### INVESTIGAÇÃO: INTEGRAÇÃO DA POLÍTICA FISCAL ORIENTADA À UNIVERSALIZAÇÃO DO DIREITO À CIDADE<sup>1</sup>

Luís Maurício Martins Borges<sup>2</sup>

### 1 INTRODUÇÃO

Um desafio enorme enfrentado pela sociedade brasileira, paulista e paulistana, está na construção das condições de desenvolvimento socioeconômico e urbano, a partir da política fiscal, em sua dimensão de arrecadação de tributos da terra e da despesa (investimento) em equipamentos e serviços públicos. Um pressuposto do trabalho é que a melhoria da qualidade de vida nas distintas regiões do município de São Paulo, que passa pela garantia das imprescindíveis condições (de direitos) sociais de uma política urbana de equipamentos públicos melhor distribuídos no território, tem o potencial de ampliar a capacidade de inserção social do conjunto da população e desenvolver centralidades no território, em termos de infraestrutura e trabalho, e por isso justificaria o aumento da arrecadação de recursos. Com isso em vista, o objetivo central da investigação é colaborar para a integração da política fiscal do município, incorporando o padrão socioeconômico das subprefeituras, no sentido de ser referência para a contribuição do imposto fundiário, e principalmente orientada à universalização da oferta de equipamentos públicos no território.

Por isso, visando à construção de relações críticas, para a interpretação da dinâmica de produção da cidade, destacam-se os seguintes objetivos específicos relevantes para o acompanhamento do processo em curso: *i)* caracterizar a estrutura urbana, em termos de conjuntos regionais, entendidos em suas relações com as condições predominantes dos moradores, domicílios, empregos e rendas, junto à distribuição dos equipamentos públicos; *ii)* analisar estrutura, conduta e tendências do mercado imobiliário, e a relação entre o conjunto imobiliário, infraestrutura e serviços públicos e os investimentos em novos lançamentos; *iii)* incorporar a

<sup>1.</sup> Agradeço o apoio da equipe técnica da Diretoria de Estudos e Políticas Regionais, Urbanas e Ambientais (Dirur) do Ipea e da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de São Paulo (SMDU/PMSP) que possibilitaram a elaboração e o desenvolvimento desta investigação. Em especial, agradeço ao Pedro Sales, do SMDU, e ao Jorge Kayano, do Instituto Pólis, pelos comentários, sugestões e socialização de sua experiência de pesquisa. Os erros, omissões e limites da investigação são de responsabilidade exclusiva do autor.

<sup>2.</sup> Assistente de pesquisa III da Dirur/lpea e da SMDU/PMSP; professor do Centro Universitário Fundação Santo André (CUFSA/Faeco); e pesquisador do Centro de Estudos e Desenvolvimento Econômico do Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas (Cede/IE/Unicamp).

territorialidade da arrecadação do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), no nível de desagregação disponibilizada, para a análise da relação que se estabelece com os sistemas de equipamentos públicos e os lançamentos privados; e *iv*) subsidiar a estratégia de arrecadação tributária por um índice de gradientes de cidadania, considerando a qualidade dos territórios, em termos de distribuição da infraestrutura e serviços públicos, para além da valorização imobiliária, a fim de se considerarem as condições de financiamento para a expansão dos equipamentos públicos.

A investigação considera que a qualidade da dotação de equipamentos públicos denota o grau de cidadania dos moradores, consistindo em referência objetiva para a arrecadação dos impostos municipais, notadamente do IPTU. Uma questão concreta que se busca estabelecer referências são os termos em que se poderia acompanhar a presente execução da política urbana, como os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, previstos no Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2014 (incorporando-se relações culturais, sociais, econômicas e ambientais), regionalizados nas unidades administrativas municipais. A partir da distribuição dos ativos (por setores, diversidade e complexidade dos estabelecimentos) entre 2000 e 2010, consideram-se os investimentos em infraestrutura, previstos em 2014 para a realização em 2015, observando-se as relações de integração e organização sistêmica regional de serviços públicos do município de São Paulo.

A política fiscal é apresentada por meio do conjunto de subprefeituras (vizinhanças), sob diferentes condições de mobilidade (gradientes de qualidade), serviços sociais básicos, adequação da moradia, cobertura vegetal ou parques, entre outros equipamentos públicos básicos que caracterizam a vida na cidade. Cada subprefeitura constitui-se numa unidade de vizinhança,³ podendo ser caracterizada, como se verá, por correspondentes condições socioeconômicas das famílias, dos equipamentos públicos, das atividades econômicas e de padrão médio de produção imobiliária. Também se considera o espaço da vizinhança como um lugar de conflito dos preços realizados no âmbito do mercado, que intensifica a negociação de interesses, tanto pela expansão da valorização imobiliária como pela melhoria da condição de acesso à moradia da população em geral.⁴

<sup>3.</sup> Abramo (2007, p. 109) sugere que "a estrutura residencial urbana não poderá ser explicada utilizando os conceitos da teoria da renda fundiária, nem, por conseguinte, a partir do princípio teórico do preço de equilíbrio", mas pelo conceito de "externalidade de vizinhança, ou melhores sinergias associadas à proximidade de famílias do mesmo tipo e de recursos semelhantes". O uso do conceito de vizinhança, como método de investigação, abrange a renda fundiária, os preços médios, a sinergia das famílias e recursos (equipamentos públicos), constituindo conjuntos econômicos relevantes para a administração, tributação e investimento direcionados à universalização da infraestrutura e serviços públicos municipais. 4. Até agora não se sabe de nenhum caso de morador expulso pela elevação do IPTU. O que de fato é frequente são os casos de especulação e elevação de preços de imóveis e aluguéis na cidade explicarem o conceito de Tavares (1999), de fuga para frente da população trabalhadora historicamente em busca de terra, moradia e trabalho. O aumento do risco e do custo da vacância do imóvel, entretanto, torna-se um impeditivo do repasse do IPTU aos locatários, constituindo-se em um limite concreto da rentabilidade da especulação imobiliária.

A elevação do IPTU, especificamente no seu componente do imposto territorial urbano, nas vizinhanças mais próximas da condição de pleno acesso à cidade e aos direitos sociais básicos, visa ao necessário reforço da capacidade de investimento fiscal e à racionalização do uso da terra pelo adensamento socioeconômico. Além disso, o recurso arrecadado visa à expansão do conjunto básico de equipamentos nas vizinhanças incompletas quanto ao sistema de infraestrutura e serviços públicos. Isso possibilita, em tese, alterar a dinâmica institucional de escassez do mercado imobiliário de áreas adequadas: <sup>5</sup> i) expandindo a oferta qualitativa de novas áreas à produção; ii) aumentando o nível de produção e negócios; iii) elevando o padrão das respectivas subprefeituras, pela qualificação de infraestrutura e serviços públicos; e iv) fortalecendo e diversificando centralidades, entendidas pela concentração espacial de infraestrutura e de atividade socioeconômica.

O crescimento do mercado imobiliário, apoiado por uma política fiscal dotada de maior capacidade executiva<sup>6</sup> e com horizonte de universalidade do sistema de serviços públicos, pode contribuir para que a redução da especulação dos estoques imobiliários ceda espaço à transformação urbana em escala ampliada, mais compatível a um desenvolvimento inclusivo e sob um padrão de vida mais generoso nas suas condições sociais. A política pública de desenvolvimento urbano, por essa perspectiva, pode ser articulada de forma sistêmica à política fiscal, em seu aspecto de arrecadação e despesa, com a previsão de fundos para a universalização dos equipamentos públicos, segundo as prioridades de setores e regiões administrativas. Isto para que a plena construção da cidade, caleidoscópica em sua diversidade sociocultural, seja integrada por plenas condições sociais de desenvolvimento urbano, nos distintos conjuntos de vizinhanças.

<sup>5.</sup> A perspectiva histórica institucional da dinâmica de mercado, tal como concebe Polanyi (2012), aplica-se ao caso do potencial de transformação da política fiscal urbana em São Paulo, por conta da alteração do padrão de valorização imobiliária, historicamente sustentado pela convenção social da produção da cidade (Abramo, 2007, p. 118), caracterizada por escassa cobertura de infraestrutura, para uma nova perspectiva de uma cidade mais generosa em seus equipamentos públicos, portanto, com menores diferenciais de preços, logo de valorização da renda fundiária, por conta da localização. A teoria de Henry George de captura da especulação do valor da terra, a fim de se usar para o propósito público, serve como indicação do caminho para a redução da importância da localização e construção de novas centralidades na cidade (Angotti, 2008, p. 83). Essa ideia é fundante do Instituto Lincoln de Políticas de Terras, cujo pesquisador referência no tema analisado, Martin Smolka, segue uma linha de investigação do papel da captura de mais-valia urbana para o financiamento da política urbana (Smolka e Furtado, 1996). Essa teoria não explica como a alíquota do imposto territorial urbano dos países de origem colonial anglo-saxã mostra-se mais elevada que a dos países ibéricos, mas evidencia, na prática, que a maior carga de imposto sobre a terra urbana, longe de inviabilizar, pode elevar a racionalidade e a intensidade do uso, em escala de produção. Neste estudo, diferentemente da perspectiva da captura de mais-valia ou de valoração de preços, método mais tradicional do *mainstream*, busca-se justamente considerar as diversas condições de valorização dos ativos, destacadamente dos imobiliários, que se encontram inseridos, além da dinâmica urbana, no padrão sistêmico da riqueza financeirizada (Braga, 1997; Coutinho e Belluzzo, 1998), ainda que não se explorem os determinantes financeiros da valorização do mercado imobiliário, notadamente o preço do crédito e o ciclo de ativos. 6. Segundo o registro de Leal (1997), a fragilidade da autonomia política local sempre contrastou com o poder dos donos da terra, mesmo depois das fundações do Estado brasileiro (imperial, republicano e democrático), sempre guardando no nível local a menor parte dos recursos, como a tímida contribuição do IPTU, que até hoje representa uma pequena parcela da carga tributária nacional, marcante da fragilidade do estado municipal.

A política fundiária envolve um conflito histórico entre interesses de proprietários e as condições de acesso à terra para produção, trabalho e moradia.<sup>7</sup> Mesmo com o barateamento recente do custo de crédito no país, o aumento da produção foi acompanhado de espetacular crescimento de preços (Sigolo, 2014). No entanto, alarga-se o espaço para uma mudança substancial na gestão do uso da terra, de um lado, pelo novo marco institucional de política urbana (Estatuto da Cidade), e, de outro, por conta da urgência de se racionalizar o seu uso, em função da própria magnitude dos preços e da falta de áreas dotadas de infraestrutura plenamente adequada, assim como para se elevar substancialmente o padrão urbano do conjunto da cidade. A proposta de gradação do imposto territorial orienta-se à distribuição do investimento para a progressiva ampliação e a qualificação da infraestrutura urbana. Para isso, buscam-se parâmetros para a justificação, proposição e debate de uma política de progressividade do imposto territorial urbano com base na qualidade da infraestrutura ou das condições de cidadania, guardando a essência da proposta apresentada no início do presente governo municipal, de se aumentar as alíquotas do imposto na área dotada de melhores equipamentos e diminuir nas regiões mais periféricas.

#### 2 MÉTODO DA PESQUISA

Esta pesquisa almeja construir uma proposta de instrumento de avaliação de interesse público, para o estímulo ao conhecimento, apropriação e debate sobre as políticas públicas, a partir de pressupostos teóricos e práticos. Para isso, foi estabelecido o diálogo com os servidores e técnicos do Poder Executivo municipal de São Paulo, visando à construção de referências relevantes para a avaliação da política fiscal. O objetivo maior da investigação é relacionar a infraestrutura dos serviços públicos às condições socioeconômicas das famílias, tendo em vista o padrão da dinâmica de produção imobiliária e econômica em geral, para se considerar uma estratégia de financiamento ao processo de universalização dos equipamentos públicos, apoiado pela progressividade do imposto territorial urbano, <sup>8</sup> como princípio e/ou critério de definição dos valores do IPTU.

<sup>7.</sup> A profunda mudança na estrutura social de São Paulo, no início do século XX, condenou o caipira (grande parte da sociedade) à condição de migrante no processo de urbanização, trazendo-o à cidade sem urbanizar a sua cultura (Candido, 1998, p. 225). A precariedade do direito à terra, que contribuía para o mínimo de sobrevivência e autonomia no campo, marca também a ocupação pobre e precária das cidades.

<sup>8.</sup> O instrumento de progressividade do IPTU tem um histórico, no município de São Paulo, de tentativas de implementação em governos anteriores, que, antes do Estatuto da Cidade de 2001, como regulamentação dos dispositivos da função social da habitação da Constituição Federal de 1988 (CF/1988), e em iniciativas da atual gestão, mesmo com marcos legais, sofre forte resistência no campo jurídico, mas que, por sua complexidade de análise, não pode ser realizado nesta oportunidade de pesquisa. Entretanto, a resistência ao imposto sobre a terra (Leal, 1997) tem suas raízes arraigadas na cultura e no domínio político, que remetem ao processo de colonização e ao desenvolvimento do capitalismo e do Estado, mas que se transformam, sem abrir mão do controle do domínio mercantil e mesmo sem completar o desenvolvimento da burguesia nacional (Oliveira, 2013). Somente em 2013, com a Lei nº 15.889, que a subdivisão regional de contribuintes passou a distinguir a diferença de qualidade para além dos padrões de construção, a subdivisão da zona urbana, incorporando aspectos da vizinhança como peso mediador do imposto. A essência da proposta aqui se desenvolve.

O trabalho de investigação, reiterando a sua natureza propositiva, insere-se no âmbito da pesquisa conjunta do Ipea e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), sob o método do Modelo Lógico (Balbim *et al.*, 2013). A partir de um diagnóstico apresentado no formato de uma árvore de problemas, explicitou-se o objetivo específico da equipe Ipea-SMDU de construir instrumentos para analisar o "subaproveitamento pelo poder público dos potenciais do sistema de transporte como meio estruturante do espaço urbano, dificultando o acesso a infraestrutura, bens e serviços a todos", nas palavras do secretário municipal de Desenvolvimento Urbano, Fernando de Melo Franco. Entre as raízes desse problema, conforme o diagnóstico construído pelos pesquisadores do Ipea-SMDU/SP, duas entre as seis causas críticas que orientam ações primordiais ou estratégicas, elencadas pela equipe, são centrais para o objeto desta pesquisa: *i*) concentração dos investimentos públicos e privados em áreas dotadas de infraestrutura, em detrimento do princípio de igualdade social; e *ii*) insuficiência da distribuição de equipamentos e espaços públicos de qualidade para a fruição da vida cotidiana.

Com relação à primeira causa, o desafio proposto está em estabelecer novos padrões de concentração das atividades sociais e econômicas no âmbito da cidade, como vislumbram os projetos do Apoio Norte, Arco Tietê e do Futuro, especialmente com relação às despesas em investimentos públicos, lançamentos imobiliários e localização de outras atividades. No caso da segunda causa crítica, destaca-se o potencial da distribuição do investimento em equipamentos, infraestrutura e serviço, inclusive sob o aspecto da vinculação da arrecadação às qualidades e às metas de expansão da infraestrutura, como suporte econômico e financeiro à universalização dos serviços públicos.

A referência teórica do método de análise baseia-se na apreensão das múltiplas determinações como uma unidade do diverso e o seu resultado. Assim, o concreto pensado é entendido como a síntese das múltiplas relações ou determinações (Marx, 1999, p. 39). Por conta da característica propositiva do trabalho, opta-se pela discussão de caráter teórico e de alguns pressupostos, evidenciados nas notas de rodapé, em geral dedicadas a este fim. Neste caminho, estabelecem-se as relações determinantes mais gerais da produção e da valorização da riqueza urbana da cidade: as condições das famílias, da infraestrutura e da produção imobiliária para a reflexão sobre a ação do setor público e a proposição de um padrão mais substancial de financiamento da política urbana, apoiado pelo incremento do imposto territorial urbano, diante dos desafios da cidade nas condições de cidadania dos moradores.

A partir do conceito de renda real, constituído sob o aspecto monetário e não monetário (Harvey, 1980 *apud* Ribeiro e Ribeiro, 2013), ou do antivalor de Oliveira (1988), considera-se o investimento público fundamental para a redistribuição das condições de rendas não monetárias ou de valor na direção das classes mais pobres.

Parte-se do mesmo suposto de Ribeiro e Ribeiro (2013, p. 10-11) observado nas causas críticas:

os recursos coletivos existentes na sociedade contemporânea, que podem contribuir para a melhoria das condições de vida, são distribuídos de modo desigual na cidade, repercutindo conhecidamente sobre o fortalecimento dos que já detêm esses recursos, assim como a redução dos que não têm o mesmo padrão de bem-estar.

O que se procura investigar e construir referências é a necessidade, oportunidade e condição de investimento em capital fixo em sistemas como: água e esgoto, mobilidade, educação, saúde, produção da atividade econômica e cultural, regularidade e adequação de domicílios, parque ou cobertura vegetal nas regiões, entre outros aspectos a respeito dos quais haja registro e seja do âmbito da ação pública municipal.

O agrupamento de informações do conjunto de regiões administrativas (RAs) e subprefeituras explicita a estrutura da participação de domicílios com relação à representatividade e a características dos conjuntos de moradores, permitindo, em seguida, a incorporação de camadas analíticas do concreto pensado nesta investigação, especialmente referentes à produção da infraestrutura imobiliária residencial e econômica, ainda que lhe escapem diversos aspectos e dimensões, como dados da produção e dos preços realizados anualmente. O padrão de análise regional que se desenvolve parte das informações no conjunto de RAs, com infinitas possibilidades de desagregação e análises, com os limites e os cuidados devidos às respectivas bases de dados. A análise no âmbito da escala regional das RAs funciona como fio condutor da construção do pensamento crítico, analítico e propositivo desenvolvido no trabalho, com grande heterogeneidade de dados e relações, por vezes exploradas pelo contraste também das vizinhanças das subprefeituras, com as informações apresentadas ao fim da investigação nos específicos anexos, ou seja, para cada tabela com informações de RA há, nos anexos, o outra mostrando o dado para as subprefeituras que compõem a respectiva RA.

Com as referências socioeconômicas das famílias, considerando as condições de acesso a moradia, trabalho e renda, infraestrutura e serviços públicos, observadas pela quantidade e diversidade, busca-se caracterizar o conjunto regional de vizinhanças, com base em indicadores formulados a partir da razão ou concentração das variáveis selecionadas. Esta caracterização serve como suporte para a interpretação das dinâmicas e estratégias imobiliárias e como referência de prioridade, continuidade e previsibilidade de expansão de equipamentos, infraestrutura e serviços, tendo em vista a universalização dos serviços públicos disponibilizados ou não nos distritos, subprefeituras e RAs, que, muito além do consumo, são direitos básicos.

<sup>9.</sup> Como a informação desagregada sobre os contribuintes e as condições de contribuição do IPTU não pôde ser disponibilizada na oportunidade desta investigação, não foi possível produzir os dados para as subprefeituras. Por isso, não há o referido anexo para essa tabela.

O método de análise baseia-se em indicadores (especificados nos quadros 1 e 2), construídos por meio de quocientes de concentração, médias e ponderações, a fim de que possam ajudar a acompanhar determinados aspectos das intervenções urbanas públicas e privadas, entre os quais se destacam: *i*) concentração e crescimento populacional; *ii*) estrutura do conjunto e espécie domiciliar; *iii*) concentração do emprego, massa salarial e das atividades; *iv*) classes regionais predominantes de renda; *v*) classe de cidadania percebida pelo indicador geral (Igeral) de infraestrutura urbana; *vi*) concentração seletiva do mercado da construção; *vii*) valorização imobiliária de novos e antigos, a partir dos dados considerados para efeito do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);<sup>10</sup> e *viii*) conjunto regional de contribuintes e contribuição do IPTU.

A análise da dinâmica imobiliária se constrói por meio do agrupamento das empresas em tercis, por escala de produção de lançamentos, considerando a sua participação relativa nas sub-regiões, comparadas ao total de unidades, área em metros quadrados e receita em reais (medida pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) de 2013), entre 2000 e 2011, conforme os registros dos dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a fim de se analisar conduta, desempenho e estratégia territorial e poder de mercado dos conjuntos empresariais. A partir da oferta total agregada de lançamentos, observa-se a abrangência deste conjunto com relação à outra base de dados (o Censo Demográfico, produzido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE), que registra os novos domicílios com moradores, indicando as capacidades de explicação das informações, lacunas e limites em diferentes contribuições para a compreensão da transformação ocorrida ao longo dessa década, no que diz respeito à dinâmica de produção imobiliária. Esta análise permitirá o relacionamento da oferta às condições de produção, compreendidas também sob o aspecto socioeconômico das famílias e dos equipamentos públicos.

No quadro 1, os indicadores iniciais, marcados sob a cor cinza, relacionam-se mais diretamente com o lado da demanda da produção da cidade, considerando famílias, moradores, domicílios e condições de emprego e renda. Os indicadores sob a cor branca orientam-se a acompanhar a dinâmica de produção e valorização imobiliária residencial. Ambos os conjuntos consideram aspectos importantes tanto para o mercado imobiliário formal quanto para o informal (residencial e de infraestrutura), assim como constituem-se como referência relevante para a reflexão acerca das condições tributárias.

<sup>10.</sup> Nem todos os indicadores desejáveis puderam ser elaborados, pela disposição de informações, no limitado tempo de investigação tão abrangente. Entre eles, ficaram para outra oportunidade: a taxa de valorização imobiliária de imóveis novos e antigos, construída por meio da informação da avaliação do bem para efeito do imposto; e o universo cadastrado para a finalidade do IPTU, valor do imposto, alíquota e isenções por períodos selecionados, o que seria a base para a prestação de contas da arrecadação. Este último aspecto, contrastado ao planejado da ação em realização, entende-se como imprescindível para a justificativa de recursos necessários para a universalização dos servicos públicos.

QUADRO 1 Conjunto de indicadores, por tema, tipo de informação, fonte e elaboração da base de dados, e o respectivo cálculo

Indicadores	Tema	Informação	Fonte e elaboração	Cálculo
Índice de domicílios com relação a moradores (IDM)	Habitação	Número de domicílios e moradores (IBGE)	IBGE – Censos Demográficos (2000 e 2010)	= (Domicílios região/município)/ (Moradores região/município)
Índice de crescimento de domidilos com relação a moradores (ICDM)	Habitação	Número de domicílios e moradores (IBGE)	IBGE – Censos Demográficos (2000 e 2010)	= (Domicilios 2010-2000)/ (Moradores 2010-2000)
Empreno/populacão		Pessoas empregadas	Relação Anual de Informações Sociais (Rais) — Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) 2000 e 2010	= Empregados/população com mais
economicamente	Trabalho	Pessoas de 10 anos ou mais de idade, com rendimento	IBGE — Censos Demográficos (2000)	de 10 alios
ativa (PEA)		População residente de 10 anos ou mais de idade	IBGE – Censos Demográficos (2010)	2010: população com mais de 10 anos, com renda
Média salarial	Trabalho	Pessoas empregadas e salários	Rais — MTE 2000 e 2010	= Salário região/empregados região
Poder de mercado	Desenvolvimento	Desenvolvimento Unidade, área útil, preço de venda e referência para	Embraesp — Centro de Estudos da Metrópole (CEM) 2012	= Produção empresa (regional/municipal)/ Produção total (regional/municipal)
	900000000000000000000000000000000000000	atualização de preço (101-101)	Ipeadata — Fundação Getulio Vargas (FGV) 2013	Produção: unidades, área útil e receita
Lançamentos 00-11/	1	Número de domicílios e moradores (IBGE)	Embraesp — CEM 2012	= Lançamentos (2000 a 2011)/
domicílios 00-10	חמטוומלמט	Unidades lançadas, ano e territorialidade	IBGE — Censos Demográficos (2000 e 2010)	Domicílios (2010-2010)
Preço do m² útil	Habitação	Preço de venda, área útil, ano e territorialidade	Embraesp – CEM 2012	= Receita total empreendimentos/ áreal útil total
Preço médio da unidade	Habitação	Preço de venda, área útil, ano e territorialidade	Embraesp — CEM 2012	= Receita total empreendimentos/ unidades totais
		Preço de venda da unidade, ano e territorialidade	FGV; Ipeadata	- Proco módio do vina de DAAV /ICB DIV
Preço da habitação/salário mínimo (SM) 2013	Habitação	IGP-DI – geral, centrado, fim período, anual, indice (1994 => 2013)	Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos (Dieese)	SM nominal de 2013
		SM em 2013	Embraesp — CEM 2012	PMV (IGP-DI) = P + P ((IGPM-DI 2013 - IGPM-DI ano langamento) - 1)

Elaboração do autor.

QUADRO 2 Sistema de indicadores, por tema, tipo de informação, fonte e elaboração da base de dados, e o respectivo cálculo

Indicadores	Tema	Informação	Fonte e elaboração	Cálculo
lagua	Água	Domicílios com acesso a rede geral, poço ou nascente (IBGE)	IBGE – Censos demográficos (2000 e 2010)	= 1 - ((total - (rede geral + poço))/total)
lesg	Esgoto	Domicílios ligados à rede geral	IBGE – Censos demográficos (2000 e 2010)	= 1 - ((total - (rede geral + pluvial))/total)
lreg	Habitação regular	Estimativas de domicílios em favelas do município de São Paulo, subprefeituras e distritos municipais (2000 e 2008 a 2012)	Secretaria Municipal de Habitação (Sehab)/Sistema de Informações para Habitação Social na Cidade de São Paulo (Habisp) – SMDU/ Departamento de Estatística e Produção de Informação (Dipro)	= 1 - (favelas/(total/2))  Ponderado por 2 = maior escala
qoml	Mobilidade	Terminais e corredores existentes Estações de metrô	São Paulo Transporte S.A. (SPTrans) Metrô de São Paulo	= (terminal+corredor+metrô)/3
Isau	Saúde	Ambulatórios especializados, apoio e diagnósticos e hospitais	Cadastro de estabelecimentos e serviços de saúde (2004 e 2010) – SMDU/Departamento de Produção e Análise de Informação (Deinfo)	= Estabelecimentos/(moradores /5.000)
		População total de moradores	IBGE — Censos Demográficos (2000 e 2010)	Ponderado por 5.000 = menor escala
100	المتارين الم	Alunos e estabelecimentos	Censo Escolar (2003 e 2010)	= Estabelecimentos/(((C&A + alunos)/2)/200)
nnai	Euucação	Crianças e adolescentes de até 24 anos moradores (C&A)	IBGE – Censos Demográficos (2000 e 2010)	Ponderado por 200 = menor escala
±.	\$ # # *	Salas de cinemas, shows, concertos, teatros, galerías de artes, bibliotecas, museus etc.	Equipamentos culturais no município de São Paulo (2003 e 2010) — SMDU/Deinfo	= Estabelecimentos/(moradores /400 e 500)
	Cultula	População total de moradores	IBGE — Censos Demográficos (2000 e 2010)	Ponderado por 400 (2010); e 500 (2003) = menor escala
		Pessoas empregadas	Rais – MTE 2000 e 2010	V00000 00 01 2 (01000) 21 A 701/1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2
lemp	Emprego	Pessoas de 10 anos ou mais de idade, com rendimento	IBGE – Censo Demográfico (2010)	= Emprego((PEA/8 (2010); e 10,89 (2000))
		População residente de 10 anos ou mais de idade	IBGE – Censo Demográfico (2000)	Ponderado por 10,69 e 6 = maior escala
		Parques	Guia dos parques municipais, 4.º ed., Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente de São Paulo (SVMA)/Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), 2014	= Área parques/(moradores /(65,215))
		População total de moradores	IBGE – Censos Demográficos (2000 e 2010)	Ponderado por 65,2 = maior escala
amp	Ambiente	Cobertura vegetal (m²)	SVMA (1999), Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão de São Paulo (Sempla)/Dipro	= (cobertura vegetal/moradores)/3.144,45
		População total de moradores	IBGE — Censos Demográficos (2000 e 2010)	Ponderado 3.144,4 = maior escala; fator 2,9 (interbase de dados)
Igeral	Classe de cidadania	lagua, lesg, ledu, Isau, Icult, lamb, lemp, Ireg e Imob		= Soma(indices)/7 Ponderado 7 = gradação

Elaboração do autor.

O sistema de indicadores da política pública urbana, construído por meio de conjuntos de relações sociais, econômicas e políticas, consiste em parâmetros para a observação da qualidade da infraestrutura urbana (capital fixo, escala e abrangência). Esta proposta, em grande parte, inspira-se em iniciativas similares de construção de indicadores de qualidade de vida urbana (IQVU, 2008), de vulnerabilidade social (Ferreira, 2013) e de bem-estar urbano (Ribeiro e Ribeiro, 2013), para citar algumas das boas referências recentes. Entretanto, esta investigação organiza-se em função de uma finalidade mais específica, qual seja, a de sugerir os conceitos, parâmetros e condições apropriadas para a integração da política fiscal, articulada à progressividade do imposto territorial, como meio de financiamento de uma política pública universal, no seu acesso, distribuição, diversidade e qualidade, no conjunto da cidade.

O Igeral refere-se à classe de cidadania da região e da subprefeitura, como conjunto abrangente dos demais indicadores, permitindo a avaliação e a proposição de política fiscal para controle da valorização, recuperação do investimento público e das despesas dirigidas ao desenvolvimento pela desconcentração de equipamentos públicos, infraestrutura e serviços. Alguns indicadores estruturais, como renda e população, com origem em dados do Censo do IBGE, servem como referência ao longo desta década. Os serviços públicos de produção de dados são decisivos para o reconhecimento da qualidade e da diversidade dos equipamentos que caracterizam as vizinhanças urbanas, fornecendo referências sobre as condições de cidadania e contribuição fiscal, e com certa proximidade da geração da informação com relação ao impacto advindo das ações da gestão pública e da iniciativa privada. Entre os maiores limites e dificuldades deste sistema de indicadores, destaca-se justamente a disposição de informações desagregadas, com continuidade das séries históricas, sob os sucessivos governos, como se verá ao longo do trabalho – ainda que se tenha avançado recentemente na produção e na publicização destas informações.

A organização da investigação divide-se, então, em cinco etapas: *i*) caracterização socioeconômica das famílias: pela consideração da distribuição da população, domicílios, emprego e das classes de renda nos territórios das subprefeituras e RAs e no município de São Paulo; *ii*) o sistema de infraestrutura municipal: disposição ou falta de infraestrutura dos serviços públicos (acesso a redes de água e esgoto, área regular, estabelecimentos de saúde, educação, cultura, meio ambiente, mobilidade e distribuição do emprego); *iii*) os segmentos da produção imobiliária: observados pela estrutura, conduta, desempenho, estratégia territorial e poder de mercado; *iv*) a relação territorial das despesas em equipamentos, infraestrutura dos serviços públicos e lançamentos imobiliários, ante as características das vizinhanças; e *v*) análise das condições institucionais relativas à progressividade do tributo territorial urbano, reconhecendo não só o aspecto da determinação dos valores (uma tarefa que se argumentará de difícil resolução), mas especialmente considerando as condições de

valorização dos imóveis, aqui entendidas pelo desenvolvimento de equipamentos, decorrentes de projetos relacionados a sistemas e metas de distribuição para a elevação da qualidade dos serviços públicos.

Com as referências e os meios apresentados, torna-se possível construir uma leitura do concreto pensado a partir da síntese das múltiplas relações incorporadas, mas sem se basear na enganosa concepção da "determinação" do valor. 11 Com as devidas mediações, ao fim, espera-se construir uma referência propositiva a respeito do estímulo ao adensamento construtivo, populacional e socioeconômico, pelo uso mais intenso de terrenos pouco construídos, nas áreas dotadas de infraestrutura mais completa, e, sobretudo, à desconcentração de equipamentos públicos, mantida pela progressividade do imposto territorial e imobiliário. Além disso, espera-se elaborar uma estimativa de contribuição ao fundo público para o estabelecimento de condições financeiras de investimento, qualificação e universalização dos equipamentos públicos, relacionados a direitos básicos, que, na ponta, são de responsabilidade do município, no sentido de assumir a parte que lhe cabe do desafio da integração intergovernamental da política pública urbana. A concretude de tal iniciativa, porém, coloca-se sobre a necessidade de concepção de sistemas municipais de serviços públicos que extravasem o município em direção à cidade-metrópole no estabelecimento de projetos, orçamentos e ações que justifiquem a mobilização dos recursos exigidos da sociedade paulistana, para que a cidade em seu conjunto transforme as condições gerais de vida.

## 3 CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÔMICA DAS FAMÍLIAS SEGUNDO A DISTRIBUIÇÃO DOS MORADORES, POR ESPÉCIE DOS DOMICÍLIOS, CONCENTRAÇÃO DO EMPREGO E CLASSES PREDOMINANTES DE RENDAS

A primeira dimensão na construção da caracterização da realidade concreta da cidade, como elemento primordial, considera a distribuição dos moradores, domicílios e empregos, assim como a predominância da renda regional, tendo em vista o reconhecimento de sua íntima relação junto à dinâmica de produção imobiliária e mesmo fiscal do Estado. Algumas questões são tratadas inicialmente, como a dinâmica de crescimento da concentração de moradores, domicílios, emprego e renda. Outras serão desenvolvidas nos tópicos posteriores, relacionados à distribuição da infraestrutura e da oferta de lançamentos imobiliários dos diversos

<sup>11.</sup> Este trabalho desenvolve alguns aspectos da compreensão da dinâmica de valorização imobiliária, por meio de conceitos e relações propostas por Minsk (2013). Nessa perspectiva, parte-se do aspecto crucial de dois tipos de preços básicos da economia capitalista: os de produtos correntes e os de ativos produtivos existentes, ambos diretamente relacionados ao sistema e à estrutura das propriedades financeiras. Um aspecto primordial da mercadoria imobiliária a se especificar está na interconexão do preço do lançamento de novas unidades em relação ao estoque de antigas e dos bens de investimento, mas também quanto ao preço de ativos de capital como meio de financiamento da produção e do consumo. Ainda assim, a realização deste estudo ocorre com base nos preços de oferta (Embraesp-CEM), por falta de melhores informações, em especial, de avaliações dos preços das vendas realizadas de imóveis novos e antigos, que são registrados para a contribuição do ITBI e permitiriam, em tese, relacionar o mercado imobiliário, com a sua referência mais absoluta, o mercado em geral e o financeiro.

segmentos do mercado, assim como da política fiscal em sua face tanto da despesa como da arrecadação pública.

O IDM relaciona as categorias sob a razão da representatividade local no conjunto do município. O IDM igual a 1 (IDM = 1) indica uma relação de proporção de domicílios por moradores, igual à razão do total de domicílios por total de moradores do município. Desse modo, as regiões Centro (1,33), Oeste (1,14) e Sul I (1,10), e próximos na Leste I (1,01) e Norte I (0,99), mostram, como conjunto, uma maior proporção relativa de domicílios, com relação ao número de moradores, ainda que sob grande heterogeneidade interna. Nos conjuntos mais distantes, essa proporção se inverte com uma menor proporção do conjunto de domicílios comparada ao de moradores – regiões Leste II (0,92), Norte II (0,95) e Sul II (0,95) –, com os piores resultados na região Leste II, subprefeituras (anexo A) de Cidade Tiradentes e Guaianases (0,90), e na Sul II, em Parelheiros (0,89).

O indicador da razão do crescimento dos domicílios, segundo o ICDM, trabalha a razão de crescimentos de domicílios nas diferentes regiões, com referência na expansão do conjunto municipal. Mostra que a região Sul I (1,25) e a Norte I (0,88) apresentaram um aumento substancialmente maior do número de domicílios comparado ao de moradores, captado entre os censos demográficos de 2000 e 2010, bastante superior ao resultado do conjunto do município (0,68) e das regiões periféricas, especialmente a Sul II (0,52) e a Norte II (0,59). No Centro, a ocupação de imóveis vagos, como se verá à frente, explica uma parte importante do aumento dos domicílios ocupados permanentemente, mas é o substancial crescimento dos moradores que reduz em grande medida o ICDM dessa região (0,59).

TABELA 1

Participação dos moradores e domicílios por RAs, média de moradores nos domicílios e taxas relativas de crescimento (2000-2010)

RAs	Participação dos moradores na vizinhança em 2010 (%)	Participação dos domicílios na vizinhança em 2010 (%)	IDM	Média de moradores por domicílio em 2000	Média de moradores por domicílio em 2010	Crescimento de domicílios 2010/2000 (%)	Crescimento de moradores 2010/2000 (%)	ICDM
Centro	3,8	5,0	1,33	2,55	2,37	27,2	18,0	0,59
Leste I	14,4	14,5	1,01	3,40	3,10	12,8	3,0	1,25
Leste II	21,2	19,5	0,92	3,77	3,42	16,3	5,5	0,78
Norte I	8,1	8,0	0,99	3,45	3,16	13,9	4,6	0,88
Norte II	11,6	11,0	0,95	3,61	3,31	18,2	8,5	0,59
Oeste	9,1	10,3	1,14	3,10	2,75	25,6	11,4	0,72
Sul I	9,2	10,1	1,10	3,17	2,85	20,7	8,4	0,77
Sul II	22,8	21,7	0,95	3,66	3,30	26,3	13,8	0,52
Total do município	100,0	100,0	1,00	3,46	3,14	19,7	8,4	0,68

Fonte: Censos demográficos de 2000 e 2010.

As subprefeituras das regiões Leste I e Norte I (anexo A) mostraram-se bem mais heterogêneas, com extremos entre o IDM da Leste I, da Mooca (1,09), com maior crescimento dos domicílios, e Vila Prudente e Sapopemba (0,98), com maior participação dos moradores; e na Norte I, entre Santana (1,07) e Jaçaná (0,92). Do ponto de vista do ICDM, na região Leste I, a Penha (-47,77) representava um crescimento exacerbado de domicílios junto com a redução dos moradores, portanto, com resultado de sinal negativo, tal como os resultados de ICDM da região Norte I, a subprefeitura de Vila Maria (-1,06). Nas subprefeituras das regiões Sul I e Oeste, os extremos deram-se sempre com a expansão proporcionalmente maior dos domicílios, como entre Vila Mariana (1,24) e Jabaquara (1,03), e Pinheiros (1,32) e Butantã (1,00), com resultados bem acima do total da razão do crescimento de domicílios sobre o crescimento de moradores no município (0,68).

A distribuição de população e moradia evidencia um padrão de concentração, que se reitera sob os diferentes aspectos analisados, no qual a maior parte da população (55,6%) se concentrava nas RAs mais distantes, como a Leste II, Norte II e Sul II, vivendo sob uma densidade maior de moradores por domicílio e menor taxa de crescimento de domicílios por moradores. Já o Centro (3,8%), Norte I (8,1%), Oeste (9,1%) e Sul I (9,2%), com 22% da população junto às áreas Leste I e Norte I, que representam mais 22,4%, passaram por uma redução da densidade (moradia por pessoas) e, simultaneamente, a uma taxa maior de crescimento (ICDM) do conjunto dos domicílios sobre o de moradores.

Outro aspecto que se observa destes conjuntos é a participação dos domicílios particulares de uso ocasional, que também indicam uma diferenciação importante, das regiões Centro (5%), Oeste (3,1%) e Sul I (2,2%), assim como os maiores estoques de domicílios vagos, respectivamente, 9,4%, 9,4% e 9,1%. As regiões Leste I e Norte I também se destacam com uma participação relevante de domicílios vagos (9% e 7,6%) e menor participação de uso ocasional (1%). A tendência geral do mercado imobiliário do município tem sido o crescimento de 10% dos domicílios particulares, dos quais os ocupados cresceram a uma taxa de 19,5%, considerando a redução do estoque de domicílios vagos, de mais de 30%, o que explica em parte o crescimento também dos domicílios de uso ocasional (37,7%), ainda que seja um segmento modesto do mercado imobiliário (1,5% do total). As subprefeituras da Sé (5,2%), Pinheiros (5,4%), Vila Mariana (4,1%), Parelheiros (4,6%) e Santo Amaro (2,3%) apresentaram os maiores percentuais de domicílios de uso ocasional (entendido como opção de investimento imobiliário), superior à média municipal (1,2%), expressando as condições diferenciadas dessas áreas de valorização (anexo B).

TABELA 2

Domicílios particulares permanentes, por RAs, conforme a espécie de uso, a distribuição em 2010 e o crescimento entre 2000 e 2010 (Em %)

	[	Distribuição em 201	0		Crescimento	entre 2000 e 2010	
RAs	Particular (ocupado)	Particular (uso ocasional)	Particular (vago)	Total	Particular (ocupado)	Particular (uso ocasional)	Particular (vago)
Centro	84,9	5,0	9,4	8,9	27,3	13,3	-42,6
Leste I	89,9	1,0	9,0	6,5	12,9	123,0	-25,5
Leste II	93,9	0,6	5,5	10,1	16,2	113,4	-39,5
Norte I	91,3	1,0	7,6	4,5	13,5	41,9	-38,1
Norte II	91,6	1,0	7,4	10,6	17,5	44,9	-22,7
Oeste	87,2	3,1	9,4	13,0	25,7	21,2	-16,6
Sul I	88,6	2,2	9,1	12,1	20,6	34,7	-16,9
Sul II	92,9	1,2	5,9	15,7	26,0	38,9	-36,6
Total do município	90,9	1,5	7,5	10,7	19,5	37,7	-30,1

Fonte: Censos demográficos de 2000 e 2010.

Uma relação social fundamental da vida da população são as condições de trabalho, que, segundo o registro da Rais-MTE para o ano de 2010, em que o emprego abrangia cerca de 3,9 milhões de pessoas, das quais grande parte concentravase na região Centro (17,3%), Oeste (28,7%), Sul I e Sul II (13,2%) e Leste I (12%), constituindo um conjunto de 84,3% do emprego formal do município. Ainda se destaca que a oferta se concentrava nas subprefeituras da Sé (17,3% do emprego formal, Rais-MTE), Mooca (6,8%), Lapa (9,2%), Pinheiros (15%), Vila Mariana (8,3%) e Santo Amaro (7,5%), todas com o nível de emprego disponível no local acima da PEA de moradores (respectivamente, 2,26; 1,22; 1,80; 2,96; 1,39; 2,00) (anexo C). Isso deixa claro a pouca significância de oferta de emprego e de concentração das outras regiões do município, Leste II (4,8%), Norte II (4,5%) e Norte I (6,3%).

Mesmo com o crescimento pouco superior da região Leste II (85,1%) à média geral do município (66,5%), como mostra o emprego (Rais-MTE) relacionado à população com mais de 10 anos, com rendimento (segundo o Censo IBGE), esta região dispõe de muito pouco emprego, com resultado de 0,16, ou seja, o emprego formal existente na região representava 16% do total de moradores economicamente ativos. As regiões de maior média salarial foram Centro, Oeste e Sul I, juntamente com Sul II, enquanto nas regiões Leste e Norte, mais pobres, a situação salarial piora à medida que se afasta do Centro. O Centro apresenta uma oferta de emprego relativa, que é mais que o dobro da população moradora (2,26), evidenciando a vantagem local no mercado de trabalho. As regiões Oeste

(1,73) e Sul I (0,80) possuem uma menor representatividade, porém bastante acima da concentração de emprego nas demais regiões, cuja relação de emprego local por morador economicamente ativo no município estava em torno de 0,62.

TABELA 3
Emprego total do município por RAs, crescimento entre 2000 e 2010, relação do emprego local com a PEA e média de salário em 2010

RAs	Total de empregos em 2010	Participação em 2010 (%)	Crescimento entre 2000 e 2010 (%)	Emprego/PEA (%)	Média salarial (R\$)
Centro	674.623	17,3	62,3	2,26	1.904
Leste I	466.858	12,0	60,6	0,49	1.315
Leste II	189.362	4,8	85,1	0,16	1.295
Norte I	245.922	6,3	61,5	0,46	1.454
Norte II	176.900	4,5	65,3	0,25	1.559
Oeste	1.121.508	28,7	76,1	1,73	2.427
Sul I	514.315	13,2	58,0	0,80	2.103
Sul II	515.656	13,2	63,7	0,38	2.211
Total do município	3.905.144	100,0	66,5	0,62	1.977

Elaboração do autor.

Fonte: Censo Demográfico (2010) e Rais-MTE (2010).

A estratificação de renda do(a) chefe(a) dos domicílios, em termos de padrões de predominância, conforme o critério de determinação em três classes de renda por RAs, caracterizou-se por uma única classe (baixa, média ou alta renda), quando a maior delas representava um número superior ao dobro da segunda, refletindo uma homogeneidade maior de renda; e quando não, as duas classes de renda mais frequentes indicavam um padrão regional mais heterogêneo. Destaca-se que em nenhuma das unidades analisadas, entre RAs e subprefeituras, houve a predominância única da alta renda, no máximo de média-alta, como nas subprefeituras de Pinheiros e Vila Mariana. Somente o distrito do Morumbi (que integra a Subprefeitura do Butanta) constituiu-se na única área da cidade com predominância de renda alta-baixa, demonstrando a desigualdade de renda desta vizinhança. Do ponto de vista das RAs, novamente chama a atenção as regiões Centro, Oeste e Sul I, com renda predominantemente média, com uma menor proporção de baixa renda, mas ainda se constituindo na segunda magnitude predominante, embora com as maiores concentrações de população de alta renda, em contraste com a região Leste II (71,8%) e Sul II (66,7%), em que predominariam a população de até 2 SMs. No geral a predominância no município foi de população de baixa renda com o responsável recebendo menos de 2 SMs (56,1%), 35,6% do conjunto com média de renda entre 2 e 10 SMs e somente 8,3% dessa população com alta renda de mais de 10 SMs.

TABELA 4
Agrupamento do(a) chefe(a) dos domicílios particulares permanentes, em tercis por RAs, segundo classes e respectivas predominâncias do nível de renda em 2010 (Em %)

RAs	Até 2 SMs	Entre 2 e 10 SMs	Mais de 10 SMs	Predominância do nível de renda em 2010
Centro	32,55	51,29	16,16	Média-baixa
Leste I	52,73	41,53	5,74	Baixa-média
Leste II	71,77	27,48	0,75	Baixa
Norte I	53,31	39,98	6,70	Baixa-média
Norte II	62,42	34,71	2,87	Baixa-média
Oeste	32,38	41,39	26,23	Média-baixa
Sul I	38,97	42,48	18,55	Média-baixa
Sul II	66,73	28,25	5,02	Baixa
Total do município	56,08	35,62	8,30	Baixa-média

Fonte: Censo Demográfico 2010.

A predominância do nível de renda nas respectivas RAs denota de maneira simples a condição monetária do chefe do domicílio à época da pesquisa do Censo Demográfico 2010, destacando-se que as classes de mais altas rendas estavam presentes em todas as subprefeituras, com tendência a se concentrarem mais próximas às regiões de renda média e menos às de renda baixa. Esse padrão territorial de distribuição de renda confirma a divisão da cidade em uma área com predominância de população mais rica nas regiões Centro, Oeste e Sul I, mesmo havendo famílias pobres na vizinhança. A área mais pobre, com maior concentração de população com baixa renda, de até 2 SMs, está nas regiões Leste II, Sul II e Norte II, com menor participação da população dos estratos de renda média e alta. As regiões Leste I e Norte I apresentam uma distribuição de classe de renda bastante próxima à do município um pouco mais pobre.

Vale destacar que o padrão de renda predominante nesses grupos, especialmente no dos mais ricos, mas também no dos mais pobres, na condição de demanda solvável (com capacidade de pagamento monetário), relaciona-se com as condições da população no que diz respeito à moradia, densidade de moradores e espécie de uso (ocupado, ocasional e vago), assim como guarda relações com o emprego disponível e o salário médio regional, tanto pelo aspecto do acesso a direitos e condições sociais como a investimentos e rentabilidade dos ativos imobiliários. Quando se determinam as condições de acesso aos insuficientes investimentos públicos realizados em infraestrutura e serviços, assim como aos privados, também se afeta a forma de acesso dos moradores (cidadãos) aos meios de transformação das condições socioeconômicas regionais, aos valores materiais e imateriais adotados pelos agentes para reconhecer e representar as suas classes, seus lugares e suas identidades.

# 4 O SISTEMA DE INFRAESTRUTURA MUNICIPAL: A DISPOSIÇÃO OU FALTA DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS — O ACESSO A REDES DE ÁGUA E ESGOTO, ÁREAS REGULARES, ESTABELECIMENTOS DE SAÚDE, EDUCAÇÃO, CULTURA, MEIO AMBIENTE, MOBILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DO EMPREGO

Os índices setoriais e o Igeral do conjunto de sistemas de direitos básicos buscam reconhecer como as políticas públicas do município têm contribuído para a elevação da qualidade de equipamentos, considerando a (des)igualdade da distribuição de infraestruturas. Entretanto, as informações públicas disponíveis sobre equipamentos e serviços públicos nem sempre são marcadas por um padrão de continuidade das políticas públicas, com diferentes concepções que caracterizam os dados disponíveis, assim como a sua interrupção ao longo das sucessões de governos. Com isso em vista, busca-se nesta seção o estudo possível, lançando mão de dados disponíveis nos censos, em bases públicas e em toda a sorte de informações referentes ao diagnóstico, planejamento e execução das políticas públicas.

Importa lembrar agora algumas das especificidades dos indicadores, antes apresentados na seção sobre o método, para uma melhor compreensão dos resultados. No caso do saneamento ambiental de domicílios ligados à rede de água e esgoto, o indicador mostra a proporção relativa ao total de unidades a serem ainda ligadas na região, na subprefeitura e no município. No que se refere à regularidade de domicílios, considera-se a proporção de favelas que precisam ser adequadas no conjunto total de moradias, ainda que o número das unidades irregulares seja maior que o total de favelas. O indicador de mobilidade capta a existência de terminais urbanos, corredores de ônibus e estações de metrô, admitindo como ideal o sistema articulado por terminais, ônibus e metrô abrangendo todas as subprefeituras (considerando uma mesma velocidade média nos corredores, em rede ou radial). Esse conjunto de indicadores atingirá seu ponto ideal quando chegar a um, o que representaria a universalização das infraestruturas associadas, possibilitando a melhora dos serviços públicos.

Em saúde, educação, emprego, mobilidade, ambiente e cultura, segue-se a mesma lógica de indicador, no sentido de que os sistemas melhoram a sua competência na medida em que se aproximam de um. Às vezes, porém, o resultado difere pela lógica da dinâmica setorial de concorrência (dentro da política pública), em que a implantação de certos estabelecimentos, no âmbito do mercado, por sua escala de atendimento, especialização e volume de investimento, em certos casos, inibe, obstrui ou bloqueia a realização de novos investimentos em determinadas regiões, como no caso de um hospital de alta complexidade, ainda que, em outros casos, estimule a concentração por especialização como em serviços gastronômicos, turísticos e mesmo culturais. O fato crucial é que o investimento público, tal como o associado ao projeto de eixos, tem capacidade (teórica) de promover novas infraestruturas e estimular a ação privada, apoiando a desconcentração das atividades socioeconômicas, especialmente as de caráter imobiliário, assinalando

a direção de uma nova convenção social, como concebe Abramo (2007) para a cidade em seus subterritórios.

Esses indicadores apresentam certa arbitrariedade, o que não prejudica a sua capacidade de captar a dimensão qualitativa das infraestruturas investigadas. No caso da educação, utilizou-se como valor de ponderação a menor média regional (duzentos alunos por estabelecimento), considerando que as escolas menores, como as especializadas em línguas, artes ou técnicas etc., apresentam menor escala de alunos por estabelecimento, indicando a diversidade regional dos estabelecimentos para além dos ensinos fundamental, básico e universitário, que se caracterizam por grandes estabelecimentos em número de alunos. A média da soma do número de alunos e moradores com idade de 0 a 24 anos busca relacionar a oferta de vagas ao número de moradores na região em idade mais frequente de estudo. Na saúde, foram considerados somente os estabelecimentos mais especializados, como hospitais, ambulatórios, centros de apoio e diagnóstico, sem contar os postos e unidades básicas de saúde, para captar os estabelecimentos de maior complexidade do sistema, que, por isso, localizam-se de forma mais concentrada com relação à distribuição da população, ponderada pela escala de 5 mil usuários. As casas de cultura foram consideradas numa escala de quinhentos e quatrocentos usuários por estabelecimento do conjunto regional de moradores, respectivamente entre os anos 2000 e 2010, o que indica uma melhora do ponto de vista da expansão do número de estabelecimentos por usuários.

No caso da infraestrutura ambiental, a área de cobertura vegetal era mais concentrada, com uma ponderação pela maior escala de 3.144 m<sup>2</sup> de cobertura vegetal por morador, em 1999, enquanto a maior concentração de área de parque era de 65 m<sup>2</sup> por morador em 2010, ambas na Subprefeitura de Parelheiros, com uma menor participação de grande parte dos demais conjuntos (exceção da Subprefeitura de Perus). Além disso, a concentração municipal da área de parques por moradores era 2,9 vezes menor que a da cobertura vegetal. O indicador do emprego, por sua vez, foi ponderado pela maior concentração de trabalho formal na Sé, considerada sob a razão da população moradora com mais de 10 anos com rendimento em 2000 e 2010, respectivamente, cerca de 10,7 a seis vezes maior o número de emprego com relação ao número de moradores. A queda dessa proporção pode ser explicada pelo aumento do número de domicílios ocupados por moradores na região dessa subprefeitura. No caso da regularidade da habitação, a ponderação por dois explica-se pela alta concentração de favelas na Subprefeitura de Vila Andrade, alcançando quase a metade do número de domicílios da região, consistindo-se na área de maior concentração relativa desta ocorrência, marcante também na Subprefeitura de Campo Limpo, assim como em toda a RA Sul II.

Então, entende-se, conforme o método de construção dos indicadores (quadro 2), a partir das unidades regionais, que, à medida que a infraestrutura e os serviços apresentam maior distribuição/universalização, o resultado fica mais próximo a um, e uma menor frequência no nível das subprefeituras dos equipamentos que servem de base para os direitos básicos, o resultado aproxima-se de zero. No caso dos serviços de água (0,995), esgoto (0,920) e regularidade da habitação (0,784), todos ficaram acima da média do indicador geral (Igeral do município de São Paulo, 0,56), expressando um maior grau de desconcentração em 2010. Tanto a falta de ligação de esgoto e água como de regularidade de moradias, vale a ênfase, ocorrem com maior frequência nas áreas com pior infraestrutura e menor Igeral, enquanto os indicadores de mobilidade (0,430), educação (0,333), saúde (0,109), emprego (0,102), ambiente (0,063) e cultura (0,053) ficaram abaixo do resultado total geral, expressando maior concentração destas infraestruturas.

Com relação ao Igeral, destacam-se novamente as regiões Centro (0,78), Oeste (0,65) e Sul I (0,62), que apresentaram um índice acima da média. As regiões Leste I (0,56) e Norte I (0,53) apresentaram um Igeral mais próximo ao da região Sul I que ao da Leste II. Já as regiões Leste II (0,48), Norte II (0,50) e Sul II (0,49) reiteram a sua pior condição. Nas áreas mais ricas em infraestrutura, que abrangem as regiões Centro, Oeste e Sul I, entre os melhores resultados dos indicadores específicos dos equipamentos analisados, somente o aspecto ambiental e, no caso da região Sul I, a regularidade de habitação e cultura ficaram abaixo do resultado do município. As regiões Leste I e Norte I, as substanciais diferenças abaixo do resultado do município, explicitam-se nos equipamentos de educação e saúde, ainda que próximos ao resultado do total, e, no caso de emprego, cultura e parques, bastante abaixo do indicador do município. No caso das regiões Leste II, Norte II e Sul II, à exceção da primeira região, com resultado próximo ou superior ao do município em educação e saúde, nos demais aspectos de infraestrutura de água, esgoto, habitação regular, emprego, cultura, apresentaram um baixo indicador. O indicador ambiental mostra que nas regiões mais distantes, onde há expressiva concentração, por falta dos demais elementos de infraestrutura, o potencial do serviço que poderia ser prestado às vizinhanças do seu entorno não se realiza, somado à escassez de parques e cobertura vegetal em grande parte das regiões e subprefeituras da cidade.

A região Sul II, que apresentou o baixo Igeral (0,49), desagregada por subprefeitura, explicita o caso de Santo Amaro e Campo Limpo (anexo E), como sendo sistematicamente a primeira área com infraestrutura superior, mais próxima às condições de Vila Mariana que das demais subprefeituras de sua RA (região Sul II). A região Leste II, com Igeral um pouco pior (0,48), apresentava maior homogeneidade na sua falta de infraestrutura entre as suas subprefeituras. Na região Oeste a falta de infraestrutura mostrou-se elevada entre vizinhos das subprefeituras

de Pinheiros (0,81) e de Butantá (0,52), explicada pela pior realidade da segunda área, em regularidade de moradia, mobilidade, emprego, saúde, educação e cultura. A mesma desigualdade de infraestrutura também se encontra na região Sul I, cuja vizinhança da Vila Mariana (0,71), comparada a do Jabaquara (0,54), difere muito nas condições de infraestrutura e, portanto, dos serviços públicos oferecidos.

TABELA 5
Indicadores da concentração relativa de infraestrutura setorial, social e econômica, por RAs e predominância de renda em 2010

RAs	Renda	lagua	lesgoto	Ireg	Imob	leduc	Isau	lemp	Iamb	Icult	Igeral
Centro	Média-baixa	0,998	0,996	0,995	1,000	0,431	0,308	0,375	0,006	0,382	0,78
Leste I	Baixa-média	0,998	0,967	0,867	0,500	0,389	0,103	0,081	0,009	0,030	0,56
Leste II	Baixa	0,990	0,902	0,827	0,143	0,346	0,076	0,026	0,039	0,014	0,48
Norte I	Baixa-média	0,995	0,940	0,894	0,222	0,401	0,127	0,077	0,003	0,026	0,53
Norte II	Baixa-média	0,992	0,912	0,730	0,333	0,333	0,073	0,041	0,078	0,010	0,50
Oeste	Média-baixa	0,998	0,969	0,844	0,667	0,471	0,118	0,287	0,011	0,199	0,65
Sul I	Média-baixa	0,997	0,967	0,762	0,778	0,425	0,209	0,132	0,018	0,051	0,62
Sul II	Baixa	0,994	0,839	0,607	0,500	0,271	0,080	0,064	0,084	0,024	0,49
Total do município	Baixa-média	0,995	0,920	0,784	0,430	0,333	0,109	0,102	0,063	0,053	0,54

Fonte: Censo Demográfico 2010; Deinfo (2010) e Rais-MTE (2010).

Uma comparação entre os indicadores de 2010 e 2000 é possível, considerando, porém, que, em muitos casos, as informações disponíveis eram de diferentes datas e posteriores (Cultura – 2003; Educação – 2003; e Saúde – 2004), similares (área de cobertura vegetal em vez da área de parques) ou aproximadas (pessoas com mais de 10 anos com rendimento ou pessoas com mais de 10 anos chefe de família). De maneira geral, no município (total geral), os indicadores melhoraram, como no caso de água (0,994 para 0,995), esgoto (0,872 para 0,920), mobilidade (0,376 para 0,430), educação (0,271 para 0,333), saúde (0,092 para 0,109), emprego (0,073 para 0,102) e mesmo cultura (0,041 para 0,053). A exceção foram os indicadores de regularidade da moradia (0,808 para 0,784) e ambiental (0,068 para 0,063), indicando uma possível piora. O Igeral resultou em uma leve melhora, expressando, em geral, maior distribuição e qualificação da infraestrutura.

Além disso, importa mencionar que Centro, Oeste e Sul I já se constituíam, desde antes de 2000, nas melhores regiões, considerando a infraestrutura social e econômica disponível (Villaça, 2001). Destaca-se a região Oeste pelo aumento do Igeral (0,60 para 0,65), promovido pela melhoria da infraestrutura de esgoto, mobilidade, educação, cultura e emprego, mesmo com o agravamento da situação de regularidade da moradia, infraestrutura de saúde e ambiente. Chama também atenção a região Sul II, onde houve piora sob o aspecto da regularidade da moradia

(Ireg 0,810 para 0,607), sendo que o resultado geral se manteve (0,49) por conta da melhora da mobilidade (Imob 0,333 para 0,500), apesar de não ter ocorrido a mesma melhora com os demais indicadores desta região, como água, esgoto, educação, saúde e emprego, que avançaram num ritmo menor. Na sequência, em qualidade relativa de infraestrutura geral, as regiões Leste I (Igeral 0,55 para 0,56) e Norte I (Igeral 0,53 em 2000 e 2010), que já apresentavam melhores condições que a Leste II (Igeral 0,44 para 0,48) e Norte II (Igeral 0,47 para 0,50), avançaram menos na redução da diferença de infraestrutura entre regiões.

TABELA 6
Indicadores da concentração relativa de infraestrutura setorial, social e econômica, por RAs e predominância de renda em 2000

RAs	Renda	lagua	lesgoto	Ireg	Imob	leduc	Isau	lemp	lamb	Icult	Igeral
Centro	Média-baixa	1,000	0,996	0,990	1,000	0,376	0,003	0,321	0,269	0,330	0,76
Leste I	Baixa-média	0,999	0,949	0,958	0,500	0,284	0,006	0,098	0,059	0,029	0,55
Leste II	Baixa	0,990	0,841	0,820	0,143	0,222	0,028	0,043	0,016	0,005	0,44
Norte I	Baixa-média	0,996	0,920	0,938	0,333	0,306	0,066	0,073	0,056	0,015	0,53
Norte II	Baixa-média	0,992	0,874	0,755	0,250	0,248	0,067	0,059	0,030	0,003	0,47
Oeste	Média-baixa	0,998	0,953	0,889	0,444	0,365	0,035	0,136	0,202	0,155	0,60
Sul I	Média-baixa	0,998	0,951	0,849	0,889	0,327	0,009	0,204	0,101	0,047	0,62
Sul II	Baixa	0,988	0,719	0,810	0,333	0,232	0,199	0,055	0,048	0,017	0,49
Total do município	Baixa-média	0,994	0,872	0,808	0,376	0,271	0,068	0,092	0,073	0,041	0,51

Fonte: Censo Demográfico 2000; Deinfo (2000; 2003; 2004) e Rais-MTE (2000).

As informações da predominância do nível de renda regional, que aparecem entre os últimos censos demográficos, não podem ser diretamente comparadas umas com as outras, por conta da alteração da política salarial e da dinâmica do mercado de trabalho, que se transformou com a mudança das condições e da conjuntura macroeconômica que marcaram os respectivos períodos. Entretanto, esse referencial permite relacionar as classes de renda às condições sociais (direitos básicos) e econômicas e às de produção imobiliária, que se veem na sequência. Alteram-se as cores e os rótulos, mas a segregação social mostra a sua forma ativa, por força da produção imobiliária, como se verá na próxima seção, completada por outra via não passiva, mas reflexa da falta de condições de infraestrutura, de interesse do mercado e sob a necessidade de moradia da população, que, como veremos, mostrar-se-á pela "sombra" de alguns cruzamentos de dados e análises.

De maneira geral, é admissível a comparação entre os períodos, para a maior parte dos temas analisados, pela continuidade das informações. Exceto no caso do indicador ambiental (Iamb), pelo fato de as bases de dados serem de diferentes origens e características, o que não possibilita uma comparação mais

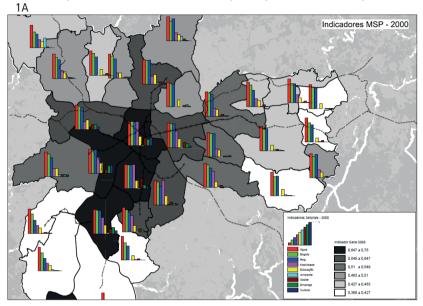
efetiva, mas permite considerar que, diante do aumento populacional considerado pelo indicador (Censo IBGE), as áreas de parques não lograram grande avanço com relação ao percentual computado pela informação de cobertura vegetal, suprindo contingencialmente a participação da dimensão das áreas ambientais nas vizinhanças regionais.

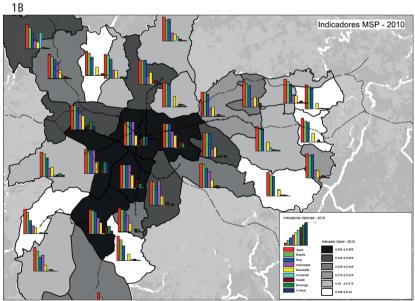
De outra maneira, a melhora relativa do emprego formal em 2010, comparada a 2000, está condicionada à consideração do primeiro indicador da informação disponível, respectivamente no nível da subprefeitura, da PEA e da população em idade ativa (PIA), sendo menor a primeira com relação à segunda. Outra dimensão complexa analisada é da regularidade dos domicílios, expressa pela falta de infraestrutura e de serviços públicos, que, por conta desta característica, está presente em todas as regiões e é marcadamente mais frequente (e tolerada) nas áreas mais distantes. Entende-se que o serviço público municipal, a partir dos marcos da legislação, é um agente competente para o diálogo e a proposição de formas de superação do impasse gerado pela irregularidade da moradia. Por isso, a redução e a urbanização de favelas são aspectos positivos, sendo o crescimento, por consequência, negativo, no conjunto de domicílios do município, compondo uma variável relevante do sistema de infraestrutura dos serviços públicos.

Os meandros, limites e até a ausência neste sistema de indicadores da política urbana, para a consideração, por exemplo, de elementos dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana do Plano Diretor Estratégico (PDE 2014), tais como áreas públicas, densidade de usos, além do impacto mais imediato no entorno, não devem apagar a luz do potencial apresentado para o processo de planejamento, execução e avaliação das políticas públicas, sob a perspectiva de monitoramento regional da qualidade do espaço urbano, como se sugere neste trabalho, na direção da ampliação do acesso e de controle social aberto à cidadania. A concepção deste sistema propõe as possibilidades para a gestão pública de síntese de condições sociais, econômicas e ambientais do conjunto municipal para a comunicação e o debate junto à sociedade, e é orientada à formação de cenários, horizontes, projetos, especificação de orçamentos, construção de formas de financiamentos e tomada de decisões cruciais de investimento que alimentem a implementação de serviços públicos universais.

Os indicadores observados no espaço entre 2000 e 2010 indicam a desconcentração (Igeral 0,51 para 0,54) da infraestrutura de modo geral (preto e branco), mas com a persistência da concentração de recursos setoriais da política pública (colorido) nas regiões Centro e Oeste (figura 1).

FIGURA 1 Indicadores das respectivas dimensões de infraestruturas (colorido) e das condições gerais de cidadania (preto e branco) entre 2000 e 2010, por subprefeitura, no município de São Paulo





Elaboração: Edson Capitanio, a quem o autor agradece por ter fornecido o mapa apresentado.

Obs.: Imagem reproduzida em baixa resolução em virtude das condições técnicas dos originais disponibilizados pelo autor para publicação (nota do Editorial).

## 5 OS SEGMENTOS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA: ESTRUTURA, CONDUTA, DESEMPENHO E ESTRATÉGIA TERRITORIAL DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO CONJUNTO REGIONAL DO MUNICÍPIO

Uma questão central para a investigação está em apreender os padrões caleidoscópicos das especificidades regionais da produção da cidade em seu espaço social. Esse processo de formação que escapa, suplanta e é maior, por um lado, que as relações nas regiões e subprefeituras analisadas, mas, por outro, pode em parte ser captado segundo aspectos das relações socioeconômica das famílias, do acesso à infraestrutura e da sua distribuição em espaços de vizinhanças. O que em grande medida é determinante e determinado pelas condições de produção, valorização e acesso ao patrimônio imobiliário público e privado.

A perspectiva construída a respeito da dinâmica imobiliária incorpora a dinâmica de lançamentos privados, registrados na pesquisa da Embraesp (padronizada pelo CEM), que, ainda que captem fragmentos que não traduzem a plena realidade, fornecem evidências importantes para um retrato deste setor no município, especialmente a informação referente ao preço de venda registrado, que se transforma em parâmetro para o estudo da receita. Por isso, é matéria de reflexão sobre as condições de valorização do mercado imobiliário, bem como de tributação, o qual provavelmente está distante do preço de fato realizado, quando no momento do "salto mortal", 12 ou seja, da venda de fato do imóvel — o que importa considerar, ainda que falte o subsídio para esta conclusão.

Com esta base de dados, analisam-se a concentração relativa e as condições de poder de mercado, a fim de se elaborar indicadores baseados no agrupamento das maiores empresas (agregadas sob a tutela da empresa *holding*),<sup>13</sup> constituindo tercis de escala produtiva, e do peso da oferta das empresas por conjunto regional, relacionada à participação no total das empresas no município, em termos de unidades, área e receita (ajustada pelo IGP-DI). As empresas de grande escala, cerca de oito a nove firmas, variando conforme o aspecto considerado de concentração, apresentam uma participação mais elevada nas regiões mais periféricas (Leste II e Sul II), em termos de unidades vendidas, área produzida e expectativa da receita, ainda que com uma boa participação nas diversas regiões, à exceção das regiões Centro e Sul I. Por sua vez, a estratégia territorial do tercil de empresas de escala mediana de produção, que abrange mais de 46 firmas, concentra-se justamente nas regiões Centro, Oeste e Sul (I e II) – as regiões de melhores condições socioeconômicas e infraestrutura –, em menor medida nas regiões Leste I e II, Norte I e II. As empresas de pequena escala

<sup>12.</sup> Metáfora usada por Marx (2013, p. 180) para expressar a dificuldade que o capitalista encontra para a realização do processo de produção, que se conclui com a venda, após a mercadoria superar inúmeras adversidades.

<sup>13.</sup> Utiliza-se o estudo de Fix (2011), que trata da concentração recente no mercado da construção, por fusão de empresas, especialização de unidades em grandes empresas *holdings*, que, para efeito da pesquisa, agregam a oferta das companhias mais poderosas.

produtiva, no entanto, constituem um conjunto de mais de 1.200 firmas, do último tercil, que realizaram a produção majoritariamente nas regiões Norte (I e II), Leste II, Sul I e Centro, possuindo menor peso nas regiões Leste I, Sul II e Oeste.

Uma informação relevante, para a investigação, está na relação da base de unidades imobiliárias da Embraesp-CEM (2000-2011), comparada ao conjunto de domicílios registrados pelo Censo 2010, ou melhor, do incremento de lançamentos imobiliários (2000 a 2011) comparado ao de novos domicílios, no período entre os últimos censos (2000 e 2010). A superioridade do registro do Censo de novos domicílios residenciais com moradores, sobre as unidades lançadas captadas pela pesquisa da Embraesp, chega a ser 38% maior que o total de lançamentos em relação ao conjunto de domicílios no município. Essa relação tem ainda um padrão de maior participação dos registros da Embraesp nas áreas mais dinâmicas de produção imobiliária, como na região Oeste (1,11),<sup>14</sup> Leste I (1,12) e Sul I (0,92), onde se concentraram predominantemente os lançamentos imobiliários.

TABELA 7
A concentração relativa da escala de produção, grande, mediana e pequena, segundo a participação no mercado em termos de unidades residenciais, área e receita, por RAs, do conjunto municipal de lançamentos imobiliários entre 2000 e 2011

	To	tal de unida	des		Área total			Receita tota	al
RAs	Grande escala	Escala mediana	Pequena escala	Grande escala	Escala mediana	Pequena escala	Grande escala	Escala mediana	Pequena escala
Centro	0,740	1,267	1,003	0,752	1,253	1,006	0,639	1,319	1,066
Leste I	1,079	1,070	0,842	1,113	1,024	0,858	1,178	0,942	0,866
Leste II	1,341	0,613	1,035	1,318	0,450	1,220	1,302	0,394	1,292
Norte I	1,018	0,874	1,112	1,119	0,176	1,703	1,310	0,183	1,499
Norte II	1,020	0,729	1,260	0,972	0,556	1,474	0,981	0,611	1,418
Oeste	1,083	0,945	0,967	1,009	1,060	0,930	1,000	1,081	0,917
Sul I	0,625	1,307	1,084	0,846	1,096	1,065	0,817	1,052	1,145
Sul II	1,082	1,050	0,860	1,067	1,163	0,766	1,147	1,052	0,787
Total do município	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Fonte: Embraesp-CEM (2000-2011) e IGP-DI (2013).

O Centro (0,66) tem uma parcela importante da produção de domicílios com moradores que escapa da abrangência da pesquisa da Embraesp, justamente onde se concentra a pequena escala de produção. Uma parcela importante do crescimento de domicílios com moradores ocorreu nas regiões periféricas Sul II, Leste II e Norte II, mas também com uma respectiva baixa representatividade da amostragem do registro da Embraesp. Ainda que os dados existentes indiquem que

<sup>14.</sup> O fato de o lançamento imobiliário ser maior que a produção de domicílios deve-se em grande parte a uma parcela dos produtos residenciais não estar ainda disponível ou não ter sido vendida, estando em estoque.

essa área seja de grande interesse das empresas de maior poder de mercado, por conta da sua escala de produção, há ainda uma parcela importante da atividade que é realizada por empresas de características desconhecidas.

A produção de padrões residenciais em sua média regional conhecida entre 2000 e 2011, observada pelos indicadores apresentados na tabela 8, mostra a relação da produção imobiliária com respeito às diferentes classes de renda. Um padrão regional bastante característico das estratégias territoriais de produção imobiliária pode ser percebido na região Oeste, onde o imóvel médio ofertado na década considerada, segundo a base da Embraesp, tinha área útil de mais de 100 m², uma densidade de área útil construída de 2,4 vezes a área do terreno, preço de mais de R\$ 6 mil por m² da área útil, valor da unidade de mais de R\$ 630 mil (atualizado para 2013) e o indicador do preço médio da habitação segundo o SM de 0,612, o que representa o comprometimento de um SM na prestação até a totalização do valor do imóvel, desconsiderando o custo do financiamento. Dessa maneira, um trabalhador, com o gasto de um SM, levaria mais de 78 anos para pagar o preço médio da habitação da região Oeste.

Outro extremo desta oferta imobiliária pode ser evidenciado pela região Leste II, que tem o pior padrão imobiliário, com a área útil média de 51 m², com uma densidade construída sobre o terreno de 1,1 vez, além dos preços mais baratos de metragem útil (R\$ 2,7 mil) e de imóvel (R\$ 139 mil), com o respectivo preço médio segundo o SM de 0,914, o que representa cerca de dezessete anos como horizonte de parcelamento. A oferta total no município apresentava um padrão imobiliário acrescido na década, com uma área média útil de 86 m², área média construída do terreno de 2,1 vezes, com um preço médio de mais de R\$ 5 mil o metro quadrado de área útil e de venda do imóvel de R\$ 450 mil (valores ajustados para 2013), e um preço médio segundo o SM de 0,723, em parcelamento de mais de 55 anos.

Uma questão em que esbarra a investigação está na lacuna medida pela diferença entre o total de domicílios produzidos ao longo da década, segundo o Censo do IBGE, e os lançamentos imobiliários da Embraesp-CEM, à razão de 0,62. Os novos domicílios ocupados registrados no Censo e não capturados na pesquisa da Embraesp constituem uma sombra de desconhecimento de quase 38% desta "produção" de domicílios. Ainda que esse conjunto possa, em parte, ser explicado pela produção da habitação de interesse social (HIS), há uma parte substancial de empreendimentos legais, mas de pequena escala e eventual, além do ilegal, que aqui se olvida. O que evidencia os dados da Embraesp são tendências dos preços de oferta de bem final dos segmentos e mercados mais desenvolvidos, mas sem capturar a necessidade de um conjunto relevante da população trabalhadora sem renda que permita a solvência da demanda por habitação. Por isso, segue a produção de residências com valores e padrões imobiliários desconhecidos, notadamente concentradas na área mais distante, em seu já conhecido padrão socioeconômico de predominância das famílias mais pobres e da infraestrutura incompleta (como demonstrado na seção anterior).

Crescimento dos domicílios e lançamentos imobiliários, a sua razão, as áreas médias (total, útil e razão entre construída e o terreno) das unidades residenciais ofertadas, os preços relativos (R\$/m² total e útil, do preço médio do imóvel e a sua relação com o poder de compra do SM, considerando as RAs em 2010

RAs	Produção de domicílio	Produção de domicílios	Lançamentos imobiliários	nentos iários	Lançamentos 2000-2011/ domidlios 2000-2010	Área média (unitária)	Área média 🖊 útil (unitária)	Área média Área útil construída/ Preço do m² Preço do útil (unitária) área do terreno total m² útíl	<sup>o</sup> reço do m² total	Preço do m² útíl	Preço médio da unidade	Preço habitacional/SM
Centro	38.085	%5′9	25.124	%6′9	99′0	119	99	3,5	3.298	5.971	391	092'0
Leste I	59.002	10,0%	65.860	18,1%	1,12	147	82	2,4	2.474	4.446	364	7777
Leste II	97.668	16,6%	24.022	%9′9	0,25	84	51	1,1	1.664	2.720	139	0,914
Norte I	35.103	%0′9	22.198	6,1%	0,63	156	85	2,1	2.515	4.587	391	0,759
Norte II	60.341	10,3%	20.698	2,7%	0,34	105	29	1,4	1.854	3.270	194	0,881
Oeste	75.022	12,8%	83.056	22,8%	1,11	188	101	2,4	3.351	6.266	631	0,612
Sull	61.740	10,5%	56.593	15,6%	0,92	172	94	2,9	3.210	5.838	551	0,661
Sul II	161.348	27,4%	60.714	16,7%	0,38	185	66	1,8	2.695	5.016	498	0,694
Total do município	588.309	100,0%	363.578	100,0%	0,62	157	98	2,1	2.865	5.229	450	0,723

Fonte: Censo Demográfico 2010; Embraesp-CEM (2000-2011); e IGP-DI (2013).

A máquina de produção imobiliária paulista mostra-se sempre mais complexa do que se pode supor, mas, nesse caso, com uma produção formalizada pela pesquisa da Embraesp, de um grupo de produção mais bem desenvolvido, considerando as condições financeiras e técnicas que determinam a escala superior de produção, participação e poder de mercado, que se caracteriza pela elevação dos preços, para além dos custos de produção e a favor da margem de lucro do acionista, na medida em que o mercado se torna mais concentrado. As informações registradas de imóveis pela Embraesp caracterizam-se, primeiro, pela oferta diferenciada em segmentos determinados por elaboradas estratégias de incorporação, financiamento, produção e lançamento no mercado para a elevação do preço e do lucro; segundo, pelo seu registro no momento anterior à barganha e à liquidação do preço, que ainda pode legitimar ou não a expectativa otimista do preço captado desta oferta de lançamento. Entretanto, até o que se conhece perde um pouco da sua substância, quando se relaciona o que não se sabe, ou seja, as informações de aumento de domicílios, que não são considerados pela Embraesp. Imagina-se que possa existir a respeito da diversidade tanto de domicílios de baixo como de alto padrão, advindos da produção por encomenda, em mercados locais não captados pela pesquisa e por construção da habitação pelos próprios moradores.

Um parâmetro importante para a análise desse mercado seria a diferenciação dos preços de imóveis novos e usados, efetivamente realizados no mercado, registrado sob o aspecto da transmissão imobiliária, junto aos dados da área (m²) de construção predial da unidade e a do seu terreno. Essas informações poderiam indicar referências importantes para o planejamento do setor público, com relação à produção de infraestrutura e extensão dos serviços, como para horizonte de financiamento orientado por um projeto de sistema universal regionalizado de equipamentos urbanos. Além disso, os dados interessariam ao próprio mercado, a famílias e empresas, no sentido de acompanhar melhor a conjuntura dos negócios, condições e referências de preços realizados, para sustentação de posições e projetos econômicos mais realistas às condições e às expectativas relacionadas à dinâmica interdependente do mercado imobiliário. Um esboço das condições de profunda incerteza inerentes à dinâmica imobiliária urbana é representado por Abramo (2007, p. 323):

constrangidos assim a formular decisões em um horizonte de incerteza radical, as famílias e os empresários urbanos vão recorrer à prática individual, que consiste em especular sobre as intenções de localização dos demais participantes do mercado. Essa especulação será mais determinante ainda na medida em que a escolha racional esteia-se numa representação que transforma o espaço em um mosaico de externalidades de vizinhança que só será revelado depois que os atores do mercado tiverem tomado a suas decisões. É essa característica autorreferencial do mercado da localização que intensifica seu aspecto de especularidade. Já que todos procuram antecipar as escolhas alheias, cada um se questiona sobre o que os outros pensam que ele pensa. Emprestando esse mesmo raciocínio a cada um dos participantes do mercado, percebe-se que são submetidos a um jogo especulativo

que gera um ambiente de antecipações especulares em que o jogo cognitivo subjetivo substitui a objetividade da teoria das probabilidades e/ou o naturalismo da teoria da renda.

Sob esta substancial incerteza dos preços de mercado, os dados considerados da Embraesp apoiam os setores de maior desenvolvimento da construção em São Paulo, que não são majoritários em todas as regiões do município, especialmente nas mais distantes (regiões Leste II, Norte II e Sul II). De fato, a sua participação representa um segmento de produção bastante diferenciado por sua concepção, sobre formas de financiamento, incorporação tecnológica e linhas de produtos e/ou capacidade de gerar lucratividade. Os produtos lançados pelos segmentos mais poderosos, em escala de empreendimento e capacidade de articular a infraestrutura, conseguem não só uma lucratividade extraordinária, mas também a capacidade substancial de transformar o espaço. Destaca-se, por fim, o desconhecimento de um mercado importante, como observado na década analisada, evidenciando o padrão opaco do mercado imobiliário quanto às condições, à abrangência e à informação da produção dos novos domicílios em áreas com maiores problemas de infraestrutura.

## 6 A RELAÇÃO ENTRE AS DESPESAS EM EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS, E AS CONDIÇÕES DAS FAMÍLIAS, DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS E DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

O investimento na produção residencial, para que sua demanda seja completamente adequada, requer a existência de infraestrutura urbana a cargo da despesa pública e/ou a regulação das relações sociais de produção, sob a particularidade da posição do Estado, em sua específica capacidade de financiamento da produção de serviços públicos. O Executivo municipal precisa antecipar a ordem residencial urbana para prever a demanda de infraestrutura urbana e a possibilidade de reembolso (Abramo, 2007, p. 266). Além disso, o crescimento da estrutura urbana, em direção ao seu futuro, requer o reconhecimento do histórico das lacunas de equipamentos nos diferentes setores públicos e regiões, tal como capta o sistema de indicadores de infraestrutura, demonstrando o potencial de equipamentos ainda por se realizar. Nesse sentido, considera-se o diagnóstico de referências (tabela 9), integrado às diversas escalas territoriais, de um grupo ainda mais sintético de indicadores, para a observação do desenvolvimento dinâmico das condições socioeconômicas das vizinhanças, visando, na sequência, relacionar a iniciativa do investimento do setor público municipal por meio dos dados regionalizados dos projetos setoriais (Sempla, 2014).

A configuração das externalidades de vizinhanças marca-se, para a finalidade desta investigação, pela caracterização socioeconômica regional das famílias, concentração setorial de infraestrutura, do trabalho formal e da produção imobiliária, constituindo sínteses dos respectivos padrões médios das regiões, subprefeituras e vizinhanças. Entre as referências, destacam-se as relações da condição de renda predominante, concentração relativa de emprego e salário médio, e, por conseguinte, dos níveis

de cidadania, conforme a distribuição ou acesso relativo à infraestrutura e serviços públicos. A externalidade da vizinhança relaciona-se também ao padrão monetário da produção, articulado às condições predominantes de renda das famílias e de suporte da infraestrutura pública, por diferenciação e segregação social, junto ao processo de valorização imobiliária, medido pelo preço da unidade e do metro quadrado, pela dificuldade à condição de moradia expressa pela razão do salário sobre o preço médio regional do imóvel e as formas desconhecidas de produção de domicílio.

Começando a partir da riqueza da região Centro, em termos de infraestrutura, observa-se o maior Igeral (0,78), entre outros fatores, por causa da própria concentração da oferta de emprego, mas com salário próximo à média do município, e renda predominante (média-baixa) superior à do município (baixa-média), assim como a elevada concentração de domicílios por moradores (IDM 1,33), repercutindo sobre o preço médio do metro quadrado e do preço da habitação por SM (0,731) – embora o número de moradores tenha aumentado com relação ao crescimento do conjunto de domicílios (ICDM 0,59), segundo o registro dos últimos censos.

Outras centralidades importantes, pela concentração de equipamentos, são as regiões Oeste e Sul I, que, sob o aspecto da oferta de emprego, relativa à PEA e à qualidade de infraestrutura (Igeral 0,65 e 0,62), mostram-se acima da média municipal (0,54), com concentração positiva do conjunto de domicílios sobre o de moradores (IDM 1,14 e 1,10) e de uma parcela substancial dos lançamentos, com o preço médio da unidade e do metro quadrado bem acima da média do município, assim como os mais elevados resultados de preço da habitação por SM (0,612 e 0,661). As demais regiões têm uma concentração relativa de equipamentos abaixo da média do município, não constituindo, por esse aspecto, uma centralidade econômica plena, nos termos aqui caracterizados, de concentração regional de produção imobiliária residencial, infraestrutura, emprego e renda.

Ainda assim, a Subprefeitura de Santo Amaro e um pouco menos a de Campo Limpo concentraram uma parcela substancial da produção imobiliária da década no conjunto da região Sul II (anexo I). Entretanto, as condições das respectivas subprefeituras são bem distintas do ponto de vista da concentração de equipamentos públicos (Igeral 0,68 e 0,43), renda predominante (média-baixa e baixa), emprego relativo à população (emprego/PEA 2,00 e 0,19) e lançamentos imobiliários (7,5% e 7,1% do total do município). Os lançamentos registrados pela Embraesp em Santo Amaro e Campo Limpo, no caso do primeiro, são com o acréscimo de imóveis lançados maior que de novos domicílios, enquanto, no segundo, os lançamentos representavam menos da metade do incremento de domicílios no Censo (lançamentos por domicílios 1,76 e 0,54; preço médio da habitação por SM 0,610 e 0,730) (apêndice I).

<sup>15.</sup> Esse indicador, cujo ideal positivo é mais próximo de 0 que 1, tem o seu sentido alterado, representando a relevância do encurtamento do tempo de financiamento. O cerne da questão está no distanciamento do preço dos imóveis da realidade do trabalhador comum.

Referências da transformação urbana, considerando aspectos socioeconômicos das famílias (concentração do emprego, salário médio e dinâmica dos domicílios) às condições de infraestrutura e serviços públicos (Igeral) e da dinâmica de lançamento (valorização) imobiliário entre 2000 e 2011

RAs	Predominância do nível de renda (2010)	Emprego/ PEA	Média salarial	Distribuição de domicílios (%)	MQI	ICDM	Igeral	Lançamentos imobiliários		Lançamentos 2000- 2011/domicílios 2000-2010	Área média útil (unidade)	Área útil construída/ área do terreno	Preço do m² útíl	Preço médio da l unidade	Preço habitacional/ SM
Centro	Média-baixa	2,26	1.904	2,0	1,33	0,59	0,78	25.124	%6′9	99'0	99	3,5	5.971	391	092'0
Leste I	Baixa-média	0,49	1.315	14,5	1,01	1,25	0,56	098:59	18,1%	1,12	82	2,4	4.446	364	7777
Leste II	Baixa	0,16	1.295	19,5	0,92	0,78	0,48	24.022	%9′9	0,25	51	1,1	2.720	139	0,914
Norte I	Baixa-média	0,46	1.454	8,0	66'0	0,88	0,53	22.198	6,1%	0,63	85	2,1	4.587	391	0,759
Norte II	Baixa-média	0,25	1.559	11,0	96'0	0,59	0,50	20.698	2,7%	0,34	29	1,4	3.270	194	0,881
Oeste	Média-baixa	1,73	2.427	10,3	1,14	0,72	0,65	83.056	22,8%	1,11	101	2,4	6.266	631	0,612
Sull	Média-baixa	08'0	2.103	10,1	1,10	0,77	0,62	56.593	15,6%	0,92	94	2,9	5.838	551	0,661
Sul II	Baixa	0,38	2.211	21,7	96'0	0,52	0,49	60.714	16,7%	0,38	66	1,8	5.016	498	0,694
Total do município Baixa-média	Baixa-média	0,62	1.977	100,0	1,00	89'0	0,54	363.578	100,0%	0,62	98	2,1	5.229	450	0,723

Fonte: Censo Demográfico 2010; Embraesp-Cem (2000-2011); IGP-DI (2013); e MTE-Rais (2010).

Na região Leste I, há um dinamismo das atividades imobiliárias, com incremento de lançamentos à frente da representatividade dos moradores (ICDM 1,25 e IDM 1,01), mesmo não havendo uma grande concentração de emprego relativo e salários muito atrativos. A infraestrutura, do ponto de vista das medidas adotadas, tem uma condição similar ou próxima à da região Sul I (Igeral 0,62), o que explica a aposta da atividade imobiliária em lançamentos que ainda não estão prontos ou se transformaram de fato em moradia (razão lançamentos/domicílios na região Leste I de 1,12). Nesta RA, as atividades imobiliárias concentraram-se mais nas subprefeituras de Aricanduva/Formosa/Carrão e Mooca (Igeral 0,55 e 0,67; lançamentos/domicílios 1,57 e 1,52; preço médio da habitação por SM 0,704 e 0,746) que nas de Penha e Vila Prudente/Sapopemba (Igeral 0,52 e 0,54; lançamentos/domicílios 0,77 e 0,67; preço médio da habitação por SM 0,879 e 0,857) (anexo I).

A atividade econômica explicitada sob o aspecto dos lançamentos imobiliários, para além das regiões Oeste e Sul I, ganha importância nas regiões Leste I e Sul II em determinadas subprefeituras. Nas regiões Leste II e Norte I e II, sob outro aspecto, vê-se um importante aumento de domicílios, em maior parte explicado por dados do Censo IBGE. Como se viu, existe uma relação entre a produção imobiliária registrada pela Embraesp mais forte com o Igeral de infraestrutura e serviços públicos que com a produção de novos domicílios registrada pelos dados do Censo. A pesquisa de lançamentos, que acaba por captar os segmentos mais desenvolvidos e institucionalizados do mercado, olvida pequenos e esporádicos empreendimentos que são representativos nas áreas de maior lacuna de infraestrutura e serviços públicos, como apreendido pelo Igeral desagregado para as diferentes regiões, ainda que as grandes empresas da construção, como se viu, também estejam interessadas na produção em áreas com pouca infraestrutura e distantes do centro.

Um avanço na investigação está em reconhecer como a infraestrutura e os serviços públicos estão sendo realizados nas diferentes regiões, sob o aspecto dos investimentos e despesas públicas correntes, de forma a contribuir para a melhora dos indicadores de políticas urbanas, das condições de produção imobiliária e da vida das distintas vizinhanças. Para isso, utilizam-se as informações disponibilizadas no sítio da Sempla, das apresentações dedicadas às audiências públicas para a elaboração da Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2015, com dados referentes a projetos regionalizados por subprefeitura, valor e meta de governo.<sup>16</sup>

A vinculação dos projetos às metas permite a incorporação de mais detalhes das iniciativas em andamento, como a caracterização da função predominante e outras complementares, como da Operação Urbana Água Espraiada, no trecho

<sup>16.</sup> Embora as metas de governo sejam uma boa referência para o acompanhamento do conjunto da política urbana, conduzida com transparência, ainda precisam evoluir na sua apresentação mais regionalizada, por subprefeitura e distritos.

Roberto Marinho, que se convencionou como obra predominante de mobilidade, complementada por parques e unidades habitacionais. A distribuição dos recursos previstos em projetos regionalizados e nos orçamentos de obras das subprefeituras tem na primeira fonte uma maior concentração nas regiões Oeste e Sul I e II, enquanto o orçamento das subprefeituras, por respeitar critérios de vulnerabilidade social, população e extensão territorial, apresenta uma melhor distribuição de gastos nas distintas regiões. Entretanto, o orçamento para definição a partir do cardápio de obras, discutidas e aprovadas pelos conselhos participativos municipais, nas respectivas subprefeituras, constitui-se em menos de 1% dos recursos representados pelos projetos regionalizados.

TABELA 10

Recursos previstos de despesas por projetos regionalizados e orçamento previsto para obras nas subprefeituras, agregadas por RAs, para a LOA 2015

RAs	Despesa (R\$)	Participação (%)	Orçamento previsto (R\$)	Participação (%)
Centro	56.567.165	1,0	1.203.874	2,3
Leste I	633.747.194	10,7	633.747.194	14,1
Leste II	859.973.956	14,5	11.738.671	22,8
Norte I	77.573.160	1,3	4.031.525	7,8
Norte II	191.011.800	3,2	6.323.685	12,3
Oeste	374.850.365	6,3	3.051.184	5,9
Sul I	1.315.125.107	22,2	3.475.271	6,8
Sul II	2.418.559.977	40,8	13.543.612	26,3
Total do município	5.927.408.722	100,0	51.458.041	100,0

Fonte: Sempla (2014). Projetos de investimentos regionalizados, elaborados para audiências públicas, recursos para obras por subprefeitura; critério para distribuição dos recursos por subprefeitura. Elaboração do autor.

A distribuição dos recursos considerados por setores de políticas públicas (mobilidade, habitação, ambiente, saúde, educação e cultura) possibilita uma reflexão sobre a sua concentração nas RAs junto às referências (relações sociais) antes consideradas. Dos mais de 450 projetos, consideraram-se 72 casos de projetos referentes à implantação de infraestrutura para a constituição de equipamentos urbanos. Os padrões regionais do Centro, Oeste e Sul reiteraram algumas das tendências já existentes, de melhor infraestrutura de cultura, ambiente e mobilidade. Já as regiões mais periféricas, Leste II e Norte II, destacam-se do ponto de vista da despesa da mobilidade e da educação, e a Sul II, por receber recursos relevantes para habitação, saúde e educação. As regiões Leste I e Norte I receberam despesas em infraestrutura para esporte olímpico, consideradas na conta da cultura, além de infraestrutura de educação, ambiental e mobilidade.

A comparação do sistema de indicadores setoriais e geral de infraestrutura e serviços públicos, junto à realização das despesas segundo as metas do governo, permite avaliar o quanto a política de gasto tem logrado distribuir e completar os equipamentos de políticas públicas da cidade à luz de um indicador geral de infraestrutura do sistema de política urbana. As despesas de investimento no setor água e esgoto não puderam ser comparadas aos indicadores de infraestrutura pela falta de dados ou de acesso aos dados regionalizados sobre as despesas específicas nessa linha de projeto. O indicador de emprego é mais um que não é possível verificar a correspondência do gasto e o impacto na geração de trabalho e renda, tanto pelo fato de a informação corrente ser defasada como por ser consequência também de diferentes outros fatores, em grande medida das decisões de investimento privado, assim como dos investimentos de diversos níveis governamentais.

TABELA 11
Indicador da concentração das despesas em projetos, por RAs, setores de política pública de recursos previstos para a LOA 2015

RAs	Mobilidade	Habitação	Ambiental	Saúde	Educação	Cultura	Total região
Centro	0,778	-	-	-	-	11,772	1,000
Leste I	1,038	-	0,442	0,953	1,899	4,507	1,000
Leste II	1,572	-	0,330	0,647	1,379	-	1,000
Norte I	-	-	3,478	0,918	-	10,683	1,000
Norte II	1,132	-	1,437	2,286	1,462	-	1,000
Oeste	0,980	-	3,118	0,980	0,757	-	1,000
Sul I	1,627	-	0,963	0,238	-	-	1,000
Sul II	0,589	2,417	0,797	1,447	1,262	-	1,000
Total do município	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Elaboração do autor.

A mobilidade foi a despesa em investimento mais importante tanto em substância de valor como em sua desconcentração em direção as regiões Leste II e Norte II, sob o intuito de reverter a tendência de falta de recursos em infraestrutura nessas áreas, e sem o mesmo vigor na Leste I, Sul II e Norte I. As políticas de saúde e educação, em geral, foram bastante eficientes na distribuição dos seus gastos, concentrando-se menos nas áreas mais ricas e mais nas pobres. O problema, porém, é o volume de investimento nessas funções, que, comparado ao volume de mobilidade, é muito menor.

No caso da cultura, observa-se a manutenção de despesas no Centro, pelo projeto da Virada Cultural, e infraestrutura olímpica nas regiões Norte I e Leste I, apesar de sem contribuir para as regiões mais pobres em equipamentos, como a Leste II e Norte II. Os projetos ambientais, em grande maioria de córregos de bacia, colaboram para a distribuição de equipamentos dessa política pública, provavelmente contribuindo para o indicador ambiental, além da drenagem urbana.

O investimento em habitação, apesar de se concentrar em uma só região, dirige-se à urbanização na localidade com a menor regularidade da moradia (Ireg), que é a região Sul II, onde se expande o incremento de domicílios em volume muito maior que o do registro da Embraesp.

O indicador da distribuição das despesas em infraestrutura das políticas públicas assinala um fator importante para a consecutiva decisão de investimentos privados, notadamente da construção, ainda que se deva considerar o tempo desses investimentos desde os projetos, compatibilização com as exigências sociais, viabilização de recursos, implantação e operação de sistemas integrados de equipamentos públicos, tais como o eixo de estruturação da transformação urbana.

O que se constata, a partir dos dados expostos, é que a produção imobiliária da cidade, ao menos dos seus agentes mais desenvolvidos (o conjunto de lançamentos da Embraesp), do ponto de vista da capacidade de produção e poder de mercado, foi apoiada, na década passada, por condições de infraestruturas. Assim, a sinalização e o encaminhamento de um padrão mais distributivo de investimento público, que não só apoie os negócios imobiliários mas especialmente eleve a capacidade dos equipamentos públicos e privados, a fim de alterar uma convenção social mais generosa em termos de padrões de qualidade de vida, por meio do reforço e criação de novas centralidades, em um desenvolvimento urbano mais abrangente da cidade, justificam a reflexão a seguir sobre a elevação do imposto territorial urbano.

### 7 A PROGRESSIVIDADE DA CONTRIBUIÇÃO DOS TRIBUTOS TERRITORIAIS URBANOS COMO INSTRUMENTO DE DESCONCENTRAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

Este projeto de investigação analisa a dinâmica fiscal do poder público municipal, a partir do fato de que o imposto é um meio que o governo utiliza para captar as suas próprias decisões de despesa. Logo, o sistema tributário municipal (Lei nº 6.989/ 1966, promulgada pelo prefeito Faria Lima) considera, para efeito do IPTU, as áreas onde existam melhoramentos executados ou mantidos pelo poder público, inclusive, especificando-se alguns dos serviços públicos e áreas urbanizáveis em loteamentos regulares de habitação, indústria e comércio (art. 3º). No entanto, a trajetória institucional-histórica posterior do referido imposto, fonte própria primordial de arrecadação do município, considerou, para fim deste tributo, muito mais a valoração das condições físicas dos imóveis (Lei nº 10.235/1986, decretada pelo prefeito Jânio Quadros), enquanto parâmetro especificado para a determinação do imposto cobrado, que a infraestrutura ou a qualidade dos serviços públicos.

Uma possibilidade explorada ao longo desta pesquisa está na adoção da localização não só dos imóveis, mas principalmente em relação à infraestrutura

pública e privada disponível por conjunto de vizinhança (relação entre RAs) como determinante do gradiente de valor fiscal regional (amparado no art. 8º em seu tópico VI da Lei nº 6.989/1966). Como exemplificado na situação de proximidade da infraestrutura de transporte coletivo, na completude da ligação à rede de água e esgoto, na moradia regular, no emprego, na diversidade de equipamentos, nas áreas públicas, ambientais etc. dos conjuntos de subprefeituras. Para isso, é preciso considerar a população que acessa o serviço, que se concentra em maior medida nas regiões Centro e Oeste, mas também em subprefeituras das regiões Sul e Leste I, que seriam mais beneficiadas pela maior qualidade da infraestrutura pública usufruída.

Os domicílios com avaliação abaixo de R\$ 90 mil, como também os não regularizados, ambos isentos do IPTU, ficariam de fora do encargo fiscal, em um primeiro momento (como consta no Decreto nº 56.235/2015), pois a ampliação das condições sociais e de valorização dos imóveis gera novas unidades contribuintes à medida que melhoram as infraestruturas regionais, elevando os valores dos preços dos imóveis e dos gradientes da alíquota. Segundo os valores médios da Embraesp, grande parte dos domicílios da região Leste II, por exemplo, estaria isenta da proposta, pois o valor médio do lançamento era de cerca de R\$ 111 mil, portanto, com grande número de unidades abaixo do valor mínimo isento.

No município, a maior parte dos domicílios com moradores é própria e já quitada (62,1%), mas se observa que o conjunto de imóveis para aluguel foi o que mais cresceu (30,3%), atingindo, na década que se encerrou em 2010, cerca de 23,5%. A região com maior representatividade de domicílios alugados era o Centro (40,1%), onde, proporcionalmente, há a menor participação de moradores em imóveis próprios já quitados (47,8%), mesmo após o crescimento de 30,8% dos domicílios próprios e 65% de domicílios financiados, constituindo as características da região que mais cresceu no total na década (27,2%). Nas regiões Oeste e Sul II estavam as maiores representações dos moradores em imóveis próprios já quitados (65% e 66,1%), dos maiores crescimentos de imóveis pagos (29,5% e 28,5%) e de moradores em condição de aluguel (22,9% e 21,8%). As médias eram mais baixas que a do município, mas cresceram acima da média total (32,9% e 51,8%).

Esta investigação logrou incorporar para análise diversas informações referentes a infraestruturas, patrimônios imobiliários públicos, lançamentos de imóveis privados e outras complementares, que possibilitariam alguma abrangência da realidade, tal como as do Censo. Não foi possível, ao longo do processo de pesquisa, o acesso a referências sobre o padrão médio dos imóveis tributados, alíquotas e contribuições fiscais (do IPTU), número de transferências, data e preços de avaliação e padrão imobiliário (do ITBI). Essas informações raramente apresentam-se sem grandes pudores, sempre no nível máximo de agregação do imposto arrecadado por ano, sem se saber quem paga o que e onde. É preciso ressaltar que o processo

social contemporâneo de abertura de dados, ainda que lento, é muito importante, e se tem muito a avançar no campo informacional da arrecadação dos impostos em contribuição para a gestão e o debate público.

TABELA 12 A distribuição em 2010 e o crescimento comparado a 2000 da população moradora, por condição de domicílio e RAs de São Paulo (Em %)

		Distribuição			Cre	escimento 200	0-2010	
RAs	Próprio já quitado	Próprio ainda pagando	Alugado	Total	Próprio	Próprio já quitado	Próprio ainda pagando	Alugado
Centro	47,8	7,1	40,1	27,2	30,8	26,9	65,1	26,8
Leste I	62,2	7,6	24,5	12,8	16,2	19,4	-4,9	14,8
Leste II	61,0	12,8	17,8	16,3	18,8	25,0	-3,9	31,6
Norte I	61,6	5,6	28,0	13,9	15,4	19,1	-14,0	21,8
Norte II	60,7	8,5	23,1	18,2	17,6	18,7	10,2	33,6
Oeste	65,0	7,7	22,9	25,6	26,6	29,5	6,9	32,9
Sul I	61,5	7,6	26,0	20,7	21,3	24,7	-1,2	24,9
Sul II	66,1	5,7	21,8	26,3	26,6	28,5	8,1	51,8
Total do município	62,1	8,1	23,5	19,7	21,1	24,2	1,6	30,3

Fonte: Censo Demográfico 2000 e 2010. Elaboração do autor.

Uma apresentação recente da Secretaria de Finanças (SF), sob reponsabilidade da Subsecretaria de Arrecadação Municipal referente à Planta Genérica de Valores (PGV) de 2014, indica que a amostragem de dados de valores coletados até 2006 era exclusivamente com fonte na oferta de mercado registrada pela Embraesp, com os limites já comentados. Segundo a apresentação da SF, deduz-se que somente a partir de 2007 os preços de avaliação registrados para a cobrança do ITBI passaram a ser considerados como referência de preços de mercado, para efeito de cálculo da PGV, crescendo nos anos subsequentes a sua participação no universo da amostragem. O valor cobrado pelo IPTU, segundo o Valor Venal do Imóvel (VVI) respeita dois componentes, sobre o qual incidem específicas alíquotas de imposto: o predial do Valor Venal da Área Construída (VVC) e o territorial do Valor Venal do Terreno (VVT).

Na ausência de dados desagregados dos impostos territoriais e imobiliários arrecadados, no nível das subprefeituras, que têm sido os elementos de construção das RAs analisadas, faz-se uso de certa representação, senão do mapa com rigor de detalhes advindos da experiência, ao menos de um caminho financeiro para se trilhar o processo de universalização da infraestrutura e dos serviços públicos na cidade. Além disso, considera-se que a proposta de investimento em projetos e obras realizadas no âmbito das subprefeituras para 2014 explicita a fragilidade dos recursos

existentes tanto pela sua pequena substância como pelo acúmulo de necessidades que expressam o indicador geral de infraestrutura. Ainda mais se comparado com o outro indicador da despesa geral, constata-se como o investimento realizado é uma gota de contribuição em um mar de necessidade de condições e direitos sociais.

O imposto incide sobre cerca de quase 3 milhões de domicílios, no começo da década, e sobre mais de 3,5 milhões em 2010, ainda que muitos isentos. A arrecadação do IPTU, de cerca de R\$ 3,9 bilhões em 2000 e de mais de R\$ 5,2 bilhões em 2010, mostra a sua incipiência quando comparada ao valor da receita anualizada dos lançamentos (Embraesp), de mais de R\$ 10 bilhões de média ao ano neste período. Os lançamentos representaram uma média anual de pouco mais de 33 mil imóveis, menos de 1% do conjunto de domicílios, nos respectivos anos. Então, o conjunto de imóveis do município constitui um patrimônio estimado em quase R\$ 1 trilhão, com uma contribuição à arrecadação de quase R\$ 3,9 bilhões, o que representa menos de 0,42% do valor do estoque imobiliário de 2000, enquanto, em 2010, o valor do estoque imobiliário foi de R\$ 1,12 trilhão, com a contribuição de imposto de R\$ 5,2 bilhões, o que constituía uma alíquota de imposto de cerca de 0,47%.

TABELA 13

Domicílios com moradores, contribuintes pagantes e isentos, em número de imóveis, valores do estoque imobiliário do município de São Paulo, tributável avaliado e de imposto arrecadado, em milhões de R\$, e as alíquotas entre 2000 e 2010

Imóveis (unidades)	2000	2010
Domicílios particulares urbanos	2.985.977	3.574.286
Contribuintes	2.274.4291	2.834.896
Pagantes	1.221.5571	1.788.891
Não pagantes	1.076.196 <sup>1</sup>	1.046.005
Valores (R\$ milhões)	2000	2010
Valor do estoque imobiliário do município de São Paulo	934.440¹	1.118.5471
Valor tributável avaliado	382.277 <sup>1</sup>	559.820 <sup>1</sup>
Imposto imobiliário arrecadado <sup>1</sup>	3.8921	5.205 <sup>1</sup>
Alíquota: imposto/estoque imobiliário (%)	0,421	0,471

Fonte: Censos Demográficos 2000 e 2010; apresentações referentes à PGV (2009 e 2014); Embraesp (2000 a 2011); e IGP-DI (2013). Elaboração do autor.

Nota: 1 Estimativa com base nas informações existentes e disponíveis.

Apesar do senso comum contrário à elevação da carga tributária brasileira, constata-se aqui a incipiência relativa da arrecadação fundiária, o que explicita a atualidade da crítica de Rezende (2001)<sup>17</sup> e a recomendação do incremento da carga

<sup>17. &</sup>quot;O grau de utilização do imposto sobre a propriedade como fonte de receita parece estar relacionado à tradição mais que a qualquer outro fator. A preferência dos ingleses por este imposto (e por impostos diretos em geral) foi transmitida às suas ex-colônias, enquanto o Brasil herdou de seus colonizadores a preferência por impostos indiretos" (Rezende, 2001, p. 249).

tributária da propriedade territorial urbana, até como espaço para desoneração de outros impostos. Mais que elevar o tributo, trata-se de alterar a institucionalidade do uso especulativo da propriedade urbana, <sup>18</sup> sobretudo nas áreas onde há melhor infraestrutura, no sentido de se estimular o uso e a maior densidade das atividades. A proposta de progressividade do imposto territorial urbano, componente do IPTU, visa captar uma parte da rentabilidade dos imóveis para o financiamento da expansão e a qualificação da infraestrutura e dos serviços públicos, como base de suporte para as relações sociais e de produção, tanto mais generosa quanto mais produtiva, na ampliação e na diversificação da produção imobiliária.

A proposta consiste em prever a arrecadação, ou seja, passar o chapéu entre os cidadãos, especialmente os mais privilegiados, considerando a participação dos domicílios em classes de qualidades de infraestrutura e serviços públicos, constituindo gradientes que estabeleçam o estímulo para o investimento, em condições para a sustentação financeira dos projetos e para a realização dos serviços públicos que requerem o amplo apoio da sociedade. O método, em sua simplicidade, considera os domicílios e a qualidade do Igeral, constituindo um fator qualitativo (FQ) em três gradientes (Igeral abaixo de 0,60, entre 0,6 e 0,7 e acima de 0,7), que geram a contribuição por área e média domiciliar. Com essa lógica, os moradores do Centro pagariam uma contribuição maior, seguido das regiões Oeste, Sul I e Leste I, com menores valores no Norte I e II, Sul II e Leste II.

TABELA 14 Domicílios, Igeral, FQ e contribuição média por RAs

RAs	Domicílios particulares permanentes	Igeral	Até 0,6	Entre 0,6 e 0,7	Acima de 0,7	FQ	Contribuição progressiva por qualidade de infraestrutura
Centro	178.278	0,78			Х	1,00	299.267.602
Leste I	518.518	0,56	Χ			0,33	89.006.919
Leste II	695.509	0,48	Χ			0,33	97.283.688
Norte I	286.764	0,53	Χ			0,33	40.110.853
Norte II	392.122	0,50	Χ			0,33	54.847.708
Oeste	368.500	0,65		Х		0,67	316.195.551
Sul I	360.720	0,62	Χ			0,67	366.281.077
Sul II	773.875	0,49	Χ			0,33	166.322.182
Total do município	3.574.286	0,54	Х			0,33	1.429.315.580

Fonte: Fundação Seade (2014); Censo Demográfico 2010; Embraesp-CEM (2000-2011); e IGP-DI (2013). Elaboração do autor.

<sup>18.</sup> O processo por meio do qual se define uma estratégia de valorização patrimonial é um processo que se estende no tempo e considera três atributos para a verificação do retorno e rentabilidade: i) a capacidade de prover fluxo monetário de receita; ii) o custo de manutenção na carteira; e iii) a sua liquidez (Silva, 1999, p. 46-47). Argumenta-se a favor do pressuposto de que a elevação deste imposto aumenta o custo de manutenção do ativo imobiliário ocioso e, portanto, reduz a sua rentabilidade, de forma a politizar o uso residencial e econômico, conforme o direito e o dever de função social da propriedade, e atenuar o uso do espaco urbano sob a mera concepção de mercadoria ou ativo de mercado.

A arbitrariedade da definição de um valor de aproximadamente R\$ 1,4 bilhão, como aporte relevante para a elevação da capacidade de investimento público municipal, atualmente previsto para 2015 em menos de R\$ 5,7 bilhões ao ano, pode ser explicada pela baixa substância da alíquota de fato tributada (0,5%) do valor médio dos imóveis. Dessa forma, um estudo que detalhe melhor as fontes, metas, horizontes e informação necessários para a universalização progressiva, sistemática e regionalizada dos equipamentos públicos, para os planos plurianuais dos próximos governos, pode suplantar a inconsistência da atual previsão da capacidade de investimento público municipal.

Esse volume de recursos precisa ser negociado com a sociedade, com aumento da contribuição dos moradores localizados nas áreas mais bem servidas de infraestrutura pública da cidade e a inclusão e oneração de novos contribuintes, à medida que o serviço público se expanda e se qualifique. O caso é que as atuais fontes são insuficientes, como expressa o sistema de indicadores e de investimento previsto. Entende-se também que a proposta apresentada por esta investigação segue o mesmo sentido do Projeto do PDE 2014 do município de São Paulo, de alargar o horizonte de planejamento, permitindo a criação de metas que contribuam para a universalização dos serviços públicos. Ainda é preciso, porém, avançar na capacidade de externar informações regionalizadas do planejamento, fundamental no caso tributário, para se justificar os fundos necessários para uma ação mais resoluta de interesse público.

## **8 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Este trabalho integra, do ponto de vista da política fiscal, um diagnóstico referencial para a política pública territorial, conectando-se na direção das despesas e da arrecadação, por meio de um sistema regional de produção de infraestrutura e serviços públicos. A inovação da pesquisa está em: i) sair da referência exclusiva da determinação dos preços do imóvel, restrita aos aspectos próprios da mercadoria, para buscar as relações e condições de valorização imobiliária na qualidade de vizinhanças que envolvem as expectativas e condições das famílias referentes à moradia, trabalho e acesso à infraestrutura e aos serviços públicos na cidade, simultâneo à oportunidade de lucro e renda; e ii) refletir sobre um sistema de planejamento da ação pública que estreite a apresentação, o debate e a justificativa no processo da política de arrecadação e despesa pública. Com isso, também se pode integrar os campos de trabalho da SMDU, Sempla e Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico (SMFDE), sob a importância de articular as informações, intragoverno e intersetores da política pública, sob o aspecto estratégico fiscal orientado a universalizar no território o direito à cidade, por meio dos equipamentos públicos e sociais.

O método prático-crítico, a fim de se caracterizarem as condições de valorização imobiliária, partiu de informações sobre as condições existentes da população moradora, das infraestruturas e da produção para observar a necessidade e a previsão de infraestrutura pública. Com relação à ação encaminhada, a dificuldade explicitou-se pela continuidade das séries históricas utilizadas para a consideração da infraestrutura existente – caso especialmente dos dados do indicador ambiental (falta de continuidade), da desagregação dos dados dos impostos da terra e do investimento em saneamento ambiental (água e esgoto).

Optou-se pela análise da desconcentração do valor das despesas em infraestrutura do atual governo Executivo municipal, adequada aos segmentos de função econômica convencionada no âmbito desta pesquisa, comparando-se com o diagnóstico da distribuição das condições das famílias e da infraestrutura na cidade. Nesse sentido, uma recomendação para o acompanhamento da atual política de Eixos de Estruturação da Transformação Urbana é o aprofundamento da produção de informações para o diagnóstico, planejamento e debate, sobretudo das ações regionalizadas, tal como oferecido pela Sempla, em direção aos níveis locais mais desagregados, o que nesta pesquisa representou-se pela subprefeitura, porém com os distritos, quadras e ruas como unidades a serem incorporadas e desenvolvidas como referência no debate da política pública.

Antigas tendências de reconcentração da população por nível de renda mantêm-se na proximidade da concentração do emprego, nas condições de moradia e na infraestrutura em determinadas regiões, como Centro, Oeste e Sul I, marcadas historicamente por classes de maior nível de cidadania. Passam a abarcar também algumas das vizinhanças das regiões Leste I e Sul II, especialmente do ponto de vista de lançamentos imobiliários, mais propriamente em algumas subprefeituras, destacando-se Mooca e Santo Amaro, com melhor padrão de renda dos moradores, melhor infraestrutura, maior proximidade com as atividades econômicas que criam melhores condições para os lançamentos imobiliários. As subprefeituras adjacentes, como Vila Prudente, Sapopemba e Campo Limpo, também têm tido uma expansão intensa, mas de outra maneira, com menor padrão de renda, de qualidade de infraestrutura, de atividade econômica e com grande participação de novos domicílios, segundo o Censo do IBGE, e menos lançamentos da Embraesp.

O projeto do Apoio Urbano Norte, no sentido de qualificação da infraestrutura, tanto pode ajudar a realizar a oferta de lançamentos, que recentemente tem se localizado na região Leste I para criar as condições para a incorporação de novas áreas para a produção imobiliária na região Norte I, como aproximar das regiões periféricas as melhores condições de infraestrutura, emprego e atividades sociais. Isso acontece da mesma forma que os eixos, que também podem ser indutores de desenvolvimento socioeconômico, à medida que facilitem o acesso das famílias à

infraestrutura e aproveitem recursos, como os parques que se concentram nas regiões mais distantes, ainda que em vizinhanças de representativa população e parcos recursos. Nesse sentido, os investimentos integrados à rede municipal, em terminais, corredores e estações de metrô, nas subprefeituras das regiões Leste II, Norte II e Sul II, assim como em parques, estabelecimentos diferenciados de cultura, educação, saúde e regularização da habitação no território, como vem ocorrendo, podem realizar um papel importante como meio de desconcentração de infraestrutura, renda, reforço e estímulo de novas centralidades.

As informações selecionadas e os indicadores para o acompanhamento da política pública, como expressão da realização da agenda setorial de direitos sociais (habitação, com saneamento adequado ao meio ambiente, com áreas de preservação e mobilidade para o acesso a serviços de saúde, educação, cultura e trabalho), buscam ajudar em um debate fundamental que raramente alcança os cidadãos e os contribuintes, a respeito das propostas de ajustes e elevação da carga tributária — o debate público sobre os fundos municipais, serviços públicos e direitos que devem ser realizados à luz da cidade que queremos. Antes da formação de sucessivos consensos, considerou-se, aqui, a partir das informações existentes, quais são e onde estão as infraestruturas suficientes e adequadas para a prestação de serviços públicos, constituindo uma referência para os equipamentos urbanos, em uma abrangência progressivamente sistêmica e regionalizada na sua relação com a população.

Os indicadores socioeconômicos, de infraestruturas e da dinâmica de valorização imobiliária, no caminho de observar o processo histórico da cidade, estão abertos ao diálogo, a sugestões, incorporações e críticas. Obviamente, um sistema de acompanhamento das despesas e do resultado da política de desenvolvimento urbano, socioeconômico e ambiental deve superar em muito o esforço despendido nesta pesquisa, desde a construção de melhores bases de dados, relações, métodos, instrumentos e mesmo de análise, que a este simples trabalhador do conhecimento escapa em muitos aspectos. Especialmente, deve mobilizar recursos fiscais novos (encargo do IPTU), da população melhor atendida e da que passa a ser mais bem atendida, juntamente com o esforço de diálogo e educação sobre o diagnóstico, planejamento e execução da política urbana intergovernamental.

A reflexão realizada nesta proposta, entretanto, busca incidir sobre o planejamento urbano da cidade: amarrando as várias partes da máquina de crescimento urbano, no que diz respeito ao acesso a moradia, infraestrutura e atividade socioeconômica, para que os demasiados excessos, inerentes às incertezas e falta de informação sobre a realidade do mercado imobiliário, deem espaço a uma ação planejada para a produção de uma cidade mais completa, integrada e cidadã em suas condições setoriais e intersetoriais basilares de vida em sociedade. A proposta

de sistema de política pública construída junto ao poder público municipal, a partir da equipe Ipea-SMDU, apresenta-se como potencial para o debate social, inclusive no âmbito do legislativo municipal, e com a sociedade civil – cada vez mais animada – no sentido de organizar as diversas pautas de reivindicação, em temas, por meio de aspectos concretos da infraestrutura, que são necessários para priorização, financiamento e progressiva execução da universalização dos serviços públicos.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **A cidade caleidoscópica** – coordenação espacial e convenção urbana. Rio de Janeiro: Editora Bertrand Brasil, 2007.

ANGOTTI, Thomas. **New York for sale**: community planning confronts global real estate. Sabon: Massachusetts Institute of Technology, 2008.

BALBIM, R. *et al.* **Metodologia de avaliação de resultados**: o caso das intervenções do PAC urbanização de favelas. Brasília: Ipea, 2013. (Texto para Discussão, n. 1903).

BRAGA, Carlos de Souza Braga. Financeirização global – o padrão sistêmico de riqueza do capitalismo contemporâneo. *In*: TAVARES, M. C.; FIORI, J. L. (Org.). **Poder e dinheiro**: uma economia política da globalização. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 1997.

CANDIDO, Antonio. **Os parceiros do Rio Bonito**. 8. ed. São Paulo: Livraria Duas Cidades, 1998.

COUTINHO, Luciano; BELLUZZO, Luís Gonzaga. Financeirização da riqueza, inflação de ativos e decisões de gastos em economias abertas. **Revista Economia e Sociedade**, n. 11, 1998.

FERREIRA, Maria Paula (Coord.). **Índice Paulista de vulnerabilidade social**. São Paulo: Seade, 2013.

FIX, Mariana Barreto de Azevedo. **Transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. Tese (Doutorado) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, São Paulo, 2011.

HARVEY, David. A justiça social e a cidade. São Paulo: Hucitec, 1980.

IQVU – ÍNDICE DE QUALIDADE DE VIDA URBANA. **IQVU 1994-2000-2006**: notas metodológicas. Belo Horizonte: PMBH, 2008.

LEAL, Victor Nunes. Coronelismo, enxada e voto. 3. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1997.

MARX, Karl. **Para uma crítica da economia política**. Editora Ridendo Castigat Mores, Edição Eletrônica, 1999. Disponível em: <a href="http://www.ebooksbrasil.org/eLibris/criticadaeconomia.html">http://www.ebooksbrasil.org/eLibris/criticadaeconomia.html</a>>.

MINSK, Hyman. Estabilizando uma economia instável. Osasco: Novo Século, 2013.

OLIVEIRA, Francisco. O surgimento do antivalor: capital, força de trabalho e fundo público. **Novos Estudos**, n. 22, 1988.

\_\_\_\_\_. Cidades e conflito: o urbano na produção do Brasil contemporâneo. **Caderno de Debates**, 2013. (Fase 50 anos).

POLANYI, Karl. **A grande transformação**: as origens de nossa época. Rio de Janeiro: Elsevier Campus, 2012.

REZENDE, Fernando Antonio. Finanças públicas. São Paulo: Atlas, 2001.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; RIBEIRO, Marcelo Gomes (Org.). **Índice de bem-estar urbano**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. 264 p.

SEMPLA – SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO. Projetos de investimentos regionalizados, elaborados para audiências públicas, recursos para obras por subprefeitura – critério para distribuição dos recursos por subprefeitura (2014).

SIGOLO, Letícia Moreira. **O boom na metrópole paulista**: o avanço do mercado formal sobre a primeira e a nova cartografia da segregação socioespacial. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

SILVA, Antonio Carlo Macedo. **Macroeconomia sem equilíbrio**. Campinas: Vozes, 1999.

SMOLKA, M. O.; FURTADO, F. Argumentos para a reabilitação do IPTU e do ITBI como instrumentos de intervenção urbana (progressista). **Revista de Estudos regionais urbanos**, ano XVI, 1996.

TAVARES, M. C. Império, território e dinheiro. *In*: FIORI, José Luís (Org.). **Estado e moedas no desenvolvimento das nações**. Petrópolis: Vozes, 1999.

VILLAÇA, Flávio. **O espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Editora Fapesp, 2001.

## **BIBLIOGRAFIA COMPLEMENTAR**

SECOVI-SP – SINDICATO DA HABITAÇÃO DE SÃO PAULO. **Balanço do mercado imobiliário 2001-2010**: a década da retomada. São Paulo: Secovi, 2014. Disponível em: <a href="http://www.secovi.com.br/files/Arquivos/balancomercado-celsopetrucci.pdf">http://www.secovi.com.br/files/Arquivos/balancomercado-celsopetrucci.pdf</a>>. Acesso em: 11 nov. 2014.

(Conttiua)

**ANEXO** 

TABELA A.1 Participação dos moradores e domicílios por regiões administrativas (RAs), média de moradores nos domicílios e taxas relativas de

crescimento (2000-20	2000-2010)							
Regiões e subprefeituras	Participação dos moradores na vizinhança em 2010 (%)	Participação das residências na vizinhança em 2010 (%)	MQI	Média de moradores por domicílio em 2000	Média de moradores por domicílio em 2010	Crescimento de domicílios 2010/2000 (%)	Crescimento de moradores 2010/2000 (%)	ICDM
Sé	3,8	5,0	1,33	2,55	2,37	27,2	18,0	0,59
Região Centro	3,8	5,0	1,33	2,55	2,37	27,2	18,0	0,59
Aricanduva/Formosa/ Carrão	2,4	2,4	1,00	3,45	3,13	10,8	2'0	4,52
Mooca	3,0	3,3	1,09	3,10	2,87	21,2	12,3	0,56
Penha	4,2	4,2	1,00	3,45	3,15	9,5	0'0	-74,77
Vila Prudente/Sapopemba	4,7	4,6	86'0	3,52	3,21	11,5	1,6	2,04
Região Leste I	14,4	14,5	1,01	3,40	3,10	12,8	3,0	1,25
Cidade Tiradentes	1,9	1,7	06'0	3,83	3,48	22,3	11,2	0,52
Ermelino Matarazzo	1,8	1,8	0,95	3,60	3,31	10,2	1,4	2,10
Guaianases	2,4	2,2	06'0	3,87	3,48	16,7	4,9	0,88
Itaim Paulista	3,3	3,0	0,91	3,83	3,46	15,1	4,1	0,97
Itaquera	4,7	4,4	0,93	3,75	3,36	19,8	7,3	0,72
São Mateus	3,8	3,5	0,91	3,77	3,46	22,3	12,0	0,49
São Miguel	3,3	3,0	0,92	3,75	3,43	7,2	-2,1	-0,91
Região Leste II	21,2	19,5	0,92	3,77	3,42	16,3	2'2	0,78
Jaçanã	2,6	2,4	0,92	3,69	3,42	24,4	15,4	0,43
Santana	2,9	3,0	1,07	3,28	2,94	13,6	1,9	2,15
Vila Maria	2,6	2,6	86'0	3,44	3,19	6,1	-1,7	-1,06

-	5
9	ij,
9	ğ
3	Ξ
5	≝
ί	3
٩	-

(Continuação)								
Regiões e subprefeituras	Participação dos moradores na vizinhança em 2010 (%)	Participação das residências na vizinhança em 2010 (%)	MQI	Média de moradores por domicílio em 2000	Média de moradores por domicilio em 2010	Crescimento de domicílios 2010/2000 (%)	Crescimento de moradores 2010/2000 (%)	ICDM
Região Norte I	8,1	8,0	66'0	3,45	3,16	13,9%	4,6	0,88
Casa Verde/Cachoeirinha	2,8	2,6	96'0	3,56	3,27	8,1%	6'0-	-2,46
Freguesia do Ó/Brasilândia	3,6	3,4	0,94	3,64	3,33	13,8%	4,2	68'0
Perus	1,3	1,2	0,91	3,77	3,45	50,2%	37,4	0,36
Pirituba	3,9	3,7	96'0	3,57	3,28	22,3%	12,5	0,50
Região Norte II	11,6	11,0	96'0	3,61	3,31	18,2%	8,5	65'0
Butantã	3,8	3,8	1,00	3,51	3,13	27,5%	13,5	0,58
Lapa	2,7	3,1	1,16	3,04	2,71	26,9%	13,3	0,67
Pinheiros	2,6	3,4	1,32	2,72	2,37	22,4%	2'9	1,22
Região Oeste	9,1	10,3	1,14	3,10	2,75	25,6%	11,4	0,72
Ipiranga	4,1	4,2	1,03	3,35	3,05	19,3%	8,5	0,67
Jabaquara	2,0	2,0	1,03	3,39	3,05	17,3%	5,4	0,95
Vila Mariana	3,1	3,8	1,24	2,84	2,52	24,2%	10,4	0,82
Região Sul I	9,2	10,1	1,10	3,17	2,85	20,7%	8,4	0,77
Campo Limpo	5,4	5,2	96'0	3,66	3,27	34,8%	20,4	0,47
Capela do Socorro	5,3	4,8	0,91	3,76	3,43	16,4%	6,2	0,71
Cidade Ademar	3,7	3,4	0,94	3,71	3,34	23,7%	11,3	0,57
M'Boi Mirim	5,0	4,7	0,94	3,68	3,32	29,4%	16,8	0,48
Parelheiros	1,2	1,1	68'0	3,93	3,52	40,7%	25,9	0,40
Santo Amaro	2,1	2,3	1,10	3,20	2,85	22,8%	6'6	0,76
Região Sul II	22,8	21,7	96'0	3,66	3,30	26,3%	13,8	0,52
Total do município	100	100	1,00	3,46	3,14	19,7%	8,4	89'0

Fonte: Censos demográficos do IBGE (2000 e 2010).

ANEXO B

TABELA B.1

Domicílios particulares permanentes, por RAs, conforme a espécie, a distribuição em 2010 e o crescimento entre 2000 e 2010 (Em %)

D 17	Dis	stribuição em 201	0		Crescimento e	ntre 2000 e 2010	)
Regiões e subprefeituras	Particular (ocupado)	Particular (uso ocasional)	Particular (vago)	Total	Particular (ocupado)	Particular (uso ocasional)	Particular (vago)
Sé	84,9	5,2	9,3	9,9	27,8	14,4	-41,0
Região Centro	84,9	5,0	9,4	8,9	27,3	13,3	-42,6
Aricanduva/Formosa/Carrão	88,9	1,0	10,0	5,9	10,7	130,6	-16,7
Mooca	85,4	1,9	12,4	13,0	21,2	150,7	-17,6
Penha	91,4	0,8	7,7	4,9	10,1	140,5	-27,4
Vila Prudente/Sapopemba	92,5	0,6	6,9	3,8	11,2	61,4	-37,3
Região Leste I	89,9	1,0	9,0	6,5	12,9	123,0	-25,5
Cidade Tiradentes	95,9	0,6	3,5	15,1	21,9	-27,9	-48,7
Ermelino Matarazzo	93,5	0,5	5,9	4,8	10,5	94,1	-39,7
Guaianases	94,6	0,5	4,9	10,7	16,6	61,5	-41,7
Itaim Paulista	95,7	0,3	3,9	6,9	15,0	39,4	-58,9
Itaquera	91,5	0,8	7,7	15,0	19,7	288,9	-17,2
São Mateus	93,6	0,7	5,7	15,2	22,1	189,5	-37,8
São Miguel	94,7	0,6	4,6	1,4	7,1	197,0	-49,8
Região Leste II	93,9	0,6	5,5	10.1	16,2	113,4	-39,5
Jaçanã	92,3	0,8	6,8	15,2	23,4	29,2	-35,1
Santana	89,3	1,2	9,3	3,4	13,3	39,6	-29,1
Vila Maria	92,8	0,9	6,2	-2,6	6,0	59,7	-51,5
Região Norte I	91,3	1,0	7,6	4,5	13,5	41,9	-38,1
Casa Verde/Cachoeirinha	90,2	0,9	8,8	0,8	7,8	47,1	-30,6
Freguesia do Ó/Brasilândia	93,4	0,6	6,0	4,8	13,4	56,9	-36,1
Perus	93,8	1,0	5,2	34,5	45,9	-18,6	-21,4
Pirituba	90,3	1,3	8,3	18,1	21,9	67,3	-1,4
Região Norte II	91,6	1,0	7,4	10,6	17,5	44,9	-22,7
Butantã	88,0	1,6	9,6	15,0	27,5	48,8	-10,8
Lapa	88,7	2,1	9,0	19,9	26,7	33,9	-5,5
Pinheiros	85,0	5,4	9,4	5,8	22,7	10,9	-28,6
Região Oeste	87,2	3,1	9,4	13,0	25,7	21,2	-16,6
Ipiranga	89,5	0,9	9,5	12,9	19,3	67,0	-12,4
Jabaquara	91,0	1,3	7,6	8,3	16,4	34,4	-26,2
Vila Mariana	86,4	4,1	9,4	13,2	24,6	29,1	-17,2
Região Sul I	88,6	2,2	9,1	12,1	20,6	34,7	-16,9
Campo Limpo	93,5	1,1	5,4	21,6	33,6	95,3	-45,7
Capela do Socorro	94,1	0,8	5,1	8,7	16,2	-9,4	-37,3
Cidade Ademar	94,6	0,6	4,8	9,7	23,1	48,8	-46,4
M'Boi Mirim	95,1	0,6	4,3	18,0	29,8	81,5	-55,3
Parelheiros	87,6	4,6	7,7	30,3	40,2	12,2	-12,7
Santo Amaro	85,4	2,3	12,1	16,9	23,0	63,8	15,7
Região Sul II	92,9	1,2	5,9	15,7	26,0	38,9	-36,6
Total do município	90,9	1,5	7,5	10,7	19,5	37,7	-30,1

Fonte: Censos demográficos do IBGE (2000 e 2010).

ANEXO C

TABELA C.1

Emprego total do município por RAs, total e percentual, o crescimento entre 2000 e 2010, a relação entre o emprego local e a PEA, e a média de salário por regiões em 2010

Regiões e subprefeituras	Total de empregos em 2010	Participação em 2010 (%)	Crescimento entre 2000 e 2010 (%)	Emprego/PEA (%)	Média salarial (R\$)
Sé	674.623	17,3	62,3	2,26	1.904
Região Centro	674.623	17,3	62,3	2,26	1.904
Aricanduva/Formosa/Carrão	68.854	1,8	81,4	0,43	1.183
Mooca	265.956	6,8	56,1	1,22	1.376
Penha	65.294	1,7	57,2	0,23	1.188
Vila Prudente/Sapopemba	66.754	1,7	63,4	0,22	1.333
Região Leste I	466.858	12,0	60,6	0,49	1.315
Ermelino Matarazzo	20.465	0,5	72,1	0,18	1.346
Guaianases	11.604	0,3	147,9	0,09	1.042
Itaim Paulista	24.066	0,6	138,3	0,13	1.204
Itaquera	70.347	1,8	75,4	0,25	1.376
São Mateus	32.011	0,8	75,4	0,15	1.224
São Miguel	26.331	0,7	75,0	0,14	1.283
Região Leste II	189.362	4,8	85,1	0,16	1.295
Jaçanã	36.088	0,9	79,1	0,23	1.332
Santana	100.343	2,6	84,7	0,49	1.419
Vila Maria	109.491	2,8	40,8	0,63	1.527
Região Norte I	245.922	6,3	61,5	0,46	1.454
Casa Verde/Cachoeirinha	73.649	1,9	58,6	0,42	1.540
Freguesia do Ó/Brasilândia	38.325	1,0	52,5	0,17	1.328
Perus	8.472	0,2	249,1	0,12	1.557
Pirituba	56.454	1,4	71,0	0,24	1.740
Região Norte II	176.900	4,5	65,3	0,25	1.559
Butantã	177.737	4,6	92,8	0,71	2.187
Lapa	358.198	9,2	76,1	1,80	1.903
Pinheiros	585.573	15,0	71,5	2,96	2.819
Região Oeste	1.121.508	28,7	76,1	1,73	2.427
Ipiranga	119.180	3,1	34,7	0,43	1.553
Jabaquara	71.341	1,8	40,6	0,53	3.713
Vila Mariana	323.794	8,3	73,7	1,39	1.950
Região Sul I	514.315	13,2	58,0	0,80	2.103
Campo Limpo	63.029	1,6	113,0	0,19	1.592
Capela do Socorro	73.737	1,9	78,3	0,24	1.700
Cidade Ademar	29.415	0,8	74,7	0,14	1.205
M'Boi Mirim	49.714	1,3	47,0	0,17	1.828
Parelheiros	5.216	0,1	90,6	0,08	1.324
Santo Amaro	294.545	7,5	54,6	2,00	2.652
Região Sul II	515.656	13,2	63,7	0,38	2.211
Total do município	3.905.144	100,0	66,5	0,62	1.977

Fonte: Censo Demográfico 2010; Rais-MTE (2010).

ANEXO D

TABELA D.1
Agrupamento do(a) chefe(a) dos domicílios particulares permanentes, por RAs, segundo classes e respectivas predominâncias do nível de renda em 2010
(Em %)

Regiões e subprefeituras	Até 2 SMs	De 2 a 10 SMs	Mais de 10 SMs	Predominância do nível de renda 2010
Sé	32,55	51,29	16,16	Baixa-média
Região Centro	32,55	51,29	16,16	Média-baixa
Aricanduva/Formosa/Carrão	51,42	42,00	6,58	Baixa-média
Mooca	38,79	48,23	12,97	Baixa-média
Penha	55,09	41,87	3,04	Baixa-média
Vila Prudente/Sapopemba	61,21	36,18	2,61	Baixa-média
Região Leste I	52,73	41,53	5,74	Baixa-média
Cidade Tiradentes	78,43	21,44	0,13	Baixa
Ermelino Matarazzo	63,45	34,83	1,72	Baixa-média
Guaianases	78,11	21,42	0,47	Baixa
Itaim Paulista	76,53	23,08	0,39	Baixa
Itaquera	64,18	34,62	1,20	Baixa-média
São Mateus	72,32	27,16	0,52	Baixa
São Miguel	73,90	25,40	0,70	Baixa
Região Leste II	71,77	27,48	0,75	Baixa
Jaçanã	64,82	32,25	2,94	Baixa-média
Santana	38,04	49,51	12,45	Média-baixa
Vila Maria	60,70	35,89	3,41	Baixa-média
Região Norte I	53,31	39,98	6,70	Baixa-média
Casa Verde/Cachoeirinha	56,28	39,52	4,19	Baixa-média
Freguesia do Ó/Brasilândia	66,43	31,54	2,04	Baixa
Perus	72,13	27,27	0,59	Baixa
Pirituba	60,01	36,57	3,42	Baixa-média
Região Norte II	62,42	34,71	2,87	Baixa-média
Butantã	45,57	39,02	15,40	Baixa-média
Lapa	29,27	45,60	25,13	Média-baixa
Pinheiros	20,46	40,19	39,35	Média-alta
Região Oeste	32,38	41,39	26,23	Média-baixa
Ipiranga	49,89	41,85	8,26	Baixa-média
Jabaquara	50,04	40,83	9,12	Baixa-média
Vila Mariana	20,84	44,07	35,10	Média-alta
Região Sul I	38,97	42,48	18,55	Média-baixa
Campo Limpo	65,51	28,51	5,99	Baixa
Capela do Socorro	70,19	28,28	1,52	Baixa
Cidade Ademar	71,84	26,45	1,71	Baixa
M'Boi Mirim	75,70	23,66	0,64	Baixa
Parelheiros	82,26	17,37	0,37	Baixa
Santo Amaro	28,97	44,86	26,17	Média-baixa
Região Sul II	66,73	28,25	5,02	Baixa
Total do município	56,08	35,62	8,30	Baixa-média

Fonte: Censo Demográfico 2010.

ANEXO E

TABELA E.1
Indicadores da concentração relativa de infraestrutura setorial, social e econômica, por RAs e predominância de renda em 2010

Regiões e subprefeituras	Predominância do nível de renda 2010	lagua	lesgoto	Ireg	Imob	leduc	Isau	lemp	lamb	Icult	Igeral
Sé	Média-baixa	0,998	0,996	0,995	1,000	0,431	0,308	0,375	0,006	0,382	0,78
Região Centro	Média-baixa	0,998	0,996	0,995	1,000	0,431	0,308	0,375	0,006	0,382	0,78
Aricanduva/Formosa/Carrão	Baixa-média	0,999	0,988	0,970	0,333	0,405	0,056	0,072	0,016	0,031	0,55
Mooca	Baixa-média	0,999	0,988	0,981	0,667	0,495	0,251	0,203	0,004	0,076	0,67
Penha	Baixa-média	0,998	0,959	0,878	0,333	0,391	0,053	0,039	0,007	0,015	0,52
Vila Prudente/Sapopemba	Baixa-média	0,997	0,948	0,724	0,667	0,317	0,075	0,037	0,012	0,014	0,54
Região Leste I	Baixa-média	0,998	0,967	0,867	0,500	0,389	0,103	0,081	0,009	0,030	0,56
Cidade Tiradentes	Baixa	0,996	0,925	0,888	0,333	0,303	0,095	0,008	0,045	0,021	0,52
Ermelino Matarazzo	Baixa-média	0,999	0,936	0,864	0,333	0,391	0,145	0,030	0,005	0,002	0,53
Guaianases	Baixa	0,989	0,872	0,834	0,000	0,357	0,093	0,015	0,002	0,009	0,45
Itaim Paulista	Baixa	0,997	0,925	0,819	0,000	0,240	0,040	0,022	0,012	0,010	0,44
Itaquera	Baixa-média	0,994	0,906	0,864	0,000	0,361	0,057	0,042	0,117	0,029	0,48
São Mateus	Baixa	0,971	0,870	0,770	0,000	0,246	0,059	0,025	0,029	0,007	0,43
São Miguel	Baixa	0,990	0,896	0,785	0,333	0,318	0,095	0,024	0,009	0,010	0,49
Região Leste II	Baixa	0,990	0,902	0,827	0,143	0,346	0,076	0,026	0,039	0,014	0,48
Jaçanã	Baixa-média	0,986	0,863	0,779	0,333	0,283	0,069	0,038	0,001	0,008	0,48
Santana	Média-baixa	1,000	0,977	0,972	0,333	0,496	0,187	0,082	0,001	0,045	0,58
Vila Maria	Baixa-média	0,999	0,965	0,906	0,000	0,429	0,118	0,105	0,008	0,022	0,51
Região Norte I	Baixa-média	0,995	0,940	0,894	0,222	0,401	0,127	0,077	0,003	0,026	0,53
Casa Verde/Cachoeirinha	Baixa-média	0,997	0,946	0,785	0,333	0,340	0,065	0,069	0,000	0,012	0,51
Freguesia do Ó/Brasilândia		0,992	0,916	0,672	0,000	0,348	0,061	0,029	0,001	0,009	0,43
Perus	Baixa	0,983	0,865	0,633	0,333	0,281	0,069	0,019	0,652	0,019	0,55
Pirituba	Baixa-média	0,991	0,900	0,776	0,667	0,335	0,092	0,039	0,014	0,007	0,55
Região Norte II	Baixa-média	0,992	0,912	0,730	0,333	0,333	0,073	0,041	0,078	0,010	0,50
Butantã	Baixa-média	0,998	0,934	0,685	0,333	0,399	0,071	0,117	0,014	0,058	0,52
Lapa	Média-baixa	0,995	0,981	0,874	0,667	0,579	0,132	0,299	0,007	0,121	0,66
Pinheiros	Média-alta	1,000	0,999	0,995	1,000	0,485	0,174	0,491	0,011	0,487	0,81
Região Oeste	Média-baixa	0,998	0,969	0,844	0,667	0,471	0,118	0,287	0,011	0,199	0,65
Ipiranga	Baixa-média	0,999	0,963	0,636	1,000	0,380	0,130	0,071	0,003	0,026	0,60
Jabaquara	Baixa-média	0,990	0,917	0,604	0,667	0,350	0,112	0,088	0,002	0,016	0,54
Vila Mariana	Média-alta	1,000	0,997	0,986	0,667	0,560	0,379	0,230	0,047	0,107	0,71
Região Sul I	Média-baixa	0,997	0,967	0,762	0,778	0,425	0,209	0,132	0,018	0,051	0,62
Campo Limpo	Baixa	0,998	0,894	0,385	0,333	0,256	0,058	0,032	0,005	0,026	0,43
Capela do Socorro	Baixa	0,994	0,816	0,689	0,667	0,247	0,067	0,040	0,203	0,014	0,53
Cidade Ademar	Baixa	0,997	0,852	0,605	0,000	0,257	0,049	0,023	0,002	0,002	0,40
M'Boi Mirim	Baixa	0,992	0,846	0,573	0,667	0,257	0,062	0,029	0,008	0,009	0,49
Parelheiros	Baixa	0,965	0,345	0,780	0,667	0,273	0,072	0,014	0,614	0,009	0,53
Santo Amaro	Média-baixa	0,999	0,971	0,924	0,667	0,479	0,274	0,332	0,003	0,125	0,68
Região Sul II	Baixa	0,994	0,839	0,607	0,500	0,271	0,080	0,064	0,084	0,024	0,49
Total do município	Baixa-média	0,995	0,920	0,784	0,430	0,333	0,109	0,102	0,063	0,053	0,54

Fonte: Censo Demográfico 2010; Deinfo (2010) e Rais-MTE (2010).

ANEXO F

TABELA F.1
Indicadores da concentração relativa de infraestrutura setorial, social e econômica, por RAs e predominância de renda em 2000

Regiões e subprefeituras Sé	Renda Média-baixa	lagua 1,000	lesgoto 0,996	0,990	1,000	0,376	0,003	0,321	0,269	0,330	Igeral 0,76
Região Centro	Média-baixa	1,000	0,996	0,990	1,000	0,376	0,003	0,321	0,269	0,330	0,76
Aricanduva/Formosa/Carrão	Baixa-média	1,000	0,961	0,956	0,333	0,281	0,003	0,037	0,046	0,058	0,53
Mooca	Baixa-média	0,998	0,987	0,966	0,667	0,358	0,003	0,211	0,162	0,071	0,63
Penha	Baixa-média	0,998	0,942	0.897	0,333	0,281	0,012	0,074	0,028	0,015	0,51
Vila Prudente/Sapopemba	Baixa-média	0,999	0,926	0,807	0,667	0,233	0,003	0,086	0,026	0,003	0,54
Região Leste I	Baixa-média	0,999	0,949	0,958	0,500	0,284	0,006	0,098	0,059	0,029	0,55
Cidade Tiradentes	Baixa	0,993	0,869	0,943	0,333	0,217	0,040	0,026	0,004	0,000	0,49
Ermelino Matarazzo	Baixa-média	0,998	0,877	0,666	0,333	0,262	0,007	0,073	0,020	0,002	0,46
Guaianases	Baixa	0,995	0,803	0,719	0,000	0,169	0,025	0,083	0,007	0,006	0,40
Itaim Paulista	Baixa	0,996	0,874	0,854	0,000	0,213	0,006	0,014	0,010	0,007	0,42
Itaquera	Baixa-média	0,995	0,881	0,913	0,000	0,226	0,042	0,051	0,029	0,012	0,45
São Mateus	Baixa	0,980	0,787	0,808	0,000	0,260	0,055	0,013	0,017	0,001	0,42
São Miguel	Baixa	0,979	0,804	0,773	0,333	0,201	0,011	0,066	0,014	0,004	0,45
Região Leste II	Baixa	0,990	0,841	0,820	0,143	0,222	0,028	0,043	0,016	0,005	0,44
Jaçanã	Baixa-média	0,989	0,814	0,902	0,333	0,244	0,179	0,078	0,027	0,002	0,51
Santana	Média-baixa	1,000	0,976	0,982	0,333	0,397	0,035	0,092	0,053	0,021	0,56
Vila Maria	Baixa-média	0,999	0,940	0,918	0,000	0,271	0,003	0,049	0,082	0,020	0,47
Região Norte I	Baixa-média	0,999	0,908	0,800	0,222	0,225	0,020	0,048	0,049	0,002	0,47
Casa Verde/Cachoeirinha	Baixa-média	0,996	0,920	0,938	0,333	0,306	0,066	0,073	0,056	0,015	0,53
Freguesia do Ó/Brasilândia		0,995	0,912	0,753	0,000	0,241	0,028	0,076	0,022	0,003	0,43
Perus	Baixa	0,935	0,648	0,566	0,333	0,248	0,408	0,046	0,008	0,005	0,46
Pirituba	Baixa-média	0,998	0,869	0,770	0,333	0,274	0,053	0,054	0,028	0,003	0,48
Região Norte II	Baixa-média	0,992	0,874	0,755	0,250	0,248	0,067	0,059	0,030	0,003	0,47
Butantã	Baixa-média	0,996	0,924	0,769	0,333	0,309	0,060	0,079	0,081	0,053	0,52
Lapa	Média-baixa	0,998	0,948	0,910	0,333	0,400	0,011	0,203	0,215	0,100	0,59
Pinheiros	Média-alta	1,000	0,989	0,999	0,667	0,434	0,022	0,147	0,320	0,350	0,70
Região Oeste	Média-baixa	0,998	0,953	0,889	0,444	0,365	0,035	0,136	0,202	0,155	0,60
Ipiranga	Baixa-média	0,996	0,936	0,749	1,000	0,362	0,013	0,105	0,065	0,034	0,61
Jabaquara	Baixa-média	0,997	0,909	0,801	0,667	0,265	0,004	0,117	0,075	0,012	0,55
Vila Mariana	Média-alta	1,000	0,993	0,992	1,000	0,323	0,006	0,399	0,159	0,088	0,71
Região Sul I	Média-baixa	0,998	0,951	0,849	0,889	0,327	0,009	0,204	0,101	0,047	0,62
Campo Limpo	Baixa	0,996	0,808	0,541	0,333	0,217	0,020	0,040	0,020	0,014	0,43
Capela do Socorro	Baixa	0,978	0,608	0,568	0,333	0,224	0,126	0,053	0,026	0,010	0,42
Cidade Ademar	Baixa	0,990	0,711	0,597	0,000	0,188	0,022	0,054	0,016	0,000	0,37
M'Boi Mirim	Baixa	0,987	0,755	0,521	0,333	0,233	0,053	0,031	0,024	0,003	0,42
Parelheiros	Baixa	0,963	0,173	0,728	0,333	0,197	2,914	0,000	0,009	0,000	0,76
Santo Amaro	Média-baixa	0,999	0,955	0,952	0,667	0,356	0,041	0,183	0,262	0,114	0,65
Região Sul II	Baixa	0,988	0,719	0,810	0,333	0,232	0,199	0,055	0,048	0,017	0,49

Fonte: Censo Demográfico 2000; Deinfo (2000, 2003 e 2004) e Rais-MTE (2000).

ANEXO G

TABELA G.1

A concentração relativa da escala de produção, grande, mediana e pequena, segundo a participação no mercado em termos de unidades residenciais, área e receita, por RAs, do conjunto municipal de lançamentos

	To	tal de unida	des		Área total		То	tal de recei	ta
Regiões e subprefeituras	Grande	Escala	Pequena	Grande	Escala	Pequena	Grande	Escala	Pequena
	escala	mediana	escala	escala	mediana	escala	escala	mediana	escala
Sé	0,740	1,267	1,003	0,752	1,253	1,006	0,639	1,319	1,066
Região Centro	0,740	1,267	1,003	0,752	1,253	1,006	0,639	1,319	1,066
Aricanduva/Formosa/Carrão	0,775	1,366	0,863	0,732	1,389	0,890	0,755	1,396	0,861
Mooca	1,212	1,009	0,762	1,338	0,863	0,784	1,444	0,699	0,825
Penha	1,066	0,862	1,072	0,852	0,994	1,161	0,858	0,992	1,163
Região Leste I	1,079	1,070	0,842	1,113	1,024	0,858	1,178	0,942	0,866
Cidade Tiradentes	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Ermelino Matarazzo	0,678	0,552	1,812	0,468	0,037	2,521	0,337	0,030	2,713
Guaianases	1,395	0,000	1,613	1,229	0,000	1,764	1,479	0,000	1,503
Itaim Paulista	1,906	0,200	0,854	1,920	0,063	0,979	1,758	0,060	1,137
Itaquera	1,648	0,610	0,707	1,418	0,607	0,958	1,295	0,468	1,223
Vila Prudente/Sapopemba	0,926	0,899	1,185	1,216	0,552	1,223	1,306	0,511	1,168
Região Leste II	1,341	0,613	1,035	1,318	0,450	1,220	1,302	0,394	1,292
Jaçanã	1,047	0,301	1,675	1,306	0,035	1,649	1,567	0,037	1,369
São Mateus	1,156	1,495	0,318	1,200	0,000	1,794	1,322	0,000	1,673
São Miguel	0,722	0,739	1,571	0,383	0,939	1,705	0,156	1,221	1,692
Região Norte I	1,018	0,874	1,112	1,119	0,176	1,703	1,310	0,183	1,499
Casa Verde/Cachoeirinha	1,284	0,439	1,277	0,933	0,558	1,513	0,941	0,599	1,475
Freguesia do Ó/Brasilândia	1,363	0,706	0,914	1,397	0,267	1,321	1,507	0,430	1,032
Perus	0,000	0,000	3,116	0,000	0,000	3,048	0,000	0,000	3,111
Pirituba	1,039	0,779	1,187	1,007	0,539	1,455	0,907	0,468	1,646
Santana	0,574	0,894	1,568	0,844	0,570	1,594	0,926	0,614	1,476
Vila Maria	1,305	0,777	0,903	1,153	0,672	1,169	1,028	0,768	1,207
Região Norte II	1,020	0,729	1,260	0,972	0,556	1,474	0,981	0,611	1,418
Butantã	1,190	0,764	1,040	0,973	1,071	0,957	0,928	1,150	0,925
Lapa	0,933	1,232	0,831	0,953	1,209	0,839	0,991	1,106	0,901
Pinheiros	1,170	0,758	1,068	1,103	0,884	1,009	1,044	1,027	0,925
Região Oeste	1,083	0,945	0,967	1,009	1,060	0,930	1,000	1,081	0,917
Ipiranga	0,754	1,462	0,785	0,889	1,158	0,958	0,918	1,023	1,066
Jabaquara	0,456	1,144	1,437	0,983	0,856	1,161	1,088	0,613	1,300
Vila Mariana	0,540	1,194	1,294	0,795	1,099	1,114	0,745	1,114	1,161
Região Sul I	0,625	1,307	1,084	0,846	1,096	1,065	0,817	1,052	1,145
Campo Limpo	0,886	1,091	1,029	0,702	1,449	0,861	0,650	1,447	0,924
Capela do Socorro	1,284	0,525	1,187	0,532	1,171	1,317	0,996	1,066	0,937
Cidade Ademar	1,114	0,912	0,968	0,855	0,996	1,155	1,280	0,422	1,287
M'Boi Mirim	1,274	0,348	1,382	1,396	0,165	1,424	1,720	0,294	0,939
Parelheiros	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Santo Amaro	1,215	1,152	0,611	1,339	1,024	0,622	1,411	0,878	0,678
Região Sul II	1,082	1,050	0,860	1,067	1,163	0,766	1,147	1,052	0,787
Total do município	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Fonte: Embraesp-CEM (2000-2011).

**ANEXO** 

Crescimento dos domicílios e lançamentos imobiliários e áreas médias das unidades residenciais ofertadas, por empresas agrupadas conforme a participação, considerando a regionalidade e a renda local em 2010 TABELA H.1

, c	domicílios	domicílios	Lançamentos imobiliários	ientos ários	Lançamentos 2000-2011/ Domicílios 2000-2010	Área média (unitária)	Área média útil (unitária)	Área útil construída/ área do terreno	Preço do m² total	Preço do m² útil	Preço médio da unidade	Preço habitacional/SM
26	38.085	%5'9	25.124	%6′9	99'0	119	99	3,5	3.298	5.971	391	09,760
Região Centro	38.085	%5'9	25.124	%6′9	99'0	119	99	3,5	3.298	5.971	391	09,760
Aricanduva/Formosa/Carrão	8.321	1,4%	13.075	3,6%	1,57	173	95	2,6	2.781	5.102	482	0,704
Мооса	20.591	3,5%	31.343	%9′8	1,52	161	88	3,0	2.564	4.651	413	0,746
Penha	13.085	2,2%	10.014	2,8%	77'0	101	09	1,5	1.947	3.298	196	0,879
Vila Prudente/Sapopemba	17.005	2,9%	11.428	3,1%	0,67	117	29	1,9	1.992	3.488	232	0,857
Região Leste I	59.002	10,0%	65.860	18,1%	1,12	147	82	2,4	2.474	4.446	364	0,777
Cidade Tiradentes	11.063	1,9%		%0′0	00'0			1				1,000
Ermelino Matarazzo	5.815	1,0%	2.612	%2'0	0,45	85	54	1,4	1.757	2.760	150	806'0
Guaianases	11.049	1,9%	1.908	%5′0	0,17	74	51	6'0	1.463	2.119	108	0,933
Itaim Paulista	14.178	2,4%	4.428	1,2%	0,31	82	49	8'0	1.580	2.633	129	0,921
Itaquera	25.789	4,4%	11.938	3,3%	0,46	98	51	1,2	1.658	2.806	143	0,912
São Mateus	22.512	3,8%	1.939	%5′0	60'0	81	52	1,5	1.889	2.931	153	906'0
São Miguel	7.262	1,2%	1.197	0,3%	0,16	79	52	1,1	1.764	2.675	139	0,915
Região Leste II	97.668	16,6%	24.022	%9′9	0,25	84	51	1,1	1.664	2.720	139	0,914
Jaçanã	16.646	2,8%	1.939	%5′0	0,12	145	91	1,0	2.520	4.004	365	0,775
Santana	13.083	2,2%	12.463	3,4%	0,95	178	92	2,4	2.641	4.947	469	0,712
Vila Maria	5.374	%6′0	7.796	2,1%	1,45	123	69	2,4	2.222	3.980	274	0,832
Região Norte I	35.103	%0′9	22.198	6,1%	0,63	156	85	2,1	2.515	4.587	391	0,759

1	C	5
3	a	3
	ă	
	2	ž
	7	=
è	È	₹
	ċ	Ξ
	0	5
1	Ξ	5

(Collellagae)												
Regiões e subprefeituras	Produção de domicílios	io de lios	Lançamentos imobiliários	entos ários	Lançamentos 2000-2011/ Domicílios 2000-2010	Área média (unitária)	Área média útil (unitária)	Área útil construída/ área do terreno	Preço do m² total	Preço do m² útil	Preço médio da unidade	Preço habitacional/SM
Casa Verde/Cachoeirinha	7.070	1,2%	8.535	2,3%	1,21	107	09	1,9	2.101	3.758	224	0,862
Freguesia do Ó/Brasilândia	14.824	2,5%	3.735	1,0%	0,25	101	28	2,0	2.086	3.610	210	0,871
Perus	14.116	2,4%	346	0,1%	0,02	113	87	8'0	1.327	1.720	150	806'0
Pirituba	24.331	4,1%	8.082	2,2%	0,33	104	28	1,0	1.510	2.691	157	0,904
Região Norte II	60.341	10,3%	20.698	2,7%	0,34	105	59	1,4	1.854	3.270	194	0,881
Butantã	29.273	2,0%	23.370	6,4%	08'0	189	97	1,5	2.608	5.078	494	969'0
Lapa	23.554	4,0%	33.346	9,2%	1,42	181	66	2,9	2.868	5.253	518	0,682
Pinheiros	22.195	3,8%	26.340	7,2%	1,19	197	106	3,2	4.532	8.382	892	0,452
Região Oeste	75.022	12,8%	83.056	22,8%	1,11	188	101	2,4	3.351	6.266	631	0,612
Ipiranga	24.505	4,2%	25.030	%6′9	1,02	134	9/	2,7	2.341	4.127	312	808'0
Jabaquara	10.784	1,8%	6.240	1,7%	0,58	148	82	2,2	2.446	4.378	361	0,778
Vila Mariana	26.451	4,5%	25.323	%0′2	96'0	216	116	3,2	3.875	7.207	835	0,487
Região Sul I	61.740	10,5%	56.593	15,6%	0,92	172	94	2,9	3.210	5.838	551	0,661
Campo Limpo	47.989	8,2%	25.933	7,1%	0,54	178	92	1,6	2.462	4.767	439	0,730
Capela do Socorro	24.457	4,2%	2.373	%2'0	0,10	94	54	1,5	1.962	3.397	185	0,887
Cidade Ademar	23.537	4,0%	1.932	%5'0	0,08	120	7.1	1,7	2.657	4.495	318	0,804
M'Boi Mirim	38.551	%9′9	3.346	%6′0	60'0	106	09	1,3	1.850	3.287	196	6/8/0
Parelheiros	11.416	1,9%		%0′0	00,00							1,00
Santo Amaro	15.398	2,6%	27.130	7,5%	1,76	215	117	2,1	2.953	5.399	634	0,610
Região Sul II	161.348	27,4%	60.714	16,7%	0,38	185	66	1,8	2.695	5.016	498	0,694
Total geral	588.309	100,00	363.578	100,0%	0,62	157	98	2,1	2.865	5.229	450	0,723

Fonte: Censo Demográfico 2010 e Embraesp-CEM (2000-2011).

ANEXO

Referências da transformação urbana, considerando aspectos socioeconômicos das famílias, às condições de infraestrutura e serviços públicos e de lançamento (valorização) imobiliário entre 2000 e 2011

Sé         Média-baixa         2,26         1,904         5,0         1,33           Região Centro         Média-baixa         2,26         1,904         5,0         1,33           Aricanduva/Formosa/Carrão         Baixa-média         0,43         1,183         2,4         1,0           Mooca         Baixa-média         0,23         1,188         4,2         1,0           Penha         Baixa-média         0,23         1,188         4,2         1,0           Região Leste I         Baixa-média         0,22         1,333         4,6         0,9           Região Leste I         Baixa-média         0,05         1,333         4,6         0,9           Cidade Tiradentes         Baixa-média         0,18         1,346         1,8         0,9           Guaianases         Baixa         0,18         1,042         2,2         0,9           Itaquera         Baixa-média         0,13         1,204         3,0         0,9           São Mateus         Baixa-média         0,13         1,224         3,0         0,9           São Mateus         Baixa-média         0,14         1,283         3,0         0,9           Região Leste II         Baixa-média		0,78 0,75 0,55 0,67 0,52 0,54 0,56		6,9% 0,66 6,9% 0,66 3,6% 1,52 8,6% 0,77 2,8% 0,77 3,1% 0,67 18,1% 1,12	95 95 89 60 67 87	3,5	5.971	201	
Centro         Média-baixa         2.26         1.904         5.0           uva/Formosa/Carrão         Baixa-média         0,43         1.183         2,4           Baixa-média         1,22         1.376         3,3           dente/Sapopemba         Baixa-média         0,22         1.315         4,6           Leste I         Baixa-média         0,22         1.315         14,5           Irradentes         Baixa-média         0,03         1.315         14,5           Irradentes         Baixa-média         0,03         1.346         1,8           sess         Baixa-média         0,13         1.204         3,0           unlista         Baixa-média         0,13         1.204         3,0           teus         Baixa-média         0,13         1.204         3,0           Leste II         Baixa-média         0,14         1.283         3,0           Leste II         Baixa-média         0,16         1.295         19,5           Média-baixa         0,40         1.419         3,0	'-	0,78 0,55 0,67 0,52 0,54 0,56			95 95 89 60 67 87	3,5		- 20	0,760
uva/Formosa/Carrão         Baixa-média         0,43         1.183         2,4         1           Baixa-média         1,22         1.376         3,3         1           Baixa-média         0,23         1.188         4,2         1           Leste I         Baixa-média         0,22         1.333         4,6         0           Irradentes         Baixa-média         0,05         1.508         1,7         0           Matarazzo         Baixa-média         0,05         1.346         1,8         0           sses         Baixa         0,09         1.042         2,2         0           unlista         Baixa         0,13         1.204         3,0         0           teus         Baixa         0,13         1.204         3,0         0           teus         Baixa         0,15         1.224         3,5         0           Leste II         Baixa         0,16         1.295         19,5         0           Leste II         Baixa         0,16         1.295         19,5         0           Média-baixa         0,23         1.332         2,4         0           Média-baixa         0,49         1.419	-	0,55 0,67 0,52 0,54 0,56			95 89 60 67		5.971	391	0,760
Baixa-média     1,22     1.376     3,3       Baixa-média     0,23     1.188     4,2       Leste I     Baixa-média     0,22     1.333     4,6     0       Leste I     Baixa-média     0,22     1.315     14,5     1       Iradentes     Baixa-média     0,05     1.508     1,7     0       Iradentes     Baixa-média     0,05     1.346     1,8     0       Ises     Baixa-média     0,18     1.346     1,8     0       Inulista     Baixa     0,09     1.042     2,2     0       Iteus     Baixa-média     0,13     1.204     3,0     0       Inel     Baixa     0,14     1.283     3,0     0       Leste II     Baixa     0,14     1.295     19,5     0       Leste II     Baixa-média     0,23     1.332     2,4     0       Média-baixa     0,49     1.419     3,0     1	-	0,67 0,52 0,54 0,56			60 67 67	2,6	5.102	482	0,704
dente/Sapopemba         Baixa-média         0,23         1.188         4,2           dente/Sapopemba         Baixa-média         0,22         1.333         4,6         0           Leste I         Baixa-média         0,49         1.315         14,5         1           Irradentes         Baixa-média         0,05         1.508         1,7         0           Besixa         0,09         1.042         2,2         0           Inulista         Baixa         0,13         1.204         3,0         0           Inulista         Baixa-média         0,13         1.204         3,0         0           Inulista         Baixa-média         0,13         1.204         3,0         0           Inulista         Baixa         0,14         1.283         3,0         0           Leste II         Baixa         0,16         1.295         19,5         0           Leste II         Baixa-média         0,23         1.332         2,4         0           Média-baixa         0,49         1.419         3,0         0	'-	0,52 0,54 0,56 0,55	-		67	3,0	4.651	413	0,746
dente/Sapopemba         Baixa-média         0,22         1.333         4,6           Leste I         Baixa-média         0,49         1.315         14,5           Irradentes         Baixa         0,05         1.508         1,7           Irradentes         Baixa         0,05         1.508         1,7           sses         Baixa         0,09         1.042         2,2           ulista         Baixa         0,13         1.204         3,0           teus         Baixa-média         0,25         1.376         4,4           teus         Baixa         0,15         1.224         3,5           Leste II         Baixa         0,16         1.283         3,0           Leste II         Baixa-média         0,16         1.295         19,5           Média-baixa         0,49         1.419         3,0		0,54	-		67	1,5	3.298	196	0,879
Leste I         Baixa-média         0,49         1.315         14,5           Irradentes         Baixa         0,05         1.508         1,7           Sses         Baixa-média         0,18         1.346         1,8           sses         Baixa         0,09         1.042         2,2           unlista         Baixa         0,13         1.204         3,0           teus         Baixa-média         0,25         1.376         4,4           luel         Baixa         0,15         1.224         3,5           Leste II         Baixa         0,14         1.283         3,0           Baixa-média         0,16         1.295         19,5           Média-baixa         0,93         1.332         2,4           Média-baixa         0,49         1.419         3,0		0,56			82	1,9	3.488	232	0,857
Inradentes         Baixa         0,05         1.508         1,7           Matarazzo         Baixa-média         0,18         1.346         1,8           sses         Baixa         0,09         1.042         2,2           uulista         Baixa         0,13         1.204         3,0           teus         Baixa-média         0,15         1.224         3,5           uuel         Baixa         0,14         1.283         3,0           Leste II         Baixa         0,16         1.295         19,5           Baixa-média         0,23         1.332         2,4           Média-baixa         0,49         1.419         3,0		0,52			1	2,4	4.446	364	0,777
Matarazzo         Baixa-média         0,18         1.346         1,8           sses         Baixa         0,09         1.042         2,2           uulista         Baixa         0,13         1.204         3,0           teus         Baixa-média         0,25         1.376         4,4           teus         Baixa         0,15         1.224         3,5           Leste II         Baixa         0,16         1.283         3,0           Leste II         Baixa-média         0,16         1.295         19,5           Média-baixa         0,49         1.419         3,0	0,90 0,52								1,000
ses         Baixa         0,09         1.042         2,2           ullsta         Baixa         0,13         1.204         3,0           teus         Baixa-média         0,25         1.376         4,4           teus         Baixa         0,15         1.224         3,5           Leste II         Baixa         0,14         1.283         3,0           Baixa-média         0,16         1.295         19,5           Média-baixa         0,43         1.332         2,4           Média-baixa         0,49         1.419         3,0	0,95 2,10	0,53	7.917	0,7% 0,45	54	1,4	2.760	150	806'0
ulista         Baixa-média         0,13         1.204         3,0           teus         Baixa-média         0,25         1.376         4,4           teus         Baixa         0,15         1.224         3,5           uvel         Baixa         0,14         1.283         3,0           Leste II         Baixa         0,16         1.295         19,5           Baixa-média         0,23         1.332         2,4           Média-baixa         0,49         1.419         3,0	06'0	0,45	1.908	0,5% 0,17	51	6'0	2.119	108	0,933
teus Baixa-média 0,25 1.376 4,4 luel Baixa 0,15 1.224 3,5 luel Baixa 0,14 1.283 3,0 leste II Baixa-média 0,23 1.332 2,4 leste II Média-baixa 0,49 1.419 3,0	0,91 0,97	0,44	4.428	1,2% 0,31	49	8′0	2.633	129	0,921
teus         Baixa         0,15         1.224         3,5           Leste II         Baixa         0,14         1.283         3,0           Leste II         Baixa-média         0,16         1.295         19,5           II         Baixa-média         0,23         1.332         2,4           II         Média-baixa         0,49         1.419         3,0	0,93 0,72	0,48	11.938	3,3% 0,46	51	1,2	2.806	143	0,912
Leste II         Baixa         0,14         1.283         3,0           Baixa-média         0,16         1.295         19,5           Baixa-média         0,23         1.332         2,4           Média-baixa         0,49         1.419         3,0	0,91 0,49	0,43	1.939	60'0 %5'0	52	1,5	2.931	153	906'0
Leste II         Baixa         0,16         1.295         19,5           Baixa-média         0,23         1.332         2,4           Média-baixa         0,49         1.419         3,0	0,92 -0,91	0,49	1.197	0,3% 0,16	52	1,1	2.675	139	0,915
Baixa-média 0,23 1.332 2,4 Média-baixa 0,49 1.419 3,0	0,92 0,78	0,48	24.022 (	6,6% 0,25	51	1,1	2.720	139	0,914
Média-baixa 0,49 1.419 3,0 1	0,92 0,43	0,48	1.939	0,5% 0,12	91	1,0	4.004	365	0,775
	1,07 2,15	0,58	12.463	3,4% 0,95	92	2,4	4.947	469	0,712
Vila Maria Baixa-média 0,63 1.527 2,6 0,9	0,98 -1,06	0,51	7.796	2,1% 1,45	69	2,4	3.980	274	0,832
Região Norte I Baixa-média 0,46 1.454 8,0 0,9	88'0 66'0	0,53	22.198 (	6,1% 0,63	85	2,1	4.587	391	0,759

	c	5
2	a	3
	C	۶,
	a	3
	Ξ	3
	2	Ξ
۰	-	₹
	Ξ	Ξ
	C	0
(		)

Regiões e subprefeituras	Predominância do nível de	Emprego/ PEA	Média salarial	Distribuição domicílios	MQI	ICDM	Igeral	Lançamentos imobiliários		Lançamento 2000- 2011/domicílio	_	Área útil construída/área	Preço do m² útil	Preço médio da	Preço habitação/
	renda 2010		r	(%)	0	,	, L	L C	ò	70,002	(unidade)	do terreno	1	unidade	INIC
Casa Verde/Cachoeirinha	Baixa-média	0,42	1.540	2,6	96'0	-2,46	0,51	8.535	2,3%	1,21	09	0,1	3.758	224	0,862
Freguesia do Ó/Brasilândia		0,17	1.328	3,4	0,94	68'0	0,43	3.735	1,0%	0,25	28	2,0	3.610	210	0,871
Perus	Baixa	0,12	1.557	1,2	0,91	98'0	0,55	346	0,1%	0,02	87	8'0	1.720	150	0,908
Pirituba	Baixa-média	0,24	1.740	3,7	96'0	0,50	0,55	8.082	2,2%	0,33	58	1,0	2.691	157	0,904
Região Norte II	Baixa-média	0,25	1.559	11,0	96'0	0,59	0,50	20.698	2,7%	0,34	59	1,4	3.270	194	0,881
Butantã	Baixa-média	0,71	2.187	3,8	1,00	0,58	0,52	23.370	6,4%	08'0	26	1,5	5.078	494	969'0
Lapa	Média-baixa	1,80	1.903	3,1	1,16	29'0	99'0	33.346	9,2%	1,42	66	2,9	5.253	518	0,682
Pinheiros	Média-alta	2,96	2.819	3,4	1,32	1,22	0,81	26.340	7,2%	1,19	106	3,2	8.382	892	0,452
Região Oeste	Média-baixa	1,73	2.427	10,3	1,14	0,72	0,65	83.056	22,8%	1,11	101	2,4	6.266	631	0,612
Ipiranga	Baixa-média	0,43	1.553	4,2	1,03	0,67	09'0	25.030	%6′9	1,02	9/	2,7	4.127	312	0,808
Jabaquara	Baixa-média	0,53	3.713	2,0	1,03	0,95	0,54	6.240	1,7%	0,58	82	2,2	4.378	361	0,778
Vila Mariana	Média-alta	1,39	1.950	3,8	1,24	0,82	0,71	25.323	%0′2	96'0	116	3,2	7.207	835	0,487
Região Sul I	Média-baixa	08'0	2.103	10,1	1,10	0,77	0,62	56.593	15,6%	0,92	94	2,9	5.838	551	0,661
Campo Limpo	Baixa	0,19	1.592	5,2	96'0	0,47	0,43	25.933	7,1%	0,54	92	1,6	4.767	439	0,730
Capela do Socorro	Baixa	0,24	1.700	4,8	0,91	0,71	0,53	2.373	%2'0	0,10	54	1,5	3.397	185	0,887
Cidade Ademar	Baixa	0,14	1.205	3,4	0,94	0,57	0,40	1.932	%5'0	0,08	71	1,7	4.495	318	0,804
M'Boi Mirim	Baixa	0,17	1.828	4,7	0,94	0,48	0,49	3.346	%6′0	60'0	09	1,3	3.287	196	0,879
Parelheiros	Baixa	80'0	1.324	1,1	68'0	0,40	0,53	1	%0′0	00'0	ı				1,000
Santo Amaro	Média-baixa	2,00	2.652	2,3	1,10	0,76	89'0	27.130	7,5%	1,76	117	2,1	5.399	634	0,610
Região Sul II	Baixa	0,38	2.211	21,7	0,95	0,52	0,49	60.714	16,7%	0,38	66	1,8	5.016	498	0,694
Total do município	Baixa-média	0,62	1.977	100,0	1,00	0,68	0,54	363.578 100,0%	100,00	0,62	98	2,1	5.229	450	0,723

Fonte: Censo Demográfico 2010; Embraesp-EM (2000-2011) e MTE-Rais (2010).

ANEXO J

TABELA J.1

Recursos previstos por projetos regionalizados e orçamento previsto para obras nas subprefeituras, agregadas por RAs, para a LOA 2015

Regiões e subprefeituras	Despesa (R\$)	Participação (%)	Orçamento previsto	Participação (%)
Sé	56.567.165	1,0	1.203.874	2,3
Região Centro	56.567.165	1,0	1.203.874	2,3
Aricanduva/Vila Formosa	136.097.400	2,3	1.060.358	2,1
Mooca	197.126.534	3,3	1.170.096	2,3
Penha	229.154.594	3,9	1.915.862	3,7
Sapopemba/Vila Prudente	71.368.666	1,2	3.085.958	6,0
Região Leste I	633.747.194	10,7	633.747.194	14,1
Cidade Tiradentes	6.061.159	0,1	1.117.086	2,2
Ermelino Matarazzo	18.581.203	0,3	1.035.007	2,0
Guianases	14.415.686	0,2	1.409.606	2,7
Itaim Paulista	31.466.497	0,5	1.865.939	3,6
Itaquera	552.485.273	9,3	2.367.128	4,6
São Mateus	209.082.986	3,5	2.157.782	4,2
São Miguel Paulista	27.881.153	0,5	1.786.122	3,5
Região Leste II	859.973.956	14,5	11.738.671	22,8
Jaçanã/Tremembé	68.728.213	1,2	1.566.637	3,0
Santana/Tucuruvi	3.937.124	0,1	1.158.201	2,3
Vila Maria/Vila Guilherme	4.907.823	0,1	1.306.687	2,5
Região Norte I	77.573.160	1,3	4.031.525	7,8
Casa Verde	93.472.756	1,6	1.343.715	2,6
Freguesia do Ó/ Brasilândia	23.809.201	0,4	1.940.605	3,8
Perus	35.369.792	0,6	1.015.436	2,0
Pirituba/Jaraguá	38.360.051	0,6	2.023.930	3,9
Região Norte II	191.011.800	3,2	6.323.685	12,3
Butantã	67.687.239	1,1	1.655.960	3,2
Lapa	277.461.307	4,7	890.461	1,7
Pinheiros	29.701.818	0,5	504.763	1,0
Região Oeste	374.850.365	6,3	3.051.184	5,9
Ipiranga	136.025.898	2,3	1.798.047	3,5
Jabaquara	978.252.333	16,5	965.483	1,9
Vila Mariana	200.846.876	3,4	711.741	1,4
Região Sul I	1.315.125.107	22,2	3.475.271	6,8
Campo Limpo	247.144.643	4,2	2.777.844	5,4
Capela do Socorro	142.642.586	2,4	3.136.891	6,1
Cidade Ademar	724.500.583	12,2	2.038.640	4,0
M'Boi Mirim	736.439.449	12,4	2.856.093	5,6
Parelheiros	179.071.177	3,0	1.872.509	3,6
Santo Amaro	388.761.539	6,6	861.636	1,7
Região Sul II	2.418.559.977	40,8	13.543.612	26,3
Total do município	5.927.408.722	100,0	51.458.041	100,0

Fonte: Sempla (2014).

ANEXO K

TABELA K.1

A distribuição da concentração relativa (subprefeitura/município) das despesas em projetos, por RAs, setores de política pública e concentração territorial do total de recursos previstos para a LOA 2015

Regiões e subprefeituras	Mobilidade	Habitação	Ambiental	Saúde	Educação	Cultura	Total região
Sé	0,778	-	-	-	-	11,772	1,0000
Região Centro	0,778	-	-	-	-	11,772	1,0000
Aricanduva/Vila Formosa	1,447	-	1,893	-	-	-	1,0000
Mooca	-	-	-	2,930	2,337	13,863	1,0000
Penha	1,764	-	-	-	0,957	-	1,0000
Sapopemba/Vila Prudente	-	-	-	-	17,065	-	1,0000
Região Leste I	1,038	-	0,442	0,953	1,899	4,507	1,0000
Cidade Tiradentes	-	-	-	-	-	-	-
Ermelino Matarazzo	-	-	-	16,673	-	-	1,0000
Guianases	-	-	-	-	-	-	-
Itaim Paulista	-	-	-	-	-	-	-
Itaquera	1,680	-	-	0,504	1,209	-	1,0000
São Mateus	1,573	-	1,324	-	-	-	1,0000
São Miguel Paulista	-	-	-	-	17,065	-	1,0000
Região Leste II	1,572	-	0,330	0,647	1,379	-	1,0000
Jaçanã/Tremembé	-	-	8,375	-	-	-	1,0000
Santana/Tucuruvi	-	-	-	-	-	-	-
Vila Maria/Vila Guilherme	-	-	2,117	1,174	-	13,650	1,0000
Região Norte I	-	-	3,478	0,918	-	10,683	1,0000
Casa Verde	1,869	-	-	-	-	-	1,0000
Freguesia do Ó/ Brasilândia	-	-	-	-	17,065	-	1,0000
Perus	-	-	8,375	-	-	-	1,0000
Pirituba/Jaraguá	-	-	-	16,673	-	-	1,0000
Região Norte II	1,132	-	1,437	2,286	1,462	-	1,0000
Butantã	-	-	-	9,502	7,340	-	1,0000
Lapa	1,019	-	3,810	-	-	-	1,0000
Pinheiros	1,869	-	-	-	-	-	1,0000
Região Oeste	0,980	-	3,118	0,980	0,757	-	1,0000
Ipiranga	-	-	8,375	-	-	-	1,0000
Jabaquara	1,839	-	-	0,269	-	-	1,0000
Vila Mariana	-	-	-	-	-	-	-
Região Sul I	1,627	-	0,963	0,238	-	-	1,0000
Campo Limpo	1,550	-	0,963	-	0,947	-	1,0000
Capela do Socorro	0,703	-	-	-	10,649	-	1,0000
Cidade Ademar	-	5,158	0,711	-	-	-	1,0000
M'Boi Mirim	0,834	2,360	0,755	0,441	0,319	-	1,0000
Parelheiros	-	-	-	16,673	-	-	1,0000
Santo Amaro	0,931	-	1,356	0,572	5,219	-	1,0000
Região Sul II	0,589	2,417	0,797	1,447	1,262	-	1,0000
Total do município	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,0000

Fonte: Fundação Seade (2014); Censo Demográfico 2010; Embraesp-CEM (2000-2011).

Obs.: 1. Dados atualizados pelo IGP-DI.

<sup>2.</sup> Investimento público com valor de setembro de 2014.

ANEXO L

TABELA L.1

A distribuição em 2010 e o crescimento comparado a 2000 da população moradora, por condição de domicílio e RAs de São Paulo (Em %)

	Dist	ribuição em 20	10		Cı	rescimento 20	00-2010	
Regiões e subprefeituras	Próprio já quitado	Próprio ainda pagando	Alugado	Total	Próprio	Próprio já quitado	Próprio ainda pagando	Alugado
Sé	47,8	7,1	40,1	27,2	30,8	26,9	65,1	26,8
Região Centro	47,8	7,1	40,1	27,2	30,8	26,9	65,1	26,8
Aricanduva/Formosa/Carrão	65,5	4,8	24,3	10,8	15,3	15,3	14,9	12,7
Mooca	57,0	9,7	28,4	21,2	31,1	28,1	51,9	7,2
Penha	63,2	7,6	23,7	9,5	10,8	17,0	-23,0	16,4
Vila Prudente/Sapopemba	63,2	7,5	22,6	11,5	12,9	18,6	-19,8	22,1
Região Leste I	62,2	7,6	24,5	12,8	16,2	19,4	-4,9	14,8
Cidade Tiradentes	42,4	41,0	9,1	22,3	19,2	158,8	-23,5	123,0
Ermelino Matarazzo	64,8	4,5	23,2	10,2	12,1	9,9	58,0	16,3
Guaianases	65,3	7,1	17,6	16,7	20,2	29,1	-26,6	33,5
Itaim Paulista	61,2	12,9	17,4	15,1	18,9	19,0	18,6	28,3
Itaquera	61,8	12,9	17,5	19,8	21,5	38,8	-24,0	32,1
São Mateus	61,0	10,9	18,4	22,3	23,1	15,7	91,4	46,2
São Miguel	64,7	7,5	19,9	7,2	13,0	9,8	50,7	18,2
Região Leste II	61,0	12,8	17,8	16,3	18,8	25,0	-3,9	31,6
Jaçanã	65,6	5,7	23,3	24,4	23,2	29,3	-19,9	56,3
Santana	63,7	6,5	25,3	13,6	15,9	19,9	-12,7	14,5
Vila Maria	55,3	4,3	35,7	6,1	7,2	8,7	-8,3	12,8
Região Norte I	61,6	5,6	28,0	13,9	15,4	19,1	-14,0	21,8
Casa Verde/Cachoeirinha	58,0	7,5	27,5	8,1	11,1	11,0	12,5	13,7
Freguesia do Ó/Brasilândia	62,7	4,8	23,8	13,8	11,8	15,2	-19,5	31,9
Perus	67,2	4,8	20,9	50,2	48,8	51,1	22,7	159,9
Pirituba	58,7	13,8	20,1	22,3	19,5	18,9	22,4	37,0
Região Norte II	60,7	8,5	23,1	18,2	17,6	18,7	10,2	33,6
Butantã	65,0	10,2	20,4	27,5	28,7	36,1	-4,5	42,7
Lapa	64,2	8,4	23,2	26,9	31,2	31,2	30,7	23,8
Pinheiros	65,6	4,4	25,3	22,4	20,4	21,5	5,8	32,9
Região Oeste	65,0	7,7	22,9	25,6	26,6	29,5	6,9	32,9
Ipiranga	58,5	10,2	26,6	19,3	21,4	23,4	10,9	23,2
Jabaquara	60,8	5,8	27,0	17,3	15,3	18,8	-11,4	24,6
Vila Mariana	65,2	5,5	25,0	24,2	24,3	29,4	-14,6	27,2
Região Sul I	61,5	7,6	26,0	20,7	21,3	24,7	-1,2	24,9
Campo Limpo	62,4	9,4	22,5	34,8	36,2	39,1	19,9	70,2
Capela do Socorro	69,5	3,6	20,3	16,4	14,8	18,0	-24,2	45,5
Cidade Ademar	65,5	3,3	24,3	23,7	30,1	31,9	2,8	44,5
M'Boi Mirim	64,7	4,9	23,7	29,4	26,0	27,3	11,3	56,1
Parelheiros	76,0	1,4	13,8	40,7	39,1	40,4	-7,1	121,5
Santo Amaro	66,2	9,4	19,5	22,8	24,4	24,4	24,7	19,7
Região Sul II	66,1	5,7	21,8	26,3	26,6	28,5	8,1	51,8
Total do município	62,1	8,1	23,5	19,7	21,1	24,2	1,6	30,3

Fonte: Censos demográficos (2000 e 2010).

ANEXO M

TABELA M.1

Domicílios com moradores, contribuintes pagantes e isentos, valor do estoque imobiliário, valor tributável avaliado, imposto arrecadado e alíquota, entre 2000 e 2010

Regiões e subprefeituras	Domicílios particulares permanentes	Igeral	Até 0,6	Entre 0,6-0,7	Acima de 0,7	Fator qualitativo	Contribuição progressiva por qualidade de infraestrutura
Sé	178.278	0,78			X	1,00	299.267.602
Região Centro	178.278	0,78			Х	1,00	299.267.602
Aricanduva/Formosa/Carrão	85.188	0,55	Х			0,33	11.915.594
Mooca	117.818	0,67		Х		0,67	32.959.371
Penha	150.349	0,52	Χ			0,33	21.029.929
Vila Prudente/Sapopemba	165.163	0,54	Χ			0,33	23.102.024
Região Leste I	518.518	0,56	Х			0,33	89.006.919
Cidade Tiradentes	60.740	0,52	Х			0,33	8.495.952
Ermelino Matarazzo	62.696	0,53	Χ			0,33	8.769.546
Guaianases	77.200	0,45	Χ			0,33	10.798.280
Itaim Paulista	107.805	0,44	Χ			0,33	15.079.126
Itaquera	155.863	0,48	Χ			0,33	21.801.195
São Mateus	123.432	0,43	Χ			0,33	17.264.939
São Miguel	107.773	0,49	Χ			0,33	15.074.650
Região Leste II	695.509	0,48	Х			0,33	97.283.688
Jaçanã	84.936	0,48	Х			0,33	11.880.346
Santana	108.931	0,58	Χ			0,33	15.236.624
Vila Maria	92.897	0,51	Χ			0,33	12.993.883
Região Norte I	286.764	0,53	Χ			0,33	40.110.853
Casa Verde/Cachoeirinha	94.579	0,51	Х			0,33	13.229.152
Freguesia do Ó/Brasilândia	122.120	0,43	Χ			0,33	17.081.424
Perus	42.225	0,55	Χ			0,33	5.906.183
Pirituba	133.198	0,55	Χ			0,33	18.630.949
Região Norte II	392.122	0,50	Х			0,33	54.847.708
Butantã	135.821	0,52	Х			0,33	18.997.839
Lapa	111.257	0,66		Χ		0,67	93.371.829
Pinheiros	121.422	0,81			Χ	1,00	203.825.883
Região Oeste	368.500	0,65		Х		0,67	316.195.551
Ipiranga	151.599	0,60		Х		0,67	127.877.564
Jabaquara	73.200	0,54	Χ			0,33	10.238.783
Vila Mariana	135.921	0,71			Χ	1,00	228.164.730
Região Sul I	360.720	0,62	Χ			0,67	366.281.077
Campo Limpo	185.726	0,43	Х			0,33	25.978.255
Capela do Socorro	173.194	0,53	Χ			0,33	24.225.353
Cidade Ademar	122.914	0,40	Χ			0,33	17.192.484
M'Boi Mirim	169.509	0,49	Χ			0,33	23.709.917
Parelheiros	39.490	0,53	Χ			0,33	5.523.628
Santo Amaro	83.042	0,68		Х		0,67	69.692.545
Região Sul II	773.875	0,49	Х			0,33	166.322.182
Total do município	3.574.286	0,54	Х			0,33	1.429.315.580

Fonte: Censos demográficos (2000 e 2010).