

# Para o bem ou para o mal: análise da capacidade que o governo tem de controlar a densidade habitacional

Gustavo Theil

August 25, 2024

Sumário

Introdução

Dados

## Por que cidades existem?

*City life constantly attracts newcomers, and the trade-mark of newcomers is bringing “new ways of looking at things, and maybe new ways of solving old problems”. Newcomers are strangers to the city, and things that the old, well settled residents stopped noticing because of their familiarity, seem bizarre and call for explanation when seen through the eye of a stranger. For strangers, and particularly for the newcomers among them, nothing in the city is ‘natural’; nothing is taken for granted by them. Newcomers are born and sworn enemies of tranquillity and self-congratulation. This is not perhaps a situation to be enjoyed by the city natives — but this is also their good luck. City is at its best, most exuberant and most lavish in offered opportunities, when its ways and means are challenged, questioned, and put on the defendants’ bench*

(BAUMAN, 2003)

## Motivação econômica (BRUECKNER, 2011)

- Aglomeração Tecnológica
  - Aumento de produtividade dos trabalhadores, na medida em que os empregos são mais concentrados e há “transbordamento” de conhecimento entre as firmas da região
  - Uma oferta maior e mais diversa de trabalho causa maior competitividade e eficiência na escolha da pessoa certa para cada cargo
- Aglomeração Pecuniária
  - Reduz os custos das firmas, sem alterar sua produtividade
  - Com maior demanda por serviços como segurança, limpeza, contratação e advocacia, estes mercados se desenvolvem, tornam-se mais competitivos, eficientes e baratos
- Aglomeração de Varejo
  - O consumidor pode escolher entre mais opções e se desloca menos entre seus destinos caso queria comprar mais de um item
  - Os comerciantes ganham também, visto que com mais consumidores e maior fluxo, maiores as vendas
- Custo de Transporte
  - A redução do custo de transporte, que pode ser considerada uma economia de aglomeração pecuniária, acontece não apenas para os trabalhadores, que se deslocam menos às oportunidades de emprego, mas também às firmas que gastam menos transportando seus bens e serviços

## Motivação econômica (BRUECKNER, 2011)

- Aglomeração Tecnológica
  - Aumento de produtividade dos trabalhadores, na medida em que os empregos são mais concentrados e há “transbordamento” de conhecimento entre as firmas da região
  - Uma oferta maior e mais diversa de trabalho causa maior competitividade e eficiência na escolha da pessoa certa para cada cargo
- Aglomeração Pecuniária
  - Reduz os custos das firmas, sem alterar sua produtividade
  - Com maior demanda por serviços como segurança, limpeza, contratação e advocacia, estes mercados se desenvolvem, tornam-se mais competitivos, eficientes e baratos
- Aglomeração de Varejo
  - O consumidor pode escolher entre mais opções e se desloca menos entre seus destinos caso queria comprar mais de um item
  - Os comerciantes ganham também, visto que com mais consumidores e maior fluxo, maiores as vendas
- Custo de Transporte
  - A redução do custo de transporte, que pode ser considerada uma economia de aglomeração pecuniária, acontece não apenas para os trabalhadores, que se deslocam menos às oportunidades de emprego, mas também às firmas que gastam menos transportando seus bens e serviços

# Motivação econômica (BRUECKNER, 2011)

- Aglomeração Tecnológica

- Aumento de produtividade dos trabalhadores, na medida em que os empregos são mais concentrados e há “transbordamento” de conhecimento entre as firmas da região
- Uma oferta maior e mais diversa de trabalho causa maior competitividade e eficiência na escolha da pessoa certa para cada cargo

- Aglomeração Pecuniária

- Reduz os custos das firmas, sem alterar sua produtividade
- Com maior demanda por serviços como segurança, limpeza, contratação e advocacia, estes mercados se desenvolvem, tornam-se mais competitivos, eficientes e baratos

- Aglomeração de Varejo

- O consumidor pode escolher entre mais opções e se desloca menos entre seus destinos caso queria comprar mais de um item
- Os comerciantes ganham também, visto que com mais consumidores e maior fluxo, maiores as vendas

- Custo de Transporte

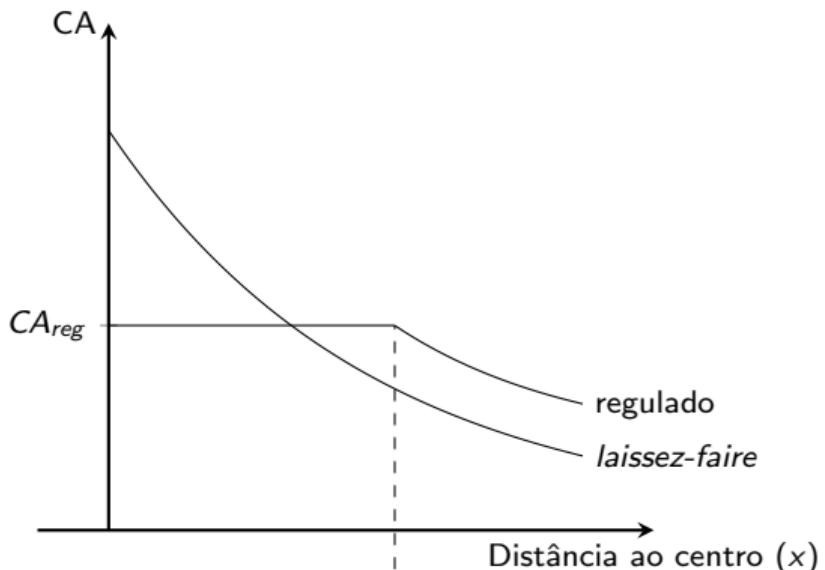
- A redução do custo de transporte, que pode ser considerada uma economia de aglomeração pecuniária, acontece não apenas para os trabalhadores, que se deslocam menos às oportunidades de emprego, mas também às firmas que gastam menos transportando seus bens e serviços

## Motivação econômica (BRUECKNER, 2011)

- Aglomeração Tecnológica
  - Aumento de produtividade dos trabalhadores, na medida em que os empregos são mais concentrados e há “transbordamento” de conhecimento entre as firmas da região
  - Uma oferta maior e mais diversa de trabalho causa maior competitividade e eficiência na escolha da pessoa certa para cada cargo
- Aglomeração Pecuniária
  - Reduz os custos das firmas, sem alterar sua produtividade
  - Com maior demanda por serviços como segurança, limpeza, contratação e advocacia, estes mercados se desenvolvem, tornam-se mais competitivos, eficientes e baratos
- Aglomeração de Varejo
  - O consumidor pode escolher entre mais opções e se desloca menos entre seus destinos caso queria comprar mais de um item
  - Os comerciantes ganham também, visto que com mais consumidores e maior fluxo, maiores as vendas
- Custo de Transporte
  - A redução do custo de transporte, que pode ser considerada uma economia de aglomeração pecuniária, acontece não apenas para os trabalhadores, que se deslocam menos às oportunidades de emprego, mas também às firmas que gastam menos transportando seus bens e serviços

## Importância da regulação

- O mercado *laissez faire* adensa regiões centrais, próximas aos empregos
- Falhas de mercado geram espraiamento urbano.  
Exemplo: carro
  - Carro gera trânsito, poluição, óbitos por acidentes, expansão da mancha urbana
  - Custos negligenciáveis do ponto de vista individual, mas externalidades importantes, quando agregadas
- Regulação tem capacidade de combater externalidades
  - Pedágio urbano, solução pigouviana
  - Regulação sobre potencial construtivo é mais factível, mas apresenta seus custos



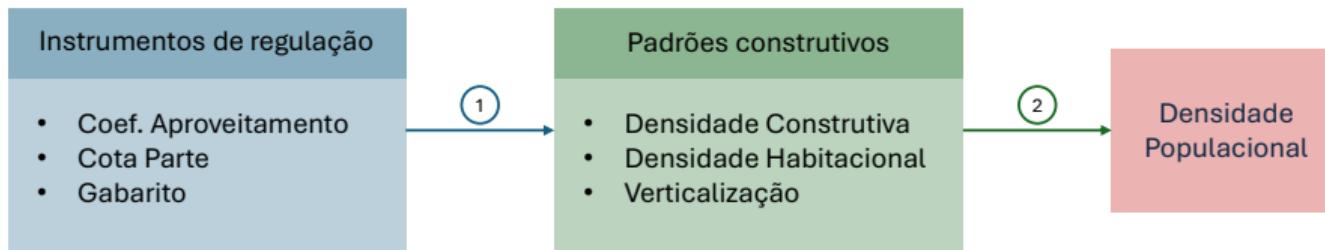
## Regulação em São Paulo

Os mecanismos de regulação são principalmente definidos pelo atual Plano Diretor Estratégico

- Entre os 17 objetivos estabelecidos, ao menos nove estão relacionados a estratégias de adensamento urbano (LIMA, 2021)
- Dispositivos para imóveis já existentes e para novos empreendimentos
- Principais instrumentos: CA, cota-parte e gabarito
- Regulação incentiva adensamento em áreas mais desejáveis (no entorno de serviços públicos, trabalho, transporte público de alta capacidade, etc.)

## O problema

Estes instrumentos de regulação são capazes de determinar a densidade populacional?



Introdução  
oooooo

Dados  
●oooooooooooo

Análise  
oooooooooooo

Conclusão  
oo

Apêndice  
oooooo

# Sumário

Introdução

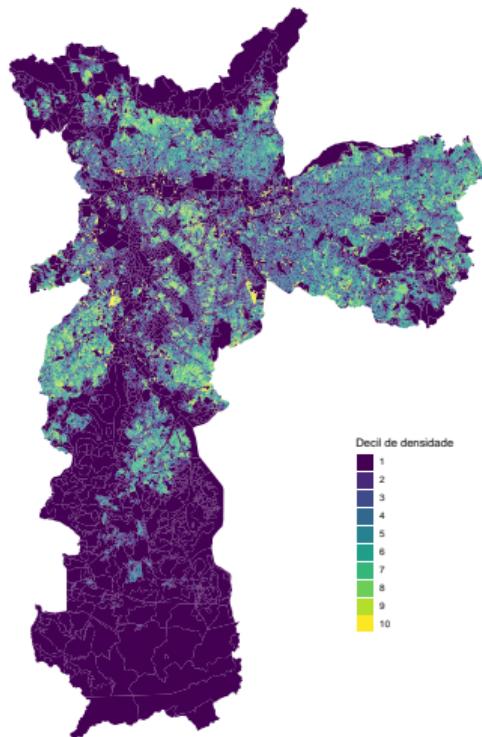
Dados

Análise

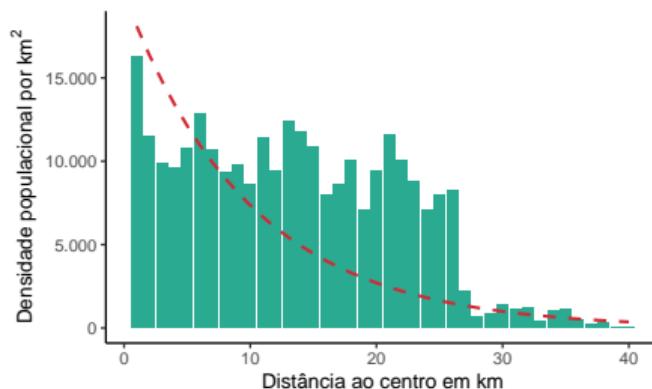
Conclusão

Apêndice

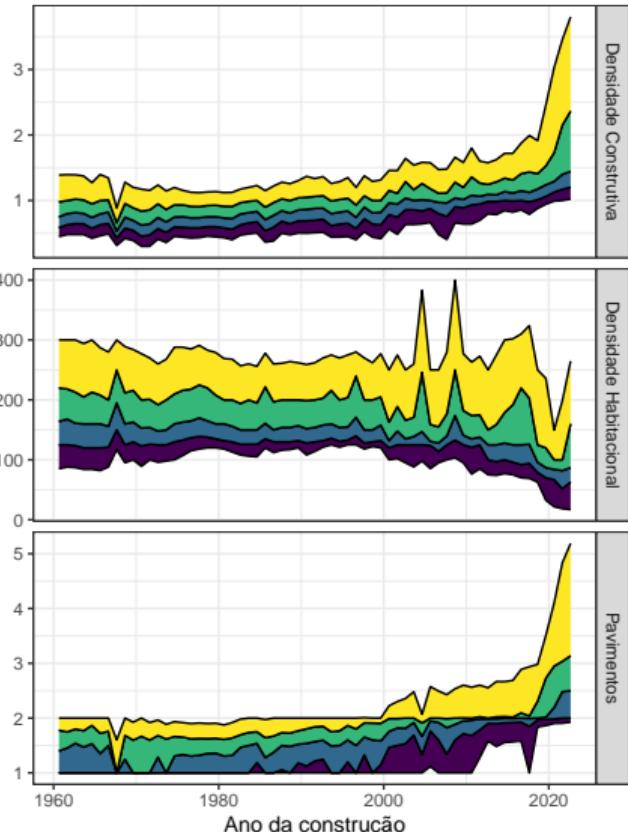
## Dados do Censo



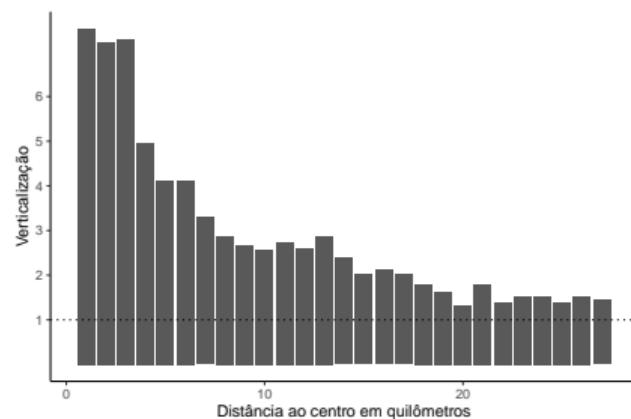
- Dados preliminares do Censo de 2022
- Nível da observação: setor censitário
- 11.451.999 de habitantes e 4.996.529 de domicílios, dos quais 4.316.336 estão ocupados



## Dados do IPTU



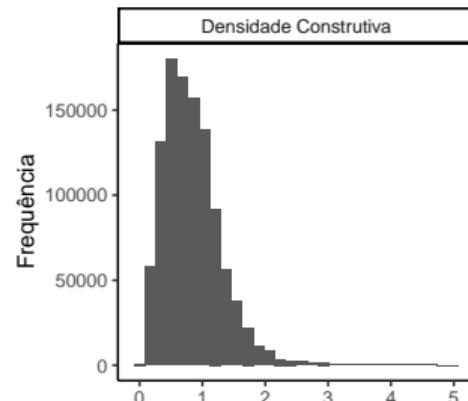
- Estoque (e não fluxo) imobiliário.
  - Estão cadastrados 3.096.719 contribuintes, dos quais **2.641.635** são habitacionais



# Cômputo dos padrões construtivos

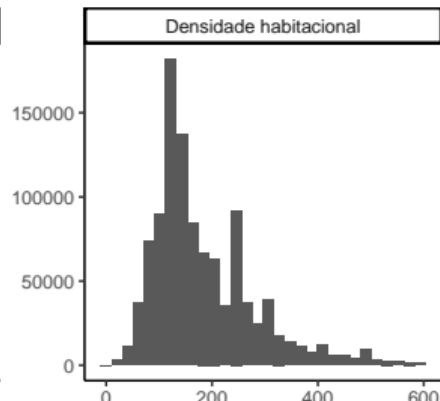
**Densidade Construtiva**  
Coeficiente de Aproveitamento

$$\frac{\text{Área Construída}}{\text{Área do Terreno}}$$



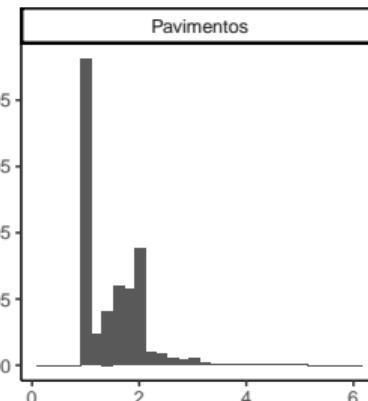
**Densidade Habitacional**  
Cota Parte

$$\frac{\text{Área do Terreno}}{\text{Número de Unidades}}$$

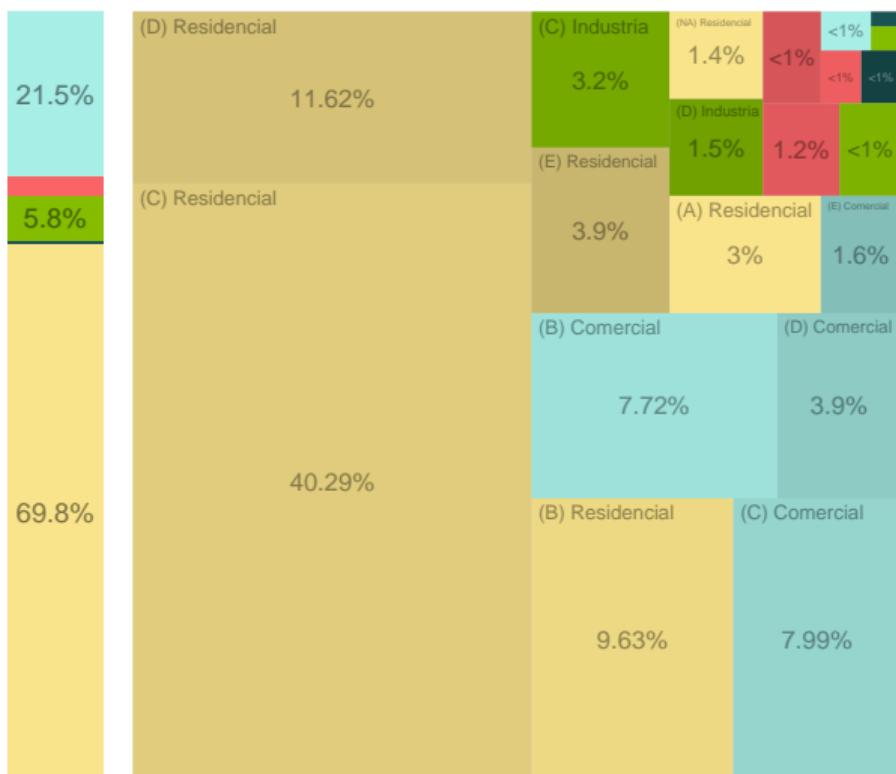


**Verticalização** Explicação  
Número de Pavimentos

$$\frac{\text{Área Construída}}{\text{Área Ocupada}}$$



# Área construída em São Paulo



## Padrão de uso

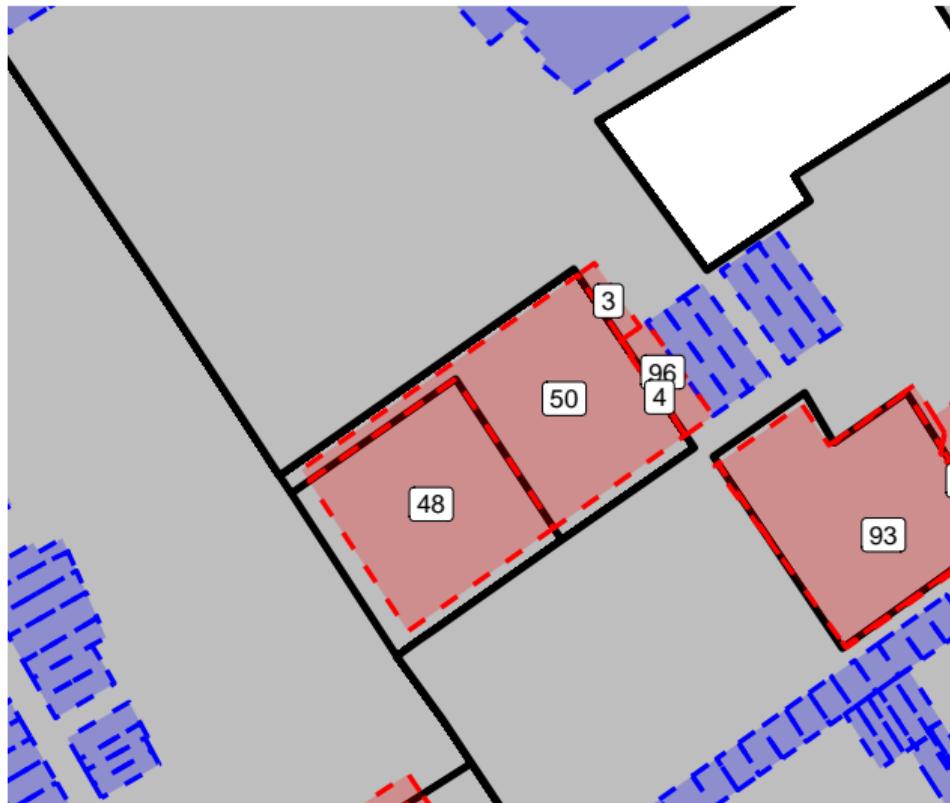
- A
- B
- C
- D
- E
- NA

## Tipo de uso

- Comercial
- Entretenimento
- Industria
- Outros
- Residencial

## Cruzamento dos dados

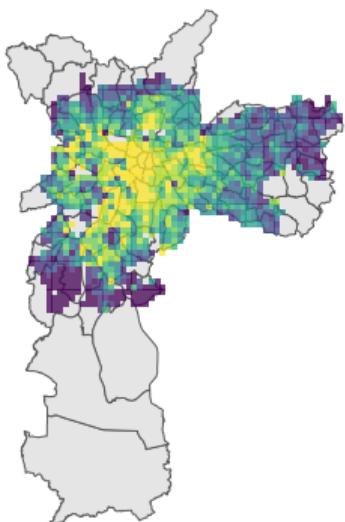
Abordagem de join geográfico



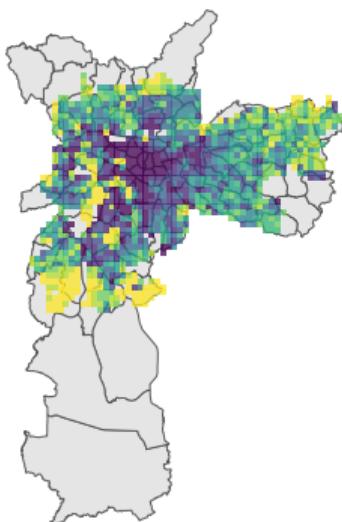
# Cruzamento dos dados

Abordagem de raster

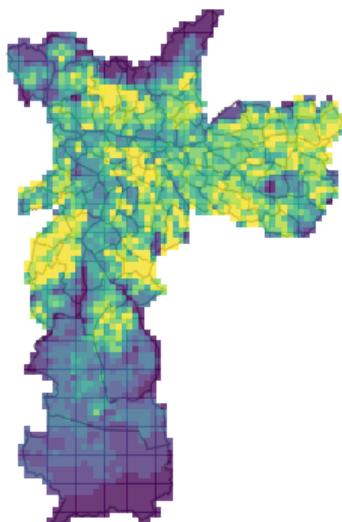
Densidade Construtiva



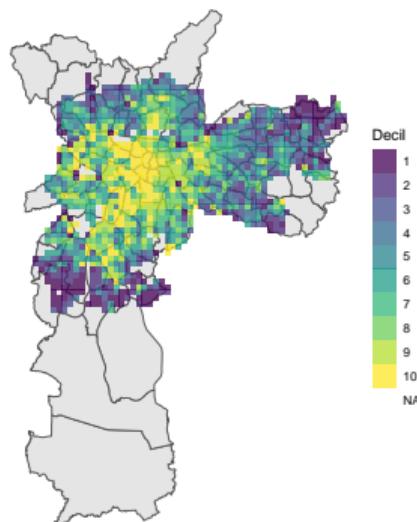
Densidade Habitacional



Densidade populacional



Verticalização



Decil  
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
NA

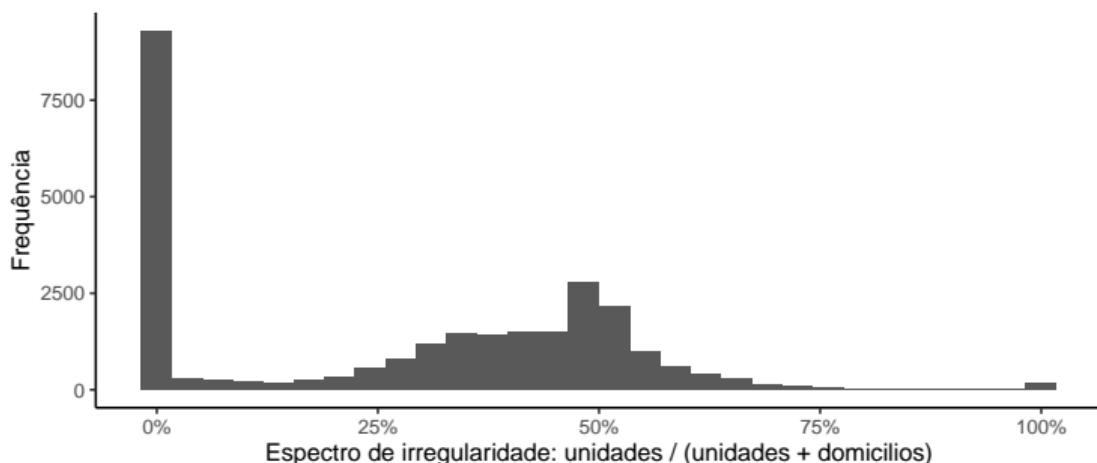
## Problemas no join

### Definição domicílio

- Separado: limitado por paredes e coberto por um teto com a finalidade de dormir, preparar, consumir seus alimentos e proteger-se do meio ambiente
- Independente: entrada e saída sem passar por locais de moradias de outras pessoas

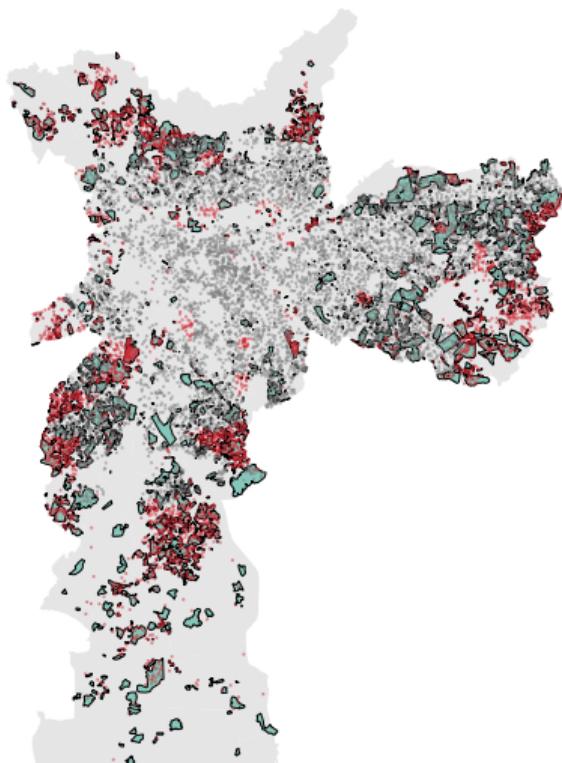
### Definição de unidade

"A cada imóvel urbano corresponderá um número de inscrição no Cadastro Imobiliário Fiscal, entendendo-se como imóvel: I - a área de terreno, construído ou não, definida em matrícula do competente Serviço de Registro de Imóveis ou em transcrições ainda vigente"

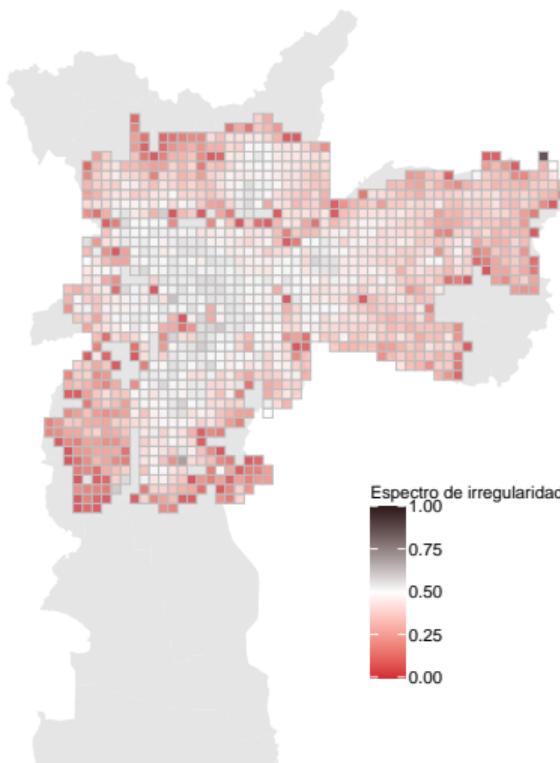


## Problemas no join

População em **áreas sem registro de IPTU** geralmente estão em **favelas ou lotes irregulares** (cada ponto representa 1000 pessoas)



Áreas com **menos domicílios registrados no IPTU, comparados ao censo** geralmente estão em **regiões afastadas do centro**



## Áreas mais densas de São Paulo

**Table:** Células do *raster* que apresentam a maior densidade populacional

Variável	Favelas				
	1. Paraisópolis	2. Heliópolis	4. Paraisópolis	5. Heliópolis	3. Sé (Bela Vista)
População	29.598	25.280	23.824	22.920	24.576
Domicílios (Censo)	11.655	10.178	9.361	9.001	17.875
Domicílios Ocupados	10.791	9.269	8.810	8.274	13.732
Unidades (IPTU)	0	1.857	7	3	21.057
Espectro irregularidade	0.00%	15.43%	0.08%	0.03%	54.09%
Densidade populacional	46.247	39.500	37.225	35.813	38.400
Área	640.000	640.000	640.000	640.000	640.000

Densidade média em São Paulo: 7.529  $hab/km^2$

Introdução  
oooooo

Dados  
oooooooooooo

Análise  
●oooooooooooo

Conclusão  
oo

Apêndice  
oooooo

## Sumário

Introdução

Dados

Análise

Conclusão

Apêndice

## Construção do modelo empírico

$$\begin{aligned} Densidade Populacional_i = & \beta_0 + \beta_1 \cdot Densidade Construtiva_i + \\ & \beta_2 \cdot Densidade Habitacional_i + \\ & \beta_3 \cdot Verticalização_i + \varepsilon_i \end{aligned}$$

→ CA  
→ Cota Parte  
→ Gabarito

(1)

## Construção do modelo empírico

$$\begin{aligned} Densidade\ Populacional_i &= \beta_0 + \beta_1 \cdot Densidade\ Construtiva_i + && \rightarrow CA \\ &+ \beta_2 \cdot Densidade\ Habitacional_i + && \rightarrow Cota\ Parte \\ &+ \beta_3 \cdot Verticalização_i + \varepsilon_i && \rightarrow Gabarito \end{aligned} \quad (1)$$

$$\frac{População_i}{A.\ Terreno_i} = \beta_0 + \beta_1 \underbrace{\frac{A.\ Construída_i}{A.\ Terreno_i}}_{CA} + \beta_2 \underbrace{\frac{A.\ Terreno_i}{N.\ unidades_i}}_{Cota\ Parte} + \beta_3 \underbrace{\frac{A.\ Construída_i}{A.\ Ocupada_i}}_{Verticalização} + \varepsilon_i \quad (2)$$

## Nível da observação - Problema do setor censitário

Estrutura territorial	Quantitativo de domicílios ou indivíduos	
	Mínimo	Máximo
Área urbana de alta densidade de edificações	250 domicílios	400 domicílios
Área urbana de baixa densidade de edificações	150 domicílios	250 domicílios
Núcleo Urbano	51 domicílios	200 domicílios
Aglomerado Rural	51 domicílios	200 domicílios

### Fatores levados em consideração

- Elementos na paisagem que se constituam em barreiras naturais ou artificiais, e, assim, dificultam o percurso do setor, levando ao aumento do tempo de coleta
- Pontos de referência estáveis e de fácil identificação
- Limites de estruturas territoriais (bairros, quadras, etc.)

## Resultados

Table: Regressão para densidade populacional

	Espectro irregularidade: 35 a 65%				Espectro irregularidade: 45 a 55%			
	Nível (A)		Log (B)		Nível (C)		Log (D)	
	Coeficiente	*	Coeficiente	*	Coeficiente	*	Coeficiente	*
Densidade Habitacional	-9.892	***	-0.002	***	-9.410	**	-0.002	***
Densidade Construtiva	10951.872	***	0.197	***	11470.672	***	0.274	***
Verticalização	816.466	.	0.014		1398.701	**	0.024	.
R2	0.507		0.638		0.639		0.737	
R2 ajustado	0.505		0.636		0.636		0.735	
Observações	741		741		332		332	

## Problemas do modelo: Violação das suposições de Gauss-Markov

### 1. Forma funcional

$$\frac{População_i}{A. Terreno_i} = \beta_0 + \beta_1 \underbrace{\frac{A. Construída_i}{A. Terreno_i}}_{CA} + \beta_2 \underbrace{\frac{A. Terreno_i}{N. unidades_i}}_{Cota Parte} + \beta_3 \underbrace{\frac{A. Construída_i}{A. Ocupada_i}}_{Verticalização} + \varepsilon_i$$

### 2. Omissão de regressores relevantes

- $H_0$  : Indicadores **são** eficientes para definir a densidade
- $H_A$  : Indicadores **não são** eficientes para definir a densidade

## Problemas do modelo: Violação das suposições de Gauss-Markov

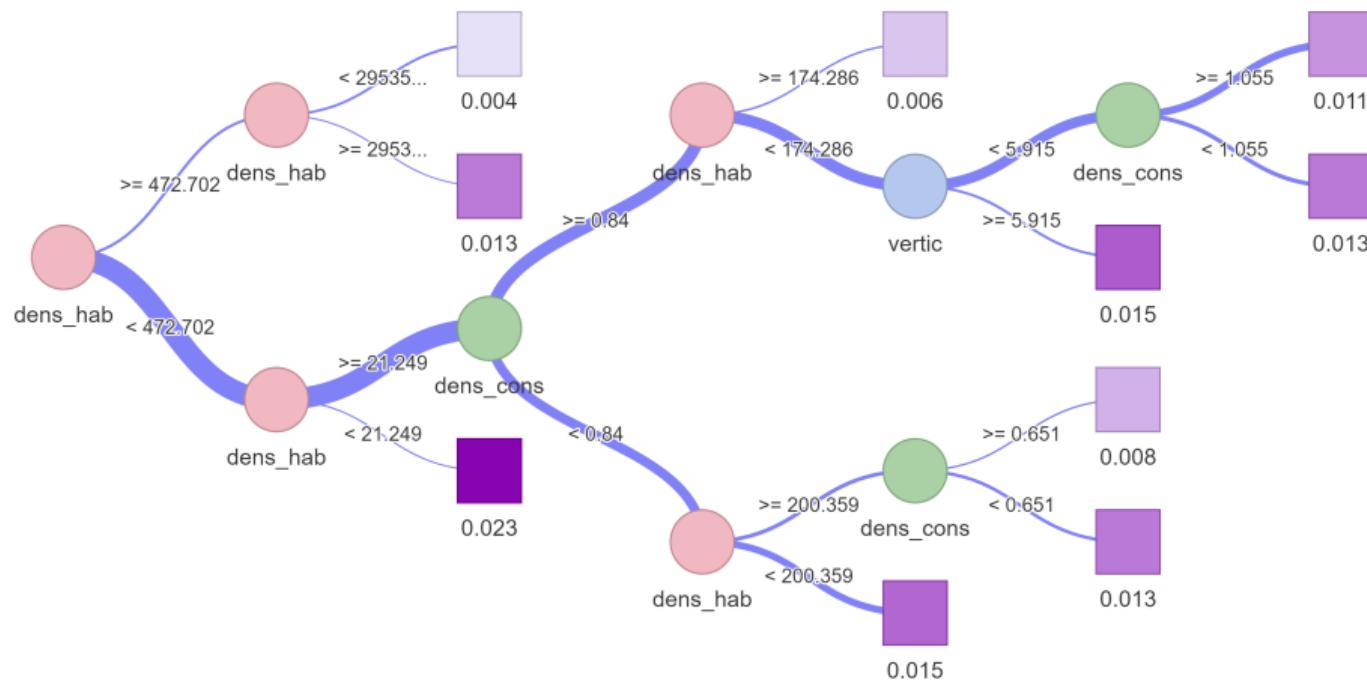
### 1. Forma funcional

$$\frac{População_i}{A. Terreno_i} = \beta_0 + \beta_1 \underbrace{\frac{A. Construída_i}{A. Terreno_i}}_{CA} + \beta_2 \underbrace{\frac{A. Terreno_i}{N. unidades_i}}_{Cota Parte} + \beta_3 \underbrace{\frac{A. Construída_i}{A. Ocupada_i}}_{Verticalização} + \varepsilon_i$$

### 2. Omissão de regressores relevantes

- $H_0$  : Indicadores **são** eficientes para definir a densidade
- $H_A$  : Indicadores **não são** eficientes para definir a densidade

## Construção da *random forest*



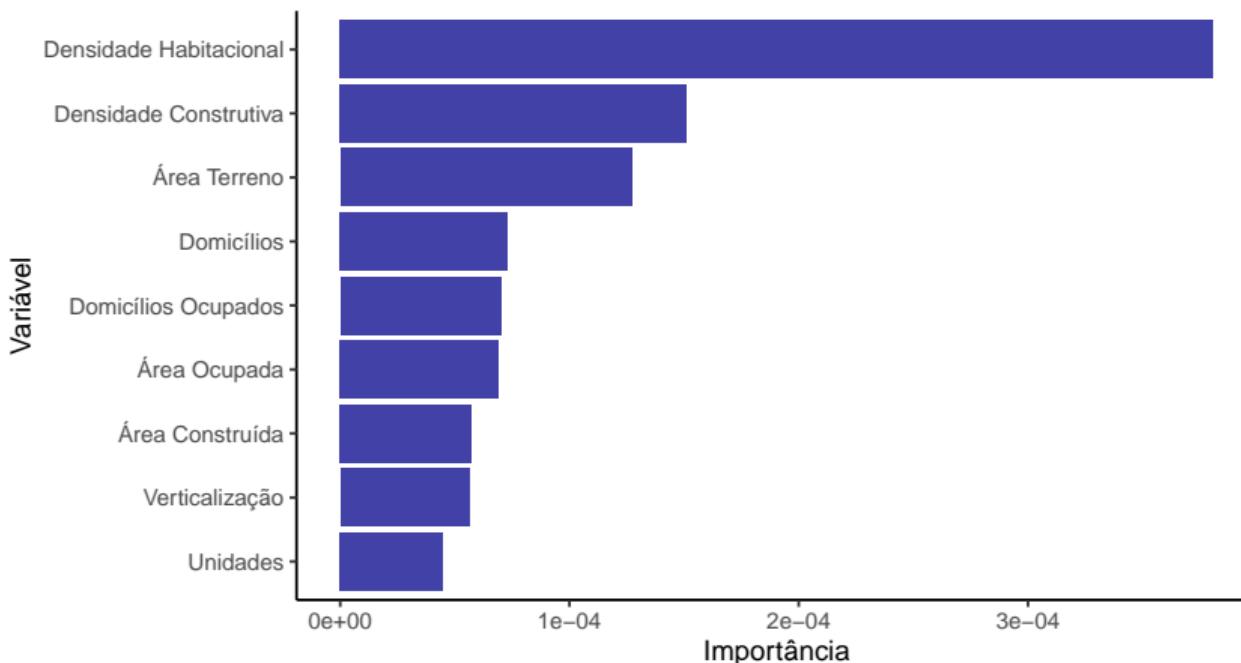
## Comparação entre os modelos

Modelo	Variáveis	$R^2$ na base de teste
Regressão Linear	(restrita)	0,506
<i>Random Forest</i>	(restrita)	0,819
<i>Random Forest</i>	(irrestrita)	0,847

Modelo na versão irrestrita adiciona as variáveis:

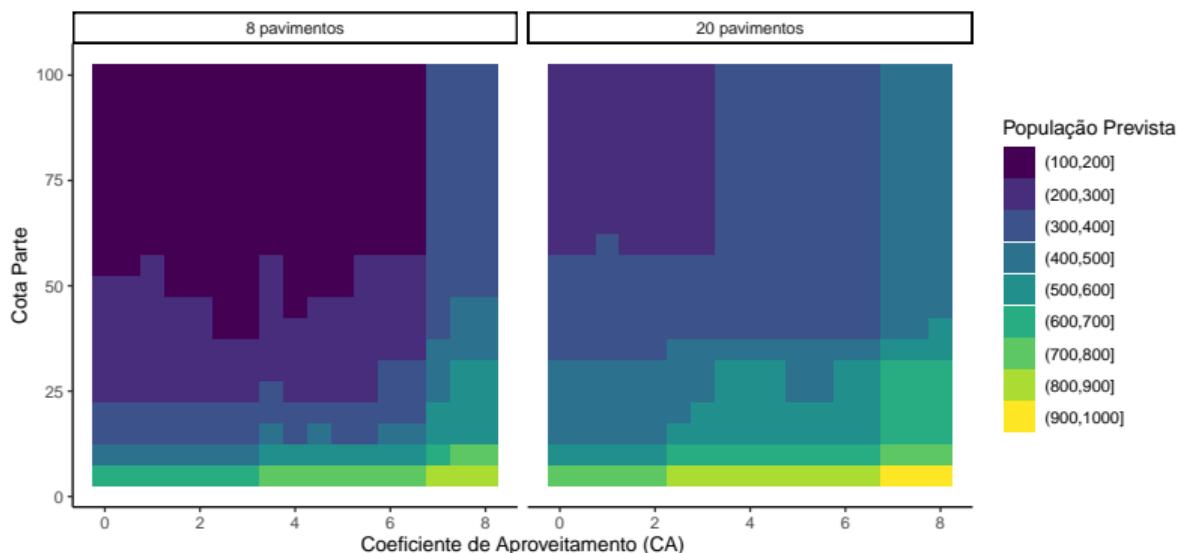
- Número total de unidades
- Áreas de terreno, construída e ocupada

## Importância das variáveis do modelo



## Previsões do modelo

Figure: Previsões de população para cada padrão construtivo, considerando um terreno de  $5.000m^2$



## Retomando...

$$\frac{População_i}{\textbf{A. Total}_i} = \beta_0 + \beta_1 \left( \frac{\text{A. Construída}_i}{\text{A. do Terreno}_i} \right) + \beta_2 \left( \frac{\text{A. Terreno}_i}{N. unidades_i} \right) + \beta_3 \left( \frac{\text{A. Construída}_i}{\text{A. Ocupada}_i} \right) + \varepsilon_i$$

Área total = Área de Terreno + Área não residencial

## Comparação entre os modelos

Table: Resultados utilizando área residencial para calcular a densidade

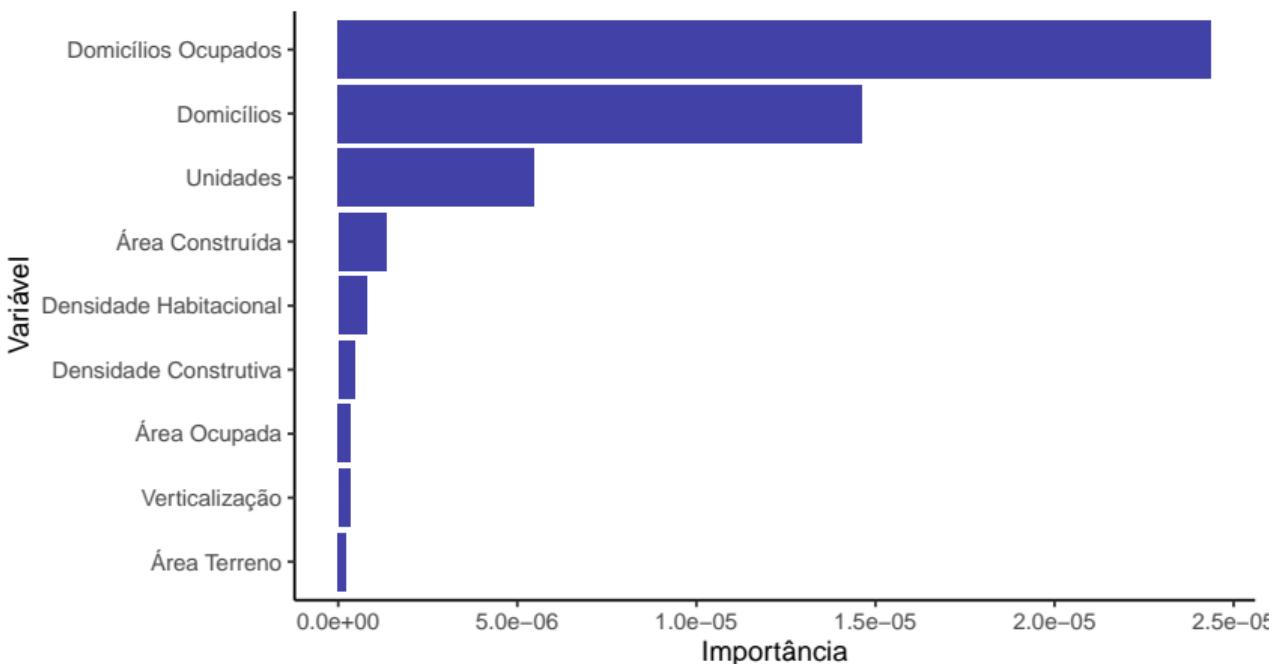
Modelo	Variáveis	$R^2$ na base de teste
Regressão Linear	(restrita)	0,506
<i>Random Forest</i>	(restrita)	0,819
<i>Random Forest</i>	(irrestrita)	0,847

Table: Resultados utilizando área total para calcular a densidade

Modelo	Variáveis	$R^2$ na base de teste
Regressão Linear	(restrita)	0,286
<i>Random Forest</i>	(restrita)	0,442
<i>Random Forest</i>	(irrestrita)	0,961

# Importância das variáveis do modelo

Cálculo da densidade através da área total



Introdução  
000000

Dados  
0000000000

Análise  
0000000000

Conclusão  
●○

Apêndice  
000000

# Sumário

Introdução

Dados

Análise

Conclusão

Apêndice

## Conclusão

### Relevância dos padrões construtivos

Cota parte > CA > pavimentos

### Para o bem ou para o mal

Reflexão sobre os perigos de definir a densidade populacional

### Moradia Informal

53% dos domicílios não inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal, então instrumentos impactam diretamente no máximo metade da cidade

Introdução  
oooooo

Dados  
oooooooooooo

Análise  
oooooooooooo

Conclusão  
oo

Apêndice  
●ooooo

## Sumário

Introdução

Dados

Análise

Conclusão

Apêndice

## Verticalização

$$\text{Pavimentos} = \frac{\text{AC}}{\text{AO}} = \frac{\text{AC}}{\frac{\text{AO}}{\frac{\text{AT}}{\text{AT}}}} = \frac{\text{AC}}{\text{AT}} \div \frac{\text{AO}}{\text{AT}} = \frac{\text{CA}}{\text{tx\_ocup}}$$

- Coeficiente de Aproveitamento

$$CA = \frac{AC}{AT} = \frac{800}{2000} = 0,4$$

- Taxa de ocupação

$$tx_{ocup} = \frac{AO}{AT} = \frac{200}{2000} = 10\%$$

- Verticalização

$$vert = \frac{CA}{tx_{ocup}} = \frac{0,4}{0,1} = 4$$

