



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



Cartografias imobiliárias e interseccionais da área do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central em São Paulo

Henrique Giovani Canan¹

Graduando da FAU USP, pesquisador do LabCidade FAU USP

Paula Victória Santos Gonçalves de Souza²

Graduanda da FAU USP, pesquisadora do LabCidade FAU USP,

Paula Freire Santoro³

Profa. Dra. da FAU USP, coordenadora do LabCidade FAU USP

Laisa Eleonora Marostica Stroher⁴

Profa. Dra. da FAU UFRJ, pós-doutoranda na FAU USP, pesquisadora do LabCidade FAU USP e do Perifau UFRJ

Sessão Temática 05: Direito à cidade e habitação no Brasil

Este artigo argumenta que há um projeto urbano para o Centro de São Paulo, o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SCE), que articula incentivos para a continuidade de uma frente imobiliária que vem adentrando o Centro de São Paulo, das bordas em direção ao seu centro. Aprovado sem que se fizesse uma boa leitura das dinâmicas urbanas e do quadro de necessidades habitacionais do Centro, agravado com pandemia, que contou com debates públicos que fizeram emergir a necessidade de uma leitura do Centro como território popular negro, LGBTQIA+, por meio de abordagens interseccionais. A cartografia da produção imobiliária mostrou um Centro com dinâmica imobiliária que produz unidades residenciais, em sua grande maioria pequenas, com elevado preço/m², que não parecem acessíveis aos que vivem e moram na região. Como o PIU-SCE trouxe uma série de incentivos urbanísticos para fomentar esse tipo de produção imobiliária, como isenções, descontos e bônus de direitos adicionais de construção, defende-se que sua proposta de produzir moradia para quem precisa é uma falácia, e que este foi desenhado para estimular a produção habitacional de mercado.

Palavras-chave. Centro; produção imobiliária; Projeto de Intervenção Urbana; habitação de interesse popular.

Cartographies of real estate production in the area Urban Intervention Project of the Central Sector in São Paulo

This article argues that there is an urban project for the center of São Paulo, the Urban Intervention Project of the Central Sector (IUP-CES), which articulates incentives for the continuity of a real estate front that has been entering the center of São Paulo, from the edges towards center. Approved without a good reading of the urban dynamics and housing needs of the Center, aggravated by the pandemic, there were debates that gave rise to a reading of the Center as a black popular territory, LGBTQIA+, which requires intersectional readings. The cartography of real estate production showed a Center with real estate dynamics that produces residential units, mostly small, with a high price/m² that do not seem accessible to those who live and live in the region. As the PIU-SCE brought a series of urban incentives to encourage this type of real estate production, such as exemptions, discounts and bonuses for additional

¹ Bolsista de Iniciação Científica FAPESP (Processo 2022/15279-0)

² bolsista de Iniciação Científica pela FUSP

³ bolsista produtividade CNPq 2 (Processo nº 312011/2019-9)

⁴ bolsista de pós-doutorado pelo CNPQ (Processo nº 150366/2021-3)

construction rights, it is argued that the proposal to produce housing for those in need is a fallacy, and that this was designed to stimulate market housing production.

Keywords: Center, real estate production, Urban Intervention Project, popular housing

Cartografias de la producción inmobiliaria en el área del Proyecto de Intervención Urbana del Sector Central en São Paulo

Este artículo argumenta que hay un proyecto urbano para el centro de São Paulo, el Proyecto de Intervención Urbana Sector Central (PIU-SCE), que articula incentivos para la continuidad de un frente inmobiliario que viene penetrando el centro de São Paulo, desde los bordes hacia su centro. Aprobado sin una buena lectura de las dinámicas urbanas y necesidades habitacionales del Centro, agravadas por la pandemia, hubo debates que dieron pie a una lectura del Centro como territorio popular negro, LGBTQIA+, que requiere lecturas interseccionales. La cartografía de la producción inmobiliaria mostró un Centro con dinámica inmobiliaria que produce unidades residenciales, en su mayoría pequeñas, con un alto precio/m² que no parecen accesibles a quienes habitan y viven en la región. Como la PIU-SCE trajo una serie de incentivos urbanísticos para incentivar este tipo de producción inmobiliaria, tales como exenciones, descuentos y bonificaciones por derechos adicionales de construcción, se argumenta que su propuesta de producir vivienda para los más necesitados es una falacia, y que esto fue diseñado para estimular la producción de viviendas de mercado.

Palabras clave: Centro; producción inmobiliaria; Proyecto de Intervención Urbana; viviendas populares.

1. Introdução

Muitos ensaios de projetos urbanos e transformações foram propostos para o Centro de São Paulo e recentemente acompanhamos o debate e aprovação de mais um, o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SCE)¹. Neste processo, alterações recentes na região central foram notadas, e este artigo pretende apontar invisibilidades na leitura do território do Centro, bem como a existência de uma produção imobiliária dinâmica e crescente, caracterizada pelo alto custo do m² e tamanho reduzido, que parece pautar a regulação urbanística apresentada.

1.1. PIU Setor Central

Aprovado em setembro de 2022, é um dentre dezenas de outros PIUs projetados pela Prefeitura de São Paulo, ainda que poucos deles tenham sido aprovados. Santoro e Nunes (2018b) apontaram a existência de 35 projetos de PIUs em debate em 2018. Em 2020, Almeida contou 14 PIUs em diferentes etapas de desenvolvimento, além de 3 que haviam sido suspensos, e explicou que o número total de PIUs chegou a superar 40 no período que envolveu áreas no entorno de 24 terminais urbanos (ALMEIDA, 2020, p. 126). Em 2022, somam-se 26 PIUs em curso, sendo apenas 5 efetivamente regulamentados, mediante lei ou decreto².

O PIU é um instrumento relativamente novo, previsto no Plano Diretor Estratégico de 2014³, busca a reestruturação urbana de um território. Via de regra, um PIU deve apresentar quais são os objetivos da intervenção, conter um levantamento sobre os impactos previstos na transformação urbana, ser de gestão democrática e participativa além de levantar e detalhar aspectos da área como ambiental, econômico, financeiro, social e urbanístico.

O PIU-SCE foi precedido por diferentes projetos e planos urbanos que visavam a requalificação do Centro (KARA JOSÉ, 2010; FRUGOLI, 2006; EMURB, 2004). Dentre eles, tivemos as Operações Urbana Anhangabaú (1991) e Centro (1997-2022), esta última sobre uma área menor que a do PIU-SCE, avaliada como mal sucedida em termos de ampliar oferta de habitação de interesse social (GATTI, 2019; 2015; CASTRO, 2007). O Programa Pró-Centro no início dos anos 2000 (KARA JOSÉ, 2007), a Concessão Urbanística Nova Luz (2009)⁴ suspensa na Justiça (GATTI, 2015; SOUZA, 2011) e o PIU Rio Branco igualmente suspenso (2016)⁵, para exemplificar algumas iniciativas.

Atualmente, há um verdadeiro *patchwork* de projetos de reestruturação urbana que se sobrepõem no Centro (ver Figura 1), além do PIU-SCE (Lei 17.844/2022), há o PIU Terminal Santa Isabel (Decreto 58.368/2018), o PIU Minhocão (em fase de elaboração), o Programa Requalifica Centro (Lei 17.577/2021, que prevê uma série de incentivos para reformas de edifícios pela iniciativa privada), além de Parcerias Público Privadas (PPPs) que também incluem perímetros de reestruturação: uma PPP habitacional do governo do Estado denominada Casa Paulista, uma PPP habitacional municipal, e uma PPP para construção de um Hospital, que já vêm sendo implementadas, além de uma PPP em fase de discussão no Largo Paissandu proposta pelo município, que propõe usos de moradia, cultura e ensino. O PIU-SCE ainda conta com os chamados projetos estratégicos, que são áreas destinadas a PPPs habitacionais a serem definidas futuramente. O que há em comum entre todas estas iniciativas é a noção de transformação urbana motivada principalmente pela dinamização imobiliária capitaneada pela iniciativa privada.

Com esse misto de intervenções fica difícil realizar uma leitura totalizante. As intervenções ocorrem de forma fragmentada, como a PPP Habitacional Estadual, que vai quadra a quadra desenhando um projeto de transformação urbana sobre lotes que foram demolidos para projetos anteriores, como os desenhados na Concessão Urbanística Nova Luz.

No monitoramento dos projetos para o Centro de São Paulo vários trabalhos consideram a PPP Habitacional Estadual Casa Paulista como um projeto urbano (UNGARETTI et al., 2021; SANTORO et al., 2018a, 2018b; SANTORO, 2021). O panorama dos projetos urbanos recentes em São Paulo mostra que as PPPs e concessões, associadas a Projetos de Intervenção Urbana e Áreas de Interesse Urbanístico, têm ganhado espaço sobre instrumentos como operações urbanas consorciadas. O modelo PPP não foi escolhido ao acaso, consiste em um processo simultâneo de renovação urbana – com destruição de quadras inteiras, para construção de novas moradias – e reposição populacional, abrindo frentes para o mercado imobiliário financeirizado que além de obter renda com a construção das novas unidades, incorpora a gestão do parque construído no modelo econômico-financeiro, uma verdadeira concessão urbanística.

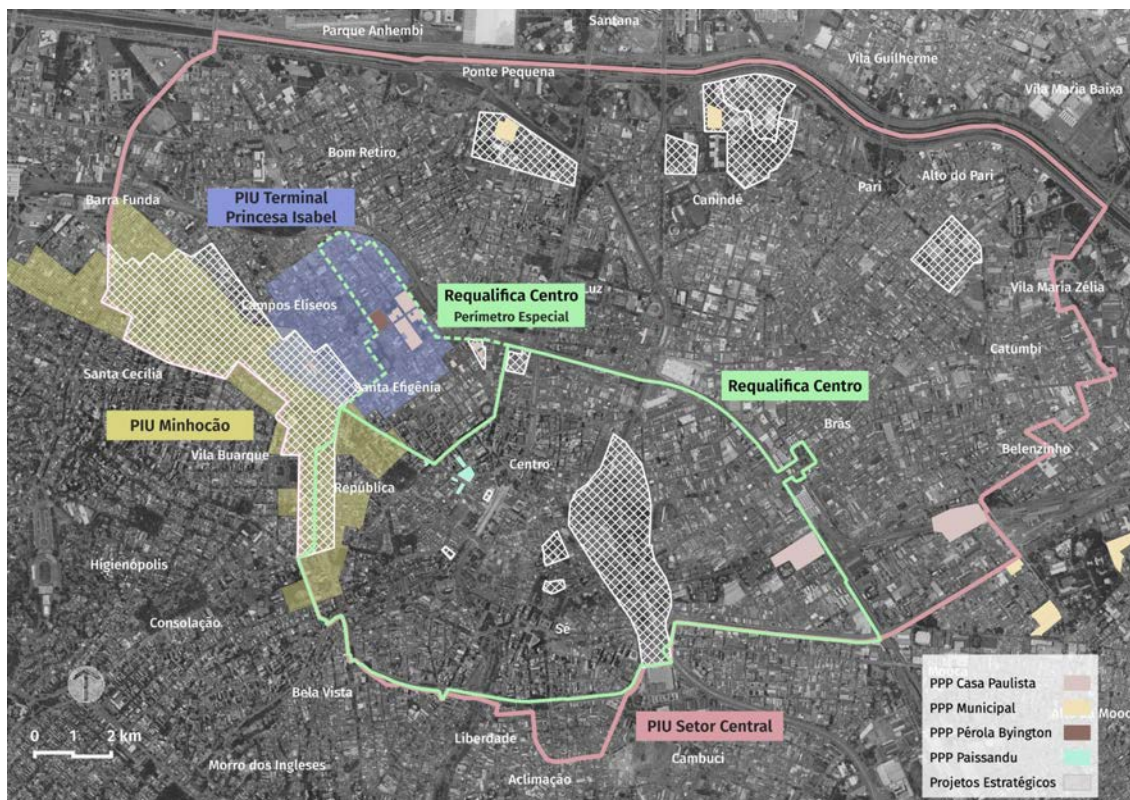


Figura 1. Mapa com perímetro do PIU-SCE e outros perímetros de projetos urbanos ensaiados e aprovados para o Centro de São Paulo. Elaboração dos autores.

Estas propostas e planos de transformação urbana historicamente enfrentaram e enfrentam resistências dos moradores e trabalhadores deste território popular, especialmente daqueles que habitam edifícios ocupados e outras formas de moradia precária, como pensões e cortiços, que lutam por permanecer no Centro; resistências frente a sua base fundiária fragmentada, com muitas propriedades pequenas e antigas, que não se adaptam facilmente aos códigos de obra atuais, e cuja estrutura fragmentada em vários proprietários dificulta transformações em maior escala. Ou frente aos diversos bens tombados pelo patrimônio histórico e áreas de entorno, que tornam os processos de transformação morosos e disputados. Mais recentemente Akaishi (2022) mostra os entraves em relação aos imóveis ociosos.

O PIU-SCE foi iniciado a partir de uma consulta pública em 2017, compreendido como um projeto que substituiria a Operação Urbana Centro então em curso. Após algumas discussões públicas, um projeto de lei foi apresentado aos vereadores em 06 de novembro de 2020. Foi aprovado pelo plenário em primeira votação no dia 12 de julho de 2021, mas aprovado em segunda apenas em agosto de 2022.

O PIU-SCE se divide em dois setores: o Setor Centro Histórico, que abarca os distritos da Sé e da República, e o Setor Centro Metropolitano, que compreende total ou parcialmente os distritos do Brás, Belém, Pari, Bom Retiro e Santa Cecília.

A expectativa do PIU-SCE, segundo o discurso da prefeitura de São Paulo, é de que cerca de 220 mil novos moradores cheguem à região e a prioridade é que atenda prioritariamente famílias de baixa renda, além de obras para aumento da mobilidade urbana. Para isso, a lei conta com alguns meios de arrecadação, como a cobrança de outorga onerosa do direito de construir (OODC), que é uma contrapartida financeira paga ao poder público para se construir até o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido no PDE de 2014 e LPUOS de 2016, mas que em alguns casos não está prevista, como por exemplo no Setor Centro Histórico, para o qual foi isentada a cobrança durante os cinco primeiros anos a partir da implementação do projeto.

Procurando superar as resistências históricas à transformação urbana, imobiliária e populacional, a regulação urbanística que incide sobre a região central ofereceu e oferece muitos incentivos à produção imobiliária. A lei anterior ao PIU-SCE, da Operação Urbana Centro (1997), já trazia isenções na cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir em todo o perímetro da Operação. O PIU-SCE optou por dar continuidade à isenção dessa contrapartida nos bairros da Sé e República (que compreende o Setor Centro Histórico), e ainda a estendeu aos prédios não residenciais (como edifícios comerciais e de serviços), além de criar descontos expressivos para os demais bairros, como Santa Cecília, Bom Retiro, Brás, Pari e Belém (STROHER et al., 2022).

Somam-se a estes incentivos, os decretos de habitação de interesse social e de mercado popular que também dão isenções e descontos para estas tipologias, utilizados pelas unidades de segmento econômico produzidas. E os incentivos urbanísticos do Programa Requalifica Centro, apelidado de “lei do retrofit”⁶, que contém uma lista de isenções fiscais – perdoa a dívida de IPTU, reduz o ISS, reduz o valor do IPTU por três anos e ainda dá desconto por mais cinco anos – além de outros estímulos (como por exemplo não precisar ser aprovado no Condephaat se tiver em área em volta de bem tombado) que estão sendo concedidas para que prédios sejam usados e reformados (ROLNIK, 2021; TAVOLARI et al., 2021). Alguns retrofits recentes já foram produzidos, articulando Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) entre outros atores atualmente na corrida para encontrar imóveis adequados para essa transformação⁷.

Dessa forma, a previsão de repasse de 40% da arrecadação de outorga onerosa pelo direito de construir, prevista no PIU-SCE, para a construção de moradias de interesse social pelo poder público (para famílias com renda até dois salários mínimos) parece estar comprometida, já que com essas gratuidades e descontos, a expectativa de arrecadação é muito baixa (STROHER et al., 2022). A hipótese é que o PIU-SCE, dessa maneira, fomente principalmente uma produção habitacional de mercado (AKAISHI et al., 2022), que temos evidências de que não atende a

população de menor renda, ao analisarmos a produção imobiliária recente, como apresentaremos ao longo deste texto.

1.2. Justificativas em torno da requalificação do Centro: esvaziamento populacional e funcional

Estes projetos foram justificados pelo processo de esvaziamento populacional e funcional identificado a partir da década de 1980, mas atualmente há um aumento populacional e os índices de esvaziamento diminuem, processo influenciado por dinâmicas imobiliárias.

Voltando um pouco no tempo, a dinâmica populacional do Centro pode ser melhor compreendida quando dividida em três diferentes períodos: crescimento, retração e novamente crescimento (COSTA; SANTORO, 2019). A dinâmica imobiliária destes períodos impactam a dinâmica populacional da região central, colaborando tanto nos processos de esvaziamento funcional e (de)crescimento demográfico.

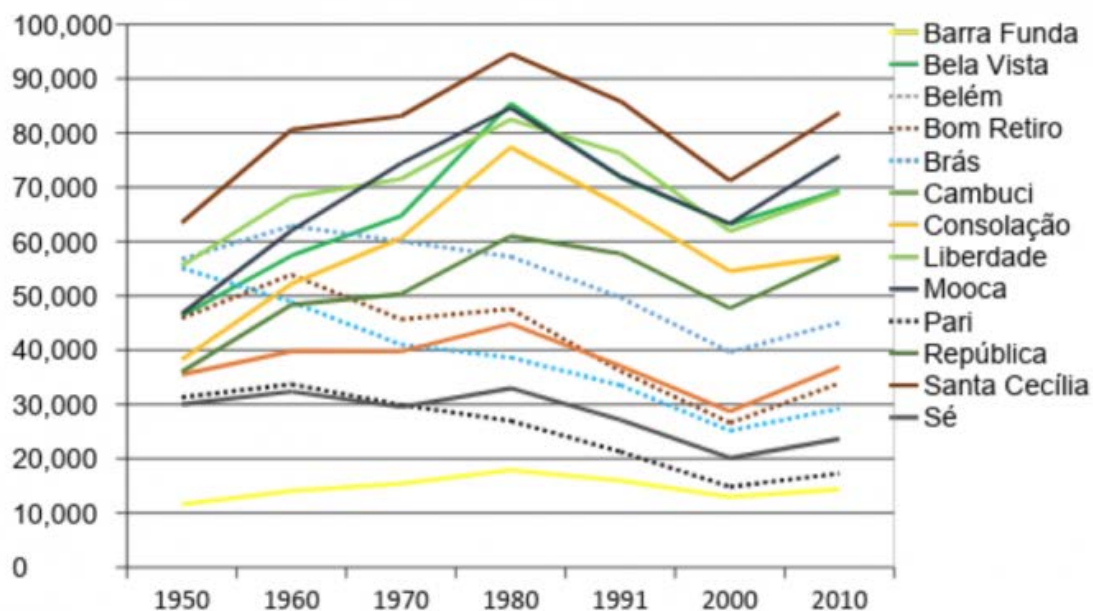


Gráfico 1. Evolução populacional nos distritos centrais de São Paulo entre 1950-2010 (fonte: Censos Demográficos IBGE nos anos). Elaboração: COSTA, 2017.

As décadas de 1950 a 1980 correspondem a um período de crescimento populacional que é ocasionado por uma tendência de popularização do Centro, a partir da saída das elites e classes médias (VILLAÇA, 2001; KARA-JOSÉ, 2010). Esse processo ocorreu em conjunto com o deslocamento e expansão das atividades terciárias, antes realizadas no território central, na direção do Quadrante Sudoeste, sem ocasionar esvaziamento econômico. Apesar de algumas atividades estarem se deslocando junto com as elites para fora do Centro, os distritos centrais passaram a desenvolver arranjos produtivos especialmente destinados ao comércio especializado o que conferiu dinamicidade econômica e populacional a região e atraiu população (NAKANO et al., 2004). Os Censos Demográficos realizados na época demonstram um aumento de 36% da população nos distritos centrais, que em 1950 somavam cerca de 552 mil habitantes, passando para mais de 751 mil na década de 1980 (Censos IBGE).

O segundo momento, entretanto, marca uma reversão na tendência. Os anos de 1980 a 2000 são caracterizados por perda populacional, acompanhada de um processo de baixa dinâmica

imobiliária. É observada uma retração populacional de 30%, e em 2000 os distritos centrais passaram a apresentar uma população menor que a indicada em 1950, cerca de 529 mil pessoas (Censos IBGE). É justamente nesse período que são desenhados os primeiros projetos urbanos e planos de requalificação, inclusive através de operações urbanas, para a região, tendo como justificativa principal reverter o processo de esvaziamento, buscando para isso conferir uma atividade imobiliária mais intensa através de estímulos fiscais, tributários e urbanísticos, como a possibilidade de transferência de potencial construtivo e regras de uso e ocupação do solo especiais para a área que viessem estimular a produção imobiliária.

O terceiro período iniciado nos anos 2000 é caracterizado pelo retorno do crescimento populacional e possui um grau de complexidade que vai além de um simples adensamento. Os mapeamentos dos lançamentos imobiliários, tanto comerciais quanto residenciais, mostravam a tendência observada foi um aumento da dinâmica imobiliária da região, ocorrida principalmente nas bordas do perímetro e não nele como um todo (EMBRAESP, 2013; COSTA; SANTORO, 2019; MARQUES; REQUENA, 2013). O que levanta a hipótese que o crescimento populacional associado a esta dinâmica imobiliária também possa não ter ocorrido de maneira uniforme em todo o território. Algumas regiões observaram nesse período um acréscimo populacional enquanto outras um esvaziamento, quando comparadas aos períodos anteriores. De fato foi observado em números absolutos o crescimento da população, na qual estima-se que em 2015 chegou a alcançar 649 mil pessoas, não atingindo, porém, a marca do máximo adensamento ocorrido em 1980.

Acompanhada da modificação no perfil demográfico, foi possível observar uma alteração funcional do Centro. Juntamente com a mudança das classes mais abastadas para outras regiões da cidade como os Jardins, por exemplo, no período lido como de esvaziamento da região, houve também uma migração gradual dos comércios e serviços que atendiam a essa camada, resultando na consolidação o chamado “centro expandido”. O comércio do Centro, portanto, mudou o seu perfil, passando a se popularizar de forma a atender o público de menor poder aquisitivo.

Essa mudança se intensifica a partir da facilitação de acesso das camadas populares à região por meio da implementação de linhas de transporte público de massa. Além do metrô, que inaugurou as linhas Norte-Sul e Leste-Oeste entre a década de 1970 e meados de 1980, havia numerosos pontos finais das linhas municipais de ônibus que se concentram nas principais praças do centro: Sé, Patriarca e Ramos de Azevedo. A falta de integração desses modais fazia com que os passageiros tivessem que transitar entre os pontos e terminais para realizar baldeações na viagem, gerando um fluxo intenso de pedestres, o que contribuiu para a mudança de perfil dos comércios e serviços que passaram cada vez mais a se popularizar (NAKANO et al., 2004).

A partir dos anos 1970 o centro já estava consolidado como território popular, tanto pela perspectiva residencial quanto pela comercial. Foi nesse momento que começaram a ser desenhados os primeiros projetos de revitalização da região, apoiando-se do discurso de que a área estava “deteriorada” e “decadente” (KARA JOSÉ, 2010).

Mas os anos 2000 correspondem a uma virada que sinalizou a volta do crescimento populacional, a diminuição da dinâmica de esvaziamento e subutilização imobiliária, acompanhada por uma volta da dinâmica imobiliária, principalmente nas bordas dos distritos centrais. Ainda que esta reversão tenha sido muito estudada e comentada, o processo de discussão do PIU-SCE não fez uma boa leitura destes processos, muito menos da sua relação com outras dinâmicas socioterritoriais em curso.

A seguir, procura-se mostrar que este período envolve também, dentre outros, uma continuidade e agravamento da crise habitacional – cujos dados inclusive não foram atualizados. Mesmo que o mote de debate do PIU-SCE tenha sido a necessidade de produzir habitação de interesse social bem localizada, os dados oficiais não mostram como é o quadro de necessidades habitacionais na região, construindo um plano baseado na dinamização imobiliária e não nas demandas habitacionais plurais daqueles vivem no Centro. As discussões na Câmara de Vereadores do PIU-

SCE mostraram que é preciso aprofundar a leitura do Centro como popular, mostrando ainda que é um território negro e LGBTQIA+, demandando uma abordagem interseccional para compreender suas dinâmicas.

Esta introdução é importante para a compreensão dos efeitos da dinâmica imobiliária mais recente, que aprofundamos no item Cartografias da produção imobiliária, onde apresentamos uma leitura atual desta dinâmica.

1.3. Continuidade e agravamento da crise habitacional

Os anos 1990 marcaram o Centro como um território pautado por grandes complexidades, dentre elas a crise habitacional (KARA JOSÉ, 2010), que até hoje não foi superada, ao contrário, se agravou nas últimas décadas e, ainda mais intensamente com a pandemia de COVID-19.

Vários autores já mostraram que o quadro de necessidades habitacionais do Centro é diverso e numeroso, e que muitas das formas de morar são invisibilizadas (PIRES, 2022; SANTORO et al., 2017; PEABIRU; LABCIDADE, 2016) e as políticas seguem pautando a construção de novas unidades habitacionais, em um contexto que exigiria uma diversidade de políticas, voltadas à realidade urbana e habitacional dos que moram e vivem no Centro. As diferentes bases de dados não permitem uma compreensão atualizada e completa (PIRES, 2022); levam a um subdimensionamento, e invisibilizam as diferentes tipologias de moradia precária, que envolvem cortiços, pensões, favelas, coabitação no lote, ocupações de edifícios, centros de acolhida e outras tantas situações que mostram os limites das leituras públicas que ficam restritas a cortiços, favelas e loteamentos precários (SANTORO et al., 2017); e ignoram o dinamismo de seu crescimento, agravamento e alterações, sinalizando para uma baixa eficácia de pesquisas como um “censo de cortiços”, que perderia a validade rapidamente, uma vez que os processos de “nascimento” e “morte” desses imóveis são muito dinâmicos.

Ainda assim, mais recentemente foram feitas leituras estáticas ou fotográficas públicas, procurando melhorar esta leitura do quadro habitacional, com o Plano Municipal de Habitação de 2016, depois com o Censo da População em Situação de Rua (2019) e, mais recentemente, com o Censo de Cortiços do Centro (ainda em processamento). Além delas, outras pesquisas também mostraram a evolução crescente das ocupações de edifícios (ANDRADE, 2020) e também das ameaças, remoções e despejo no Centro (OBSERVATÓRIO DAS REMOÇÕES, 2022).

O Plano Municipal de Habitação, discutido em 2015 e 2016 (SEHAB, 2016), elencou as tipologias de precariedades habitacionais, definidas a partir da noção de déficit habitacional (metodologia Fundação João Pinheiro) e demonstrou que o Centro reúne todas elas: favelas, cortiços, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais irregulares e população em situação de rua.

O levantamento dos edifícios ocupados em área central em São Paulo (ANDRADE, 2020) mostrou uma evolução recente destas até 2018 (ver Gráfico 2).

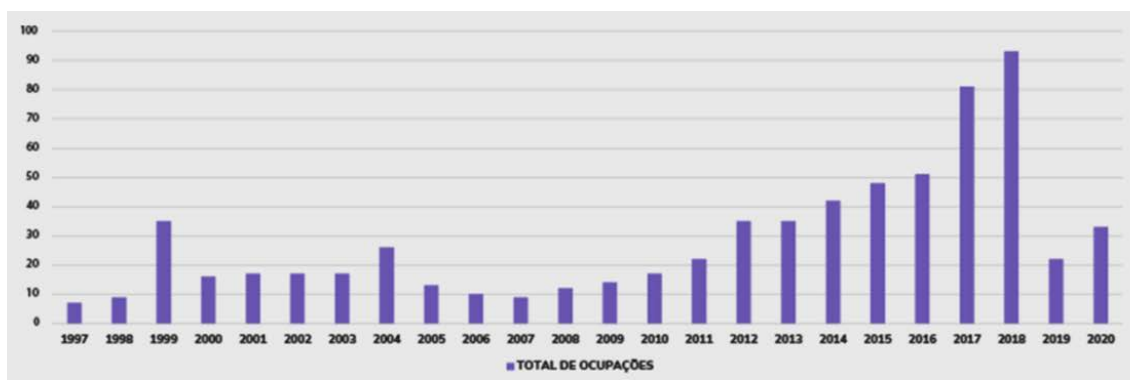


Gráfico 2. Evolução das ocupações na região central de São Paulo. (fonte: ANDRADE, 2020).

O Censo da População em Situação de Rua evidenciou um crescimento desta população de 31% entre 2019 e 2021: em 2019 eram 24.344, enquanto no primeiro levantamento de 2021 foram constatadas 31.844. O relatório ainda apontou que a Subprefeitura da Sé, no Centro, é a que concentra a maior população nessa situação, cerca de 12.851 pessoas, o que representa 40,31% do total. A maioria da população enquadrada nessa situação justifica a permanência na área devido a sua facilidade de acesso, mobilidade, alimentação e também trabalho, as alternativas encontradas para a moradia também são as mais variadas sendo que as precarizadas tiveram aumentos consideráveis, como por exemplo a população que reside em barracas que de 2019 a 2021 aumentou cerca de 330%. Esses números podem estar subnotificados, escondendo um cenário ainda mais alarmante, a projeção assinala que na verdade são cerca de 42.240, o que é 30% a mais do que o levantado pelo censo (PMSP, 2022).

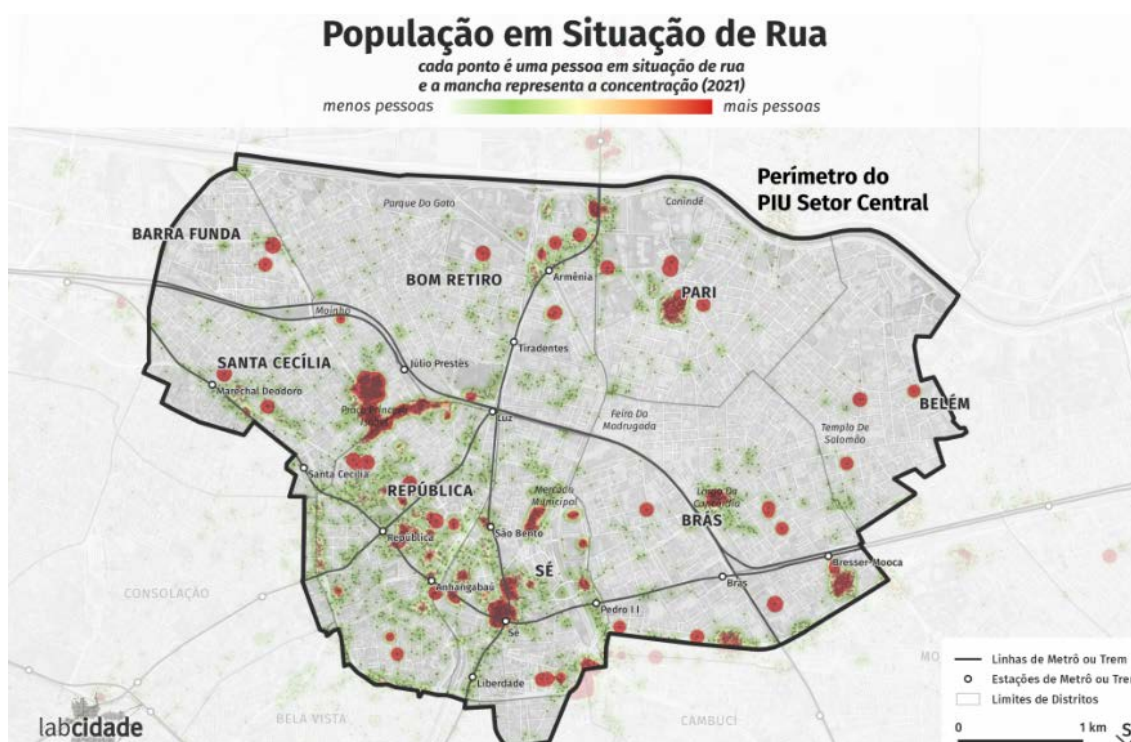


Figura 2. Mapa com concentração de população em situação no PIU-SCE de acordo com o Censo Pop Rua de 2019. Elaborado por Pedro Lima a partir do Censo de População de Rua da Prefeitura de São Paulo (2021).

Com a pandemia de COVID-19, a parcela mais vulnerável da população foi a mais atingida. Moradores de cortiços, de edifícios ocupados e populações de baixa renda que pagam aluguel desproporcionalmente altos em relação aos seus salários, tiveram suas rendas bruscamente diminuídas ou até mesmo extintas durante o período pandêmico. E o Centro concentra moradia de aluguel (ver figura que segue). No período assistiu-se à estruturação de um coletivo denominado Aluguel em Crise, reunindo inquilinos de São Paulo que tentam construir saídas coletivas para a questão dos aluguéis no contexto da pandemia e sua consequente crise financeira⁸. Elaboraram um manifesto pelo congelamento dos aluguéis em 2021, e conseguiram, com a ajuda da Defensoria Pública, evitar alguns despejos durante a pandemia. Sinalizaram também para os despejos a partir de aluguéis de plataforma, impessoais, grandes responsáveis no agravamento desta crise.

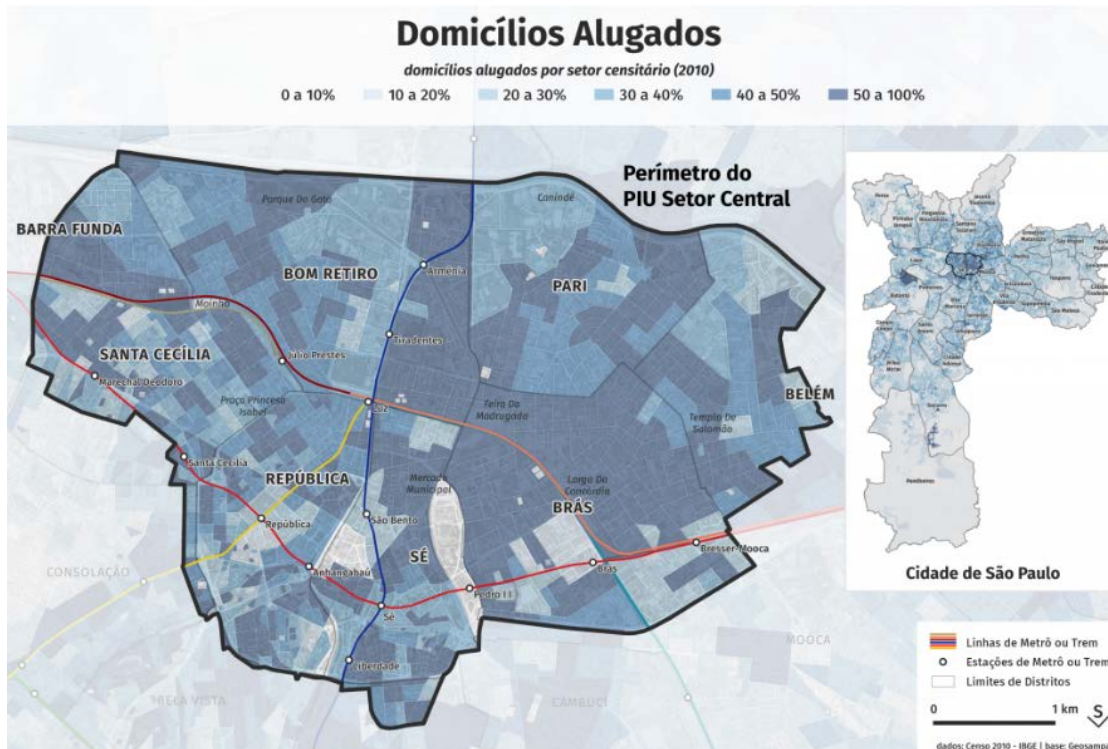


Figura 3. Mapa com concentração de moradia de aluguel no perímetro do PIU-SCE. Elaborado por Pedro Lima a partir dos dados do Censo demográfico de 2010.

A crise sanitária, econômica e de moradia, somadas à falta de políticas públicas voltadas à manutenção das moradias e boas condições de vida, provocaram cenários de ameaças de despejos, remoções além do adensamento de cortiços e ocupações, intensificando portanto o quadro da crise habitacional no centro da cidade.

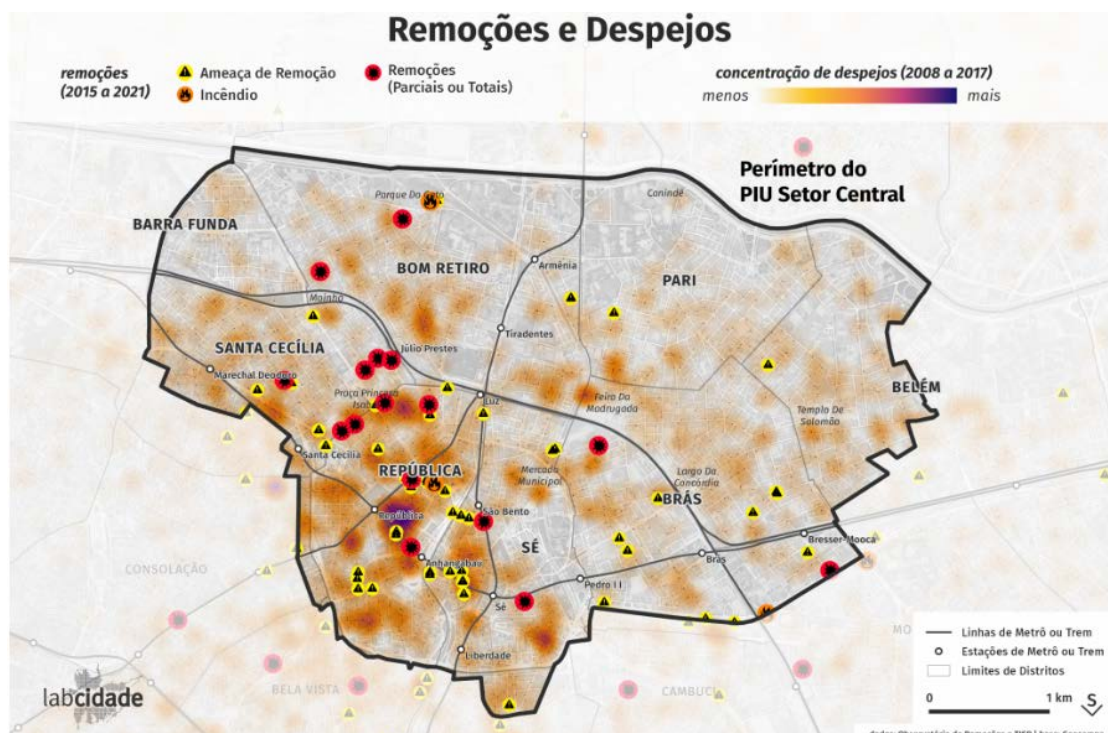


Figura 4. Mapa com concentração de despejos 2008-2017 no PIU-SCE. Elaborado por Pedro Lima com base em Observatório de Remoções (2017).

1.4. Debates sobre o Centro mostram que ele é popular, exigindo uma leitura interseccional

Outra face do Centro, pouco discutida pelos projetos públicos de intervenção, é a de que ele é um território majoritariamente popular, negro e de forte presença de LGBTQIA+, invisibilizando as diferenças dentro do que chamamos de território “popular”. O centro exige que seja elaborada uma análise para além da dimensão de classe social, o território é mais complexo que isso. Uma análise interseccional se mostra imprescindível para identificar as dimensões étnico raciais, de gênero e sexualidade que se entrecruzam nesse território. Movimentos sociais, pesquisadoras, coletivos e vereadoras, entre outros, trouxeram para o debate do PIU-SCE algumas leituras nesta direção, apresentadas nos debates públicos sobre o Projeto, que procuramos apresentar a seguir.

Mapas racializados mostram que o Centro é uma região com importante presença de população não branca que é rodeada por um cinturão de população branca (ver fundo da figura que segue).

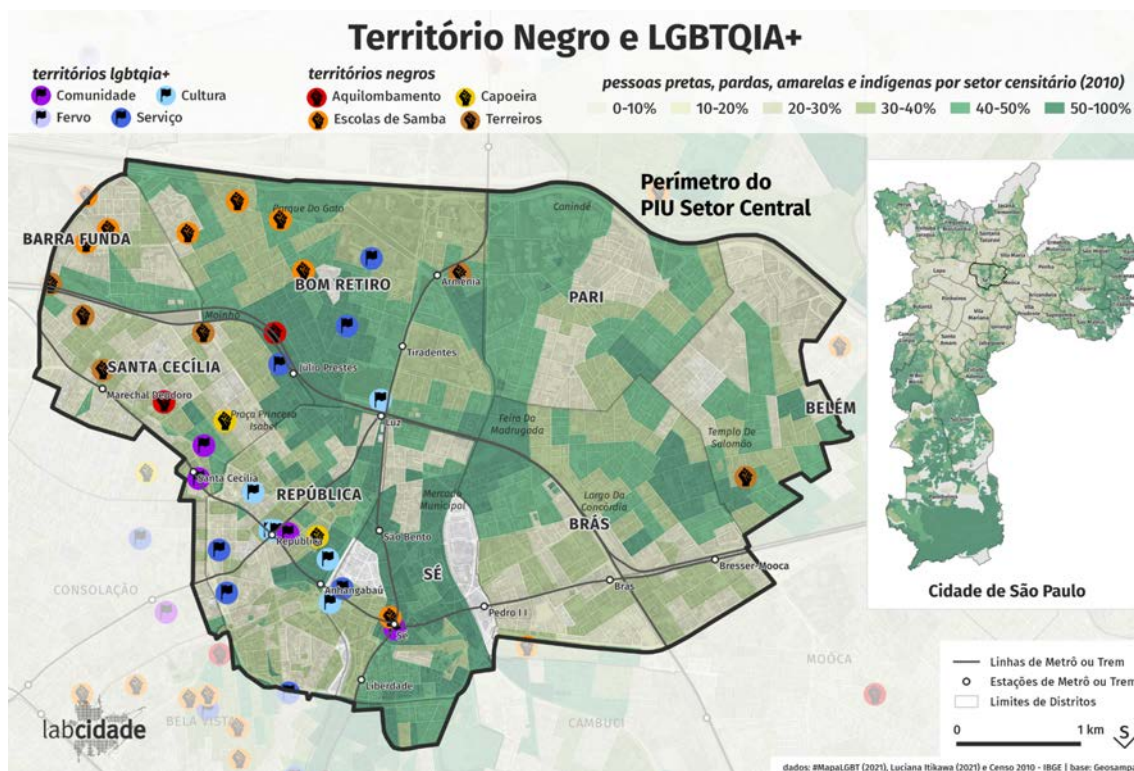


Figura 5. Mapa com territórios culturais negros e LGBTQIA+ 2021 sobre concentração de pessoas pretas, pardas, amarelas e indígenas 2010 (fonte: Luciana Itikawa, 2021; Censo demográfico ibge, 2010). Elaboração dos autores.

Os territórios populares e culturais negros e LGBTQIA+, mapeados no contexto de debates do PIU-SCE junto à Câmara de Vereadores e elaborados pela pesquisadora Luciana Itikawa, se concentram na borda oeste do perímetro do PIU Setor Central. Estes locais coincidem com o perímetro de expansão da dinâmica imobiliária que está voltando a adentrar o Centro. A pesquisadora ainda demonstrou um aumento das denúncias de injúrias raciais e de

LGBTQIA+fobia justamente nas frentes imobiliárias mais dinamizadas. Ocorre que o produto imobiliário não condiz com a realidade socioeconômica dessa população, provendo habitações de metragem quadrada reduzida e cara, funcionando como um mecanismo de troca de população, o que pode contribuir para fomentar o aumento vivido dos conflitos motivados não só por questões sociais, mas também de raça, gênero e sexualidade.⁹

2. Cartografias da produção imobiliária

2.1. Retorno das dinâmicas imobiliárias no Centro após 2020

As dinâmicas imobiliárias não são novidade no território do Centro, foram notadas por vários autores especialmente após anos 2000 (MARQUES; REQUENA, 2013; COSTA; SANTORO, 2019). Marques e Requena (2013) pontuam que no Centro, e principalmente no Centro expandido, os processos de crescimento ocultam tendências de “crescimento moderado, crescimento intenso e esvaziamento continuado”, ainda ponderando que em certas partes das áreas centrais – incluindo o Centro expandido – o esvaziamento tem sido acompanhado de significativa produção imobiliária, aumento da renda e intensificação na ocupação do território. É o que estamos vendo ocorrer, por exemplo, nas áreas de bordas do perímetro do PIU-SCE, nos distritos de Santa Cecília, Bela Vista e República, apresentando intensa produção imobiliária e abrigando “população ainda mais bem posicionada relativamente em termos de renda e que habita crescentemente apartamentos” (MARQUES; REQUENA, 2013, p. 30).

No entanto, este artigo gira em torno da hipótese que as dinâmicas imobiliárias apresentam continuidades e mudanças. O Centro ainda produz várias novas unidades e mais concentradas nas suas bordas, mas estas parecem não corresponder aos mesmos produtos, apresentando diferentes tipologias, empresas produtoras e modelos de habitação (especialmente incluindo o aluguel), em diferentes subespaços.

Diferentemente dos subespaços do Centro sugeridos por Nakano et al. (2004) que dividiram o Centro a partir de suas dinâmicas de atividades econômicas, o resultado desta pesquisa traz como hipótese para futuras pesquisas, que há também uma forma semelhante de criar subespaços que pode ser identificada a partir das dinâmicas imobiliárias, que parecem concentrar lançamentos específicos em áreas específicas nos espaços centrais.

2.2. Contexto em relação às dinâmicas imobiliárias metropolitanas e municipais

Debruçar-se sobre a produção imobiliária recente em São Paulo exige contextualizá-la. Castro e Sigolo (2021), para observarem a produção imobiliária na Região Metropolitana de São Paulo após 2010, dividem as análises em triênios: o período de 2010 a 2012 compreende a valorização e expansão do programa Minha Casa Minha Vida, iniciado em 2009; já no seguinte, 2013 a 2015, é marcado por uma desaceleração, após mudanças macroeconômicas, desvalorização do real além de mudanças nas taxas de juros e na taxa SELIC, que atingiram valores acima dos 10% no período; e os anos seguintes são de reposicionamento e início de uma retomada no crescimento de lançamentos, dando base para o “mini boom” do triênio final, 2019 e 2021. Este período apelidado de “mini boom” (ver Gráfico 3), tem especificidades em relação ao boom anterior, como o fato dele acontecer de forma concentrado no município de São Paulo e principalmente em bairros que representam nichos de mercado consolidados; e também por ser alavancado principalmente pelo segmento econômico, unidades lançadas com preços mais baixos pautados pelo valor teto dos financiamentos habitacionais federais.

As autoras ainda destacam o aumento da importância da área central, que após períodos de perda populacional, a Subprefeitura da Sé assume a primeira posição no ranking de lançamentos na capital, ampliando vetores já consolidados como Perdizes, Pinheiros e Lapa. Um dos motivos para essa expansão e valorização é a diversificação no portfólio das grandes empresas, que além de apostar em um nicho específico de segmento econômico, também investiram em empreendimentos de médio e alto padrão.

2.3. Método de pesquisa

Para desenvolver a pesquisa empírica que visa compreender as dinâmicas da produção imobiliária recente em São Paulo foram mapeados os lançamentos imobiliários fornecidos pela EMBRAESP¹⁰ – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio – de forma a caracterizar o perfil dos empreendimentos, as especializações, as diferentes tipologias, e os principais agentes imobiliários que realizam esta produção.

A base da EMBRAESP, que conta com lançamentos imobiliários no período entre 1985 e 2019, foi analisada em dois períodos: entre 2006 - 2013 e entre 2014 - 2019. O primeiro período compreende o boom alavancado pelo IPO - oferta pública de ações de incorporadoras no mercado de capitais, somado ao lançamento do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), agora Casa Verde e Amarela (CVA), além de compreender um período de relativa estabilidade econômica. O segundo período compreende a aprovação do Plano Diretor Estratégico de 2014, que foi seguido por uma retração no mercado imobiliário e posterior recuperação no tocante à cidade de São Paulo. A análise vai até o ano de 2019, que compreende o limite da base de dados utilizada.

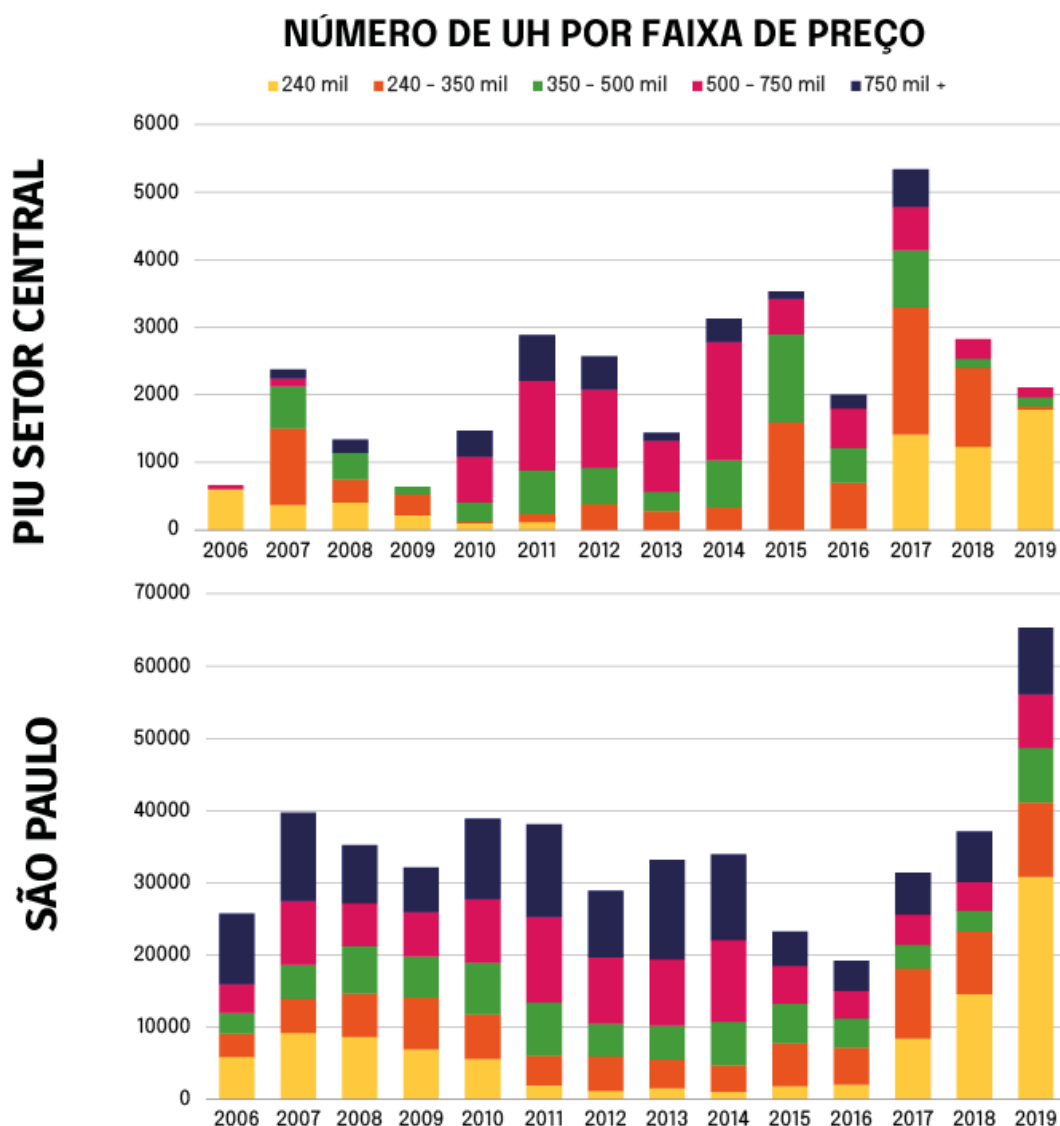
As análises foram feitas inicialmente com todos os empreendimentos produzidos na região do PIU-SCE e em um segundo momento apenas com empreendimentos classificados na pesquisa como econômicos. Para dialogar com Castro e Sígolo (2022) esta análise considerou como “segmento econômico” as unidades habitacionais lançadas com preços até R\$ 350 mil, já o recorte até R\$ 240 mil refere-se ao teto de financiamento de apartamentos do Programa Minha Casa Minha Vida no ano de 2019 (PMCMV) (CASTRO; SÍGOLO, 2022).

Foram oito variáveis analisadas partindo da categorização dos dados disponíveis na base, resultando em algumas análises visitadas a seguir. As variáveis analisadas foram: número de unidades habitacionais; número de unidades por andar; área do terreno; número de garagens por empreendimento; área útil da unidade; faixa de preço deflacionada para o ano de 2019; preço/m² deflacionado para 2019.

2.4. Curvas distintas, crescimento de unidades do segmento econômico, localizadas em subespaços específicos

Ao observarmos o número de unidades habitacionais lançadas por faixa de preço na cidade de São Paulo e no PIU-SCE, nota-se curvas distintas, mas um crescimento das unidades com preços mais baixos nos últimos anos, 2017 a 2019.

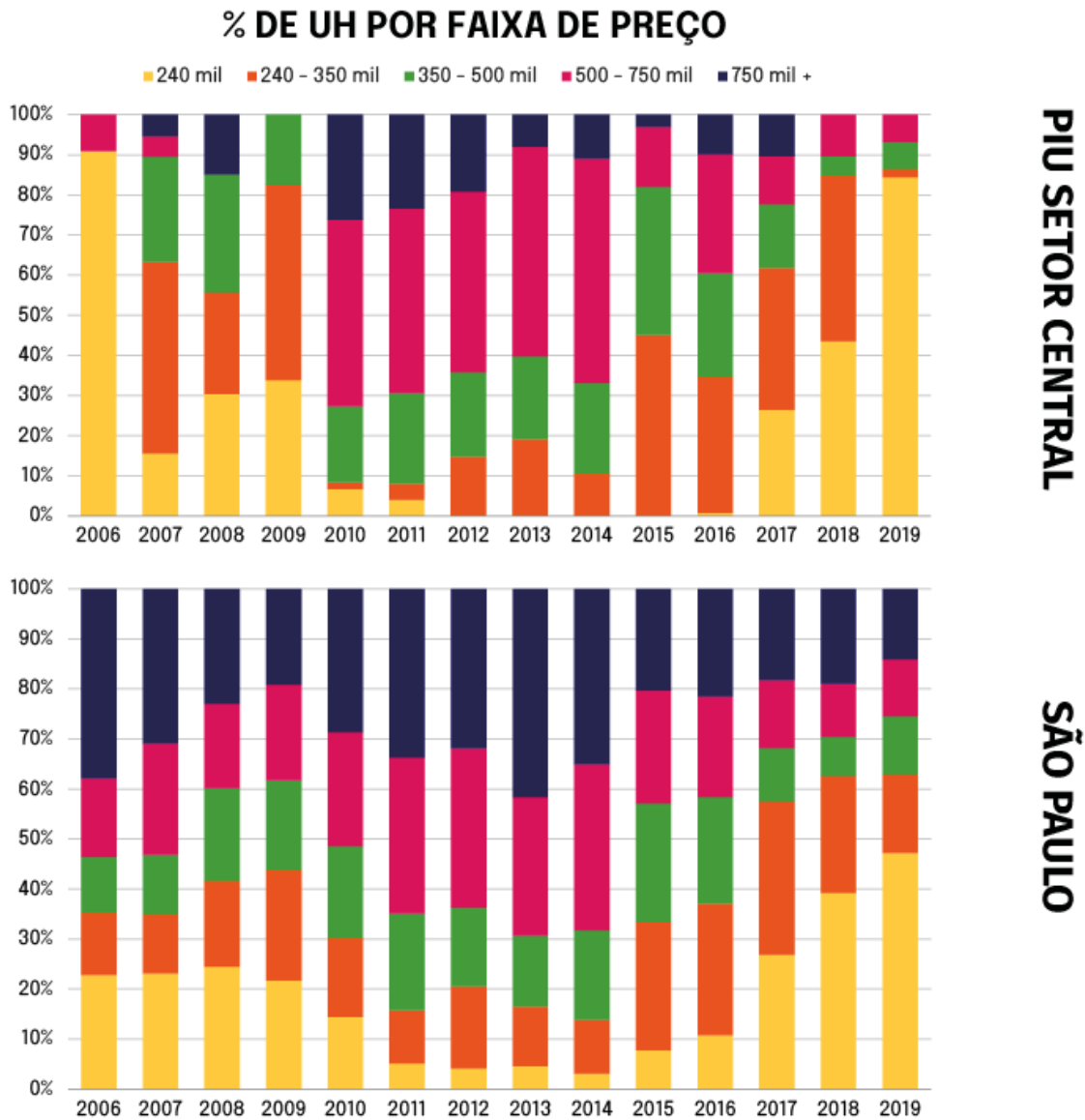
Há uma tendência geral de aumento de lançamentos no PIU-SCE, com pico no ano de 2017, e um relativo ciclo de tendência de queda a partir de 2018. Há ainda um movimento geral de aumento na participação dos lançamentos no PIU-SCE em relação ao restante da cidade, saltando de 4,91% para 9,01% no acumulado para os dois períodos. São 13.359 unidades lançadas entre 2006-2013 contra 18.928 no período entre 2014-2019, que apesar de ser um intervalo de tempo menor mostra um aumento no número de unidades lançadas após aprovação do Plano Diretor Estratégico.



Gráficos 2 e 3. Número de unidades habitacionais por faixa de preço no PIU Setor Central e na cidade de São Paulo 2006-2019. (fonte: CANAN, 2022).

Neste período, notam-se dois fenômenos. Os períodos de 2006-2009 e 2017-2019 são marcados por um predomínio de produção de unidades do segmento econômico – com valor até R\$ 350 mil no PIU-SCE. Entre estes períodos, nos anos 2010-2016 houve predominância na produção de unidades com valor acima de R\$ 350 mil, destacando uma presença mais expressiva na participação das faixas acima de R\$ 500 mil, indicando um movimento de tendência de retorno das classes de maior renda ao Centro da cidade.

As unidades que se enquadram no valor de habitação de interesse social – com teto de até R\$ 240 mil no ano de 2019 definidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), agora Casa Verde e Amarela (CVA) – saltaram de 26% em 2017 para mais de 80% em 2019. Se acrescidas as unidades do segmento econômico – com valor da unidade até R\$ 350 mil – houve um acréscimo de 55% para 82% no mesmo período (ver Gráfico 4). No entanto, as análises de área útil das unidades habitacionais e o preço/m² (também corrigido para o ano de 2019) se mostram complementares na leitura dos dados já citados. Assim, engana-se o leitor que considera que está voltando uma produção para os mais pobres pois, como demonstraremos a seguir, estão sendo produzidas unidades menores, cujo metro quadrado segue com valores muito altos.



Gráficos 4 e 5. Percentual de unidades habitacionais por faixa de preço no PIU Setor Central e na cidade de São Paulo 2006-2019. (fonte: CANAN, 2022).

Quando observamos o mapeamento destes lançamentos (ver figuras 6 e 7 que seguem) por períodos, nota-se no período entre 2006 e 2013 uma distribuição dos empreendimentos na borda Sudeste do PIU-SCE, com algumas concentrações de unidades de faixas de preço semelhantes marcadas nos croquis sobre a figura 6. Os lançamentos mais caros (acima de R\$ 500 mil), encontram-se concentrados próximos à região do “Minhocão” (Elevado Presidente João Goulart, que também é objeto de um Projeto de Intervenção Urbana, o PIU Minhocão) em Santa Cecília (ver traçado em amarelo sobre a Figura 6), e próximos à Av. 9 de Julho (ver demarcação em violeta na Figura 6), enquanto os lançamentos enquadrados no segmento econômico estão concentrados principalmente nos Campos Elíseos e também em Santa Cecília.

No período seguinte, a concentração de empreendimentos de maior valor forma uma frente que vem do Sudoeste (ver Figura 7). E em relação ao segmento econômico, estes concentram-se em perímetros na República, Liberdade e Brás (ver Figura 8).

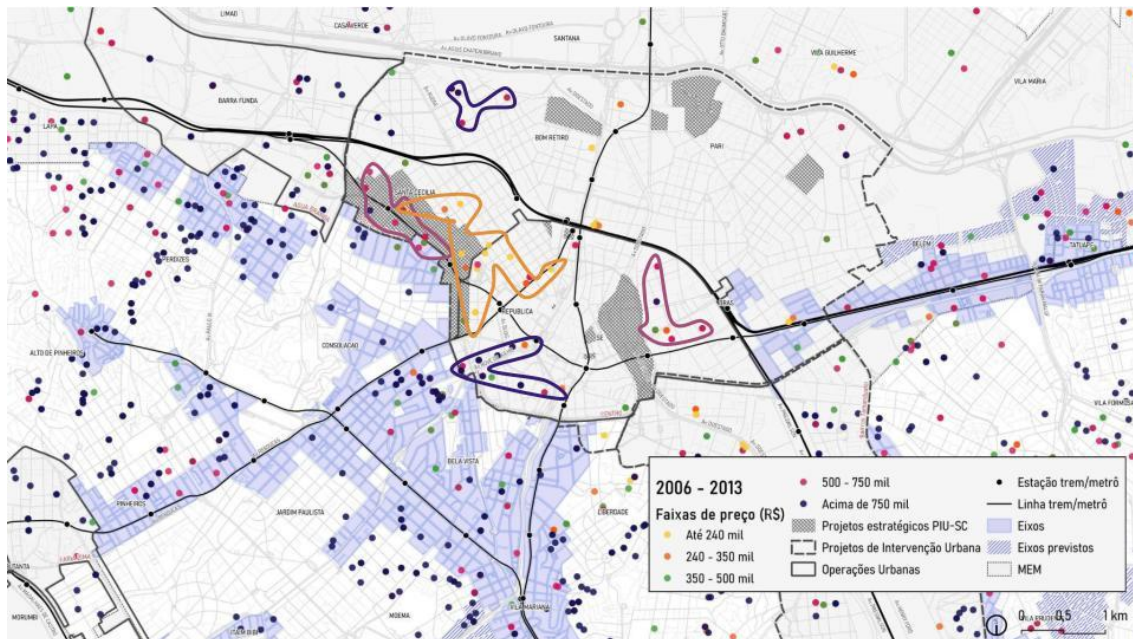


Figura 6. Mapa dos empreendimentos imobiliários lançados por faixa de preço da unidade em reais 2006-2013 sobre o PIU-SCE (fonte: EMBRAESP, 2020). Elaboração dos autores.

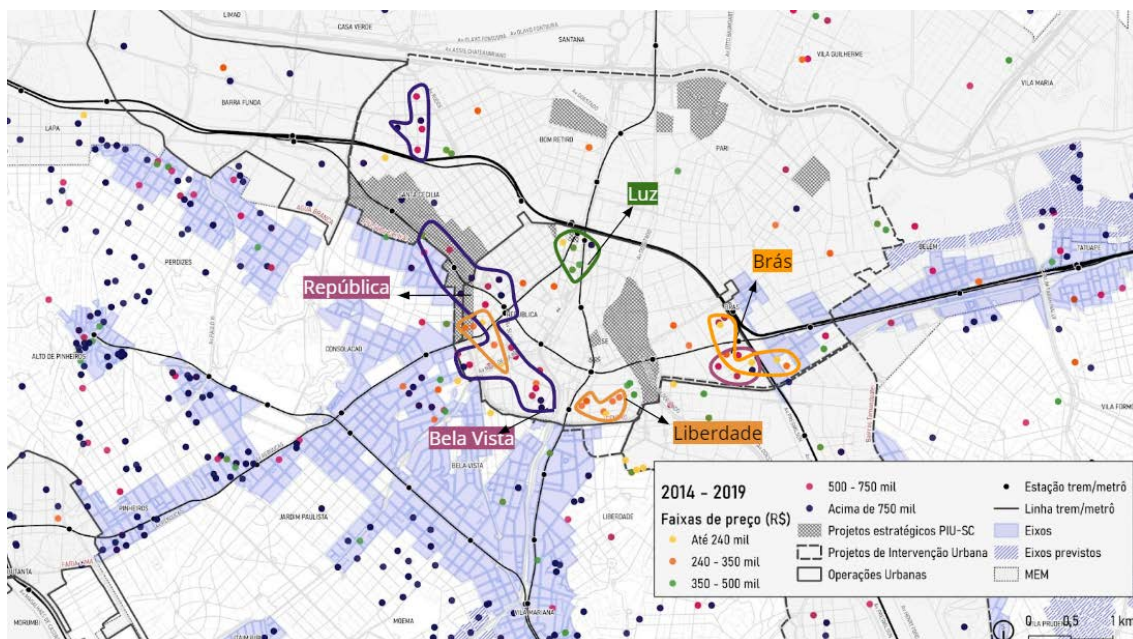


Figura 7. Mapa dos empreendimentos imobiliários lançados por faixa de preço da unidade em reais 2014-2019 (fonte: EMBRAESP, 2020). Elaboração dos autores.

Importante recordar que, na década de 2000, as incorporadoras e construtoras familiares, voltadas ao segmento médio e baixo, foram responsáveis por grande parte dos lançamentos residenciais na região central, como já apontado por Kara José (2007). Os produtores imobiliários mais recentes são incorporadoras voltadas mais tradicionalmente para o mercado de médio e alto padrão; ou empresas sem histórico de atuação no centro, como Cyrela ou Setin. Ao analisar a produção residencial entre 2013 a 2018 no centro, Akaishi (2021) demonstrou que ela foi realizada por um conjunto de 35 incorporadoras, dentre as quais há 11 empresas de capital aberto, que concentraram 38% das unidades habitacionais lançadas, assinalando uma mudança de perfil dos produtores, e maior atuação do complexo imobiliário-financeiro no centro. As empresas com maior

número de unidades lançadas foram a Setin, Gafisa, Lavvi (do grupo Cyrela), Gamaro e Esser, concentrando 31%. Destas, apenas Gafisa e Lavvi possuem capital aberto. A exceção da Setin e Esser que focaram exclusivamente na produção de *studios*, as demais destacam-se por empreendimentos de grande porte no Brás, no modelo condomínios-clubes (AKAISHI, 2021).

A Gafisa já estava no centro há mais tempo, mas produzindo para alto e médio padrão – e passou a empreender na Subprefeitura Sé, especialmente nos distritos de República, Vila Buarque e Santa Cecília, com esse novo tipo de proposta (PASTRELO; ROSSETTO, 2018). Já a Setin havia feito sua primeira incorporação residencial no Centro apenas em 2011, ao criar a linha Setin Downtown.

2.5. Redução da área útil das unidades produzidas

Enquanto no período anterior a 2014 observou-se uma maior diversidade dos apartamentos em termos de dimensão, no pós-2014 a predominância é de unidades com área até 50m², destacando principalmente o aumento daquelas com até 35m². A tendência quando observamos os dois períodos é de redução do tamanho das unidades, com diminuição de 25,6% na média da área útil dos apartamentos até R\$ 240 mil, passando de 43,7m² em 2006 para 32,5m² em 2019. Entre os mais caros, com valor acima de R\$750 mil, a queda na média da área útil foi de 35,9%, passando de 121,5m² em 2007 para 77,8m² em 2017¹¹.

O salto das unidades pequenas entre os dois períodos se mostra relevante, passando de 9,25% para 32,4% entre as unidades até 35m². Quando este recorte se restringe apenas para o segmento econômico, quase todos os empreendimentos se concentram na categoria até 50m² a partir de 2014, chegando a 99,1% do lançamentos e se dividindo entre 68,9% para unidades com até 35m² e 30,2% para unidades entre 35 m² e 50m². Ou seja, não há diversidade nas tipologias ofertadas na categoria de econômicos, podendo atender a um público restrito em termos de composição familiar.

Ao comparar a espacialização desta informação com a localização dos empreendimentos do segmento econômico, veremos que tratam-se em grande medida de unidades menores que 35 m² (ver Figura 9).

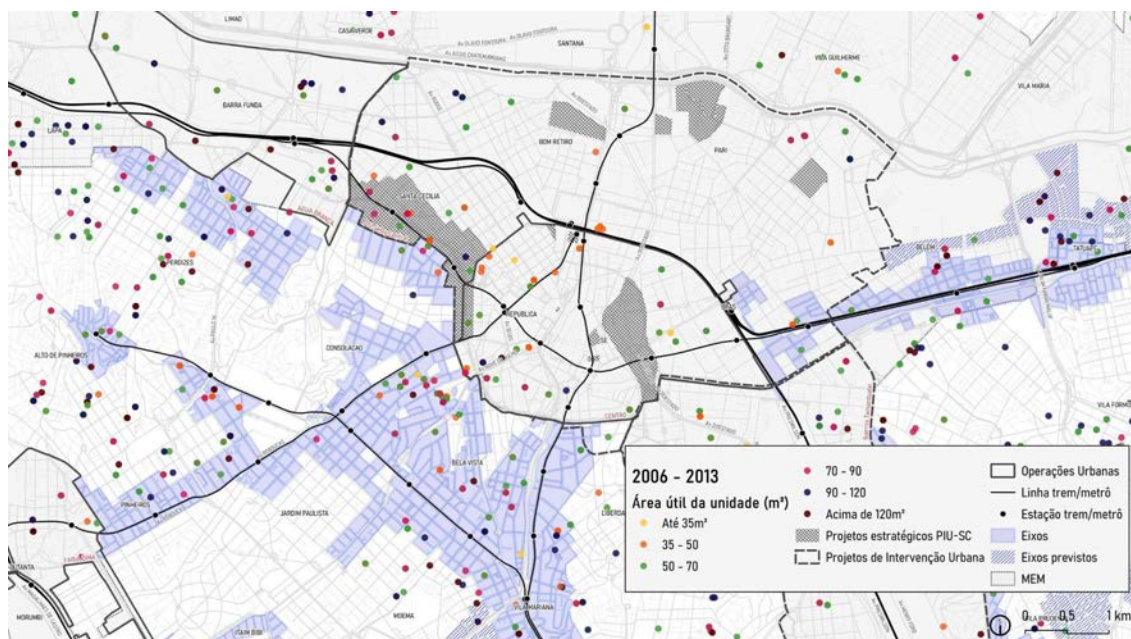


Figura 8. Mapa dos empreendimentos imobiliários lançados por área útil da unidade 2006-2013 (fonte: EMBRAESP, 2020). Elaboração dos autores.

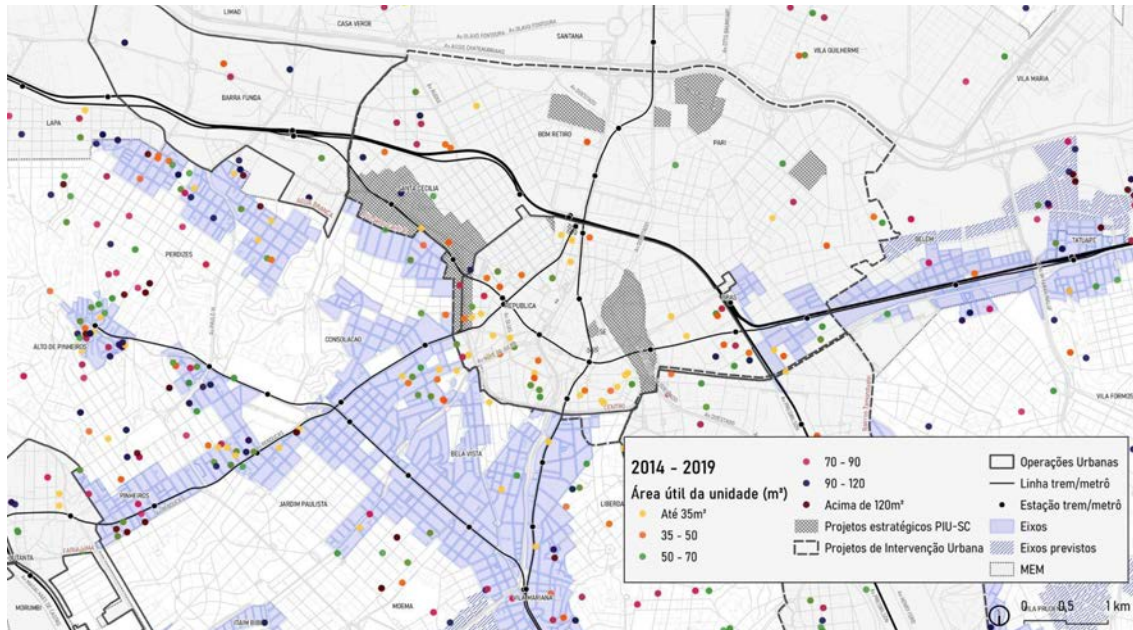


Figura 9. Mapa dos empreendimentos imobiliários lançados por área útil da unidade 2014-2019 (fonte: EMBRAESP, 2020). Elaboração dos autores.

2.6. Aumento dos preços por metro quadrado

A terceira variável analisada, o preço/m² no primeiro período (2006-2013) está concentrado praticamente nas faixas até R\$ 7 mil/m² e entre R\$ 10 mil/m² a R\$ 15 mil/m². No entanto, este padrão parece se inverter no período 2014-2019, quando as unidades com valor do m² até R\$ 7 mil/m² praticamente somem e predominam unidades com valores elevados, ultrapassando os R\$ 15 mil/m². A diversidade de faixas de preço total dos apartamentos não se observa quando se observa os imóveis pelo m², unidades de distintos padrões possuem preço semelhante de m².

Nas análises das evoluções, as unidades com valor até R\$ 240 mil apresentaram aumento de 96% em relação à média do preço/m², passando de R\$ 3.271 em 2006 para R\$ 6.414 em 2019. As unidades mais caras (acima de R\$ 750 mil) também seguem a tendência de aumento, e no período entre 2007 e 2017 teve um aumento de 69,9%, passando, em média, de R\$ 7.355 para R\$ 12.496, confirmando a tendência da volta das classes mais ricas ao Centro.

Subprefeitura Sé são caros, custavam cerca de R\$ 9,5 mil por metro quadrado em 2013 – preços que estão bem acima dos cobrados por apartamentos com outras tipologias e áreas maiores, em que a média é de R\$ 4,3 mil por metro quadrado no mesmo período (PASTRELO; ROSSETTO, 2018; SMUL, 2018).

Os resultados encontrados por estes autores sugerem que há uma dissociação entre preço e área útil, o que indica um “forte componente especulativo”. Isto é: talvez o proprietário desses imóveis tenha um perfil de investidor e possa pagar mais caro, pois o faz como investimento. Assim, pode se dar ao luxo de esperar por rentabilidades mais altas no futuro, enquanto coloca os apartamentos para alugar (SANTORO, 2018c).

2.7. Aumento do número de unidades total e por andar por empreendimento lançado

Foi analisado o número médio de unidades habitacionais por empreendimento por faixa de preço, somando-se todas as unidades lançadas e dividindo pelo número total de empreendimentos. No período entre 2006-2019, enquanto o número de unidades habitacionais na faixa até R\$ 240 mil apresentou um crescimento de mais de 200% do número de unidades, passando de uma média de 75 para 162 unidades por empreendimento. Já o número médio de unidades por empreendimentos cuja unidade custa mais que R\$ 750 mil diminuiu, passando de 128 para 69 unidades em média por empreendimento, apresentando um diminuição de 46%.

Isso quer dizer que os imóveis mais baratos tem uma tipologia com um número maior de unidades, enquanto os mais caros diminuiram o número de unidades por empreendimento.

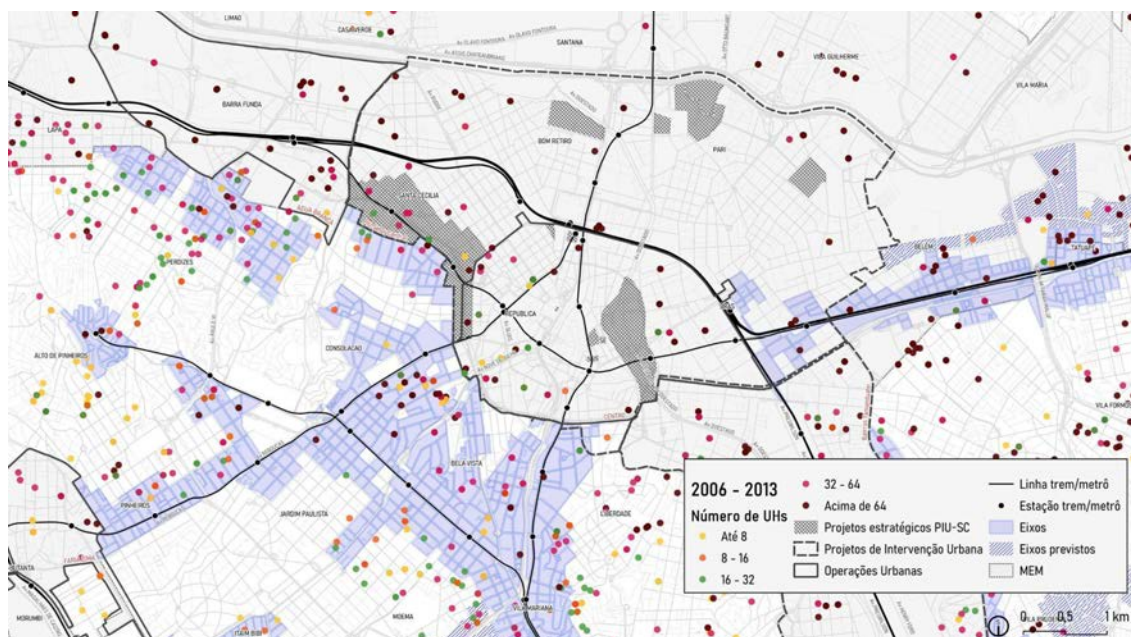


Figura 12. Mapa dos empreendimentos imobiliários lançados por número de unidades por empreendimento 2006-2013 (fonte: EMBRAESP, 2020). Elaboração dos autores.

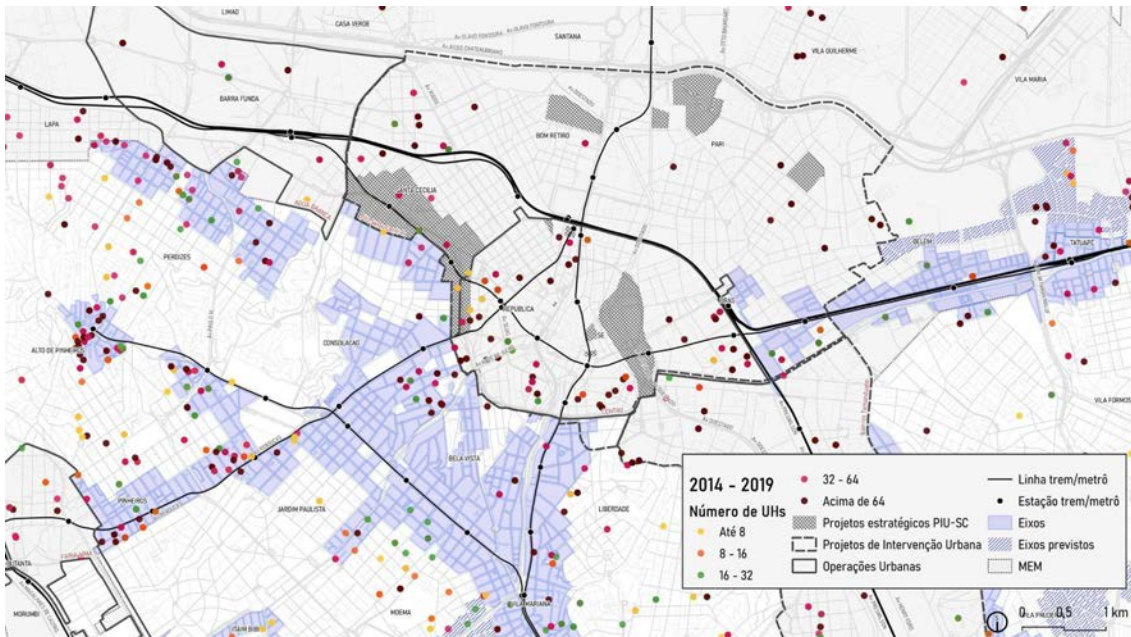


Figura 13. Mapa dos empreendimentos imobiliários lançados por número de unidades por empreendimento 2014-2019 (fonte: EMBRAESP, 2020). Elaboração dos autores.

Em relação ao número de unidades por andar, já no período de 2006-2013 predominam principalmente andares com 5 a 8 unidades habitacionais, e no período seguinte é notado um aumento expressivo no número de empreendimentos com mais de 8 unidades habitacionais por andar. A hipótese de que o aumento no número de unidades construídas pode estar relacionado com a diminuição da área dos empreendimentos vai ao encontro da pesquisa.

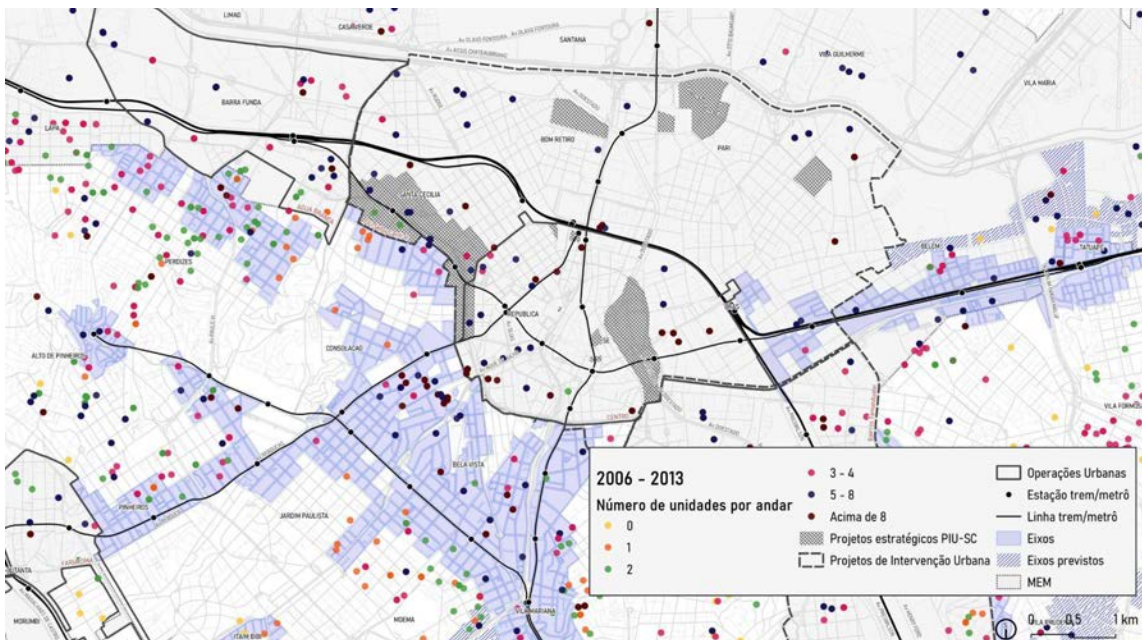


Figura 14. Mapa dos empreendimentos imobiliários lançados por número de unidades por andar 2006-2013 (fonte: EMBRAESP, 2020). Elaboração dos autores.

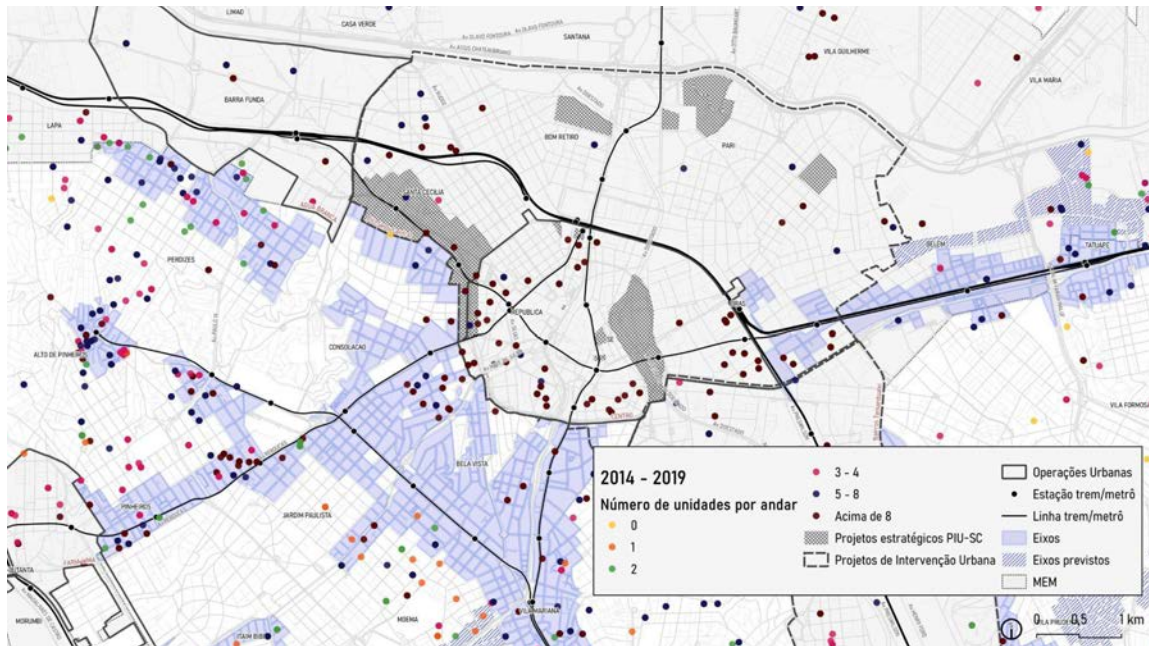


Figura 14. Mapa dos empreendimentos imobiliários lançados por número de unidades por andar 2014-2019 (fonte: EMBRAESP, 2020). Elaboração dos autores.

2.8. Aumento dos lançamentos sobre terrenos menores: sinais de esgotamento dos terrenos maiores ou enfrentamento da fragmentação da base imobiliária?

Há uma fórmula mágica disseminada verbalmente pelos construtores em São Paulo que afirmam que procuram imóveis de mais de 2 mil metros quadrados e que não conseguem fazer edificações cuja lógica econômica “feche a conta” sobre áreas menores que 500 m², inclusive este valor é um corte para o uso de vários instrumentos urbanísticos, como por exemplo, os que medem a ociosidade imobiliária. No entanto, a escassez de grandes terrenos na área central, fruto da sua base fundiária fragmentada, com muitas propriedades pequenas e antigas, que como já comentado, dificultaram a chegada destes produtores imobiliários

.A novidade do período atual é que grande parte da produção recente dá-se sobre terrenos menores, fenômeno que exige maior investigação: seria uma adequação dos produtos imobiliários produzidos, cujo modelo econômico financeiro agora “fecha a conta” mesmo se construídos em lotes menores? Seria uma consequência do esgotamento dos terrenos maiores na cidade como um todo e no Centro, exigindo o enfrentamento da fragmentação da base imobiliária? Considerações que deixam mais perguntas que certezas no ar.

Os dados mostram que, em relação à área do terreno dos empreendimentos, é possível notar nos dois períodos um aumento considerável do número de lançamentos sobre lotes com até 500m². No segundo período concentram-se, principalmente nas bordas no perímetro do PIU-SCE terrenos com menores áreas.

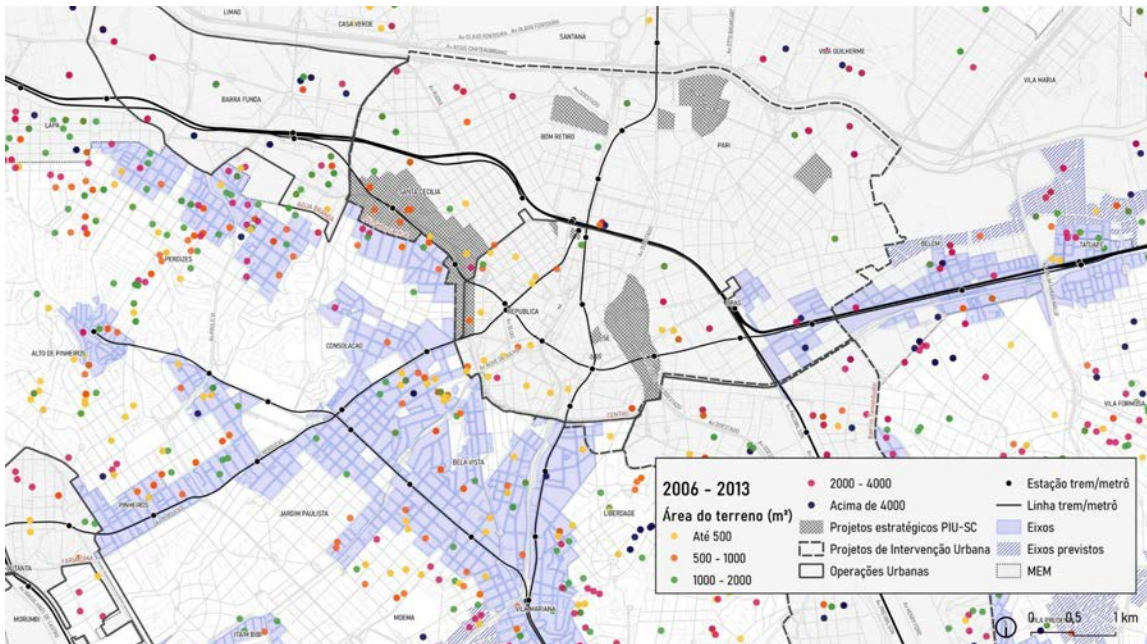


Figura 14. Mapa dos empreendimentos imobiliários lançados por área de terreno 2006-2013 (fonte: EMBRAESP, 2020). Elaboração dos autores.

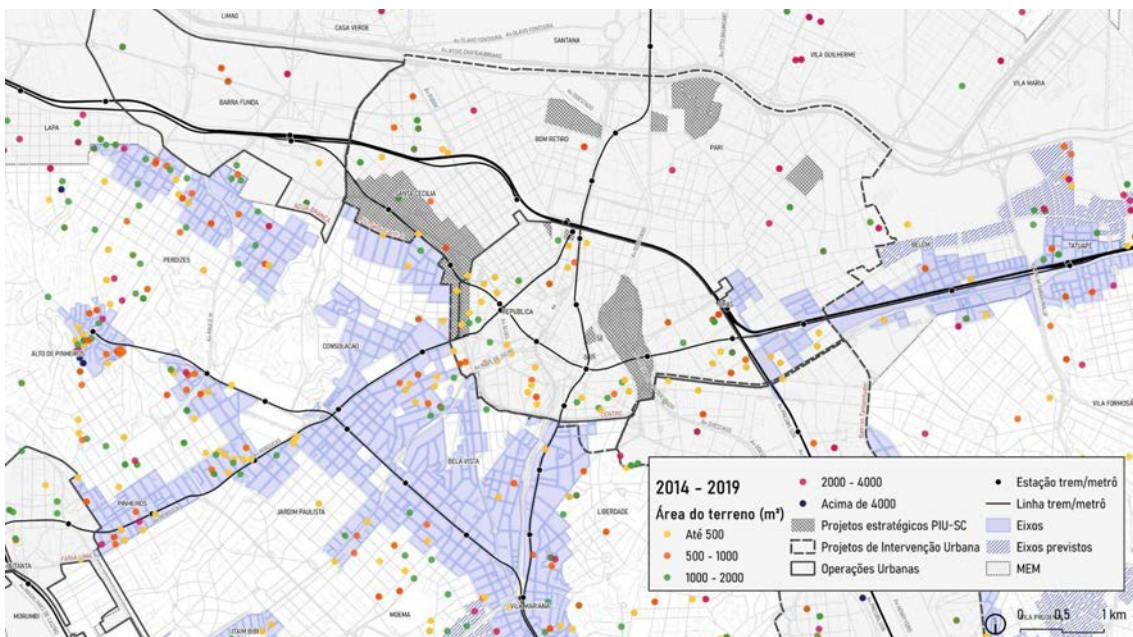


Figura 15. Mapa dos empreendimentos imobiliários lançados por área de terreno 2014-2019 (fonte: EMBRAESP, 2020). Elaboração dos autores.

2.10. Era para ser sem garagem, mas foram produzidas garagens

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014 pretendia ser uma lei que desincentivasse a construção de vagas de garagem sobre áreas bem servidas de transporte público coletivo de média e alta capacidade, especialmente nos Eixos de Estruturação Urbana, mas esta ideia transbordava para regiões como o Centro que além de ser bem servido por infraestruturas diversas de mobilidade, é também um nó de interligações entre elas, com vários terminais estruturantes para a circulação na metrópole.

Antes do PDE 2014, as garagens eram exigidas e incentivadas, através da isenção do pagamento pela área construída das garagens, que eram consideradas não computáveis para o cálculo do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

O mapeamento da presença ou ausência de garagens por empreendimento no PIU-SCE mostra que, na região Sudoeste do Centro se concentram empreendimentos inteiramente sem vagas ou com apenas uma vaga, enquanto na região da Consolação e Santa Cecília a presença de 2-3 vagas de garagem é mais expressiva. Embora permaneçam lançamentos com garagem após 2014, é evidente o aumento da oferta de empreendimentos sem vaga após a aprovação do PDE.

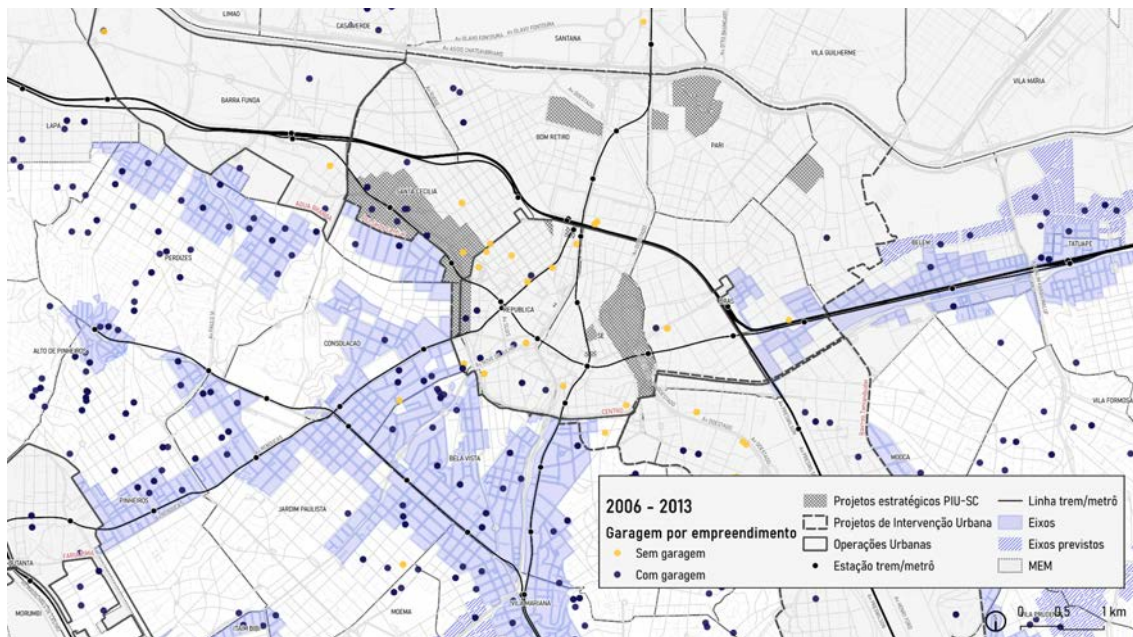


Figura 16. Mapa dos empreendimentos imobiliários lançados por número de garagens 2006-2013 (fonte: EMBRAESP, 2020). Elaboração dos autores.

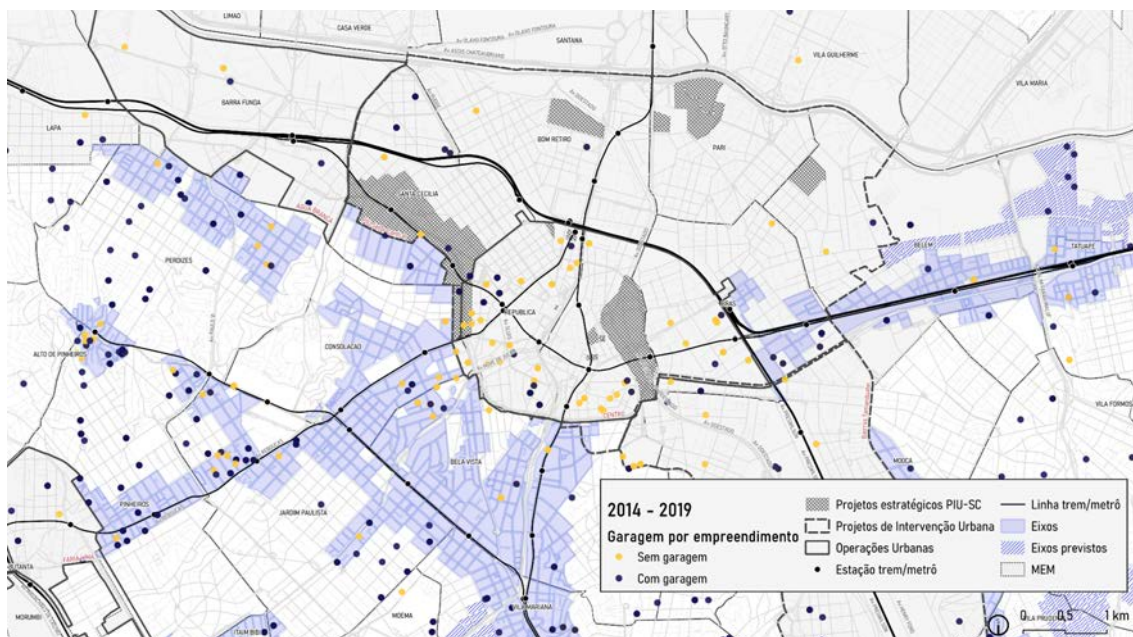


Figura 17. Mapa dos empreendimentos imobiliários lançados por número de garagens 2014-2019 (fonte: EMBRAESP, 2020). Elaboração dos autores.

3. Considerações finais

Procurou-se argumentar que há mais um projeto urbano, o PIU-SCE, articulador de incentivos para a continuidade de uma frente imobiliária que vem adentrando o Centro de São Paulo, das bordas em direção ao seu centro.

Este foi aprovado sem que se fizesse uma boa leitura do Centro a partir de suas dinâmicas atuais que mostram uma volta do crescimento populacional acompanhada de dinâmica imobiliária expressiva, e sem uma leitura do quadro de necessidades habitacionais que se agravou, ampliando o número de ocupações, pessoas em situação de rua e sem condições de arcar com o aluguel, estimulando processos de ameaça, remoções e despejos na região. Os debates públicos fizeram emergir uma leitura do Centro como território popular, mas mais que isso, como território negro, como território LGBTQIA+, diferenças e aprofundamentos do que significa ser um território popular, mostrando que são necessárias novas lentes interseccionais, além de respostas com políticas de inclusão e reparação para determinados corpos que vivem e moram no Centro.

A cartografia da produção imobiliária mostrou que o Centro também reflete algumas dinâmicas do mini *boom* imobiliário (CASTRO; SÍGOLO, 2022), pois, ao articularmos três variáveis apresentadas acima – preço da unidade, tamanho da unidade e preço por m² – nota-se aumento expressivo da participação dos econômicos nos lançamentos no perímetro do PIU-SCE. No entanto, esconde-se por trás deste resultado que são unidades residenciais, em sua grande maioria pequenas, caracterizadas como *studios*, com apenas um quarto e apresentam elevado preço/m². As análises sobre a produção para este segmento econômico, desta tipologia, são relevantes na medida em que o PIU-SCE trouxe uma série de incentivos urbanísticos para fomentar esse tipo de produção imobiliária, como isenções, descontos e bônus de direitos adicionais de construção, mas que se mostrou pouco eficiente no combate ao déficit habitacional, que concentra-se na população de até 2 salários mínimos. A esses incentivos, somam-se ainda aqueles oferecidos via governo federal por programas como o MCMV e Casa Verde Amarela, por meio de concessão de financiamentos com recursos do fundo de garantia, tanto às construtoras como aos compradores, que ajudam a alavancar esse mercado, sem que haja um impacto real em termos de diminuição do déficit.

Assim, temos como hipótese que o PIU-SCE, ao ampliar os incentivos para unidades pequenas de menor valor, fomenta principalmente a produção habitacional de mercado (AKAISHI et al., 2022) que já encontra-se produzindo na região, que temos evidências de que não atende a população de menor renda, vide os altos valores de m² observados. O tamanho reduzido das unidades (de 10 a 40 m²) também sugere que os lançamentos imobiliários têm capacidade de atender a famílias menores, portanto, um público mais restrito. Sendo assim, os críticos à lei aprovada têm como hipótese de que haverá uma continuidade de uma produção imobiliária similar a que ocorreu nos últimos anos, durante a vigência da Operação Urbana Centro (AKAISHI et al., 2022; STROHER et al., 2022), ainda com maiores incentivos. Nesta direção, é uma falácia que o PIU-SCE vai produzir moradia para quem precisa: o quadro de necessidades habitacionais não está desenhado, e a política apresentada para contornar a crise habitacional aguda está concentrada na produção habitacional de novas unidades habitacionais pelo mercado.

4. Referências

AKAISHI, A. G. **A Herança Mercantil: os entraves dos imóveis ociosos no centro de São Paulo**. Tese de doutorado. Universidade de São Paulo, 2022. mimeo

AKAISHI, A. G.; CARVALHO, C.; STROHER, L.; SANTORO, P.; OTTERO, G.; COMARU, F.; ZAGATO, T. **A falácia da Habitação Social no PIU Setor Central**, 2022. Disponível em <http://www.labcidade.fau.usp.br/a-falacia-da-habitacao-social-no-piu-setor->

central/#:~:text=O%20PIU%20Setor%20Central%20prev%C3%AA,40%25%20de%20zero%20%C3%A9%20zero. Acesso 09 nov. 2022.

ALMEIDA, I. M. **Entre crenças e compromissos: projeto urbano e interesse público sob lógicas contratuais no PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos**. Dissertação de mestrado. Universidade de São Paulo, 2020.

ANDRADE, M. de F. **As ocupações de moradia e a disputa pelo território central da cidade de São Paulo**. Iniciação Científica. São Paulo: FAUUSP, 2020.

CANAN, H. **Cartografias Desiguais e Combinadas: múltiplas dimensões dos conflitos socioterritoriais acentuados**. Relatório final de iniciação científica. São Paulo: PIPAE USP, set. 2022.

CASTRO, L. G. R. **Operações urbanas em São Paulo: interesse público ou construção especulativa do lugar**. 2006. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

CASTRO, C. M. P.; SÍGOLO, L. M. **A oferta residencial na retração imobiliária da metrópole paulistana nos anos 2000**. Cad. Metrópole 24 (53), jan. - abr. 2022. Disponível em <<https://www.scielo.br/j/cm/a/c5YT46WWpGRHStjZjbsSchG/abstract/?format=html&lang=pt>>, acesso 06 nov. 2022.

COSTA, F. C. **A ociosidade imobiliária e o processo de implementação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: o caso dos imóveis não utilizados nos Distritos Centrais de São Paulo**. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2017.

COSTA, F. C.; SANTORO, P. F. **O processo de implementação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: o caso dos imóveis não utilizados nos Distritos Centrais de São Paulo (SP)**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 21, n. 1, p. 63-79, 2019.

EMURB. **Caminhos para o Centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. São Paulo: PMSP, CEBRAP, CEM, 2004.

FRÚGOLI JR., H. **Centralidade em São Paulo: Trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. EDUSP, São Paulo, 2006.

GATTI, S. F. **Das operações urbanas aos PIUs: Estratégias de intervenção para o Centro de São Paulo**. In: Anais do XVIII ENANPUR. Natal: ANPUR, 2019.

_____. **DAS OPERAÇÕES URBANAS AOS PIUs: Estratégias de intervenção para o Centro de São Paulo. XVIII ENANPUR. 2019.** Disponível em <<http://anpur.org.br/xviiienanpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1724>>, acesso 11/09/2022.

_____. **F. Entre a permanência e o deslocamento. ZEIS 3 como instrumento para a manutenção da população de baixa renda em áreas centrais. O caso da ZEIS 3 C 016 (Sé) inserida no perímetro do Projeto Nova Luz**. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

HARVEY, D. **From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism**. Geografiska Annaler. Series B, Human Geography, 71, n. 1, p. 3-17, 1989.

ITIKAWA, L. **Apresentação realizada durante Audiência Pública do PIU-SCE**. São Paulo: 2022. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=LksXwV2nPtE>>, acesso 02 de dez. 2022.

KARA JOSÉ, B. **A popularização do Centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos**. 2010. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

LABCIDADE. Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade. **Territórios populares: reestruturação territorial, desigualdades e resistências nas metrópoles**. Documentos da Pesquisa Formas de Morar. São Paulo: FAUUSP, 2019.

MARQUES, E. C. L.; REQUENA, C. **O centro voltou a crescer?: trajetórias demográficas diversas e heterogeneidade na São Paulo dos anos 2000**. São Paulo: PMS/CEbrap/CEM, 2013.

NAKANO, A. K. **A produção da “cidade oca” nos padrões recentes de verticalização e adensamento construtivo do município de São Paulo**/The production of a “hollow city” in the recent patterns of verticalization and constructive densification of São Paulo municipality. *Oculum Ensaios*, v. 15, n. 1, p. 33-50, 2018.

NAKANO, K.; CAMPOS, C. M.; ROLNIK, R. **Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo**. In: Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo: PMS/CEbrap/CEM, p. 123-158, 2004.

NUNES, F. **A trajetória recente da regulação dos processos de reestruturação urbana em São Paulo: o caso dos projetos de intervenção urbana**. Trabalho final de graduação. São Paulo: FAUUSP, jul. 2018.

PASTRELO, E. D.; ROSSETTO, R. **O que está sendo lançado no Centro de São Paulo?** Informes Urbanos, setembro de 2018b. Disponível em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/Informes_Urbanos/IU_Centro2_2018_2.pdf>, acesso 19 mai. 2020.

PEABIRU / LABCIDADE. **Levantamento das situações de moradia precária na Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamandateí**. Relatório final de pesquisa. São Paulo, 2016.

PIRES, P. D. B. **Habitação no Projeto de Intervenção Urbana Setor Central de São Paulo: solução habitacional ou estímulos à produção imobiliária**. XIX Enanpur, Blumenau, 2022. Disponível em <https://www.sisgeenco.com.br/anais/enanpur/2022/arquivos/GT5_SEM_803_751_20211217000426.pdf>, acesso 02/12/2022.

PIRES, P.; SANTORO, P. F. **Habitação no PIU Central: solução habitacional ou estímulos à produção imobiliária?** LabCidade, 24 ago. 2021. Disponível em <<http://www.labcidade.fau.usp.br/habitacao-no-piu-central-solucao-habitacional-ou-estimulos-a-producao-imobiliaria/>>, acesso 10 jul. 2021.

PIRES, P.; SANTORO, P. F. **Habitação no PIU Central: solução habitacional ou estímulos à produção imobiliária?** Fórum SP 21, S-16 Habitação e ocupação de edifícios ociosos no centro. Resumo expandido apresentado em 27/09/2021, das 14h30 às 16h. Apresentação disponível no Youtube FAUUSP, acesso 01 nov. 2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (PMS). **Censo da População em Situação de Rua – 2021**. São Paulo: out. 2022. Disponível em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/assistencia_social/observatorio_socioassistencial/pesquisas/index.php?p=18626>, acesso 21 nov. 2022

ROSSETTO NETTO, A. **Habitação Central: Produção Habitacional no Centro de São Paulo, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 1**. Dissertação (Mestrado em Habitação) - FAUUSP. São Paulo, 2017.

ROLNIK, R. As falsas promessas da lei de retrofit em São Paulo. **LabCidade**, 26 jul. 2021. Disponível em <<http://www.labcidade.fau.usp.br/as-falsas-promessas-da-lei-de-retrofit-em-sao-paulo/>>, acesso 02/12/2022.

SANTORO, P. F. **20 anos do Estatuto da Cidade: Operações Urbanas, Parcerias Público-Privadas, Projetos de Intervenção Urbana... E a matrioska!** In: 20 anos do Estatuto da Cidade: reflexões sobre temas chave. São Paulo: EDEPE; IBDU, 2021, v.1, p. 89-96.

SANTORO, P. F. **Inclusionary housing policies in Latin America: São Paulo, Brazil in dialogue with Bogotá.** International Journal of Housing Policy. Colombia, v. 19, n. 3, p. 385-410, 2019. DOI: 10.1080/19491247.2019.1613870

SANTORO, P. F. **Novos empreendimentos no centro de SP: tudo diminuiu, menos o preço!** LabCidade, postado em 17 out. 2018. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/novos-empreendimentos-no-centro-de-sp-tudo-diminuiu-menos-o-preco/>>, acesso 20 mai. 2020

SANTORO, P. F. **Urban planning instruments for promoting social interest housing: from zoning to obligatory percentages in São Paulo, Brazil, in dialog with Bogotá, Colombia.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 17, n. 2, p. 99-117, 2015.

SANTORO, P. F.; AMORE, C. S.; HARIGOSHI, M. S. B.; RODRIGUES, D. P. **A invisibilidade da moradia precária na Operação Urbana Bairros do Tamanduaí.** LabCidade, 20 de abril de 2017. Disponível em <<http://www.labcidade.fau.usp.br/a-invisibilidade-da-moradia-precaria-na-operacao-urbana-bairros-do-tamanduaei/>>, acesso 01/12/2022.

SANTORO, P. F.; GUERREIRO, I.; ROLNIK, R.; SANTOS, R. A. **PIU Setor Central: será mesmo que vai atender aos desafios habitacionais do Centro?** LabCidade, 11 de fev. de 2020. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/piu-setor-central-sera-mesmo-que-vai-atender-aos-desafios-habitacionais-do-centro/>> acesso: 10 out. 2022.

SANTORO, P. F.; LIMA, P. **A dinâmica no Centro de São Paulo e as ameaças de remoções e despejos.** Apresentação feita no Seminário Os desafios das Ocupações, realizado na Câmara Municipal de Vereadores de São Paulo, dez. 2021.

SANTORO, P. F.; LIMA, P. H. B. M.; MENDONÇA, P. (2018b) **Parcerias Públicos-Privadas e Habitação Social: Vínculos Perversos.** Cidade Estado Capital: Estruturação Urbana e Resistência em Belo Horizonte, Fortaleza e São Paulo. São Paulo, FAUUSP, pp.116-163.

SANTORO, P. F.; LIMA, P. H.; MENDONÇA, P. H. R. **Parcerias público-privadas e habitação social: vínculos perversos.** In: ROLNIK, Raquel et al. (orgs). Cidade Estado Capital: reestruturação urbana e resistências em Belo Horizonte, Fortaleza e São Paulo. São Paulo: FAUUSP, 2018a, p. 116-163.

SANTORO, P. F. **Novos empreendimentos no Centro de São Paulo: tudo diminui, menos o preço!** LabCidade, 17 out. 2018. Disponível em <<http://www.labcidade.fau.usp.br/novos-empreendimentos-no-centro-de-sp-tudo-diminuiu-menos-o-preco/>>, acesso 02/12/2022.

SANTORO, P. F.; UNGARETTI, D.; MENDONÇA, P. (2018a) **‘Destruir’ terra pública no processo de financeirização: o caso de São Paulo.** SHIMBO, L.; RUFINO, B. Seminário Internacional Financeirização e Estudos Urbanos. São Paulo: FAUUSP, pp. 117-163.

SANTORO, P.; STROHER, L. E. M.; SOUZA, P.; CANAN, H. G.; ROLNIK, R. **Plano para a região central aprovado pela Câmara Municipal de São Paulo é uma farsa. 2022.** Disponível em <encurtador.com.br/ovwS5>, acesso 02/12/2022.

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO - SMUL. **Centro de São Paulo atrai empreendimentos imobiliários residenciais.** Informes Urbanos, maio de 2018. Disponível em:<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/Informes_Urbanos/IU_Centro_2018_rev-min.pdf> acesso 19 mai. 2020.

SHIMBO, L. Z. **O segmento econômico do mercado imobiliário e os programas públicos: faces da política habitacional contemporânea no Brasil.** In: LEAL, S.; LACERDA, N. (Orgs.). Novos padrões de acumulação urbana na produção do habitat: olhares cruzados Brasil - França. Recife: Ed. Universitária da UFPE, 2011, v. , p. 127-154.

SOUZA, F. F. **Um olhar crítico sobre a concessão urbanística em São Paulo: Formulação pelo Executivo, audiências públicas e regulamentação pelo Legislativo**. 2010. Tese de Doutorado. São Paulo: FGV, 2010.

SOUZA, F. F. **A batalha pelo centro de São Paulo: Santa Ifigênia, concessão urbanística e Projeto Nova Luz**. São Paulo: Paulo's Editora, 2011.

SOUZA, P. V. de; CANAN, H.; SANTORO, P. F.; STROHER, L. **Pesquisadores de iniciação científica analisam relação entre produção imobiliária e regulação em São Paulo**. LabCidade, 03 nov. 2022. Disponível em <<http://www.labcidade.fau.usp.br/pesquisadores-de-iniciacao-cientifica-dissertam-sobre-relacao-entre-producao-imobiliaria-e-regulacao-em-sao-paulo/>>, acesso 03 nov. 2022.

STROHER, L. **A Constituição Social da Financeirização Urbana: o papel das Operações Urbanas com Cepac**. Tese (Doutorado em Planejamento e Gestão do Território) – UFABC, São Bernardo do Campo, 2019.

STROHER, L. E. M.; DIAS, N. R. **Operações Urbanas Consorciadas 2.0: origem e performatividade de um modelo em constante adaptação**. ”. In: Encontro Nacional da ANPUR, XVIII, 2019, Natal. Anais do XVIII ENANPUR. Natal: ANPUR, 2019.

STROHER, L.; AKAISHI, A. G.; OTERO, G.; CARVALHO, C.; COMARU, F.; ZAGATO, T.; SANTORO, P. **Zonas de privilégio para o complexo imobiliário-financeiro: descontos abusivos e gratuidades dos direitos construtivos no PIU Setor Central**. 2022. Disponível em <http://www.labcidade.fau.usp.br/zonas-de-privilegio-para-o-complexo-imobiliario-financeiro-descontos-abusivos-e-gratuidades-dos-direitos-construtivos-no-piu-setor-central/>

TAVOLARI, B.; KRUGER, L.; ROCHA, T. L. B. da; NISIDA, V. **Nota técnica: Projeto de Lei n. 447/2021 que dispõe sobre o Programa Requalifica Centro**. São Paulo: Insper, 2021. Disponível em <https://www.insper.edu.br/wp-content/uploads/2021/07/Nota_Tecnica_sobre_o_Projeto_de_Lei_do_Retrofit_final.pdf>, acesso 09 nov. 2022.

UNGARETTI, D.; LACERDA, L. G.; ALMEIDA, I. M.; SANTORO, P. F.; DAVANZO, A.; COIMBRA, A. C.; FERREIRA, A. S.; BARBOSA, B. R.; SIMOES, B.; SILVA, C. J.; HERLING, T. **Articulação #AtingidospelaPPP: relatos de uma experiência de resistência contra remoções**. *Cadernos da Defensoria Pública do Estado de São Paulo*, v.6, p.93 - 121, 2021.

¹ Lei 17.844 de 15 de setembro de 2022.

² Vide informações atualizadas pelos autores em dezembro de 2022, cruzando informações contidas no site Gestão Urbana SP (<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/>), com os dados do site de consulta das legislações da Câmara Municipal (<https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/>).

³ Plano Diretor Estratégico de São Paulo. Lei Municipal 16.050/2014, art. 134 a 136; Decreto 56.901, de 29 de março de 2016.

⁴ Ver documentos no site da Prefeitura. Disponível em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/ouc/96_ceouc_nl_consolidado_nov_2011.pdf>, acesso 03 nov. 2022.

⁵ Ver proposta disponível no site da Gestão Urbana. Disponível em <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/noticias/prefeitura-de-sao-paulo-abre-consulta-publica-sobre-o-projeto-de-intervencao-urbana-piu-rio-branco/>>, acesso 03 nov. 2022.

⁶ Lei Municipal n. 17.577/2021, regulamentada pelo Decreto Municipal n. 61.311/2022.

⁷ Um exemplo é o Fundo Planta Inc., cujo CEO é o arquiteto Guil Blanche (VALOR ECONÔMICO, 2022a).

⁸ Para saber mais, ver <https://aluguelemcrise.wordpress.com/>.

⁹ Para maiores informações sobre uma leitura interseccional do Centro ouvir o Podcast “Violências e resistências nos territórios populares” do LabCidade. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/violencias-e-resistencias-nos-territorios-populares-serie-especial-de-podcasts-esta-no-ar/>

¹⁰ Os dados da EMBRAESP deste período foram acessíveis através da parceria acadêmica com a UFABC, em especial agradecemos ao Prof. Jeroen Klink e ao LEPUR - Laboratório de Estudos e Projetos Urbanos e Regionais, da UFABC. Sobre o Lepur, ver <http://lepur.com.br/>.

¹¹ Em 2018 e 2019 não houve lançamento nessa faixa de preço, por isso comparamos aqui com o ano de 2017.