



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



Os proprietários de imóveis ociosos no centro de São Paulo¹

Ana Gabriela Akaishi

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

Sessão Temática 05: Direito à cidade e habitação no Brasil

Resumo. *Este artigo visa compreender quem são os proprietários de imóveis ociosos no centro de São Paulo, questão central para entender mais profundamente os entraves e conflitos em torno do acesso à terra na região. Pretende-se identificar os diferentes perfis de proprietários e caracterizá-los de acordo com suas diversas lógicas, práticas, funções e racionalidades subjacentes a gestão fundiária-imobiliária de seu patrimônio ocioso. A análise parte dos proprietários de imóveis notificados para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias (PEUC), entre 2014 e 2021, localizados no perímetro da Operação Urbana Centro (Lei Municipal n° 12.349/1997). A metodologia combina pesquisa empírica de caracterização dos imóveis ociosos e dos seus proprietários a partir de bases de dados públicas, com pesquisas históricas sobre os principais grupos familiares e empresariais que detém imóveis. Parte-se da premissa de que esses proprietários carregam raízes históricas e geracionais, vinculadas a capitais familiares antigos, de caráter mercantil, aplicados inicialmente em prédios de aluguel.*

Palavras-chave: Proprietários de imóveis; Ociosidade imobiliária; Centro de São Paulo; Capital Mercantil.

The owners of idle properties in downtown São Paulo

Abstract. *This article aims to understand who are the landowners of idle property in downtown São Paulo, a central question for a deeper understanding of the obstacles and conflicts surrounding access to land in the region. It aims to identify the different profiles of property owners and to characterize them according to their different logics, practices, functions and rationalities underlying the land and real estate management of their idle assets. The analysis starts from the owners of properties notified for Compulsory Subdivision, Building or Utilization of land (CSBU), between 2014 and 2021, located in the perimeter of the Urban Center Operation (Municipal Law No. 12.349/1997). The methodology combines empirical research to characterize idle properties and their owners from public databases, with historical research on the main family and business groups that own properties. It is based on the premise that these owners have historical and generational roots, linked to old family capital of a mercantile nature, initially invested in rental buildings.*

Keywords: Landowners; Property vacancy; São Paulo central area; Mercantile capital

¹ Este artigo apresenta alguns resultados da pesquisa de doutorado intitulada “A herança mercantil: os entraves dos imóveis ociosos no centro de São Paulo” (AKAISHI, 2022), realizada com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.

Los propietarios de inmuebles vacíos en el centro de São Paulo

Resumen. Este artículo pretende entender quiénes son los propietarios de inmuebles ociosos en el centro de São Paulo, cuestión central para comprender en profundidad los obstáculos y conflictos que rodean el acceso a la tierra en la región. El objetivo es identificar los distintos perfiles de propietarios y caracterizarlos en función de sus diferentes lógicas, prácticas, funciones y racionalidades subyacentes a la gestión territorial y patrimonial de sus activos ociosos. El análisis parte de los propietarios de inmuebles notificados para Parcelación, Edificación o Uso Obligatorio (PEUC) entre 2014 y 2021, localizados en el perímetro de la Operación Urbana Centro (Ley Municipal nº 12.349/1997). La metodología combina la investigación empírica para caracterizar los inmuebles ociosos y sus propietarios a partir de bases de datos públicas, con la investigación histórica sobre los principales grupos familiares y empresariales propietarios de inmuebles. Se basa en la premisa de que estos propietarios tienen raíces históricas y generacionales, vinculadas a antiguos capitales familiares de carácter mercantil, invertidos inicialmente en edificios de alquiler.

Palabras clave: Propietarios; ociosidad inmobiliaria; centro de São Paulo; capital mercantil.

Introdução

Este trabalho parte do entendimento de que as crises urbanas são resultado da luta travada a partir das relações oriundas da luta de classes entre capital e trabalho na produção do ambiente construído (HARVEY, 1982). As cidades brasileiras guardam, ainda, a peculiaridade de lidarem com os desafios relacionados a sua herança histórica colonial, como o patrimonialismo e o clientelismo (traços da formação nacional do Brasil), além de sua inserção no capitalismo periférico.

Uma das expressões dessa luta se trata da enorme desigualdade socioespacial das nossas cidades, segundo IBGE (2010), 6% da população brasileira reside em aglomerados subnormais, o equivalente a 3,2 milhões de domicílios particulares permanentes ocupados e 11,4 milhões de pessoas, sendo que 88,6% destes domicílios estão concentrados nas regiões metropolitanas, ainda que considerando a realidade, estes dados possam estar subdimensionados. A expressão dessa desigualdade na cidade de São Paulo, com população de mais de onze milhões de habitantes e déficit habitacional de mais de 450 mil domicílios (IBGE, 2010) pode ser percebida principalmente pela contradição entre as áreas centrais - onde concentram-se a maior parte dos empregos, serviços, equipamentos públicos e transporte coletivo - e as áreas periféricas, onde reside a maioria da população que se desloca diariamente por horas até seu local de trabalho. Os mais de 290 mil domicílios vagos (IBGE, 2010), entre apartamentos fechados ou abandonados e terrenos vazios, são o retrato desta contradição, já que estão concentrados majoritariamente na região central da cidade.

A concentração de terras rurais e urbanas está no cerne dessa questão, imperando o que Maricato (2008) define como “o nó da terra”. Não foi por falta de planejamento e de 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, 2001), 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 principal aspecto pelo qual se explica a desigualdade

urbana e a segregação socioespacial tão característicos dos centros urbanos brasileiros.

A investigação deste artigo parte da premissa de que é de extrema importância conhecer quem são os proprietários dos imóveis ociosos, questão central para entender mais profundamente os entraves e conflitos em torno do acesso à terra na região central. Esses proprietários carregam raízes históricas e geracionais, vinculadas a capitais familiares antigos, de caráter mercantil, aplicados inicialmente em prédios de aluguel. A herança desse patrimônio transmitida a novas gerações e a novos agentes engendra entraves específicos à circulação desses bens e tem relação com a ociosidade do patrimônio.

A região definida para estudo nesta pesquisa é uma porção do território da região central da cidade muito estratégica, a Operação Urbana Centro (Lei municipal n.º 12.349/1997), objeto de diversas leis e programas públicos, especialmente a partir da década de 1990, para incentivar as atividades imobiliárias para reverter o quadro de abandono e excessiva popularização da região. A delimitação dessa área se deu em 1997, completamente definida pela Associação Viva o Centro, com forte 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.

1. A ociosidade imobiliária: caracterizando o problema

Na cidade de São Paulo, a partir da década de 1950, ocorre um deslocamento do capital especializado - grandes empresas prestadoras de serviços, instituições financeiras e de incorporação imobiliária – partindo do centro histórico em direção às outras fronteiras do mercado, mais dinâmicas, sobretudo em direção ao quadrante sudoeste da cidade (VILLAÇA, 2001). Desde então, importantes estudosⁱ 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. Contudo, a população mais pobre – que geralmente trabalha na região - não tem conseguido acessar o mercado habitacional desta área ou lá permanecer, acaba sendo expulsa para as áreas mais precárias e desvalorizadas da cidade, reforçando a leitura contraditória desse território central entre a grande oferta de infraestrutura, serviços, transportes, empregos e a pouca oferta habitacional, sobretudo para população de baixa renda.

Sendo assim, a saída do capital do centro, a pouca oferta de moradia para população de baixa renda e a concentração da ociosidade imobiliária são a um só tempo fenômenos específicos e partes constituintes da dinâmica socioespacial da região central. Temática que assume importância cada vez maior no contexto de aumento do preço de imóveis, pandemia de COVID-19, crescimento exponencial da população urbana, expansão territorial das cidades e aumento do déficit habitacional.

O 'estoque ocioso' corresponde ao estoque fundiário-imobiliário passível de parcelamento, edificação ou utilização, localizado em área infra estruturada, onde há demanda para utilização, mas também maior disputa e dificuldade de

acesso ao solo urbano disponível (BRAJATO, 2021), considerando tanto prédios como terrenos.

No município de São Paulo, a revisão do Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal n° 16.050/2014) definiu em definitivo o perfil dos instrumentos urbanísticos da função social da propriedade, estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, especificamente aqueles de combate à ociosidade de imóveis - o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) e o IPTU progressivo no Tempo – e para isso estabeleceu tipologias de imóveis considerados como ociosos na cidade.

São eles: (i) Imóvel Não Edificado: lotes e glebas com área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado seja igual a 0 (zero); (ii) Imóvel Subutilizado: lotes e glebas com área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir um mínimo definido para a zona em que se situam (equivalente a 0,2 na maioria das situações); e (iii) Imóvel Não Utilizado: imóveis edificados que tenham no mínimo 60% (sessenta por cento) de sua área construída ou de suas unidades condominiais desocupadas há mais de 1 (um) ano (Lei Municipal n° 16.050/2014, arts. 92 a 95).

Para cumprir a função social da propriedade, os proprietários desses imóveis, que foram notificados pela Prefeitura de São Paulo, têm o prazo de um ano para, no caso dos imóveis subutilizados e não edificados, protocolarem projeto de parcelamento ou edificação nova, após o Alvará de Execução expedido tem a obrigação de iniciar as obras em até dois anos e concluí-las em até 3 anos. No caso dos imóveis não utilizados, os proprietários precisam comprovar a plena utilização do imóvel em até um ano.

Para a elaboração do Censo Demográfico, o IBGE adota o termo ‘domicílios vagos’ para caracterizar o “domicílio particular permanente que não tem morador na data de referência, mesmo que, posteriormente, durante o período da coleta, tenha sido ocupado” (IBGE, 2010). São realizadas três tentativas pelo recenseador e caso não encontre o morador, considera-se o domicílio vagoⁱⁱ. São exemplos: imóveis à venda, imóveis para alugar ou sem moradores nessa data. Esta classificação abarca apenas domicílios, isto é, não são incorporados os estabelecimentos comerciais, de serviços, equipamentos, nem terrenos sem edificações, portanto este dado restringe-se apenas à vacância de imóveis residenciais.

A quantificação do Censo Demográfico do IBGE demonstra o significativo número de imóveis vazios em algumas das principais metrópoles brasileiras, e que estão concentrados, principalmente, em áreas centrais antigas.

Município	Total de domicílios	Total de domicílios vagos	% sobre o estoque total
São Paulo	3.576.864	293.621	8%
Rio de Janeiro	2.146.340	193.682	9%
Salvador	860.410	77.945	9%
Belo Horizonte	762.752	65.545	9%
Brasília - DF	774.922	62.977	8%
Fortaleza	711.470	53.327	7%
Goiânia	423.297	49.389	12%

Porto Alegre	508.813	48.934	10%
Curitiba	576.211	46.898	8%
Manaus	461.483	44.430	10%

Tabela 1. Municípios brasileiros com maior número de domicílios ociosos (vagos + fechados).
Fonte: IBGE, 2010.

A análise dos Censos de 2000 e 2010 para o município de São Paulo, demonstra que a taxa de vacância residencial, caracterizada pela relação em porcentagem do número de domicílios vagos pelo número de domicílios totais decresceu 30% no período. Todos os distritos apresentaram diminuição da vacância. As maiores reduções percentuais ocorreram em Sé, República, Brás, Pari e Santa Cecília (PMSP/SMDU, 2014).

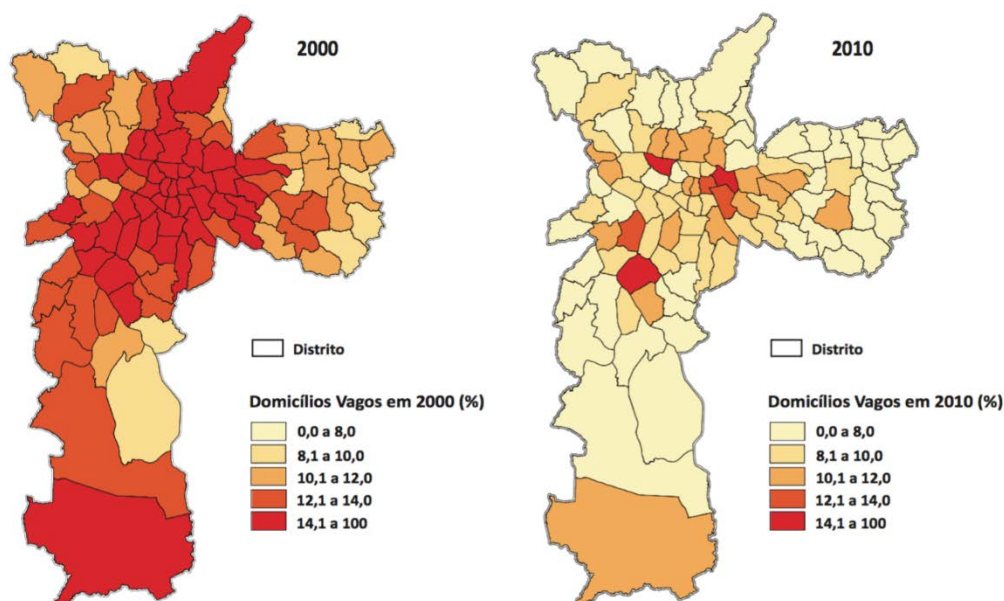


Figura 1. Distribuição dos domicílios vagos. Município de São Paulo. 2000 – 2010. Fonte: PMSP/SMUL, 2014 - IBGE, Censos 2000 e 2010.

No caso da área central, embora a taxa de vacância ainda seja elevada, a queda foi mais acentuada. Kara José (2010) atribui a diminuição de terrenos vazios no centro por um aquecimento da dinâmica construtiva e também ao crescimento de estacionamentos e edifícios garagens, que foi o tipo de uso que apresentou maior taxa de crescimento entre 1991 e 2008.

No entanto, cabe lembrar que o centro da cidade possui especificidades no seu parque construído que os dados do Censo não capturam, por exemplo, o levantamento realizado por Bomfim (2004) demonstra que, no caso de imóveis comerciais, a vacância chegava a 20% na região central, assim, o olhar para os domicílios vagos, na análise dos dados censitários, não revela o cenário da vacância total – residencial e principalmente comercial – da região.

De todo modo, a diminuição da vacância no centro é um dado importante pois pode também ser interpretado como a dinamização imobiliária na região, demonstrando que esses imóveis anteriormente vagos estão sendo reinseridos no mercado residencial formalⁱⁱⁱ. Vale considerar também que desde o início da década de 2000, vários imóveis na região foram comprados pela administração pública estadual e municipal e algumas iniciativas de empreendimentos de

reabilitação de prédios para uso residencial de classe média, além de programas públicos estaduais (PAC-CDHU) e municipais (PAR) com projetos de habitação de interesse social em imóveis no centro (KARA JOSÉ, 2010).

Por outro lado, no cenário de ociosidade imobiliária na região, levantado e analisado na pesquisa empírica, destaca-se a tipologia de prédios de escritórios com ou sem lojas no térreo, representando 28% dos imóveis ociosos da região. Esses edifícios carregam entraves específicos, pois, a maioria deles (85%) são propriedade de um único dono – edifícios monousuários – construídos, para fins de locação, numa época em que a região recebia muitas sedes de empresas de grande porte. Com a saída dessas empresas do Centro, esse parque construído monousuário tornou-se ocioso e obsoleto: além de as instalações prediais estarem desatualizadas, não há demanda para locação ou compra de um edifício inteiro.



Figura 2. Edifício na Av. Ipiranga, 785. Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020



Figura 3. Rua Boa Vista, 228. Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020

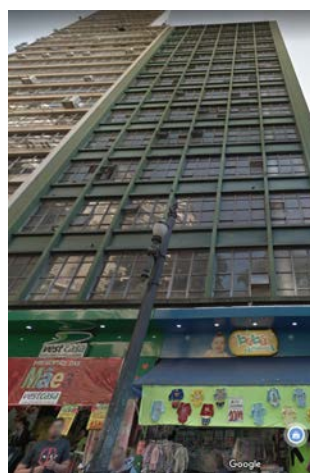


Figura 4. Rua General Carneiro, 31. Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020

Com o objetivo de inibir a retenção e a especulação imobiliárias, induzindo o uso e a ocupação de imóveis ociosos em áreas infraestruturadas, o Estatuto da Cidade prevê importantes instrumentos urbanísticos, tais como o PEUC e sucedâneos, tratados neste artigo, como mecanismos de inibir e sancionar os proprietários que deixam seus imóveis subutilizados, fechados ou abandonados.

No entanto, é de extrema importância que certos mitos sejam desconstruídos. A mera crença de que a aplicação dos instrumentos urbanísticos leva ao cumprimento da função social da propriedade e a democratização do acesso à terra leva a entender que esses objetivos seriam alcançados com a implementação desses instrumentos.

A pesquisa realizada joga luz nos resultados de aplicação do instrumento do PEUC no centro de São Paulo, região prioritária da atuação pública, onde 20% dos imóveis notificados para PEUC cumpriram o atendimento à função social da propriedade, seja porque atenderam a obrigação estabelecida ou porque tiveram suas notificações canceladas por impugnação ou recursos deferidos. No entanto, nenhum deles foi convertido para Habitação de Interesse

Social. O que demonstra que regulamentar leis e instrumentos e deixar os promotores atuarem conforme suas lógicas não trazem soluções efetivas.

1.1 A região da Operação Urbana Centro

Foi adotado como recorte espacial de análise o centro da cidade de São Paulo, definido pelo perímetro da Operação Urbana Centro por ser uma área que vem, ao longo das últimas décadas, apresentando muitos imóveis ociosos – inclusive definido como perímetro prioritário de aplicação do instrumento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)^{iv}, concentrando, até junho de 2020, 40% dos imóveis notificados – e, ao mesmo tempo, sendo alvo de inúmeros programas públicos de “revitalização” ou “reabilitação” urbana.

Nesse perímetro, de 2014 a 2020, foram notificados 666 imóveis para PEUC^v, sendo 84% edificações vazias ou abandonadas, presentes em 82 edifícios diferentes, e 16% são terrenos sem nenhuma edificação ou com área construída abaixo do Coeficiente de Aproveitamento mínimo definido na região, que totaliza mais de 61 mil m². A caracterização desses imóveis permite identificar e entender o cenário da ociosidade presente no centro de São Paulo. Para isso, aqui foram utilizadas duas bases de dados para o levantamento de julho de 2020: (i) Lista de imóveis notificados em virtude do descumprimento da Função Social da Propriedade e (ii) o Cadastro Territorial Predial de Conservação e Limpeza (TPCL), ambos disponíveis no Portal Geosampa da Prefeitura de São Paulo.

Considerando 82 edifícios e 72 terrenos ociosos, nesse universo de 154 imóveis ociosos no perímetro da OU Centro, a maior parcela corresponde a prédios de escritórios (28%) e estacionamentos térreos (23%), havendo, ainda, parcela significativa correspondendo a imóveis comerciais ou de serviços. Constata-se que os edifícios não utilizados estão presentes de forma significativa no miolo da região, representada pelo Centro Histórico e em eixos viários, como a Avenida Rangel Pestana (a leste da OU Centro) e Avenida São João e Avenida Rio Branco (a noroeste). Os terrenos não edificados e subutilizados encontram-se espalhados, mas, preferencialmente, nas áreas mais ao limite do perímetro da OU Centro.



Mapa 2. Imóveis ociosos no perímetro da OU Centro – Edifícios e terrenos. Fonte: Elaborado por Luiza Martins e Ana Gabriela Akaishi, com base em SMUL/PMSP, 2021.

Em 2016, a Prefeitura de São Paulo disponibilizou publicamente – de forma inovadora –, no Portal de Informações Geográficas e Geoespaciais da Prefeitura de São Paulo (GEOSAMPA), a base de dados do cadastro fiscal imobiliário da cidade em formato de dados abertos sob licença livre, sem necessidade de autorização prévia. Essas informações estão disponibilizadas para todos os imóveis cadastrados sujeitos ao IPTU na cidade de São Paulo, o que totaliza um universo de 3.316.608 registros. O levantamento e sistematização dos dados realizados sobre os proprietários dos imóveis ociosos utilizou essa base de dados, com o recorte para os imóveis que haviam sido notificados para fins de PEUC no território da Operação Urbana Centro.

2. O arcaico setor proprietário rentista imobiliário

Os caminhos para a leitura dos conflitos, disputas e contradições do centro da cidade de São Paulo percorrem este artigo pela chave da interpretação que faz dos proprietários dos imóveis ociosos. Os estudos e pesquisas realizados anteriormente têm-se utilizado, frequentemente, para estudo da ociosidade de imóveis, de categorias de análise referentes a tipologias de imóveis, sua localização e inserção na cidade, as potencialidades para conversão a empreendimentos imobiliários e a relação com a dinâmica do mercado imobiliário - no sentido de trazer indicações da atividade maior ou menor do setor na região ou de possibilidade de reabilitação de edifícios para habitação de interesse social. Assim, o olhar proposto aqui é voltado para os proprietários dos imóveis ociosos e insere-se como uma nova categoria de análise e chave interpretativa para o fenômeno, complementando e contribuindo

para o debate atual, de maneira a revelar de forma mais profunda a complexidade do controle fundiário no centro de São Paulo.

Um dos pressupostos subjacentes à esta análise era o de que haveria a concentração de propriedades em poucos donos nessa região da cidade, o que poderia sinalizar os entraves existentes na retenção de terras. No entanto, de partida, constatou-se que as propriedades são pulverizadas, 78% dos proprietários levantados possuem um único imóvel na região, indicando que a quantidade de imóveis não revelou questões relevantes para a pesquisa e os proprietários precisariam ser pormenorizados por outra categoria de análise, definida pelo recorte dos 50 imóveis com maior valor venal no Centro, determinado na Planta Genérica de Valores (PGV).

Com isso, constata-se que existem 45 proprietários diferentes para esses 50 imóveis elencados: 20 são pessoas físicas, ou seja, têm o imóvel registrado em nome próprio, e 30 são pessoas jurídicas, registradas em nome de empresas.

O patrimônio imobiliário e fundiário ocioso de maior valor venal do centro de São Paulo está na mão do capital comercial/ mercantil, dos herdeiros rentistas e de instituições religiosas, representando 74% dos imóveis analisados, conforme tabela 2.

Grupos	Número de proprietários	%
Comércio Varejista	17	38%
Rentistas / Herdeiros	8	18%
Serviços - Instituições Religiosas e Associações Beneficentes	8	18%
Serviços - Garagem e estacionamentos de Veículos	4	9%
Serviços - Sistema bancário e financeiro	3	7%
Serviços - Imobiliária / Construtora	2	4%
Serviços - Corretagem de seguros	1	2%
Sem enquadramento específico	2	4%
TOTAL	45	100%

Tabela 2. Grupos de proprietários na amostra dos estudos de caso. Fonte: Elaborado pela autora.

Denominou-se este grupo – comércio varejista, rentistas/herdeiros e associações religiosas e beneficentes - como o **arcaico setor proprietário rentista imobiliário**, que está presente desde o início da urbanização, somados a uma burguesia que, no século XX, dominava um complexo mercantil hegemonicamente nacional (LESSA e DAIN, 1983), evidenciando que o controle fundiário do centro de São Paulo é dominado por um capital tradicional ligado a atividades comerciais e por atores sociais vinculados ao processo histórico de urbanização, o que remete a um padrão de propriedade mais antiga. Territorialmente, esse patrimônio de maior valor venal caracterizado, está concentrado no Centro Histórico e em direção ao eixo dos Campos Elísios, regiões historicamente apropriadas pela elite.



Mapa 3. Localização dos imóveis no perímetro da OU Centro. Fonte: Elaborado por Luiza Martins e Ana Gabriela Akaishi, com base em Geosampa, PMSP, 2019.

Desse modo, a teoria de capital mercantil desenvolvida por Cano (2011)^{vi} aplica-se como chave teórica-interpretativa na compreensão da atuação desses proprietários de imóveis, bem como na problematização da entrada desse capital mercantil no imobiliário, com a aplicação de excedentes de lucros em investimentos para renda de aluguel, questão desenvolvida principalmente por Lessa (1985) e por Lessa e Dain (1983).

“Precisamos pesquisar seus métodos, artifícios ilícitos de valorização e instrumentos de reprodução econômica e política, os instintos conservadores que regem o comportamento em geral reacionário dessa fração detentora de riqueza em variadas formas. É necessário entender sua substância, ver, coerente com seus princípios, como constituem sua estrutura e dinâmica e procurar entender suas propriedades distintas. Averiguar concretamente sua composição e cunho especulativo e rentista” (CANO, 2011, p.187).

A herança dessa produção mercantil manifesta-se materialmente no patrimônio imobiliário que se encontra no centro de São Paulo. Essa herança está, hoje, em mãos de herdeiros, que atuam de forma particular na manutenção da rentabilização desses ativos, mantendo um expressivo parque construído ocioso na região central. As novas gerações herdeiras desse patrimônio acabam desligando-se desse papel, fazendo surgir novos atores não ligados à produção imobiliária e os imóveis ociosos estabelecem-se como uma trava para a reabilitação ou renovação do centro.

3. Um retrato dos perfis dos proprietários de imóveis ociosos

O processo investigativo em torno desse grupo hegemônico - setor proprietário-rentista-imobiliário – iluminou nuances e especificidades de sub-grupos de proprietários que compõe esse setor, compreendendo-se que não

existe apenas uma lógica preponderante nesses proprietários de imóveis ociosos, justamente porque a inserção do capital no território resulta em trajetórias diferentes, exatamente em função de como esse processo se realiza dentro de determinados espaços, com determinadas características específicas. No caso do Centro de São Paulo, com características peculiares, dentre as quais, esta pesquisa enfatizou a estrutura fundiária da área central.

Ao longo da história, o entrelaçamento dos tempos desses capitais e desses agentes envolvidos produzem e reproduzem esse território, podendo, a um só tempo, viabilizar e inviabilizar determinados projetos políticos de apropriação do solo urbano.

A pluralidade de lógicas que permeia a gestão fundiária-imobiliária no Centro de São Paulo é o que provoca a reflexão sobre práticas diversas que implicam em conflitos específicos com o uso capitalista da terra que, neste artigo, ao final, não são reduzidas ao conflito das lógicas entre o capital mercantil e o capital fundiário-imobiliário. Pelo contrário, dão margem à exploração de lógicas, práticas, funções e racionalidades diversas subjacentes aos proprietários de imóveis ociosos do Centro de São Paulo.

Algumas dimensões de análise levantadas empiricamente nesta pesquisa dão insumos para a caracterização dessas tipologias e abrem novos canais de debate a partir do caso do centro de São Paulo, tais como: as relações sociais envolvidas, as fontes de investimento, a finalidade do investimento (valor de uso ou valor de troca), o horizonte temporal da rentabilização considerando o retorno financeiro, dentre outras.

3.1 Proprietários corporativos

Algumas tipologias de proprietários se mostraram mais evidentes na gestão fundiária-imobiliária do Centro de São Paulo. Os ‘proprietários corporativos’, cuja fonte de investimento no setor fundiário-imobiliário está no excedente produzido em outro setor econômico, com a lógica subjacente de mudar o capital acumulado para outro tipo de investimento lucrativo e seguro. Essa tipologia apresentou-se com expressividade, representando 42% do total da amostra, que atuam no ramo de eletrônicos, calçados, ferragens e ferramentas, confecção, movelaria, lojas de departamento, comércio internacional, cerealista, destacando-se empresas como Lojas Marabraz, World Tennis, Depósito de Meias São Jorge, entre outras, apresentadas a seguir.

Soma-se, à título de exemplo, a empresa Savoy Imobiliária e Construtora, proprietária de inúmeros imóveis na cidade, sendo identificada como “*a discreta dona de São Paulo*”, que opera principalmente no ramo de shoppings centers, com inúmeros empreendimentos na capital e interior do Estado. No que diz respeito ao patrimônio imobiliário do centro, carrega o estigma de não comercializar seus prédios e terrenos fechados, apresentando características de passividade em torno desses imóveis.

A *LP Administradora de Bens Ltda*, proprietária dos imóveis no Largo do Paissandu e na Rua Vinte e Quatro de Maio, presentes na listagem da pesquisa, tem como sócios, membros da Família Fares, de origem libanesa, donos da rede de *Lojas Marabraz*. O patriarca da família, chegou ao Brasil em 1952, de navio, fugindo do conflito árabe-israelense, que começara quatro anos antes. Em São

Paulo, trabalhou como mascate, vendendo artigos de cama, mesa e banho, nas ruas da Zona Norte. Em 1972, comprou um terreno na Avenida Parada Pinto, na Zona Norte, onde construiu o prédio, abriu, no térreo, sua primeira loja de móveis, a Credi-Fares e, nos pisos superiores, duas residências. Uma para morar com sua família e outra para locação.

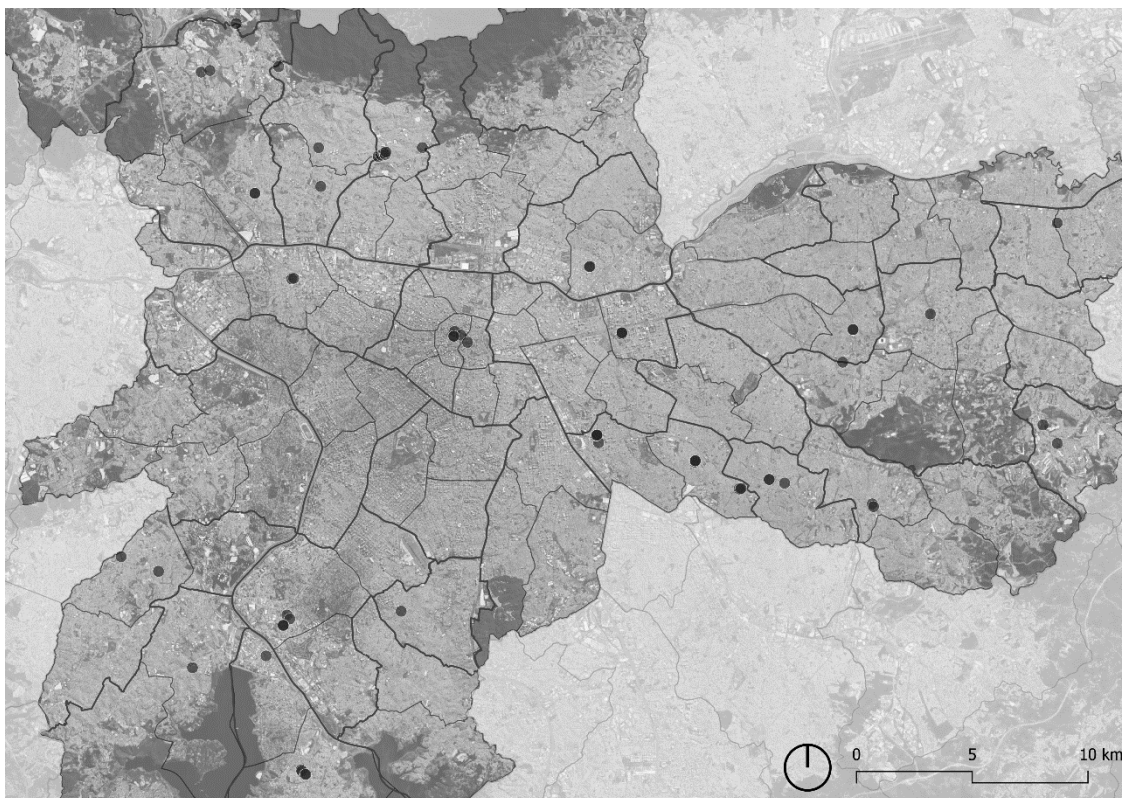
O patriarca morreu precocemente, aos 48 anos de idade, e coube aos filhos assumirem a empresa, no fim dos anos 1970. Eles abriram muitas lojas pela periferia e região metropolitana de São Paulo, oferecendo crédito às classes mais baixas. Contrataram como garotos-propaganda, os sertanejos Zezé di Camargo e Luciano, que passaram a entoar melodicamente o *slogan* "Lojas Marabraz, preço menor, ninguém faz" em propagandas televisivas repetidas, à exaustão, no fim dos anos 1990^{vii}.

Um dos irmãos, médico cardiologista, fundou, em 1988, no bairro da Vila Nova Cachoeirinha, uma rede de clínicas médicas populares, para pessoas com dificuldades financeiras. A Clínica Fares conta hoje com mais de 340 consultórios espalhados na Vila Nova Cachoeirinha, Largo Treze - no bairro de Santo Amaro -, Penha e no calçadão de Osasco. A clínica teve faturamento de R\$ 60 milhões, em 2016^{viii}

A grande imprensa noticia a contenda judicial que a família está enfrentando pelo patrimônio da empresa: um dos irmãos, Fábio, afastado da empresa, contra os três que a comandam, Jamel, Nasser e Adiel. Agora, uma nova geração — Abdul e Ali, filhos do primogênito, Fábio — resolveu entrar na disputa.

“O patrimônio em jogo é considerável: a rede varejista, com sede em São Paulo, possui 132 lojas e, segundo estimativas de mercado, fatura 1 bilhão de reais e lucra 60 milhões por ano. No capítulo mais recente do imbróglio familiar, Abdul e Ali brigam na Justiça, desde o fim de abril, por 10% do valor da marca Marabraz — uma fortuna na casa dos 50 milhões de reais. Em processos que correm na 17.ª Vara Cível de São Paulo, eles alegam que os tios Jamel, Nasser e Adiel recorreram a “falsificação de assinaturas e manipulação de documento”, tanto para afastá-los de sua parte no negócio, quanto para dilapidar sua herança, nesse caso usando uma procuração vencida da avó, Hajar Fares — por sinal, os netos reclamam de não poder ter acesso a ela”^{ix}

Só em nome próprio da empresa *LP Administradora de Bens*, há 77 imóveis registrados na cidade. Estão localizados prioritariamente na zona norte, ou em regiões periféricas e caracterizam-se por terrenos vazios ou utilizados como estacionamentos rotativos e por unidades da *Loja Marabraz*. A maior parte são imóveis comerciais.



Mapa 4. Imóveis da LP Administradora de Bens Ltda no município de São Paulo. Fonte: Elaborado por Luiza Martins e Ana Gabriela Akaishi com base em Geosampa, 2018.

Em 2010, a família Fares arrematou a marca Mappin, em um leilão, por R\$ 5 milhões, e, até o presente momento, não revelou sobre o futuro que dará a uma das mais tradicionais varejistas do país.

Outro exemplo de destaque é a *DMSJ Administração e Participações Ltda* que é a responsável pelo patrimônio imobiliário da empresa *Depósito de Meias São Jorge*, loja tradicional da região da Rua 25 de Março, uma das maiores distribuidoras de meias e moda íntima do país. A história dessa família descendente de libaneses que se tornou comerciante é bastante parecida com a de outras famílias vindas daquele país. Os irmãos gêmeos Feiad e Salvador Dib, fundadores da loja, começaram a trabalhar muito jovens, como ambulantes, para ajudar a mãe, imigrante do Líbano, devota de São Jorge, que veio ao Brasil em busca de melhores oportunidades e ficou viúva quando os filhos tinham apenas dois anos. Os gêmeos começaram a vender meias em feiras livres, inclusive na Rua 25 de Março, onde chegaram a morar. O primeiro espaço físico do Depósito de Meias São Jorge também foi nessa região, inaugurado em 1956 e, desde então, atuando no varejo de roupas, com foco em meias^x.

Jorge Sucar Dib, um dos herdeiros da família e um dos administradores do negócio, é, atualmente, Presidente da *Univinco 25* (União dos Lojistas da Rua 25 de Março e Adjacências). A DMSJ é proprietária de 71 imóveis na cidade, seu patrimônio caracteriza-se substancialmente por edifícios inteiros, seja ele residencial com térreo comercial, seja ele comercial no térreo com depósito ou escritórios no pavimento superior, principalmente na região de comércio do centro.



Figura 5. Imóvel na Rua São Bento. Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2018.



Figura 6. Imóvel na Rua 25 de Março. Fonte: Google Street View, imagem de junho de 2019.



Figura 7. Imóvel na Rua 25 de Março. Fonte: Google Street View, imagem de junho de 2019.

A maior parte do patrimônio imobiliário da empresa foi construído entre as décadas de 1940 e 1980. São imóveis na região da 25 de Março e na Rua Augusta, construídos no final dos anos 40. Além disso, eles têm 4 casas sobrado geminadas, no bairro do Jabaquara, construídas em 1970.

3.2 Proprietários eclesiásticos

Nota-se claramente também uma lógica específica dentre os ‘proprietários eclesiásticos’, que se fundamentam em fontes de investimento oriundas de doações de fiéis ou benfeitores, cuja finalidade do investimento para esses proprietários caracteriza-se ora pelo valor de uso em imóveis utilizados pelos templos religiosos, ora pelo valor de troca dos imóveis que são casas, apartamentos, galpões, alugados para manutenção financeira das despesas das instituições. As relações sociais envolvidas nessa gestão eclesiástica também são bastante peculiares, em que a gestão imobiliária é realizada por padres sem preparo técnico, o que gera morosidade e, às vezes, criam empecilhos para soluções. Além da descentralização da administração para as dioceses, onde há rotatividade de responsáveis, gera confusão na gestão dos imóveis e mudanças de condutas. Essa tipologia tem representatividade de 18% da amostra, com destaque para a Mitra Arquidiocesana, Mosteiro de São Bento, Mosteiro de Santa Tereza, Santa Casa de Misericórdia de São Paulo e de Itu, entre outras.

Proprietários herdeiros também são encontrados na figura de instituições religiosas e associações beneficentes, caracterizados como um grupo tradicional e arcaico, com complexidades específicas na gestão de seu patrimônio. O legado imobiliário recebido como herança por essas instituições é histórico e parte constituinte das atividades eclesiásticas, pois, como lembra o Padre José Oscar Beozzo,

“antigamente, não se autorizava a construção de uma Igreja, se não se assegurasse o patrimônio, que era o óleo para a lâmpada do Santíssimo, para as alfaias da Igreja, para

garantir a hóstia e o vinho para as celebrações, para pagar o padre que vinha rezar a missa, em suma, para ela funcionar dignamente” (José Oscar Beozzo, Coordenador Geral do Centro Ecumênico de Serviços à Evangelização e Educação Popular e vigário da Paróquia de São Benedito, da Diocese de Lins - SP, em informação verbal concedida em 22 mar. 2021).

A *Mitra Arquidiocese de São Paulo* pertence à Arquidiocese de São Paulo e é uma circunscrição eclesiástica da Igreja Católica no Brasil. Em junho de 1908, o papa Pio X assinou o decreto que criava a Província Eclesiástica de São Paulo, elevando a arquidiocese a então diocese de São Paulo.

A gestão do patrimônio da Arquidiocese de São Paulo é descentralizada para as Dioceses - circunscrições territoriais administradas eclesiasticamente, consideradas prolongamentos da Cidade do Vaticano. Todos os imóveis da Igreja Católica Apostólica Romana, em um determinado território, mesmo em nome de “Paróquia”, “Igreja”, “Fábrica”, “Santo”, são de gestão da Diocese que, por sua vez, representa a Santa Sé. Padre Beozzo, que já lidou diretamente com essas questões na Diocese do Ipiranga, narra a administração imobiliária desastrosa da Igreja:

“(...) você elege uma pessoa como responsável disso, uma cuida da parte administrativa, [na outra gestão] outra não cuida, invadem, tem muita invasão de propriedade. Na minha Diocese eu tive que correr atrás disso tudo, era uma bela confusão, não tinha registro, estava ocupado (...) É uma dor de cabeça, você aluga para uma pessoa, ela não paga e não vai embora, porque fala “é da igreja mesmo” (José Oscar Beozzo, Coordenador Geral do Centro Ecumênico de Serviços à Evangelização e Educação Popular e vigário da Paróquia de São Benedito, da Diocese de Lins - SP, em informação verbal concedida à autora em 22 mar. 2021).

Constata-se que o patrimônio imobiliário da Mitra é de 1.317 imóveis, na cidade de São Paulo. Dentre eles, o Cemitério Gethsemâni, no bairro da Vila Sônia, com mais de 160.000 m², fundado, em 1971, pela instituição católica. Quase metade deles (527) são imóveis utilizados por templos religiosos, todavia, há também número significativo de residências - apartamentos, casas ou unidades mistas com comércio. Segundo o Plano de Manutenção da Igreja na Arquidiocese de São Paulo, é de competência da Arquidiocese fornecer residências para seus párocos, o que permite supor ser essa a justificativa para tal quantidade de imóveis residenciais. No entanto, existem apartamentos em condomínios residenciais verticais, provavelmente oriundos de permutas na venda dos terrenos de propriedade da Mitra.

3.3 Proprietários étnicos

Os ‘proprietários étnicos’, tipologia presente em 20% dos estudos de caso, dentre eles chineses, libaneses e sírios^{xi}, que tem na gestão patrimonial uma forma de expansão do seu meio de produção, voltados para a reprodução de um grupo social e cultural próprio, ligados etnicamente, que transcende também a

lógica puramente econômica. Relações de compra e venda restritas ao seu grupo e a prática de corporativismo étnico nas transações econômicas.

Para o mercado, são os “compradores, mas não vendedores”, que, em décadas recentes, vêm se destacando em atividades comerciais na região, principalmente os chineses em um mercado que movimentava mercadorias de falsificação e pirataria. São detentores de imóveis, conhecidos como bons compradores - realizam pagamentos à vista e em dinheiro - de interesse do mercado imobiliário residencial e comercial. Corretores de imóveis e profissionais que atuam no setor revelaram dificuldades de negociação com esses proprietários, decorrentes: da língua, das operações em um circuito fechado envolvendo pessoas de nacionalidade chinesa e da sua falta de interesse em comercializar os imóveis.

O padrão de inserção econômica desses imigrantes é bastante distinto da representada pela imigração europeia: em lugar de submeterem-se à exploração advinda do setor industrial, transformaram-se em pequenos empreendedores informais e autônomos, operando em circuitos de transferências internacionais de mercadorias em uma complexa e extensa cadeia mercantil, em que ora são intermediários, ora são a porção final da cadeia.

A presença desses imigrantes na região atrai inúmeros e diversos negócios voltados ao público chinês: há cada vez mais restaurantes e serviços de alimentação para atendê-lo. No colégio ligado ao Mosteiro São Bento, a metade dos alunos é constituída por filhos de imigrantes chineses, o que levou a escola a adotar o ensino de mandarim e português para estrangeiros na grade curricular e a ter, em seu refeitório, cardápio específico da culinária chinesa.

O protagonismo dos comerciantes chineses no centro de São Paulo teve como marco as inaugurações do Shopping 25 de Março, em 1994, e do Shopping Mundo Oriental, em 1997, ambos de propriedade de Law Kim Chong. Além disso, logo em seguida, abriram-se inúmeras galerias de comércio, que amplificaram, de forma exponencial, a circulação dos produtos chineses na região.

O *Grupo Paulista de Investimentos e Participações* se destaca na pesquisa, com um terreno na Avenida Liberdade, onde funciona um estacionamento rotativo, com valor venal de R\$ 8 milhões. Além disso, aparece na listagem geral dos maiores proprietários por valor imobiliário (de imóveis ociosos e com uso), concentrando R\$ 75 milhões em imóveis no centro. Seus imóveis situam-se no arco leste da região central, desde a Liberdade até a Santa Ifigênia. Essa empresa faz parte de um grupo empresarial em torno do chinês Law Kin Chong que é sócio, administrador ou dono de 10 empresas, com capital social total registrado de R\$ 122 milhões.

Kim Chong nasceu em 1954, na China. Chegou criança ao Brasil e naturalizou-se brasileiro. Embora seja suspeito de contrabando e facilitador de “pirataria” no país, a justiça brasileira somente pôde acusá-lo, em processo que aguarda desfecho, de prática de corrupção ativa e de impedir o funcionamento regular de uma CPI que o investigava. A CPI da Pirataria, estabelecida em 30 de maio de 2003, descobriu conexões ainda não aclaradas entre Law e o contrabando de CD's do Paraguai ao Brasil, propriedades e transações que não correspondem a sua declaração de renda e envolvimento com negócios obscuros na *Galeria Shopping 25 de Março*, de sua propriedade. Desde 2008, quando foi preso pela terceira vez e teve seu pedido de *habeas corpus* negado

pelo Superior Tribunal de Justiça, aguarda julgamento naarceragem da Superintendência Regional da Polícia Federal, em Brasília (PIZA, 2012).

Law defende-se das acusações e intitula-se empresário do mercado imobiliário de locação de lojas e espaços em complexo empresarial, e que não pode ser responsabilizado pela alegada atividade ilegal ou criminosa que os locatários de seus imóveis realizam. O Grupo Paulista de Investimentos e Participações possui um total de 77 imóveis espalhados pela cidade, registrados em nome dele e da empresa. Figuram terrenos utilizados como estacionamentos rotativos, lojas - principalmente na região da Liberdade, Santa Ifigênia e na Avenida Paulista -, além de conjuntos comerciais e apartamentos residenciais.

3.4 Proprietários herdeiros

Os ‘proprietários herdeiros’, bastante significativos nesta pesquisa trazem características extremamente passivas com relação à gestão patrimonial, são aqueles que enriquecem dormindo, sem trabalhar, arriscar, ou economizando, trazem ainda as relações sociais muito enraizadas na história colonial do Brasil e na burguesia nacional. Esses herdeiros não assumiram a “vocalção” dos patriarcas e foram assumindo outras funções econômicas, não vinculadas à administração patrimonial desses imóveis herdados e encontram muitas dificuldades para a gestão desses ativos.

Essa tipologia, apresentada em 18% dos proprietários analisados, caracteriza-se pela contradição do “interesse desinteressado” com a intenção de prosseguimento dos trâmites sucessórios, envolvendo a partilha dos bens e o jogo envolvido nas disputas familiares, em que os agentes se colocam de modo desinteressado, não vendo como prioridade a solução da questão de âmbito material. Os proprietários de cortiços no Centro também exemplificam esse distanciamento com relação ao imóvel, muitas vezes sequer sabendo que o imóvel estava sendo alugado como cortiço. A fortuna vai crescendo, enquanto os herdeiros repousam sobre o patrimônio. É o “interesse desinteressado” dos sucessores, nos termos de Bourdieu (1996), para explicar a contradição entre o interesse como um princípio imbuído de intenção de prosseguimento dos trâmites sucessórios, envolvendo a partilha dos bens e o jogo envolvido nas disputas familiares, em que os agentes se colocam de modo desinteressado, não vendo como prioridade a solução da questão de âmbito material.

A representatividade de proprietários em nome de espólio ou de empresas familiares na pesquisa empírica joga luz nessa questão. Dos 45 proprietários levantados no estudo de caso dos imóveis ociosos com maior valor venal, com exceção das 7 instituições religiosas ou associações beneficentes e das 3 instituições financeiras, há 35 proprietários, sendo 10 espólios e 12 empresas familiares, que aumentam para 63% a representatividade da amostra.

À título de exemplo, *Clotilde Pereira de Toledo Lara* – falecida - proprietária de um edifício ocioso dentre os 50 com maior valor venal no centro, no valor de R\$11 milhões, aparentemente foi sócia da empresa *Organização Toledo Lara Ltda*, que atua no ramo de locação de imóveis próprios.

A relevância de seu patrimônio está calcado basicamente em três edifícios inteiros no centro, (i) Edifício Astória, na Rua Sete de Abril, construído em 1963; (ii) Edifício Argos, construído em 1939, na esquina das Ruas Barão de

Paranapiacaba e Quintino Bocaiúva e (iii) Edifício Dom Bosco, na esquina da Rua Barão de Paranapiacaba e Praça da Sé, construído em 1955, onde, provavelmente, foi o escritório de Antônio de Toledo Lara Filho. Todos os edifícios são comerciais, com lojas no térreo e conjuntos comerciais nos pavimentos superiores.

Esses edifícios foram construídos pelo Conde de Lara, já com propósitos comerciais, em uma época em que os escritórios nessa região central eram muito disputados por advogados, médicos e cirurgiões dentistas, atendendo também o comércio da região, com as lojas no piso térreo.



Figura 8. Edifício na Rua Barão de Paranapiacaba esquina com a Praça da Sé. Fonte: Google Street View, imagem de março de 2019.



Figura 9. Edifício na Rua Barão de Paranapiacaba esquina com Rua Quintino Bocaiúva. Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2018.



Figura 10. Edifício na Rua Sete de Abril. Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2018.

O Conde Antônio de Toledo Lara foi empresário do ramo do café - em atividade por volta de 1880 -, um dos fundadores da fábrica de bebidas Antártica e financiador da restauração da Catedral da Sé, além de empresário do setor imobiliário. Os imóveis da família estão em nome de Clotilde – nora do Conde - ou da empresa Organização Toledo Lara. Em 1913, o Conde de Toledo Lara foi considerado o segundo maior proprietário de imóveis no perímetro central, possuindo 15 imóveis (BUENO, 2016).

Em 1910, o Conde de Lara adquiriu, da irmã do Barão de Itapetininga, o sobrado localizado na esquina das Ruas Direita e Quintino Bocaiúva, e junto à ele adquiriu os outros sobrados vizinhos, a que deu nome de Palacete Tereza Toledo Lara, em homenagem a sua filha Tereza.

O edifício hoje é tombado pelo patrimônio histórico, conhecido como "A Esquina Musical de São Paulo", já foi matriz da Rádio Record e casa de inúmeras lojas de instrumentos musicais, entre elas a Casa Bevilacqua e a Editora Irmãos Vitale. Hoje funciona a casa de shows *Casa de Francisca*. A proprietária atual do imóvel é Tereza Artigas Lara Leite Ribeiro, bisneta do conde e atualmente quem administra a empresa OTL (Organização Toledo Lara), com escritório no bairro do Jardins em São Paulo, tem como ramo principal da empresa aluguel, compra e venda de imóveis próprios e administra hoje todo o legado imobiliário deixado pelo Conde.

O Edifício Tácito de Toledo Lara, de 10 pavimentos, localizado na esquina da Rua Direita com o Largo da Misericórdia, foi construído na década de 1970: o último grande edifício construído da Rua Direita (BRAGHITTONI, 2015), numa época em que o centro já deixava de atrair interessados em locação de conjuntos comerciais, conforme ilustra figura 92. No local, havia o Palacete Carvalho (figura 91), de cinco pavimentos, que, em 1964, foi demolido pela proprietária Odila Oliveira de Toledo Lara, para dar lugar ao novo edifício (BRAGHITTONI, 2015).

Outro exemplo é o proprietário *José Paula Leite de Barros* (1897-1929), que foi um médico e político em Itu-SP, pertencente a família tradicional do interior de São Paulo e descendente direto de Bento Paes de Barros, primeiro e único Barão de Itu, e de Pedro Vaz de Barros, português de Algarve, considerado um dos maiores bandeirantes do século XVII, nomeado capitão-mor governador da capitania de São Vicente, em 1603.

“a genealogia dos Paula Leite oriundos da velha e tradicional terra da Convenção republicada, ramo que é da árvore frondosa implantada na Capitania de São Vicente ao alvorecer do século XVI pelos irmãos Barros, Pedro Vaz e Antonio Pedroso” (BARROS, José de Paula Leite de, Algumas notas genealógicas da família Paula Leite, ramo localizado em Itu, in Revista do Instituto Histórico e Geográfico de São Paulo, n.º 25, 1928, p.3).

*“Desse tronco pujante de seiva, vigoroso, enrijado pela acção que se chama – Bandeirismo – ramificam-se as antigas famílias paulistanas. Desses indomáveis guerrilheiros e sertanistas de escola, descendem os não menos indômitos filhos de Cubas, Pretos, Tenorios, Cunha Gagos, Jorges Velhos, Raposos Tavares, Zunegas, Ponces de Leon, **Vaz de Barros**, Araujo Ferraz, **Pires de Campos**, **Arrudas Botelho**, Falcão, **os Lemes**, Camargos Borbas, Cabeças de Vacca, Martins Bonilha, Amador Bueno o aclamado, Bartholomeu Bueno da Silva – o Anhanguera e um sem numero de outras iguaes, que seria fastidioso innumerar; uns caçadores de índios, outros, faiscadores do ouro e descobridores de minas, e todos dilatadores desse imenso território que é hoje o Brasil”* (BARROS, José de Paula Leite de, Algumas notas genealógicas da família Paula Leite, ramo localizado em Itu, in Revista do Instituto Histórico e Geográfico de São Paulo, no 25, 1928, p.416).

As famílias Vaz de Barros, Pires de Campos e Arruda Botelho fazem parte, diretamente, da genealogia de José Paula Leite de Barros. Por sua vez, a família de sua esposa descende da primeira leva de povoadores, trazida por Martim Affonso de Sousa ao Brasil, em 1532.

Leite de Barros fez sua história ligada à *Santa Casa de Misericórdia de Itu*, tendo sido “provedor” da Irmandade, título concedido aos administradores da instituição, que, com auxílio de uma “mesa administrativa”, gerencia e administra o patrimônio da irmandade na capital paulista e em Itu-SP, com aluguéis, que, em 2013, renderam cerca de R\$2,5 milhões para financiar ações da instituição^{xii} Seu espólio é proprietário de um edifício na Rua São Bento, dentre os 50 imóveis de maior valor venal da região.

Considerações Finais

A investigação proposta por este artigo sobre os proprietários de imóveis ociosos no centro de São Paulo pretendeu explorar e desvendar quem são os proprietários de imóveis ociosos de maior valor venal da região.

O levantamento empírico realizado possibilitou iluminar a genealogia econômica, política e social desses proprietários, evidenciando ainda que a estrutura fundiária e a complexidade da produção do espaço urbano do Centro de São Paulo é marcada por camadas de história, de ciclos, de sobreposição de circuitos, de frações do capital e dinâmicas distintas, que carregam traços da formação da sociedade brasileira patriarcalista, patrimonialista e colonial, vinculadas a capitais familiares antigos, de caráter mercantil.

O arcaico setor proprietário-rentista-imobiliário, denominado neste artigo como o setor que detém 74% dos imóveis ociosos de maior valor venal analisados confirma que, desde o início da urbanização brasileira, a propriedade da terra sustenta sua centralidade, ocupando espaço relevante na produção e acúmulo de riquezas. A retenção de imóveis por esses proprietários impacta e determina a (re) produção do ambiente construído nesse espaço. Se a análise permite observar uma máquina de coalizões urbanas no centro de São Paulo, ela certamente está fundamentada no capital mercantil.

Sob muitos aspectos, tornou-se evidente que esse processo de mercantilização da terra no Centro de São Paulo não é um processo que não seja marcado por complexidades, diversidades, e movimentos diferenciados e dinâmicos, oscilando em momentos com uma mercantilização mais intensa, observada fortemente desde o início da urbanização da cidade, potencializada com a ampliação do controle do complexo mercantil hegemônico se inserindo no circuito imobiliário, com a verticalização massiva de edifícios no Centro para renda de aluguel, em outros momentos apresentando uma mercantilização menos intensa, quando as fronteiras de expansão do capital estavam voltadas para outras regiões mais dinâmicas da cidade.

De toda forma, o Centro continua com sua dinâmica comercial e populariza-se, mantendo pujante o comércio especializado, serviços, consumo, lazer, trabalho e ensino superior privado dirigidos a uma população de menor poder aquisitivo, sem que isso implique em perda de vitalidade e recaia em narrativas com retóricas ideológicas sobre revitalização ou requalificação do Centro.

A aplicação desse capital em imóveis para aluguel apresenta caráter estritamente rentista, de perfil conservador, com baixa possibilidade de riscos e bastante lucrativa. O que demonstra que o sentido desse capital que vai se inserindo no circuito imobiliário traz uma relação histórica também de atores sociais com vínculos no território, que ora são mais antigas, com proprietários ligados à Coroa Portuguesa, como citado anteriormente, o que somando retém mais de R\$126 milhões de reais em imóveis na região. São grupos tradicionalmente ligados ao comércio varejista da região da Rua 25 de Março, como os donos da rede *Depósito de Meias São Jorge*, *Shopping Ladeira Porto Geral*, de redes de lojas de calçados populares, além de proprietários chineses, ligados ao Shopping 25 de Março e Shopping Mundo Oriental, que detém imóveis ociosos na região. O que evidencia a relação dos proprietários com o território, dinâmica muito distinta daquelas em processos de internacionalização do capital investido em imóveis.

Em suma, nenhuma dessas tipologias de proprietários é proveniente do setor imobiliário, mas orbitam nesse circuito, com a expressão de uma

multiplicidade de lógicas e práticas. De todo modo, a retenção de imóveis por esses proprietários são a expressão da complexidade em torno da gestão de patrimônio e de práticas fundiárias especulativas passivas, que conduzem a entraves específicos para a dinamização do mercado de terras na região central da cidade.

Não se pode afirmar que exista um capital imobiliário especulativo em torno desses imóveis ociosos no centro operando de forma ativa para promover sua valorização. De outro modo, esta pesquisa aclara a (falsa) dicotomia convencional colocada entre o mercado especulativo de imóveis e o não cumprimento da função social da propriedade, no sentido de sua desconstrução, já que a especulação fundiária presente se enquadra nos ganhos passivos de valorização obtidos por heranças, ao contrário de realização de operações especulativas ativas.

Ao mesmo tempo, não se descarta que esses proprietários carreguem expectativas de ganhos futuros com eventuais processos de transformação do espaço urbano da região, e, portanto, mantenham esse patrimônio ocioso na espera de valorização imobiliária, o que pode ser caracterizado como inércia especulativa, apoiada no discurso hegemônico de que o “centro vai voltar a se valorizar”, podendo inclusive ter influência na passividade com relação a esses imóveis ociosos.

É com essas discussões que este artigo pretendeu contribuir, centrando-se na ampliação do conhecimento sobre os conflitos e disputas no território da área central da cidade de São Paulo, sob a categoria de análise dos proprietários de imóveis ociosos, apontando alguns caminhos para uma agenda de debates em torno da propriedade fundiária, interesses subjacentes de proprietários e impasses em torno dos imóveis ociosos visando a possibilidade de um centro da cidade popular, democrático e economicamente ativo. Destruir e desobstruir processos arcaicos – históricos e estruturais - é um desafio central para a diminuição das desigualdades socioespaciais e para garantir moradia adequada para as famílias de baixa renda.

Referências bibliográficas

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.

BRAGHITTONI, N. L. Diálogo Rua/Cidade. O caso da Rua Direita em São Paulo (1765-1977). Tese(Doutorado). São Paulo: FAU-USP, 2015.

BRAJATO, D. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e a Função Social da Propriedade Urbana: uma análise crítica a partir de três experiências de aplicação. Tese (Doutorado). Santo André: Universidade Federal do ABC, 2021.

BUENO, B. P. S. Arqueologia da paisagem urbana: lógicas, ritmos e atores na construção do centro histórico de São Paulo (1809-1942). Revista do Instituto de Estudos Brasileiros, Brasil, n. 64, p 99-130, ago.2016.

CANO, W. Ensaios sobre a crise urbana do Brasil. Campinas: Editora Unicamp, 2011.

HARVEY, D. A produção capitalista do espaço. São Paulo, Annablume, 2005.

HARVEY, D. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno da ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. In: Revista Espaço e Debates n° 6, São Paulo, 1982.

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.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo de 2010. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/administracao-publica-e-participacao-politica/9663-censo-demografico-2000.html?=&t=resultados>. Acesso em: 12 dez. 2022.

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.

LESSA, C. Acumulação oligárquica e formação das metrópoles. Pensamiento Iberoamericano, Cepal, n. 7, pp. 214-216, 1985.

LESSA, C. e DAIN, S. Capitalismo associado: algumas referências para o tema Estado e desenvolvimento. In: Beluzzo, Luiz Gonzaga e Coutinho, R. (orgs.). Desenvolvimento capitalista no Brasil: Ensaio sobre a crise. São Paulo, Brasiliense. 1983.

Lincoln Institute of Land Policy/Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos FAU-USP. 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.

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

SANDRONI, P. A dinâmica imobiliária da cidade de São Paulo: esvaziamento, desvalorização e recuperação da região central. In EMURB/CEM/CEBRAP. Caminhos para o Centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo: PMSP/EMURB, 2004, p. 363-380"

SÃO PAULO (PREFEITURA). Vacância domiciliar cai 30% entre 2000 e 2010. Informes Urbanos. n. 23. Dezembro de 2014. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, 2014.

SÃO PAULO (PREFEITURA). Base de dados de IPTU da Plataforma Geosampa, 2019

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). Decreto Municipal n.º 55.638, de 30 de outubro de 2014. Confere nova regulamentação à aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no município de São paulo, em especial à notificação para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios; revoga o decreto n° 51.920, de 11 de novembro de 2010.

SÃO PAULO (PREFEITURA). Base de dados de IPTU da Plataforma Geosampa, 2021.

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

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

VILLAÇA, F. Espaço Intra-Urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FASPESP:
Lincoln

ⁱ por exemplo, sobre a avaliação sobre a mudança do perfil socioeconômico do Centro; políticas públicas para reabilitação de edifícios voltados à habitação de interesse social; modalidades de moradia para população de baixa renda; como sobre os cortiços e movimentos de moradia com atuação na área central; mapeamentos de edifícios vazios para fins habitacionais; avaliações de instrumentos urbanísticos e tributários implementados nas últimas décadas; análises sobre políticas públicas ligadas à patrimônio histórico e cultural, entre outros (LILP/LABHAB, 2006; SILVA & SIGOLO, 2007, SANDRONI, 2004; KARA JOSÉ, 2010, entre outros).

ⁱⁱ https://censo2010.ibge.gov.br/apps/atlas/pdf/209_213_Glossario_ATLASDEMO%202010.pdf

ⁱⁱⁱ Sobre isso, ver a problematização realizada por Akaishi (2022).

^{iv} Pelo Decreto Municipal n.º 55.638/2014 que regulamenta os procedimentos para aplicação do PEUC no município.

^v Consideraram-se, para efeito desta pesquisa, os imóveis com notificações ativas, ou seja, que ainda não cumpriram as obrigações, imóveis que possuem contestações administrativas (impugnações ou recursos) indeferidas ou em análise e estão sob monitoramento da Secretaria de Urbanismo e Licenciamento (SMUL/PMSP). Registra-se que 217 imóveis tiveram seu cadastro fiscal cancelado e, por isso, foi considerado para a análise o universo de 449 imóveis.

^{vi} Este texto não tem a pretensão de discutir teoricamente as várias formas em que se apresenta o capital. Para a análise desses capitais no processo de acumulação urbana, ver Harvey (2005).

^{vii} Fonte: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-43052369>. Acesso em: 10 ago. 2020

^{viii} Fonte: <https://economia.estadao.com.br/blogs/sua-oportunidade/promessa-torna-se-real-e-clinica-vira-negocio-em-expansao/>. Acesso em: 19 out. 2020.

^{ix} Fonte: <https://veja.abril.com.br/brasil/a-cigarra-e-as-formigas-a-confusao-familiar-das-lojas-marabraz/>. Acesso em: 03 abr. 2020.

^x Fonte: <https://dcomercio.com.br/categoria/negocios/as-licoas-de-uma-loja-que-completa-60-anos-na-rua-25-de-marco> Acesso em: 01 set.2020

^{xi} Cabe esclarecer que embora os dois exemplos apresentados anteriormente, na seção 3.1 sejam de famílias imigrantes libanesas, a lógica da sua capitalização e a racionalidade que permeia sua relação com o patrimônio fundiário ocioso é distinta dos apresentados nesta seção.

^{xii} Fonte: <http://www.campoecidade.com.br/quem-sao-os-irmaos/>. Acesso em: 12 ago. 2020