Campinas, UNICAMP.
- CANO, W. et al., 1990, *São Paulo no Limiar do Século XXI*, Campinas, UNICAMP, Doc. Final 2.21.
- CALDEIRA, T., 2000, *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania*, São Paulo, Ed 34/EDUSP.
- EMBRAESP, 2002, *Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio S/C Ltda Relatório Anual 2000*, São Paulo, Informativo Imobiliário EMBRAESP.
- JANUZZI, PM e JANUZZI, N., 2002, *Crescimento urbano, saldos migratórios e atratividade residencial dos distritos da Cidade de São Paulo Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*. Vol 4, n.º São Paulo, ANPUR.
- FAUSTO, B., 1977, *Trabalho Urbano e Conflito Social*, Rio de Janeiro, Difel.
- KOWARICK, L., 1980, *A Exploração Urbana*, Rio de Janeiro, Paz e Terra.
- LANGENBUCH, J., 1971, *A Estruturação da Grande São Paulo*, Rio de Janeiro, IBGE.
- LEME, M. C. da S. (coord.), 1999, *Urbanismo no Brasil 1895-1965 São Paulo*, FUPAM/ Studio Nobel.
- MARCUSE, P., 1996, “Space and race in the post Fordist city: the outcast ghetto and advanced homelessness in the United States today” in MINGIONE, E. (ed), *Urban Poverty and the Underclass*, Oxford, Blackwell Publishers, pp. 176-216
- MACEDO, S. S., 1987, *Higienópolis e arredores*, São Paulo, EDUSP/PINI
- MARQUES, E, TORRES, H e SARAIVA, C., 2003, “Favelas no Município de São Paulo: estimativas de população para os anos de 1991, 1996 e 2000” in *X Encontro Anual da Associação Nacional de Planejamento Urbano e Regional (ANPUR)*, Belo Horizonte, Maio de 2002.
- MAUTNER, Y., 1999, “A periferia como fronteira de expansão do capital” in DEAK, C. e SCHIFFER, S., *O processo de urbanização no Brasil*, São Paulo, EDUSP/FUPAM, pp. 285-299
- MEYER, R., 1993, “O papel da rua na urbanização paulista”, *Cadernos de História de São Paulo* 2, São Paulo, MPUSP, pp. 26-38.
- MONTALI, L., 1991, *Região Metropolitana de São Paulo: Expansão e Heterogeneidade*, São Paulo, mimeo.
- MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 1987, *Censo de favelas*, Secretaria de Habitação (SEHAB), e São Paulo.
- PASTERNAK, S., 2001, *Desenhando os espaços da pobreza*, Tese de livre docência apresentada à FAU-USP.
- PERILLO, S., 2002, “Vinte anos de migração no Estado de São Paulo: uma análise do período 1980-2000”, Trabalho apresentado no *XIII Encontro da Associação Brasileira de Estudos Populacionais*, Ouro Preto, Novembro de 2002.
- PRETECEILLE, E. e VALLADARES, L.P., 2000, “Favela, favelas: unidade ou diversidade da favela carioca” in QUEIROZ RIBEIRO, L. C. (org), *O futuro das metrópolis: desigualdade e governabilidade*, Rio de Janeiro, Revan/FASE, pp. 375-403.
- ROLNIK, R., 1997, *A cidade e a lei. Legislação, política urbana e território na cidade de São Paulo*, São Paulo, FAPESP/Studio Nobel.
- ROLNIK, R. et al., 1990, *São Paulo: crise e mudança*, São Paulo, SEMPLA/ Brasiliense.
- SENNET, R., 1997, *Carne e Pedra*, Rio de Janeiro, Record.
- STIEL, W. C., 1984, *História do transporte urbano no Brasil: bondes e tremetibus* São Paulo, PINI; Brasília: EBTU.
- VALLADARES, L., 2000, “Les favelas dans la mondialization, les favelas em tant que marché”, *Colloque Mondialisation Economique et Gouvernement des Sociétés*. L'Amérique Latine, um laboratoire. Greid, IRD et lês Universités de Paris 1 (IEDES) e Paris 13, Paris.
- VAZ, L. F., 1985, *Contribuição ao estudo da produção e transformação da habitação popular. As habitações coletivas do Rio Antigo*. Rio de Janeiro, Dissertação de Mestrado apresentada ao IPPRU/UFRJ.
- ZALUAR, A e ALVITO, M (org), 1998, *Um século de favela*, Rio de Janeiro, Editora a Fundação Getúlio Vargas.