

O Arco e a cidade

A construção do problema

Dezembro 2016

Diagnóstico: ACT 02 2U RT 001

CONTEÚDO

- 1. Reorganização das dinâmicas metropolitanas **pg03**
- 2. Contrastes sociais, oportunidades e base produtiva **pg10**
 - 2.1. Diversidade de oportunidades ocupacionais **pg13**
 - 2.2. Base produtiva diversificada e especializada **pg15**
- 3. Sistema fundiário e desequilíbrio na oferta de habitação **pg22**
 - 3.1. Sistema fundiário **pg22**
 - 3.2. Tendência de perda populacional **pg23**
- 4. Equipamentos urbanos **pg27**
- 5. Mobilidade desconectada **pg25**
- 6. A planície ocupada e dilemas ambientais complexos **pg31**
 - 6.1. Descaracterização das áreas de várzea **pg31**
 - 6.2. Carência de áreas verdes e existência de ilhas de calor **pg33**
 - 6.3. Qualidade do solo urbano oriundo do processo de retificação do Rio Tietê **pg34**
- 7. Atividade imobiliária **pg35**

1. REORGANIZAÇÃO DAS DINÂMICAS METROPOLITANAS

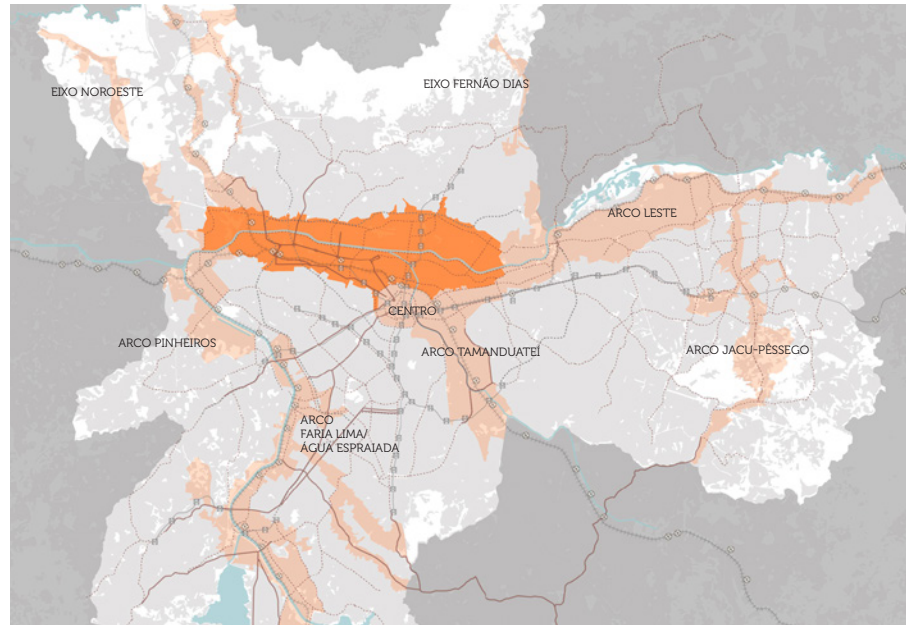
O perímetro para o Projeto de Intervenção Urbana do Arco Tietê abriga um contingente de cerca de 350 mil habitantes, correspondente a 3,0% da população paulistana em uma área de 5.380 ha que corresponde a 6,0% do total da área urbanizada do município. Na margem direita do rio, engloba as porções meridionais dos distritos Vila Maria, Vila Guilherme, Santana, Casa Verde, Limão, Freguesia do Ó, Pirituba, São Domingos e a parte leste do distrito Jaguará; na margem esquerda, pequena parte do distrito Tatuapé e da Mooca, grande parte dos distritos Belém, Brás, Santa Cecília, e Barra Funda, a integralidade do Pari e do Bom Retiro, pequenos trechos da Sé, República, Perdizes e da Consolação, além da porção setentrional da Lapa.

MEM E O ARCO TIETÊ

- Hidrografia
- Ferrovia
- Trem e metrô: linhas existentes
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Arco Tietê

0 1 2,5 5 10km

Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo
Fonte: PDE 2014



DISTRITOS: NORTE E SUL DO RIO

- Arco Tietê
- Distritos
- Hidrografia

0 1 2,5 5km N ↑

Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo



Vasto território e com forte presença na vida da cidade ao longo de toda a sua história, com funções e papéis distintos durante seus ciclos de crescimento, a porção central da várzea do Rio Tietê oferece oportunidade para catalisar as transformações da cidade, necessárias em suas mais diversas dimensões. Sua magnitude e localização privilegiada dialogam com os principais desafios da metrópole, seja pela presença combinada do Rio, das ferrovias e de áreas industriais e grandes glebas em reestruturação, seja por ser um território com grandes desequilíbrios estruturais relativos a oferta de emprego e habitação, a serem enfrentados pela cidade.

PLANÍCIE, RIO E FERROVIA

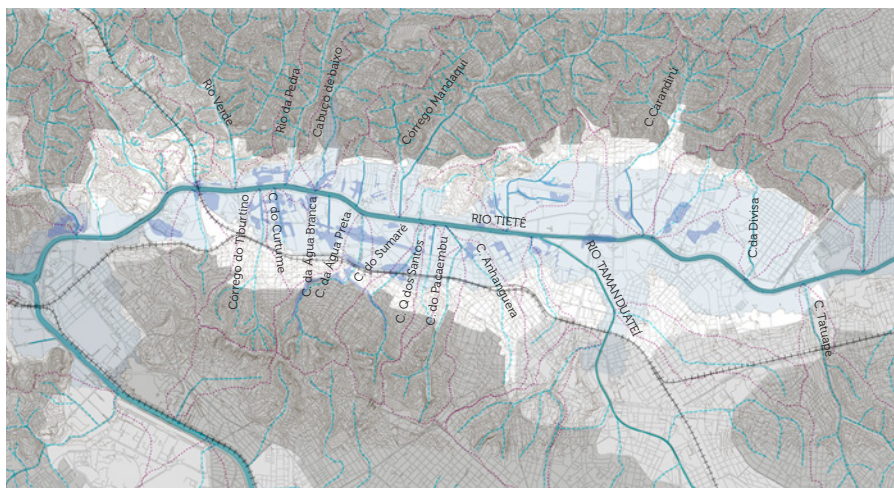
- MEM
- Arco Tietê
- Hidrografia
- Ferrovia
- Curva de Nível
- Córrego Fechado
- Córrego Aberto
- Limite das Bacias
- Planície Aluvial
- Área de Inundação

0 1 2,5 5km N

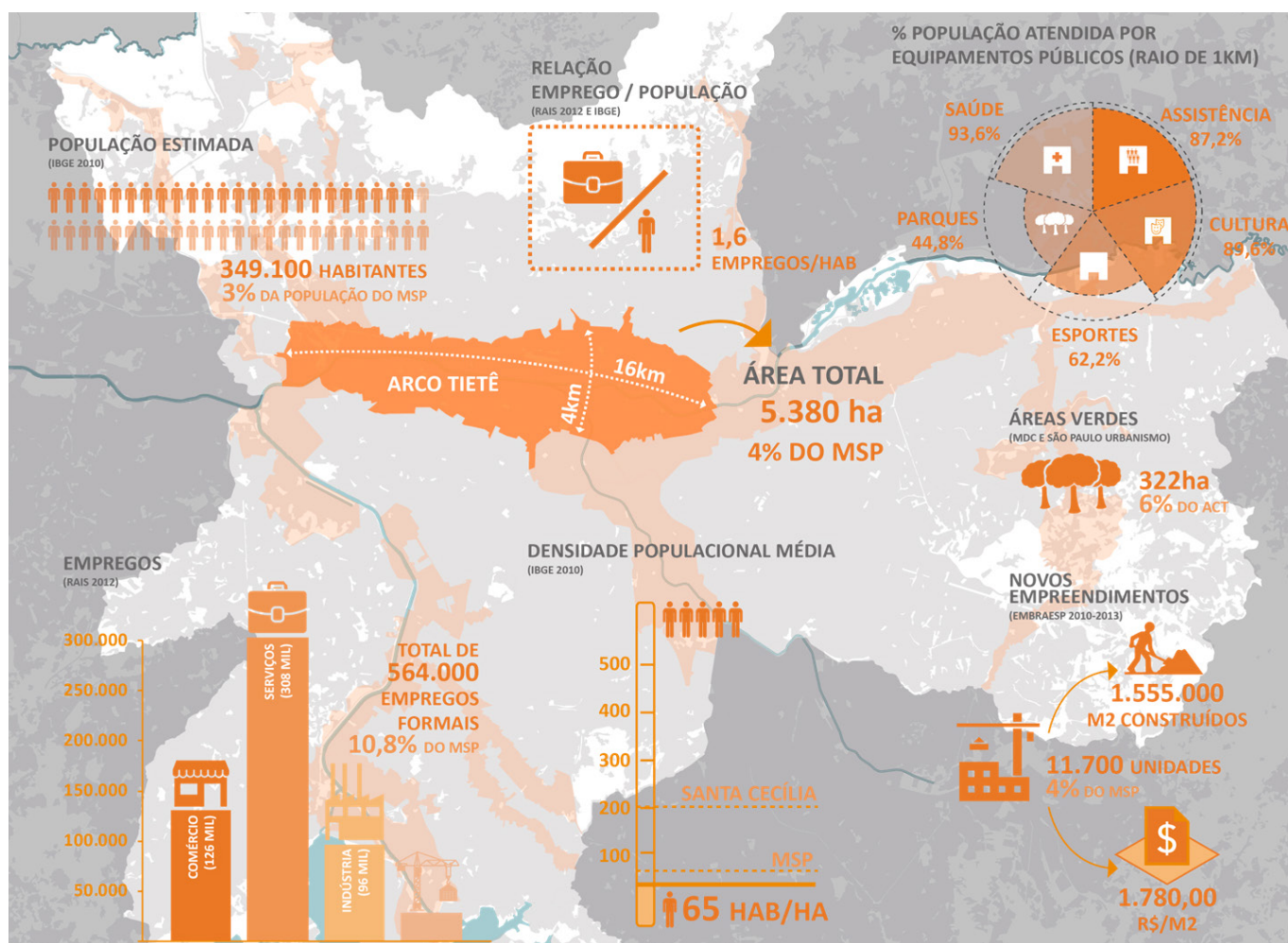
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007

Elaboração: SP Urbanismo

Fonte: FCHT, Centro de Gerenciamento de Emergência (CGE)



DADOS ATUAIS



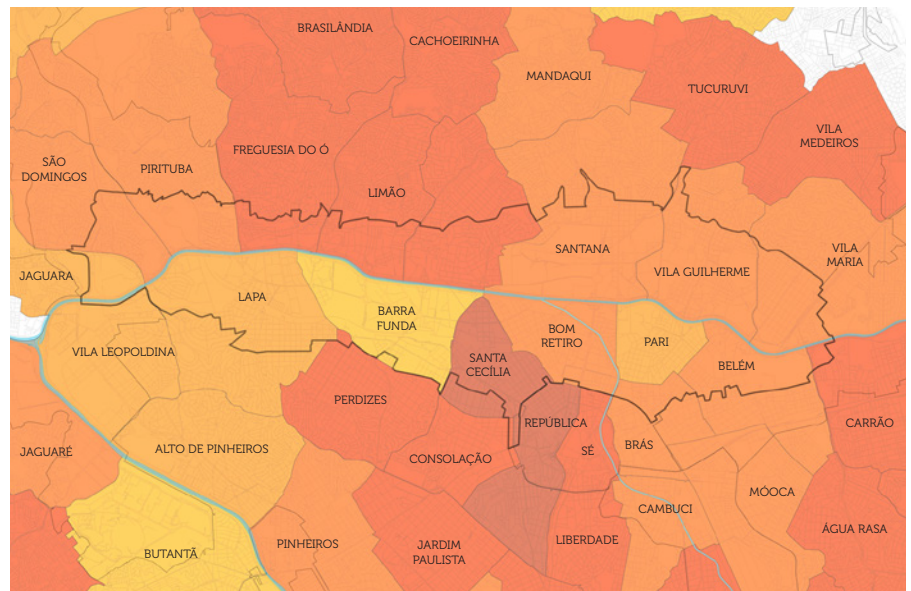
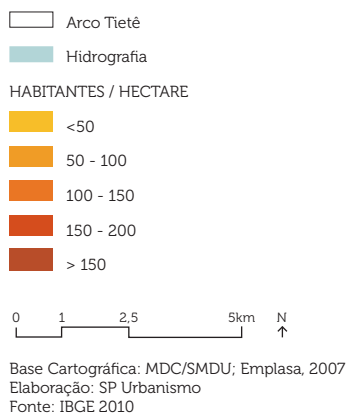
A redução da desigualdade social e o equilíbrio entre a oferta de empregos e a localização da moradia emergem como desafio central para o futuro da cidade. Como produto e manifestação das características do modelo de desenvolvimento urbano em São Paulo, especialmente ao longo do século XX, o enfrentamento dessa questão requer políticas e estratégias de caráter estrutural. A vila de 90 mil habitantes em 1890 viu sua população atingir 9 milhões apenas 100 anos depois e foi a principal plataforma de alavancagem do processo de industrialização brasileira. Marcada pelo artifício dos baixos salários como elemento atrator de capitais, esse movimento trouxe como consequência o expressivo crescimento

horizontal e periférico já que, ao trabalhador, a questão habitacional coube à sua própria solução baseada em terra barata e construções irregulares. Somada a isso está a combinação entre ausência de mecanismos de controle à especulação com a terra e o planejamento do transporte prioritário ao automóvel cabendo às planícies fluviais a ocupação preferencial das grandes avenidas de fundo de vale, além da expansão horizontal e descontínua da mancha urbana.

A desigualdade é produto histórico do modelo estrutural de desenvolvimento da cidade de São Paulo e apresenta diversas condições: quase 1/3 dos paulistanos vive em assentamentos precários, onde densidade demográfica dobrou em 10 anos (Sehab, 2009), enquanto distritos mais bem servidos por equipamentos públicos, áreas verdes, empregos e infraestrutura de mobilidade tiveram sua densidade drasticamente reduzida. Assim, de acordo com os Censos do IBGE, enquanto distritos bem localizados tiveram queda acentuada na densidade demográfica entre 1980 e 2010 (por exemplo, Alto de Pinheiros de 66 para 56 hab/ha; Itaim Bibi 116 para 93 hab/ha; Pinheiros 118 para 81 hab/ha) outros praticamente dobraram (por exemplo, Lajeado 75 para 178; Vila Jacuí 90 para 184; Sapopemba 132 para 210). Por sua vez, a apropriação da renda na cidade, já bastante concentrada, agravou-se na última década: se, em 2000, 13% da renda total era apropriada pelas cerca de 100 mil pessoas mais ricas, em 2010 esse percentual passou a 20%¹.

1. Ver Informe Urbano nº 19. Persiste a alta desigualdade de renda no município de São Paulo. http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/informes_urbanos/pdf/32.pdf

DENSIDADE NOS DISTRITOS DO ARCO TIETÊ



As causas da desigualdade podem ser identificadas a partir de três dimensões distintas:

- A base tributária regressiva: enquanto das pessoas que recebem mais de 30 s.m., os impostos consomem 29% do salário, os que recebem até 2 s.m. dispõem 53% da sua renda com impostos²;
- Polarização do mercado de trabalho, fruto da inserção da cidade no âmbito da rede das metrópoles globais, que fortalece o setor de serviços e, dessa forma, empregos de alta qualificação e altíssimos salários para poucos e empregos de baixa qualificação e salários para muitos;
- A estrutura de segregação espacial na cidade, que faz com que os mais pobres, além de viverem em maior precariedade habitacional e urbana, estão mais distantes das oportunidades de emprego, demandando mais tempo no deslocamento casa-trabalho e perdendo oportunidades para a qualificação profissional, para o lazer, para a família e possuindo dificuldades no acesso aos serviços públicos.

2. IPEA. Comunicado da presidência nº 22 “Receita Pública: Quem paga e como se gasta no Brasil”. http://www.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/comunicado/090630_comunicadoipea22.pdf

Partindo dessas causas, um Projeto de Intervenção Urbana no Arco Tietê, enquanto ação estrutural sobre o território tem a potencialidade de reverter, ao menos parcialmente, esse quadro de desigualdade. (I) O Projeto deve estabelecer mecanismos para captura, a região de parte da geração de riqueza de setores produtivos, ou seja, setores de alto valor agregado, para direcionar este recurso na produção e melhoria da infraestrutura e qualificação do ambiente urbano. Programa que é capaz de socializar parte da riqueza gerada na cidade para o usufruto da cidade. (II) Ao dinamizar uma plataforma produtiva e estimular setores econômicos, a transformação urbanística propicia base para geração de mais e melhores empregos, definindo oportunidades de inclusão produtiva. E (III) ao propiciar o adensamento populacional de diversas classes sociais, pela produção de habitação social, combinada com investimentos em espaços públicos, mobilidade e equipamentos públicos, oferecer uma condição única de aproximação, não apenas de emprego e moradia, mas, sobretudo dos elementos condicionantes para o desenvolvimento social.

O território do Arco Tietê também reflete as grandes questões relacionadas à mobilidade urbana. Seguindo os ciclos de desenvolvimento da cidade, desde os caminhos dos bandeirantes, a implantação da ferrovia e a transformação dos fundos de vale em grandes avenidas – o território do Arco sempre desempenhou um papel fundamental na mobilidade da cidade. E, na mesma medida, revelou e tem revelado os seus limites. A retificação dos rios e a construção das marginais modificaram os modos de deslocamento da produção, dos trens para os caminhões, e reforçou o modelo de desenvolvimento urbano orientado para o transporte individual. Aliado ao crescimento horizontal e extensivo da metrópole e ao enfraquecimento da gestão do transporte público, a concentração de empregos no centro expandido levam às razões estruturais para a crise de mobilidade na cidade:

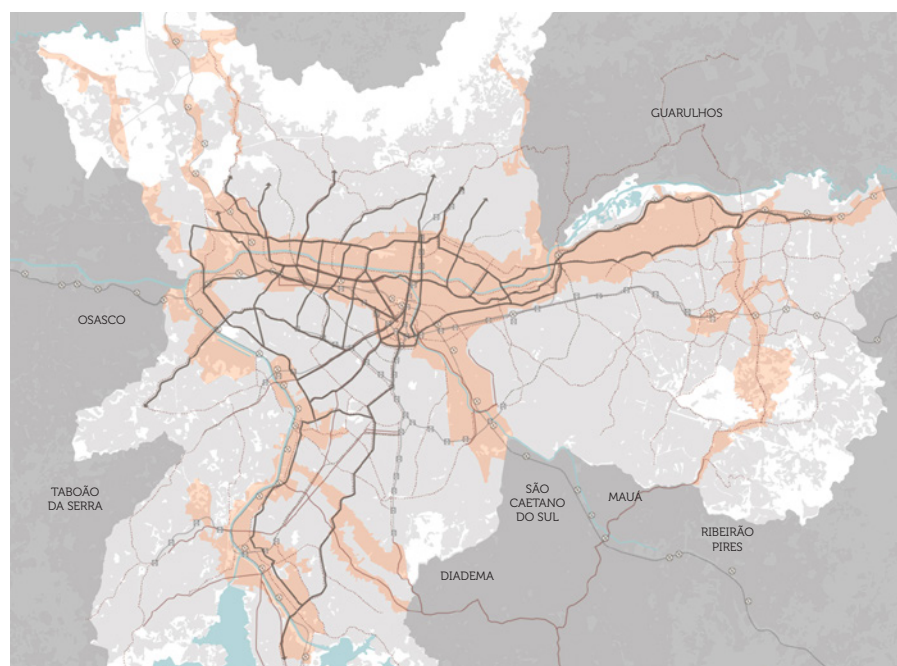
- Deficiência crônica de infraestrutura de mobilidade: o modelo baseado, sobretudo no transporte individual demanda um espaço incompatível com uma metrópole de 11 milhões de habitantes; e a falta de investimentos nas soluções estruturais de transporte coletivo de massa tem levado à sobrecarga da rede existente;
- Grande demanda por deslocamentos de longa distância em função do desequilíbrio entre moradia e emprego.

CONEXÕES METROPOLITANAS NO ARCO TIETÊ



0 1 2,5 5 10km

Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo



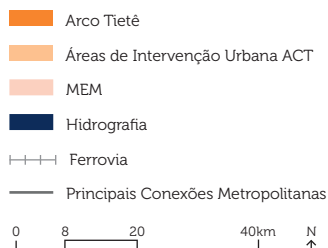


A recuperação econômica da cidade, a partir de meados da década de 2000, elevou fortemente o nível das atividades, impactou de forma significativa o nível de emprego e nas receitas tributárias. Ao mesmo tempo, a conjuntura internacional passou a dar destaque ao conjunto das economias do BRICS, colocando São Paulo no centro das atenções entre as grandes cidades do hemisfério sul. A estrutura econômica começou a se alterar consolidando um deslocamento do dinamismo econômico de alguns setores da indústria para segmentos dos serviços. O peso

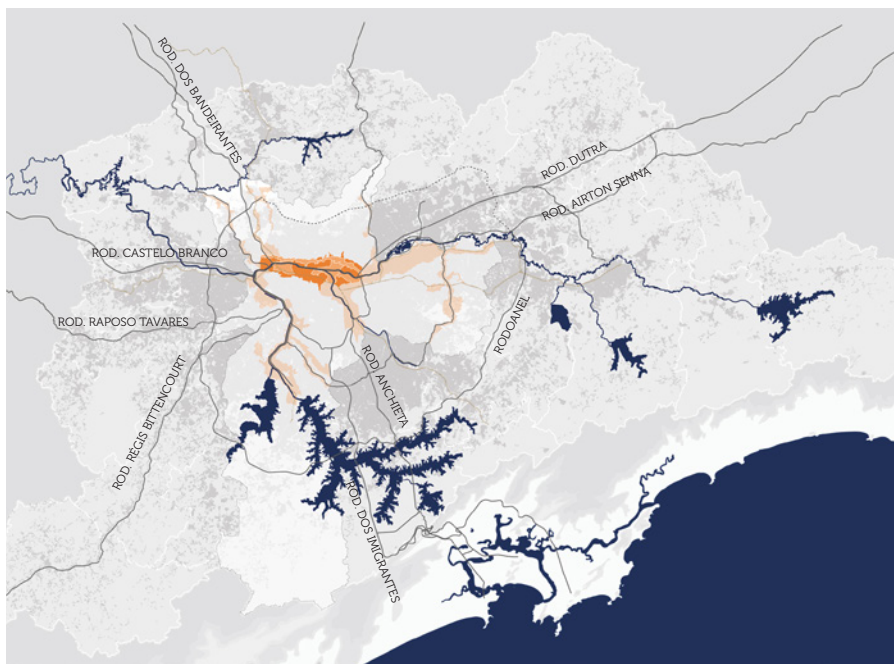
das atividades intensivas em conhecimento e tecnologia, sejam elas industriais ou de serviços, passou a ser crescente. Tal contexto abre a oportunidade para que, a partir de uma visão de futuro, as estratégias de desenvolvimento territorial possam potencializar uma transição produtiva benéfica para a cidade. O fortalecimento dos circuitos produtivos, a inovação e a resiliência econômica da cidade demandam uma estratégia ativa de manutenção dos espaços da cidade destinados aos setores produtivos. O modelo de “divisão” do trabalho que opõe conceito e manufatura tem se mostrado insuficiente para uma estratégia de desenvolvimento econômico de longo prazo. Garantir diversidade e resiliência econômica para a cidade implica em compreender e desenvolver mecanismos que garantam espaços para atividades produtivas.

As várzeas dos Rios, do Tietê em particular, prestam-se também a admitir um modelo de crescimento e desenvolvimento urbano diferente daquele que criou a cidade até agora. A reversão do padrão de expansão espalhada da cidade, pressionando áreas ambientalmente frágeis e ampliando o problema dos grandes deslocamentos urbanos tem trazido danos sociais e urbanísticos para a cidade. Nesse sentido, explicita-se o desafio de se acomodar a demanda habitacional que surgirá nos próximos anos relacionados ao déficit da cidade (hoje estimados em 230 mil domicílios e projetados até 750 mil nos próximos quinze anos) e ao crescimento da atividade econômica (mais espaços para escritórios e atividades produtivas). Para receber esse novo fluxo de área construída, no interior do centro expandido, é fundamental aproveitar áreas dotadas de infraestrutura, grande possibilidade de transformação de seus usos e com densidades demográficas menores, possibilidade que pode ser oferecida em grande parte da Macroárea de Estruturação Metropolitana e, em especial, no Arco Tietê.

LOCALIZAÇÃO METROPOLITANA

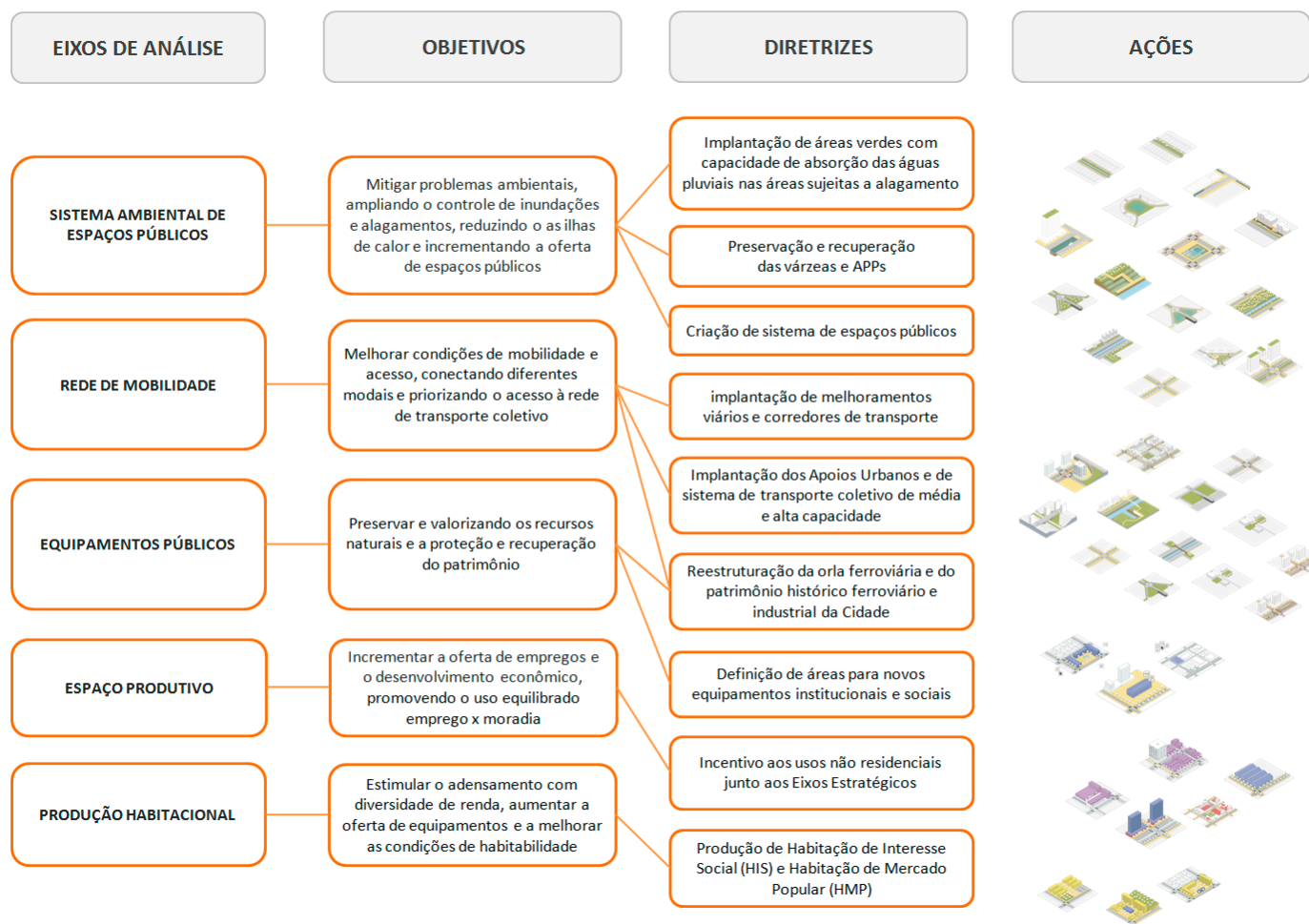


Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo



Finalmente, pela sua localização estratégica – espaço de convergência de toda a macrometrópole paulista e pela magnitude as intervenções - tem o potencial de reestruturação das dinâmicas metropolitanas. O Arco Tietê pode ser considerado um núcleo dessa imensa concentração urbana que é a macrometrópole paulista, que representa 16% da população e 28% do PIB nacional. O entroncamento das ferrovias e o acesso as grandes rodovias da cidade de São Paulo torna-o – mais do que um ponto de passagem, de travessia da metrópole, mas a estrutura de acesso ao maior mercado consumidor do Brasil.

DEFINIÇÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÃO



2. CONTRASTES SOCIAIS, OPORTUNIDADES E BASE PRODUTIVA

Aspecto central para definir as estratégias para o desenvolvimento urbano, social e econômico do território do Arco Tietê é o entendimento das dinâmicas de seus habitantes. Característica marcante é a sua diversidade, agregando desde áreas que estão entre as mais ricas da cidade (regiões próximas aos bairros de Perdizes e Higienópolis), áreas que passaram por uma intensa transformação recente no seu perfil socioeconômico, como alguns núcleos de Santana, até regiões com forte incidência de pessoas em alta vulnerabilidade, como é o caso do bairro da Vila Maria.

Pelos critérios do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS), a população residente no Arco Tietê possui melhores condições de vida do que o restante da população da capital. É significativo, conforme demonstrado pela Tabela 01, que 93,8% dos residentes no perímetro do Arco estejam entre os grupos 1 e 3 do IPVS, denotando assim pouca ou nenhuma vulnerabilidade. Por conseguinte, os grupos que reúnem a população socialmente muito frágil possuem porcentagens bem mais baixas do que o restante do município. Esses indicadores trazem uma responsabilidade fundamental em relação a requalificação territorial do Arco, pois constituem um ponto de partida do qual se busca apenas ampliar os pontos positivos. Ao mesmo tempo demonstram que uma das estratégias para se equacionar o equilíbrio entre a oferta de habitação e emprego neste território esta na oportunidade da oferta de habitação para população atualmente residente fora do perímetro e, conseqüentemente, longe da maioria das ofertas de emprego qualificado. Isto graças à significativa porcentagem de moradores com pouca ou nenhuma vulnerabilidade nesta região da cidade. É necessário lembrar, no entanto, que as análises agregadas podem esconder problemas pontuais. Nesse sentido, é importante esmiuçar o comportamento do IPVS nos distritos que fazem parte do perímetro.

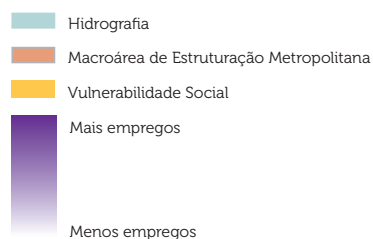
POPULAÇÃO, SEGUNDO GRUPOS DO ÍNDICE PAULISTA DE VULNERABILIDADE SOCIAL – (IPVS,2010)³

Grupos IPVS	Arco do Tietê		MSP	
	N.abs.	%	N.abs.	%
1. Baixíssima vulnerabilidade	72.233	21,6	1.486.905	13,3
2. Vulnerabilidade muito baixa	182.878	54,7	4.413.792	39,5
3. Vulnerabilidade baixa	58.528	17,5	1.923.628	17,2
4. Vulnerabilidade média	8.768	2,6	1.514.870	13,6
5. Vulnerabilidade alta (urbano)	3.781	1,1	993.163	8,9
6. Vulnerabilidade muito alta (aglomerados subnormais urbanos)	8.252	2,5	833.261	7,5
Total	334.440	100	11.165.619	100

Fonte: Fundação Seade; elaboração SMDU/ DEINFO.

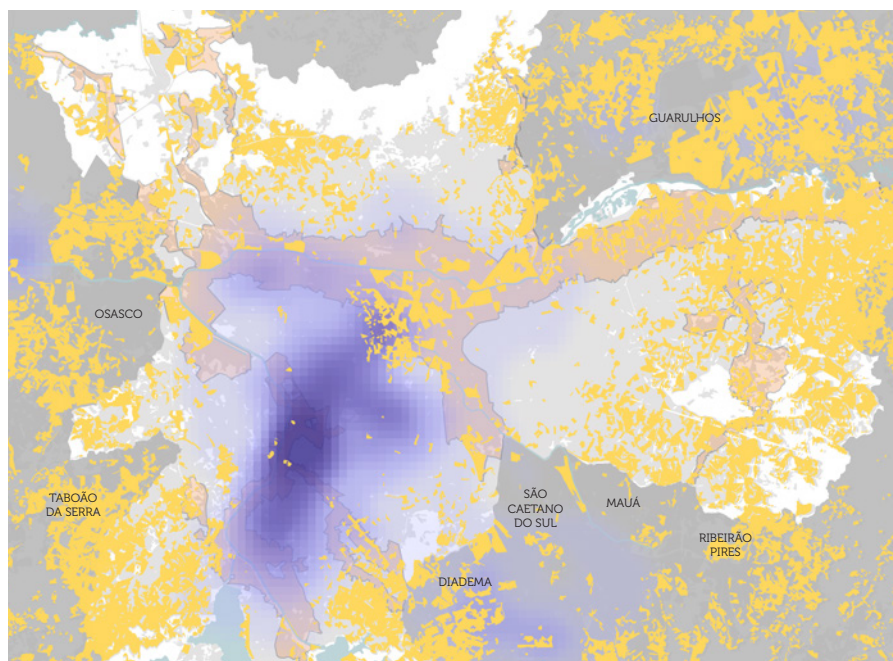
3. A população total para os cálculos do IPVS - 2010 divergem de outras fontes em virtude da metodologia de recorte territorial.

CONCENTRAÇÃO DE EMPREGOS E ÁREAS DE VULNERABILIDADE



0 1 2,5 5 10km

Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
 Elaboração: SP Urbanismo
 Fonte: IPVS/Seade



Os casos de vulnerabilidade muito alta (grupo 6), que totalizam mais de oito mil indivíduos, estão distribuídos em cinco distritos, em partes diferentes do Arco: Belém, Limão, Bom Retiro, Barra Funda e Pirituba. Conforme a definição do indicador trata-se de moradores de favelas e cortiços e que necessitam de ações integradas de proteção social, em especial de políticas de habitação. A população constante no grupo 5, de vulnerabilidade social alta, está em sua maior parte em Santana (33,3% ou aproximadamente 1.200 pessoas), seguido de Bom Retiro, Vila Guilherme e na pequena porção de Jaguará que faz parte do perímetro do Arco. O Grupo 4 possui concentrações no Limão, Santana e Casa Verde. Esses focos de pobreza no território, apesar de numericamente inferiores, exigem ações integradas de inclusão social nos processos que acompanharão a reorganização do território. Por fim, ainda que menos preocupante do ponto de vista do combate à pobreza na região do Arco, é notável que haja uma concentração de moradores do grupo 3 na porção sudeste, particularmente nos distritos de Bom Retiro, Santa Cecília, Belém, Vila Maria e Pari.

POPULAÇÃO, SEGUNDO DISTRITOS DO ARCO DO TIETÊ POR GRUPOS DO ÍNDICE PAULISTA DE VULNERABILIDADE SOCIAL – (IPVS, 2010)⁴

DISTRITO	1. Baixíssima vulnerabilidade		2. Vulnerabilidade muito baixa		3. Vulnerabilidade baixa		4. Vulnerabilidade média		5. Vulnerabilidade alta (urbanos)		6. Vulnerabilidade muito alta (aglomerados subnormais urbanos)		Total	
	N.abs.	%	N.abs.	%	N.abs.	%	N.abs.	%	N.abs.	%	N.abs.	%	N.abs.	%
Barra Funda	10.271	14,2	2.064	1,1	0	0,0	494	5,6	0	0,0	987	12,0	13.816	4,1
Belém	1.883	2,6	5.269	2,9	6.437	11,0	1	0,0	0	0,0	1.898	23,0	15.489	4,6
Bom Retiro	1642	2,3	15.407	8,5	14.175	24,2	0	0,0	782	20,7	1.656	20,1	33.662	10,1
Brás	0	0,0	1.398	0,8	1.675	2,9	265	3,0	0	0,0	0	0,0	3.339	1,0
Casa Verde	6.395	8,9	21.612	11,9	1.218	2,1	1.002	11,4	0	0,0	0	0,0	30.228	9,0
Consolação	1.200	1,7	428	0,2	1.231	2,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2.859	0,9
Freguesia do Ó	1.284	1,8	7.670	4,2	2.329	4,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	11.283	3,4
Jaguara	0	0,0	88	0,0	0	0,0	0	0,0	600	15,9	0	0,0	688	0,2
Lapa	10.699	14,8	16.682	9,2	225	0,4	287	3,3	0	0,0	0	0,0	27.892	8,3
Limão	1.108	1,5	4.143	2,3	816	1,4	2.714	31,0	0	0,0	1.764	21,4	10.545	3,2
PAri	380	0,5	10.056	5,5	4.850	8,3	1.085	12,4	470	12,4	458	5,6	17.299	5,2
Perdizes	739	1,0	1	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	741	0,2
Pirituba	7.220	10,0	14.631	8,0	712	1,2	742	8,5	0	0,0	1.137	13,8	24.442	7,3
República	775	1,1	981	0,5	88	0,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1.843	0,6
São Domingos	1.092	1,5	8.290	4,6	85	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	9.467	2,8
Santa Cecília	16.443	22,8	23.347	12,8	13.977	23,9	0	0,0	0	0,0	0	0,0	53.767	16,1
Santana	7.981	11,0	16.946	9,3	882	1,5	1.383	15,8	1.259	33,3	0	0,0	28.452	8,5
Tatuapé	969	1,3	959	0,5	113	0,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2.041	0,6
Vila Guilherme	1.704	2,4	19.199	10,5	4.461	7,6	375	4,3	650	17,2	352	4,3	26.741	8,0
Vila Maria	447	0,6	13.546	7,4	5.252	9,0	420	4,8	20	0,5	0	0,0	19.685	5,9
Total	72.233	100,0	182.176	100,0	58.528	100,0	8.768	100,0	3.781	100,0	8.252	100,0	334.440	100,0

Fonte: Fundação Seade; elaboração SMDU/ DEINFO.

4. A população total para os cálculos de IPVS - 2010 diverge de outras em virtude da metodologia de recorte territorial. (2) para os distritos Sé, Tucuruvi e Vila Leopoldina a população total alcançou total não alcançou significância estatística

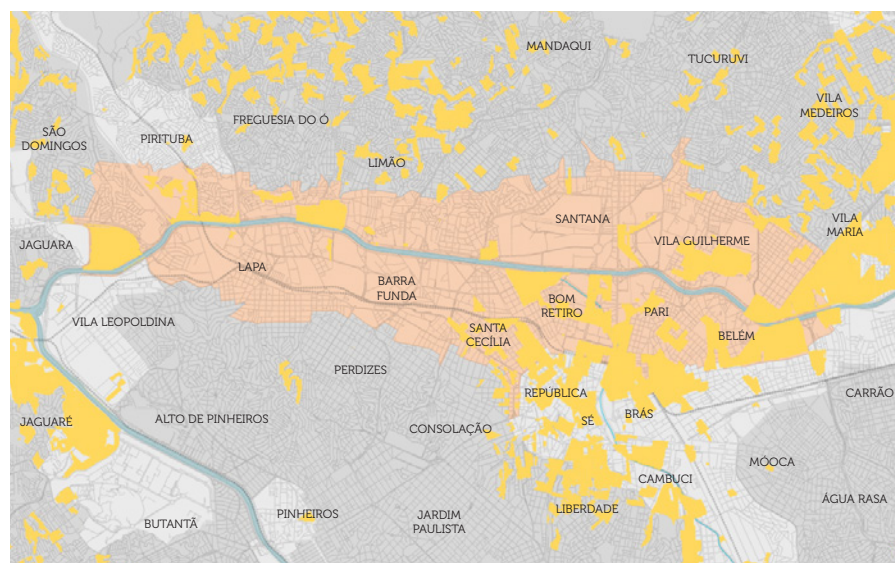
O último Censo apontou a existência de 2.694 domicílios situados em setores censitários subnormais (critério IBGE para o Censo 2010) no interior do Arco Tietê. Em 2000 esse tipo de domicílio totalizava 1.903, o que traduz um crescimento de 41,6% no decênio para domicílios com esta característica, enquanto no conjunto do MSP a expansão foi de 55,92%. Em resumo, os assentamentos precários tiveram uma expansão menos intensa no interior do Arco Tietê do que aquela observada no conjunto do município. A explicação da presença de pequeno número de domicílios tipo apartamento (56 em 2010 e 145 em 2000) nesses aglomerados subnormais requer uma investigação mais pontual, já que pode tratar-se de domicílios erguidos por autoconstrução quanto pode tratar-se de edifícios de moradia popular erguidos no interior de setor censitário subnormal.

ÁREAS DE VULNERABILIDADE

- Vulnerabilidade social
- Arco Tietê
- Quadras
- Hidrografia

0 1 2,5 5km N ↑

Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo
Fonte: IPVS/Seade

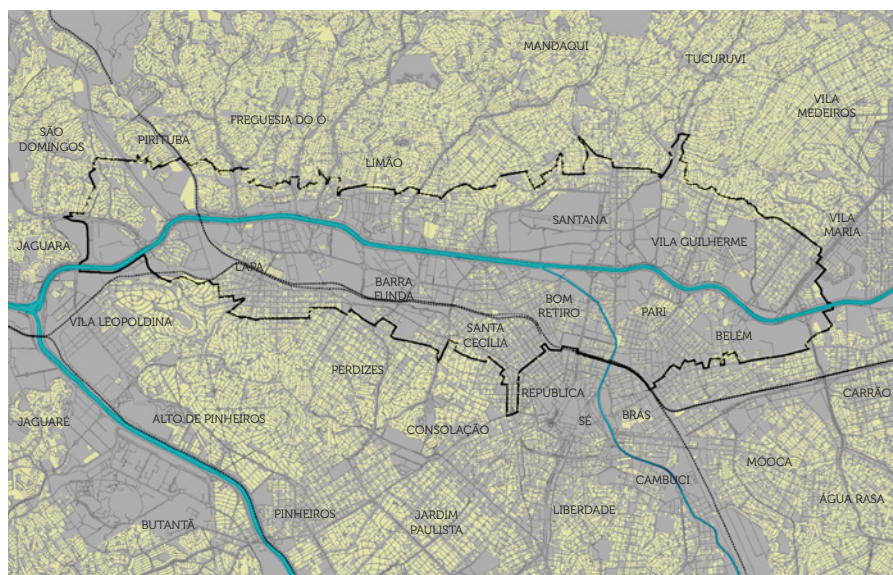


ÁREAS RESIDENCIAIS

- Áreas residenciais
- Arco Tietê
- Quadras
- Hidrografia

0 1 2,5 5km N ↑

Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo
Fonte: TPCL 2012/



2.1.DIVERSIDADE DE OPORTUNIDADES OCUPACIONAIS

A força de trabalho alocada ao longo do Arco do Tietê é vetor fundamental para o alcance da requalificação urbana e econômica do perímetro tendo em vista a necessidade de equilíbrio desta com a oferta de moradia em todas as classes sociais. É necessário, portanto, caracterizá-la adequadamente para a proposição de políticas de qualificação profissional.

O que se observa nas análises é uma maior participação dos homens no mercado de trabalho formal, 57,3 e 53,8 pontos percentuais (PP) no Arco do Tietê e no MSP respectivamente, talvez devido a atividades produtivas social e historicamente desempenhadas pelo sexo masculino, como a indústria, a construção civil e as atividades de logística e vigilância, todas com presença importante na região. No que tange às faixas etárias, a força de trabalho acompanha a tendência do MSP, embora haja uma participação levemente maior dos jovens, em especial daqueles de 18 a 24 anos. É notável, conforme demonstrado na Tabela 03, que haja uma concentração maior de trabalhadores com escolaridade média na comparação com o MSP: 51,5% com ensino médio completo contra 45,4%. Aliás, se somadas as proporções dos que possuem médio incompleto, a porcentagem chega a 59,5% no Arco do Tietê contra 50,6% do município.

DISTRIBUIÇÃO DOS OCUPADOS SEGUNDO ESCOLARIDADE – 2013

Escolaridade	Arco do Tietê		MSP	
	N.abs.	%	N.abs.	%
Analfabeto	639	0,1	6.800	0,2
Fundamental incompleto	48.806	8,6	455.614	10,4
Fundamental completo	57.415	10,2	454.039	10,4
Médio incompleto	45.005	8,0	322.650	7,4
Médio completo	290.775	51,5	1.986.729	45,4
Superior incompleto	28.835	5,1	227.269	5,2
Superior completo	93.197	16,5	925.301	21,1
Total	564.672	100,0	4.378.402	100,0

Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais. Elaboração SMDU/ DEINFO.

O perfil produtivo atual do Arco do Tietê leva a uma estrutura ocupacional diferente daquela do MSP. No geral, as ocupações com baixo nível de conhecimento agregado estão mais presentes, caso dos grandes grupos “4”, “5” e “7”, os quais colecionam na média 3,6 pontos percentuais (pp) a mais do que os índices do MSP. Esses grandes grupos reúnem os trabalhadores do comércio, dos serviços às empresas e da indústria da confecção, atividades recorrentes na região. Dessa maneira, há uma lacuna nos grandes grupos que reúnem as ocupações de médio e alto nível de conhecimento na comparação com o município: o “2” com 8,5% do total de ocupados contra 12,3% do MSP e o “3”, com 9,9% versus 16,7% do MSP. Interessante notar que mesmo que os trabalhadores da região possuam em sua maioria o ensino médio ainda sim as ocupações técnicas de nível médio estão abaixo dos números do MSP.

No quesito salarial, a Tabela 04 demonstra os trabalhadores alocados no perímetro se concentravam na faixa de 1 a 3 salários mínimos mensais (66,8%), ao passo que no MSP essa porcentagem chegava a 63,5%. As faixas mais elevadas de rendimento advindo do trabalho possuem índices menores do que aqueles verificados no MSP, em especial na faixa acima de 10 salários (5,1% no Arco contra 7,2% no MSP).

DISTRIBUIÇÃO DOS OCUPADOS POR FAIXA DE RENDIMENTO EM SALÁRIOS MÍNIMOS - 2013

Faixas	Arco do Tietê		MSP	
	N.abs.	%	N.abs.	%
Até 1,0 SM	22.659	4,0	165.069	3,8
De 1,01 a 3,0 SM	377.135	66,8	2.781.609	63,5
De 3,01 a 5,0 SM	83.197	14,7	653.033	14,9
De 5,01 a 10,0 SM	52.935	9,4	464.013	10,6
Acima de 10,01 SM	28.778	5,1	314.678	7,2
Total	564.704	5,1	4.378.402	100,0

Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais. Elaboração SMDU/ DEINFO.

Essas características da mão de obra, principalmente a escolaridade média e certa compressão salarial exigem ações qualificadas. A escolaridade média dos trabalhadores, somada às faixas etárias mais jovens, guardam imenso potencial de aprofundamento da qualificação profissional, com benefícios inegáveis para o futuro, se conectando com a necessidade de elevar os salários da região. Essa qualificação profissional que se espera pujante com as ações adotadas vai reverberar no incremento da produtividade do Arco do Tietê, atraindo novos investimentos e dando ensejo a um círculo virtuoso de desenvolvimento econômico. Importante também destacar a importância da qualificação educacional que deverá ser prevista neste território. Dados gerais indicam que o perímetro do Arco do Tietê possui 40 escolas técnicas de um total de 275 do município, representando 14,5%. Na distribuição das matrículas, o índice era maior, alcançando 21% ou, uma em cada cinco matrículas técnicas do MSP. Dentre os distritos, Bom Retiro estava no topo com mais de 3.700 matrículas técnicas, ou 17,5% do total da região; Vila Maria por último com pouco mais de 100 matrículas, ou 0,5% de participação.

Por tratar-se de território estratégico para o desenvolvimento do município, é defensável a manutenção da oferta de ensino técnico na região associado a sua qualificação e possível incremento, justamente para aproximar os locais de moradia, estudo e trabalho. Essa premissa parte de dois fatores: um primeiro relacionado à qualificação das gerações vindouras, uma vez que a análise das

faixas etárias da população residente indica a possibilidade de incremento na quantidade de crianças e jovens como futuros moradores; um segundo fato ligado à possibilidade dos trabalhadores se requalificarem em locais próximos, numa possível sinergia entre os espaços produtivos e os espaços de geração de conhecimento e qualificação.

2.2. BASE PRODUTIVA DIVERSIFICADA E ESPECIALIZADA

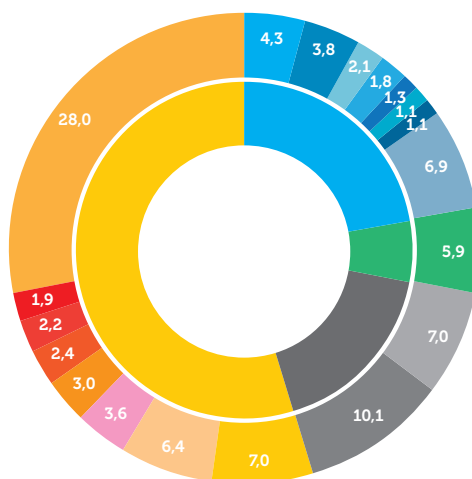
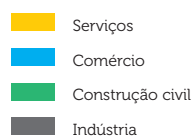
A localização estratégica combinada com a heterogeneidade territorial e social faz com que o território do Arco abrigue uma base produtiva ao mesmo tempo diversificada e especializada. Diversificada porque abrange, em termos de setores econômicos existentes, diferentes tipos de indústria e ramos variados dos serviços e do comércio. E especializado porque abriga importantes aglomerações específicas, como é o caso da indústria da confecção, que no Arco possuem 44,6% do total dos empregos do setor no município e cerca de 15,3% dos empregos de todo Estado de São Paulo.

Estudo realizado pela SMDU/DEINFO em 2015 destaca a importância das zonas industriais para a diversificação produtiva da cidade. Tais áreas, ao impedir a realização de empreendimentos residenciais verticais, protegem essas porções de solo urbano da competição mais acirrada pelo uso da terra. São fundamentais, não apenas para o crescimento dos empregos industriais, mas também para outras atividades produtivas ligadas à indústria, à logística e ao comércio atacadista.

Este fator, ligado a outros como o histórico de ocupação e à proximidade física com o centro expandido, faz do território do Arco uma área de intensa dinâmica produtiva, abrigando 10,8% do total de emprego formal do Município de São Paulo em 2013. Entre 2000 e 2013, este índice se apresentou superior ao da cidade (68,2% no Arco contra 63,5% no MSP). Atualmente, seus 564 mil trabalhadores se distribuem em: 308 mil nos serviços (54,6% do total de empregos do Arco Tietê); 126 mil empregos no comércio (22,4%); e 96 mil empregos na indústria (17,1%).

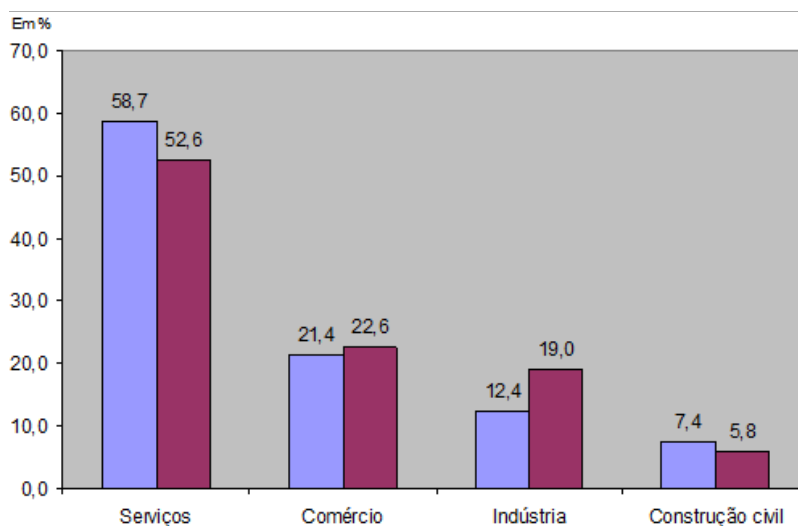
A comparação entre o território do Arco do Tietê com o Município de São Paulo indica as diferenças entre os perfis produtivos. O gráfico abaixo mostra a diferença de participação da indústria no Arco e na cidade, 19,0% e 12,4% respectivamente. As atividades do comércio, por sua vez, aparecem apenas levemente mais importantes no Arco (22,6% contra 21,4% do MSP), enquanto a participação nos serviços é significativamente inferior: 58,7% no Município contra 52,6% no Arco.

DISTRIBUIÇÃO DOS EMPREGOS SEGUNDO SETORES DE ATIVIDADE



Varejo: inclui têxtil e vestuário	4,3
Atacado: não alimentar	3,8
Varejo: não especializado	1,8
Peças e acessórios para veículos	1,3
Varejo: material de construção	1,1
Varejo produtos alimentícios	1,1
Diversos	6,9
Construção civil	5,9
Confecção de artigos do vestuário e acessórios	7,0
Teleatendimento	6,4
Transporte rodoviário de carga	3,6
Restaurantes e outros serviços de alimentação e bebidas	3,0
Serviços de apoio a edifícios	2,4
Atividades de limpeza	2,2
Atividades de tecnologia da informação	1,9
Diversos	28,0

PARTICIPAÇÃO DOS SETORES ECONÔMICOS NA ESTRUTURA PRODUTIVA, 2013



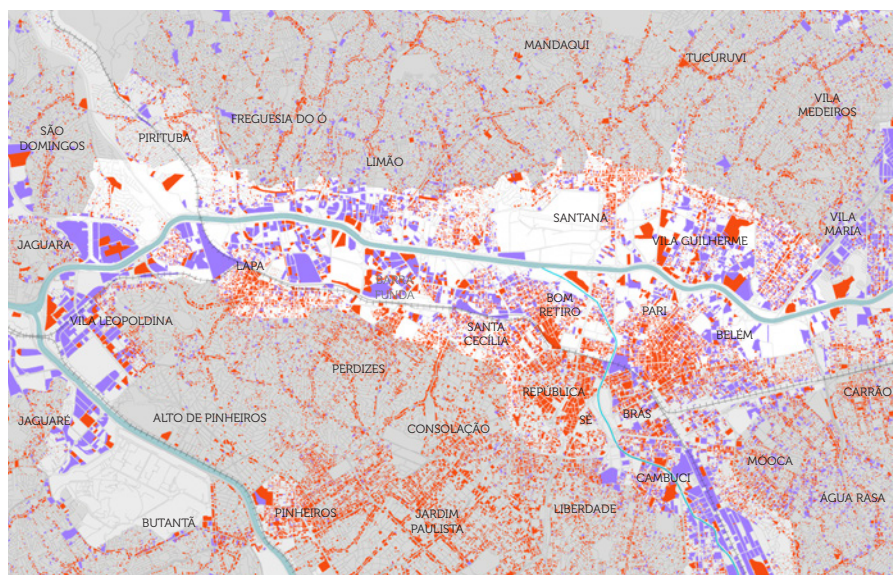
Tal dinâmica, no entanto, está tendencialmente se dissipando: o crescimento anual entre 2000 e 2013 nos serviços foi de 5,6% em contraste com a indústria, que cresceu 0,7% ao ano (menos, portanto do que a média da indústria no município, de 0,9%). Como consequência desse crescimento desigual, a indústria teve queda na participação do número de emprego, passando de 29,6% no ano de 2000 para 19,0% em 2013, ao passo que os serviços com 43,2% em 2000 passam a representar 52,5% do emprego formal em 2013.

Identifica-se, com isso, uma convergência entre ambas as estruturas produtivas, sendo o território do Arco aderente às transformações observadas na cidade como um todo. Tal movimento, que não pode ser desconsiderado, também não pode ser lido como uma tendência. É próprio da dinâmica urbana e da dinâmica produtiva que as transformações ocorram em velocidades distintas em função das especificidades de cada território. E, no caso do Arco, há um sem número de fatores que podem ser listados como específicos. Em função disso, este diagnóstico procura captar o que lhe é específico, seguindo a pista dada pela comparação mais geral sobre as estruturas produtivas. Isto pode ser visto sob duas óticas distintas: (i) seleção dos principais setores econômicos a partir da expressividade do setor e do seu crescimento recente; (ii) a leitura territorial da distribuição do emprego e dos estabelecimentos e das principais concentrações.

ÁREAS PRODUTIVAS

- Comércio e serviços
- Indústrias, galpões e armazéns
- Arco Tietê
- MEM
- Hidrografia

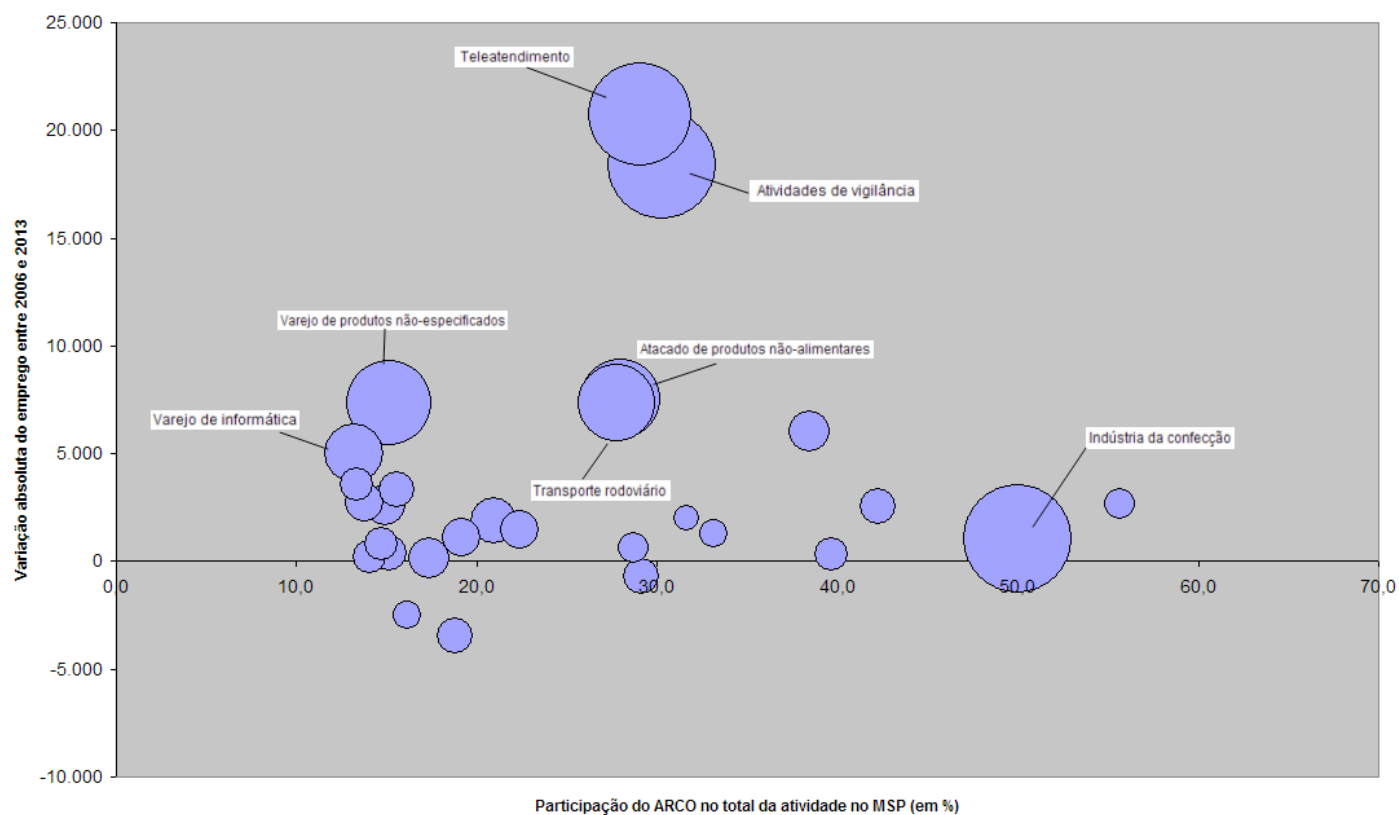
0 1 2,5 5km N
 Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
 Elaboração: SP Urbanismo
 RAIS 2012, TPCL



O primeiro item trata da participação dos empregos do Arco no cenário municipal. Assim, o gráfico abaixo indica as atividades que possuíam, em 2013, uma participação maior que aquela do Arco no total de empregos do MSP, ou seja, acima dos 13,0%. Além disso, é possível analisar também o crescimento dos ocupados no período 2006-2013, bem como o volume de postos de trabalho oferecidos no último ano da série.

PARTICIPAÇÃO DO ARCO NO TOTAL DAS ATIVIDADES NO MSP

● Volume de emprego em 2013



Em função dos critérios mencionados destacam-se as seguintes atividades ligadas:

- Indústria, especialmente a confecção de artigos do vestuário e acessórios;
- Serviços auxiliares prestados às empresas (atividades de tele atendimento; atividades de vigilância, segurança privada e transporte de valores);
- Logística (transporte rodoviário de carga)
- Serviços especializados (intermediação financeira e atividades dos serviços de tecnologia da informação).

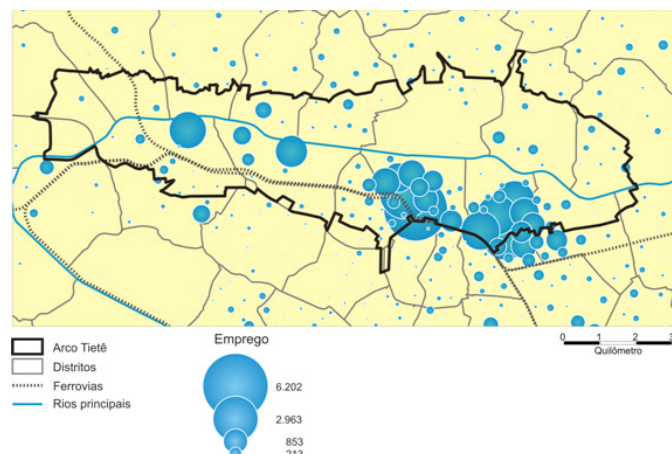
Tais setores revelam a vitalidade econômica do arco e seguindo a abordagem de atividades diversificadas e especializadas apontam para uma ampla variedade de oportunidades de desenvolvimento econômico para diversos perfis de formação e qualificação da força de trabalho.

Articulando segmentos econômicos tradicionais, que podem ser requalificados, relacionados ao abastecimento da metrópole com aqueles que apontam para novos requisitos da economia, baseada em conhecimento e tecnologia, a base econômica do arco oferece condições para que a premissa de aproximar emprego e moradia ganhe contornos menos abstratos. Isso porque cria condições para o estímulo da atração de população e empreendimentos de diversos segmentos sociais. Os mapas a seguir revelam a distribuição territorial destes setores, indicando amplas possibilidades de articulação entre a implantação do programa de intervenções do Arco com diferentes especificidades no interior do seu perímetro.

Nos distritos mais centrais, destaca-se a atividade de confecção de artigos do vestuário e acessórios. Ao comparar o mapa de empregos com o mapa de estabelecimentos, fica evidente a concentração dessa atividade nas áreas do Bom Retiro, Pari, Brás e Belém, tanto no volume de empregos formais quanto de estabelecimentos e, também, que existem poucas mas grandes unidades na Barra Funda e Lapa. O mapa 13 representa o processo de setorização que essa atividade provocou na região central (Bom Retiro, Pari, Brás e Belém), representado pela cor vermelha com valores altos e próximos. Esse tipo de cartografia procura representar os agrupamentos de áreas e não a ocorrência ou peso do fenômeno. Em outra representação, mapa 14, observa-se a importância da confecção de artigos do vestuário e acessórios para cada área de agregação do dado, no caso as subzonas OD. Trata-se da participação da atividade no emprego geral da área. Nas áreas vermelhas representa até 68% do emprego formal demonstrando a importância da atividade para região.

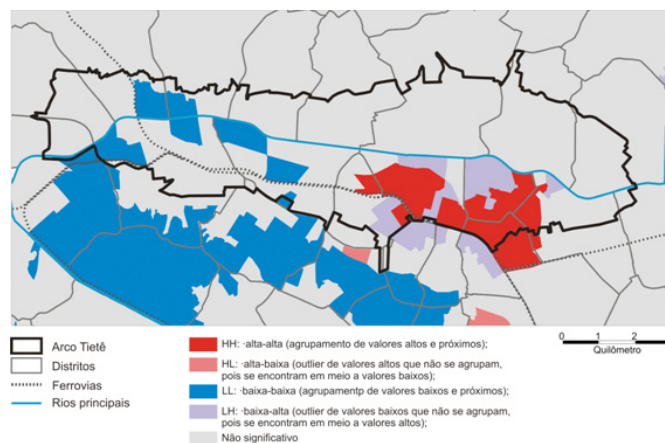
Na Lapa e na Barra Funda a presença de grandes unidades de tele atendimento: em algumas subzonas chegam a representar quase $\frac{3}{4}$ do emprego total. No distrito de Anhanguera uma forte presença das atividades relacionadas ao transporte de carga. Na porção norte, distritos da Vila Maria a maior presença dos empregos relacionados ao transporte de carga. Nos distritos de Santana, destacam-se grandes unidades empregadoras numa combinação entre serviços auxiliares, como segurança e vigilância. Áreas de Santana, Lapa e Barra Funda concentram importantes empresas globais na área de tecnologia da informação, as quais atuam especialmente nas áreas de consultoria e desenvolvimento de softwares. O setor experimentou importante crescimento no número de empregos nos últimos anos e constitui via fundamental para o incremento da atividade econômica da região, podendo figurar em políticas de incentivo no futuro.

CONFEÇÃO DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS, 2010



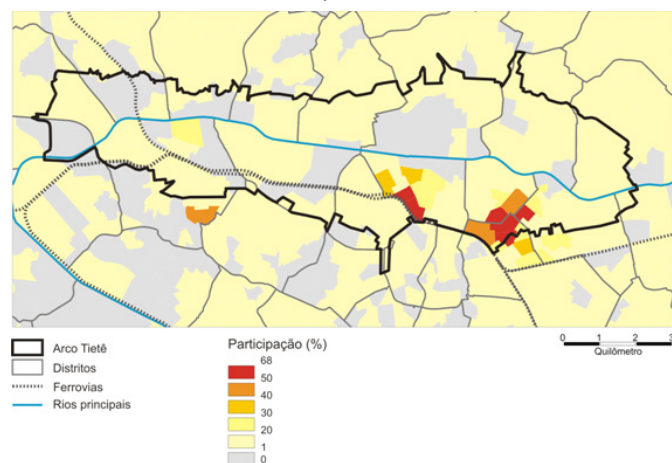
Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais.
Elaboração: SMDU/DEINFO

CONFEÇÃO DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS, 2010



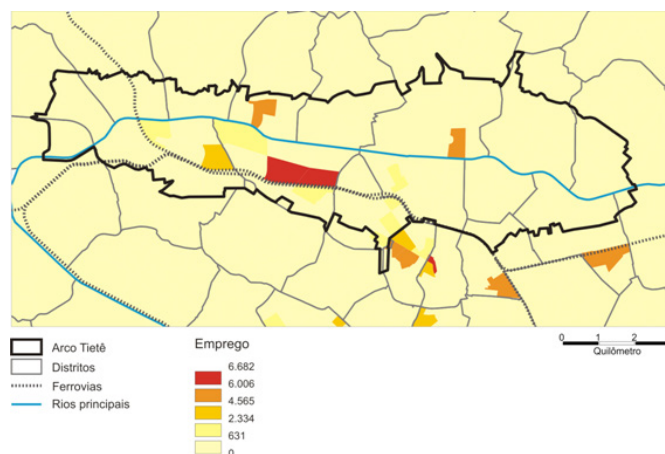
Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais.
Elaboração: SMDU/DEINFO

CONFEÇÃO DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS, 2010



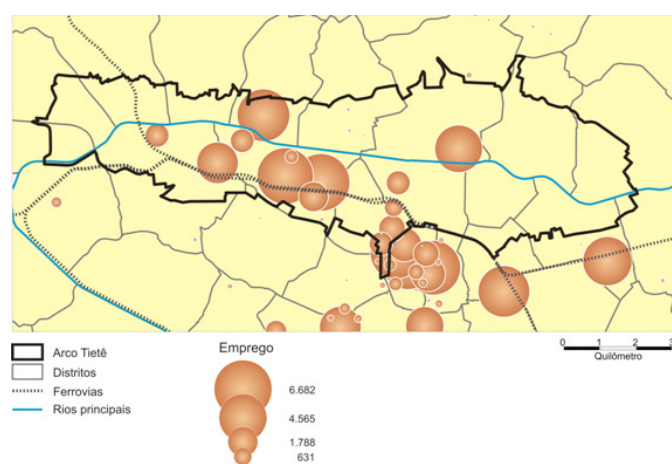
Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais.
Elaboração: SMDU/DEINFO

ATIVIDADES DE TELEATENDIMENTO, 2010



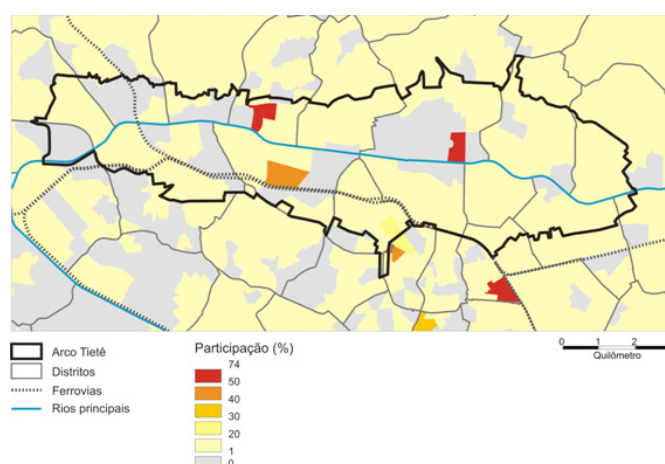
Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais.
Elaboração: SMDU/DEINFO

ATIVIDADES DE TELEATENDIMENTO, 2010



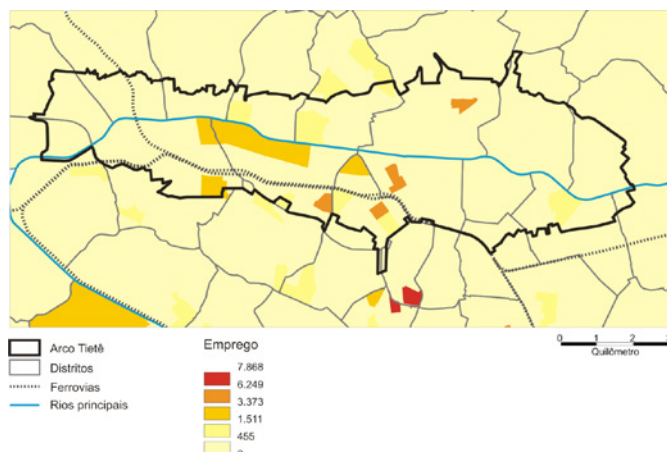
Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais.
Elaboração: SMDU/DEINFO

ATIVIDADES DE TELEATENDIMENTO, 2010



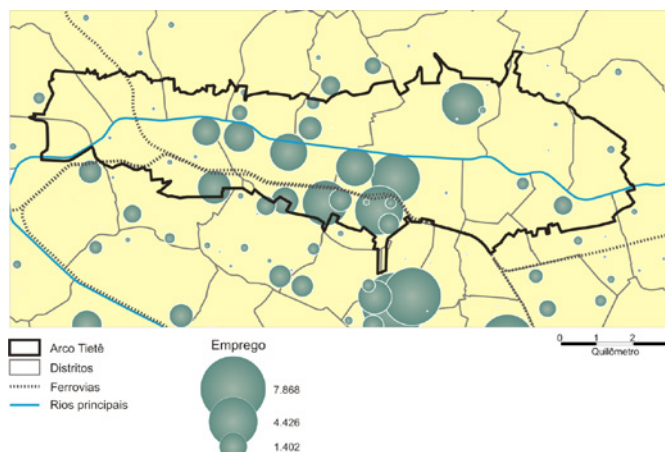
Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais.
Elaboração: SMDU/DEINFO

ATIVIDADES DE VIGILÂNCIA, SEGURANÇA PRIVADA E TRANSPORTE DE VALORES, 2010



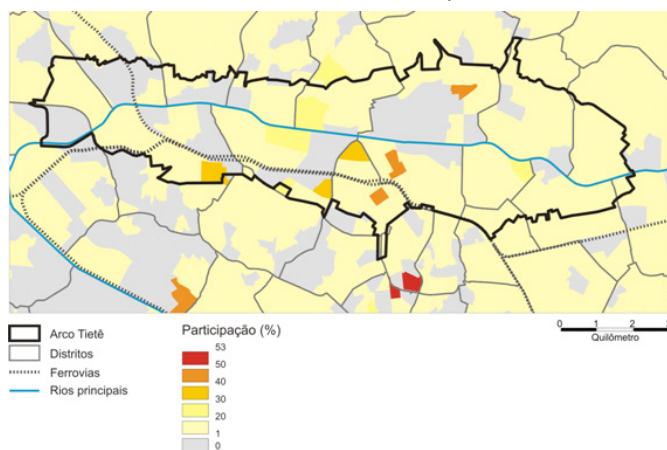
Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais.
Elaboração: SMDU/DEINFO

ATIVIDADES DE VIGILÂNCIA, SEGURANÇA PRIVADA E TRANSPORTE DE VALORES, 2010



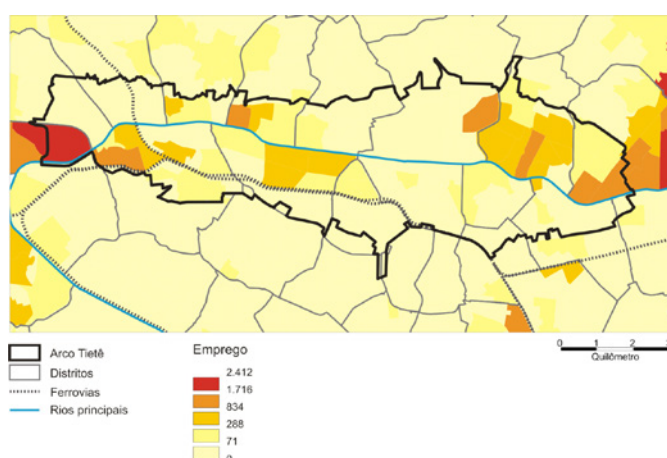
Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais.
Elaboração: SMDU/DEINFO

ATIVIDADES DE VIGILÂNCIA, SEGURANÇA PRIVADA E TRANSPORTE DE VALORES, 2010



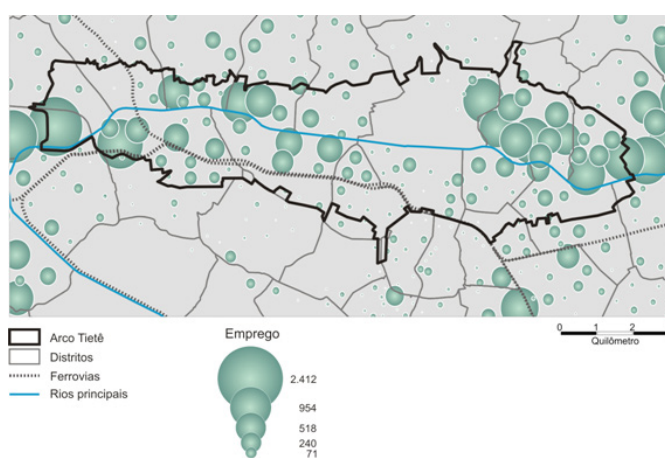
Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais.
Elaboração: SMDU/DEINFO

TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGA, 2010



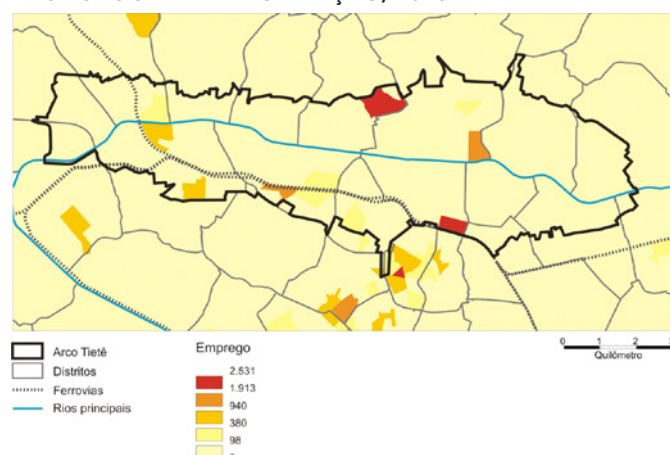
Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais.
Elaboração: SMDU/DEINFO

TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGA, 2010



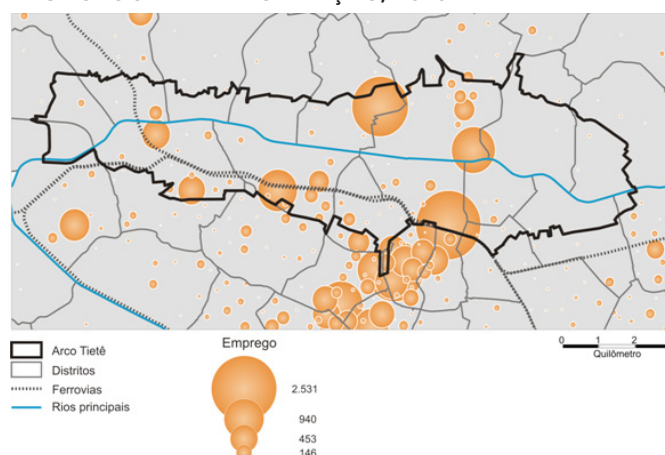
Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais.
Elaboração: SMDU/DEINFO

ATIVIDADES DOS SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO, 2010



Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais.
Elaboração: SMDU/DEINFO

ATIVIDADES DOS SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO, 2010



Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Relação Anual de Informações Sociais – Rais.
Elaboração: SMDU/DEINFO

A análise revela, em suma, as possibilidades de articulação dos programas de intervenção com conteúdos econômicos, relacionados às possibilidades de modernização e fortalecimento da indústria da confecção; ao incentivo ou planejamento de unidades importantes para tele atendimento, planejamento das atividades de logística. A vitalidade e diversidade econômica do Arco revela, mais do que tudo, que é um grande ativo para as transformações principalmente no sentido de oferecer empregos para diferentes níveis de escolaridade. Às análises referentes ao impacto ambiental das intervenções e relativas à chamada capacidade de suporte do adensamento devem ser somadas ao potencial de aproveitamento dessa enorme e expressiva oferta de empregos oferecidos.

A continuidade dessa diversidade passa, sobretudo, por instrumentos urbanísticos e regulatórios que preservem as condições de existência e manutenção dos territórios produtivos diversificados, sobretudo das zonas de uso que garantem a proteção frente à valorização do solo urbano, como as zonas predominantemente industriais e as zonas de desenvolvimento econômico, que protegem os territórios da incorporação residencial vertical e, assim, criam condições para a diversificação econômica.

3. SISTEMA FUNDIÁRIO E DESEQUILÍBRIO NA OFERTA DE HABITAÇÃO

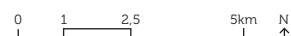
A análise da estrutura fundiária do Arco Tietê, com seus padrões de ocupação e distribuição dos usos do solo, somada à leitura da transformação gerada pela atuação do mercado imobiliário e do poder público, na promoção de empreendimentos habitacionais, traz a tona hipóteses sobre instrumentos e mecanismos que devem ser criados para proporcionar um maior equilíbrio na oferta de habitação ao longo do território e, ao mesmo tempo, garantir que a infraestrutura de transporte e equipamentos oriente este desenvolvimento.

3.1. SISTEMA FUNDIÁRIO

O sistema fundiário da região do Arco Tietê é bastante diversificado. Formado parte por loteamentos de uso residencial, como áreas na lapa, Freguesia do Ó, Santana e Vila Maria, e parte por antigas áreas industriais, como a Água Branca, Barra funda, Bom Retiro e Belém, possuem formas e tamanhos muito distintos, além da existência de grandes glebas ainda a serem loteadas. Soma-se a isto as terras residuais do processo de retificação do Rio Tietê, originando um grande número de lotes públicos, de propriedade do Estado e do Município, com uso atual subutilizado.

Não mais do que 62% da área do Arco Tietê são formadas por terras passíveis de edificação, onde cerca de 10% destas, ou 338 há, são de propriedade do poder público, com parte delas afetadas por usos de equipamentos. Mais de 680 hectares de terra (22% do total das terras) possuem área maior que 20.000 m² e são, portanto, sujeitas a parcelamento e destinação de áreas, de acordo com a Lei Municipal 16.402/2016. Afetadas em sua maioria por indústrias, áreas logísticas ou mesmo grandes galpões comerciais, estas áreas podem ser reorganizadas para desempenharem um uso mais racional e, ao mesmo tempo, transformar suas atividades. Isto possibilita ao Arco um projeto que determine o aumento de mais de 1 milhão de m² em áreas verdes e institucionais apenas ordenando e priorizando a organização do solo privado.

SISTEMA FUNDIÁRIO E GRANDES GLEBAS



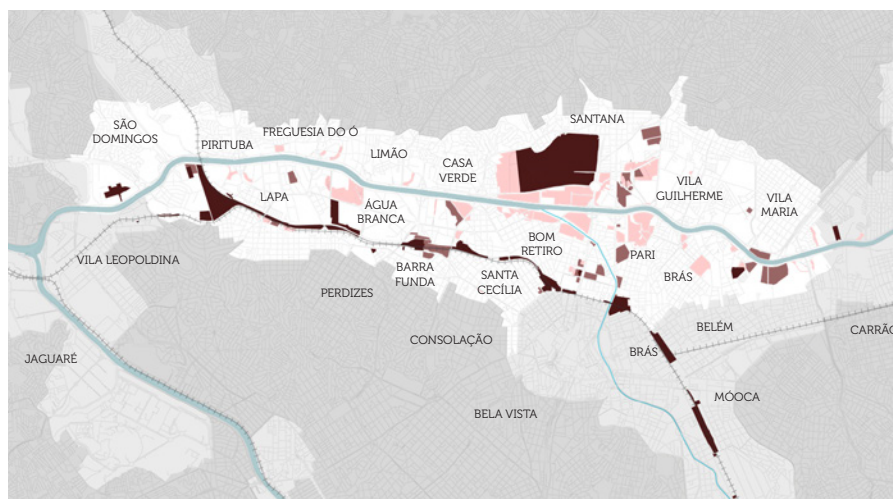
Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo
Fonte: TPCL



TERRAS PÚBLICAS



Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo
Fonte: SP-Urbanismo



Sobre as terras públicas, muitas delas não estão afetadas por usos diretos, ou possuem usos subutilizados. Totalizam 66%, do total de terras públicas, aquelas que possuem áreas sujeitas ao parcelamento. Processos de racionalização dos usos e atividades destas terras, mesmo que para desempenharem suas atuais funções, mas de maneira organizada, ofertaria a região uma rede de acessibilidade e espaços públicos complementares, além de oportunidades para o desenvolvimento urbano.

3.2. TENDÊNCIA DE PERDA POPULACIONAL

Em virtude das grandes glebas existentes, das zonas industriais parcialmente desativadas ou reestruturadas, porções significativas do Arco Tietê foi objeto de intensa transformação em seus usos na última década, inclusive no padrão dos empreendimentos em curso. Mais do que os números e a tendência futura que isso possa significar, é fundamental analisar os impactos sobre a dinâmica urbana e demográfica dos territórios que o compõem. Para compreender os impactos da produção imobiliária recente bem como levantar elementos para o planejamento, os dados sobre São Paulo, a seguir, tratam das chamadas tendências demográficas pesadas, isto é, aquelas regidas por dinâmicas estruturais da cidade:

- Taxas negativas de migração – após atingir o volume máximo de 117 mil migrantes ano, na década de 70, o número de pessoas que migram foi se reduzindo até tornar-se negativo nos anos 80 (-62 mil pessoas/ano). Embora sua intensidade tenha se reduzido na última década (-32 mil ano), projeções oficiais indicam uma estabilidade negativa em torno de 11 mil pessoas a menos por ano para as próximas décadas. Com isso, cada vez mais se deverá levar em conta o crescimento vegetativo como preponderante na dinâmica demográfica da cidade para as próximas décadas;
- Acentuada queda na fecundidade – o número médio de filhos por mulher paulistana foi de 3,2 para 1,7 entre 1980 e 2010. Novamente as projeções oficiais apontam para estabilização em torno de 1,6 filhos por mulher nas próximas décadas. Isso significa nível abaixo da chamada taxa de reposição 2,1 filhos por mulher;
- Aumento da longevidade – a esperança de vida ao nascer tem apresentado importantes avanços na última década (66,7 para 72 anos para os homens; 76,7 para 79,5 anos para as mulheres). Projeções confirmam a tendência de que a expectativa de vida alcance 79,2 anos para os homens e 84,7 anos para as mulheres.

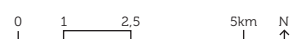
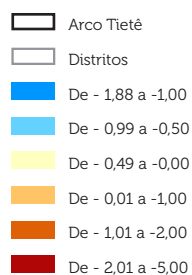
A combinação entre as três tendências apontam para uma taxa de crescimento cada vez mais próxima de zero, mas ainda positiva até 2040, quando a cidade deverá atingir o seu ápice de 12,3 milhões de pessoas. A partir daí, entramos num processo de perda da população sendo que a expectativa é a de que, em 2050, São Paulo tenha cerca de cem mil habitantes a menos, ou seja, 12,2 milhões de pessoas. O rebatimento disso sobre a distribuição intraurbana da população é, ainda, incerto. Diversos fatores, entre eles a eficácia dos instrumentos urbanísticos de ordenamento e transformação territorial, poderão influenciar esse processo. De qualquer forma, as tendências passadas estão colocadas como contexto e, sobre elas e sobre a dinâmica recente da população, é que podemos definir e observar as dinâmicas recentes no território do Arco Tietê bem como compreender as possibilidades futuras.

No Arco Tietê, a transformação nos padrões da ocupação urbana apresenta interfaces com a dinâmica demográfica observada nos segmentos de distritos municipais. Graças ao parcelamento de antigas glebas industriais e a substituição gradativa das instalações fabris por empreendimentos residenciais verticalizados possibilitou, na região do Arco, à retomada de taxas positivas de crescimento demográfico em toda sua porção sul, com destaque para os distritos Bom Retiro e parte de Santa Cecília, e mesmo em áreas mais pontuais de sua porção norte, como a Vila Guilherme, Casa Verde e parte de Pirituba. Tendência verificada especialmente na década compreendida entre 2000 e 2010. O processo de substituição de usos não residenciais pelos usos residenciais teve, portanto, reflexos diretos nas taxas de crescimento demográfico, que passaram a ser positivas. No entanto, taxas negativas de crescimento populacional continuam presentes em recortes territoriais que integram partes de distritos situados ao norte do rio Tietê, como Vila Maria, Santana, Limão, Freguesia do Ó, São Domingos e Jaguará. Nesses distritos, o processo de verticalização do uso do solo é menos intenso ou ainda onde se verifica a substituição de usos tipo residencial horizontal de médio e baixo padrão, assentados sobre um padrão de parcelamento intenso do solo, por usos verticalizados de padrão mais elevado, o que pode resultar em redução do contingente demográfico. Processo desequilibrado, portanto, de crescimento territorial nesta estratégica região da metrópole.

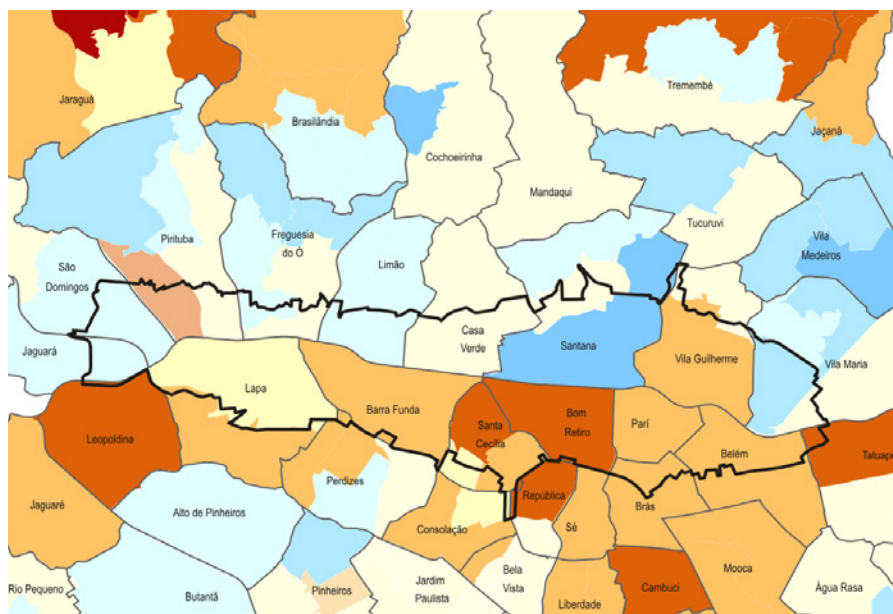
De modo sintético, pode-se afirmar que, em relação ao padrão de crescimento populacional observado durante o último período intercensitário, identificam-se duas áreas no interior do perímetro do Arco, cuja linha de segmentação é constituída pelo próprio rio Tietê. Ao norte, taxas de crescimento pouco elevadas ou mesmo negativas; ao sul, taxas sempre positivas e, por vezes, expressivas, como nos casos do Bom Retiro (2,45% a.a. no distrito) e de Santa Cecília (1,64% a.a. no distrito), ante a taxa média para o MSP (0,76% a.a.). O perímetro, como um todo, teve um ganho populacional de pouco mais de 24 mil habitantes na década 2000-2010, traduzido numa taxa de crescimento demográfico anual de 0,75%, semelhante àquela verificada para o MSP (0,76%). Cabe ainda observar que, em razão das características de morfologia urbana e dos padrões de uso e ocupação do solo hoje existentes, as densidades demográficas tendem a aumentar à medida que se afasta do rio Tietê, seja para o norte, seja para o sul, onde são encontrados os patamares mais elevados de densidade populacional.

TAXAS DE CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO ANUAL POR ÁREA DE PONDERAÇÃO, 2000 – 2010

Taxa de crescimento populacional
(%) por área de ponderação



Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: DEINFO / SMDU



TAXAS DE CRESCIMENTO ANUAL E DENSIDADE DEMOGRÁFICA, 2000 E 2010

Territórios	População		Taxa de crescimento (% aa)	Área (ha)	Densidade (pop/ha)	
	2000	2010			2000	2010
Município de São Paulo	10.434.252	11.253.503	0,76	153.080	68,2	73,5
MSP sem Arco Tietê	10.119.852	10.914,77	0,76	147.700	68,5	73,9
Arco Tietê	314.400	338.726	0,75	5.380	58,4	63,0

Fonte: IBGE. Censo Demográfico, 2000 e 2010.

Obs.: Áreas, em hectares, calculadas pelo software sobre o Mapa Digital da Cidade.

Elaboração: SMDU/Deinfo

PROJEÇÕES DE CRESCIMENTO GEOMÉTRICO – DISTRITOS, 2020 E 2030

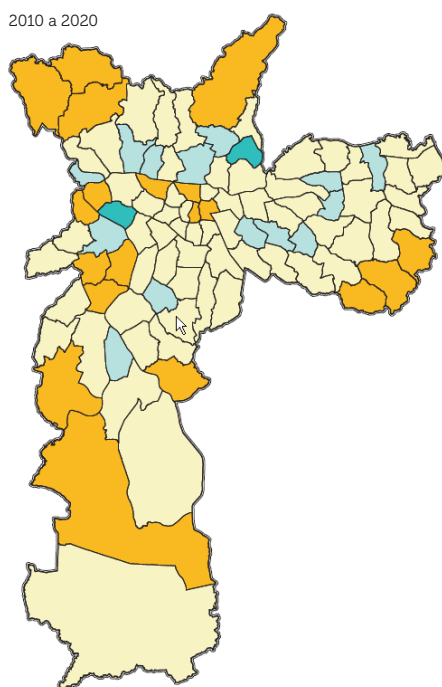
Distritos Municipal

Taxa em %

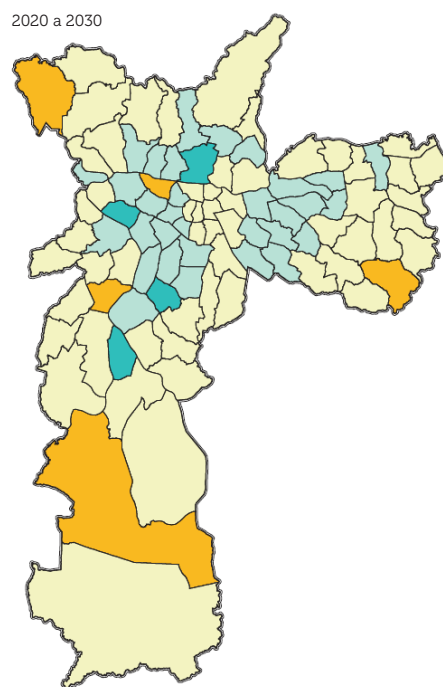


Elaboração: SMDU
Fonte: IBGE

2010 a 2020



2020 a 2030



POPULAÇÃO RECENSEADA POPULAÇÃO PROJETADA E TAXA DE CRESCIMENTO GEOMÉTRICO – DISTRITOS DO ARCO DO TIETÊ, 2020 E 2030

Distrito do Arco	População		N.abs.	Taxa de Crescimento Geométrico %	
	2010	2020		2010 x 2020	2020 x 2030
MSP	11.253.503	11.869.660	12.242.971	0,53	0,31
Barra Funda	14.383	16.115	18.053	1,14	1,14
Belém	45.057	49.213	51.090	0,89	0,38
Bom Retiro	33.892	38.877	41.714	1,38	0,71
Brás	29.265	33.045	34.958	1,22	0,56
Casa Verde	85.624	86.004	85.100	0,04	-0,11
Freguesia do Ó	142.327	140.083	138.031	-0,16	-0,15
Jaguara	24.895	23.950	23.234	-0,39	-0,30
Lapa	65.739	67.170	65.810	0,22	-0,20
Limão	80.229	79.657	79.454	-0,07	-0,03
Pari	17.299	19.069	20.219	0,98	0,59
Pirituba	167.931	171.232	171.512	0,19	0,02
Santa Cecília	83.717	88.518	88.143	0,56	-0,04
Santana	118.797	113.253	106.989	-0,48	-0,57
São Domingos	84.843	86.403	87.080	0,18	0,08
Vila Guilherme	54.331	57.079	58.022	0,49	0,16
Vila Maria	113.463	114.025	114.453	0,05	0,04

Fontes: IBGE. População recenseada – Censo 2010; Fundação Seade. Projeções populacionais por distrito da Capital: 2020 e 2030. Elaboração SMDU/ Deinfo.

São todas tendências relacionadas às mudanças demográficas vividas na cidade e no país que, associadas ao padrão socioeconômico predominante no Arco Tietê e ao tipo de produto imobiliário que esse território recebeu, ou ao menos em parte dele, levam a um quadro tendencial muito forte de perda de população para as próximas décadas. É sob esse quadro que devem ser analisados o impacto de um eventual adensamento da mesma forma que o aproveitamento da infraestrutura de mobilidade, dos equipamentos públicos e do transporte, quando da proposta de equilíbrio entre as ofertas de emprego e as áreas destinadas ao uso habitacional.

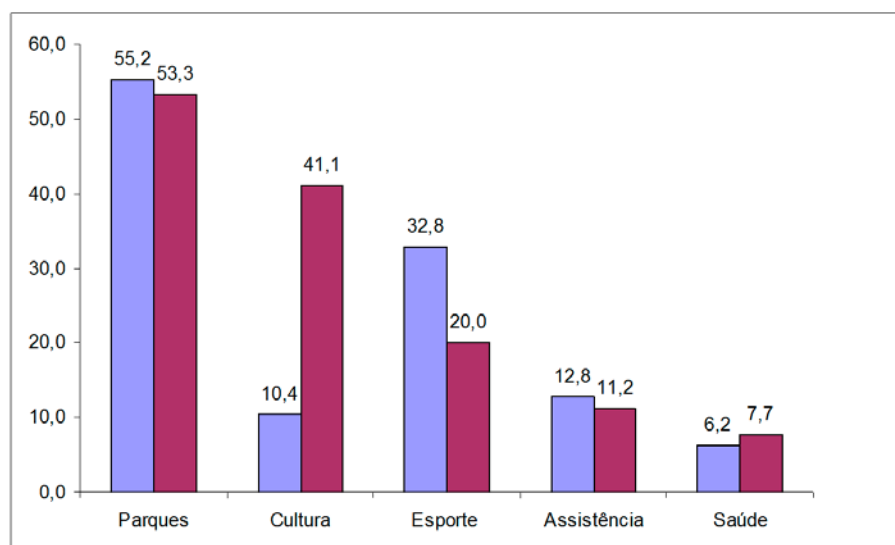
4. EQUIPAMENTOS URBANOS

O reordenamento e adensamento do Arco do Tietê também devem estar lastreados numa oferta equilibrada de equipamentos coletivos, tanto públicos quanto privados, favorecendo a manutenção da população ali residente e atuando como atrativo para o adensamento populacional desejado. Tais equipamentos são fundamentais para o incremento da sociabilidade junto aos espaços públicos nos diferentes setores do projeto. Como se sabe, o acesso aos equipamentos está muito ligado a sua acessibilidade, ou seja, sua utilização pode ser facilitada ou dificultada não somente pela distância entre moradia e equipamento, mas também por barreiras naturais e/ou artificiais existentes ao longo do caminho (pontes, cursos d'água, etc). Ao que parece, no caso do Arco, as linhas férreas, o rio Tietê, as pontes de razoável extensão e a presença de grandes glebas podem atuar para a existência de diferentes padrões de acesso a estes equipamentos.

Para a leitura da oferta e qualidade de equipamentos no território do projeto escolheu-se indicadores que destacassem as situações de contraste no acesso a cada tipo de serviço ofertado por equipamentos públicos. São aspectos importantes nesta escolha: (i) estudo sobre demandas e específicas e setoriais em função do adensamento desejado; (ii) análise espacial considerando as barreiras físicas. No primeiro caso, entende-se que deve ser tratado como um objeto específico que demanda o reconhecimento pormenorizado das especificidades de cada política setorial. A depender do grau de desenvolvimento e de adensamento ofertado pelo projeto, o tipo, qualidade e quantidade deverão ser indicados em função do tempo deste desenvolvimento. O indicador escolhido procurou, dessa forma, destacar as situações mais graves para cada categoria: o percentual de pessoas que está longe de qualquer unidade – seja qual for sua característica, porte ou função. No caso das barreiras físicas o estudo de maior complexidade técnica poderá ser realizado. De qualquer forma, os indicadores apontados podem apresentar, inclusive, o potencial das intervenções de melhoria de acessibilidade e transposição dessas barreiras. A presente análise, em suma, apresenta uma leitura de indicadores mais globais que dão conta de descrever o padrão de localização e acesso aos equipamentos urbanos.

PERCENTUAL DA POPULAÇÃO SEM ACESSO PRÓXIMO A EQUIPAMENTOS URBANOS (PÚBLICOS E PRIVADOS, POR TIPO), 2010

Arco
MSP



Fonte: SMDU, SMC, SEME, SMADS e CADSAU;

Elaboração: SMDU/Deinfo. Nota: (1) Considera-se acesso próximo a distância igual ou inferior a um quilômetro.

O percentual da população do Arco sem acesso próximo a parques é levemente superior que o percentual do MSP: 55,2% contra 53,3% respectivamente. Embora configure número sem dúvida alarmante, o indicador não leva em conta os parques estaduais, categoria presente no Arco, na figura do Parque da Água Branca, Parque da Juventude e Parque do Belém. De qualquer modo, são fundamentais os esforços para superar esse indicador, principalmente na mancha urbana que vai do Bom Retiro até a Barra Funda. Deve ser considerada ainda a significativa área verde do Campo de Marte na parte norte, local que figura como estratégico para a oferta de áreas verdes à população, uma vez que já possui vegetação consolidada, podendo ser ofertada a usufruto da população.

Em relação ao MSP, a região do Arco é muito bem servida de equipamentos de cultura, sejam eles públicos ou privados. Enquanto na cidade como um todo 41,1% da população residia a mais de 1 km desses equipamentos, no perímetro estudado a proporção chegava a 10,4%. Há dois vetores de concentração: um que segue o eixo histórico do MSP no sentido norte-sul, o que engloba teatros, galerias e museus do centro velho, passando pela Sala São Paulo e Pinacoteca; e um segundo vetor em torno do eixo da Avenida São João até a Barra Funda.

Embora existam equipamentos esportivos importantes na área do antigo leito do rio Tietê, como o Estádio da Portuguesa, o Clube Espéria, o antigo Clube Regatas e atual Parque do Tietê e o Estádio de Beisebol Mie Nishi, há um déficit importante no Arco: 32,8% da sua população moram a mais de 1 km dos locais de prática esportiva, enquanto na cidade esse índice era de 20,0%. As leituras cartográficas indicam a necessidade de capilarizar os equipamentos esportivos no território, processo que já se encontra em andamento com a inauguração do parque de esportes radicais. No âmbito da assistência social, a área do Arco apresenta índice pouco superior ao município (12,8 contra 11,2 pp.) de população sem acesso próximo a equipamentos. Estão somados aí todos os tipos de serviços oferecidos, desde centros de acolhida para moradores de rua, passando por locais onde há projetos específicos de assistência, até os CRAS – Centro de Referência de Assistência Social. A maior parte dos equipamentos está localizados na parte do Arco limítrofe ao centro velho, região com focos muito problemáticos do ponto de vista da assistência social, como é o caso do bairro da Luz.

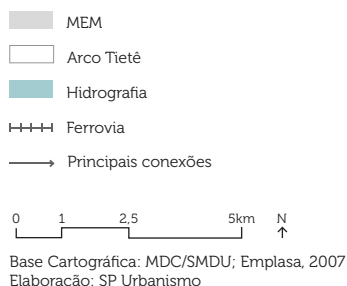
No cálculo dos equipamentos de saúde foram considerados, além das esferas pública e privada, todos os serviços oferecidos pela área, incluindo consultórios odontológicos, hospitais, centros especializados, clínicas, UBSs, AMAs, centros de DST/AIDS, etc. Tanto no Arco quanto no MSP é a série de equipamentos cujo alcance é quase universal, sendo que no primeiro 6,2% da população estava a mais de 1 km, enquanto no segundo 7,7%.

Quando considerados na totalidade e distribuídos ao longo do perímetro do Arco, são perceptíveis grandes manchas de ausência de equipamentos, certamente em virtude dos grandes terrenos e galpões da região. Por outro lado há uma concentração de equipamentos na parte sul do perímetro, que abrange uma linha que conecta Lapa, Santa Cecília, Bom Retiro, seguindo a Avenida Cruzeiro do Sul até Santana. A ação sobre o território deve se debruçar sobre os achados e dinâmicas dos equipamentos coletivos, podendo recorrer em casos específicos a estudos pormenorizados sobre determinada área dentro do Arco, com o objetivo de promover a expansão e a manutenção dos equipamentos de maneira qualificada.

5. MOBILIDADE DESCONECTADA

Apresentando, atualmente, seu principal eixo de mobilidade estruturado a partir de uma grande rodovia urbana – a Marginal Tietê – o território do Arco Tietê vive um paradoxo, pois desempenha uma função de articulação viária da metrópole, por um lado, e, por outro, não permite uma fácil circulação dentro do seu território. A primeira leitura que se pode constatar a partir da análise da rede de mobilidade do Arco Tietê (sistema viário, contemplando passeios e ciclovias, rede de transporte público e travessias) é que existem poucas conexões entre os dois lados do rio. As ligações viárias dos bairros a norte com os bairros do sul estão saturadas e pressionam as principais avenidas de apoio à Marginal, avenidas Marquês de São Vicente e Ermano Marchetti. Problema que ocorre principalmente na planície localizada entre o Rio e a Ferrovia, formando uma barreira de acessibilidade a todo o território.

CONEXÕES VIÁRIAS DO ARCO TIETÊ

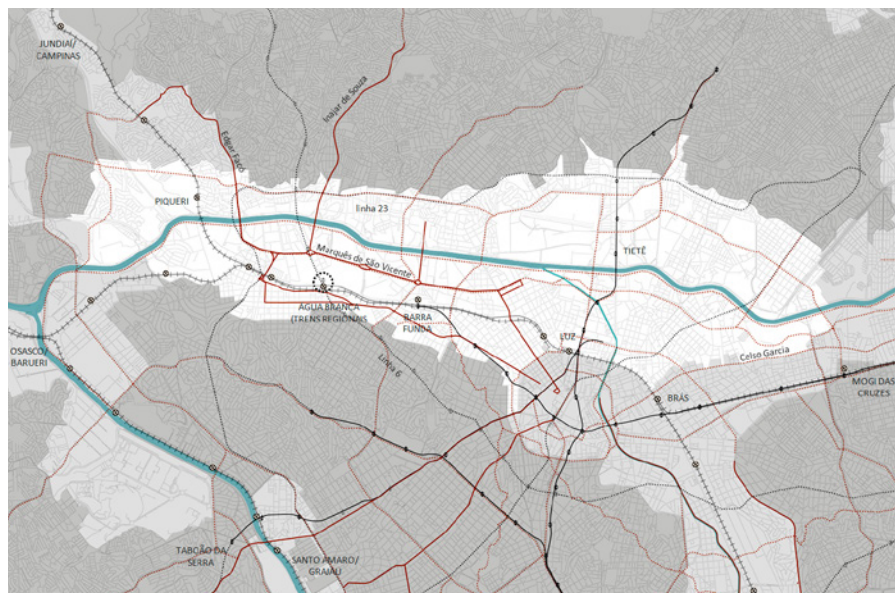


A estrutura radiocêntrica da cidade, em especial nesta região, é deficitária para o volume de tráfego produzido. A principal ligação do norte com o sul e com o centro da cidade se dá através das avenidas Eng. Caetano Álvares, Inajar de Souza e Gen. Edgar Facó, mas conexões entre estas vias e a região sul do rio são muito poucas. Sendo assim, todo o fluxo gerado nas imediações acaba se canalizando na Marginal, já saturada pelo grande fluxo de passagem de ligação entre as rodovias. Os deslocamentos locais, que poderiam acontecer através de vias de menor porte, se misturam ao tráfego de escala metropolitana, já que a Marginal Tietê continua sendo uma conexão importante para escoamento da produção do interior do estado e para deslocamentos entre municípios da RMSP.

A falta de uma malha viária coesa se reflete também na estruturação do transporte público sobre pneus. Os corredores de ônibus estão concentrados nas avenidas Edgar Facó, Inajar de Souza, Marques de São Vicente e Francisco Matarazzo, deixando grande parte do território sem acesso a transporte de média e alta capacidade. Segundo dados da Pesquisa Origem e Destino do Metrô (2007), os bairros do sul do Arco Tietê têm percentual de deslocamentos com transporte público superior a 50%, muito em função da extensa oferta presente na região, onde estão concentrados corredores de ônibus, metrô e trem. Porém, os bairros do norte do Arco Tietê apresentam percentuais inferiores, entre 30 e 40%.

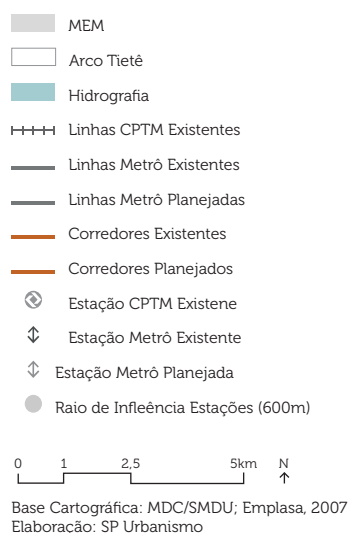
Em relação à rede metroviária o Arco Tietê é cortado pela linha 1 (azul), e a 3 (vermelha). Ambas têm o maior fluxo de passageiros da rede, em relação à média de passageiros por dia útil: a linha 3 registrou aumento de 6,3% em 2013, alcançado 1.189.750 passageiros, já a linha 1 registrou aumento pouco superior de 6,8% em 2013, passando a média de 1.049.000 passageiros. Em 2014, a estação Barra Funda teve o maior número de entradas do sistema, 202 mil passageiros. Essa estação se consolidou como um nó de diferentes modalidades de transporte, está integrada as linhas 7 e 8 da CPTM, um terminal rodoviário e ponto final de várias linhas de ônibus que se utilizam dos corredores e fazem principalmente ligação com os bairros da zona norte.

REDE DE TRANSPORTE PÚBLICO



A construção da linha 6 (laranja) do metrô, por outro lado, pode se tornar uma alternativa eficiente para os moradores que antes somente tinha opção do transporte público via ônibus, desde que possibilite uma maior acessibilidade entre os bairros e complemente esta importante infraestrutura por um sistema capilar de vias e passagens que conectem o sistema de transporte aos usos existentes. Quando finalizada, a linha 23 também irá completar a rede metroviária nos bairros do norte com sua linha horizontal, interligando a linha 1 e linha 6. Além do metrô, está previsto obra de instalação do corredor de ônibus na Av. Eng. Caetano Álvares, melhorando a eficiência no sistema de ônibus da região do Limão e Casa Verde.

ÁREAS DE INFLUÊNCIA DAS ESTAÇÕES E TERMINAIS DA REDE DE TRANSPORTE PÚBLICO



A região do Arco apresenta desafios de mobilidade para todos os modais: pedestres por calçadas inadequadas, necessidade de complementação da rede cicloviária, articulando o sistema de alta e média capacidade a rede de ciclovias, vias expressas e leito ferroviário que se colocam como barreiras para transposição e desenvolvimento do território, Metrô saturado e rede de corredores ainda incompleta. Complementar a necessidade de aperfeiçoamento deste sistema, encontramos a necessidade de melhorar a acessibilidade e parcelar o solo da região, uma vez que a grande incidência de lotes e glebas de grandes dimensões não permite a fruição pública, auxiliar ao acesso as estações, terminais e paradas do transporte.

6. A PLANÍCIE OCUPADA E DILEMAS AMBIENTAIS COMPLEXOS

A ocupação da planície fluvial baseada em grandes estruturas para o deslocamento do automóvel deixou na região do Arco Tietê um vasto déficit de serviços ambientais, acompanhado, ao mesmo tempo, por um grande potencial de requalificação da área a partir da rede hídrica e das áreas verdes. A impermeabilização do solo urbano, estimulada pela canalização ou o tamponamento de córregos e cursos d'água, com a criação de inúmeras avenidas de fundo de vale, impede a permeabilidade e o escoamento adequado das águas da chuva. Mas não somente a implantação de vias, mas uma ocupação do solo urbano com construções e intensa pavimentação dos lotes agravam a condição ambiental da região. A escassez de áreas verdes, parques e praças somada a baixa arborização contribuem para o aumento da temperatura local e a diminuição da umidade relativa do ar. São os efeitos das chamadas ilhas de calor, que geram o desconforto térmico local.

6.1. DESCARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE VÁRZEA

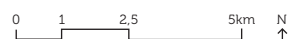
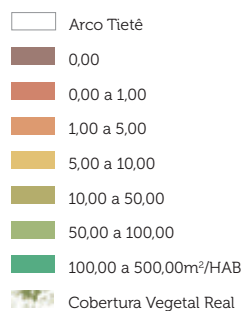
Na região destaca-se a presença de uma série de pontos de alagamento ao longo dos principais cursos de água, ainda que em grande parte estes estejam hoje canalizados. Em sua maioria, esses pontos de alagamento ocorrem não só por deficiência de drenagem, mas por serem as áreas mais baixas do sítio urbano de São Paulo. Naturalmente essas áreas eram alagadas durante a época das cheias e existem relatos históricos de que toda a região de várzea dos rios, Tietê, Pinheiros e Tamanduateí podiam passar vários meses debaixo da água. Com a retificação dos meandros dos rios e a consequente ocupação urbana de suas várzeas, a partir dos anos 1930, o problema de alagamento passou a ser mais pontual, mas ainda assim constitui um problema grave, pois nem sempre é possível, a estes rios e canais, escoarem as águas em períodos de grande precipitação. Isso se torna mais crítico ao se analisar os cenários de mudanças climáticas, que preveem para o sítio urbano de São Paulo o aumento dos episódios extremos, com períodos de seca mais prolongada, onde se agravam as questões das ilhas de calor, e episódios concentrados de alta precipitação atmosférica nos períodos de chuva, ainda que as médias anuais de temperatura e precipitação não se modifiquem drasticamente.

6.2. CARÊNCIA DE ÁREAS VERDES E EXISTÊNCIA DE ILHAS DE CALOR

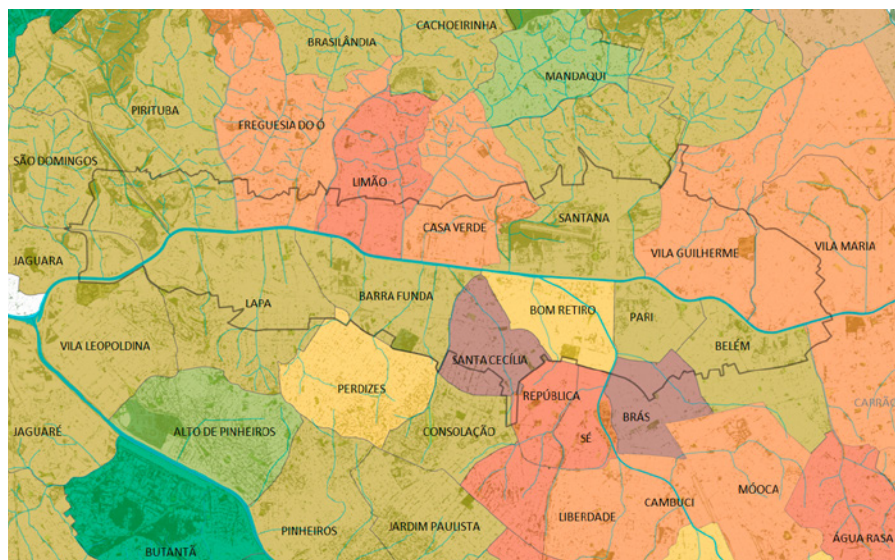
Observando-se o mapa de ilhas de calor e áreas verdes nota-se que parte da região onde se encontra o Arco Tietê possui as mais altas temperaturas relativas, em especial naquelas ao longo das antigas áreas de várzea do Tamanduateí e Tietê. Isso decorre em especial pela presença de grandes áreas construídas, como os galpões industriais hoje em parte subutilizados, em um ambiente com pouquíssima presença de vegetação e em terras baixas dos fundos de vales. Fenômeno que propicia o aumento da temperatura do solo e conforma a presença de um microclima mais quente que as regiões do seu entorno.

Outro ponto importante é o déficit de parques e praças da região. Ainda que a quantidade de canteiros verdes junto ao sistema viário seja grande, existem poucos parques e praças que possam ser de fato usados pela população. Os parques planejados próximos da região não contemplam, por outro lado, as áreas de intervenção deste setor do Arco. As regiões contidas dentro dos limites dos distritos da Lapa, Freguesia do Ó, Casa Verde, Brás e Pari não possuem parques. Além disso, há poucas áreas arborizadas que possam garantir sombreamento de áreas livres e sistema viário e amenizar os problemas ambientais ligados ao aumento de temperatura, baixa umidade do ar e elevado nível de poluição.

ÁREAS VERDES: COBERTURA VEGETAL



Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007
Elaboração: SP Urbanismo
Fonte: AMMA-Atlas Ambiental e IBGE



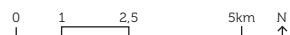
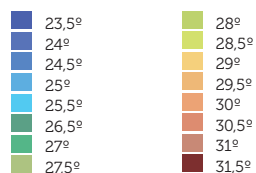
Se, de certa forma, um parque urbano ou área com vegetação significativa tem pouca influência em termos do clima da cidade como um todo, a sua influência no microclima local, entretanto, é grande além de fornecer um espaço de lazer importante para a população que reside próxima. Como já citado, apesar da grande quantidade de canteiros verdes, a própria arborização que acompanha o sistema viário é deficiente nesta região e grandes áreas que poderiam ser vegetadas e fornecer um espaço verde contínuo, nas margens dos rios e córregos, hoje são ocupados pelo leito carroçável da ampliação das avenidas marginais. Para o Arco é importante prever não só a construção de parques lineares, mas também a revegetação das margens ainda existentes dos rios e córregos. Isso poderia promover a constituição de zonas de amortecimento ao longo das margens não canalizadas desses cursos de água, que além de contribuir na conformação da paisagem urbana ajudariam a diminuir o desconforto térmico dessas regiões.

TEMPERATURA APARENTE DA SUPERFÍCIE

Arco Tietê

Hidrografia

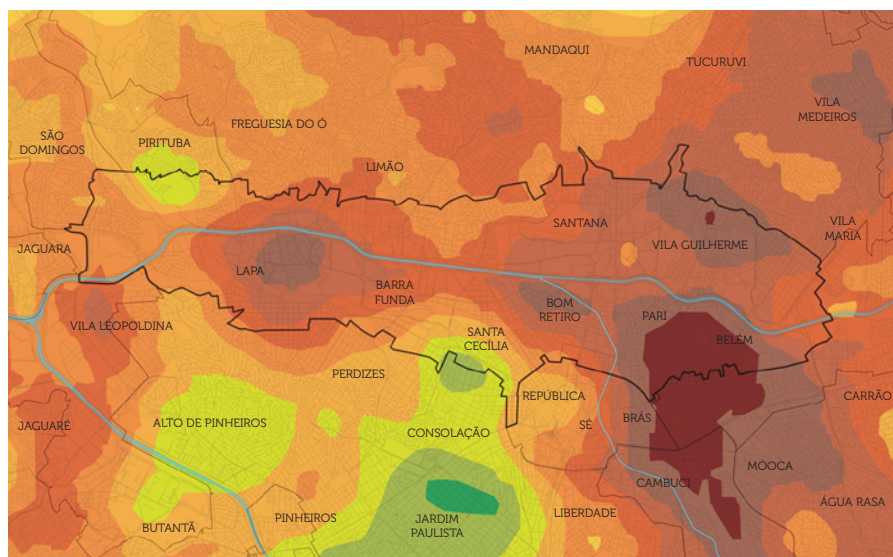
Temperatura aparente da superfície (Alvo)
de registro - 03/09/1999 às 09h57



Base Cartográfica: MDC/SMDU; Emplasa, 2007

Elaboração: SP Urbanismo

Fonte: AMMA-Atlas Ambiental e IBGE



6.3. QUALIDADE DO SOLO URBANO ORIUNDO DO PROCESSO DE RETIFICAÇÃO DO RIO TIETÊ

A planície do Rio Tietê fora ocupada, ao longo do século XX, majoritariamente por atividades de uso industrial. Áreas oriundas da canalização do rio geraram um amplo sistema fundiário com características heterogêneas e com divisas bastante irregulares. O processo de retificação gerou ainda um grande número de glebas públicas, majoritariamente oriundas de seu antigo leito, e que hoje pertencem ao município e ao estado de São Paulo. Sistema fundiário que propiciou a instalação de parte do parque industrial da cidade e de grandes equipamentos esportivos, de lazer e de serviços.

Contudo o resultado desta ocupação gerou áreas que tiveram o seu solo prejudicado por processos de contaminação da atividade industrial, bem como por resíduos oriundos do aterro realizado no antigo leito. Áreas que se encontram atualmente prejudicadas para sua ocupação imediata, mas que se configuram como oportunidades a um processo de urbanização controlado por um projeto de intervenção.

7. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

Muitos dos aspectos apontados no levantamento até aqui indicam que o território do Arco Tietê se coloca com destaque no que se refere à atratividade para a ação da incorporação imobiliária: proximidade aos centros de empregos, infraestrutura de mobilidade, boa oferta de terrenos não edificados e de grandes lotes, passíveis a receberem um novo modelo de parcelamento. Do ponto de vista do marco regulatório é esta a motivação que levou a demarcação da Macroárea de Estruturação Metropolitana e o subsetor do Arco Tietê: consolidar a perspectiva de transformação através do desenvolvimento de projetos urbanos para a aplicação de instrumentos urbanísticos de viabilidade.

Compreender a dinâmica da produção imobiliária é, nesse contexto, central para a aplicação dos instrumentos urbanísticos adequados. Procura-se, aqui, trazer elementos para a análise a partir de duas óticas distintas e complementares. Primeiro, compreender a produção realizada nesse território na última década para, em seguida, dissecar os impactos da ação incorporadora na morfologia urbana. Essa perspectiva comparada envolve o uso de duas bases de dados distintas na sua natureza, nas formas e objetivos da coleta das informações. Mesmo com limites, no entanto, a comparação poderá dar sinais sobre o que ocorreu nesse território em período recente e, assim, fornecer elementos para o seu planejamento futuro.

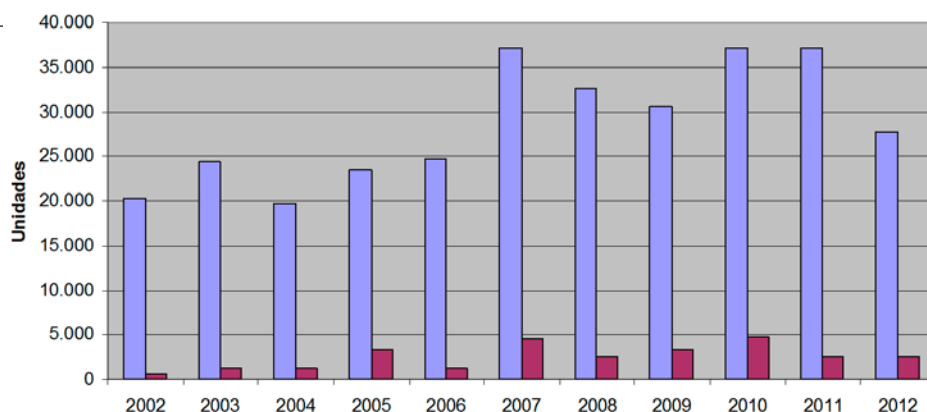
Para efeito deste diagnóstico, optou-se por subsidiar a pesquisa mediante lançamentos residenciais verticais e identificaram-se relevantes variáveis que ilustram a dinâmica do mercado imobiliário entre os anos de 2002 e 2012. Os resultados sugerem que a produção imobiliária no arco está aparentemente aquém de sua condição locacional e representatividade territorial: abrigou 6,4% dos lançamentos, 6,7% dos terrenos consumidos, 6,9% do valor geral de vendas, 7,8% da área construída e 8,9% das unidades lançadas.

Quando analisamos a variação dessa participação ao longo dos ciclos de produção da última década notam-se alguns nuances. Em relação ao número de unidades (apartamentos) lançadas, o Arco Tietê acompanhou o “boom” imobiliário de 2007 e 2010 com grande número de unidades lançadas. Porém, foi no ano de 2005 que o Arco Tietê apresentou participação mais elevada (14,04%) em relação ao município.

NÚMERO DE UNIDADES RESIDENCIAIS VERTICAIS LANÇADAS, 2002-2012

■ MSP
■ Arco

Fonte:
Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio – Embrasp.
Elaboração:
Departamento de Análise e Produção de Informação – Deinfo.

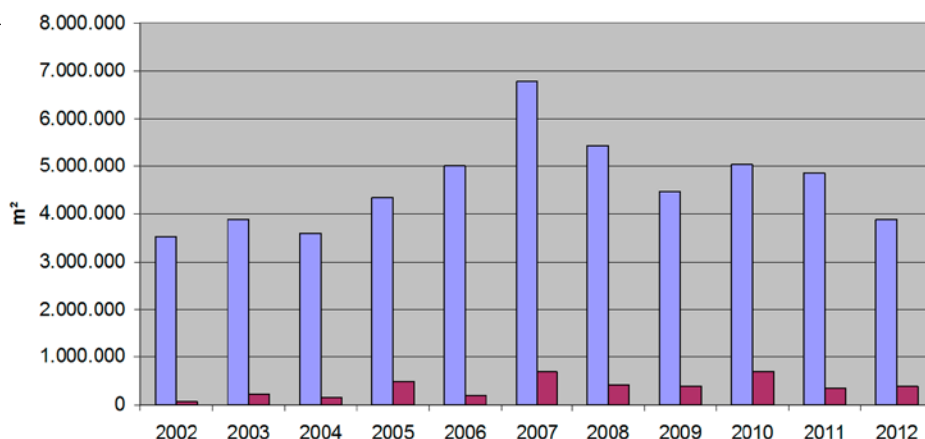


Já no que se refere à área total lançada destaca-se, no perímetro do Arco Tietê, o ano de 2007. Contudo, foi em 2010 que o Arco Tietê apresentou área total lançada mais elevada (694.504 m²) e uma participação maior com relação ao município (13,78 %). De 2002 a 2006, a área total lançada no município de São Paulo aumentou de maneira gradual e atinge seu ápice em 2007, com 6.783.451 m². Nota-se que no ano de 2007 houve o mesmo número de unidades lançadas que em 2011, porém, neste ano a área total lançada diminuiu para 4.862.624 m² (queda de 28,31%). Isto equivale dizer que um maior número de unidades foi construído em um espaço menor.

ÁREA TOTAL LANÇADA DOS LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS, 2002-2012

MSP
Arco

Fonte:
Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio – Embrasp.
Elaboração:
Departamento de Análise e Produção de Informação – Deinfo.

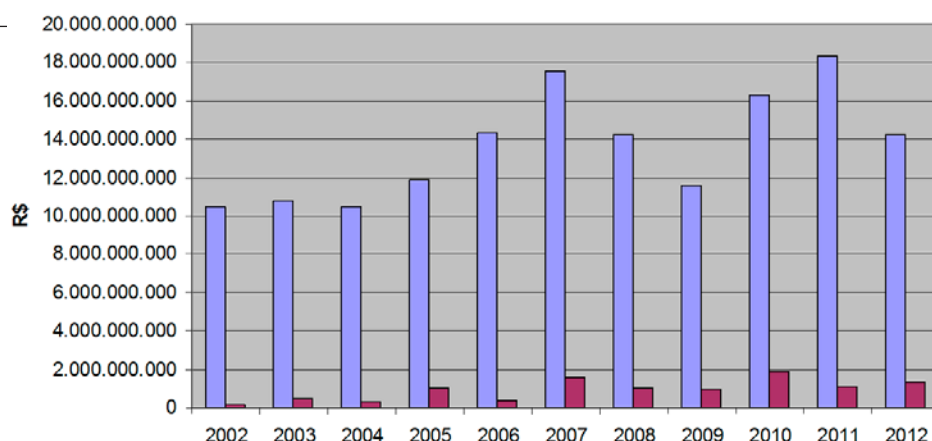


O geral de venda segue um padrão similar, atingindo os picos em de 2007 e 2010, mas é em 2010 que atinge a maior participação em relação ao município (11,69%). No município, até o ano de 2004 o valor era estável, elevando-se a partir de 2005 e atinge o valor de 17,5 bilhões em 2007. Acredita-se que a crise econômica justifica a queda de 34% do valor no ano de 2009 em relação a 2007 e, posteriormente, o mercado ganha força atingindo o valor máximo de 18 bilhões em 2011. Nota-se um decréscimo (22%) em 2012 em relação ao ano anterior, fato explicado sobretudo pela diminuição do número de unidades lançadas no mesmo ano.

VALOR GERAL DE VENDAS DOS LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS, 2002-2012

MSP
Arco

Fonte:
Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio – Embrasp.
Elaboração:
Departamento de Análise e Produção de Informação – Deinfo.

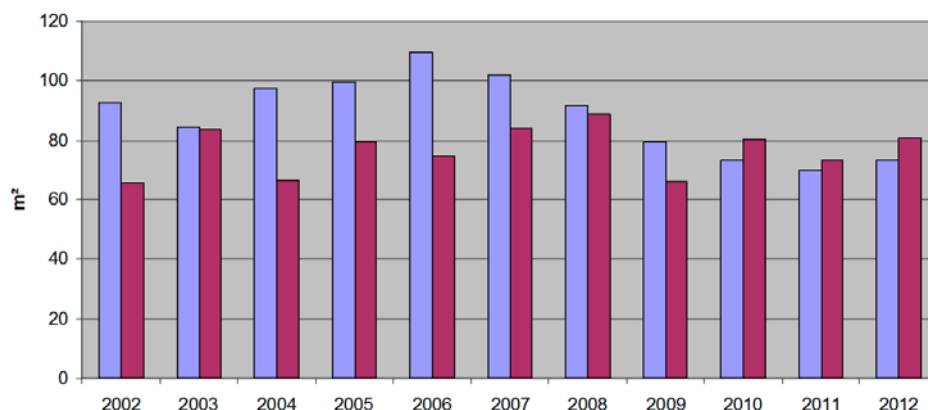


Em relação à área útil média dos apartamentos, as unidades do Arco Tietê desde 2002 foram, em geral, menores do que a média do município, atingindo maior aproximação no ano de 2008 (89,05 m²). Destaca-se o período de 2010 à 2012, anos em que a área útil média no Arco Tietê (80,27 m², 73,36 m² e 80,88 m²) ultrapassa a média do município.

ÁREA ÚTIL MÉDIA DOS LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS, 2002-2012

MSP
Arco

Fonte:
Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio – Embrasp.
Elaboração:
Departamento de Análise e Produção de Informação – Deinfo.

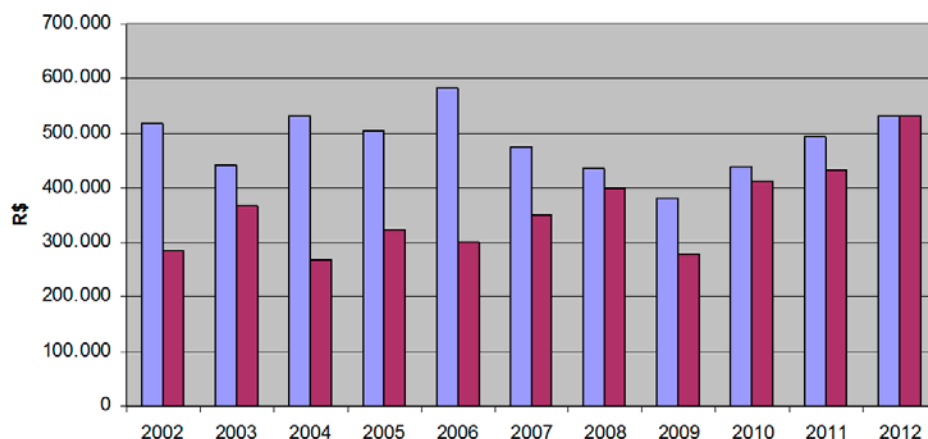


O preço médio total vincula-se ao preço nominal de uma unidade praticado no mês de lançamento (valor extraído da tabela de vendas do empreendimento) em relação ao número total de unidades lançadas e calculada a média destes valores. No município de São Paulo, o preço médio total é elevado e atinge seu patamar máximo de 580 mil no ano 2006. A partir de 2007, os preços sofrem um decréscimo, atingindo o menor preço médio (379 mil) em 2009, mas volta a ganhar força no ano seguinte. Desde o início do período avaliado o preço médio das unidades do Arco Tietê manteve-se abaixo da média do município, porém, em 2012, timidamente, o preço médio da unidade no Arco Tietê aumentou para 531 mil (apenas 0,6% a mais que o município).

PREÇO MÉDIO TOTAL DAS UNIDADES RESIDENCIAIS VERTICAIS LANÇADAS, 2002-2012

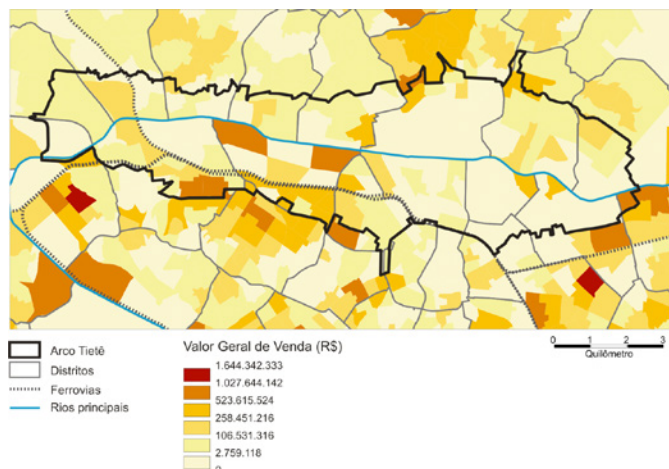
MSP
Arco

Fonte:
Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio – Embrasp.
Elaboração:
Departamento de Análise e Produção de Informação – Deinfo.



Se as informações e indicadores relativos à produção imobiliária indicam uma participação relativamente menor do que o esperado, a espacialização dos dados sugere que a produção imobiliária é muito mais intensa nas bordas de fora do que no arco em si. Dentro do perímetro, a reconversão das áreas industriais (antigas zonas industriais do zoneamento de 1972 que passaram a ser zonas mistas) e operação urbana água branca parecem ser os dois grandes motores de indução da incorporação imobiliária no perímetro.

VALOR GERAL DE VENDAS DOS LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS E TOTAL DE UNIDADES, 2002-2012



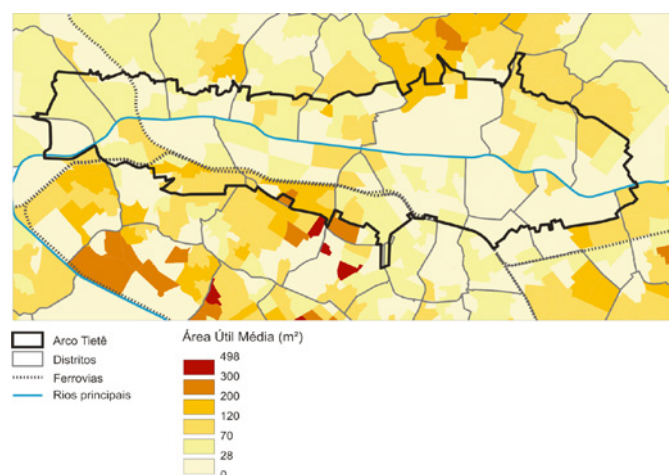
Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio - Embrasp
Elaboração: SMDU

Na parte interna do perímetro do Arco Tietê, observam-se diversas áreas nas quais não houve lançamentos no período, concentrando-se, em especial, na porção centro-sul do distrito de Santana, Belém, Pari, Brás, fragmentos do Bom Retiro e norte da Lapa. A maior quantidade de lançamentos encontra-se no distrito da Lapa, Perdizes e Santa Cecília, próximo ao limite do Arco Tietê. Destaca-se, também, a concentração de lançamentos no distrito de Santana, na porção superior e externa do Arco Tietê.

Entre os números totais de unidades lançadas, ganha relevo o distrito da Barra Funda, em especial na porção oeste, com 2.124 unidades. Também nas partes sudeste e sudoeste do mesmo distrito concentram-se números consideráveis (entre 978 e 1.697 unidades), assim como no sul do distrito de Pirituba, centro-leste da Lapa e no limite dos distritos de Belém e Tatuapé. Na área de abrangência externa ao Arco Tietê, as unidades lançadas destacam-se no distrito da Vila Leopoldina, Mooca e Tatuapé.

A concentração de unidades lançadas no Arco Tietê com maiores valores de venda encontra-se no distrito Barra Funda, centro-leste da Lapa e sudeste de Belém. Algumas aglomerações no distrito Vila Leopoldina, Perdizes, Santa Cecília, Alto de Pinheiros, Mooca, Consolação, Tatuapé e Santana apresentam valores acima de 523 milhões. Atina-se para o fato de que no sul do distrito Santa Cecília e sudoeste de Alto de Pinheiros o valor geral de venda é bastante elevado, mesmo que poucas unidades sejam lançadas nestas duas áreas. Percebe-se que algo similar ocorre, com menor intensidade, em algumas áreas dos distritos Jardim Paulista, Perdizes e Santana.

ÁREA ÚTIL MÉDIA DOS LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS E TOTAL DE UNIDADES, 2002-2012



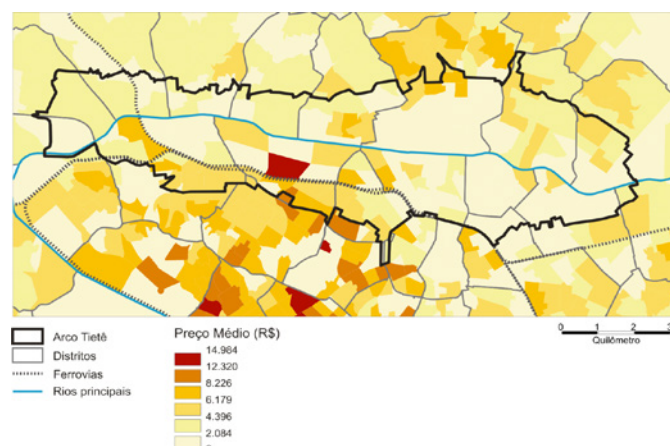
Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio - Embrasp
Elaboração: SMDU

Nota-se que a área útil média no Arco Tietê é relativamente baixa e a maioria dos distritos aponta para unidades com 28 à 120 m². As unidades lançadas com área útil mais elevada na área de abrangência agrupam-se na porção norte do distrito Santana, Mooca, Vila Leopoldina, Pinheiros e, em especial, fragmentos do distrito Consolação, Perdizes e Jardim Paulista.

Observa-se, também, perímetros com menor número de unidades e área útil elevada como em Pinheiros, sul de Santa Cecília e Perdizes próximo ao limite do Arco Tietê, Tatuapé e Santana. No leste do distrito Santa Cecília e norte da Sé prevalecem áreas com menos de mil unidades lançadas e com área útil média menor que 43m².

O preço médio elevado da área útil é relevante na porção central do distrito Barra Funda, valor de R\$14.984,00 o m². Tal fato ficou definido pelo lançamento de um hotel no ano de 2012. Porém, o preço da área útil das unidades lançadas no Arco Tietê ainda é baixo quando se visualiza fragmentos dos distritos próximos ao seu limite, como norte de Santana, Perdizes, Pinheiros, Consolação, Jardim Paulista e Bela Vista.

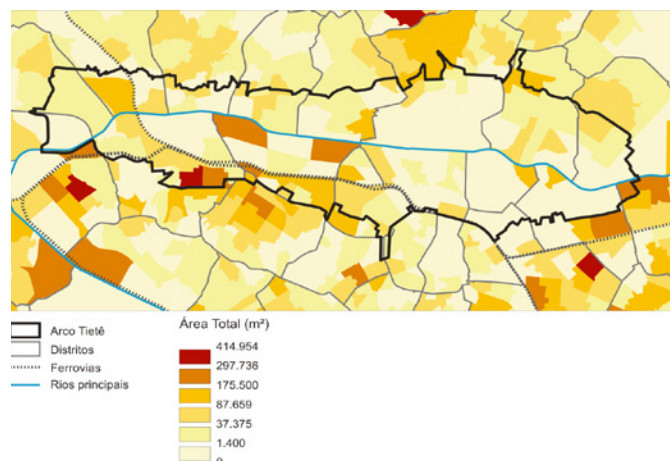
PREÇO MÉDIO TOTAL DAS UNIDADES RESIDENCIAIS VERTICAIS LANÇADAS, 2002-2012.



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio - Embraesp
Elaboração: SMDU

Na área total lançada, no perímetro do Arco Tietê, destacam-se alguns fragmentos dos distritos da Lapa, Belém e Barra Funda, nos quais se concentram grandes áreas (maior que 175.500 m²) e elevados números de unidades (maior que 978 de apartamentos). Diante do mesmo raciocínio, torna-se relevante apontar na área de abrangência alguns fragmentos no distrito Vila Leopoldina, Perdizes, Consolação, Mooca e Tatuapé. O contrário ocorre no distrito Pinheiros que apresenta uma porção com área total lançada elevada (240.176 m²) e, em contrapartida, com poucas unidades (399 apartamentos).

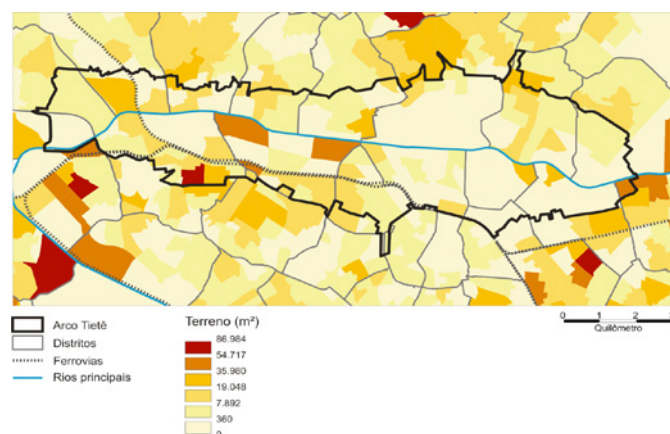
ÁREA TOTAL LANÇADA DOS LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS, 2002-2012



Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio - Embraesp
Elaboração: SMDU

O terreno consumido do Arco Tietê, em muitos lugares, é proporcional a área total lançada. Destacam-se, outrossim, os mesmos fragmentos nos distritos Lapa, Belém e Barra Funda com terrenos acima de 35.980 m². Na porção externa do perímetro do Arco Tietê evidenciam-se áreas do distrito Vila Leopoldina, Alto de Pinheiros, Mooca e Tatuapé. Vislumbra-se o consumo de terreno baixo na porção central do município (distritos Sé, Bom Retiro, Santa Cecília, Brás), de modo especial em algumas áreas dos distritos Consolação, Jardim Paulista e Perdizes que apontaram elevada área útil média por unidade.

TERRENOS CONSUMIDOS DOS LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS, 2002-2012

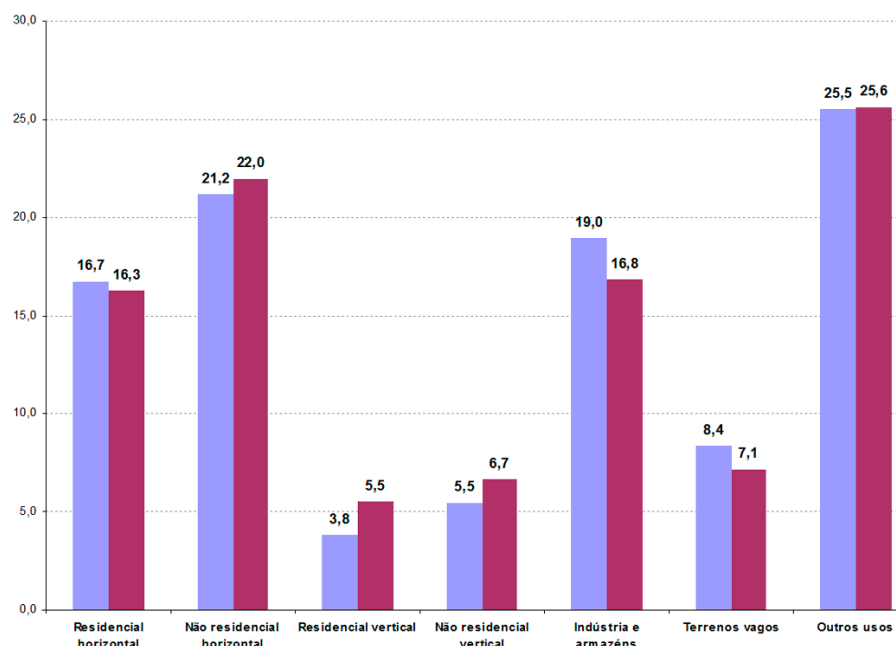


Fonte: Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio - Embraesp
Elaboração: SMDU

Ao mesmo tempo em que notamos uma produção imobiliária moderada e cuja distribuição territorial é marcada por elementos específicos, também, em termos agregados o impacto da produção imobiliária na morfologia e no uso do solo foi relativamente baixo. O gráfico abaixo apresenta a distribuição de usos dos 38 milhões de m² de área de terreno em 2004 e 2014.

PARTICIPAÇÃO DOS USOS NA ÁREA DE TERRENO

2004
2014



Nota-se a manutenção da predominância dos usos horizontais (37,9% em 2004; 38,3% em 2014) em patamares semelhantes com os verificados no centro expandido. Destaca-se da mesma forma a alta participação dos usos não residenciais horizontais, que em geral são mais resistentes ao processo de verticalização, e, no caso do Arco Tietê, tiveram um acréscimo na sua participação na área de terreno. Também, nota-se pelo gráfico, que a verticalização nesse território é ainda bastante incipiente, porém em trajetória de crescimento: em 2004 ocupavam 9,3% do território e, em 2014, passam a 12,2% do território. O acréscimo maior foi do residencial vertical, confirmando a força da incorporação na última década conforme mostraram os dados da Embrasp. Essa expansão, à diferença do que ocorre no município se deu tanto sobre usos industriais como sobre terrenos vagos: somados ocupavam, em 2004, 27,4% da área de terreno e sofreram queda expressiva no último decênio, indo para 26,9%.

O olhar combinado, do ponto de vista da morfologia urbana com o da incorporação imobiliária, revela características que levam a crer no potencial do território receber um grande fluxo de novos empreendimentos: seja pela localização, pela “aproximação” do mercado – que é bastante intenso nas suas bordas – como por fatores ligados às características morfológicas, com forte presença de terrenos vagos, áreas horizontais e sítios industriais. Isso significa que o território do arco abriga um amplo universo de terrenos com grande probabilidade de transformação (62,2% da área). Tal conclusão reforça as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de apontar o projeto urbano como condição para que sua transformação se dê de forma alinhada aos interesses comuns da cidade.