

FOLHA DE S.PAULO



CONCRETO SEM FIM ([HTTPS://WWW1.FOLHA.UOL.COM.BR/COTIDIANO/CONCRETO-SEM-FIM](https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/concreto-sem-fim))

Pelos lados e para o alto, SP cresce 60% em área construída em 25 anos

Levantamento feito a partir de IPTU indica gentrificação no centro e 'cidades' sem estrutura na periferia



3.set.2019 às 2h00

 EDIÇÃO IMPRESSA (<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/fac-simile/2019/09/03/>)

Artur Rodrigues

SÃO PAULO Do alto, Cidade Tiradentes é composta por grandes fileiras de conjuntos habitacionais que lembram peças de dominó. Ao redor dos prédios, pequenas casas se espalham, avançando sobre montanhas ainda verdes.

Casas e prédios não param de ser construídos no bairro no extremo leste (<https://www1.folha.uol.com.br/ilustrada/2019/08/artistas-lancam-escola-nomade-de-cultura-na-periferia-de-sao-paulo.shtml>) da cidade de São Paulo, onde, proporcionalmente, deu-se a maior expansão de área construída dos últimos 25 anos: 1.617%.

Levantamento realizado pela **Folha** a partir de bases de dados da Secretaria Municipal de Urbanismo e do cadastro do IPTU municipal mostra que São Paulo avança pelas bordas e para cima, de forma desenfreada e desigual.

CONCRETO SEM FIM

1 Expansão imobiliária na zona leste de SP faz vila histórica desaparecer

(<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/09/expansao-imobiliaria-na-zona-leste-de-sp-faz-vila-historica-desaparecer.shtml>)

2 Moradora se nega a vender casa para construtora e fica ilhada por prédios em SP

(<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/09/moradora-se-nega-a-vender-casa-para-construtora-e-fica-ilhada-por-predios-em-sp.shtml>)

3 São Paulo ganha 2.433 novas igrejas em 25 anos com expansão evangélica

(<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/09/sao-paulo-ganha-2433-novas-igrejas-em-25-anos-com-expansao-evangelica.shtml>)

4 <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/09/com-boom-em-bairros-ricos-predios-superam-casas-em-area-construida.shtml>

(<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/09/com-boom-em-bairros-ricos-predios-superam-casas-em-area-construida.shtml>)

No último quarto de século, a área construída regularizada (e frise-se o regularizada) na capital paulista aumentou 60%, de 330 milhões de metros quadrados para 531 milhões. É o dobro do avanço registrado pela população da cidade, de 30% no período.

Os dados indicam que o boom imobiliário na cidade empurrou pessoas de baixa renda para os extremos antes de o transporte e serviços chegarem,

enquanto bairros nobres se verticalizaram radicalmente e ficaram ainda mais caros.

Iguatemi, vizinho a Cidade Tiradentes, aumentou sua área construída em 328%. O distrito de Anhanguera, no extremo norte, tem hoje dez vezes o tamanho que tinha em área construída, e, no lado oposto, Parelheiros triplicou.

Como outros bairros periféricos, Cidade Tiradentes se tornou densamente povoada nas últimas três décadas.

O historiador Márcio Reis, que viveu 27 de seus 43 anos no bairro, conta que a ocupação ali começou a partir dos resquícios da antiga fazenda Santa Etelvina, no fim do século 19. O salto populacional só veio com a construção do maior conjunto habitacional da cidade, da Cohab, em 1984.

Desde então, esse fluxo cresceu de forma ininterrupta. "A história está se repetindo. Quando a Cohab foi inaugurada, foi sem escola, sem transporte público, sem comércio, sem nada. Agora, a população se expande, temos um número alto de construções, e os postos de saúde estão cada vez mais lotados", diz.

Obras de grande porte inauguradas nos anos 2000, como um CEU (Centro Educacional Unificado) e um hospital geral, amenizaram a situação. Ainda assim, o crescimento de equipamentos não acompanhou o de habitantes. Os cerca de 10 mil moradores dos anos 1980 haviam se tornado 211 mil em 2010, quando foi feito o último Censo.

O número de residências aumentou 18 vezes — e o de escola, menos de sete vezes. O bairro tem hoje 31 escolas públicas e particulares, do ensino infantil ao médio.

Outros equipamentos cresceram em proporção similar à das escolas — a categoria classificada no IPTU como "uso especial", que inclui hospitais, cartórios e hotéis, aumentou sete vezes.

A principal queixa dos moradores, porém, é o transporte. No bairro que até 1938 contava com uma linha férrea, moradores que trabalham no centro da

cidade —a maioria— podem levar até seis horas por dia entre ida e volta.

Reis diz que o anúncio dos planos para a chegada do monotrilho da linha 15-prata do metrô só serviu, por ora, para encarecer os imóveis na região — a inauguração não está no horizonte próximo.

Embora o crescimento tenha se dado de forma desigual pela cidade nos últimos 25 anos, a falta de planejamento parece uma constante.

Em bairros centrais, com ampla infraestrutura, residências horizontais consideradas de baixo padrão foram demolidas para dar lugar a prédios de classes média e alta —o fenômeno conhecido como gentrificação.

Com duas estações de metrô, equipamentos culturais e unidades médicas, a Barra Funda (zona oeste), por exemplo, reduziu em 46% o número de lotes residenciais horizontais simples, enquanto apartamentos de alto padrão cresceram acima de 1.000%, e os de baixo, 25%.

Veja o antes e depois da Cidade Tiradentes



Vista área de Cidade Tiradentes nos anos 1980 e, depois, imagem atual do bairro da zona leste

Esses apartamentos menores e mais baratos foram empurrados para a periferia —em dez distritos, a área que ocupam chegou a aumentar mais de 1.000% na esteira do programa Minha Casa Minha Vida

(<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2018/10/gigantes-do-mercado-imobiliario-recorrem-ao-minha-casa-minha-vida.shtml>).

O secretário de Desenvolvimento Urbano, Fernando Chucre (<https://www1.folha.uol.com.br/opiniaio/2019/08/plano-diretor-e-o-futuro-de-sao-paulo.shtml>), diz que reverter essa tendência de espraiamento, em muito estimulado pelo poder público, é um desafio para a cidade e propõe incentivos para a construção no centro, por meio do projeto de intervenção urbana, em andamento.

"Quando se faz um empreendimento habitacional no centro, ele pode custar mais caro no primeiro momento. Mas, no longo prazo, é infinitamente mais barato, pois economiza na infraestrutura a ser construída."

A depender da disponibilidade de terrenos, entretanto, o espraiamento ainda tem muito a avançar, sobretudo no extremo sul. É na região que estão os distritos com mais terrenos vagos, como Jardim Angela, Parelheiros e Grajaú.

Alheia a planos urbanísticos, essa área cresce de forma extraoficial. Grandes faixas de terra são rapidamente ocupadas em áreas de mata, à beira de represas. "As ocupações avançam nos lugares mais frágeis, onde tem menos fiscalização, onde o poder público não existe, é inerte. A pressão por moradia é enorme, é brutal. As pessoas não conseguem pagar aluguel", diz o vereador e ambientalista Gilberto Natalini (PV) (<https://www1.folha.uol.com.br/poder/2019/08/ustra-era-um-monstro-que-me-torturava-com-choque-e-ria-diz-vitima-de-militar.shtml>).

O custo ambiental é alto. "Tem derrubada de mata, aterramento de nascentes, destruição de fauna", afirma.

O vereador enumerou invasões são de todo tipo: promovidas por movimentos sociais, por pessoas que se embrenham na mata por conta própria e pelo crime organizado.

Mas o poder público também tem papel no desmatamento de áreas de manancial.

O maior empreendimento do Minha Casa Minha Vida na cidade de São Paulo, com 193 prédios para cerca de 16 mil habitantes, foi construído no Jardim Apurá (<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2017/06/1893653-margens-de-represas-na-zona-sul-de-sao-paulo-tem-75-invasoes-em-4-anos.shtml>), em área de nascentes às margens da represa Billings.



Residencial Espanha, que foi construído às margens da represa Billings - Edson Lopes Jr./UOL

A construção do Residencial Espanha foi autorizada na gestão de Fernando Haddad (PT) e se consolidou durante as administrações dos tucanos João Doria e Bruno Covas.

Moradores afirmam que o bairro, que viu seus 13 mil habitantes mais do que dobrarem em volume, virou um caos sem as contrapartidas prometidas pelo empreendimento.

"O máximo que fizeram foi alugar uma casa para por 170 crianças e chamar de CEI [centro educacional infantil]", diz Wesley Silvestre Rosa, conselheiro em

Cidade Ademar.

Ele afirma que o lugar, surgido de uma fazenda de búfalos e que até recentemente conservava os ares de interior, ganhou trânsito de área central.

"Temos lotações e apenas seis linhas [de ônibus], agora temos que esperar um tempão na fila", diz ele, a terceira geração de sua família no bairro.

Sem política urbana que perdure, a história de Cidade Tiradentes ecoa do outro lado de São Paulo 25 anos depois.

sua assinatura vale muito

Mais de 180 reportagens e análises publicadas a cada dia. Um time com mais de 120 colunistas. Um jornalismo profissional que fiscaliza o poder público, veicula notícias proveitosas e inspiradoras, faz contraponto à intolerância das redes sociais e traça uma linha clara entre verdade e mentira. Quanto custa ajudar a produzir esse conteúdo?

ASSINE A FOLHA ([HTTPS://LOGIN.FOLHA.COM.BR/ASSINATURA/390510](https://login.folha.com.br/assinatura/390510))

ENDEREÇO DA PÁGINA

<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/09/pelos-lados-e-para-o-alto-sp-cresce-60-em-area-construida-em-25-anos.shtml>