

Breves considerações sobre expansão urbana nas megacidades da América Latina: o caso de São Paulo

Kelly Cristina de Moraes Camargo*

Roberto Luiz do Carmo**

Tathiane Mayumi Anazawa***

* Cientista Social (UNICAMP). Mestre em Demografia (UNICAMP). Doutoranda em Demografia (UNICAMP).

**Cientista Social (UNICAMP). Mestre em Sociologia (UNICAMP). Doutor em Demografia (UNICAMP). Professor da UNICAMP.

***Bióloga (UEPG). Mestre em Sensoriamento Remoto (INPE). Doutora em Demografia (IFCH). Pós-doutoranda (INPE).

Resumo Em 2020, existem 34 megacidades distribuídas em países ao redor do mundo, das quais seis estão alocadas na América Latina (UN, 2019). Megacidades são classificadas como aglomerações urbanas com ao menos 10 milhões de habitantes (UN, 2019). E nesse âmbito, o objetivo do artigo é analisar as tendências de crescimento populacional em relação a forma de expansão urbana nas megacidades latino-americanas, a partir do estudo de caso do município core da megacidade de São Paulo. Empregou-se dados vetoriais disponibilizados pelo Atlas of Urban Expansion (2016), entre 1991 e 2014, em conjunto com dados censitários (1991 a 2010) e da Prefeitura de São Paulo (2000 e 2010) a nível distrital. Foi possível identificar que a maior parte das novas áreas construídas no município de São Paulo se configura como preenchimento do solo exposto, estando localizada, sobretudo, em áreas consolidadas e que apresentaram intensidades menores de crescimento demográfico.

Palavras-chave: megacidades, crescimento populacional, expansão urbana, América Latina.

1. Introdução

Ainda que cada país da América Latina tenha apresentado suas especificidades, é possível distinguir traços comuns na formação e nas características do processo de urbanização, como a marcada migração das áreas rurais para os centros urbanos entre os anos 1950 e 1970, a acentuada ampliação do setor terciário em relação ao secundário (Castells, 1973), e uma expressiva concentração demográfica em aglomerações urbanas (Moura, 2016).

Nesse sentido, a utilização do termo megacidade tem como intuito destacar a intensidade dessa concentração, que na América Latina se desenvolveu a partir de uma estrutura urbana fortemente polarizada pela Cidade do México, São Paulo, Rio de Janeiro e Buenos Aires. Essas bases de sustentação da rede urbana se ampliaram ao longo dos anos, e em 2020, Bogotá e Lima também foram classificadas como megacidades (UN, 2019).

De acordo com a ONU (2019), megacidades são aglomerações urbanas com ao menos 10 milhões de habitantes. Em 2020, existem 34 localidades classificadas como megacidades que estão distribuídas em 20 países ao redor do mundo, sendo que depois da Ásia, a América Latina é a segunda região com mais megacidades (UN, 2019).

Essa categoria urbana que denota uma escala populacional sem precedentes, apresenta também uma intensa expansão territorial (Heinrichs *et al.*, 2012). A expansão urbana não se configura como um fenômeno novo, mas a intensidade dessa expansão e suas características mudam conforme suas relações, escalas e contextos socioeconômicos (Brenner, 2013). De acordo com Limonad (2007), a morfologia urbana vem se transformando especialmente a partir dos anos 1990, passando do modelo de “cidade polarizada” para o modelo de “cidade dispersa”, que apresenta uma estrutura mais diversa, complexa e fragmentada.

Nesse âmbito, a proposta do artigo é analisar as tendências de crescimento populacional em relação a forma de expansão urbana, a partir da análise de quatro megacidades latino-americanas (Bogotá, Buenos Aires, Cidade do México e São Paulo), centrando-se no caso de São Paulo. A ênfase no caso brasileiro se relaciona ao fato de que a megacidade de São Paulo tem se constituído como o principal centro financeiro da América Latina (Lemos, 2015), o que a coloca em evidência na estrutura urbana regional.

Empregou-se o *Atlas of Urban Expansion* (2016), que disponibiliza dados para a análise da expansão urbana de quatro das seis megacidades latino-americanas - Bogotá, Buenos Aires, Cidade do México e São Paulo -, entre 1991 e

2014¹. Tendo a megacidade de São Paulo como estudo de caso, além dos dados vetoriais do *Atlas of Urban Expansion*, utilizou-se também dados censitários (1991 a 2010) e da Prefeitura de São Paulo (2000 e 2010) a nível distrital, para entendimento da expansão urbana e crescimento demográfico no *core* desta megacidade.

Identificou-se que a maior parte das novas áreas construídas no município de São Paulo se configura como expansão urbana por preenchimento do solo exposto, estando localizada, sobretudo, nos distritos paulistas mais próximos das áreas centrais e em áreas consolidadas, distritos estes que apresentaram as menores taxas de crescimento demográfico. Já a expansão urbana via extensão (área adicionada contígua à área urbana construída) está presente, principalmente, nos distritos periféricos. Nestes locais também se notou a forma de expansão por inclusão e a denominada “desenvolvimento em saltos”.

2. Expansão urbana nas megacidades latino-americanas

As maiores intensidades de crescimento populacional nas megacidades latino-americanas aconteceram entre as décadas de 1950 e 1970. A Cidade do México foi a primeira a ultrapassar os 10 milhões de habitantes e se tornar uma megacidade em 1975 (UN, 2019). Depois veio São Paulo em 1980, Buenos Aires em 1985 e Rio de Janeiro em 1995. Bogotá² e Lima podem ser classificadas como megacidades a partir de 2020 (UN, 2019). Aponta-se que, conforme as sociedades foram se tornando mais urbanas, o ímpeto da

migração rural-urbana diminuiu, assim como conforme os países avançaram na Transição Demográfica, as taxas de crescimento vegetativo também diminuíram (CELADE, 2001). Ademais, o fortalecimento de algumas cidades de porte médio no interior dos países, teve significativos reflexos para o crescimento demográfico das megacidades (Moura, 2016).

Contudo, ainda que a velocidade do crescimento tenha diminuído, o incremento absoluto continua significativo. Como se nota na Tabela 1, através dos dados do *Atlas of Urban Expansion* (2016), que possui informações para quatro³ (Bogotá, Buenos Aires, Cidade do México e São Paulo) das seis megacidades latino-americanas, a Cidade do México chegou a apresentar um incremento populacional de mais de cinco milhões de habitantes entre 2000 e 2014. Nota-se ainda que, entre 1991 e 2014, a densidade populacional da área construída⁴ diminuiu de forma sustentada na Cidade do México e Buenos Aires, mas aumentou em Bogotá. Na megacidade de São Paulo, a densidade diminuiu entre 1991 e 2014, embora tenha aumentado quando se analisa o período 2000-2014.

As alterações na densidade populacional em um contexto de crescimento demográfico relacionam-se com o tamanho da área de análise, ou seja, a diminuição da densidade demográfica quando se tem aumento da população é resultado da expansão urbana. De acordo com Limonad (2007), a urbanização que segue o padrão de dispersão urbana tem como característica a manutenção de densidades menores, sendo que, de modo geral, tem-se observado em vários países a passagem de um modelo de “cidade polarizada” para o modelo de “cidade dispersa”.

Megacidade	População			Densidade		
	1991	2000	2014	1991	2000	2014
São Paulo	13.654.119	16.866.432	19.609.222	120	108	114
Cidade do México	9.781.971	12.514.239	17.765.121	138	126	110
Bogotá	4.438.705	6.362.428	7.801.693	181	223	245
Buenos Aires	10.568.200	11.494.967	13.879.006	107	99	94

Tabela 1: População e densidade populacional na área construída (habitantes/ha) em megacidades latino-americanas selecionadas
Fonte: UN HABITAT; NYU; Lincoln Institute of Land Policy (2016).

A dispersão urbana faz referência ao padrão de expansão horizontal da mancha urbana, em que o crescimento urbano ocorre de forma descontínua aos centros já consolidados, estando direcionado às zonas limítrofes ao perímetro urbano

e as áreas rurais (Bechelli et al, 2010). Chamada de *urban sprawl*, foi um conceito desenvolvido a partir da experiência dos países anglo-saxões, sobretudo os Estados Unidos, estando diretamente relacionada a ação do Estado na

¹ Entende-se que os dados espaciais e sociodemográficos são de anos deferentes, mas considerando que o Censo Demográfico é a pesquisa de maior acurácia no Brasil, optou-se por utilizá-la. Considerando que o Atlas seleciona três períodos para analisar cada localidade, mas que nem sempre os anos selecionados coincidem para todos os casos, optou-se por estabelecer que o primeiro período se refere ao ano de 1991, o segundo ao ano de 2000 e o terceiro ao ano de 2014. Ainda que os anos possam variar entre 1988 e 1993, 1999 e 2004, 2010 e 2014.

² Mesmo que Bogotá não seja classificada como megacidade entre 1991 e 2014, optou-se por incluí-la na análise.

³ Um dos pontos positivos da utilização dessa base de dados é a possibilidade de comparação entre áreas de diversos países ao redor do mundo e em três momentos no tempo, uma vez que se encontra dados para análise, por exemplo, de Nova Iorque, Mumbai e Cairo.

⁴ Quantidade de pessoas por hectare de área construída (UN Habitat/NYU/Lincoln Institute, 2016).

produção da metrópole fordista-keynesiana, que incentivou a produção de cidades e regiões espraiadas, nas quais as pessoas de classes sociais médias e altas tendiam a se isolar em bairros e condomínios de médio e alto padrão, tornando imprescindível o uso do automóvel (Naciff e Kneib, 2019).

De acordo com Burchell e Shad (1998), o fenômeno apresenta três características principais: a. área de extensão não obedece a delimitações específicas; b. baixa densidade populacional; e c. o chamado desenvolvimento em saltos (*leapfrog development*). Destaca-se a manutenção de espaços vazios e baixa densidade populacional pode tornar a expansão urbana muito custosa para a gestão pública, pois obriga que os serviços relacionados à urbanidade, como asfalto e saneamento básico, tenham que ser lavados a áreas cada vez mais distantes (Burchell; Shad, 1998).

Destaca-se que autores como Moura (2011, s/ p.) entendem que o processo de expansão das aglomerações urbanas na América Latina “reproduz lógicas indutoras dos países centrais, mas adquire nos países periféricos características bastante distintas”. Nesse âmbito, Mattos (2010), por exemplo, entende que, por suas especificidades, o processo de urbanização nas aglomerações urbanas na América Latina não pode ser plenamente compreendido através do conceito de *urban sprawl*.

Com o intuito de verificar essa questão, o Gráfico 1 traz a área de expansão nas megacidades latino-americanas, possibilitando a verificação de que o fenômeno tem sido bastante intenso. Com a exceção de São Paulo, as megacidades apresentaram maior área de expansão urbana no período mais recente, entre 2000-2014, em comparação com 1991-2000. Nota-se ainda que Bogotá teve as menores áreas de expansão urbana nos dois períodos de análise (3.909 hectares entre 1991 e 2000, e 3.994 hectares entre 2000 e 2014), enquanto São Paulo e Cidade do México foram as que apresentaram as maiores áreas de expansão.

Segundo Santoro (2011), o Plano de Ordenamento Territorial de Bogotá (POT) aprovado em 2000 e publicado em 2004, tem como um dos objetivos limitar a expansão urbana e combater a urbanização informal, que ocupa majoritariamente as bordas da cidade. Considerando que o diagnóstico para a elaboração do POT propõe que em Bogotá há pouca disponibilidade de solo urbanizável (novas áreas para expansão) e urbanizado (áreas já urbanizadas ainda não ocupadas), pode-se apontar que as características físicas da área aliadas à uma política de urbanização, que considera que o Estado urbaniza com maior qualidade do que o setor privado, tem ajudado a implementar um modelo de cidade aparentemente mais compacta -, quando comparado com as outras três megacidades analisadas.

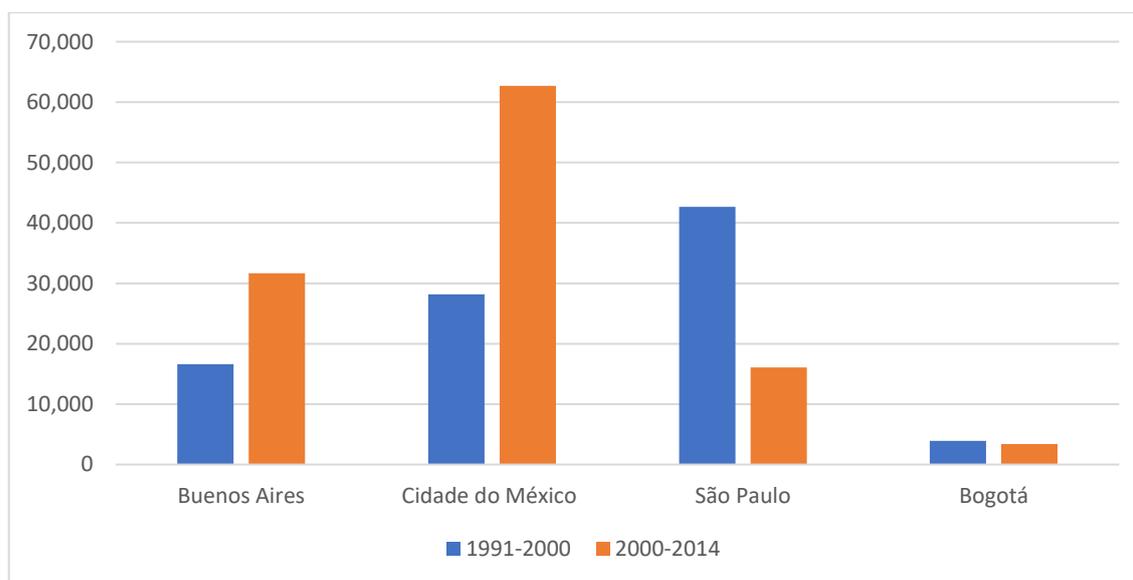


Gráfico 1: Área de expansão urbana (hectares) nas megacidades latino-americanas, em 1991-2000 e 2000-2014
Fonte: UN HABITAT; NYU; Lincoln Institute of Land Policy (2016).

Na Tabela 2 classificou-se a expansão da área construída segundo extensão (área adicionada contígua à área urbana construída), inclusão (áreas rurais ou suburbanas que estavam fora do perímetro urbano no período anterior e agora estão dentro), preenchimento (construção em áreas de solo expostos) e desenvolvimento em saltos (*leapfrog development*). É necessário explicar que os dados não possibilitam distinguir a expansão vertical da horizontal, ainda que a verticalização seja uma importante modalidade

de apropriação do espaço urbano nas grandes cidades da América Latina (Silva *et al.*, 2016), e considerada por Harvey e Clark (1965) como uma característica do *urban sprawl*.

De forma geral, foi possível observar que diferente do que se identifica nos países anglo-saxões, a expansão urbana nas megacidades latino-americanas não está intimamente relacionada ao desenvolvimento em saltos. Nota-se que na Cidade do México e em Bogotá o desenvolvimento em saltos não chega a configurar 1% da área total de expansão urbana.

São Paulo apresenta o maior resultado com 2,7% em 1991-2000, e 2,2% em 2000-2014.

Isto é, a expansão urbana nas megacidades latino-americanas tem ocorrido principalmente através do preenchimento ou ocupação de espaços abertos, categoria que chega a corresponder entre 40% e 50% da área construída nos dois períodos. Embora a extensão seja a segunda principal forma de expansão urbana, note que entre 1991-2000 e 2000-2014, São Paulo e Bogotá apresentaram

aumento na proporção da expansão do tipo preenchimento, mas diminuição da urbanização do tipo extensão. Já Buenos Aires e Cidade do México fizeram o movimento inverso, de aumento da proporção da extensão, e em contrapartida diminuição da proporção da urbanização do tipo preenchimento.

Já com a forma de urbanização do tipo inclusão se observa uma diminuição mínima no valor do indicador ou manutenção do mesmo entre os períodos de análise.

	Extensão		Inclusão		Preenchimento		Desenvolvimento em saltos	
	1991-2000	2000-2010	1991-2000	2000-2010	1991-2000	2000-2010	1991-2000	2000-2010
Buenos Aires	29,74	36,64	19,64	17,56	48,20	45,65	2,41	0,15
Cidade do México	41,66	49,34	13,68	12,71	43,89	37,15	0,77	0,80
São Paulo	27,95	22,25	16,30	16,31	53,07	59,23	2,68	2,22
Bogotá	41,23	33,82	16,51	7,43	42,22	58,58	0,05	0,18

Tabela 2: Classificação da expansão urbana nas megacidades latino-americanas selecionadas, segundo tipos de áreas construída (1991-2000 e 2000-2014)
Fonte: UN HABITAT; NYU; Lincoln Institute of Land Policy (2016).

Abramo (2007) nos ajuda a entender os resultados encontrados na Tabela 2 ao demonstrar a existência de algumas diferenças entre os casos latino-americanos e a teoria baseada no contexto anglo-saxão: segundo o autor, na América Latina há, de forma simultânea, o desenvolvimento de uma estrutura de cidade compacta e difusa, produzida pela combinação das lógicas de funcionamento do mercado formal e informal⁵, e em que uma dinâmica alimenta a outra, formando o que o autor chama de cidade “COM-FUSA”. Existiria, portanto, uma combinação do “modelo mediterrâneo” ou “continental” em que a estrutura urbana se configura como uma “cidade compacta”, com o modelo anglo-saxão manifestado pela “cidade difusa” (Abramo, 2007).

Deste modo, em termos de conteúdo, a expansão urbana das áreas periurbanas nas cidades latino-americanas ocorreria de duas formas principais e relacionadas ao mercado formal e informal: a auto segregação e a periferização. A auto segregação é mais parecida com o caso estadunidense, sendo realizada especialmente por aqueles que possuem poder de escolha sobre o local onde querem morar, e preferem os condomínios fechados⁶ de médio e alto padrão, situados em zonas mais afastadas do município, que podem também ser chamados de “*country clubs, barrios cerrados, clubs de chácaras, pueblos privados*” (Santoro, 2011, p. 92).

Já periferização é a designação para a forma de produção do espaço urbano que advém do termo “periferia”, utilizado para se referir as especificidades da expansão das grandes cidades latino-americanas a partir dos anos de 1950, a qual se tornou mais intensa entre os anos 1970-1990 (Kowarick, 2000). A expressão tem sido usada para se referir a favelas (aglomerados subnormais), loteamentos clandestinos, e até mesmo áreas mais consolidadas, mas carentes de serviços essenciais. Portanto, trata-se de um conceito associado a população de baixa renda (Kowarick, 2000), grupo social em que o mercado informal tem um amplo espaço no aluguel, compra e produção de habitações (Abramo, 2007).

3. Análise do *core* da megacidade de São Paulo

A megacidade de São Paulo é composta pela conurbação das áreas urbanizadas dos 39 municípios⁷ formadores da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) (PDUI, 2015), sendo que o município de São Paulo tem a maior extensão territorial, possuindo também a maior área urbanizada, ao contribuir com 21,7% (9.222,50 ha) dos 42.469,49 hectares da mancha urbana (PDUI, 2015).

⁵ Considera-se como mercado informal a produção e aluguel de moradias que se insiram nos variados níveis de combinações entre irregularidades e ilegalidades. Ou seja, tudo o que se refere à “cidade ilegal” (MARICATO, 2003).

⁶ Em inglês é chamado de *Gated Communities*.

⁷ Caieiras, Cajamar, Francisco Morato, Franco da Rocha e Mairiporã, Arujá, Biritiba-Mirim, Ferraz de Vasconcelos, Guararema, Guarulhos,

Itaquaquecetuba, Mogi das Cruzes, Poá, Salesópolis, Santa Isabel e Suzano, Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul, Cotia, Embu, Embu-Guaçu, Itapeverica da Serra, Juquitiba, São Lourenço da Serra, Taubão da Serra e Vargem Grande Paulista, Barueri, Carapicuíba, Itapevi, Jandira, Osasco, Pirapora do Bom Jesus e Santana de Parnaíba.

A partir da década de 1980 acentua-se na megacidade de São Paulo um processo de descentralização relativa da indústria, com a abertura e a desregulamentação da economia, impulsionando os processos de globalização, e o aprofundamento de suas características terciárias, sobretudo as relacionadas ao mercado financeiro (Campolina Diniz; Campolina, 2007). O contexto refletiu em termos populacionais (Baeninger, 2016) e de morfologia urbana (Bógus; Veras, 2000).

No Gráfico 2 se nota que a densidade domiciliar tem diminuído em São Paulo, passando de 3,8 pessoas por

domicílio em 1991, para 3,5 em 2000, e chegando a 3,1 pessoas/domicílio em 2010. Nesse âmbito, é importante notar que a intensidade do aumento do número de domicílios particulares permanentes é maior do que o crescimento da população, em que a quantidade de domicílios, entre 2000 e 2010, cresceu a 1,8% ao ano, passando de 2,9 milhões para 3,5 milhões, enquanto a população aumentou em 0,76% a.a., ou seja, de 10,4 milhões de habitantes chegou a 11,2 milhões.

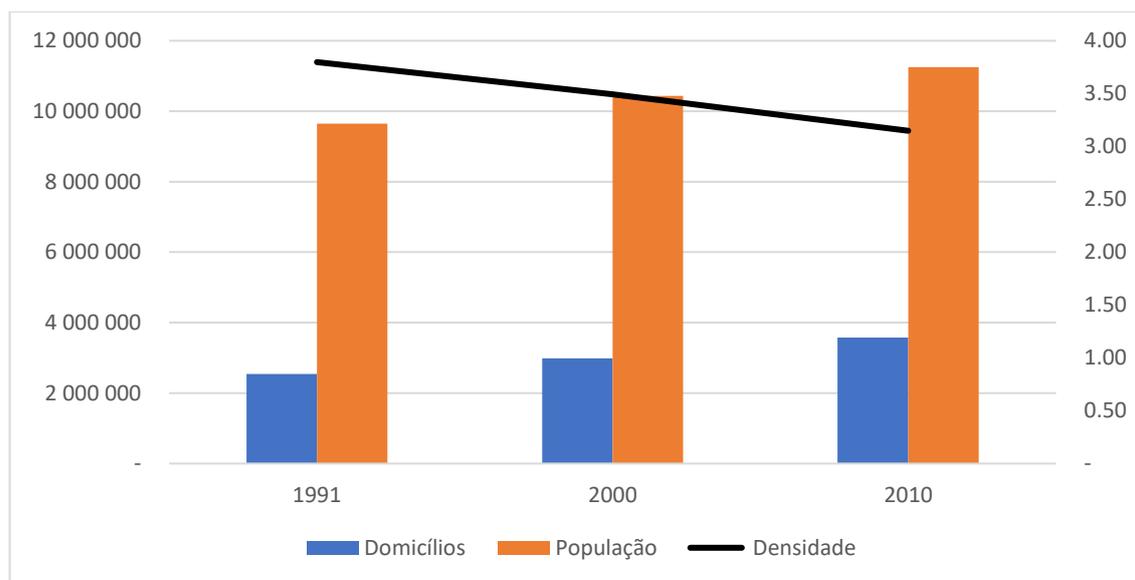


Gráfico 2: População, número de domicílios e densidade domiciliar (pessoas/domicílio) no município de São Paulo

Fonte: Prefeitura de São Paulo (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, 1991 a 2010). Nota: Os dados de domicílios se referem aos domicílios particulares permanentes.

Assim, entende-se que a expansão urbana na megacidade de São Paulo foi intensa durante as últimas décadas, especialmente no município *core*. De acordo com D'Ottaviano (2008), o município de São Paulo ainda é o centro do mercado imobiliário residencial metropolitano, de modo que, entre 1992 e 2005, 83% dos condomínios fechados foram construídos na capital.

Na Figura 1 se observa o ímpeto do preenchimento das áreas de solo exposto das zonas centrais e sudoeste, como também se verifica a direção da expansão nos distritos mais afastados: destaca-se a área construída nos distritos da região sul, como Jardim Ângela e Parelheiros, com construções bastante fragmentadas, seguindo o padrão de “ilhas” isoladas e esparsas. Em Marsilac as novas construções não chegam

nem a demonstrar o padrão de ilha, uma vez que são áreas relativamente pequenas no meio de grandes espaços vazios.

A expansão urbana também se direciona para os distritos do Norte do município, como Tremembé. Praticamente toda a área do distrito Anhanguera foi construída após 1988. O mesmo acontece no Noroeste de São Paulo, no distrito Iguatemi.

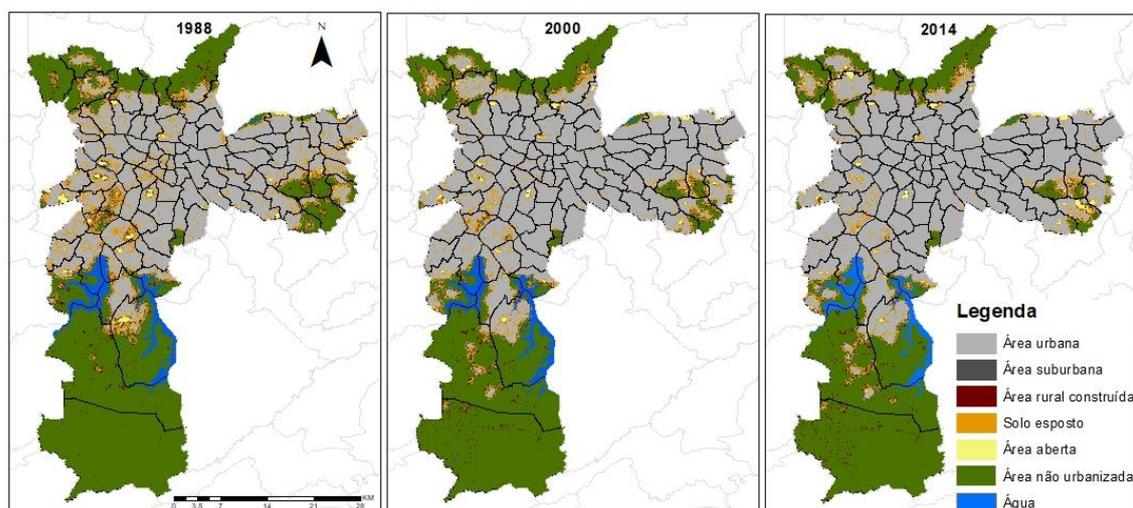


Figura 1: Expansão urbana no município de São Paulo em 1988, 2000 e 2014
 Fonte: UN HABITAT; NYU; Lincoln Institute of Land Policy (2016).

Na Figura 2 analisa-se, em 1991-2000 e 2000-2010, o crescimento populacional nos distritos paulistas em relação a classificação da expansão urbana. Entre 1991 e 2000, as taxas de crescimento populacional indicam um esvaziamento das áreas mais centrais e um crescimento mais sustentado nas periféricas. Já entre 2000 e 2010, há uma volta relativa do crescimento nas áreas centrais do município, e alguns distritos periféricos continuam mantendo crescimento demográfico sustentado.

No que se refere à expansão urbana, é perceptível a diminuição do ímpeto do surgimento de novas áreas construídas entre 1991-2000 e 2000-2010. Também se confirma espacialmente que a maior proporção de novas construções é do tipo preenchimento: em 1991-2000, o preenchimento de áreas abertas pode ser observado em praticamente todos os distritos paulistas, mas chama atenção sua presença e intensidade nos distritos mais próximos as áreas centrais, e principalmente naqueles distritos que apresentaram taxas de crescimento populacional negativas ou próximas a zero.

Pode-se indagar se a expansão via preenchimento de solo exposto no centro expandido e nas áreas mais consolidadas nesse período estava associada a empreendimentos imobiliários que não suscitam o crescimento populacional -

tais como condomínios de escritórios e *shoppings centers* – ou mesmo empreendimentos destinados a residência de classes com maior poder aquisitivo, como condomínios fechados verticais de alto padrão. Sendo assim, as novas construções e/ou remodelações urbanas teriam influenciado a saída ou dificultado a instalação de parcelas da população que não conseguiriam arcar com o encarecimento do preço da terra e imóveis.

Já a expansão através da extensão urbana é observada nos distritos periféricos, sendo que esse tipo de expansão aparenta estar mais conectada ao crescimento populacional, já que se nota taxas de crescimento expressivas nas áreas periféricas em 1991-2000, e crescimento moderado entre 2000 e 2010. Nota-se nos dois períodos novas construções do tipo extensão nos distritos de Tremembé, Anhanguera, Grajaú e Parelheiros.

O desenvolvimento em saltos e a inclusão também são observados nos dois períodos de análise em distritos periféricos, sobretudo, em Parelheiros e Anhanguera. Aponta-se ainda que o desenvolvimento em saltos e a inclusão também são observados, principalmente, nos distritos que apresentaram taxas positivas de crescimento populacional.

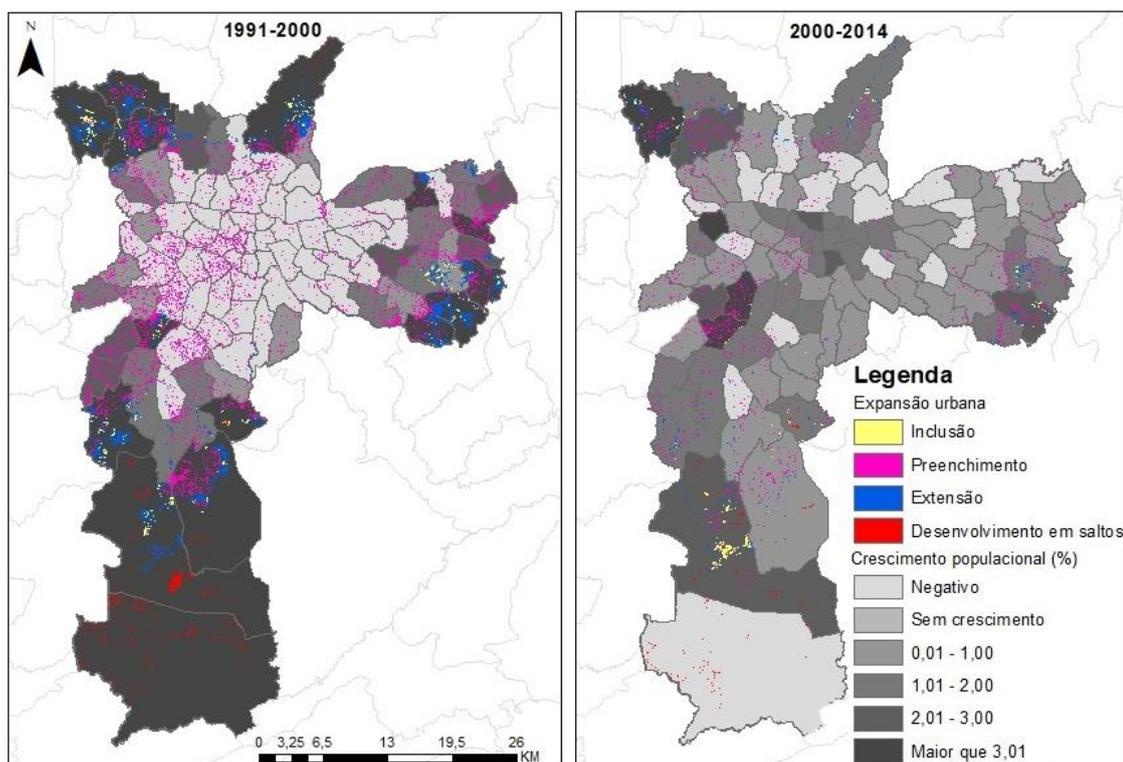


Figura 2: Novos desenvolvimentos e áreas construídas em relação ao crescimento populacional nos distritos de São Paulo, em 1991-2000 e 2000-2010⁸
 Fonte: UN HABITAT; NYU; Lincoln Institute of Land Policy (2016).

Na busca por compreender o conteúdo dessa expansão, aponta-se que dentro da lógica da produção da cidade pelo mercado formal e informal se destaca a dualidade das formas de morar de ricos e pobres, que é marcada pelas favelas, a mais clara expressão do mercado tido como informal, e pelos condomínios fechados, representativos do mercado formal (D'Ottaviano, 2008).

E em termos de favelas, entende-se que a estratégia tradicionalmente viável para as classes baixas é buscar glebas

baratas e sem infraestrutura na franja da ocupação urbana (Maricato, 2003). A Figura 3 confirma essa percepção, pois, entre 2000 e 2010, apesar de encontrarmos favelas próximas das áreas centrais, elas estão principalmente localizadas nos distritos periféricos, como se contornassem os limites administrativos de São Paulo. Com destaque para a maior concentração nos distritos de Capão Redondo, Jardim Ângela e Campo Limpo a Oeste; Pereira, Grajaú e Cidade Ademar a leste; e Parelheiros e Marsilac ao sul

⁸ Ainda que os anos de análise do Atlas para São Paulo sejam 1988, 2000 e 2014, preferimos manter 1991, 2000 e 2010 em razão do uso dos dados dos censos demográficos.

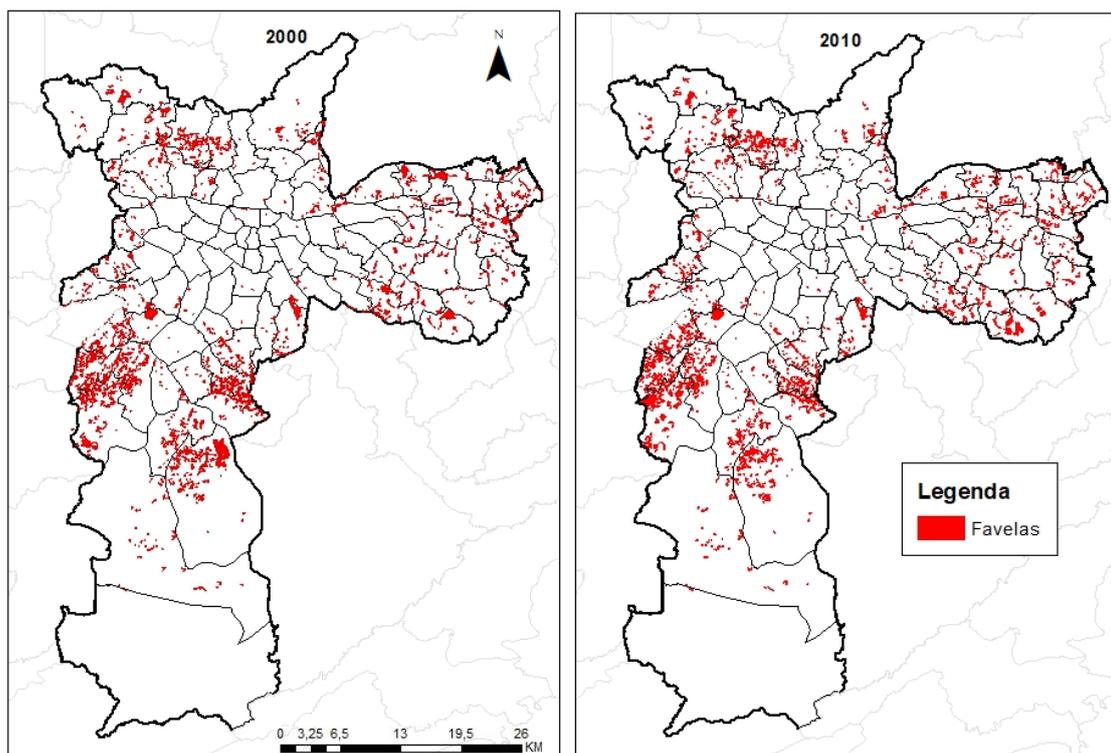


Figura 3: Favelas de São Paulo (aglomerados subnormais) em 2000 e 2010.

Fonte: CEM/CEPID/SEHAB/PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (Base de favelas, 2000 e 2010).

Nota: Não há disponibilidade de arquivos georreferenciados de favelas para o ano de 1991.

Já na Figura 4 constam os lançamentos imobiliários residenciais em São Paulo, portanto, empreendimentos do mercado imobiliário formal horizontais (casas) e verticais (prédios), entre 1992 e 2010. Considera-se como lançamento imobiliário “toda edificação ou parte dela com preço e/ou metragem e/ou endereço distintos, mesmo que isso signifique diferentes partes de um mesmo edifício” (CEM, 2016, p. 02). Ademais, a data se refere ao ano do lançamento do empreendimento, o que não necessariamente corresponde ao ano de entrega da construção.

Atente-se que diferente do que se notou com as figuras 1 e 2, que mostraram a intensidade da expansão urbana, a Figura 4 se refere ao lançamento de empreendimentos imobiliários. Não necessariamente essas áreas são construídas em locais de solo exposto, áreas rurais ou matas, elas podem ser construídas em espaços onde já haviam construções anteriores que foram demolidas ou reformadas. E nesse sentido, há um acentuado aumento na quantidade de lançamentos imobiliários no período: foram 250 lançamentos horizontais e 3209 verticais entre 1992 e 2000, e 1193 lançamentos horizontais e 4150 verticais entre 2001 e 2010 (CEM/CEPID/SEHAB/Prefeitura Municipal de São Paulo, 1992 a 2010).

Observa-se a presença de empreendimentos em praticamente todos os distritos, com exceção dos distritos da região sul do município, e também com menor intensidade nos distritos periféricos. O distrito de São Rafael na região leste do município, por exemplo, não apresentou lançamentos imobiliários no período analisado. Ademais, o centro teve pouca incidência de lançamentos horizontais -, até porque a construção de casas demanda lotes maiores que só podem ser acessados em áreas não muito adensadas ou que possam ser demolidas e remodeladas.

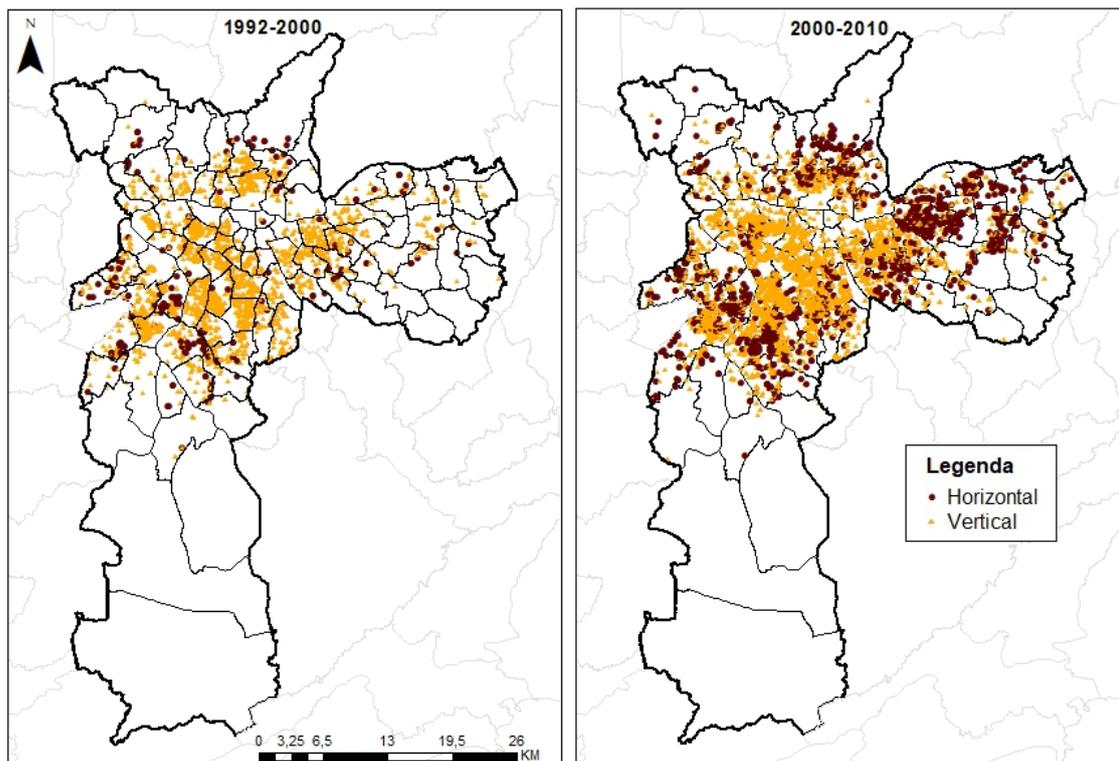


Figura 4: Lançamentos imobiliários residenciais horizontais e verticais no município de São Paulo, entre 1992-2000 e 2001-2010
 Fonte: CEM/CEPID/SEHAB/PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (Base lançamentos imobiliários residenciais na Região Metropolitana de São Paulo, 1992 a 2010).

Considerando que no modelo anglo-saxão a dispersão urbana acontece principalmente porque a classe média e a classe alta escolhem residir em áreas mais afastadas, a Figura 5 identifica a localização dos condomínios horizontais e verticais de médio e alto padrão. Nesse caso, foram selecionados os lançamentos horizontais que tinham como preço de m² de área útil de ao menos R\$ 5.000,00, valor padronizado pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI) de 2013. Essa escolha se relaciona ao fato de que os valores variam entre menos de R\$1.000,00 e mais de R\$20.000,00, no qual a maioria dos imóveis se encontra na faixa dos R\$1.000,00 a R\$3.000,00, portanto, com preços mais populares.

Nota-se que entre 1992-2000 e 2000-2010 há especialmente a concentração dos empreendimentos com

preços mais altos. Evidencia-se a concentração, sobretudo, dos lançamentos horizontais nos distritos de Morumbi, Santo Amaro e Campo Belo -, áreas que integram a região chamada de “vetor sudoeste”, a qual se tornou conhecida como propícia para a expansão do mercado imobiliário.

Dessa forma, analisa-se que em 1992-2000 os lançamentos verticais acima da faixa dos R\$5.000,00 de área útil estavam mais espalhados pelos distritos mais ao norte, em Santana e Mandaqui, com destaque para a faixa que se iniciava em Jaguaré e se dirigia a Vila Guilherme e Tucuruvi. Em 2000-2010 eles estão centralizados em Santana. Também se nota a diminuição da incidência desses lançamentos mais caros na direção da região leste, nas áreas ao redor dos distritos de Aricanduva e Vila Formosa.

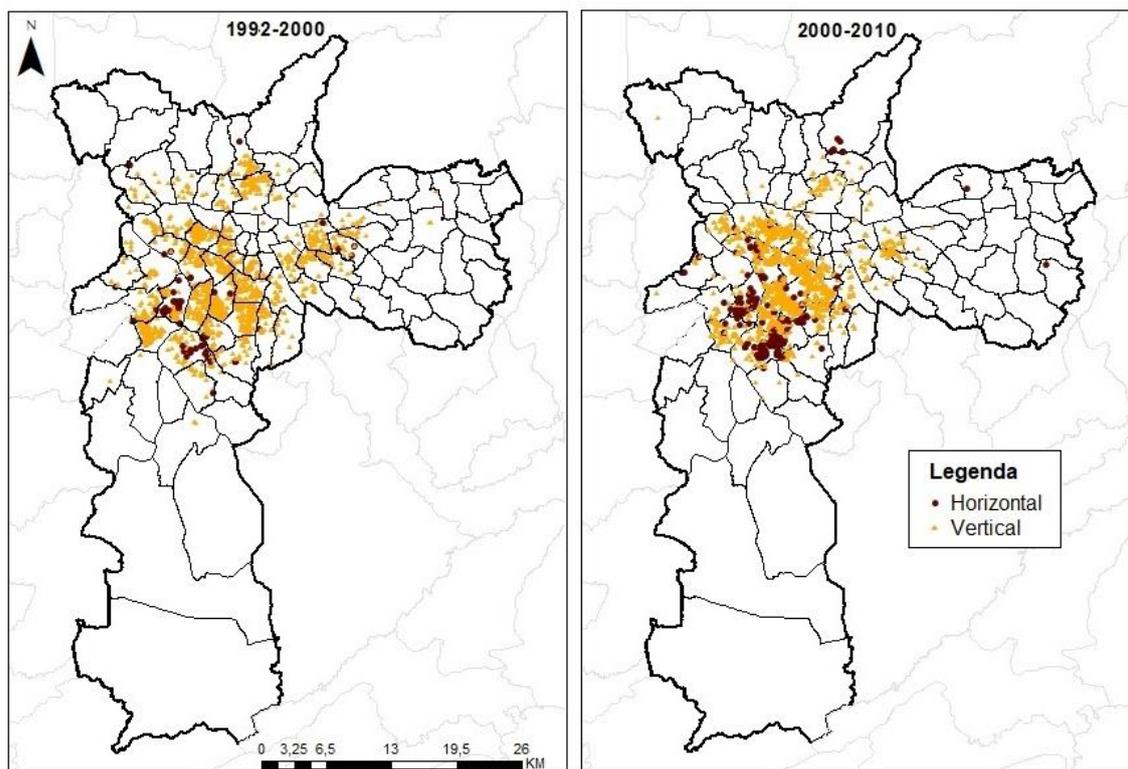


Figura 5: Lançamentos imobiliários residenciais horizontais com preço de m² de área útil maior do que R\$ 5 mil reais, município de São Paulo, entre 1992-2000 e 2001-2010.

Fonte: CEM/CEPID/SEHAB/PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (Base lançamentos imobiliários residenciais na Região Metropolitana de São Paulo, 1992 a 2010). Nota: Padronização do preço nos valores de dezembro de 2013, pelo IGP-DI.

Nesse sentido, conclui-se que, em termos da relação entre conteúdo e forma da expansão urbana, verificou-se que por mais que a expansão urbana nos distritos periféricos apresente uma forma fragmentada e dispersa, semelhante ao padrão de dispersão urbana ou *urban sprawl*, em termos de caracterização da população, essa expansão se relaciona principalmente ao mercado informal. Tradicionalmente as classes mais baixas e mais vulneráveis vivem em áreas sem ou com deficiente infraestrutura, e isso foi verificado neste trabalho através da localização das favelas.

Assim, as classes médias e altas continuam se concentrando em áreas mais próximas aos distritos centrais e áreas consolidadas, pois apesar da difusão de lançamentos imobiliários nos distritos a norte e a leste de São Paulo, ainda se identifica a maior incidência dos lançamentos mais caros nos distritos da região sudoeste. Aponta-se que não houve lançamentos horizontais ou verticais nos distritos do extremo sul de São Paulo.

4. Considerações Finais

A megacidade é caracterizada por seu tamanho populacional. Todavia, o crescimento demográfico em si não nos ajuda a compreender suas dinâmicas internas, é necessário que a análise seja acompanhada da apreensão de outros aspectos relevantes, como o padrão de expansão urbana.

A partir da análise do município *core* da megacidade de São Paulo (entre 1991-2000 e 2000-2010) foi obtido um

exemplo do contexto geral da megacidade latino-americana. Mas se destaca que diferente de Cidade do México e Buenos Aires, São Paulo apresentou diminuição da área de expansão urbana entre 1991-2000 e 2000-2014. Bogotá também demonstrou diminuição do ímpeto da expansão urbana no período, porém a área de expansão da megacidade colombiana é cinco vezes menor do que a da megacidade brasileira.

No município de São Paulo foi possível identificar que distritos mais próximos as áreas centrais e consolidadas apresentaram expansão urbana do tipo preenchimento e, principalmente entre 1991 e 2000, essas localidades demonstraram as menores taxas de crescimento demográfico. Já os distritos periféricos apresentaram, sobretudo, expansão do tipo extensão, apresentando taxas mais robustas de aumento populacional.

Notou-se ainda que mesmo que São Paulo demonstre um aspecto fragmentado de expansão urbana nos distritos periféricos, assemelhando-se ao *urban sprawl*, a dispersão urbana latino-americana difere do modelo anglo-saxão em seu conteúdo, uma vez que a ocupação dos distritos periféricos se afirma tradicionalmente como estratégia de sobrevivência dos grupos populacionais mais economicamente vulneráveis -, os quais buscam moradia a preços acessíveis, através do mercado informal, e em áreas distantes que possuem menos ou não possuem infraestrutura urbana. Deste modo, enquanto as favelas se localizam, principalmente, próximas aos limites administrativos do município, as classes médias e altas continuam concentradas

em distritos mais próximos as áreas centrais e consolidadas. E, portanto, ainda que exista certa similaridade na forma, entende-se que a dispersão urbana latino-americana apresenta importantes diferenças quando comparada com o contexto anglo-saxão.

Por último, expõe-se que para a melhor compreensão da relação entre expansão urbana e crescimento populacional em São Paulo prevê-se nos próximos passos da pesquisa à inclusão dos outros municípios integrantes da megacidade, a fim de se realizar uma análise regional do fenômeno.

Referências

ALVES GA. 2011. A requalificação do centro de São Paulo. *Estudos avançados*, São Paulo, 25 (71): 109-118.

ABRAMO P. 2007. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. *Revista Brasileira de estudos urbanos e regionais* 9 (2): 25-54. <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2007v9n2p25>

BAENINGER R. 2016. A nova configuração urbana no Brasil: desaceleração metropolitana e redistribuição da população. *Anais XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais da ABEP*, Foz do Iguaçu: 729-772.

BEHELLI C.; POLIDORO M.; BARROS M.; LOLLO J. (2010). Reflexões teórico-conceituais do sprawling urbano: notas para um debate. *Anais Semana Geo*, Londrina, UEL.

BÓGUS LMM.; VÉRAS MPB. 2000. A reorganização metropolitana de São Paulo: espaços sociais no contexto da globalização. *Cadernos Metrópole* 03 (1): 81-98.

BRENNER N. 2013. Reestruturação, reescalonamento e a questão urbana. *GEOUSP Espaço e Tempo* (Online) 33(1): 198-220. <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2013.74311>.

BURCHELL R.; SHAD N. 1998. The evolution of the sprawl debate in the United States. *Hastings W.-Nw. J. Envtl. L. & Pol'y* 5.

CAMPOLINA DINIZ C.; CAMPOLINA B. 2007. A região metropolitana de São Paulo: reestruturação, reespecialização e novas funções. *EURE (Santiago)* 33 (98): 27-43. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612007000100002>.

CASTELLS M. 1973. *Imperialismo y urbanización en América Latina*. Editorial Gustavo Gili, Barcelona, Espanha.

CELADE. 2001. Boletim Demográfico sobre a Fecundidade na América Latina (1950-2050).

Centro de Estudos das Metrópoles (CEM). 2016. Dicionário da Base de Lançamentos Imobiliários Residenciais na Região Metropolitana de São Paulo (1985-2013).

CEM/CEPID/SEHAB/Prefeitura Municipal de São Paulo. 2016. Malhas Lançamentos Imobiliários Residenciais na Região Metropolitana de São Paulo (1985-2013).

CEM/CEPID/SEHAB/ Prefeitura Municipal de São Paulo. 2010. Malhas favelas.

CEM/CEPID/SEHAB/ Prefeitura Municipal de São Paulo. 2000. Malhas favelas.

D'OTTAVIANO MCL. 2008. *Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?* Universidade de São Paulo, São Paulo.

FERREIRA, JS. 2005. A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. *Simpósio Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização* 1 (1).

HARVEY RO.; CLARK WAV. 1965. The Nature and Economics of Urban Sprawl. *Land Economics*, 41 (1): 1-9. <https://doi.org/10.2307/3144884>.

HEINRICHS D.; KRELLENBERG K.; HANSJÜRGENS B. 2012. Introduction: megacities in Latin America as risk habitat. In: Heinrichs D.; Krellenberg K.; Hansjürgens B.; Martinez F. (Orgs.). *Risk habitat megacity*. Springer, Berlim, Alemanha.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Censos Demográficos, 1991 a 2010.

KOWARICK L. 2000. *Escritos urbanos*. Editora 34, São Paulo, Brasil.

LEMOS AIG. 2015. Los “nuevos sentidos” espaciales de las metrópolis latinoamericanas. *Confins* 24 (1). <https://doi.org/10.4000/confins.10327>.

LIMONAD E. 2007. Urbanização dispersa mais uma forma de expressão urbana? *Formação (Online)* 1 (14): 31-45.

LITMAN T. 2015. Analysis of public policies that unintentionally encourage and subsidize urban sprawl. *TRB Transportation Research Board*. <https://trid.trb.org/view/1350498>.

MARICATO E. 2003. Metrópole, legislação e desigualdade. *Estudos avançados* 17 (48), São Paulo: 151-166. <https://doi.org/10.1590/S0103-40142003000200013>.

MATTOS C. 2005. Crescimento metropolitano na América Latina. Los Angeles como referência? In: Campolina Diniz C.; Lemos MB. (Org.). *Economia e Território*. Ed. UFMG, Belo Horizonte, Brasil.

NACIFF YDN.; Kneib, EC. 2020. Estrutura espacial e mobilidade urbana: estudo sistêmico aplicado à Região Metropolitana de Goiânia. *Caderno de Geografia* 30 (61):

286-286. <https://doi.org/10.5752/P.2318-2962.2020v30n61p286>.

MOURA R. 2016. Como pensar o urbano na América do Sul? In: Sposito MEB. et al (Org.). Estudos urbanos comparados: oportunidades e desafios da pesquisa na América latina. Universidad Nacional de Tucumán, San Miguel de Tucumán, México.

MOURA R. 2011. Arranjos urbano-regionais no Brasil: especificidades e reprodução de padrões. *Biblio 3w: revista bibliográfica de geografia y ciencias sociales*: . Prefeitura de São Paulo/PDUI. Estrutura Urbana Subsídios à elaboração do PDUI Relatório Preliminar Dezembro de 2015. Disponível em: http://multimedia.pdui.sp.gov.br/rmsp/docs_trabalho/rmsp_docs_trabalho_0008_relatorio_preliminar_estrutura%20urbana.pdf

SANTORO PF. 2011. O desafio de planejar e produzir expansão urbana com qualidade: a experiência colombiana dos planos parciais em Bogotá, Colômbia. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais* 13 (1): 91-115. <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2011v13n1p91>.

UN Habitat; NYU; Lincoln Institute of Land Policy. 2016. Atlas of Urban Expansion.

United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. 2019. *World population prospects: the 2018 revision*. United Nations, New York, EUA.

Brief considerations on urban expansion in Latin American megacities: the case of São Paulo

Kelly Cristina de Moraes Camargo*

Roberto Luiz do Carmo**

Tathiane Mayumi Anazawa***

* Social Scientist (UNICAMP). Master in Demography (UNICAMP). Graduate student at UNICAMP

** Social Scientist (UNICAMP). Master in Sociology (UNICAMP). Doctor in Demography (UNICAMP). Professor at UNICAMP.

***Biologist (UEPG). Master in Remote Sensing (INPE). Doctorate in Demography (IFCH). Visiting researcher at INPE.

Abstract In 2020, there are 34 megacities distributed around the world, of which six are located in Latin American countries (UN, 2019). According to the UN (2019), megacities are classified as urban agglomerations with at least 10 million inhabitants. The objective of the article is to analyze the trends of population growth in relation to the form of urban expansion in Latin American megacities, from the case study of the core of the São Paulo megacity. We used vector data provided by the Atlas of Urban Expansion (2016) between 1991 and 2014, as well as census data (1991 to 2010) and data from the Municipality of São Paulo (2000 and 2010) at district level. It was possible to identify that most of the new areas built in São Paulo are configured as filling empty areas, being located in consolidated districts that presented lower intensities of demographic growth.

Keywords: megacities; population growth; urban expansion, Latin America.

Informações sobre os autores

Kelly Cristina de Moraes Camargo

E-mail: k105204@dac.unicamp.br

Link para o currículo lattes: <http://lattes.cnpq.br/1034702510280142>

<https://orcid.org/0000-0002-6472-9488>

Roberto Luiz do Carmo

E-mail: roberto@nepo.unicamp.br

Link para o currículo lattes: <http://lattes.cnpq.br/3538880935509989>

<https://orcid.org/0000-0003-1063-2266>

Tathiane Mayumi Anazawa

E-mail: tathiane.anazawa@inpe.br

Link para o currículo lattes: <http://lattes.cnpq.br/3625362781546332>

<https://orcid.org/0000-0003-2675-0566>

Artigo recebido: 5/08/2020

Artigo aceito: 10/12/2020