

Habitação e demografia intra-urbana em São Paulo

Suzana Pasternak Taschner*

A localização da população e dos tipos de moradia no espaço intra-urbano é dado fundamental para o planejamento

Introdução

A estruturação de São Paulo, até os anos 30, fez-se de maneira a concentrar os trabalhadores junto aos centros fabris. A estrutura urbana era fortemente condicionada pelo transporte coletivo da época, o bonde, só viável em regiões densas.

A partir de 1940, o tripé-loteamento periférico, auto construção e moradia própria -, altera profundamente a estrutura urbana paulistana, expandindo-a para a periferia, deixando-a apta para uma industrialização acelerada. Para tanto, expandiu-se a rede viária, facilitando a circulação de mercadorias e força de trabalho num contexto onde o transporte coletivo passa a ser o ônibus e não mais o bonde. O reflexo dessa expansão é percebido

do pela acentuada queda da densidade demográfica bruta, que cai de cerca de 110 hab/ha em 1914 para 24,6 hab/ha em 1960. A partir de então vem subindo, atingindo os valores de 39,26 hab/ha em 1970, 56,28 hab/ha em 1980 e 70,76 hab/ha em 1987 (segundo estimativas da pesquisa Origem-Destino efetuada pela EMLASA).

Do lado da habitação, a troca do modelo "casa alugada" pela casa própria é perceptível pela Tabela 1. Assim, a uma cidade densa, com alto índice de aluguel, seguiu-se uma cidade espalhada, com predominância da casa própria.

As diferentes intervenções estatais desde a primeira Lei do Inquilinato, de 20/02/1942, que congelou os aluguéis e dificultou a retomada do imóvel pelo proprietário, tem desorganizado o mercado das unidades de aluguel e contribuído para desencorajar tal tipo de investimento.

De outro lado, no plano ideológico, difundia-se a idéia que só a casa própria dava segurança econômica e

* Professor Doutor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

TABELA 1
Percentual de Domicílios Alugados
Município de São Paulo

Ano	Percentual
1940	67,72
1950	59,31
1960	52,60
1970	38,50
1980	40,43

FONTE: FIBGE-Censos Demográficos de 1940, 1950, 1960, 1970, 1980.

social, representando uma espécie de seguro face às incertezas do futuro, num país onde a inflação é invariavelmente alta, os ciclos de desemprego freqüentes e o seguro-desemprego só foi estabelecido em 1985. A política habitacional brasileira tem sido voltada inteiramente ao acesso à propriedade. Os objetivos da criação do B.N.H. explicitam o fato e a sua atuação contribui para a diminuição gradativa do percentual da habitação de aluguel. Convém lembrar que entre 1964 e 1985 o parque imobiliário brasileiro cresceu em 18,25 milhões de unidades, das quais 4,4 milhões utilizaram recursos do S.F.H., ou seja, 24% do aumento de moradias no Brasil foi construída com recursos do Sistema Financeiro Habitacional.

Contudo, vale a pena lembrar que sua atuação social ficou bastante comprometida: desses 4,4 milhões, apenas cerca de 1,2 milhões destinaram-se às famílias de menor renda (até 5 salários mínimos mensais), que eram 67,7% das famílias brasileiras em 1980. Colocando a mesma informação em termos de recursos alocados e não em número de unidades, percebe-se que 13% dos recursos atenderam a este 1,2 milhões de moradias populares, enquanto que os outros 87% cobriram necessidades das classes médias.

A partir de novembro de 1986, a paralização dos financiamentos para ca-

sa própria e o colapso do S.F.H. faz com que a oferta de imóveis diminua. A classe média começa a ocupar locais antes habitados por camadas populacionais mais pobres. Estas, por sua vez, dirigem-se às favelas, aos cômodos dos cortiços centrais e periféricos, organizam-se para obter terras através de invasões. A taxa de aumento da população favelada, que havia diminuído, torna a aumentar, como mostra a Tabela 2.

TABELA 2
Taxa de Crescimento Anual da População Favelada
Município de São Paulo

Anos	Taxas Geométricas de Crescimento Anual %	
	População Municipal	População Favelada
1973-1975	4,44 (1)	27,75 (1)
1975-1979	3,15 (1)	22,79 (1)
1979-1985	3,14 (1)	12,42 (1)
1985-1987	2,55 (2)	14,07 (3)

FONTE: (1) PASTERNAK TASCHNER, S. - 1986, Favelas: fatos e políticas. *Espaço e Debates* nº18, p. 81.

(2) SÃO PAULO, Município - 1990. Secretaria do Planejamento, SEMPLA/ DEMPLAM. População Paulistana na virada do século, SEMPLA, maio, 26p. (mimeo).

(3) SÃO PAULO, Município. Secretaria da Habitação - 1988. *Censo das Favelas do Município de São Paulo, Dados Preliminares* (mimeo).

A freqüente ocupação coletiva de glebas vazias revela o desespero de uma população que não tem onde morar. As invasões coletivas, que se iniciaram em setembro de 1981 no Município de São Paulo com a ocupação da Fazenda Itupu, na zona sul, continuaram por toda a década. Só na zona leste a imprensa em 1987 noticiou cerca de 30 mil famílias invadindo áreas vazias, pú-

blicas e particulares. Segundo o "Programa de Ação Imediata" da SEHAB-SP para o ano de 1989, nos anos 1986 e 1987 foram cadastradas cerca de 50 mil famílias invasoras no Município de São Paulo, envolvendo 240 mil pessoas, o que representaria 2,3% da população total do Município (utilizando-se o índice de 4,73 pessoas/grupo residente, equivalente ao da população favelada).

Este trabalho pretende estudar as mudanças de padrão de crescimento dentro do tecido urbano de São Paulo, aliando-se aos distintos padrões de moradia. Dados recentes apontam para um adensamento das áreas centrais, resultante tanto da verticalização como do encortiçamento. O trabalho pretende observar também a distribuição etária espacializada da população paulistana, já que ela explica e é explicada pelos distintos tipos de habitação utilizados pela maioria da população da cidade.

População paulistana: tendências

Tendências gerais

A taxa geométrica de crescimento da população paulistana tem decrescido a partir dos anos sessenta. A previsão é que este declínio continue até o fim do século. Deve ser lembrado, entretanto, que mesmo taxas declinantes, num volume populacional como o do Município, implicam em fortes aumentos populacionais em números absolutos: entre 1960 e 1970 o acréscimo populacional paulistano foi de 2,13 milhões de pessoas; entre 1970 e 1980, de 2,58 milhões de habitantes, maior que o da Região Norte como um todo; entre 1980 e 1990 foi previsto um crescimento populacional de 2,89 milhões de residentes, aos quais se somarão 1,75 milhões até o ano 2000.

TABELA 3
Taxas de Incremento Inter-Censitário
Município de São Paulo
1940-2000 (em %)

Anos	Período	Taxas Geométricas de Crescimento		
		Total	Vegetativo	Migratório
1940-50	Decenal	68,74%	16,85%	49,89%
	Anual	5,20%	1,48%	4,14%
1950-60	Decenal	72,37%	28,71%	43,66%
	Anual	5,60%	2,49%	3,76%
1960-70	Decenal	56,37%	21,11%	35,26%
	Anual	4,57%	2,69%	3,17%
1970-80	Decenal	43,35%	24,10%	19,25%
	Anual	3,67%	2,18%	1,78%
1980-90	Decenal	33,99%	16,33%	17,66%
	Anual	2,97%	1,52%	1,64%
1990-2000	Decenal	15,36%	8,00%	7,38%
	Anual	1,44%	0,77%	0,71%

FONTE: SÃO PAULO, Município. op. cit. p. 9.

Na década 1940/50 o crescimento era em grande parte devido ao componente migratório (75,88%). Esta situação altera-se nas décadas seguintes, com peso crescente do componente vegetativo. Estima-se que 52% do acréscimo populacional do Município de São Paulo entre 1990 e 2000 seja devido ao componente vegetativo. As taxas migratórias têm diminuído.

Além disso nota-se também que o peso relativo do Município vem decaindo na população da Grande São Paulo. Tal como na grande maioria das regiões metropolitanas brasileiras, o crescimento da "periferia metropolitana" (os outros municípios que não o núcleo central) é maior que o da população paulistana: assim, se a "periferia metropolitana" representava 20,21% do total populacional da Grande São Paulo em 1960, representou 32,53% em 1980 e estimou-se em 38,69% seu peso relativo em 1990.

Tal como no Brasil como um todo, a mortalidade paulistana vem caindo. A esperança de vida ao nascer, calculada em 50,28 anos em 1940, passou a 68,20 anos em 1985 (Ferreira e Perini, 1989).

Em relação à fecundidade, acompanhando a tendência geral de queda no total do país, a média de filhos por mulher entre 1963 (3,46 filhos) e 1984 (2,57 filhos) diminuiu de 0,89 filhos (mais de 25% em pouco mais de 20 anos).

Em termos demográficos, a forte queda da fecundidade, assim como a queda da mortalidade, vai se refletir na composição etária da população.

Mudanças na estrutura etária da população paulistana

Entre 1940 e 1980 a proporção de idosos (1) no Brasil passou de 4,1% para 6,1%. As estimativas indicam que este segmento populacional, que em 1985 alcançava o total de 8,4 milhões de pessoas, chegará ao ano 2000 com 14 milhões, o que corresponde a um aumento de 5,3 idosos urbanos e pouco mais de 300 mil moradores no meio rural (FUNDAP – SEADE, 1989). Em termos percentuais, a população de 60 anos e mais chegará a 8,3% no ano 2000 e quase 15% por volta do ano 2025.

TABELA 4
População do Município de São Paulo por Grupo Etário
1940-2000 (em %)

Grupo Etário	Anos					
	1940	1950	1960	1970	1980	1990
0-14	30,90	29,09	32,46	32,40	29,95	30,95
15-29	31,08	32,03	28,02	28,87	31,90	25,37
30-44	21,97	21,76	22,21	20,50	19,89	24,75
45-59	11,00	11,86	11,33	11,76	11,85	11,69
60 e +	4,92	5,16	5,98	6,08	6,35	7,24
IG	0,99	0,10	-	0,39	0,06	-
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

FONTE: FIBGE – Censos Demográficos de 1940 a 1980.
Fundação Seade – 1986. *Informe Demográfico nº 18.*

(1) O critério aqui utilizado para a definição de idoso é meramente cronológico, adotado pela ONU, que coloca o limiar de 60 anos de idade. Muitos autores utilizam o patamar de 65 anos.

Em 1980, 21,90% dos idosos brasileiros habitavam o Estado de São Paulo, 9,94% a Grande São Paulo e 7,74% o Município de São Paulo. O Município é local de residência de 75% da população com mais de 60 anos da Região Metropolitana.

O fato irá refletir no planejamento dos equipamentos de saúde, educação e outras obras de engenharia urbana. Uma população mais idosa seguramente não demanda postos de atendimento materno-infantil ou escolas primárias. Mas com certeza necessita de guias rebaixadas, edifícios públicos dotados de rampas, ônibus urbanos com degraus de acesso menos íngremes, semáforos com algum tipo de sinal sonoro que supram possíveis deficiências visuais.

Além disso, vale a pena lembrar aos arquitetos e planejadores que a Organização Mundial da Saúde estimulou, para regiões urbanas de países em desenvolvimento, em 10% o percentual de deficientes físicos e/ou sensoriais. Seja, apenas na cidade de São Paulo existem cerca de 1 milhão de pessoas que não contam com apoio algum para locomoção e usufruto da cidade.

Estrutura etária diferencial intra-urbana

Um dado que deve ser levado em conta pelos planejadores urbanos é a espacialização da estrutura etária. Numa cidade da dimensão de São Paulo seria ingenuidade supor que a estrutura de idades fosse homogênea por todo o tecido urbano. As Tabelas 5 e 6 organizam o conjunto de distritos e sub-distritos segundo o percentual de população jovem, isto é, com até 15 anos de idade em 1970. Utilizou-se como categoria proporção de jovens em torno de

15%, em torno de 20%, em torno de 30%, em torno de 35% e em torno de 40%, configurando assim 5 grupos. Utilizando este critério, foram organizados 5 anéis concêntricos que passaram a denominar-se anel central, interior, intermediário, exterior e periférico. Os chamados anéis central e interior correspondem à Zona Central (centro histórico e centro expandido), tal como foi definida pelo Plano Diretor de 1985. A Zona Intermediária do Plano Diretor congrega os anéis intermediário e exterior, além dos sub-distritos de Vila Jaguara e Pirituba. A Zona Periférica coincide praticamente com o anel periférico, com a única diferença do sub-distrito de Brasilândia (para maiores detalhes, ver METODOLOGIA). A estrutura etária difere bastante entre os 5 anéis; este diferencial já existia em 1970 e se mantém na população ligeiramente envelhecida de 1980.

Percebe-se que tanto em 1970 como em 1980 a população jovem aumenta em direção à periferia. Nota-se que o diferencial jovem entre 70 e 80 é também maior a partir do anel intermediário: se no anel central o diferencial entre as populações de 0-14 anos entre 70 e 80 era de 0,61 pontos percentuais e no anel interior era de 1,60 percentuais; já no anel intermediário chegou a 4,18 pontos percentuais, diferença que subiu a 4,30 no anel exterior e 4,45 no anel periférico. Assim, o envelhecimento relativo é maior na periferia.

De qualquer forma, os diferentes percentuais de população jovem no espaço intra-urbano, além de induzirem distintos equipamentos, sobretudo no que diz respeito à saúde e educação, devem ser levados em conta na interpretação das estatísticas vitais regionalizadas. Saad (1984) já nota este fato quando observa as taxas brutas de mortalidade para as 3 grandes zonas consideradas, para o ano de 1982. Tem-se a impressão que a zona central é a

que apresenta maior mortalidade (7,44 por mil habitantes), enquanto que a zona periférica apresenta a mais baixa

(5,70 por mil habitantes). Isso se deve muito mais à estrutura etária que às condições sanitárias e de saúde.

TABELA 5
Distribuição Etária Percentual por Anel
1970

Grupo Etário	Anel						Município de São Paulo
	Central	Interior	Intermediário	Exterior	Periférico		
0-14	14,89	21,16	28,86	34,87	41,79	32,40	
15-29	34,57	28,74	28,70	29,00	27,60	28,87	
30-44	22,70	21,98	25,50	18,99	18,84	20,50	
45-59	16,33	16,40	13,44	10,79	8,11	11,76	
60 e +	10,58	10,85	7,13	4,50	3,33	6,08	
IG	0,93	0,92	0,39	0,94	0,33	0,39	
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	

FONTE: FIBGE - Censo Demográfico de 1970.

TABELA 6
Distribuição Etária Percentual por Anel
1980

Grupo Etário	Anel						Município de São Paulo
	Central	Interior	Intermediário	Exterior	Periférico		
0-14	15,50	19,56	24,68	30,57	37,34	29,95	
15-29	35,95	32,29	31,39	31,82	31,55	31,90	
30-44	22,49	20,95	20,37	19,79	19,05	19,89	
45-59	15,04	15,73	14,88	11,94	8,48	11,85	
60 e +	1,95	11,40	8,63	5,82	3,51	6,35	
IG	0,07	0,07	0,05	0,06	0,07	0,06	
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	

FONTE: FIBGE - Censo Demográfico de 1980.

Crescimento diferencial dentro do tecido urbano: inflexão do padrão periférico?

Como foi colocado na Introdução, o padrão de crescimento do Município

de São Paulo era, a partir dos anos quarenta, de contínua expansão da mancha urbana para a periferia. A essa periferia associava-se todo um quadro de carências, aliado à população jovem e à casa própria autoconstruída.

A Tabela 7 mostra este padrão nos anos 60 e 70: a taxa de crescimento do anel periférico foi, na década 60-70, de 12,90% ao ano e na década 70-80 de 7,42% ao ano. A tabela 8 indica que o anel periférico foi responsável por 43% do incremento populacional nos anos 60 e por 55% nos anos 70. Tomando-se conjuntamente os anéis exterior e periférico os dados são ainda mais esclarecedores: nos anos 60, 84,11% do incremento da população paulistana alocou-se nas franjas da cidade; em 1970-80, 86,04% do aumento na década foi residir nos sub-distritos mais distantes do centro histórico.

Ainda em 1970-80, embora fosse inegável a expansão horizontal e o crescimento periférico, se colocava a hipótese de encortiçamento de algumas áreas nos anéis central e interior, observando-se taxas de crescimento relativamente altas em sub-distritos como Bela Vista, Santa Cecília e Liberdade, cujo crescimento vertical na década foi irrelevante (Somekh, 1987 p. 123). Se a verticalização foi irrelevante e o quadro construído não acusa mudança, as taxas de crescimento demográfico só encontram explicação na partilha de antigos imó-

veis e no aumento do número de pessoas por moradia, o que, no limite, pode resultar no cortiço. Parte da população pobre já estaria, nos anos 70, voltando ao quarto alugado e insalubre da casa de cômodos típica dos primórdios da industrialização. A taxa de crescimento da Administração Regional da Sé subiu de 1,89% ao ano entre 1970 e 1979 para 2,08% entre 1980 e 1985.

As professoras da rede municipal de ensino do centro da cidade vêm relatando, desde 1980, o aumento da procura do número de vagas na rede de 1º grau, talvez não totalmente explicado pela pauperização da classe média que abandona a rede particular com maior intensidade pós Plano Cruzado. Se as favelas estão se perifêrizando (Pasternak Taschner, 1986) e a casa própria nos loteamentos nas franjas do tecido urbano municipal torna-se mais difícil, sobra como alternativa possível e provável para uma população cada vez mais sobregarregada com custos e tempos de transporte o aluguel de cômodos em áreas mais centrais.

A hipótese do adensamento da mancha urbana esboçada no fim dos anos 70 se vê referendada pelos dados

TABELA 7
Distribuição dos Aumentos Populacionais por Anel
Município de São Paulo
1960-1987

Anel	1960-1970		1970-1980		1980-1987	
	NA	%	NA	%	NA	%
Central	22.635	1,02	84.531	3,29	28.699	1,31
Interior	5.168	0,23	91.648	3,57	221.677	10,15
Intermediário	324.375	14,64	182.433	7,10	435.606	19,94
Exterior	910.791	41,11	792.046	30,84	675.629	30,93
Periférico	952.372	43,00	1.417.953	55,20	822.974	37,67
TOTAL	2.215.341	100,00	2.568.611	100,00	2.184.585	100,00

FONTE: FIBGE - Síntese Preliminar do Censo de 1970 e Censos Demográficos de 1970 e 1980. SÃO PAULO, Município - 1990. Secretaria do Planejamento (SEMP/DEMP/PLAN) (versão de 01 de agosto, errata).

da pesquisa origem-destino levada a cabo pela EEMPLASA em 1987. A visão da cidade dos últimos 20 anos, de crescimento periférico da mancha urbana, transformou-se. Tanto fotos de satélite, como as taxas de crescimento intra-urbanas (utilizando-se a pesquisa OD) mostram diminuição do ritmo de expansão do crescimento periférico. Em compensação, o percentual do incremento populacional na Zona Central (anéis central e interior), que nos anos 60 foi de 1,25%, nos anos 70 de 6,86%, vai atingir em 80 - 87, 11,46% do aumento populacional do período. De outro lado, o anel periférico absorveu apenas 37,67% do diferencial de população em 80 - 87.

A Tabela 8 coloca de forma clara e sumária a inflexão do padrão de crescimento periférico no Município: reduz-se a taxa de crescimento do anel periférico, aumentam as taxas dos anéis interior e intermediário (centro expandido). Aumenta de forma inequívoca o ganho populacional no anel interior. Este acréscimo se vê explicado em alguns pontos por verticalização, em outras por encortijamento. A população da Moóca entre 1980 e 1987, através de forte aumento de área construída. No Brás, Bom Retiro, Pari e Barra Funda o aumento populacional deve estar ligado a sub-divisão de cômodos, já que as mudanças no ambiente construído foram poucas. A pesquisa OD indicou ainda decréscimo da renda média desses sub-districtos entre 1977 e 1987. O crescimento do vetor sul (Campo Limpo, Santo Amaro, Socorro) diminui de ritmo. O vetor leste (São Miguel, Itaim Paulista e Guaianazes) ainda mantem taxas elevadas de crescimento, embora menores que nos anos 70.

Houve grandes ganhos de densidade demográfica nos anéis intermediário e interior (36,04% entre 1980 e 1987). De outro lado, o anel periférico, que triplicara a densidade demográfica bruta entre 60 e 70 e a dobrara entre 70 e 80, aumenta-a em menos de 30% entre 1980-87 (Tabela 9).

TABELA 8
Taxas Geométricas de Crescimento Anual
1960-1987

Anel	Taxas Geométricas de Crescimento Anual		
	1960-1970	1970-1980	1980-1987
Central	0,72	2,23	0,94
Interior	0,08	1,26	3,63
Intermediário	2,79	1,28	3,65
Exterior	5,52	3,13	2,96
Periférico	12,90	7,42	3,78
TOTAL	4,79	3,67	3,32

FONTE: FIBGE - Sinopse Preliminar do Censo de 1970 e Censos Demográficos de 1970 e 1980.
SÃO PAULO, Município - 1990. Secretaria do Planejamento (SEMPLA/DEMPLAN), (versão de 01 de agosto, errata).

A inflexão do modo de crescimento periférico para um novo padrão, onde a periferia ainda cresce, mas a ritmo menor e o centro se adensa, traz novos desafios à cidade. É provável que mude a espacialização da estrutura etária, nítida nos anos 70 e 80, onde periferia associava-se à juventude. A pesquisa OD não fornece dados de idade por sub-districto. Aguarde-se o próximo Censo... De outro lado, a ida de maior quantidade de população pobre para regiões mais próximas do centro traz como consequência uma menor segregação espacial. Dados preliminares da pesquisa OD mostram menor número de unidades espaciais com predominância de camadas de renda só alta ou só baixa. Surge como exemplo o Morumbi, onde ao lado de prédios luxuosos erguem-se pequenos sobrados, barracos da favela de Paraisópolis e de inúmeros outros que pipocam na região.

Explicações para o adensamento da cidade podem ser buscadas em inúmeros fatores ocorridos nos anos 80. Foi uma década de crise econômica constante, com o consequente empobrecimento dos trabalhadores. Mudanças na legislação referente ao parcela-

TABELA 9
Densidades Demográficas Brutas Intra-Urbanas
Município de São Paulo
1960-1987 (*)

Anel	Densidade Demográfica Bruta (Hab/Ha)			
	1960	1970	1980	1987
Central	184,14	197,78	254,98	262,54
Interior	101,27	107,70	122,01	156,61
Intermediário	65,94	86,86	98,63	126,72
Exterior	37,61	64,37	87,63	107,48
Periférico	4,32	14,54	29,75	38,58
TOTAL	24,58	39,26	56,28	70,76

FONTE: FIBGE – Sinopse Preliminar do Censo de 1970 e Censos Demográficos de 1970 e 1980. SÃO PAULO, Município – 1990. Secretaria Municipal de Planejamento (SEMP/PLA/DEM-PLAN) (versão de 01 de agosto, errata).

NOTA: (*) Há diferenças entre as diversas fontes das áreas por distritos e sub-distritos. A área do MSP, para a FIBGE totaliza 1493 km², enquanto que a planimetria utilizada pela PMS – SEMPLA fornece o valor de 1.508,99km². Adotou-se o dado da SEMPLA.

mento do solo, em 1979, onde o loteador irregular passou a responder por crime, desestimularam a oferta de lotes na periferia. A isto acrescenta-se custos crescentes de transporte, preços elevados dos materiais de construção e redução da oferta de financiamentos para a habitação. A classe média invade as franjas da cidade (BÓGUS, 1988). Os pobres retornam ao centro, incham as favelas, alugam cômodos.

Desigualdades habitacionais

No Município de São Paulo já se nota a alteração do quadro habitacional entre os censos de 1970 e 1980, revertendo a histórica expansão das casas próprias que se verificava desde a década de vinte (Brant, 1989). Em São Paulo, a participação percentual de casas alugadas sobe de 38% para 40% na década de 1970. Esta diminuição é ainda mais significativa quando é lembrado que a categoria “própria” engloba desde moradias de boa qualidade até os barracos de favela. Como os barracos de favela alugados representam apenas 1,33% do total de unidades faveladas

(dados não publicados do Cadastro de Favelas de 1987), pode-se supor que este percentual de casas próprias caiu ainda mais. Esta tendência parece ter continuado após 1980, mas ainda não há dados empíricos que permitam quantificá-la.

A expansão do número de moradias de aluguel não raro é associada com o agravamento das condições habitacionais. As casas de aluguel, sobretudo as destinadas às chamadas populares, vem sofrendo forte deterioração.

Assim, aumenta o número de casas faveladas, sobre o percentual de aluguel – que compreende os cômodos de cortiço, torna-se cada vez mais difícil a obtenção da casa própria. A mudança do padrão periférico do crescimento urbano e sua inflexão para um modelo que envolve adensamento do anel interior permite especular sobre encortiçamento. A Tabela 10 indica que nos anos 70 já havia aumento do número de cômodos de cortiço, quando se compara o aumento do percentual de domicílios alugados com apenas um cômodo entre 1970 e 1980. Como a definição de cômodo da FIBGE considera como tal qualquer compartimento integrante do domicílio (inclusive banheiros e cozinhas) separados por paredes, inclusi-

ve os existentes na parte externa do prédio, com exceção de varandas, garagens, depósitos e outros compartimentos usados para fins não residenciais, pode-se concluir que os 8,48% dos domicílios alugados com apenas um cômodo em 1980 sejam quartos de cortiço com banheiros coletivos. Este percentual era menor em 1970. A diminuição do percentual de domicílios alugados com dois cômodos entre 1970 e 1980 sugere a hipótese da migração deste inquilino para alternativas como cortiços e favelas. Esta hipótese esboçada necessita ainda comprovação empírica. Fontes alternativas indicam também esta migração do inquilinato pobre para as favelas: em 1980 percebeu-se que quase 40% dos chefes de famílias faveladas tinha tido uma experiência habitacional anterior à favela, lá chegando por pauperização ou "filtração descendente". Grande parte desses chefes era oriunda de casas e/ou cômodos alugados (Pasternak Taschner, 1984).

TABELA 10
Percentual de Domicílios Alugados por
Número de Cômodos
Município de São Paulo
1970-1980

Nº de Cômodos no domicílio	Percentual de Domicílios Alugados		
	1970 (A)	1980 (B)	B - A
1	5,60	8,48	2,88
2	20,70	14,32	-6,38
3	23,57	24,63	1,06
4	20,57	2,61	0,04
5	16,02	15,04	-0,98
6	6,45	6,34	-0,11
7	3,52	4,49	0,97
8 e +	4,20	6,09	1,89
TOTAL	100,00	100,00	-

FONTE: FIBGE - Tabulações Especiais dos Censos Demográficos de 1970 e 1980.

As estimativas quanto ao percentual da população moradora de cortiços em São Paulo são conflitantes. Em 1961 (Lagenest, 1962) estimou-se que 18% da população morava em cortiços concentrados em zonas centrais, tais como Campos Elíseos, Consolação, Bom Retiro, Brás, Belém, Moóca, Bela Vista, Barra Funda, Santa Ifigênia, Cambuci. Em 1975 o Poder Público Municipal, estudando o fenômeno a partir de dados de Rendas Imobiliárias, estimou em 9,3% a população do Município moradora em cortiços (São Paulo, Município, 1975). Estudo da SEMPLA (1985) propõe que a população cortiçada tenha crescido a taxa iguais à favelada. Assim, se a população favelada representava 2,2% da população do Município em 1975 e a cortiçada 9,3%, sabendo-se que em 1980 as favelas abrigavam 4,2%, os cortiços estariam representando 17,7% da população total em 1980. Trata-se de estimativa exagerada, além do problema técnico da aplicação de uma mesma taxa de crescimento em populações com ordem de grandeza tão distinta (as favelas em 1975 com 117 mil pessoas e os cortiços com cerca de 680 mil). O Programa de Ação Imediata da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (São Paulo, Município, 1989) estima que 28,4% da população paulistana viva em cortiços (cerca de 3 milhões de habitantes, distribuídos por 820 mil famílias, ocupando cerca de 88 mil imóveis).

Além da Tabela 10, que indica um aumento de encortiçamento da população paulistana entre 70 e 80, outras informações permitem estimar com maior precisão o percentual de famílias moradoras de cortiços. Admitindo-se que imóveis alugados com instalações sanitárias sejam cortiços, tem-se que em 1980 pelo menos 10,03% do total de domicílios paulistanos estavam nesta categoria. Esta cifra está sub-estimada, dado que muitos imóveis concebidos para serem cortiços congregam unidades do tipo quarto + instalações sanitárias (São Paulo, Município, 1985).

TABELA 11
Domicílios Segundo a Condição de Propriedade e Uso da Instalação Sanitária
Município de São Paulo
1980

Tipo de Domicílio	NA	%
Próprio, sanitário individual	920.063	50,66
Próprio, sanitário coletivo	90.596	4,99
Alugado, sanitário individual	623.510	34,32
Alugado, sanitário coletivo	182.088	10,03
TOTAL	1.816.257	100,00

FONTE: FIBGE – Tabulação especial do Censo Demográfico de 1980.

Durante os anos 70 percebe-se que, ao contrário do que acontecia no início do século, a moradia precária de aluguel, ou cortiço, não mais se localizava predominantemente nas zonas centrais, melhor servidas de infra-estrutura e mais próximas ao emprego. Dados do Censo de 1980 mostram que apenas 21,17% das moradias alugadas

estão nos anéis central e interior, enquanto que 60,18% alocam-se nos anéis exterior e periférico. A periferização da moradia alugada precária fica ainda mais evidente observando-se a localização das casas alugadas de um cômodo: apenas 8,70% ficam no anel central, enquanto que 40,75% estão no anel periférico (Tabela 12).

TABELA 12
Domicílios Alugados por Número de Cômodos
Município de São Paulo
1980

Anel	Nº de Cômodos por Domicílio (%)								TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8 e +	
Central	8,70	7,03	6,72	9,39	8,74	10,99	15,22	17,62	9,09
Interior	13,00	3,96	3,06	8,90	16,84	22,11	29,61	36,72	12,08
Intermediário	9,31	10,89	14,91	20,89	26,26	26,47	28,49	24,65	18,66
Exterior	28,24	35,10	39,77	39,24	33,61	28,99	19,17	13,94	33,70
Periférico	40,75	43,02	35,33	21,58	14,54	11,44	7,52	7,07	26,42

FONTE: FIBGE – Tabulações especiais do Censo Demográfico de 1980, publicado em BRANT, V. C. – 1989, p. 89.

A situação dos inquilinos moradores nas franjas periféricas da cidade é inquietante. Não raro pagam aluguéis relativamente altos por cômodos em casas insalubres, sem infra-estrutura e em loteamentos irregulares mal equipados por transportes públicos. Quando “a cidade chega à periferia”, no dizer de Bó-

gus (1981), freqüentemente são os primeiros a sair, não suportando os aumentos de aluguel.

A comparação das condições sanitárias entre os domicílios alugados e os próprios deixa nítida a desvantagem das condições de vida dos locatários.

TABELA 13
Comparação entre o Uso das Instalações Sanitárias entre os Domicílios
Próprios e os Alugados, por Anel
1980 (*)

Anel Ecológico	Domicílios Próprios	% Uso Comum Sanitário	Domicílios Alugados	% Uso Comum Sanitário
Central	47.023	0,70	74.065	9,61
Interior	98.195	0,87	95.467	13,23
Intermediário	195.015	4,30	151.835	14,72
Exterior	352.623	9,80	272.551	23,62
Periférico	317.803	14,62	211.680	35,73
TOTAL	1.010.659	8,96	805.598	22,60

FONTE: FIBGE – Tabulações especiais do Censo Demográfico de 1980.

(*) Excluídos domicílios sem informações.

Para o Município de São Paulo como um todo, existiam, em 1980, 15,96% do total dos domicílios duráveis com uso comum do banheiro (cerca de 317.000 unidades), sendo que o percentual aumenta de 5,94% dos domicílios no anel central para 24,35% no anel periférico. A Tabela 13, ao mostrar as informações de forma desagregada para os dois sub-conjuntos – moradias próprias e alugadas –, mostra a presença marcante do cortiço da periferia, modalidade que abriga os que não têm recursos para construir ou para se instalar em regiões centrais mais bem servidas. Como já foi apontado em pesquisas anteriores (Bonduki e Rolnik, 1979; Pasternak e Mautner, 1982; Kowarick e Ant, 1988) inúmeras vezes o auto-construtor, no que resta do terreno após a construção da casa, constrói uma sequência de cubículos servidos por um único poço. Estes "arranjos" de moradia explicam a chocante proporção de mais de um terço de domicílios alugados no anel periférico usando sanitário coletivo.

A inflexão do padrão periférico de crescimento da mancha urbana na década de oitenta deve ter alterado a distribuição espacial dos tipos de moradia. Nos anos vinte, predominava o aluguel e os cortiços centrais. Nos anos 50 e 60, a casa própria, geralmente auto-construída em terreno irregular, era a solu-

ção de moradia habitual da classe trabalhadora.

Nos anos 70, alia-se à auto-construção na periferia uma crescente favelização – o percentual da população municipal residindo em favelas sobe de 1,20% em 1973 para 4,01% em 1978; (Pasternak Taschner, 1984, p. 45). Esta favelização apresenta também tendência a localizar-se cada vez mais longe do centro histórico, sendo mais intensa na periferia sul do Município: 39,17% dos domicílios favelados estão nas Administrações Regionais de Santo Amaro e Campo Limpo. Além da auto-construção e da favelização, nota-se um aumento do número de cômodos de cortiço e uma "marcha" do aluguel de moradias precárias para a periferia.

Na década de 1980-90 o crescimento diferencial por anel fornece novas hipóteses para os arranjos de moradia: ao adensamento do anel interior é provável que corresponda uma retomada do encortiçamento no centro expandido. De outro lado, a casa própria na periferia está cada vez mais difícil. A diminuição relativa da oferta de lotes populares, a partir de meados dos anos 70 e sobretudo após 1979, com a promulgação da Lei Lehman (Lei 6766/79), punindo os loteadores irregulares, o aumento dos preços de materiais de construção e a mercantilização crescente nas formas de produção da mora-

dia dificultam o acesso das camadas populacionais mais pobres à casa própria. O cenário para a década de noventa aponta para um adensamento das áreas centrais, com provável encortijamento em pontos dos anéis central e interior, rejuvenescimento relativo da população no centro expandido, menor segregação espacial dos distintos extratos de renda.

À quisa de conclusão

O trabalho procurou esboçar uma análise da dinâmica populacional intra-urbana, através do diferencial de taxas de crescimento, densidade e estrutura etária nos diversos segmentos espaciais da cidade. Ao procurar analisar conjuntamente algumas variáveis habitacionais com as demográficas, relacionou o relativo rejuvenescimento do anel central entre 70 e 80 com um provável aumento da população encortijada. Este aumento explicaria também a taxa de crescimento deste anel, maior que as taxas dos anéis interior e intermediário.

A periferização das favelas, da auto-construção e do cortiço da periferia, modalidades usadas por famílias com ciclo vital em expansão, explicariam o diferencial da estrutura etária, com maior percentual de população jovem nos anéis exterior e periférico.

A mudança do padrão de crescimento periférico observado em 1980, com o conseqüente adensamento do anel interior, deve estar ligado não apenas à verticalização, visível e mensurável em sub-distritos como Mooca, Jardim América, Jardim Paulista entre outros, como ao adensamento populacional sem aumento de área construída observado em sub-distritos como Brás, Bom Retiro, Barra Funda. Este crescimento populacional sem crescimento de área construída no limite gera o cortiço. A hipótese é que durante os anos 80 tenha aumentado a proporção de domicílios alugados precários sobretudo no anel interior. A este aumento corresponderia um acréscimo da população jovem, mudando a característica mar-

cante da distribuição etária paulistana, que antes associava nitidamente rejuvenescimento populacional à distância do centro histórico.

O estudo da espacialização dos tipos de propriedade da moradia mostrou, em 1980, que o percentual de casas próprias crescia do anel central (37,37% das casas do anel central são próprias) para o anel periférico (54,65% dos domicílios do anel periférico são próprios). Este resultado, que relaciona inversamente distância do centro e propriedade da habitação, resultou do tripé lote irregular – casa própria – auto-construção que norteou a expansão paulistana até os anos 80. Entretanto, já no Censo de 1980 notava-se o aparecimento do aluguel de moradias precárias na periferia. Comparação entre informações dos Censos de 1970 e 1980 fornecem um maior percentual de aluguel de domicílios de um cômodo (que com grande probabilidade são cortiços).

Os dados censitários não permitem informações sobre mobilidade residencial e migrações intra-urbanas. De qualquer forma, deve-se sublinhar que a localização da população e dos tipos de moradia no espaço intra-urbano é dado fundamental para o planejamento. E, parafraseando Dante, embora o Município tenda mais ao diabólico drama que à divina comédia tanto no inferno como em São Paulo cada círculo tem sua própria personalidade.

Anexos

metodologia

Os anéis são resultados do agrupamento de distritos e sub-distritos da capital segundo padrões de estrutura etária. Privilegiou-se o percentual de população jovem, isto é, com até 15 anos em 1970. Assim os sub-distritos do anel central apresentavam, em 1970, população entre 0 e 15 anos em torno de 15% da população total; os sub-distritos do anel exterior, em torno de 20%;

os do anel intermediário, quase 30%; os do anel exterior 35%; enquanto que o percentual de jovens nos sub-distritos do anel periférico em 1970 chegava à 40% (São Paulo, Município, 1977).

Sete sub-distritos constituem o Anel Central, com população até 15 anos em torno de 15% do total: Bela Vista, Cerqueira César, Consolação, Liberdade, Santa Cecília, Santa Ifigênia, Sé.

Especial atenção foi dada à composição do grupo de até 15 anos. Os sub-distritos do Anel Central se distinguem por apresentar cerca de 1% de sua população com menos de 1 ano e perto de 10% com idades entre 5 e 14 anos.

Trze unidades territoriais apresentam comportamento, quanto à estrutura etária nas idades mais velhas (acima de 30 anos), bastante semelhantes ao Anel Central. Foram entretanto reunidas em outro anel ecológico pelas percentagens de jovens, que diferem bastante das unidades do anel anterior – o percentual de população com menos de 15 anos está em torno de 20% do total, com mais de 1% da população com menos de 1 ano e 14% com idade de 5 a 14 anos. Fazem parte deste grupo (Anel Exterior) os sub-distritos de: Aclimação, Barra Funda, Belenzinho, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Jardim América, Jardim Paulista, Moóca, Pari, Perdizes, Pinheiros, Vila Mariana.

Um outro padrão de distribuição de idades foi encontrado em 10 unidades sub-distritais, já mais longe do centro histórico da cidade. A esse grupo chamou-se Anel Intermediário e é composto de: Alto da Moóca, Ibirapuera, Indianópolis, Ipiranga, Lapa Penha, Saúde, Vila Guilherme, Vila Madalena e Tatuapé.

A quantidade de população jovem do Anel Intermediário aumenta para quase 30% da população total em 1970; em 1980 era cerca de 25%; além da di-

minuição sensível da população idosa. O percentual de menores de 1 ano subia a 2%.

Os rios Pinheiros e Tietê de certa forma ajudam a definir os limites de um outro anel – Anel Exterior, que é constituído por 15 sub-distritos: Butantã, Cangaíba, Casa Verde, Jabaquara, Limão, N.Sra. do Ó, Pirituba, Santana, Tucuruvi, Vila Formosa, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Nova Cachoeirinha, Vila Prudente.

A percentagem da população com menos de 15 anos nesse Anel Exterior está em torno de 35% do total em 1970 e 30% em 1980, enquanto que a percentagem da população idosa (com 60 anos e mais) diminui.

Dentro da população jovem, aumenta o percentual de menores de 1 ano (2,4% em 1970).

A periferia do Município apresenta, como seria de esperar, uma porcentagem ainda maior da população de 0-14 anos (cerca de 40%). Os sub-distritos e distritos componentes do Anel Periférico são: Brasilândia, Santo Amaro, Socorro, E. Matarazzo, Guaianazes, Itaquera, Jabaquara, Parelheiros, Perus, São Miguel Paulista e Itaim Paulista (este último criado em 1980, a partir de São Miguel).

Embora esta homogeneidade não possa ser considerada de maneira estrita, podendo mesmo existir algumas distorções significativas, a utilização desses 5 anéis se justifica metodologicamente, na medida em que proporciona resultados que podem ser vistos como primeira aproximação do problema.

Os chamados anéis central e interior correspondem à grande zona central, tal como foi definida pelo Plano Diretor de 1985. A zona intermediária no Plano Diretor congrega os anéis intermediário e exterior, além dos Sub-distritos de Vila Jaguara e Pirituba. A zona periférica coincide praticamente com o anel periférico, com a única diferença do sub-distrito de Brasilândia.

Tabelas por sub-distritos

Taxas Geométricas de Crescimento Anual da População (60-87), Densidades Demográficas Brutas (60-87), Percentual de Imóveis Residenciais Alugados em 1980.

TABELA A – Anel Central

Sub-distritos	Percentual Casas de Aluguel	Taxas Anuais de Crescimento Populacional			Densidades Demográficas Brutas (Hab/Ha)			
	1980	1960-70	1970-80	1980-87	1960	1970	1980	1987
Bela Vista	58,72	0,57	2,63	-1,47	251,41	266,05	345,07	311,19
Cerq. César	39,92	3,13	4,14	0,61	148,33	201,93	303,00	316,19
Consolação	53,80	1,87	1,52	1,08	134,63	162,05	188,47	203,20
Liberdade	67,62	0,68	2,07	4,17	206,94	221,44	271,79	361,77
Sta. Cecília	52,00	1,16	2,27	-0,35	223,25	250,55	313,49	305,97
Sta. Ifigênia	72,31	-2,90	0,88	-3,51	209,20	155,92	170,20	132,53
Sé	68,74	-0,98	-0,24	16,11	79,29	71,87	73,28	208,53
TOTAL	56,59	0,72	2,23	0,94	184,14	197,78	245,98	262,54

TABELA B – Anel Interior

Sub-distritos	Percentual Casas de Aluguel	Taxas Anuais de Crescimento Populacional			Densidades Demográficas Brutas (Hab/Ha)			
	1980	1960-70	1970-80	1980-87	1960	1970	1980	1987
Acimação	49,15	1,04	1,22	1,70	157,58	174,58	197,02	221,67
Barra Funda	62,46	-0,86	0,31	3,99	128,28	117,64	121,28	159,51
Belenzinho	55,86	-1,88	-0,58	1,76	114,82	94,98	89,59	101,25
Bom Retiro	58,28	-0,33	-0,40	5,54	106,68	103,25	101,08	147,42
Brás	76,91	-1,61	-1,07	2,84	160,73	136,66	122,08	148,54
Cambuci	53,89	-0,26	0,98	3,28	134,14	130,65	144,06	180,55
J. América	34,30	1,01	1,59	4,54	75,68	83,68	98,03	133,79
J. Paulista	31,33	1,38	2,39	4,44	107,04	122,73	155,47	210,80
Moóca	60,29	-1,91	0,25	1,98	107,25	88,47	90,66	104,90
Peri	60,51	-1,17	-1,00	2,78	125,60	111,61	100,93	122,30
Perdizes	39,27	0,93	2,48	3,37	103,76	113,82	145,38	183,31
Pinheiros	41,27	1,99	0,67	5,97	72,26	87,98	94,07	141,14
V. Mariana	42,03	0,51	2,96	3,90	82,16	86,45	115,69	151,26
TOTAL	47,08	0,08	1,26	3,63	101,27	107,70	122,01	156,61

TABELA C – Anel Intermediário

Sub-distritos	Percentual Casas de Aluguel	Taxas Anuais de Crescimento Populacional			Densidades Demográficas Brutas (Hab/Ha)			
	1980	1960-70	1970-80	1980-87	1960	1970	1980	1987
Alto da Moóca	46,08	0,90	-0,04	0,79	127,47	139,35	138,79	146,64
Ibiraçuera	27,14	5,09	3,64	5,55	23,86	39,21	56,08	81,85
Indianópolis	64,32	2,87	1,57	4,16	67,99	90,21	105,43	140,22
Ipiranga	44,64	0,89	0,46	5,46	95,88	104,79	109,70	159,13
Lapa	37,03	1,46	1,01	4,96	48,53	56,10	62,05	87,05
Penha	42,52	2,39	0,35	5,44	93,80	118,81	122,98	178,16
Saúde	41,37	4,04	2,12	2,69	73,50	109,18	134,56	161,98
V. Guilherme	50,33	6,03	0,41	3,47	56,99	102,39	106,67	135,41
V. Madalena	37,20	1,17	3,63	3,36	62,60	70,32	100,41	126,53
Tatuapé	40,28	3,77	0,96	1,75	68,03	98,48	108,35	122,34
TOTAL	40,27	2,79	1,28	3,65	65,95	86,86	98,63	126,72

TABELA D – Anel Exterior

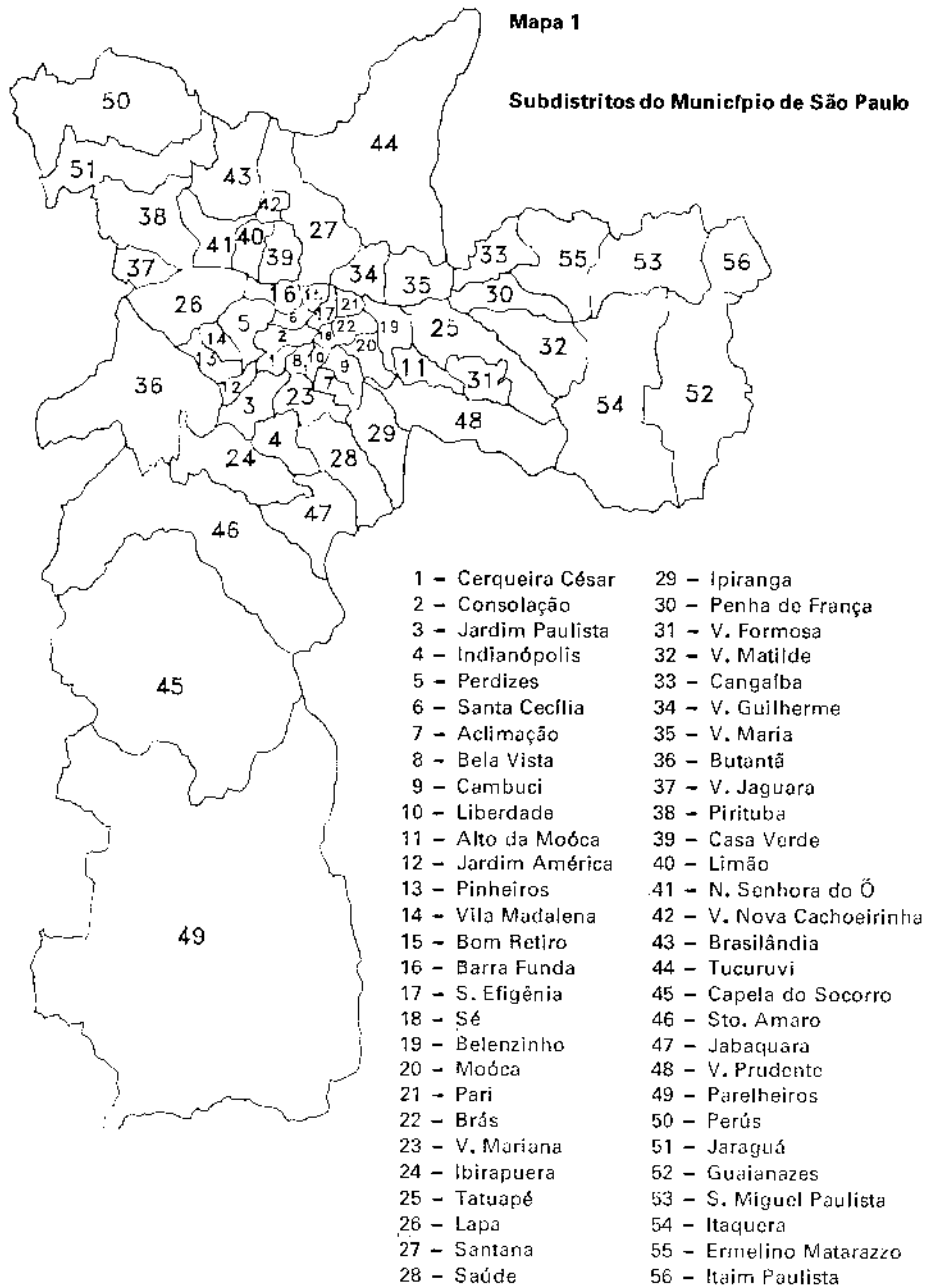
Sub-distritos	Percentual Casas de Aluguel	Taxas Anuais de Crescimento Populacional			Densidades Demográficas Brutas (Hab/Ha)			
	1980	1960-70	1970-80	1980-87	1960	1970	1980	1987
Butantã	29,38	9,86	6,12	6,80	12,75	32,64	59,12	93,70
Cangaíba	41,60	4,07	2,31	2,62	44,09	65,71	82,59	99,02
Casa Verde	48,54	2,25	1,12	1,11	111,43	139,14	155,60	168,10
Jabaquara	43,76	8,17	3,16	3,12	40,61	89,08	121,54	150,72
Limão	44,48	3,14	2,09	1,02	83,56	113,79	139,89	150,21
N. Sra. Ó	41,02	8,50	2,11	-0,02	52,69	119,08	146,71	146,50
Pirituba	35,34	7,76	3,16	4,60	17,15	36,88	50,35	68,98
Santana	38,93	5,13	3,29	2,89	35,30	58,22	80,45	98,19
Tucuruvi	40,41	4,88	2,57	3,53	25,05	40,34	52,01	66,29
V. Formosa	38,96	2,72	2,20	0,13	84,41	110,44	137,28	138,57
V. Jaguará	36,48	4,07	3,25	0,25	41,27	61,51	84,68	86,20
V. Maria	52,31	2,14	1,26	3,32	84,11	103,93	117,83	148,08
V. Matilde	33,33	6,41	4,72	2,89	38,39	71,44	113,30	138,33
V. N. Cachoeira	45,45	2,49	1,93	3,02	94,79	121,22	146,71	180,72
V. Prudente	37,81	6,15	3,29	1,81	117,94	214,27	296,26	177,22
Sapopemba								
TOTAL	39,19	5,52	3,13	2,96	37,61	64,37	87,63	107,48

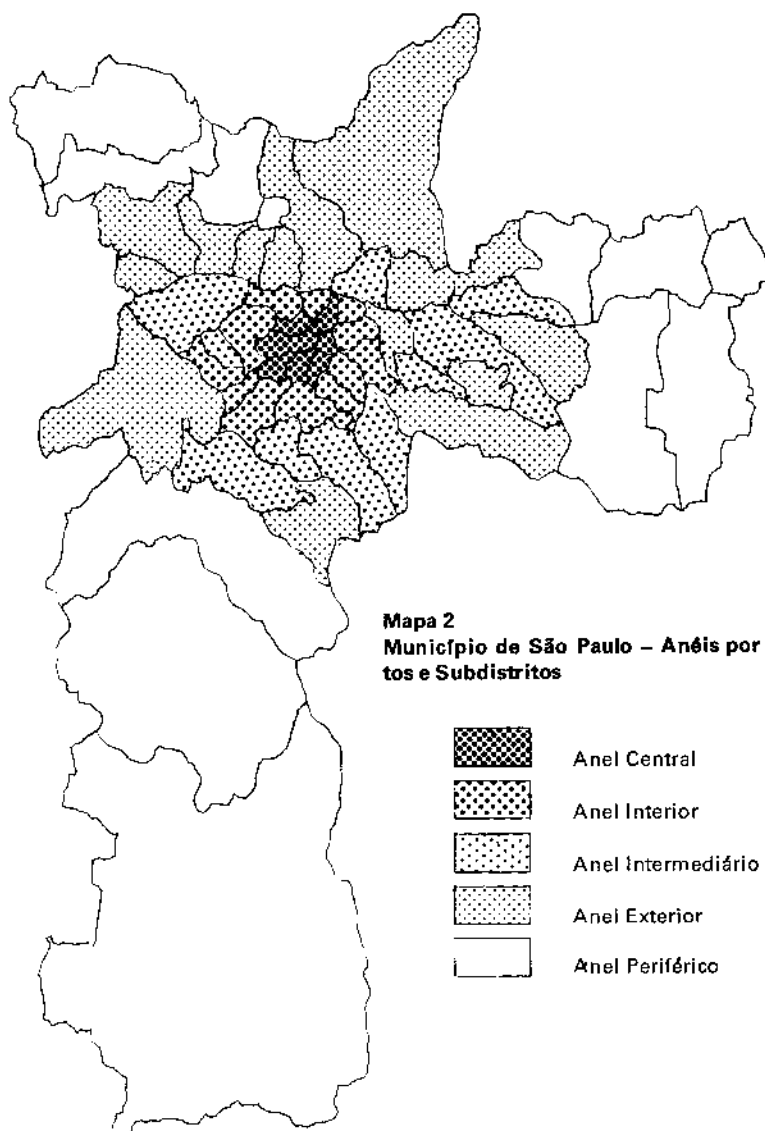
TABELA E - Anel Periférico

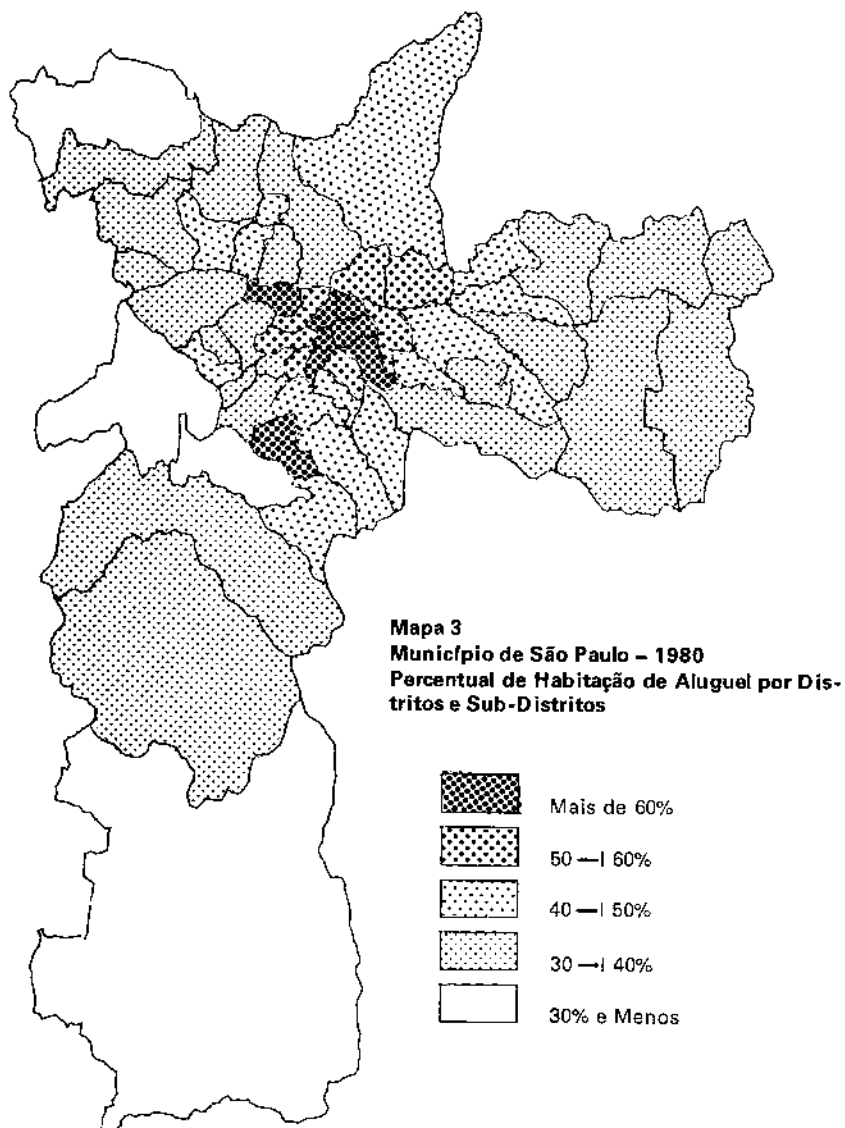
Sub-distritos	Percentual Casas de Aluguel		Taxas Anuais de Crescimento Populacional			Densidades Demográficas Brutas (Hab/Ha)			
	1980	1960-70	1970-80	1980-87	1960	1970	1980	1987	
Brasilândia	35,82	9,10	5,85	1,02	21,47	51,25	90,49	97,12	
Santo Amaro	37,08	13,21	7,34	3,01	11,54	39,89	80,98	99,68	
Socorro	31,53	19,24	10,25	5,26	1,88	10,95	29,92	42,82	
E. Matarazzo	37,20	7,78	4,73	1,21	28,77	60,87	96,66	105,15	
Guaianazes	35,42	11,74	7,21	7,40	4,49	13,62	27,35	45,09	
Itaquera	33,17	18,87	8,17	0,73	5,25	29,55	64,80	78,02	
S. Mateus	-	-	-	-	-	-	-	58,40	
Jaraguá	30,66	7,87	9,33	7,80	2,73	5,82	14,19	24,00	
Parelheiros	16,03	4,34	8,23	21,37	0,21	0,32	0,95	2,71	
Perús	27,63	11,60	5,73	7,62	1,63	4,87	8,49	14,20	
S. Miguel	39,80	13,56	6,58	5,43	16,92	60,35	82,09	118,83	
Itaim Paulista	34,75	-	-	0,88	-	-	-	110,81	
TOTAL	35,17	12,90	7,42	3,78	4,32	14,54	29,75	38,58	

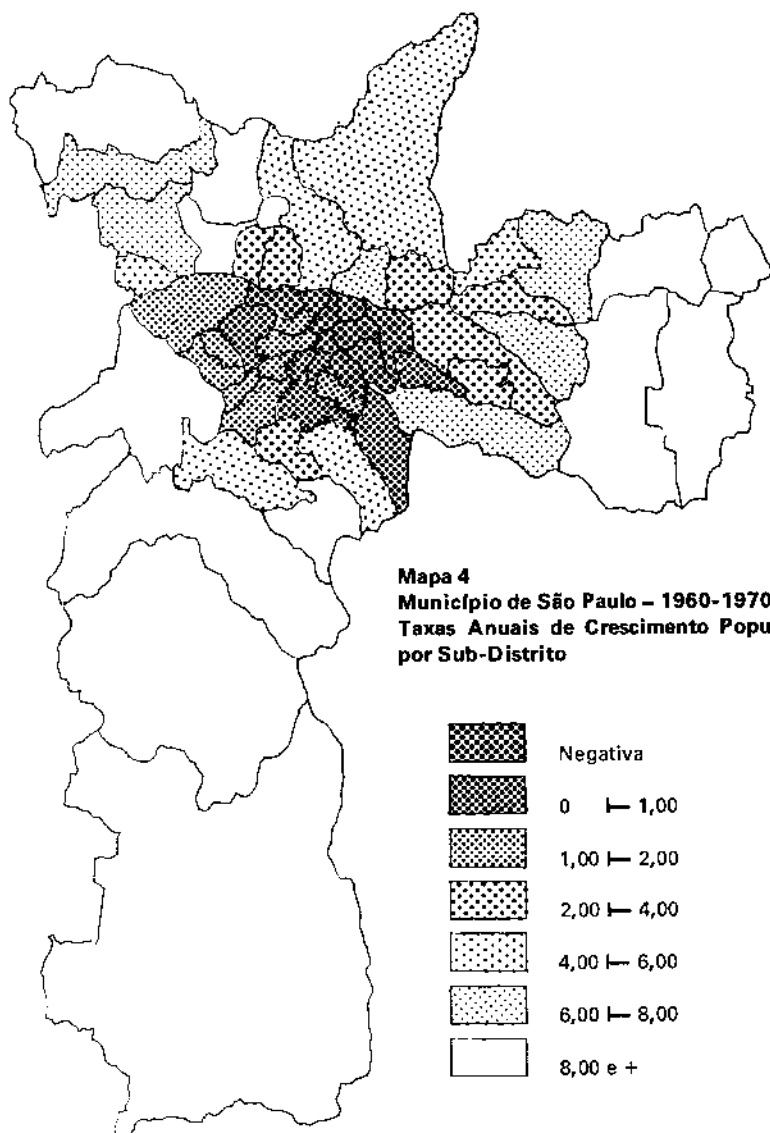


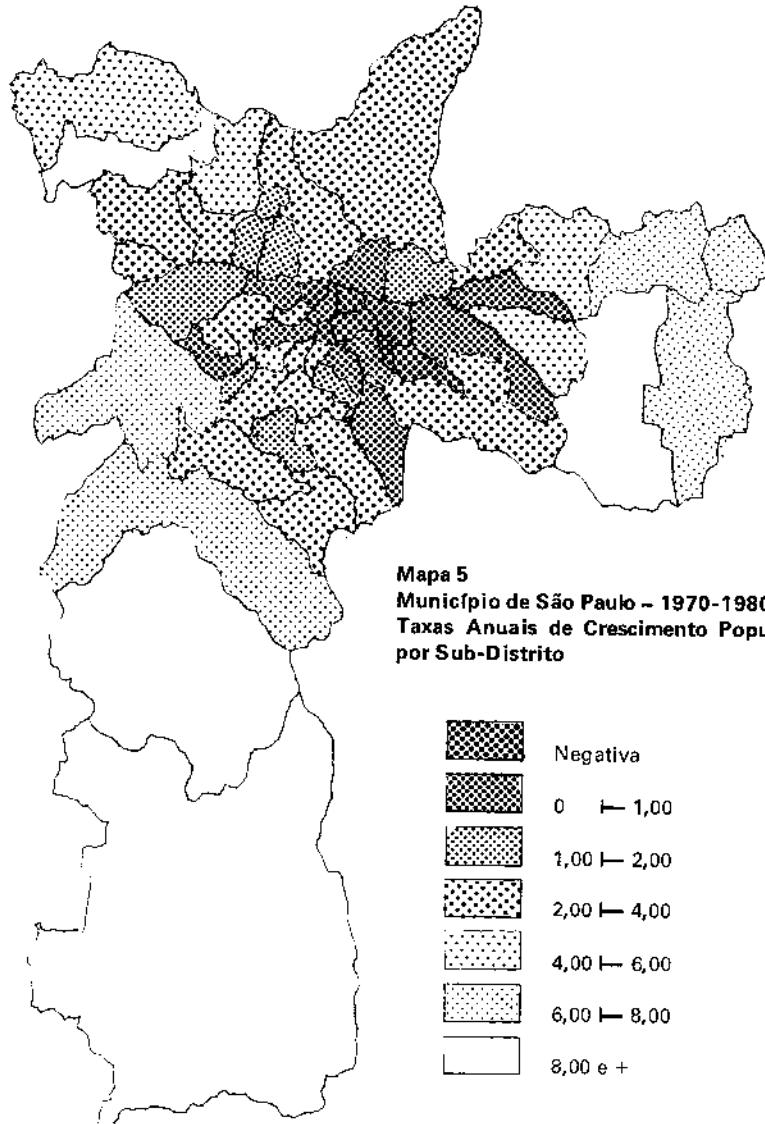
**Leia e
assine**

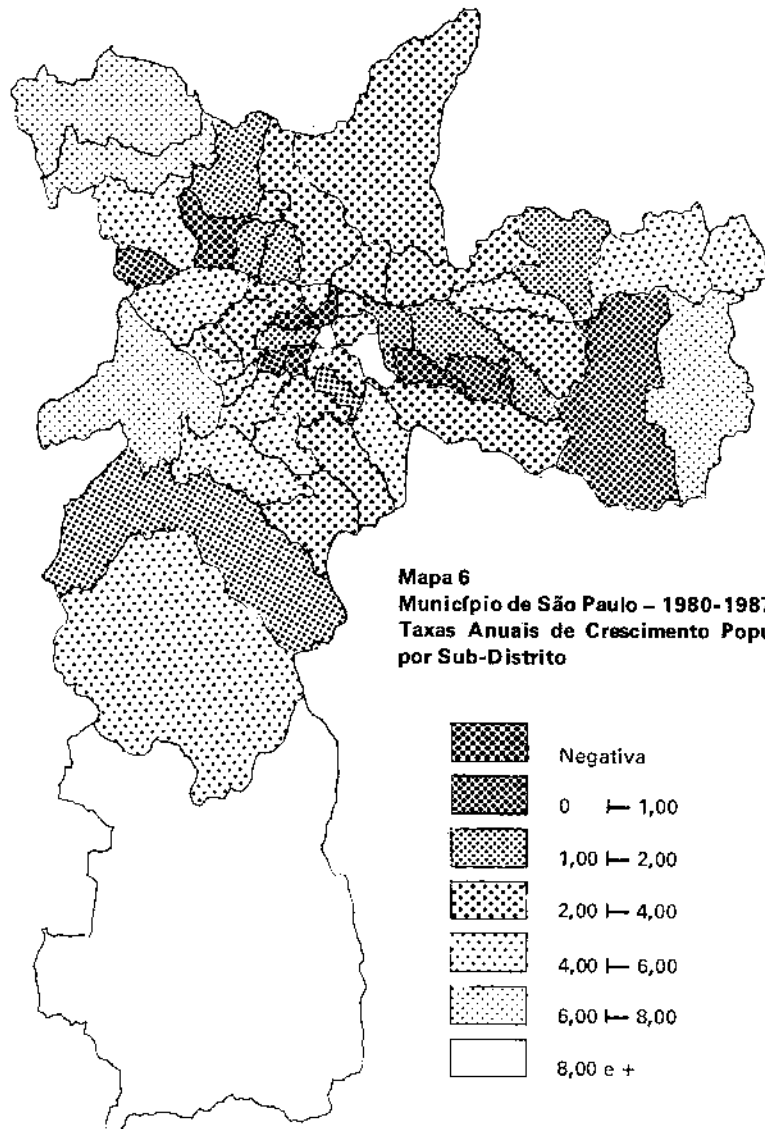


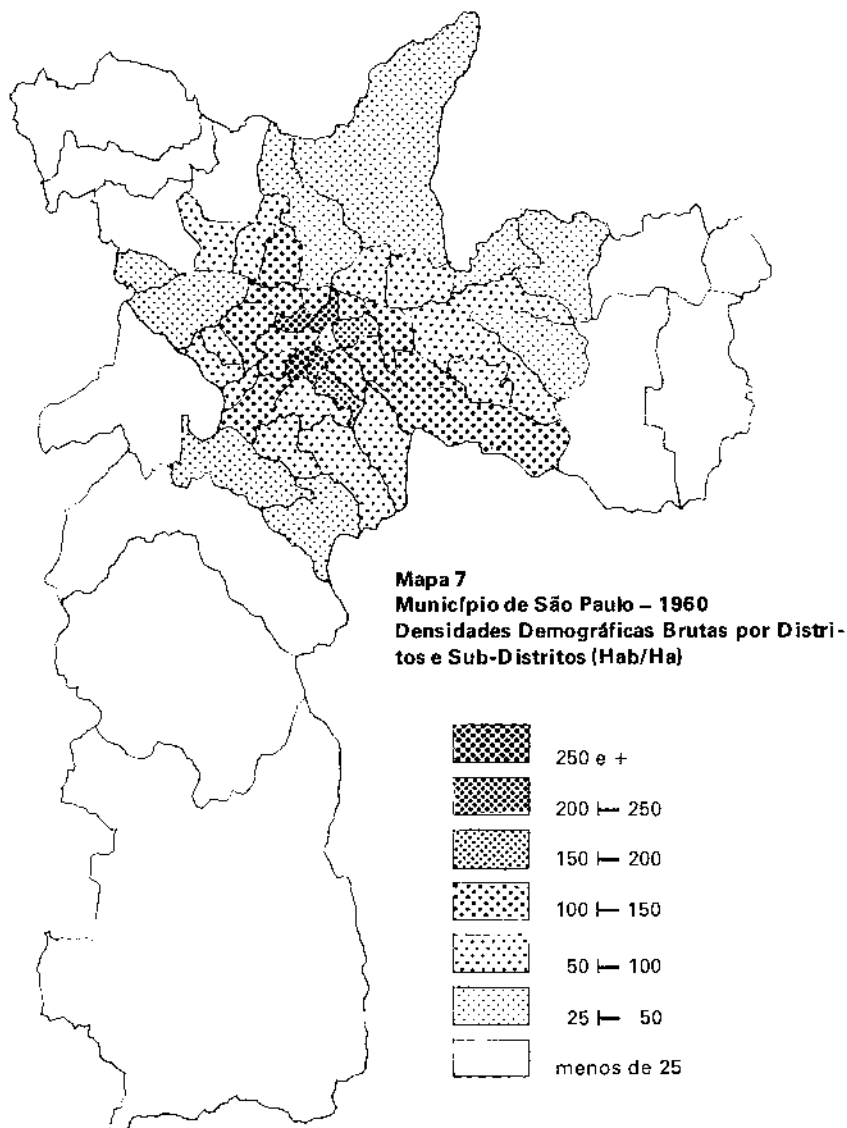


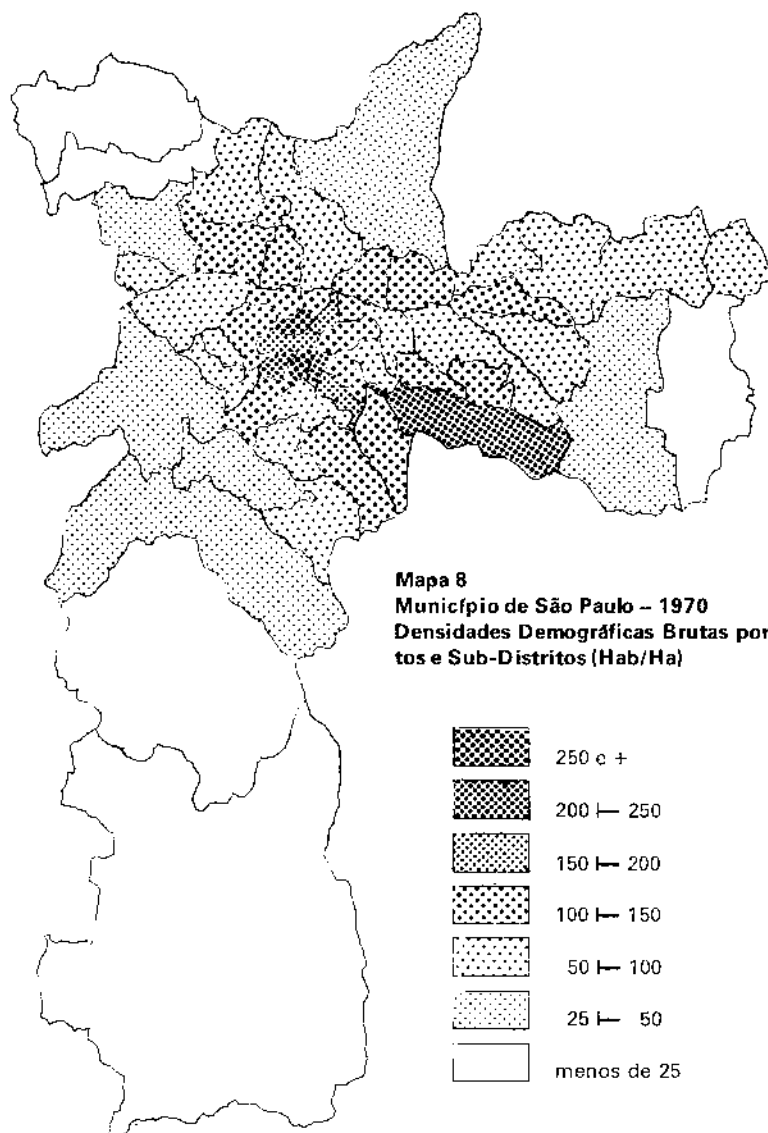


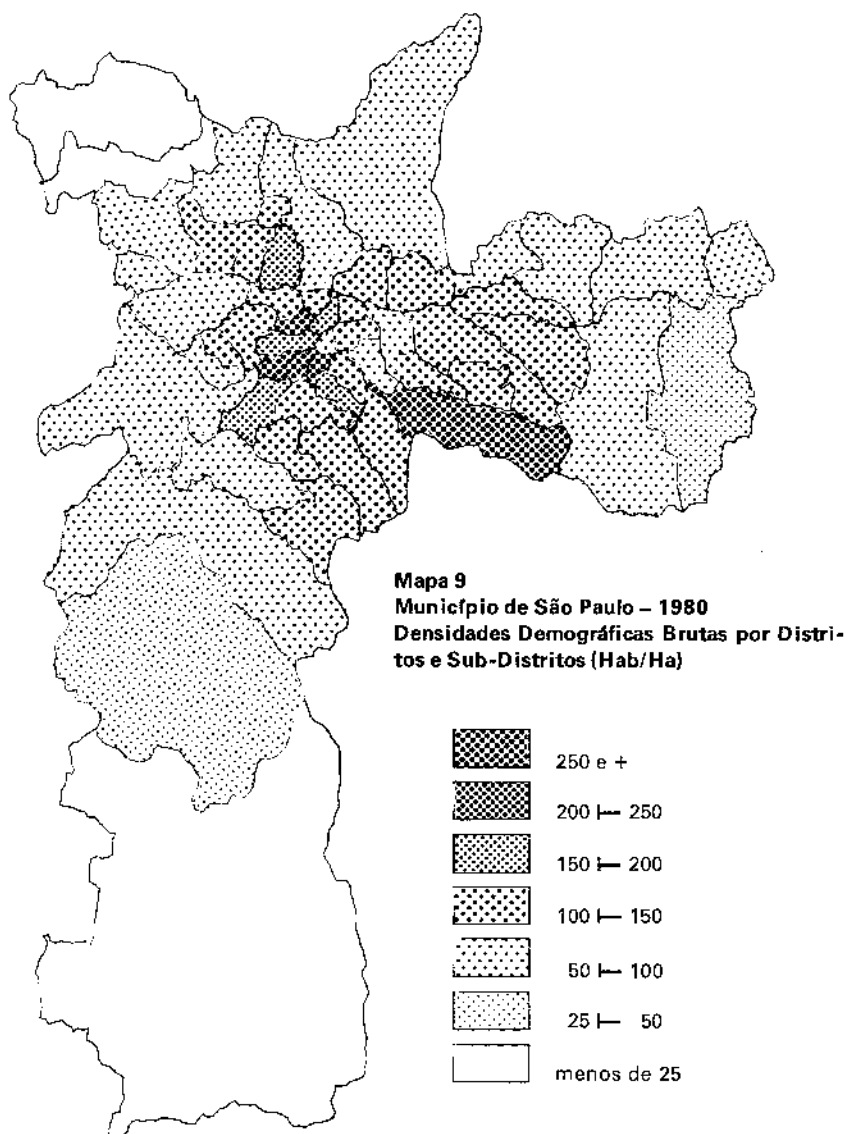


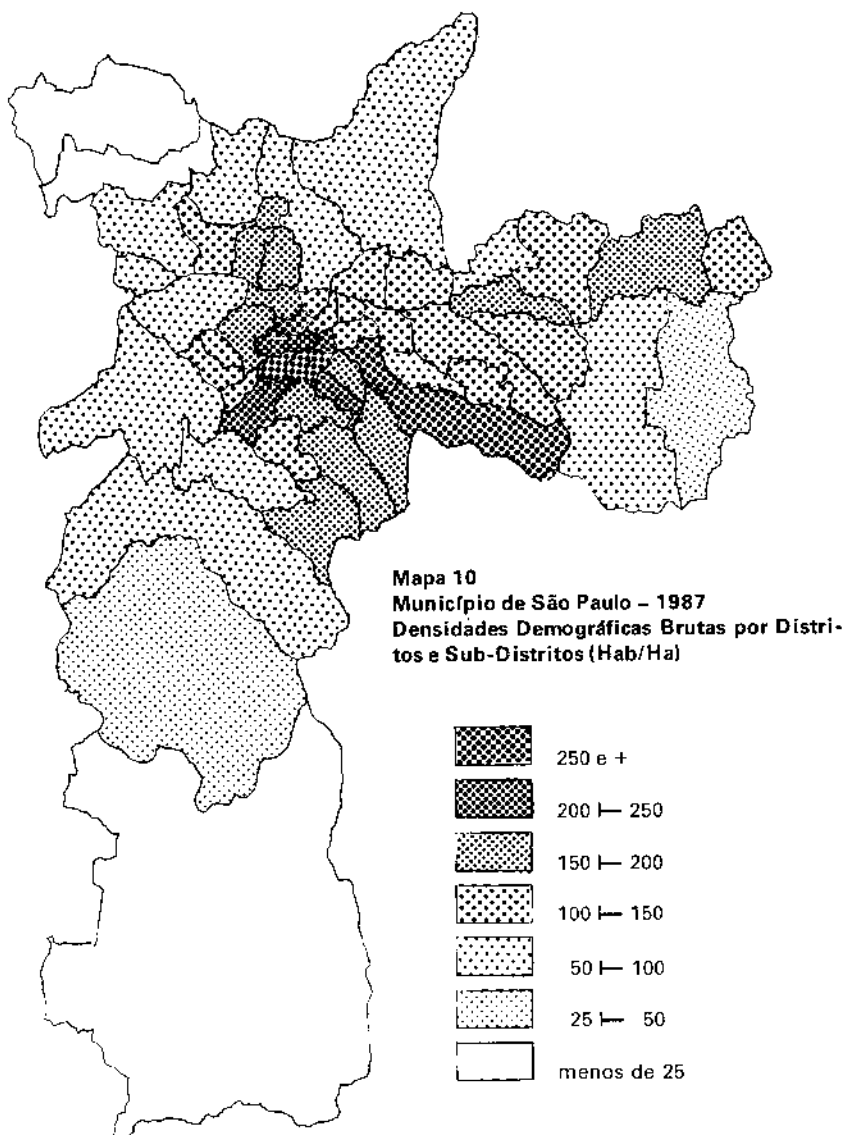


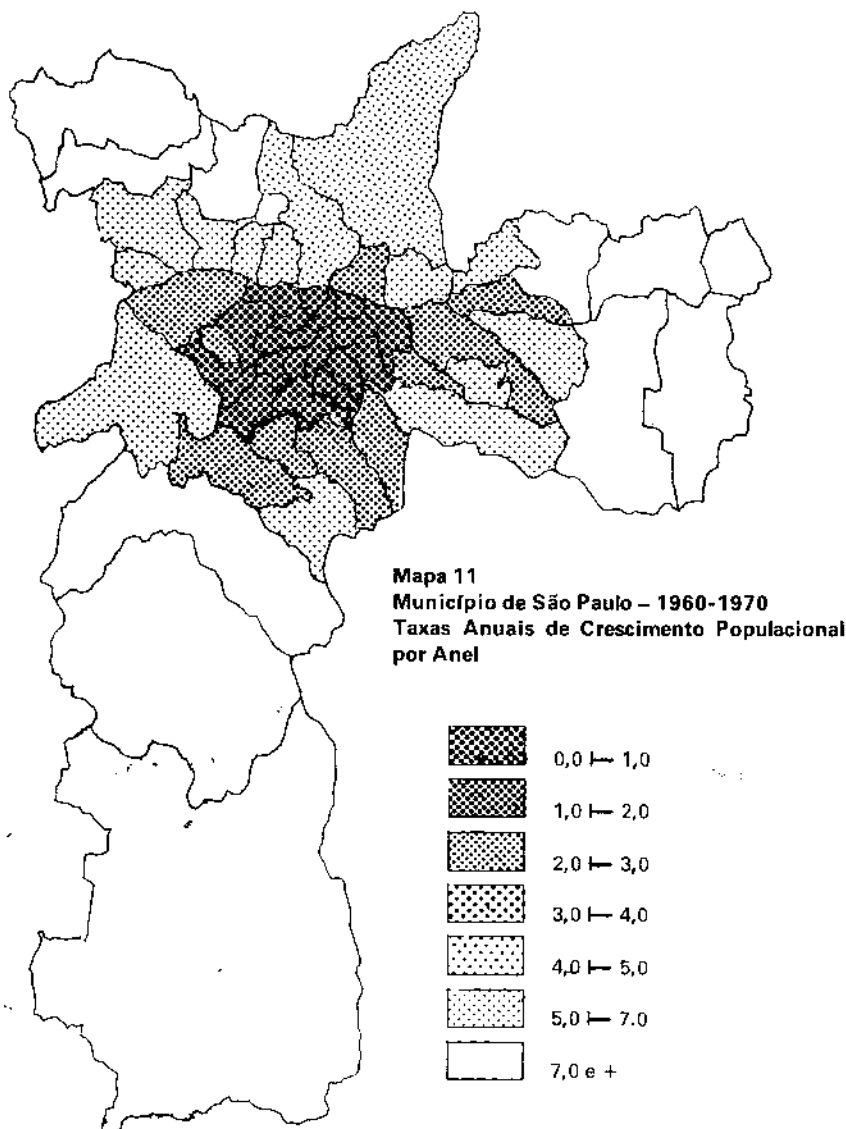


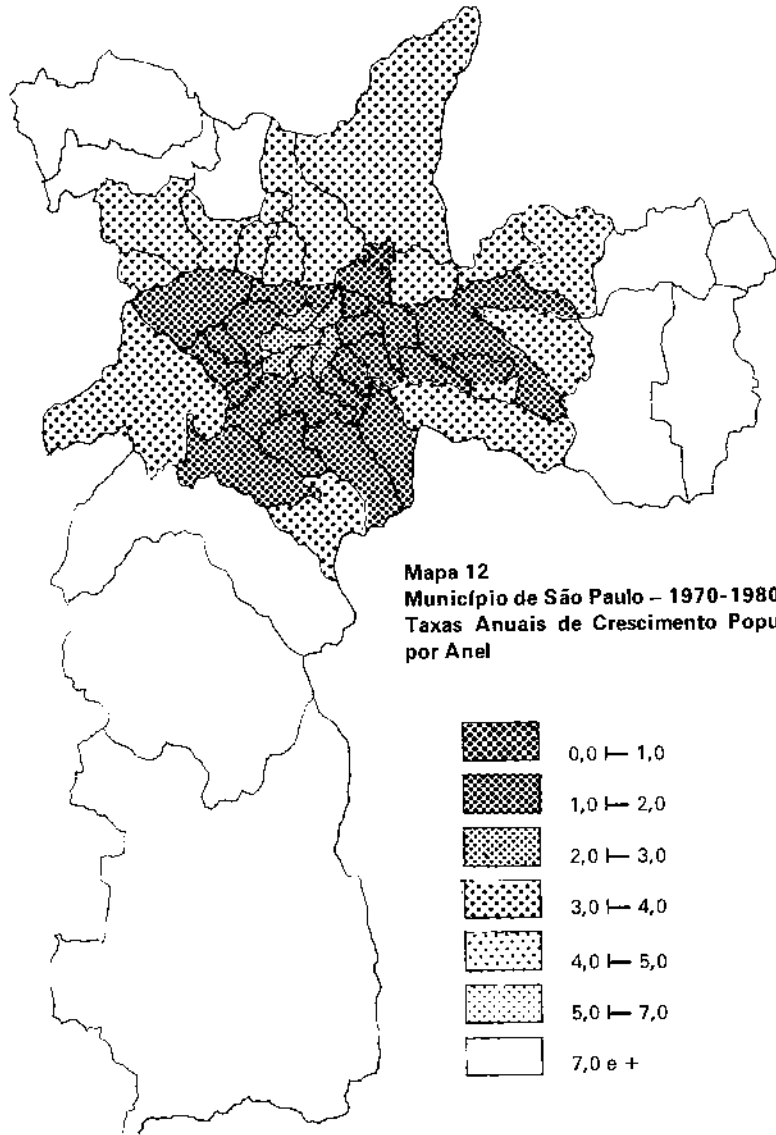


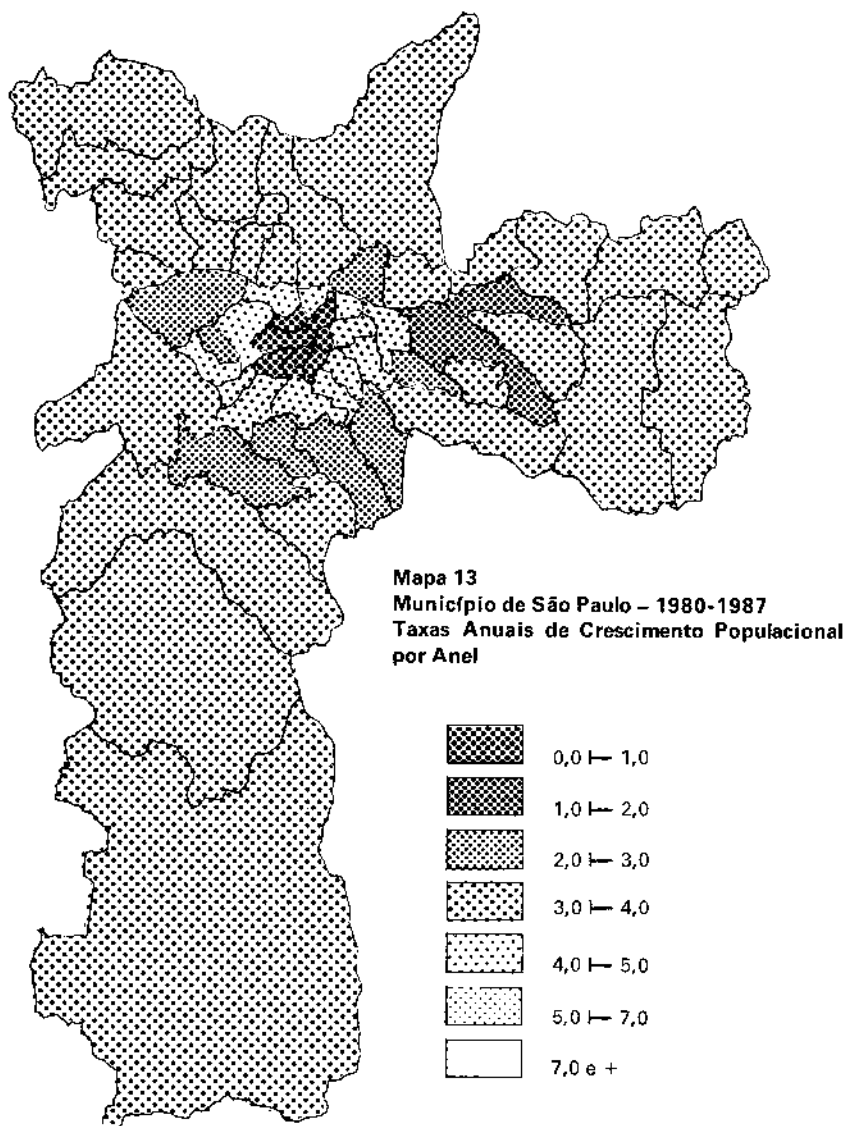












Referências Bibliográficas

- BOGUS, L. M. M. – 1981. Vila do Encontro: A Cidade Chega à Periferia. **Cadernos PRODEUR 4**, São Paulo, FUPAM/FAU, 82p.
- – 1988. **(Re)Urbanização: por que e para quem?** Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, (Tese de Doutorado), 175p.
- BONDUKI, N. e ROLNIK, R. – 1979. Periferia da Grande S. Paulo. Reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. In: MARICATO, E. (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo, Alfa – Ômega, p.117-154.
- BRANT, V. C. (coord.) – 1989. **São Paulo, Trabalhar e Viver**, São Paulo, Comissão Justiça e Paz/Brasiliense, 256p.
- FERREIRA, C. E. C. e PERINI, S. – 1989. Tendências Populacionais. **Conjuntura Demográfica 9**. São Paulo, Fundação SEADE, out/dez, p. 7-18.
- FUNDAP–SEADE – 1989. Tendências demográficas recentes e perspectivas para a próxima década – Brasil. São Paulo, F. SEADE, (no prelo).
- FUNDAÇÃO SEADE – 1986. **Informe Demográfico 18**. São Paulo, 165p.
- KOWARICK, L. e ANT, L. – 1988. Cem anos de promiscuidade: o cortiço na cidade de São Paulo. In: KOWARICK, L. (org.) **As lutas sociais e a cidade de São Paulo**, São Paulo, Paz e Terra, p.49-74.
- LAGENEST, M. B. – 1962. Os cortiços em São Paulo. **Revista Anhembi 139**, São Paulo, jun.
- PASTERNAK TASCHNER, S. e MAUTNER, Y. – 1982. Habitação da pobreza. Alternativas de moradia popular em São Paulo, **Cadernos PRODEUR 05**, São Paulo, USP/FAU–FUPAM, 238p.
- PASTERNAK TASCHNER, S. – 1984. A Cidade que virou favela. **Espaço e Debates 12**, ano IV, p. 37-66.
- – 1986. Favelas: fatos e políticas. **Espaço e Debates 18**, ano IV, p.79-105.
- SAAD, P. M. – 1984. O problema das taxas demográficas dos distritos e sub-distritos do Município de S. Paulo. **Informe Demográfico 13**, São Paulo F. SEADE, p.1-51.
- SÃO PAULO, Município. Secretaria do Bem Estar Social. Departamento de Habitação e Trabalho – 1985. **Diagnóstico sobre o fenômeno cortiço no Município de São Paulo**. São Paulo, HABISEBES, (mimeo).
- SÃO PAULO, Município. Empresa Municipal de Urbanização. Departamento de Estudos Urbanos – 1977. **Análise Demográfica do Município de São Paulo**. São Paulo, jul. (mimeo).
- – 1977. **Estrutura etária por anel ecológico**, dez. (mimeo).
- SÃO PAULO, Município. Secretaria Municipal do Planejamento – 1985. **Cortiços em São Paulo: frente e verso**. São Paulo, SEMPLA, 198p.
- SÃO PAULO, Município. Secretaria da Habitação – 1988. **Censo das Favelas do Município de São Paulo**. Dados preliminares, (mimeo).
- – 1989. **Programa de Ação Imediata**. São Paulo, SEHAB, (mimeo).
- SÃO PAULO, Município. Secretaria do Planejamento. SEMPLA/DEMPLAM/BOP/90 – 1990. **Distribuição espacial da população e das atividades. Evolução e perspectivas**, São Paulo, ago. (versão 01, errata).
- SÃO PAULO, Município Secretaria do Planejamento SEMPLA/DEMPLAM. **População Paulistana na Virada do Século** SEMPLA, mai., 26p. (mimeo).
- SOMEKH, N. – 1987. **A (des)verticalização de São Paulo**. São Paulo, USP/FAU, (Dissertação de Mestrado), 214p.

RESUMO: *O presente trabalho esboça uma análise da demografia intra-urbana em São Paulo, através dos diferenciais das taxas de crescimento populacional, densidade e estrutura etária dos distintos segmentos espaciais da cidade. Tentando uma análise conjunta de variáveis demográficas e habitacionais, associa a juventude da população periférica ao modelo de assentamento habitacional que prevalece até os anos 80 – loteamento irregular, casa própria e auto construções. Os dados mais recentes mostram uma inflexão deste periférico na década de 80: a taxa de crescimento da zona central (sobretudo o chamado anel interior) tem sido maior que a do anel periférico. Esta nova distribuição populacional no tecido urbano pode ser explicada pelo aumento dos cortiços e pela verticalização. A tendência era visível pela comparação dos dados censitários entre 1970 e 1980, que já mostram o aumento do número de cortiços nos anos 70 e o aumento do percentual de casa de aluguel.*

A verificação que grupos etários e tipos de moradia localizam-se no espaço intra-urbano de forma específica é fundamental para o planejamento urbano. Parafraseando Dante, embora o Município tenda mais ao diabólico drama que à divina comédia, tanto no Inferno como em São Paulo cada círculo possui sua própria personalidade.

ABSTRACT: *This paper outlines an analysis of intra-urban demography in São Paulo, by means of differentials among rates of population growth, densities and age distributions of the several spatial segments of the city. In trying to analyze together housing and demographic variables, it associates the youth of the peripheral population to the housing model prevalent till the eighties – irregular allotment, self-help and home ownership. The data show changes in this peripheral pattern for the last decade: the population growth rate of the central zone (mainly the interior ring) has been greater than that of the periphery. This would be explained by the increase of inner city slums and by verticalization. This tendency was already visible from census data of 1970 and 1980, which show an increase in the number of slums and in the proportion of tenants.*

The finding that age groups and housing types are localized in specific ways over intra-urban space is fundamental for planning work. As Dante would say, although the Municipality has a greater tendency toward devilish drama than to divine comedy, in Hell as in São Paulo each circle has its own personality.