

Padrões espaciais do estoque residencial formal, Município de São Paulo, 2000/2020



Padrões espaciais do estoque residencial formal, Município de São Paulo, 2000/2020

Guilherme Minarelli e Eduardo Marques

Sumário Executivo

- Partindo do cadastro imobiliário, analisamos o estoque de imóveis residenciais no espaço entre 2000 e 2020 considerando volumes, tipos, padrões e valores, em continuidade às NTs [01](#) e [04](#).
- Os espaços habitados pelas elites tenderam a exibir predominância ainda mais clara de padrões construtivos elevados, indicando aumento da exclusividade de tais espaços. Espaços tipicamente habitados por grupos médios continuaram a apresentar mistura intensa, enquanto espaços de grupos mais pobres e vulneráveis são claramente marcados por padrões de informalidade que excluem grande parte do seu estoque do quadro analisado aqui.
- Verificamos também um claro aumento espacial da progressividade na cobrança do imposto territorial, concentrado na porção sudoeste do centro expandido, assim como em tipologia de alto padrão.
- Tipologias verticais de alto padrão se encontram fortemente concentradas no sudoeste do centro expandido, embora tenham experimentado alguma expansão no início da Zona Leste. Os verticais médios se fazem mais presentes nas áreas de centralidade tradicional, enquanto os horizontais de baixo padrão apresentam claro e estável caráter periférico.

Introdução

Esta nota técnica apresenta e discute a distribuição espacial do estoque residencial no Município de São Paulo entre 2000 e 2020. Partimos dos dados fiscais de registro de propriedades imobiliárias na cidade de São Paulo produzidos pela Secretaria da Fazenda Municipal (SF) da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) para fins de lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU)¹. Para caracterizar os padrões sócio-espaciais, utilizamos tipologia de espaços segundo conteúdos sociais desenvolvida por Marques (2015) a partir de dados do Censo de 2010.

Na [NT 01](#) analisamos o estoque e os valores dos imóveis residenciais, demonstrando seu crescimento, impulsionado por uma transformação da predominância de imóveis horizontais de baixo padrão para verticais de médio padrão, embora com crescimento também substancial dos verticais de alto padrão. A análise dos valores realizada na [NT 04](#) indicou uma apreciação significativa, em especial de alto padrão, sobretudo horizontais. A PMSP tem atualizado suas bases de cobrança e acompanhado os valores praticados no mercado ao longo do tempo, tornando a estrutura da cobrança do IPTU crescentemente progressiva.

Partindo daqueles diagnósticos, analisamos aqui a distribuição do estoque residencial no espaço (e no tempo), concentrando a atenção nas tipologias mais importantes - horizontais de baixo padrão e verticais de médio e de alto padrões -, analisando unidades, área construída e valores. Como veremos, apesar da grande inércia do estoque, seu crescimento foi desigual nos diferentes espaços da cidade, assim como os valores dos imóveis tenderam a mudar de forma irregular.

Como veremos, nos espaços habitados pelas elites, os padrões construtivos elevados se tornaram ainda mais predominantes,

¹ O cadastro inclui mais de 62,70 milhões de imóveis entre 2000 e 2020, sendo 57,17 milhões residenciais.

indicando aumento da exclusividade de tais espaços. Espaços tipicamente habitados por grupos médios continuaram a apresentar mistura intensa, enquanto espaços de grupos mais pobres e vulneráveis são claramente marcados por padrões de informalidade que excluem grande parte do seu estoque do quadro analisado aqui. No que diz respeito aos valores dos imóveis, a análise confirma a NT anterior indicando uma maior progressividade na cobrança do imposto sobre a propriedade imóvel, nesse caso em termos espaciais, visível por uma maior diferenciação dos valores na porção sudoeste do centro expandido, assim como em tipologias de alto padrão.

Em termos da distribuição espacial das tipologias, a NT indica que a tipologia vertical de alto padrão se encontra fortemente concentrada na porção sudoeste do centro expandido, embora tenha experimentado alguma expansão para o início da Zona Leste. Os verticais médios se fazem mais presentes nas áreas de centralidade mais tradicional do centro expandido, junto ao Centro velho e ao eixo do Espigão da Paulista, enquanto a distribuição dos verticais de baixo padrão apresenta claro e estável caráter periférico.

Procedimentos metodológicos

Toda a análise diz respeito ao estoque residencial formal, e a metodologia utilizada nesta NT é similar à aplicada nas NTs [01](#) e [04](#). Como os valores analisados aqui dizem respeito aos cobrados na base de dados do IPTU, são influenciados tanto pela valorização fundiária quanto pela política fiscal municipal. Como vimos na [NT 04](#), o período foi marcado tanto por intensa apreciação do mercado, quanto por decisões sucessivas do executivo municipal de elevar os valores cobrados. Em termos técnicos, os valores foram produzidos por meio da divisão do Valor Venal do Imóvel (VVI) e a Área Total do Imóvel.

Foram retiradas as garagens com matrícula autônoma, mas vinculadas a um imóvel residencial, o que evitou a distorção dos

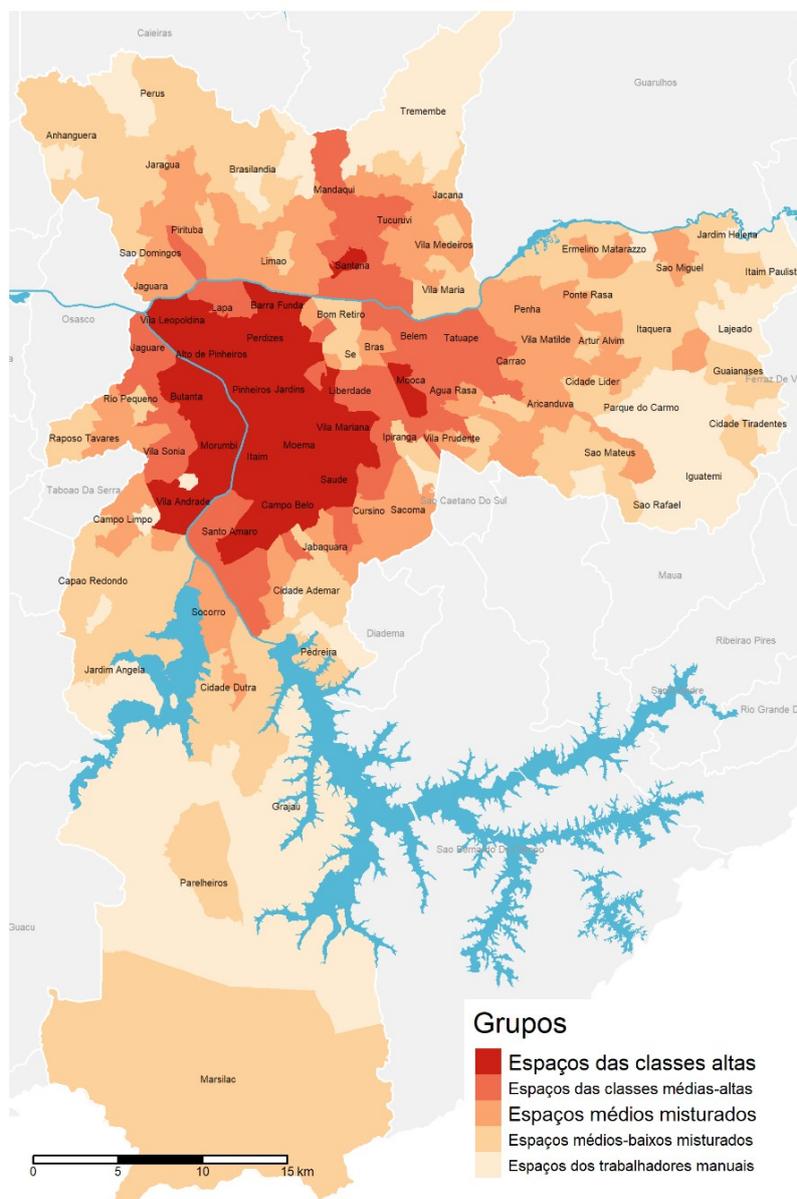
totais de imóveis e médias de valores. Além disso, foram retirados casos discrepantes de valor (acima de R\$100 mil por m², concentrados sobretudo em imóveis comerciais).² Ainda assim, as médias e medianas dos valores são afetadas pelos lançamentos daquele ano ou do anterior, sobretudo em áreas de expansão imobiliária (onde a mudança para novos usos traz novas tipologias verticais) ou que apresentam poucos imóveis proporcionalmente de uma dada tipologia. Imóveis novos, geralmente com valores de m² superiores aos do estoque existente e mais próximos dos valores praticados no mercado, ao serem inseridos no cadastro, puxam as médias do agrupamento para cima, gerando *outliers* localizados. Nesses casos, quando tais valores distorciam a compreensão de fenômenos mais gerais, os casos foram retirados. Caso contrário, foram mantidos e comentados de forma específica na análise. Esse efeito é especialmente relevante nessa NT, visto que a informação é analisada por áreas de ponderação, sendo, portanto, mais sensível a valores extremos.

Para a análise e a representação espacial dos dados, foi utilizada como referência para agregação as Áreas de Ponderação (APs) dos Censos Demográficos do IBGE de 2000 e 2010. Considerando a existência de diferenças nas malhas dos dois recenseamentos, utilizamos as áreas de ponderação compatibilizadas pelo Centro Estudos da Metrópole. Portanto, os dados de todos os anos estão agregados sob uma mesma delimitação espacial de APs, tornando-os diretamente comparáveis. De forma a padronizar a análise, mostramos sempre apenas os dados de estoque relativos a 2000, 2010 e 2020.

² Entre os imóveis residenciais, os outliers parecem se concentrar em imóveis em processo de regularização ou com informação imprecisa da fração ideal do lote em relação à gleba ou condomínio, que acabam produzindo um valor muito superior para esses imóveis. Além desses casos, foi utilizado um filtro que retirou valores de m² acima de R\$ 100 mil. Com esses critérios, foram desconsiderados 1.733 registros em 2000 e 3.729 registros em 2020. Como garagens registradas de modo autônomo, foram separados 143.554 registros em 2000 e 254.488 em 2020.

Analisamos a distribuição espacial do estoque no novo milênio, em si interessante em termos descritivos, e capaz de indicar efeitos espaciais localizados importantes. Entretanto, de forma a avançar analiticamente e compreender os padrões sociais da estrutura espacial e suas transformações para o conjunto da cidade, mobilizamos adicionalmente uma base espacial que classifica os espaços da cidade segundo as características sociais médias de seus habitantes. Para tal, usamos o agrupamento de espaços segundo classes sociais desenvolvido por Marques (2015) a partir das classes ocupacionais (considerando a classificação EGP) elaboradas por Barbosa e Marshner (2013) com dados do Censo de 2010. O uso de grupos de classes produzidos a partir de categorias sócio-ocupacionais é sociológica e analiticamente mais interessante e preciso do que o uso de categorias sociais sintéticas como a renda ou a escolaridade. Diferentemente dessas últimas, os grupos sumarizam uma gama de características das ocupações no mercado de trabalho que cruzam atividade, posição na ocupação, controle e hierarquia no processo de trabalho e nível de qualificação (como trabalhador manual/não-manual; de rotina/não de rotina; qualificações etc), delimitando também indiretamente a renda, a escolaridade e o status social. A base espacial considera, portanto, dados sociais de 2010, posicionados no centro do período estudado.

O mapa 1 representa os espaços das diferentes classes para o ano de 2010, como forma de subsidiar na compreensão das análises subsequentes.

Mapa 1. Estrutura sócio-espaical, áreas de ponderação, MSP, 2010.

Fonte: Marques (2015) a partir de dados do IBGE e cartografia do CEM.

As trajetórias espaciais do estoque residencial

Nessa seção analisamos os padrões espaciais do estoque das tipologias mais importantes - verticais de alto e médio padrão e horizontais de baixo padrão. As transformações no espaço e no

tempo podem ser observadas por dois ângulos – da predominância dos padrões em tipos de espaços (que nos indica os perfis de cada tipo de espaço em termos de estoque) e da concentração (que nos mostra a distribuição dos padrões na cidade).

Observemos primeiro a predominância, apresentada na tabela 1 a seguir, cruzando padrões construtivos com os tipos de espaço indicados no Mapa 1 anterior. Devemos ter em mente que as distribuições relativas são influenciadas pela predominância do médio padrão na cidade (que variou entre 1,1 e 1,5 milhões entre 2000 e 2020), seguido do baixo padrão (de 700 a 910 mil entre 2000 e 2020) e, por fim, do alto padrão (de 170 a 320 mil, no mesmo período)³.

Tabela 1. Predominância (%) dos padrões por tipo de espaço, Município de São Paulo (2000-2020)

	2000				2010				2020			
	Alto	Médio	Baixo	Total	Alto	Médio	Baixo	Total	Alto	Médio	Baixo	Total
Espaços das classes altas	26,17	67,61	6,22	100	30,19	64,01	5,80	100	32,48	62,68	4,84	100
Espaços das classes médias-altas	9,83	70,70	19,47	100	11,40	70,85	17,75	100	15,24	69,91	14,85	100
Espaços médios misturados	2,04	59,28	38,67	100	2,28	59,18	38,54	100	2,79	62,37	34,83	100
Espaços médios-baixos misturados	0,94	37,99	61,07	100	0,91	37,01	62,08	100	1,35	38,87	59,78	100
Espaços dos trabalhadores manuais	0,29	18,72	80,99	100	0,42	17,35	82,24	100	0,39	17,15	82,47	100

Note:

Fonte: SF/PMSP. Elaboração dos autores

Como se pode ver, os espaços das classes altas têm predominância de médio padrão (entre 67% e 62,7%, no tempo), seguido do alto padrão (entre 26% e 33%), e muito minoritariamente do baixo padrão (entre 6,2% e 4,8 %). Como seria de se esperar, à medida em que caminhamos para baixo nos tipos de espaços, tais

³ Material adicional em termos de mapas e tabelas estão incluídos no GITHUB: https://github.com/guiminarelli/NTs_CEM_PDE_2021.git

predominâncias mudam, com a queda do alto padrão, o aumento do baixo padrão e a oscilação do médio padrão. Apenas nos dois últimos espaços o baixo padrão é majoritário proporcionalmente, dada a já citada predominância do médio padrão em toda a cidade.

Por outro lado, ao analisarmos as transformações dos perfis ao longo dos anos, podemos acompanhar um claro crescimento da predominância do alto padrão nos espaços das classes altas – de 26,2% para 30,2% para 32,0%, com a queda relativa do médio e do baixo padrões nos mesmos espaços. Um efeito similar, mas de menor porte, também se verifica nos espaços das classes médias altas, embora em menor intensidade – 9,8%, 11,4% e 15,2% de alto padrão -, com relativa estabilidade do médio padrão e queda do baixo padrão. O estoque residencial dos espaços mais elitizados da cidade, portanto, se tornou mais exclusivo ao longo dessas duas décadas, confirmando as conclusões de Marques (2015) relativas aos conteúdos sociais desses espaços. No outro extremo, a tendência foi de estabilidade dos padrões, embora com algumas oscilações pontuais.

Podemos também encontrar resultados interessantes reorganizando a mesma informação para analisar a concentração dos padrões por tipo de espaço, como na tabela 2 abaixo.

Tabela 2. Concentração (%) dos padrões construtivos nos tipos de espaços, Município São Paulo (2000-2020)

	Alto			Médio			Baixo		
	2000	2010	2020	2000	2010	2020	2000	2010	2020
Espaços das classes altas	68	71	65	28	28	27	4	4	3
Espaços das classes médias-altas	23	21	25	26	24	24	11	9	9
Espaços médios misturados	6	6	6	27	29	30	28	29	28
Espaços médios-baixos misturados	3	2	3	17	17	17	44	44	44
Espaços dos trabalhadores manuais	0	0	0	2	2	2	13	14	16
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Note:

Fonte: SF/PMSP. Elaboração dos autores

A principal informação da tabela é que a distribuição dos tipos de padrão não tendeu a mudar muito ao longo dessas duas décadas. Os residenciais de alto padrão eram e continuam a se concentrar em especial em espaços das classes altas e médias altas, oscilando levemente para baixo no período (68% para 65%), assim como um pouco mais nos espaços das classes médias-altas (23% para 25%). O médio padrão se distribui de forma equivalente entre espaços das classes altas, médias-altas e médios misturados, tendo aumentado levemente a sua concentração nos últimos (27% para 30%) nesse último grupo. Por fim, os residenciais de baixo padrão se concentraram em espaços médios misturados e médios-baixos misturados.

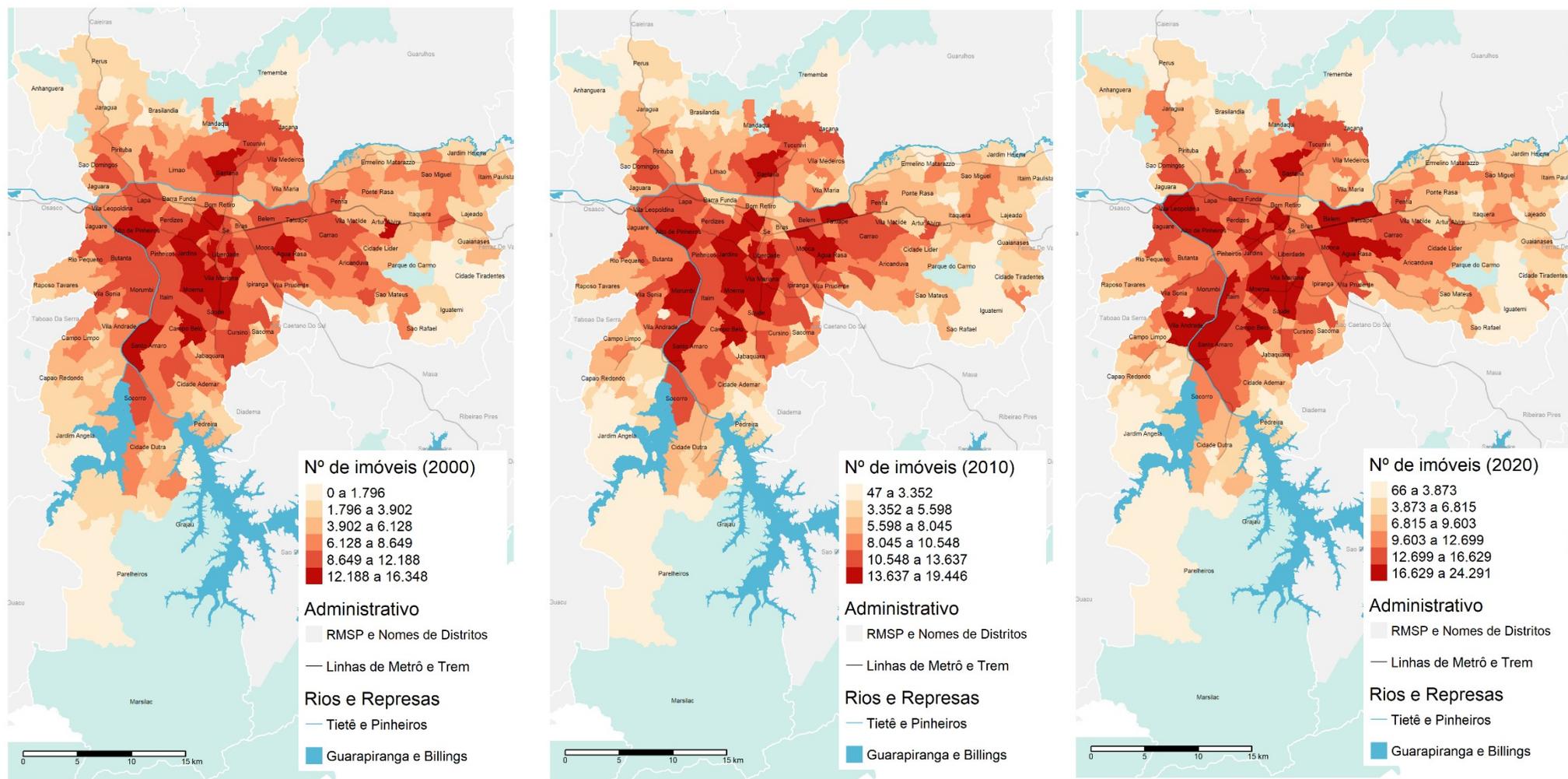
É interessante notar como os espaços dos trabalhadores manuais apresenta proporções relativamente baixas de todos os padrões, e mesmo no baixo padrão as concentrações oscilam entre 13% e 16%. Isso se deve à elevada presença de formas habitacionais não formais, ou não formalizadas. Fica clara aqui a limitação

metodológica associada à fonte de dados utilizada. Embora, seja difícil precisar a parcela do estoque residencial não coberto pelo banco de dados do IPTU, a análise é muito mais precisa para o topo da tabela do que para o seu final.

A Figura 2 inicia a análise, comparando números absolutos de imóveis por área de ponderação em 2000, 2010 e 2020.⁴ Em 2000 predominam os imóveis formais de regiões com verticalização mais antiga e consolidada. Merecem menção distritos centrais da República (16 mil) e Santa Cecília (14 mil), junto ao espigão da Paulista como Consolação (13 mil), Bela Vista (12 mil), Liberdade (11 mil), do Eixo Sudoeste como Jardim Paulista (16 mil), Vila Mariana (15 mil), Santo Amaro (15 mil), Alto de Pinheiros, Moema, Campo Belo, Saúde (13 mil), a Leste como Água Rasa, Artur Alvim, Mooca e Vila Formosa, ao Norte como Santana, Jaçanã e Tremembé (11 a 13 mil).

4 Todos os mapas temáticos apresentam dados seguindo faixas geradas pelo método Jenkins de quebras naturais, que minimiza a variação dentro de cada faixa e maximização entre elas.

Figura 2. Mapas do nº de imóveis residenciais por área de ponderação, São Paulo (2000-2020)



Fonte: SF/PMSP e CEM. Elaboração dos autores.

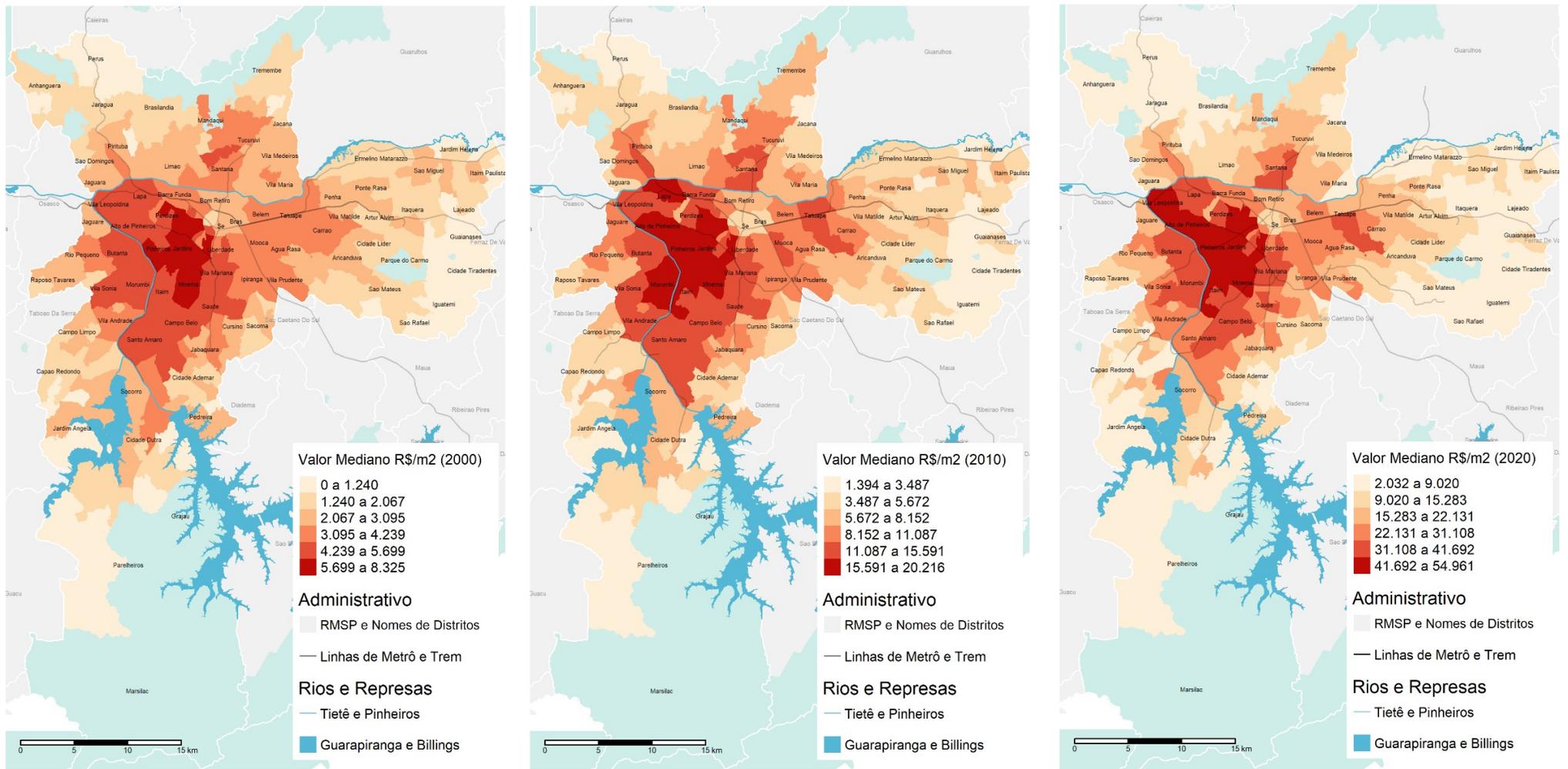
Como podemos ver, o estoque residencial formal cresceu sobretudo nas direções das regiões Sul e Leste ao redor do centro expandido, puxados pelo processo de verticalização, como veremos. Em 2020, vemos a concentração dos imóveis residenciais formais sobretudo em distritos mais a Sul e Leste que anteriormente, assim como desde 2010 na porção Oeste do próprio centro expandido em direção ao Rio Pinheiros. Áreas dos distritos de Santo Amaro e Tatuapé lideram, respectivamente, com 24.291 e 23.903 imóveis, seguidos de bairros com verticalização mais antiga, porém que também receberam novos empreendimentos imobiliários em período recente, como Vila Mariana (22 mil imóveis na AP), República (21 mil) ⁵. Destacam-se APs nas regiões Sul do Campo Belo (20 mil), Saúde (20 mil), Vila Andrade (20 mil), Moema (18 mil), Itaim Bibi (17 mil), Sacomã (16 mil), Cambuci (16 mil), Morumbi (16 mil), da Zona Leste, como Água Rasa (19 mil), Mooca (19 mil), Belém (18mil), Vila Formosa (17 mil), Carrão (15 mil), da Zona Oeste, como Vila Leopoldina (17 mil), Alto de Pinheiros (17 mil), Lapa (15 mil), Barra Funda (14 mil).

Os mapas da Figura 3 a seguir indicam os valores medianos dos imóveis residenciais formais. Como podemos ver, a concentração dos valores dos imóveis residenciais em 2000 já se dava no Eixo Sudoeste em torno do rio Pinheiros e nas adjacências do centro expandido como Itaim Bibi (8.300 R\$/m²), Vila Mariana (7.100 R\$/m²), Jardim Paulista, Moema, Bela Vista, Perdizes, Consolação, Campo Belo, Morumbi, Alto de Pinheiros, Santo Amaro, e Pinheiros (mais de 5.000 R\$/m²). A região de altos valores tende a se expandir no tempo, e os valores mais alto se diferenciaram mais claramente dos demais. Isso fica claro ao compararmos as escalas de valores e cada mapa, variando até 8.325 R\$/m² em 2000 para 20.226 R\$/m² em 2010 a 54.961 R\$/m² em 2020. A informação se refere a valores

⁵ Mesmas APs dos dados indicados acima para 2000.

correntes, e, portanto, é fortemente influenciada pela inflação no período.

Figura 3. Mapas do valor mediano de imóveis residenciais por área de ponderação, São Paulo (2000-2020)



Fonte: SF/PMSP e CEM. Elaboração dos autores.

A elevação dos valores superou em muito a inflação do período, que alcançou 232% (entre dezembro de 2000 e dezembro de 2020).⁶ Independentemente desse efeito intertemporal (entre mapas), o aumento da progressividade é visível pelo aumento da diferença cromática entre as regiões mais valorizadas e de valores intermediários (no interior de cada mapa). O efeito é mais acentuado entre o primeiro mapa e os demais. A elevação foi mais acentuada em regiões como Jardim Paulista, Pinheiros, Vila Leopoldina, Itaim Bibi, Moema, Bela Vista, Alto de Pinheiros, Consolação, Vila Mariana, Santa Cecília, Perdizes, Lapa com medianas acima de 40.000 R\$/m².

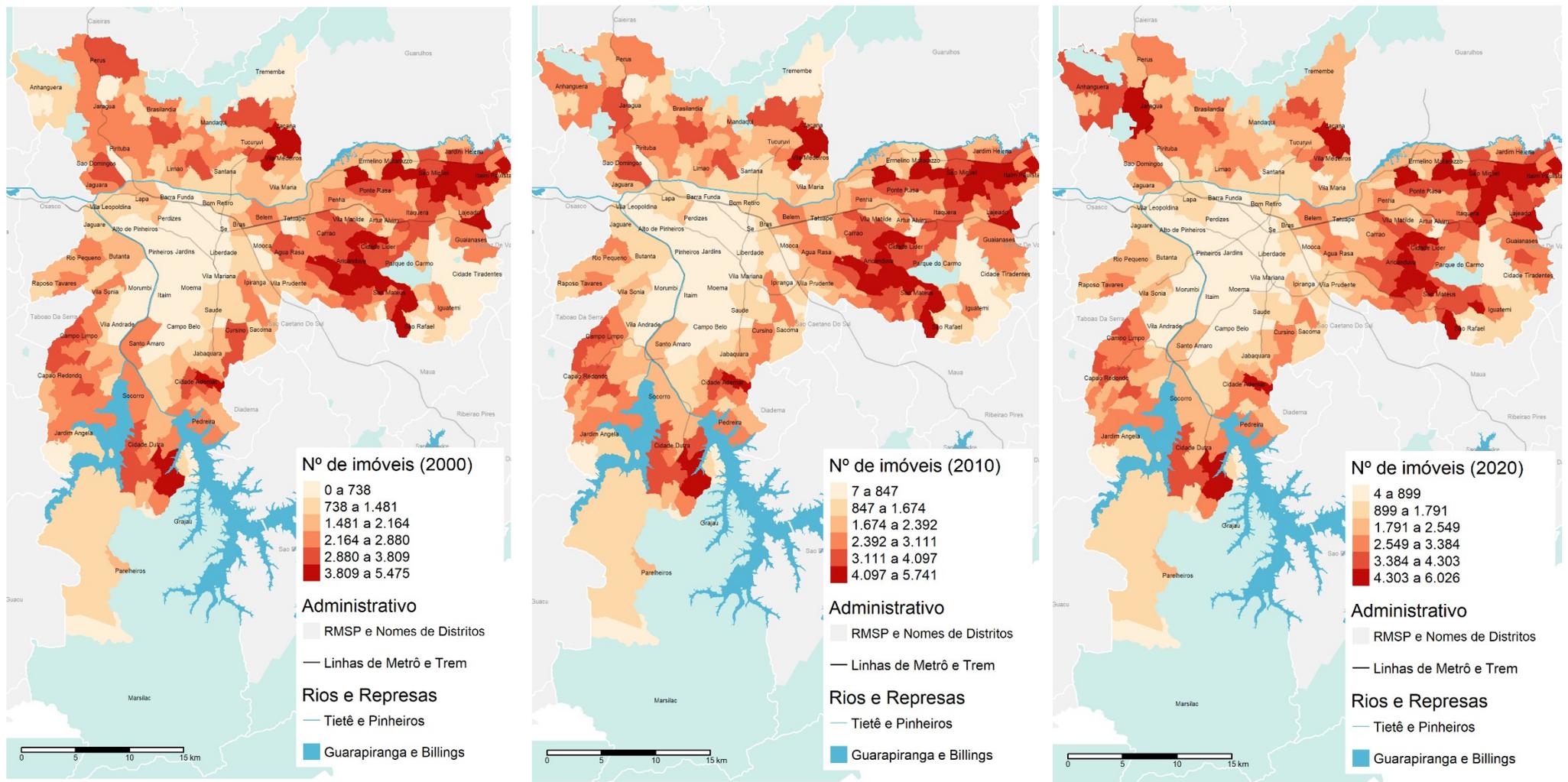
Residenciais Horizontais Baixo Padrão

Iniciamos a análise espacial das tipologias pelo conjunto de mapas da Figura 4, relativa à trajetória do estoque dos imóveis residenciais horizontais baixo padrão. Ele mostra grande inércia no padrão de predominância dessa tipologia ao longo do tempo com forte concentração nas regiões das periferias do município, sobretudo à Leste e Sul da área central tradicional. Nota-se inclusive a manutenção dos mesmos valores máximos da escala cromática nos dois primeiros mapas. Essa informação, na verdade, é menos confiável do que as analisadas no restante desta NT, considerando a elevada presença de estoque não formal de residências nessas regiões periféricas.

Contudo, conseguimos observar mesmo assim o crescimento dessa tipologia em regiões cada vez mais periféricas das regiões Leste, como Iguatemi, à Noroeste, como Anhanguera, Perus, Jaraguá, à Norte, no Tremembé, e à Sul do centro, nas regiões de Jardim Ângela, Capão Redondo, Campo Limpo.

⁶ <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>

Figura 4. Mapas do nº de imóveis residenciais horizontais de baixo padrão por AP, São Paulo (2000-2020)



Fonte: SF/PMSP e CEM. Elaboração dos autores.

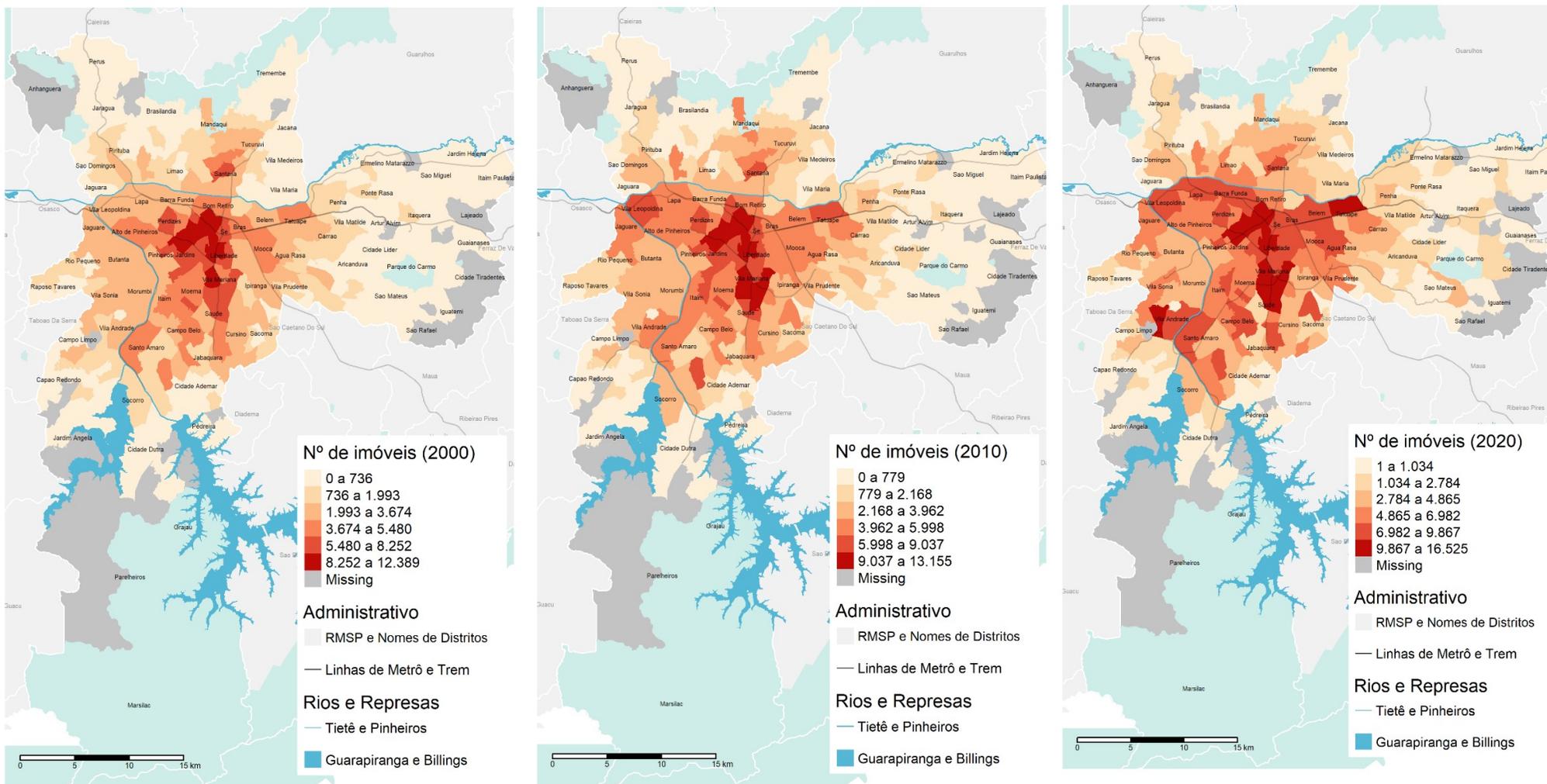
Residenciais Verticais Médio Padrão

O conjunto de Mapas 5 a seguir apresentam a trajetória do estoque dos verticais médio padrão. Podemos observar predominância no centro velho e em regiões de urbanização consolidada, sobretudo à Oeste e Sul do centro tradicional desde 2000, com intensificação nessas áreas e crescimento ao Sul e a Leste nas décadas seguintes.

Em 2000, mereciam destaque APs de distritos centrais - República (12 mil), Santa Cecília (11 mil), Consolação, Liberdade, Bela Vista, Bom Retiro, além de regiões a Oeste e Sul - Jardim Paulista, Vila Mariana, Saúde, Moema, Itaim Bibi, Pinheiros, Campo Grande, Jabaquara - e em menor grau a Leste e Norte - Brás, Tatuapé, Mooca e Santana.

Em 2020, destacam-se APs que já concentravam essa tipologia, como na República (com 16 mil) e de Santa Cecília (15 mil), e outras com crescimento mais recente como do Tatuapé (14 mil). Além disso, essa tipologia passou a estar mais presente às margens do rio Tietê - Barra Funda, Lapa, Vila Leopoldina, Jaguaré, Freguesia do Ó, Limão, Santana -, a Leste, no Brás e Belém, mais adentro, na Água Rasa. No Sudeste, houve crescimento nas regiões da Saúde, Liberdade, Jabaquara, Sacomã, por exemplo. A Sul e Sudoeste, destaca-se o crescimento em regiões de Santo Amaro, Vila Andrade e Vila Sônia, talvez também associado à chegada do metrô a essa região.

Figura 5. Mapas do nº dos verticais de médio padrão por área de ponderação, São Paulo (2000-2020)



Fonte: SF/PMSP e CEM. Elaboração dos

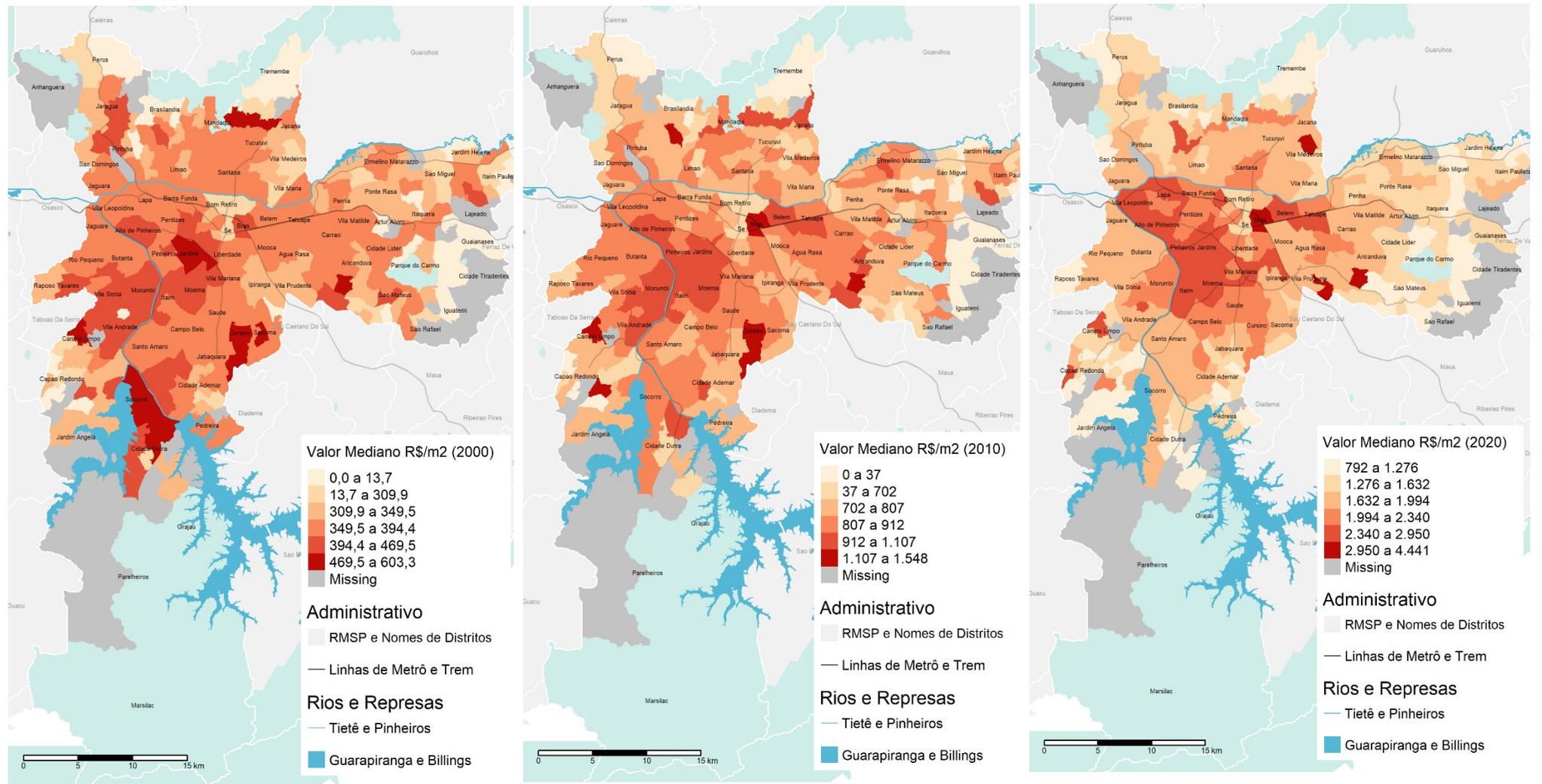
autores.

O conjunto de mapas da Figura 6 complementa a informação com os valores medianos de imóveis residenciais verticais de médio padrão. Nele, podemos ver como o conjunto dos valores foi se diferenciando progressivamente, resultando numa concentração maior dos valores em regiões mais focadas. Talvez isso se deva a uma mudança da estrutura do mercado de imóveis na cidade, com diferenciação de produtos, à maior variedade de tipologias e surgimento de ganhos diferenciais de localização ao longo do tempo. De qualquer forma, parece ser influenciado por dinâmicas localizadas. Em 2020 merece destaque especial o valor mediano da região do Brás e outros nas zonas Norte e Leste.

Como já comentado anteriormente, as medianas dos valores sofrem variações com a introdução de novos imóveis que, por possuírem valores superiores ao estoque existente previamente e estarem mais próximos dos valores de mercado, tendem a puxar os valores para cima, sobretudo em regiões com poucos imóveis dessa tipologia, como novas fronteiras de expansão do mercado.

Isso pode ser visto em todos os mapas, sobretudo nos dois primeiros, onde os valores são em sua maioria muito próximos, destacando-se regiões mais centrais como Jardim Paulista, Pinheiros, Moema, mas com menor valor mediano que regiões menos centrais como Cursino, Sacomã, Mandaqui, Campo Limpo e Socorro, entre as represas. Casos como da região do Campo Limpo, Capão Redondo, podem talvez ser explicados pela proximidade do centro de Embu das Artes e com a chegada de uma linha de metrô em 2002. Algo semelhante talvez explique os processos nas regiões de Cursino, Sacomã e Vila Prudente em regiões conurbadas com municípios da Região Metropolitana do ABC, como Diadema e São Caetano do Sul, e que passaram também a ser atendidas de modo mais próximo por uma extensão da linha de metrô Verde na primeira década do século e da linha Prata recentemente.

Figura 6. Mapas do valor mediano de verticais de médio padrão por área de ponderação, São Paulo (2000-2020)



Fonte: SF/PMSP e CEM. Elaboração dos autores.

Residenciais Verticais Alto Padrão

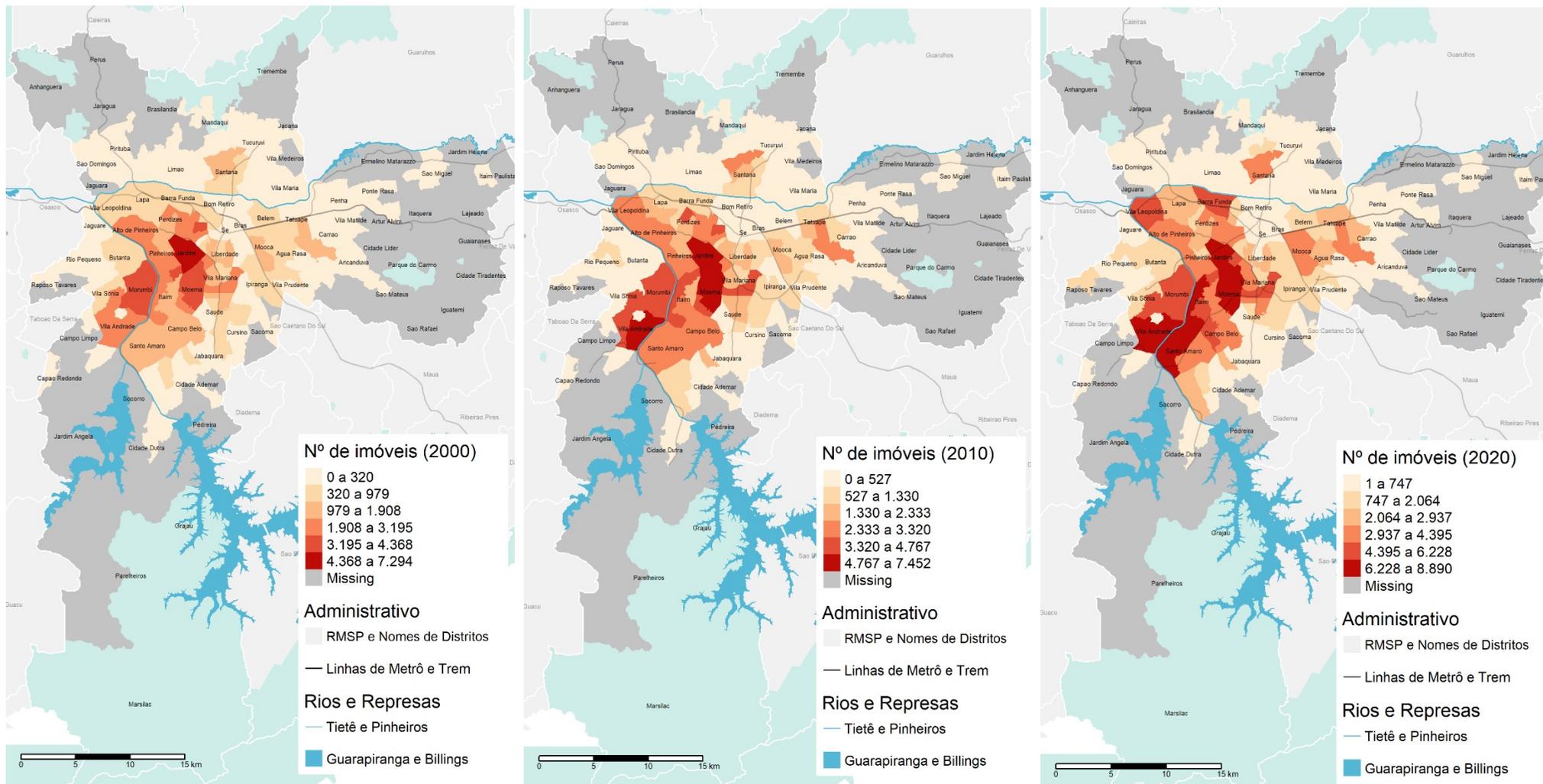
Os conjuntos de mapas 7 e 8 a seguir apresentam a trajetória do estoque e dos valores dos imóveis residenciais verticais de alto padrão. Na Figura 7 podemos ver a grande presença dessa tipologia nas regiões das classes mais altas, sobretudo à Oeste e Sul do Centro, desde o encontro do rio Tietê com o Pinheiros, descendo pelas suas margens. O início da Zona Leste nas adjacências do centro expandido também apresentou expansão, em patamar mais baixo.

Em 2000, APs dos distritos do Jardim Paulista concentravam fortemente as unidades dessa tipologia, seguidos por Moema, Consolação, Itaim Bibi, Morumbi, Vila Andrade, Vila Mariana, Vila Sonia, Pinheiros, Santa Cecília, Alto de Pinheiros, Perdizes, Santo Amaro, Campo Belo. À Norte, Santana, e à Leste, Vila Formosa, Tatuapé, Mooca, eram as principais regiões fora do Eixo Sudoeste com presença dessa tipologia de alto padrão vertical. Em 2020, destaca-se o crescimento do número de imóveis em APs que já concentravam essa tipologia, mas também para outras regiões que passaram a ganhar predominância, como de Moema, Vila Andrade, Itaim Bibi, Santo Amaro, Vila Leopoldina, Morumbi, Vila Sônia, Campo Belo, Barra Funda, a Oeste e Sul do Centro. Em direção à Zona Leste, Vila Formosa, Tatuapé, Mooca e Água Rasa continuam lenta densificação da tipologia.

A Figura 8, apresentada em seguida, complementa a informação com a trajetória dos valores medianos de imóveis residenciais verticais de alto padrão. Vemos ali como os valores subiram substancialmente, passando do valor máximo de 1.542 R\$/m² em 2000 para 5.651 em 2010 e 8.890 em 2020. Adicionalmente, o conjunto dos valores se diferenciou progressivamente, resultando em concentração maior em menos regiões, notadamente junto ao Rio Pinheiros no Alto de Pinheiros, Pinheiros e Butantã. Também se fazem presentes outliers

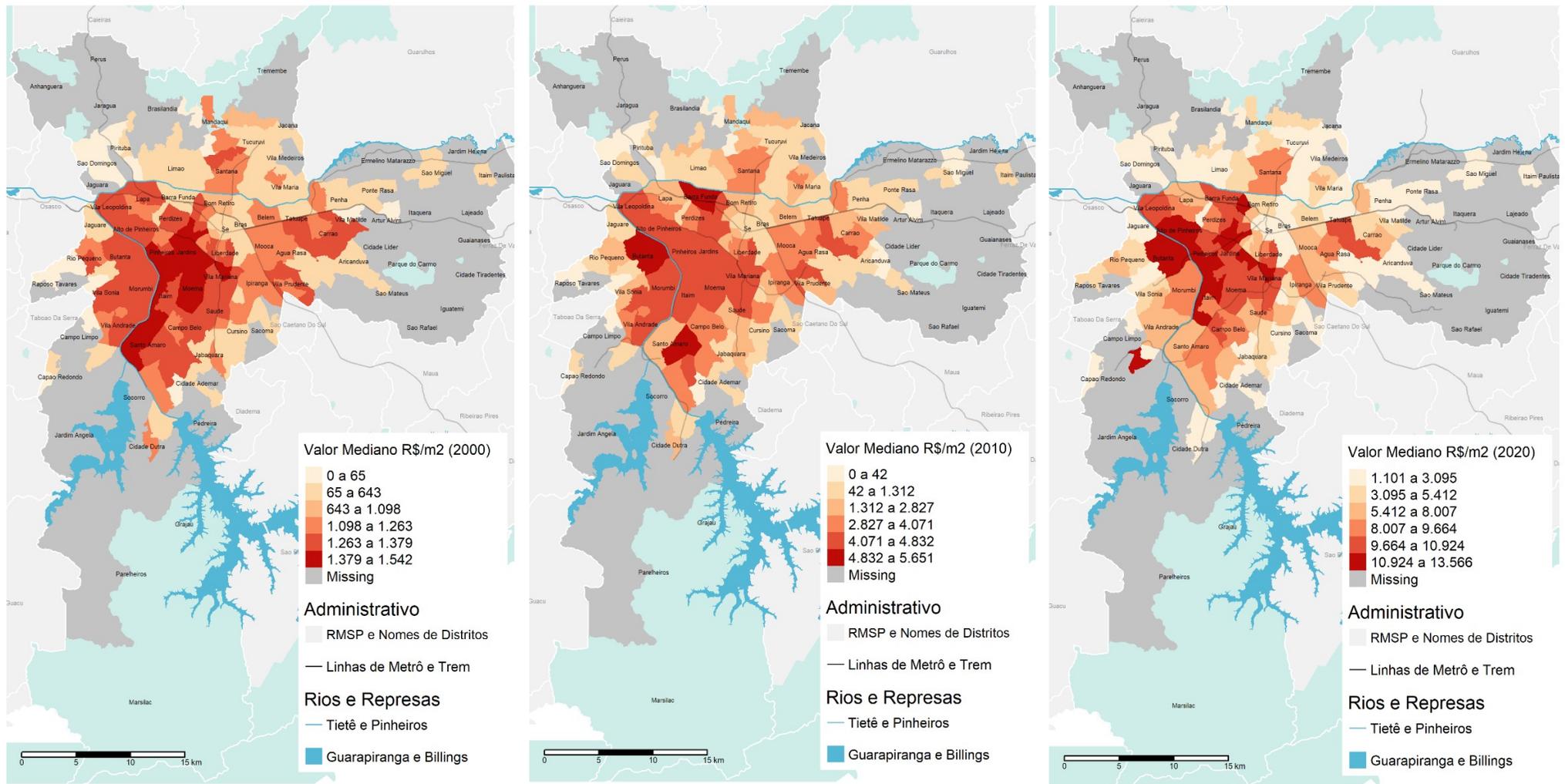
relacionados a variações momentâneas das medianas em áreas com novos imóveis, mas pequeno estoque prévio.

Figura 7. Mapas do nº dos verticais de alto padrão por área de ponderação, São Paulo (2000-2020)



Fonte: SF/PMSP e CEM. Elaboração dos autores.

Figura 8. Mapas do valor mediano dos verticais de alto padrão por área de ponderação, São Paulo (2000-2020)



Fonte: SF/PMSP e CEM. Elaboração dos autores.

À guisa de conclusão

Como vimos, os espaços mais elitizados da cidade tenderam a ficar ainda mais exclusivos, enquanto os tipicamente habitados por grupos médios continuaram a apresentar mistura intensa, e os mais pobres (e periféricos) confirmaram fortes padrões de informalidade. No que diz respeito aos valores dos imóveis, observamos uma crescente progressividade no período - nesse caso espacial -, com cada vez mais clara diferenciação dos valores da porção sudoeste do centro expandido, assim como de tipologias de alto padrão.

Em termos da distribuição espacial das tipologias, para além de destalhes localizados, a NT confirmou o padrão periférico do estoque residencial horizontal de baixo padrão. Os verticais médios se fazem mais presentes nas áreas de centralidade mais tradicional do centro expandido, e tenderam a se desconcentrar para áreas de conteúdos sociais intermediários ao longo do período. Por fim, ficou demonstrada a forte concentração da tipologia vertical de alto padrão na porção sudoeste do centro expandido, embora tenha experimentado alguma expansão no interior do próprio centro expandido e para o início da Zona Leste.

Referências

- Barbosa, R. e Marshner M. (2013), *Uma proposta de padronização de classificações em pesquisas do IBGE (Censos 1960-2010) e PNADs (1981-2011): educação, setores de atividade econômica e ocupação (ISCO-88, EGP11 e ISEI)*. Working paper. São Paulo: CEM, Mimeo.
- Marques, E. (2015), *A metrópole de São Paulo no século XXI: espaços, heterogeneidades e desigualdades*. São Paulo: Ed. Unesp/CEM.

EQUIPE RESPONSÁVEL PELA NOTA TÉCNICA

GUILHERME MINARELLI é pesquisador júnior do Centro de Estudos da Metrópole (CEM-Cepid/Fapesp) e doutorando em Ciência Política pelo Departamento de Ciência Política da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (DCP-FFLCH/USP).

EDUARDO MARQUES é diretor e pesquisador do Centro de Estudos da Metrópole (CEM-Cepid/Fapesp), e professor titular do Departamento de Ciência Política da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (DCP-FFLCH/USP).

