



**ENAN
PUR 2023**
Belém 22 a 26 de maio



A base fundiária da moradia econômica no centro de São Paulo nos anos 2000

Ana Gabriela Akaishi

Pesquisadora de pós-doutorado na
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Letícia Moreira Sígolo

Programa de Pós-graduação Stricto Sensu em
Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Judas Tadeu

Carolina Maria Pozzi de Castro

Programa de Pós Graduação em Engenharia Urbana / UFSCar

Sessão Temática 05: Direito à cidade e habitação no Brasil

Resumo: Em contexto de retração imobiliária na Região Metropolitana de São Paulo, a Subprefeitura Sé, na área central da capital, apresentou oferta crescente de empreendimentos residenciais do segmento econômico, a partir de 2013. Diante deste quadro, este artigo se propõe a analisar as estratégias de viabilidade dos empreendimentos econômicos relacionadas ao acesso à base fundiária e compreender em que medida a legislação urbanística incidente interferiu na dinamização recente das atividades do setor na região. A análise fundamentou-se em dados extraídos das bases da EMBRAESP, e dos cadastros territoriais e fiscais disponibilizados pela Prefeitura do Município de São Paulo, bem como em entrevistas com agentes intervenientes na produção imobiliária da região central. Constatou-se que a oferta residencial de produtos econômicos no centro foi viabilizada pela conciliação de larga escala da produção dos empreendimentos e de larga concentração de unidades, marcada pela diversificação de padrões. Essas estratégias apoiaram-se em uma base fundiária heterogênea, na permissividade da legislação urbanística e na ausência de parâmetros mínimos para acesso ao financiamento. Compreendeu-se, ainda, que as “travas” ao acesso fundiário presentes nos discursos proferidos pelos agentes promotores não se configuraram, de forma generalizada, como restritoras da atuação do setor no centro.

Palavras-chave: base fundiária; segmento econômico; centro de São Paulo; parâmetros urbanísticos; programa minha casa minha vida.

The real estate base of affordable housing in downtown São Paulo in the 2000s

Abstract. In a context of real estate retraction in the Metropolitan Region of São Paulo, the Subprefecture Sé, in the central area of the capital city, presented an increasing offer of residential developments in the low-cost segment, as of 2013. Given this scenario, this article aims to analyze the feasibility strategies of economic developments related to access to the land base and to understand to what extent the urban planning legislation interfered in the recent dynamization of the sector's activities in the region. The analysis was based on data extracted

from the EMBRAESP databases and from the territorial and fiscal registers made available by the Municipality of São Paulo, as well as on interviews with agents involved in the real estate production in the central region. It was found that the residential supply of economic products in the center was made possible by reconciling the large-scale production of the developments and the large concentration of units, marked by the diversification of patterns. These strategies were based on a heterogeneous land base, on the permissiveness of the urbanistic legislation and on the absence of minimum parameters for access to financing. It was also understood that the "obstacles" to land access present in the speeches made by the promoting agents were not configured, in a generalized way, as restrictive to the performance of the sector in the center.

Keywords: land base; economic segment; downtown São Paulo; urban parameters; my house my life program.

El parque de viviendas económicas en el centro de São Paulo en la década de 2000.

Resumen. En un contexto de retracción inmobiliaria en la Región Metropolitana de São Paulo, la Subprefectura Sé, en la zona central de la capital, presentó una oferta creciente de emprendimientos residenciales del segmento económico, a partir de 2013. Ante este escenario, este artículo pretende analizar las estrategias de viabilidad de los desarrollos económicos relacionados con el acceso a la base territorial y comprender hasta qué punto la legislación urbanística incidente interfirió en la reciente dinamización de las actividades del sector en la región. El análisis se basó en datos extraídos de las bases de datos de EMBRAESP y de los registros territoriales y fiscales puestos a disposición por la Municipalidad de São Paulo, así como en entrevistas con agentes que intervienen en la producción inmobiliaria de la región central. Se constató que la oferta residencial de productos económicos en el centro fue posible gracias a la conciliación entre la producción a gran escala de las promociones inmobiliarias y la gran concentración de unidades, marcada por la diversificación de los estándares. Estas estrategias se basaban en una base heterogénea de suelo, en la permisividad de la legislación urbanística y en la ausencia de parámetros mínimos para acceder a la financiación. También se entendió que los "obstáculos" al acceso al suelo presentes en los discursos de los promotores no se configuraban, de forma generalizada, como restrictivos de la actividad del sector en el centro de la ciudad.

Palabras-clave: base territorial; segmento económico; centro de São Paulo; parámetros urbanos; programa mi casa mi vida.

Introdução

A cidade de São Paulo revela profunda desigualdade socioespacial. Enquanto nas áreas centrais concentra-se a maior parte dos empregos, serviços, equipamentos públicos e transporte coletivo, a maioria da população reside em áreas periféricas e se desloca diariamente por horas até seu local de trabalho. Os mais de 290 mil domicílios vagos (IBGE, 2010), entre prédios fechados ou abandonados e terrenos vazios, são o retrato desta contradição, já que estão concentrados majoritariamente na região central da cidade. Até 2019, 853 imóveis foram notificados pela Prefeitura de São Paulo por descumprirem a função social da propriedade em local plenamente servido de infraestrutura.

A ociosidade imobiliária é resultado das formas de atuar dos agentes privados e das políticas dos agentes públicos (CLICHEVSKY, 2002) e em última instância, é a expressão concreta da apropriação privada de benefícios produzidos socialmente. A concentração de terras urbanas está no cerne dessa questão, imperando o que Maricato (2008) define como "o nó da terra". Não foi por falta de planejamento e leis que as cidades caminharam para o que temos hoje, evoluindo na contramão da democratização do acesso à terra.

A disputa pelo acesso à terra provida de infraestrutura é, antes de tudo, uma disputa por localização dentro da cidade (VILLAÇA, 2012), uma das principais causas da problemática da estrutura urbana desigual no Brasil caracterizada pela retenção da propriedade privada nas mãos de poucos. Nos termos de Villaça (2012), é a “terra-localização” o maior aspecto pelo qual se explica a desigualdade urbana e a segregação socioespacial tão característicos dos centros urbanos brasileiros.

A partir da década de 1950, há um deslocamento do capital - grandes empresas de serviços especializados, instituições financeiras e de incorporação imobiliária - que parte do centro histórico de São Paulo em direção a outras fronteiras do mercado, sobretudo em direção ao quadrante sudoeste da cidade (VILLAÇA, 2012). Desde então, importantes estudos vêm tratando dos impactos do abandono desse capital na região central e da importância estratégica da região para a reconstrução de uma estrutura urbana mais sustentável e menos desigual. Por outro lado, a população mais pobre não tem conseguido acessar o mercado habitacional desta área ou lá permanecer, acaba sendo expulsa para as áreas mais precárias e desvalorizadas da cidade.

Este movimento promoveu uma forte ociosidade imobiliária e vacância domiciliar na região central, ao mesmo tempo em que o Centro se manteve com grande vitalidade garantida pela presença e permanência de uma população de trabalhadores de mais baixa renda, comércios e serviços populares, que garantiram à região um forte caráter popular (BOMFIM, 2004; KARA-JOSÉ, 2010). Deste processo, resultaram centenas de imóveis vazios, parte deles foi objeto de ocupação por movimentos organizados em luta pelo direito à moradia (LILP/LABHAB, 2006).

A retórica da revitalização das áreas centrais se tornou um senso comum nas últimas décadas, muito amparada por interesses econômicos vinculados à produção do espaço da cidade. No entanto, essa é uma retórica que articula diversas camadas de exclusão e violência, que parte, em grande medida, de um mito do esvaziamento, discurso frequentemente acionado para legitimar uma narrativa que coloca a condição presente como algo a ser superado. Essa narrativa carrega também o apagamento da história das cidades, apoiada na justificativa da necessidade de modernização, que recai sobre os espaços populares de trabalho, moradia, sociabilidade e lazer, e é acompanhada pela criminalização das práticas ligadas à população e à cultura negra. Historicamente, o setor imobiliário sempre se apoiou nesses discursos como forma de alavancar investimentos para a região do Centro.

Em São Paulo, surge com mais força nesse momento, intervenções do poder público visando atrair a iniciativa privada, contexto em que foi aprovada a Lei da Operação Urbana Centro (Lei Municipal nº 12.349/1997). Esse processo teve forte influência da Associação Viva o Centro, respaldada, por sua vez, pela participação de bancos privados, cujo objetivo era estimular a renovação da área central com novas construções verticalizadas, inclusive permitindo e estimulando a demolição das edificações antigas e o remembramento de lotes para preparar a base fundiária para grandes edifícios. No entanto, até a década de 2000, esses incentivos não tiveram o efeito esperado na atração da produção residencial para a região. Entre 1991 e 2006, Silva (2006) constata que o núcleo central (distritos Sé e República) não apresentou alterações significativas em sua dinâmica imobiliária.

A partir da segunda metade dos anos 2000, observa-se um movimento de “redescoberta” da região central pelo setor imobiliário (KARA-JOSÉ, 2010; SÍGOLO, 2014; AKAISHI, 2022). Inicialmente, durante o período de aquecimento das atividades imobiliárias residenciais na metrópole paulistana, apoiado em forte expansão geográfica da produção habitacional formal e na ampliação da demanda atendida com a inserção de estratos de média-baixa renda no mercado formal, o Centro foi incorporado como um território especial, pelos seus atributos locais, onde pequenas e médias incorporadoras passaram a desenvolver projetos específicos, para nichos de demanda também específicos, evitando assim disputar com grandes empresas financeirizadas, que neste momento atuavam em novas fronteiras, mais periféricas, do mercado formal metropolitano, com a produção de grandes empreendimentos residenciais voltados para média-baixa renda.

Entre 2013 e 2018, em contexto de retração imobiliária na Região Metropolitana de São Paulo, o centro de São Paulo, neste artigo definido pela Subprefeitura Séⁱ, apresentou grande oferta de lançamentos imobiliários do segmento econômicoⁱⁱ.

A partir de 2015, o Centro despontou como uma das regiões da Capital de maior concentração de novos lançamentos imobiliários residenciais. A Subprefeitura da Sé assumiu a liderança no ranking das subprefeituras segundo volume de unidades habitacionais lançadas no município e parte importante dessa oferta voltou-se para estratos de média renda. Paralelamente a esse processo, como uma nova faceta dessa “redescoberta” do setor, assiste-se mais recentemente a uma crescente investida do capital imobiliário na reabilitação do estoque ocioso existente na região central e na sua reinserção no mercado residencial, destacadamente no mercado de locação (VANNUCHI, 2020).

O insumo técnico dessa análise advém do banco de dados sobre lançamentos residenciais, elaborado pela Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), sistematizados em triênios segundo movimentos macroeconômicos e setoriais, e o comportamento da oferta residencial na RMSP, divididos em: 2010-2012: expansão; 2013-2015: desaceleração e; 2016-2018: retração da oferta na RMSP (CASTRO; SÍGOLO, 2021). Além da base de dados do TPCL (Cadastro Territorial Predial de Conservação e Limpeza), na qual constam informações cadastrais dos imóveis, complementada com a base de dados da Plataforma Geosampa. Outra fonte de informação utilizada foram os depoimentos de entrevistas com agentes atuantes na região central.

Este artigo se propõe a analisar as estratégias de viabilidade dos empreendimentos econômicos relacionadas ao acesso à base fundiária e compreender em que medida a legislação urbanística incidente, caracterizada pela permissividade no aproveitamento do solo urbano como incentivo à produção imobiliária, interferiu na dinamização recente das atividades do setor na região.

1. Características da ociosidade imobiliária na Subprefeitura Sé

O território da Subprefeitura Sé é extremamente heterogêneo, conta com altos índices econômicos, como por exemplo 18% dos empregos formais com

faixa de rendimento acima de 10 salários-mínimos da cidade (RAIS, 2018), uma das maiores rendas per capita sobretudo nos distritos Bela Vista e Consolação e ao mesmo tempo altos índices de vulnerabilidade social e condições precárias de moradia, como a grande presença de cortiços, 1.138 unidades que abrigam população de 38.874 pessoasⁱⁱⁱ predominantemente nos distritos Bom Retiro, Sé e Cambuci, além da grande presença de população em situação de rua, representando 60% do total distribuído pelo município de São Paulo (PMSP/SMADS, 2019), concentrada principalmente nos distritos Santa Cecília, Sé e República.

A heterogeneidade do ponto de vista do uso e ocupação do solo é percebida na região central com a combinação de áreas com grande presença de população de alta renda, como o bairro de Higienópolis e Vila Buarque – com edifícios de apartamentos com alto valor imobiliário -, bairro do Pacaembu – onde predominam residências unifamiliares de alto padrão implantadas em grandes lotes -, Aclimação – renda média e alta no entorno do Parque da Aclimação - e Bela Vista (região da Avenida Paulista) em áreas de uso predominantemente residenciais de alto padrão em meio a áreas mais populares, como a região do Bexiga (Bela Vista), Liberdade - onde se localiza a única ZEIS-1 da Subprefeitura Sé (Rua Muniz de Souza) -, Santa Cecília – concentrando cortiços principalmente entre a Avenida Rio Branco e a linha de trem, Bom Retiro – distrito onde se localizam a favela do Moinho e a área precária no entorno do Parque do Gato - e Santa Ifigênia, locais que abrigam a população de baixa renda residente no centro. A Subprefeitura Sé conta ainda com um cinturão ferroviário e tradicionalmente industrial na região da Santa Cecília, Bom Retiro e Cambuci, onde se localizam galpões, terrenos e glebas remanescentes dessas atividades.

Nakano, Malta e Rolnik (2004) já identificavam uma condição paradoxal à área da Subprefeitura Sé, que denominaram de “centralidade periférica”, pela região ser simultaneamente uma centralidade relativamente às áreas mais periféricas da metrópole e uma periferia relacionada aos bairros de alto padrão do quadrante sudoeste.

A partir da década de 1950 e mais fortemente a partir dos anos 1970, o centro de São Paulo, especificamente os distritos da Sé e República, passaram por transformações vinculadas sobretudo ao deslocamento do capital especializado – grandes empresas prestadoras de serviços e instituições financeiras – que anteriormente eram sediadas em edifícios no centro, migram para a Avenida Paulista, e posteriormente para a região da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini e Marginal Pinheiros, gerando um parque construído de edifícios corporativos ociosos na região. Desde então, importantes estudos vêm tratando dos impactos do abandono desse capital e da importância estratégica da região para a reconstrução de uma estrutura urbana mais sustentável e menos desigual. A discussão sobre a requalificação da região central foi bastante intensa no final da década de 90 e início dos anos 2000, o que levou muitos estudiosos a se debruçarem para entender as diversidades, os agentes e as dinâmicas peculiares do centro^{iv}, em cujos trabalhos esse artigo se ampara.

Dentro desse cenário, permanece um parque ocioso expressivo na região, que assim como o uso e ocupação do solo, não se expressa de forma homogênea nesse território. Até junho de 2021, foram identificados 1.031 imóveis ociosos^v na Subprefeitura Sé, em descumprimento à função social da propriedade e submetidos à notificação pelo instrumento do Parcelamento, Edificação, Utilização Compulsórios (PEUC), representando 60% do total do parque ocioso notificado na cidade. Dentro do limite da Operação Urbana Centro

(OU Centro), foram notificados 779 imóveis e fora desse perímetro 252 imóveis ociosos (SMUL/PMSB, 2021). Nos perímetros especiais das ZEIS-3, identificou-se 52 imóveis ociosos e 99 imóveis em ZEIS-5.

Cabe registrar que a aplicação do PEUC segue uma racionalidade e critérios de priorização definidos pela Prefeitura Municipal^{vi}, que inicialmente definiu as Operação Urbana Centro (OU Centro), Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB) e os perímetros das ZEIS 2, 3 e 5 no município. Posteriormente, ao final de 2015, o perímetro completo da Subprefeitura Sé entrou como prioridade de aplicação do instrumento. De todo modo, a grande presença de imóveis ociosos da Sé (82%) encontra-se nos perímetros prioritários iniciais (OU Centro e ZEIS 3 e 5), o que não significa que nos distritos fora desses perímetros apresente menor ociosidade imobiliária, na realidade, pode ainda indicar que esse número identificado poderia ser maior.

No universo da Subprefeitura Sé, 254 imóveis ociosos são terrenos com nenhuma edificação ou com área construída abaixo do Coeficiente de Aproveitamento mínimo da região (CA 0,3 ou 0,5 de acordo com o tipo de zoneamento) e 146 são edifícios^{vii}. Nota-se a presença significativa de terrenos com nenhuma ou baixa área construída que poderiam ser revertidos para a produção imobiliária, mas que se encontram ociosos. Eventualmente alguns desses terrenos estão nessa situação há mais tempo do que a data da notificação demonstra, o que significa que o tempo de liberação do imóvel para sua reconversão em empreendimento imobiliário é grande.

Cita-se o exemplo de um imóvel notificado, em 2015, com atividade de estacionamento rotativo, que desde a data da primeira proposta de compra ofertada pela incorporadora, dispendeu 20 anos até o lançamento do empreendimento no terreno. Para o setor imobiliário, em tese, o tempo é inversamente proporcional à rentabilidade. Por outro lado, não se pode afirmar que haja um mercado especulativo em torno desses imóveis, considerando a existência de inúmeras complexidades que envolvem o mercado de terras nesse território antigo da cidade. Os obstáculos que podem envolver problemas de espólio, conflitos judiciais, entre outros, precisam ser mais bem compreendidos, sobretudo na região central da cidade^{viii}.

De todo modo, esse território já vem apresentando desde o início dos anos 2000, um quadro imobiliário propício para intervenções, seja para reabilitação de edifícios vazios ou construção nova em escala em terrenos vazios (LILP/LABHAB, 2006).

Em que pese a ociosidade imobiliária existente no território da região, ela não pode ser “absolutizada” como o único retrato do território, inclusive legitimando discursos ideológicos de deterioração ou degradação da região. O centro continua muito pujante e importante local de comércio, serviços, consumo, lazer, trabalho, assim como de empregos e ensino superior privado dirigidos a uma população de menor poder aquisitivo, configurando um novo perfil e outro dinamismo para a região, o que não implica em perda de vitalidade (KARA JOSÉ, 2010). Vale destacar que a partir dos anos 2000, o centro deixa de apresentar redução no número de habitantes e de domicílios, apresentando movimento de reversão desse cenário, como ilustra a tabela 1.

	1991		2000		2010	
	Domicílios	População	Domicílios	População	Domicílios	População
Subprefeitura Sé	159.217	458.677	140.193	373.914	178.278	431.106

Tabela 1. Domicílios e População - Subprefeitura Sé - 1991, 2000 e 2010. Fonte: Dados sistematizados por Infocidades, Geosampa e SMDU-DEINFO com base em IBGE (1991, 2000, 2010).

Além disso, desde essa época, constata-se um aumento de demanda pelos bairros centrais de famílias com rendas média-baixa a baixa que querem morar no centro, mas naquele momento não havia oferta pelo setor privado na região (LILP/LABHAB, 2006). Esse cenário é aderente ao movimento do aumento da oferta residencial na região, desenvolvido neste trabalho.

A região central ainda é – e historicamente sempre foi - muito vigorosa no ramo comercial, com circuitos de setores de comércios altamente especializados distribuídos pelo território da Subprefeitura, como por exemplo, lojas de tecidos, acessórios e armarinho na Rua 25 de Março, polo comercial de eletrônicos na Santa Ifigênia, confecções no entorno do Bom Retiro (Rua José Paulino e região), Rua São Caetano conhecida como “rua das noivas”, peças para automóveis e motos no Campos Elíseos, ferragens e ferramentas na Rua Florêncio de Abreu, artigos e restaurantes orientais no bairro da Liberdade, lojas de artigos para igrejas evangélicas na baixada do Glicério, lustres e luminárias na Rua da Consolação, entre outros.

O centro passa, então, a ter cada vez mais forte um caráter de massa e ser utilizado por uma população de menor poder aquisitivo com seus espaços passando por uma reconfiguração, ocupados e dirigidos aos segmentos populares. No entanto, as contradições presentes evidenciadas por este artigo manifestam-se na oferta imobiliária residencial que não é dirigida a esse público. Embora enquadradas no segmento econômico, as unidades lançadas em grande número no período recente^{ix} ainda atendem somente aquelas famílias com condições de acesso ao mercado formal de moradia.

2. Análise das “travas” referentes à base fundiária no Centro a partir do discurso dos agentes imobiliários

Como citado anteriormente, desde o início dos anos 2000, crescem os discursos relacionados à degradação e deterioração da região central, muito amparados por interesses econômicos vinculados à produção do espaço da cidade. A construção ideológica dessas narrativas acaba levando a um consenso em torno da necessidade de transformações da região e, ainda, a reprodução desses discursos vem configurando uma imagem simbólica com resultados concretos na forma de reprodução do capital e nas formas urbanas desse território.

Sendo assim, pretende-se aqui trazer um mapeamento em torno desses discursos, evidenciando as “amarras” e obstáculos identificados pelo setor imobiliário para a incorporação e produção residencial no centro, o que em última instância poderia demonstrar uma falta de interesse do mercado pela região. No entanto, a abordagem aqui pretendida é a de mostrar como essas narrativas são fruto de construção ideológica corporativista e concretamente não se sustentam, porque como veremos mais adiante, o setor vem, destacadamente, produzindo unidades residenciais na região, conseguindo um patamar de rentabilidade alto, inclusive entrelaçadas com o mercado de capitais, satisfatórios aos seus investidores.

“(...) realmente [o centro] tem um grau de dificuldade muito maior em todos os sentidos, começando pela documentação para negociação que a gente vai chegar na implantação do projeto na hora da obra, nos vizinhos que muitas vezes são muito antigos e prédios mal construídos, não tem a memória do que foi construído, tem cortiços, não dá para sair batendo estaca onde você tem um cortiço estando a 50 metros, 100 metros de distância, é sempre um risco que você tá tomando. Aquela casa que tá lá 100 anos, ela tá quase caindo, se ela cai a responsabilidade pode ser sua. Várias dificuldades como essa, fizeram com que as grandes incorporadoras realmente não fossem para o centro, mesmo com o Boom imobiliário de 2006 2007 2008.” (Mauro Teixeira Pinto, TPA Incorporadora, informação verbal concedida em 24/03/2020)

Em que pesem as dificuldades elencadas, a TPA Incorporadora, empresa familiar de sociedade limitada, vem atuando no centro desde 2007, tendo a região como uma frente importante da sua produção, até 2018 lançou 1.030 unidades na região da Subprefeitura Sé, ficando atrás apenas da Setin Incorporadora em número de unidades lançadas na região entre 2007 e 2018.

Do ponto de vista fundiário, o setor identifica os terrenos na região como de pequeno porte se comparados a outras áreas, sobretudo àquelas que passam por processo de desindustrialização como a Mooca e Lapa, por exemplo.

“(...) quando a região não tem terrenos muito grandes e os pequenos lotes que tem, tem dificuldades para lembrar, você acaba dificultando a entrada de empresas que atuam de forma mais em massa. Isso assusta um pouco” (André Ciztrom, Sócio-Diretor da Magik JC Incorporadora Ltda, informação verbal concedida em 04/03/2020)

De fato, o lote fiscal médio na Subprefeitura da Sé chega a 465 m², enquanto na Lapa a metragem média atinge 1.997 m², mas na Mooca a média é menor que a da Sé, perfazendo 341m². Além disso, 36% dos empreendimentos do segmento econômico lançados entre 2013 e 2018 na região têm até 1.000m²,

contando com empreendimentos com área de terreno de 520m², a exemplo do *To Be Free*, no Distrito República.

Embora o porte dos terrenos na região tenha sido identificado como pequeno pelo setor, o levantamento realizado indica que 47% dos empreendimentos desse recorte da pesquisa foram implantados em lote único, não se utilizando do remembramento de lotes para a composição de terrenos maiores.

Há ainda que se considerar a interpretação do setor sobre outro agente importante no processo da incorporação, os proprietários de imóveis, que na região central se apresentam como instituições religiosas, herdeiros de patrimônio com disputas sucessórias e outros proprietários que não são do ramo imobiliário, mas detêm imóveis como investimento conservador, para rendimentos de aluguel.

“Os próprios proprietários não se entendem. A maioria dos donos dos prédios são famílias tradicionais, então o pai e a mãe deixaram 10 prédios para 3 filhos, os 3 não se entendem, porque um não entra em acordo com o outro, e o prédio fica lá. É herança, eles têm uma vida profissional estabelecida, têm esses imóveis, que ficam de herança e acaba ficando um conflito porque não se dão bem, tem relacionamento complicado e não tem como fazer uma venda. Se um discorda, não sai a venda. É muito comum isso no centro.” (Shirley Bricio de Moraes, corretora de imóveis no centro, informação verbal em 30/03/2020)

“um espólio, tinha quase 30 herdeiros, tinha herdeiro que não falava com herdeiro, não podia botar na mesma sala. Era um estacionamento. Herdeiro que entrou na herança que não é nem herdeiro de sangue, que casou com herdeiro, que morreu, e não fala com o resto.” (Luiz Alberto Navarro Marcondes, corretor de imóveis, informação verbal em 01/04/2020)

Efetivamente, essa é uma trava importante identificada pelo mercado na região. Pesquisa de Akaishi (2022) revela as dificuldades na negociação de imóveis entre proprietários de terrenos e incorporadoras, passando por questões como conflitos judiciais de inventários, espólios, herdeiros que recebem imóvel como patrimônio da família e não têm interesse na gestão do imóvel, assuntos que carregam questões pessoais (contendas familiares) como dificuldades para a solução material do imbróglia.

As narrativas advindas do mercado carregam, direta ou indiretamente, um estigma de deterioração e degradação da região central - evidentemente ideológico - e que no início dos anos 2000 foi bastante impulsionado pela Associação Viva o Centro, na busca por ações de “revitalização” da região.

“Eu diria que o grande desincentivo é a questão de zeladoria. Eu vou aproveitar e falar o que eu falo para todo mundo, eu faço apologia disso, esses anos todos a gente vê calçada furada, lâmpada ruim, mas a pior coisa que tem no centro é a sujeira, você chega

lá e tem uma impressão ruim por conta da sujeira e a sujeira não vem da falta de zeladoria em si, vem da falta de eficiência na zeladoria. O centro precisa ser varrido duas vezes por dia - de manhã e à noite - mas o que acontece? o morador coloca o lixo na rua, vem um morador de rua que tá ali, abre o lixo, rasga, espalha aquilo procurando buscar algum alimento ou algum bem que ele possa encontrar ali (...)" (Mauro Teixeira Pinto, TPA Incorporadora, informação verbal concedida em 24/03/2020)

"na década de 70, 80, deixaram o centro ao Deus dará. As pessoas só iam para ir ao Fórum João Mendes, fazer uma pesquisa na biblioteca Mario de Andrade, ir ao Teatro Municipal, vai e volta. Ainda é assim na Sala São Paulo, porque no entorno da Sala São Paulo não tem nada." (Eduardo Della Manna, Representante do Secovi-SP na Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, informação verbal concedida em 11/03/2020)

A falta de incentivos e a legislação urbanística restritiva sempre foi vista como um impedimento para a volta da produção imobiliária no centro. Estudos da Associação Viva o Centro, na década de 1990, justificavam o esvaziamento da região em função das limitações da regulamentação urbanística. Na época, as reivindicações se voltavam à necessidade de revisão da legislação existente, o que foi contemplado pelo poder público com a promulgação da Lei da Operação Urbana Centro. Como principais vantagens para o setor imobiliário, os parâmetros concedidos atribuíram Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 6 (seis) e dispensa de estacionamentos de veículos para empreendimentos residenciais, incentivos bastante favoráveis e existentes só nessa região da cidade.

Desse modo, os discursos recorrentes advindos do setor imobiliário sobre a região central evidenciam a ausência de respaldos materiais com relação às dinâmicas em curso no centro. Importante destacar que tais narrativas precisam sempre ser observadas à luz de dados materiais empíricos para a compreensão plena dos processos urbanos e conseqüentemente para o discernimento sobre os discursos hegemônicos.

3. A intensificação da oferta residencial na Subprefeitura da Sé no período da retração imobiliária na RMSP

Na retração das atividades imobiliárias residenciais na RMSP, a intensificação da oferta residencial na Capital, bem como na Subprefeitura da Sé, foi viabilizada pela forte presença de produtos do segmento econômico, de cerca de 60% e 70% das unidades lançadas, respectivamente. Nesta localidade, a oferta de produtos econômicos foi favorecida pela legislação urbanística incidente e pelas características do financiamento disponível, resultando em um

destacado desempenho que alavancou esta subprefeitura à 1a. posição no ranking das subprefeituras segundo o número de unidades lançadas.

Em comparação com o período de expansão da oferta na RMSP, observa-se um aumento no volume, que passa de 9,2 mil UH entre 2010 e 2012, para 11 mil UHs entre 2016 e 2018, que é acompanhado por um decréscimo no VGL, de R\$4,1 bi para R\$3,9 bi (em valores nominais), refletindo uma alteração no preço médio da unidade de R\$ 450 mil para R\$ 350 mil.

A heterogeneidade do tecido urbano central, bem como de sua estrutura fundiária e atributos locacionais singulares impulsionam dinâmicas demográficas e econômicas pujantes que fortalecem a atividade imobiliária. Desta forma, a inserção dos produtos econômicos na região apoiou-se numa gama diversificada de tipos e padrões, suplantando entraves fundiários e produtivos propalados por agentes promotores imobiliários.

A oferta de produtos econômicos na Sub-Sé entre 2016 e 2018 se distribuiu igualmente nos dois estratos de preço do segmento, enquanto no MSP foi majoritária no 1o estrato, representando 64%, ou seja, a cada cinco unidades lançadas no econômico na Capital, três enquadravam-se na faixa de mercado do PMCMV.

No MSP, a oferta no segmento econômico caracterizou-se majoritariamente por empreendimentos verticais de padrão popular com unidades de 2 dormitórios, com AU de cerca de 40 m², AT de 70 m², sendo 50% dos apartamentos sem vaga de garagem, e preço médio da AU de cerca de R\$ 4.500, conformando um preço médio de R\$ 200 mil por unidade, conforme ilustrado nas figuras 1 e 2.

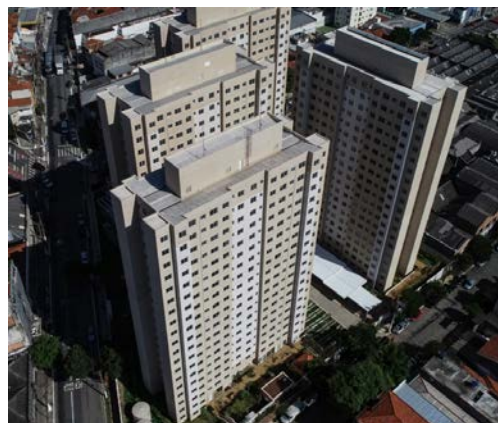


Figura 1. Unidade habitacional de 2 dormitórios no Empreendimento Plano e Largo do Cambuci – Distrito Cambuci. Fonte: <https://www.planoeplano.com.br/imoveis/sp/sao-paulo/apartamentos/cambuci/planolargo-do-cambuci-2>. Acesso em: 13/12/2022.

Figura 2. Empreendimento Plano e Largo do Cambuci – Distrito Cambuci. Fonte: <https://www.planoeplano.com.br/imoveis/sp/sao-paulo/apartamentos/cambuci/planolargo-do-cambuci-2>. Acesso em: 13/12/2022.

Na Sub-Sé, os produtos econômicos que mais se aproximam deste padrão, e que representam 45% das unidades lançadas neste segmento, possuem também 2 dormitórios, AU de mesma metragem (40m²), porém a AT, de 60 m², e a cota de terreno, de 12 m²/UH, são bastante inferiores, devido à predominância de UHs sem vaga (98%). Estas unidades possuem preço médio do m² da AU, de R\$ 5.200, superando a média dos produtos econômicos

populares mais disseminados no MSP. Também com 2 dormitórios, mas com preço médio de unidade superior, de R\$ 266 mil, há uma oferta mais reduzida nesta subprefeitura, com AU e cota de terreno semelhantes a do 1o. estrato, porém AT maior, de cerca de 75m², em presença de uma vaga em mais de 60% das unidades, que confere um preço médio de m² de AU também maior, de R\$ 6.400.

No entanto, nesta subprefeitura, são predominantes empreendimentos com a presença de apartamentos de 0 e 1 dormitório, conforme exemplo nas figuras 3 e 4, que representaram 55% do total das unidades lançadas no segmento econômico nesse período. Elas se distribuíram nos dois estratos, representando cerca de 40% das unidades no 1o. e 72% no 2o. estrato. Com preço médio de UH de R\$ 200 mil, mas com preço médio de m² da AU, de R\$ 7.700, bem mais caro que o de 2 dormitórios deste mesmo estrato, foi ofertado um produto econômico com AU de cerca de 26m², AT de 43m², sem vagas de garagem e cota de terreno de 6,5 m²/UH. E também com preço médio de UH de R\$ 267 mil, e preço médio do m² da AU, de R\$ 9.500, muito maior que o dos de 2 dormitórios desta mesma faixa, verificam-se lançamentos no segundo estrato, com AU de 28 m², AT de 49 m², com uma vaga em 20% dos apartamentos, e cota de terreno de 7 m²/UH.



Figura 3. Unidade habitacional do tipo studio no Empreendimento VN Nova Higienópolis – Distrito Santa Cecília. Fonte: <https://vitacon.com.br/invista/empreendimento/vn-novo-higienopolis/>. Acesso em: 13/12/2022.



Figura 4. Empreendimento VN Nova Higienópolis – Distrito Santa Cecília. Fonte: Google Street View (imagem de março de 2020).

Estas médias de preços de UH equivalentes entre produtos de 0 e 1 dormitório e 2 dormitórios comprovam existir no Centro oportunidades diversificadas de localizações e características de terrenos que se adequam a uma demanda segmentada para os produtos econômicos em, pelo menos, dois grandes grupos, um econômico popular e outro econômico compacto. Ainda no primeiro grupo, nota-se uma subdivisão na demanda que deriva da presença de vagas para um público-alvo cativo do automóvel. A especificidade do morar no Centro está na conformação de um produto compacto, que se vale dos atributos da região central, sem que se tenha redução de preço, pelo contrário, uma maximização dos ganhos imobiliários pela exploração das dimensões de exclusividade com forte viés especulativo que impactam preços fundiários e imobiliários, bem como o mercado de aluguel.

4. Análise da estrutura fundiária dos empreendimentos do segmento econômico no Centro

A análise aqui proposta explora os terrenos que foram convertidos para o uso de empreendimentos imobiliários residenciais do segmento econômico na Subprefeitura da Sé à luz da articulação entre a questão fundiária, o arcabouço regulatório urbanístico e as “travas” identificadas pelos agentes do setor.

Constata-se que dos empreendimentos lançados (34), somente em 23% deles (8 imóveis) havia notificação anterior para fins de PEUC, sendo que desses, 2 estavam localizados em ZEIS-5, 1 imóvel em ZEIS-3 e 6 deles dentro do perímetro da Operação Urbana Centro, perímetros prioritários da aplicação do instrumento e que também permitem a maximização do aproveitamento construtivo. A notificação de PEUC em terrenos (imóveis não edificados e subutilizados) exige, na primeira etapa, que o proprietário protocole projeto de nova edificação no prazo máximo de 1 ano, dinâmica que poderia contribuir no controle dos preços de terrenos para a comercialização.

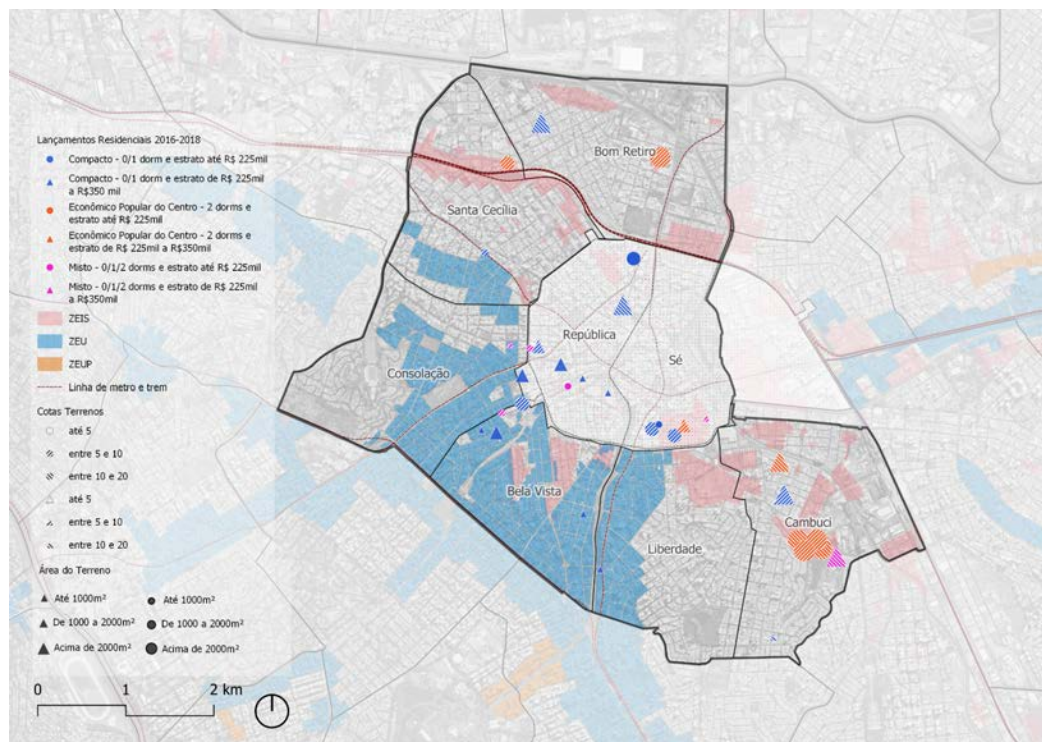
No entanto, a obrigatoriedade imposta pela Prefeitura Municipal por meio do PEUC não se mostra relevante para o processo de aquecimento imobiliário recente na região, embora esta Subprefeitura tenha sido definida como prioritária na aplicação do instrumento e tenha representado 60% dos imóveis ociosos notificados na cidade, a condição de ociosidade do terreno – irregular perante a legislação – não sugestionou diretamente a inserção desses imóveis no mercado de terras para fins imobiliários residenciais. Evidenciando, ainda, que os imóveis ociosos que cumpriram a obrigação do PEUC foram destinados a outros usos, salvo novas construções residenciais.

Constatou-se também que o acúmulo de débitos municipais de IPTU no terreno não interfere para facilitar a comercialização dos imóveis para as incorporadoras. Dos 34 empreendimentos lançados na região, somente 3 terrenos estavam inscritos na dívida ativa de IPTU, acumulando total de R\$ 500 mil aproximadamente, valor que facilmente foi absorvido na incorporação. As empresas, portanto, selecionaram os terrenos à revelia do descumprimento à legislação municipal no que compete à função social da propriedade e da existência de dívida ativa de IPTU.

Por outro lado, verifica-se que a legislação urbanística incidente interfere sobremaneira na atuação do mercado imobiliário para o segmento econômico na região. 82% (28) dos empreendimentos lançados na Subprefeitura Sé estão localizados dentro do perímetro da Operação Urbana Centro, ZEIS-3, ZEIS-5 ou ZEU (Zonas Eixos de Estruturação da Transformação Urbana), que possuem coeficientes de aproveitamento mais permissivos à verticalização - nesses casos, o CA máximo varia entre 4 e 6, segundo a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº16.402/2016) - e aumento da densidade construtiva existente, conferindo índices de produtividade do solo urbano mais favoráveis a investimentos imobiliários.

Metade deles (14) localizam-se dentro do perímetro da Operação Urbana Centro, que permite coeficiente de aproveitamento 6 e liberação na obrigatoriedade de vagas de garagem para usos residenciais, sendo que 3 deles estão em ZEIS-3 e 3 em ZEIS-5. Fora do perímetro da Operação Urbana Centro, há 7 empreendimentos localizados em ZEIS-3, desses, 5 estão no distrito

Cambuci, com áreas de terreno acima de 2.400m², sendo 3 deles da incorporadora Plano & Plano Construções e Participações Ltda, que em seus produtos, reproduz a lógica de atuação da empresa em outras regiões da metrópole - larga escala e menor concentração - o que a região do Cambuci facilita.



Mapa 1. Localização dos empreendimentos residenciais no segmento econômico lançados na Subprefeitura da Sé (2016-2018). Fonte: Embraesp, 2018/LPUOS, 2016/TPCL, 2021. Elaboração Luiza Martins.

4.1 Características morfológicas dos terrenos por tipologias de empreendimentos econômicos

Para a melhor compreensão da estrutura fundiária desses empreendimentos imobiliários no centro, coube ainda explorar as características morfológicas dos terrenos - porte, tipologia de edificação e o uso do imóvel - anteriormente à sua conversão para empreendimentos residenciais do segmento econômico, sintetizados na Tabela 2.

Categorias de análise		Compacto (0 a 1 dorms)	Misto (0 a 2 dorms)	Econômico Popular (2 dorms)
Número de empreendimentos		19	6	9
Estrato	Até R\$225 mil	6	3	7
	R\$ 225 a R\$ 350 mil	13	3	2
Área de terreno por faixas	até 1.000m ²	8	5	0
	de 1.000 a 2.000	8	0	2
	acima de 2.000m ²	3	1	7
Número de UHs (média)		233	126	320
Cota de terreno (média)		6,27	8,53	12,15
Remembramento dos lotes		não	não	sim
Tipologia de uso anterior do imóvel		estacionamento (9); comercial/serviços (6); misto resid + comercial (2); residencial (2); misto comercial + estacionamento (1);	estacionamento (3); igreja (1); residencial (1); comercial/serviços (1)	industrial/depósito (7); igreja (1); comercial/serviços (1)
Uso imediatamente anterior ao lançamento		estacionamento (10); comercial/serviços (5); residencial (2); misto resid + comercial (1); terreno vazio/sem uso (1)	estacionamento (3); igreja (1); residencial (1); comercial/serviços (1)	industrial/depósito (7); estacionamento (2)
Tipologia da edificação anterior		terreno vazio (6); edificação térrea (5); T+1 (5); galpão (1), T+2 (1); acima de T+4 (1)	galpão (3); terreno vazio (2); T+1 (1); igreja (1)	edificação térrea (3); terreno vazio (3); galpão (1); igreja (1); T+1 (1)
Zona de uso		ZC (6), ZEU (4), ZEIS-5 (3), ZEM (2), ZEIS-3(2), ZM (1), ZDE-1 (1)	ZC (3), ZEIS-3 (1), ZEM (1), ZEU (1)	ZEIS-3 (7), ZEM (1), ZM (1)
Vagas (predominante)		0	0	0 e 1

Tabela 2. Análise do histórico do terreno e tipologia de produtos lançados - por empreendimento.
Fonte: Elaboração própria, 2021, com base em Embraesp, 2018.

A Tabela 2 apresenta médias e índices extraídos empiricamente que permitem-nos analisar os principais elementos considerados pelas empresas para atuar na área central, elucidando o funcionamento da modelagem nos três tipos de produto dentro do estrato do segmento econômico: compactos, mistos e econômico popular.

Dos 34 empreendimentos lançados na Subprefeitura Sé, a maior parte deles (19) possui unidades compactas, 9 apresentam unidades do tipo econômico popular e 6 mistos (com unidades de 0 a 2 dorms). Os empreendimentos compactos concentram suas unidades no primeiro estrato, com unidades entre R\$255 mil e R\$350 mil, já nos econômicos populares predominam as unidades lançadas na faixa de preço do primeiro estrato (até R\$225 mil), enquanto os empreendimentos mistos dividem-se igualmente entre o primeiro e o segundo estrato.

Com relação à área de terreno, os empreendimentos mistos estão localizados predominantemente em terrenos com área de até 1.000 m², já os compactos, em sua maioria, foram lançados em terrenos com até 2.000 m², os econômicos populares, por sua vez, prevalecem em terrenos maiores, acima de 2.000 m². Esses terrenos maiores são resultantes de remembramentos de lotes, a única tipologia que apresentou junção de lotes foi a do econômico popular, apresentando inclusive uma situação de remembramento de 11 lotes.

A cota de terreno que traz a relação entre o número de unidades por área de terreno revela a larga concentração nos empreendimentos. Os compactos apresentam cota de terreno de 6,27, na sequência, os mistos com 8,53 e os econômicos populares com cota de terreno de 12,15. No caso do centro de São Paulo, a viabilidade desses produtos está apoiada em grande medida nessa larga concentração praticada nos empreendimentos.

O parâmetro de tipologia de uso anterior do imóvel revela a estrutura fundiária na qual recai essa produção imobiliária. Percebe-se que os empreendimentos econômicos populares, que estão localizados predominantemente no Distrito Cambuci e Bom Retiro foram implantados em imóveis que anteriormente apresentavam tipologia de uso industrial/depósito. Já os empreendimentos compactos e mistos prevalecem a tipologia de uso de estacionamentos. A análise da tipologia de uso imediatamente antes do lançamento permite constatar também a predominância de estacionamentos rotativos nas três tipologias. A tipologia de edificação existente no imóvel anteriormente ao empreendimento mostra que nos compactos e nos econômicos populares, os terrenos eram predominantemente vazios ou continham edificações térreas. Nos empreendimentos mistos, a maioria eram galpões ou terrenos vazios.

Há uma lógica de preparação da base fundiária no centro que se apoia na demolição de edificação com baixa taxa de aproveitamento do solo seguida pela extração de renda com atividades que não exigem investimento inicial (como estacionamento), período em que o terreno é oferecido no mercado (colocado à venda) e se insere numa fase de negociação. Essa atividade temporária, além de permitir a extração da renda, estabelece um pressuposto de preço mínimo para o terreno, associado com a localização e suas possibilidades de aproveitamento construtivo, posto que a proposta deve superar a rentabilidade obtida com tal atividade. Esta dinâmica ganha agilidade com a existência de empresas prestadoras de serviço de estacionamento que operam de forma rotativa, que alugam o imóvel, dispensando o proprietário de assumir os custos

de um novo uso. Esse procedimento permite também que se alargue o período em que o imóvel seja negociado, aumentando o período de especulação de preços, com vistas à maximização dos ganhos, que no caso do centro, em função das questões de espólio, inventários não realizados ou disputas judiciais sobre os imóveis, contribui para a viabilização de negócios e para a solução de pendências sobre o imóvel.

Nesse momento, são vislumbradas as vocações e a viabilidade de compra dos terrenos pelos promotores imobiliários e a emergência de negociação em patamares de preços elevados, bem como de propostas de permuta (física ou financeira), pode levar à superação de entraves ao atender os interesses do conjunto dos proprietários. Os acordos entre proprietários e promotores imobiliários na aquisição dos imóveis variam de caso a caso a depender das condições jurídicas, garantias e riscos envolvidos, além das predisposições das partes envolvidas. Num mercado onde há ganhos potenciais oriundos de rendas de monopólio por atributos de localização e morfológicos (posição na quadra, caminhabilidade, proximidade à infraestrutura de mobilidade urbana, entre outros), o proprietário tem muito poder de negociação e dispõe de empresas de consultoria nacionais e internacionais para a montagem do negócio, inclusive para viabilizar a captação de recursos no mercado de capitais. Entrevistas realizadas com representantes de empresas incorporadoras atuantes no segmento econômico na região apontam que os terrenos na área central não têm sido incluídos em seus *land banks*, o que reforça essa prática de negociação caso a caso.

Considerações finais

A investigação sobre a oferta residencial de produtos econômicos e sua relação com a base fundiária no centro de São Paulo evidenciou que a larga concentração de unidades e a larga escala da produção dos empreendimentos estruturam a modelagem do produto econômico nesta região. A possibilidade de incorporação de terrenos grandes com elevado aproveitamento construtivo viabiliza a larga escala e a massificação dos empreendimentos. Por outro lado, a verticalização acentuada com reduzida cota de terreno por unidade de tamanho diminuto permite a larga concentração e o aumento da densidade e se adequa à lotes de dimensões variadas, inclusive os menores sem remembramentos. Assim, a viabilidade do produto econômico no centro se apoia nessa dupla estratégia de maximização de ganhos, obtida pelo saldo resultante de um majorado número de propriedades por empreendimento.

A adoção da escala ampliada encontra respaldo na estrutura fundiária do Centro, quer pelos elementos urbanos remanescentes oriundos de parcelamentos antigos quer pelos remembramentos para recompor lotes ainda maiores. A diversificação da estrutura fundiária (áreas industriais, áreas consolidadas e lotes pequenos) dialoga com a diversificação das tipologias (compactos, mistos e econômico popular), apoiada nos usos historicamente heterogêneos do centro, possibilitando arranjos produtivos também heterogêneos.

O marco legal existente proporciona elevados coeficientes de aproveitamento do solo urbano ao demarcar as ZEIS, as ZEU e a OU Centro, que abrange quase a totalidade da coroa central na Sub-Sé. Já a menor cota de

terreno por unidade é possibilitada pela dispensa legal de vaga nos EHS e reduzidas dimensões dos apartamentos, pela ausência de parâmetros mínimos exigidos nas normativas do financiamento no âmbito do PMCMV.

Sem as normativas do financiamento no âmbito do PMCMV que estabelecessem parâmetros mínimos, em área útil ou número de dormitórios para as Faixas 2 e 3 do programa, diferentemente do Faixa 1, torna-se possível uma grande diversificação dos produtos, adotada pelas incorporadoras na modelagem de seus empreendimentos, revelando grande autonomia nas suas práticas. Além disso, a flexibilização da exigência legal pela legislação municipal, quanto ao número mínimo de vagas por unidade, contribuiu para o aquecimento da oferta de produtos econômicos nesta localidade, com áreas inferiores a 25 m², de 0-1 dormitório.

Relativiza-se, assim, uma visão funcionalista em torno da ociosidade imobiliária no Centro, que ocupa vários lugares - no campo das políticas públicas (incentivos fiscais e urbanísticos) - nas narrativas e discursos do setor imobiliário, no campo simbólico de construção social de imagens (de deterioração, estigmatização - desvalorização e legitimação das transformações urbanas).

Compreende-se que as propaladas “travas” presentes no Centro quanto ao acesso fundiário não se configuram, de forma generalizada, como restritoras da atuação do setor imobiliário residencial. Em contexto de crise econômica e relativa redução na disponibilidade de financiamento, os dados revelaram a forte atuação do setor na região. Neste período, a identificação de uma demanda solvabilizada atraída para este território garantiu a continuidade da oferta de produtos econômicos, altamente verticalizados e adensados, permitindo a exacerbação dos ganhos financeiros dos agentes promotores e proprietários fundiários.

Os atributos locacionais singulares relacionados às condições gerais de produção presentes no espaço urbano da região central garantem a extração de uma renda de monopólio, decorrente das condições de exclusividade presentes nesta localidade, que por sua vez repatamariza os gradientes de preços dos produtos econômicos nas demais regiões da cidade, orientando a atuação do setor imobiliário residencial.

Na viabilização da oferta residencial de produtos econômicos na área central, observou-se o atendimento de três condicionantes fundamentais: (i) a existência de uma demanda solvabilizada, constituída por um público de renda média e média-baixa e grupos sociais específicos (compradores e locatários), como trabalhadores jovens, profissionais liberais, estudantes e aposentados, atraídos por imóveis bem localizados e amplamente conectados à infraestrutura de mobilidade, espaços e equipamentos de cultura, lazer, serviços e comércio abundantes; além de investidores (pessoas físicas ou empresas de locação de curta ou longa permanência), inclusive para segunda residência; (ii) a disponibilidade de financiamento para produtos econômicos, destacadamente no âmbito do PMCMV; e (iii) a incidência de uma regulação urbana permissiva quanto ao uso e ocupação do solo urbano (sem a previsão de cobrança pelo uso de potencial construtivo adicional) que permite a redução da cota de terreno por unidade e um elevado adensamento construtivo, possibilitando a larga escala e a larga concentração nos empreendimentos.

As áreas demarcadas como ZEIS no Centro, com empreendimentos econômicos, diferentemente dos objetivos previstos de reservar terrenos para provisão habitacional direcionada à população de baixa renda, têm sido

utilizadas segundo interesses do setor imobiliário, com reduzido diálogo com a política habitacional, inclusive pela falta de controle e monitoramento sobre a destinação das unidades produzidas.

Nota-se, mais recentemente, um movimento de elevação dos preços fundiários, que se soma a novas tendências nas dinâmicas imobiliárias da área central, como alterações nos tipos edificados e no perfil de seus moradores, o aumento do interesse do setor imobiliário pela reabilitação de edifícios (retrofit) e o fortalecimento de um novo nicho em expansão do mercado de locação (de curta permanência via plataforma digital), que se evidencia como mais um dos engates do mercado imobiliário com o mercado de capitais. Interessa também investigar os impactos desses processos sobre as condições de acesso à moradia, sobretudo para a população de mais baixa renda.

Referências bibliográficas

AKAISHI, A. G. (2022). A Herança Mercantil: os entraves dos imóveis ociosos no centro de São Paulo. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2022.

BOMFIM, V. C. Os espaços edificados vazios na área central da Cidade de São Paulo e a dinâmica urbana. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, 2004.

BRASIL. GOVERNO FEDERAL. Ministério do Trabalho e Previdência. Relação Anual de Informações Sociais. 2018

CASTRO, C. M. P., SIGOLO, L. M. (2021). A oferta residencial na retração imobiliária da metrópole paulistana nos anos 2000. Caderno Metrópoles (PUC-SP), v. 24, n. 53, p. 225-255, nov. 2021.

CLICHEVSKY, N. Tierra vacante em cidades latinoamericanas. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 2002

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo de 2010. Disponível em: <https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/default.shtm>. Acesso em: 22 mar. 2019.

KARA JOSÉ, B. A Popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. Tese (Doutorado). São Paulo: FAU-USP, 2010.

MARICATO, E. Nó da terra. Revista Piauí, Rio de Janeiro, p. 34 – 35, 02 jun. 2008.

NAKANO, K.; CAMPOS, C. M.; ROLNIK, R.. Dinâmica dos subespaços na área central de São Paulo. In: COMIN, Alvaro A.; SOMEKH, Nadia (Orgs.). Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo: PMSP/Cebrap/CEM, 2004. p. 123-158.

SÃO PAULO (PREFEITURA). Lei municipal n.º12.349, de 06 de junho de 1997. Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências (Operação Urbana Centro)

SÃO PAULO (PREFEITURA). Lei Municipal n.º 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei n.º 13.430/2002

SÃO PAULO. PREFEITURA DE SÃO PAULO/SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL. (2019). Censo da População em Situação de Rua da Cidade de São Paulo, 2019.

SÍGOLO, L. O boom imobiliário na metrópole paulistana: o avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial. Tese (Doutorado). USP, São Paulo.

SILVA, H. M. B. (coord.) Relatório da Pesquisa Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo. Relatório Final. LILP/Labhab, 2006.

SILVA, H. M. B.; SIGOLO, L. Oportunidades e Limites para a produção de habitação de interesse social no centro de São Paulo. LILP, 2007.

VANNUCHI, L. V. B. O centro & os centros: produção e feitura da cidade em disputa. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2020.

VILLAÇA, F. A terra como capital (ou a Terra-localização). In: VILLAÇA, F.. Reflexões sobre as cidades brasileiras. Studio Nobel: São Paulo, 2012.

ⁱ composta pelos distritos Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé.

ⁱⁱ Nesta investigação, adotou-se como segmento econômico o conjunto da oferta de unidades com preços de até US\$100 mil, equivalentes a R\$350 mil, em 2015. Após o lançamento do PMCMV em 2009, essa oferta foi subdividida em dois estratos: o primeiro (1°) estrato, relativo aos produtos nas faixas 2 e 3 do Programa; e o segundo (2°) estrato, acima deste, e até R\$350 mil.

ⁱⁱⁱ Fonte: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=4064> Acesso em: 18 jul. 2021.

^{iv} Sobre isso, ver: LILP/LABHAB (2006); Silva e Sigolo (2007), Kara José (2010) entre outros.

^v Nesta pesquisa, entende-se o termo “imóveis ociosos” e “ociosidade imobiliária” como o estoque de imóveis que foram identificados pela Prefeitura do Município de São Paulo em situação de descumprimento à Função Social da Propriedade e assim passíveis de aplicação do instrumento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórias (PEUC), conforme Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050/2014, art. 96).

^{vi} Decreto Municipal nº 55.638/2014

^{vii} Os edifícios notificados totalizam 777 notificações pela PMSP, no entanto parte deles refere-se a um único edifício com várias inscrições cadastrais, portanto o número reduz.

^{viii} Sobre isso, ver AKAISHI (2022).

^{ix} No âmbito desta pesquisa, não foram analisadas as unidades habitacionais do Minha Casa Minha Vida - Faixa 1, Entidades e FAR.