Universidade de São Paulo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Retornando ao Centro:

a nova produção imobiliária no distrito da República

Maria Pia Quagliato Egreja Carmagnani

Orientação: Profa. Dra. Maria Beatriz Cruz Rufino

Dissertação apresentada para obtenção do título de Mestre no programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

Área de Concentração: Planejamento Urbano e Regional

FAU USP

Março de 2019

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catalogação na Publicação
Serviço Técnico de Biblioteca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Carmagnani, Maria Pia Quagliato Egreja
Retornando ao Centro: a nova produção imobiliária no
distrito da República / Maria Pia Quagliato Egreja
Carmagnani; orientadora Maria Beatriz Cruz Rufino. - São
Paulo, 2019.
172f .

Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e
Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de
concentração: Planejamento Urbano e Regional.

1. Áreas Centrais. 2. Fronteiras. 3. Produção do Espaço.
I. Rufino, Maria Beatriz Cruz, orient. II. Título.

Retornando ao Centro:

a nova produção imobiliária no distrito da República

Maria Pia Quagliato Egreja Carmagnani

Dissertação apresentada para obtenção do título de Mestre no programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo na área de concentração Planejamento Urbano e Regional.

Aprovada em:

Banca examinadora:

Orientadora Profa. Dra.: _____

Instituição: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

a g r a d e c i m e n t o s

Agradeço, em primeiro lugar, à minha orientadora, Beatriz Rufino, pela confiança e por me guiar nesta jornada. Agradeço sua compreensão, suas orientações, sugestões e críticas, sem as quais este trabalho não seria possível. Bia, obrigada por compartilhar – tudo o que você compartilhou – comigo.

Agradeço aos docentes que passaram pela minha vida, em especial os da Fundação de Sociologia e Política de São Paulo, que tanto contribuíram, com suas orientações, quando esta pesquisa ainda era apenas um trabalho programado semestral.

Meu agradecimento especial ao Rafael Araújo, pelo incentivo e por acreditar neste trabalho e nesta pesquisadora.

Desta instituição também devo meus agradecimentos aos colegas que plantaram junto comigo a semente deste trabalho: Ana, Gabriela, Ivan, André e Rodolfo. Aos dois últimos, obrigada por contribuírem com a experiência profissional de vocês e também, como não dizer, por serem esta dupla maravilhosa e bem-humorada que tornaram a pesquisa de campo possível e ainda por cima, divertida.

Obrigada Huddyne pela ajuda com os mapas, sem a qual, o desenvolvimento deste trabalho não seria completo.

Obrigada à minha família por todo suporte e condições que me permitiram sempre escolher os caminhos a seguir. Obrigada pai pelo apoio incondicional. Obrigada Rê pelo exemplo de garra. Obrigada vó pelo exemplo de curiosidade e vivacidade. Obrigada tia Mé pelo acolhimento nem tantos períodos críticos deste trabalho.

Em especial, agradeço à minha mãe, Rosa Maria, de quem “herdei” o gosto pelo estudo e conhecimento.

Agradeço aos colegas de trabalho, Federico, Lucas, João, Marina, Patrícia e Pipo, por tornarem a minha sobrecarregada rotina mais alegre e prazerosa. Ao

Felipe, meus eternos agradecimentos pelo apoio e compreensão nos últimos dois anos.

Meus agradecimentos aos amigos da Escola da Cidade, que tanto contribuíram para a minha formação no mundo da Arquitetura e do Urbanismo. Obrigada Laura (Belik), Yuri, Thiago, Ana e Laura (Vaniqui) por estarem a postos para escutar e debater sempre, seja por chamadas de vídeos ou conversas em mesas de bares. Aos amigos que fiz no programa de mestrado da FAU-USP, em especial João, Lyzandra, Júlia e Guilherme, obrigada pelo compartilhamento de suas ideias e trabalhos, e por me lembrarem, tantas vezes, que não estava sozinha nesse caminho. Ao Rafa, meu carioca preferido e companheiro de orientação, obrigada pela cumplicidade à primeira vista.

Diro, obrigada pela compreensão, principalmente nesses momentos finais em que esta dissertação me manteve tão ocupada. Mas acima de tudo, obrigada por topas mergulhar na República comigo.

E por fim, agradeço à República, o bairro através do qual eu me apaixonei por São Paulo e que hoje eu chamo de lar.

Figura 1: foto tirada de cima de um novo empreendimento em construção com vista para a praça da República.

Autor: Eduardo Knapp

CARMAGNANI, Maria Pia Q. E. Retornando ao centro: a nova produção imobiliária no Distrito da República. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2019.

A pesquisa aqui desenvolvida visou elucidar sobre as questões que envolvem a produção do espaço na cidade de São Paulo, mais especificamente em um dos seus bairros centrais, sob as determinações do desenvolvimento urbano vigente, pautado pelo crescente domínio do capital financeiro. Toma-se como estudo de caso o fenômeno do retorno e intensificação da produção imobiliária privada para o distrito da República, após décadas sem nenhum lançamento desse caráter. Inicialmente, o trabalho busca compreender quais são as condições políticas e econômicas dadas, tanto pelo Estado quanto pelo contexto da produção imobiliária geral na metrópole e país. Com isto em vista, utilizou-se os conceitos de fronteira urbana e *rent gap*, de Neil Smith, para a compreensão das estratégias de valorização do espaço. Também elegeu-se um recorte geográfico delimitado, onde foram reconhecidos o maior número de lançamentos no período entre 2007-20017. Visando o mesmo o objetivo, somou-se às essas estratégias o discurso por trás da publicidade e da mídia que colaboraram para o processo de ressignificação da região. Apesar do pouco distanciamento histórico do fenômeno estudado, nota-se que a paisagem urbana tem se modificado, atraindo novos moradores, fazendo surgir distintas situações sociais e uma nova leva de serviços de alto valor agregado. Neste sentido é identificado um discurso que evoca uma nova vocação para o Centro de São Paulo, partindo de mudanças que caminham junto aos interesses da nova concepção dos empreendimentos imobiliários lançados nos últimos anos.

PALAVRAS-CHAVE: Centro urbano; Produção imobiliária; Fronteira Urbana;

a b s t r a c t

CARMAGNANI, Maria Pia Q. E. Downtown's revival: Real Estate in República's District. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2019.

This research discusses the production of space in the city of São Paulo, looking specifically at neighborhoods located in the downtown area, and how the urban development is dictated by capital. The work looks specifically at the case study of República District, analyzing the area's revival due to intensified private investments in residential real estate production, which had been stagnated for the past few decades. While the research proposes a specific geographical area to be analyzed, it also seeks to understand the broader conditions influencing that space, coming both from metropolitan and state governances, as well as a general context of real estate production in Brazil. In order to explain strategies of land appreciation Neil Smith's theoretical frameworks of urban frontier and rent gap are employed. The analysis of advertising materials is used as a research method, understanding the role of media and publicity into the construction of a discourse towards reassessing this region as a desirable neighborhood. Despite the small temporal/historical distance from the observed phenomena, changes in the urban landscape and the neighborhood's everyday life is already noticeable, with the arrival of new residents, building new forms of sociability, and attracting new businesses and services to the region. This research, therefore, identifies a new discourse being built that evokes a change in São Paulo's downtown area now being pursued as a residential neighborhood, and how these changes are directly associated with market values and the new concepts portrayed by the real estate ventures that were launched in past few years.

KEYS-WORD: Downtown area; Real estate; Urban frontier.

l i s t a d e m a p a s

Mapa 1: Município de São Paulo, 24,

Mapa 3: Recorte geográfico proposto pela pesquisa, 24

Mapa 3: Distribuição no território dos projetos que receberam investimentos da OUC, 35

Mapa 4: Distribuição territorial das ZEIS, 42

Mapa 5: Limites do Distrito Criativo Sé/República, 43

Mapa 6: Distribuição das unidades residenciais verticais lançadas no município de São Paulo entre o período de 1997-2016, 49

Mapa 7: Mapeamento do preço por m² dos lançamentos imobiliários entre 2000 e 2017, 55

Mapa 8: Mapeamento do VGV dos lançamentos imobiliários entre 2000 e 2017, 56

Mapa 9: Distribuição dos empreendimentos lançados entre 2007 e 2017 na região estudada, 69

Mapa 10: Mapeamento do da área útil dos lançamentos imobiliários entre 2000 e 2017, 108

Mapa 11: Mapeamento do preço por unidade dos lançamentos imobiliários entre 2000 e 2017, 109

Mapa 12: Mapeamento do preço m² x área útil dos lançamentos imobiliários entre 2000 e 2017, 110

lista de gráficos

- Gráfico 1: Distribuição do total dos valores históricos executados na OUC, 35
- Gráfico 2: Número de empreendimentos residenciais por ano de lançamento na OUC, 38
- Gráfico 3: Evolução do PIB brasileiro ano a ano em %, 47
- Gráfico 4: Curva do momento em que se dá o *rent gap*, 57
- Gráfico 5: Evolução do preço do m² dos bairros República e Itaim Bibi, 64
- Gráfico 6: Distribuição territorial dos imóveis notificados (PEUC) em 2018, 112
- Gráfico 7: Relação faixa de renda x forma de pagamentos, 120
- Gráfico 8: Relação do imóvel x faixa de renda, 121
- Gráfico 9: Evolução do preço do aluguel nos bairros da República e Itaim Bibi, 127

l i s t a d e t a b e l a s

Tabela 1: Variação do número de habitantes Distrito República no período de 1980-2010, 30

Tabela 2: Movimentação em reais das OU, 36

Tabela 3: Caracterização dos empreendimentos lançados, 63

Tabela 4: Anúncios em sites de aluguel por temporada, 123

l i s t a d e f i g u r a s

- Figura 1: Logo de um novo empreendimento com vista para a praça da República, 9
- Figura 2: Panfleto da linha Setind Downtown, 73
- Figura 3: Logos dos empreendimentos da linha Downtown, da incorporadora Setin, 78
- Figura 4: Logos dos empreendimentos BK30 Largo do Arouche e Vibe República, 78
- Figura 5: Logo do empreendimento Helbor Trend Higienópolis, 79
- Figura 6: Panfleto do empreendimento Smart Santa Cecília, 79
- Figura 7: Mapa com atrações ao redor do empreendimento Living Consolação, 80
- Figura 8: Mapa com atrações ao redor do empreendimento Vibe, 80
- Figura 9: Panfleto do empreendimento Vibe, 81
- Figura 10: Imagem eletrônica mirante, 82
- Figura 11: imagem eletrônica de lavanderia coletiva, 82
- Figura 12: Panfleto com imagens eletrônicas de ambientes comuns, 82
- Figura 13: Panfleto do empreendimento Cyrela InSPired, 84
- Figura 14: Manchete de matéria do jornal Folha de São Paulo, 85
- Figura 15: Panfleto do empreendimento Helbor Trend Higienópolis, 86
- Figura 16: Panfleto do empreendimento Vibe República, 87
- Figura 17: Espaço Setin Downtown na Praça da República, 88
- Figura 18: Panfleto do empreendimento Downtown São Luís, 90
- Figura 19: Planta de “studio” do Downtown República, 91
- Figura 20: Planta de “studio” do Aurora Paulistana, 91
- Figura 21: Panfleto do empreendimento Urban Resort, 92
- Figura 22: Edifício Central Park Residencial, 94
- Figura 23: Edifício Novo Centro Arouche, 94
- Figura 24: Imagem eletrônica do Edifício Novo Centro Arouche, 94
- Figura 25: Imagem eletrônica do Edifício Mood, 94
- Figura 26: Imagem eletrônica do Edifício SP New Home, 95
- Figura 27: Imagem eletrônica do Edifício Vibe República, 95
- Figura 28: Imagem eletrônica do Edifício Downtown Praça da República, 95
- Figura 29: Imagem eletrônica do Edifício Downtown São Luís, 95

Figura 30: Imagem eletrônica do Edifício Aurora Paulistana, 96

Figura 31: Foto do Edifício Paulicéia, 96

Figura 32: Imagem eletrônica do Edifício Helbor Trend Higienópolis, 96

Figura 33: Imagem eletrônica do Edifício Urban Resort, 96

Figura 34: F Imagem eletrônica do Edifício Cyrela InSPired, 97

Figura 35: Imagem eletrônica do Edifício BK30 Arouche, 97

Figura 36: Imagem eletrônica do Edifício Smart Santa Cecília, 97

Figura 37: Imagem eletrônica do Edifício Bem viver Consolação, 97

Figura 38: Imagem eletrônica do Edifício Living For, 98

Figura 39: Antes e depois Edifício Mood, 113

Figura 40: Antes e depois Edifício Downtown São João, 113

Figura 41: Antes e depois Edifício SP New Home, 113

Figura 42: Antes e depois Edifício Vibe, 114

Figura 43: Antes e depois Edifício Downtown República, 114

Figura 44: Antes e depois Edifício Downtown São Luís, 114

Figura 45: Antes e depois Edifício Aurora Paulistana, 115

Figura 46: Antes e depois Edifício BKO Arouche, 115

Figura 47: Antes e depois Edifício Cyrela InSPired, 116

Figura 48: Antes e depois Edifício Urban Resort, 116

Figura 49: Antes e depois Edifício Helbor Trend Higienópolis, 116

Figura 50: Antes e depois restaurante Casa do Porco, 129

Figura 51: Exterior e interior da Andreus Galeria, 130

Figura 52: Terraço da casa noturna Tokyo, 130

Figura 53: Hortifrúti orgânico Instituto Feira Livre, 130

Figura 54: Livraria, biblioteca e centro cultural Tapera Taperá, 130

Figura 55: Interior do café Modernista, 130

lista de siglas

AVC	Associação Viva Centro
BID	Banco Internacional de Desenvolvimento
CA	Coeficiente de Aproveitamento
CEPAC	Certificados de Potencial Adicional de Construção
COHAB-SP	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio
EMURB	Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo
HIS	Habitação de Interesse Social
HMP	Habitação de Mercado Popular
MCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
OUC	Operação Urbana Centro
PDE	Plano Diretor Estratégico
PEC	Polos de Economia Criativa
PEUC	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
PROCENTRO	Programa de Valorização do Centro de São Paulo
SEHAB-SP	Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo
URBEM	Instituto de Urbanismo e Estudos para a Metrópole,
VGv	Valor Geral de Vendas
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social

s u m á r i o

Resumo, 11

Lista de Mapas, 13

Lista de Gráficos, 14

Lista de Tabelas, 15

Lista de Figuras, 16

Lista de Siglas, 18

Introdução, 21

Capítulo I | A revalorização do centro: da política pública à intensificação imobiliária, 27

Introdução, 28

1.1 As investidas na revalorização no centro: avanço neoliberal e a questão da habitação, 29

1.2 Atividade imobiliária no século XXI: da expansão metropolitana ao retorno ao centro, 44

1.3 Uma nova fronteira? A intensificação da produção imobiliária na República, 57

Notas finais, 65

Capítulo II | A produção dos significados: novos sentidos para o Centro, 67

Introdução, 68

2.1 Os valores de morar na República, 69

2.2 A construção da imagem: uma aproximação através dos panfletos, 76

2.3 A dupla dimensão do produto: unidades e condomínios, 87

Notas finais, 98

Capítulo III | Os significados da produção: dos impactos do retorno à uma nova vocação, 100

Introdução, 101

3.1 De barreira ao impulso: os terrenos nas áreas centrais, 102

3.2 Novos apartamentos para quem?, 117

3.3 Mudanças em curso: as contradições do “retorno” ao centro, 125

Notas finais, 132

Considerações finais, 134

Bibliografia, 139

Apêndice I, 144

Anexo I, 154

introdução

O cenário atual do centro de São Paulo é resultado das transformações que a região vem sofrendo desde a segunda metade do século XX. Tanto o chamado Centro Velho quanto o Centro Novo¹ passaram por um processo de degradação e desvalorização a partir da década de 1970, que reflete na região até os dias de hoje. Com a saída do capital, de grandes empresas e de alguns órgãos públicos, o Centro foi, de certa forma, abandonado e negligenciado pelo poder público. Segundo o urbanista Flavio Villaça, a década de 1960 foi um marco, pois até então o Centro tinha se expandido e nesta década iniciou-se seu deslocamento para o quadrante sudoeste.

O centro segue o mercado e até mesmo o serviço público seguiu esta tendência, se deslocou espacialmente pelo mesmo caminhar, o que denuncia uma simbiose entre mercado imobiliário, classe dominante e Governo. O próprio Palácio do Governo do Estado de São Paulo é uma amostra disso: primeiro saiu do Pátio do Colégio, foi para Campos Elíseos e daí foi para o Morumbi. (VILLAÇA, 1993, p.02)

Assim como ocorreu em outras grandes cidades brasileiras, as mudanças foram acentuadas com a expansão da centralidade financeira e a diminuição das atividades do mercado imobiliário. Deste processo, resultou uma grande transformação no Centro, da qual faz parte a sua popularização (KARA JOSÉ, 2010), divulgada como deterioração ou degradação, termos imbuídos de caráter ideológico.

Abriu-se espaço para grupos de baixa renda², que antes só teriam como opção de moradia a periferia, se instalarem em uma região já consolidada, com grande oferta de infraestrutura e localização privilegiada. Hoje, essa população constitui uma massa significativa que habita a região central de São Paulo. São grupos

¹ É denominado centro velho a área de ocupação mais antiga da cidade, no distrito da Sé, delimitada pelas vias de ligação entre quatro pontos principais: as igrejas da Sé, do Carmo, de São Bento e de São Francisco. O centro novo se localiza na região entre a Praça da República e o vale do Anhangabaú, situado no quadrilátero formado pela rua Xavier de Toledo, as avenidas Ipiranga, São João e a São Luiz. Ligadas pelo Viaduto do Chá no início de séc. XX, as duas regiões conformam o centro histórico de São Paulo.

² Em relação ao resto da cidade os distritos da região central não estão entre os mais pobres da cidade, porém são muito heterogêneos entre si, e em 2010, a República, ao lado da Sé, Pari, Brás e Cambuci abrigavam boa parcela da população com renda equivalente a classe considerada pobre (até 2 s.m.). (KARA JOSÉ, 2010, p.55)

estigmatizados pela sociedade como moradores de rua, encortiçados, usuários de droga, prostitutas, integrantes do movimento sem teto, além de famílias de menor poder aquisitivo.

Ao longo das décadas de 80 e 90 podemos observar a diminuição da população da região, porém, como constata Beatriz Kara José, os bairros que compõe o aqui denominado Centro, Sé e República, apresentam perfil heterogêneo, de uso misto, com os maiores índices de empregos da cidade.

Perante este cenário, aparentemente pouco atraente para o setor imobiliário, as atividades imobiliárias, em especial a residencial privada, se mantiveram baixas e até mesmo nulas³ ao longo das décadas do final do século XX e os primeiros anos do séc.XXI. Após anos sem nenhum empreendimento residencial na República, distrito em qual se localiza o recorte geográfico proposto no presente trabalho, são lançados dois edifícios de apartamentos na região do Largo do Arouche, em 2007, inaugurando um novo ciclo imobiliário para a região.

Conforme será mostrado ao longo do trabalho, entre 2007 e 2017 foram identificados 18 empreendimentos no entorno da Praça da República, sinalizando o retorno da produção imobiliária residencial privada para o bairro. Este retorno configura o objeto da pesquisa, que tem como objetivo principal compreender o recente processo de intensificação da produção imobiliária na região da República.

Tendo em vista o período de duração do programa de mestrado, um recorte geográfico foi definido após o levantamento prévio dos lançamentos, que abrange a área formada pelas ruas Amaral Gurgel, Av. São João, Av. da Consolação e Rua Coronel Xavier de Toledo (ver mapas 1 e 2).

³ Dados: Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio - Embraesp (levantamento iniciado em 1985).

A complexidade do objeto se dá pelo fato de se tratar do processo de um setor – o imobiliário – cujas particularidades são em si evidentes, se compararmos com outros setores da produção capitalista. O seu produto corresponde à uma mercadoria que se difere muito das outras pelo seu valor elevado, sua fixidez no espaço e sua existência prolongada, que nos remete à questão da valorização e desvalorização a que o espaço está sujeito ao longo do tempo. São muitos os aspectos que envolvem o segmento e o presente trabalho não tem como pretensão, que fique advertido, abranger todos eles. Entretanto, pretende-se trazer alguns apontamentos que permitam na compreensão da produção do espaço na cidade de São Paulo, mais especificamente em um dos seus bairros centrais, sob as determinações do desenvolvimento urbano vigente, pautado pelo crescente domínio do capital financeiro.

Tendo em vista o objetivo principal, investigar as causas e o impacto do fenômeno apresentado para a dinâmica urbana na região delimitada da pesquisa, algumas questões foram formuladas para direcionar as abordagens de pesquisa, contribuindo para a problematização do objeto:

- a. Quais as condições que a República apresentou, ao longo das últimas décadas, que possibilitam a recente intensificação da produção imobiliária?
- b. De que forma a região vem sendo ressignificada e qual o papel desse discurso no processo estudado?
- c. Em que medida a nova produção imobiliária impacta a região e qual o seu significado para a urbanização e dinâmica socioeconômica do centro?

Com base nestes questionamentos o trabalho se divide em três capítulos que buscam compreender a recente intensificação da produção imobiliária a partir da relação de causa, estratégias e impactos do processo estudado, que correspondem ao primeiro, segundo e terceiro capítulo, respectivamente.

O primeiro capítulo, “A revalorização do centro: da política pública à intensificação imobiliária” tem como objetivo específico compreender a condição atual de revalorização da República, apresentada no final do capítulo como uma fronteira urbana, a partir da discussão histórica das políticas públicas, passando pela escala municipal à federal, e de sua inserção no contexto macro da metrópole de São

Paulo. Além do aporte teórico que envolve os conceitos de fronteira urbana e *rent gap*, de Neil Smith, para o desenvolvimento do capítulo foram levantadas as políticas públicas, a partir da década de 1990, direcionadas à região. Também foram produzidos mapas que demonstram a atividade imobiliária nos bairros adjacentes ao recorte definido, a fim de contextualizar a intensificação estudada na produção mais geral da metrópole, além de contribuir para um olhar mais panorâmico e coeso do caso apresentado.

No segundo capítulo, “A produção dos significados: novos sentidos para o Centro”, assume-se que existe um processo de ressignificação da região da República e a ideia central do capítulo é debater em que medida estes novos significados contribuem para o fenômeno do retorno da atividade imobiliária e como esse discurso é apropriado pelas empresas para a promoção dos produtos oferecidos. Na escala do bairro a discussão tem como plano de fundo a análise de artigos da mídia impressa e digital que abordam o tema, recolhidos ao longo da pesquisa e reunidos em forma de um *clipping* (ver anexo 1). Na escala do produto, que corresponde às unidades e condomínio, o material de base são os panfletos recolhidos em visitas aos estandes de vendas e também os anúncios digitais, encontrados nos *sítes* das incorporadoras.

O terceiro, e último capítulo, “Os significados da produção: dos impactos do retorno à uma nova vocação” tem como objetivo compreender as consequências do fenômeno identificado no território em que ocorre. A primeira parte do capítulo compreende a discussão sobre os significados que envolvem os produtos oferecidos, apresentados nos capítulos anteriores, para aquela região. Para isso foram levantadas as consequências da estratégia de intensificação do uso da terra, como maior rentabilidade e liquidez para os investidores. À essas consequências somam-se os significados que rondam um dos agentes desse fenômeno: os novos moradores dos edifícios, lançados e concluídos, no período estudado. A aproximação com este grupo deu-se através de trabalho de campo, com a aplicação de um questionário semiestruturado elaborado e testado ao longo da pesquisa. Finaliza-se o capítulo, de caráter conclusivo, com a reflexão sobre as contradições dos discursos e das estratégias das empresas, que inevitavelmente alteram o cenário urbano e a dinâmica socioeconômica da região, podendo gerar conflitos no território.

capítulo I

A revalorização do Centro: da política pública à intensificação imobiliária

Introdução

Ao nos deparar com o retorno e intensificação da atividade imobiliária para a região estudada o primeiro questionamento que vem à tona é: em que momento e de que forma foram dadas as condições para a constituição de uma nova fronteira no centro de São Paulo? O foco do primeiro capítulo consiste em construir a argumentação para a compreensão do distrito República como uma nova fronteira urbana, no sentido proposto por Neil Smith. Os dois primeiros subcapítulos são complementares e tratam da construção dessa fronteira, enquanto no terceiro, e último, subcapítulo, trata-se da demonstração da fronteira.

A partir do cenário de desvalorização do centro de São Paulo, o primeiro subcapítulo, “As investidas na revalorização no centro: avanço neoliberal e a questão da habitação”, discute as principais medidas na tentativa de revalorização da região a partir da década de 1990, década em que o centro volta à tona como uma pauta a ser debatida pelo poder público municipal, apresentando estratégias para atrair os agentes privados, em políticas de caráter neoliberal. O objetivo é problematizar os planos, projetos e instrumentos propostos, considerando seus agentes, intenções, consequências e não-consequências. Nesta etapa da dissertação, a ideia e o debate sobre a “revitalização”, que, na maioria das vezes, aparece como objetivo final das ações citadas, é adiado para ser desenvolvido no capítulo 2.

No segundo subcapítulo “Atividade imobiliária no século XXI: Da expansão metropolitana ao retorno ao centro” é abordado o movimento geral da produção imobiliária na metrópole paulistana na primeira década do século XXI, anos imediatamente anteriores ao novo *boom* do distrito República. O objetivo é compreender em que medida esse movimento geral contribui para o fenômeno estudado, como a dinâmica imobiliária impulsiona a expansão metropolitana, mas também leva a intensificação da produção imobiliária no sentido de áreas mais centrais. Para esta análise foram produzidos mapas a partir dos dados georreferenciados da Embraesp, que demonstram o progresso dessa produção sob vários aspectos.

No último subcapítulo, “Uma nova fronteira? A intensificação da produção imobiliária na República” é apresentada o objeto da pesquisa em si: o retorno da

produção imobiliária residencial privada para a região. São expostos os dados que justificam a República como fronteira, que tiveram como fonte os sites das incorporadoras, dados da Embraesp, dados do FipeZap e as visitas aos estandes de vendas. Os empreendimentos são apresentados, mapeados e classificados de acordo com as fichas desenvolvidas ao longo da pesquisa, para uma leitura clara do cenário no período estudado, em que ocorre uma ascendente valorização imobiliária na República.

1.1 As investidas na revalorização no centro: avanço neoliberal e a questão da habitação

Os dois bairros, Sé e República, que compõem o Centro, possuem trajetórias complementares, porém, o segundo tem como uma de suas especificidades ter sido palco do grande *boom* imobiliário em São Paulo (SOUZA, 1994). Essa tendência se estendeu pela década de 1960 e teve como resultado ícones arquitetônicos modernos, como Edifício Copan e Edifício Eiffel, ambos de Oscar Niemeyer, que contribuíram para a formação da identidade da República e simbolizam o seu apogeu arquitetônico.

Ao longo das décadas da segunda metade do século XX pôde-se observar o surgimento de novas centralidades em direção ao vetor sudoeste da cidade, em direção à Av. Paulista, e posteriormente à Av. Brigadeiro Faria Lima e região da Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini. O Centro de São Paulo se vê abandonado pelas elites e pelo poder público, com a saída de muitos órgãos da região, incluindo prefeitura e palácio do governo do Estado. Dessa maneira, a região chega à década de 1990 carregada de contradições socioespaciais, divulgadas ideologicamente como “degradação”. O termo carrega a construção de um discurso que está relacionada diretamente com a consolidação real de uma “popularização” do centro, tanto em termos de suas atividades de comércio e serviço, quanto de seus moradores, como destacado por Kara José (2010).

Os edifícios residenciais - muitos na Av. São Luís, um dos marcos da elite paulistana antigamente - outrora ocupados por classes de renda alta, hoje já não apresentam tais habitantes. Como verificado por Kara José, a comparação entre os

usos em 1991 e em 2008 revela a diminuição de 50% do uso residencial vertical de alto padrão nesse distrito, e o aumento dos usos residencial vertical médio padrão e residencial vertical de baixo padrão, “o que toma-se como indicador da continuidade da troca de população de maior poder aquisitivo por de menor” (KARA JOSÉ, 2010, pág.41). Em contrapartida, a região é um dos polos empregatícios da cidade, com alta concentração de atividades econômicas e serviços públicos, com forte movimento durante o dia.

Como consequência da extensa produção imobiliária do passado o bairro se caracteriza pela alta densidade construtiva, alta taxa de verticalização e forte ocorrência de edifícios comerciais e residenciais vazios. Mesmo apresentando taxas de densidade altas⁴ para a média de São Paulo, pode-se notar, ao longo das décadas de 1980 e 1990, a queda do número absoluto da população. Porém, no início do século XXI a curva torna-se ascendente e assistimos um movimento de recuperação do crescimento populacional (ver tabela 01) de baixa renda⁵. Contribuiu para esse crescimento a alta concentração de cortiços e ocupações de edifícios por movimentos de direito à moradia, que fizeram do local palco de lutas sociais urbanas.

	Censo 1980	Censo 1991	Censo 2000	Censo 2010
N ° hab. República	60.940	57.797	47.459	56.981

Tabela 1: Número de habitantes Distrito República. Fonte de dados: IBGE

Como citado anteriormente, a ideia de degradação surge a partir da evasão das elites da região e o surgimento de situações sociais indesejadas – pela própria elite - como camelôs, moradores de rua, espaços públicos descuidados. Na década de 1970, seguindo o movimento europeu de reconsideração da relevância das áreas centrais para a atualização urbanística, a prefeitura de São Paulo se volta ao centro

⁴ Densidade do distrito República: 24.774 habitantes/km². Fonte: INFOCIDADE

⁵ Kara José constata que ao comparar os dados da pesquisa Origem-Destino do Metrô de 2007 com os de 1997 percebe-se que houve diminuição de porcentagens de famílias com renda acima de 8 salários mínimos em todos os distritos da região central, sendo mais expressivo na República: enquanto diminuiu o percentual de famílias de renda alta (de 33% para 5%) e média alta (de 25% para 13%), aumentou os das faixas menores (média baixa aumentou de 11% para 32%). Média baixa (2 a 4 s.m.) Fonte: Pesquisa Origem-Destino 2007 do Metrô.

da cidade com o discurso de renovação. Em resposta foram propostos planos como o "Projeto Centro" (1973-1975) e o "Plano Integrado da Área Central" (1975-1979), que focaram em práticas de recuperação de edifícios e áreas que carregavam valores simbólicos da elite tradicional paulistana, além do tratamento do entorno das estações de metrô, inauguradas na mesma década, como destaca Lúcia Shimbo:

“Na cidade de São Paulo, a identificação de áreas "degradadas" localizadas na região central emerge como uma questão que precisava ser enfrentada pelo poder público municipal durante a década de 1970, a partir da constatação da diminuição do uso habitacional e do aumento dos setores de comércio e serviços. Os problemas identificados nesse período se referiam: à grande oferta de edifícios de uso múltiplo, ao mesmo tempo em que um número considerável de empresas se deslocava do centro para outras localidades; aos congestionamentos viários; à excessiva concentração de funções; e a um "processo de degradação" associado à perda de população de rendas média e alta” (SHIMBO, 2013, pág.3).

A necessidade de uma solução em resposta ao discurso de degradação surge, na década de 1990, sob a ideia da “revitalização”, que tem como perspectiva o retorno das classes altas e recuperação do glamour de outros tempos. Desta perspectiva, defende-se o resgate do valor simbólico e imobiliário do Centro através de ações voltadas para atração de novos usuários e empreendedores privados.

No Brasil a década de 1990 é marcada por corresponder ao período em que o Estado brasileiro abraça os dogmas neoliberais, trazendo reflexos para as políticas urbanas no sentido de ampliar as desigualdades historicamente existentes nas metrópoles brasileiras, passando a elaborar diversos planos, projetos e instrumentos urbanísticos para a área central de São Paulo. São as medidas compreendidas a partir deste período até os dias atuais que serão exploradas nessa parte do capítulo.

Operação Urbana Anhangabaú

Em termos de ações voltadas para atração do setor privado, a primeira ação de destaque foi o lançamento da primeira Operação Urbana de São Paulo, a Operação Urbana Anhangabaú, instituída pela Lei nº 11.090, na gestão da prefeita Luiza Erundina (1989-1993). Tinha como intuito atrair novos empreendimentos privados a fim de se levantar recursos para finalização das obras de um túnel sob o vale e para projeto de reurbanização do Vale do Anhangabaú, já em curso desde

1988, iniciado pela gestão Jânio Quadros. Criada para durar três anos, a Operação elencava um Programa de Obras, a serem realizadas a partir de recursos captados em troca de concessão de incentivos urbanísticos para empreendedores privados.

Porém o incentivo para se construir além do coeficiente máximo de 4 vezes a área do terreno não foi suficiente para atrair os investidores e empresas que estavam seguindo o fluxo de deslocamento para o quadrante sudoeste (VILLAÇA, 1996). Foram encaminhadas somente sete propostas⁶ e as obras de reurbanização e manutenção realizadas na época foram financiadas exclusivamente com verbas públicas.

Os objetivos da lei não foram alcançados, desapontando as expectativas da Prefeitura. Segundo o chefe do Departamento de Operações Urbanas da EMURB à época, o arquiteto José Eduardo de Assis Lefevre, os motivos para o insucesso da Operação seriam a demora para sua aprovação na Câmara e o desinteresse do capital privado em investir na região. (KARA JOSÉ, 2010).

No início da urbanização de São Paulo, o Vale do Anhangabaú era uma fronteira a ser superada em direção ao Centro Novo, se tornando, ao longo do século XX, alvo de muitos projetos e transformações. No presente trabalho o Vale do Anhangabaú aparece como uma das arestas que conformam a fronteira urbana proposta. Após o fim da Operação Urbana Anhangabaú, o vale foi incorporado à Operação Urbana Centro, instituída em 1997 pela Lei n.º 12.349.

Procentro

Em 1991 nasce a Associação Viva o Centro, que reuniu as mais significativas entidades e empresas sediadas ou vinculadas ao Centro de São Paulo. A associação, existente até hoje, colaborou na elaboração do programa Procentro (Programa "Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo", 1993-2000), quando se iniciou a ideia de contrair empréstimo internacional através do

⁶ Foram quatro propostas de reforma, duas de regularização e apenas uma de nova construção, para hotel. Entre as aprovadas, estiveram: a regularização da área da Bolsa de Valores de São Paulo; reforma para aumento de área da Bolsa de Mercadorias e Futuros; e a reforma com ampliação de área da sede da Eletropaulo para sua transformação em Shopping Center.

Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) para intervenção na área central. A estratégia era combinar requalificação do território, atração da iniciativa privada e focalização de investimentos, iniciativas pautadas pelos princípios de gestão urbana neoliberal e consoantes com a proposta de financiamento do BID (CYMBALISTA, TSUKUMO, MENEGON, BROSE, 2008).

Em 2003, sob a gestão da prefeita Marta Suplicy, o financiamento do BID foi aprovado dentro de uma nova proposta, o Programa "Ação Centro", cujo conteúdo técnico era composto de 130 ações, agrupadas em cinco eixos:

- Reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial;
- Transformação do perfil econômico e social;
- Recuperação do ambiente urbano;
- Transporte e circulação;
- Fortalecimento institucional do município.

Como resultado o programa se apresentou bastante diverso, buscando conciliar "gestão urbana empresarial", como queria o BID, e "diversidade e inclusão social", como pautavam os movimentos por moradia no centro. Entre 2001 e 2004 foram implementados projetos de habitação de interesse social na área central, sobretudo relacionados à locação social — uma novidade no contexto brasileiro e à reforma de edifícios desocupados⁷. Também foi nesse momento que se iniciou a ação do governo em relação à recuperação de cortiços e de produção de novas unidades, em parceria com o BID mais uma vez⁸.

Nos projetos urbanos que se seguiram após 2005, como por exemplo o Procentro 2005, foram priorizadas ações destinadas claramente a impulsionar os empreendimentos de iniciativa privada. Foram eliminados os componentes que estavam, de alguma forma, relacionados com a permanência da população de baixa

⁷ Programa "Morar no Centro", que integrava o "Ação Centro", ao qual se vinculava o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) - Reforma, dentro de um convênio entre o poder público municipal e a Caixa Econômica Federal.

⁸ Programa de Atuação em Cortiço (PAC), promovido pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU).

renda, inclusive melhorias no transporte público, além dos empreendimentos de habitação de interesse social. A tônica geral do projeto era a tentativa de reverter o processo em curso de popularização do centro (KARA-JOSÉ, 2010).

Operação Urbana Centro

A OU Centro, vigente até hoje, abrange uma grande parte da região central da cidade, incorporando o Centro Velho e Centro Novo, bem como parte de bairros históricos como Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia. Ela não apresenta um programa prévio de obras/serviços e a aplicação dos recursos arrecadados é decidida pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro. As contrapartidas financeiras arrecadadas pelos direitos adicionais de construção são pagas em dinheiro, a cada proposta de participação aprovada (outorga onerosa) e devem ser obrigatoriamente aplicados na própria região da Operação Urbana. Para habitação a outorga é gratuita, pois havia interpretação da necessidade de se atrair novos moradores.

Em relação aos projetos de intervenções públicas utilizando os recursos da OU Centro, a maior parte (22%) foi aplicada nas desapropriações do Projeto “Nova Luz”⁹, como mostra o gráfico 01. Porém alguns projetos que receberam recursos consideráveis estão inseridos no recorte proposto pela pesquisa (ver mapa 3), entre eles a reforma do Vale do Anhangabaú (15%) e da Praça Roosevelt (10%). Esta última, que se localiza nas bordas do recorte proposto, promoveu uma ressignificação da praça e arredores, contribuindo para o fenômeno imobiliário do “baixo Augusta”, a ser tratado no próximo item deste capítulo. Dentre as outras intervenções, somente uma é voltada para Habitação de Interesse Social (HIS), localizada na Rua Sete de Abril, e as outras duas são referentes à cultura; o Corredor Cultural da Rua Cel. Xavier de Toledo e a Praça das Artes.

⁹ Lançado em 2005 na gestão do prefeito José Serra, o projeto da Nova Luz é um projeto de renovação urbana que compreendia a região da Santa Ifigênia e algumas quadras do Campos Elíseos e Bom Retiro. Foi muito divulgado pela mídia durante seu lançamento e também na época de sua revisão, em 2011, na gestão do prefeito Gilberto Kassab. Além de ser tema de tese (PETRELLA, 2017), o projeto se encontra fora do recorte proposto e não será abordado nesta pesquisa.

Mapa 3 : Distribuição no território dos projetos que receberam investimentos da OUC.

Disponível em <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br> Acessado em 17/10/2018.

Gráfico 1: Distribuição do total dos valores históricos executados na OUC

Disponível em <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br> acessado em 17/10/2018.

Porém, é importante destacar que, se em termos geográficos a OU Centro abrange uma grande área, em termos financeiros ela pode ser considerada “nanica” ao compararmos seu orçamento e arrecadação com os valores que envolvem a Operação Urbana Água Espreada e a Operação Urbana Faria Lima, como mostra a tabela 02:

Resumo da movimentação até 30/09/2018		
Operação Urbana	Entradas	Saídas
Operação Urbana Consorticiada Água Espreada	R\$ 3.908.702.523,46	R\$ 3.699.232.859,63
Operação Urbana Consorticiada Faria Lima	R\$ 2.452.057.263,65	R\$ 1.893.479.064,61
Operação Urbana Centro	R\$ 65.157.498,43	R\$ 32.648.918,93

Tabela 2: Movimentação em reais das OU. Baseada em dados do site da prefeitura Municipal de São Paulo: Disponível em www.prefeitura.sp.gov.br , acessado em 17/10/2018.

Em termos de resultados, a Operação conseguiu arrecadar uma quantia próxima da esperada, entretanto, os oito primeiros anos praticamente sem movimentações significativas indicam que os propulsores deste investimento na região Central provavelmente vieram de fatores externos, e não dos incentivos oferecidos.

Nota-se que as duas operações citadas, que abrangem áreas onde já havia maior interesse do mercado, são consorticiadas, apresentando diferença a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC¹⁰), o que contribui

¹⁰ Os CEPAC são valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, utilizados como meio de pagamento de Contrapartida para a outorga de Direito Urbanístico Adicional dentro do

para potencializar suas arrecadações. Porém, o Plano Diretor Estratégico de 2014, determinou que a Lei da Operação Urbana Centro será revista, prevendo emissão da quantidade de CEPAC proporcional ao estoque de potencial adicional de construção para a área de abrangência.

Entre as diretrizes urbanísticas propostas na OU Centro, as que mais se destacam nessa operação são relacionados ao uso e ocupação do solo, que tem como objetivo claro atrair investidores e novos empreendimentos de caráter residencial, barrando estabelecimentos comerciais atacadistas de grande porte e estimulando o uso misto. O principal incentivo é o coeficiente de aproveitamento (CA) máximo = 6, não sendo computadas as áreas de:

- estacionamento para veículos;
- fruição pública como circulação de pedestres, localizadas no pavimento térreo ou em pavimentos correspondentes à soleira de ingresso da edificação no nível dos logradouros públicos;
- Salões de Festas; Cinemas; Teatros e Anfiteatros; Salas de Espetáculos; Auditórios para Convenções, Congressos e Conferências; Museus; Creches; Educação e Cultura em geral;
- empreendimentos formados pelo remembramento de 3 ou mais lotes que atinjam o mínimo de 1.000m² terão direito a uma área construída adicional autorizada, livre de contrapartida, correspondente a 10% da área do terreno resultante por lote remembrada até o limite máximo de 100%.¹¹

Com essas exceções o coeficiente pode ultrapassar o índice 6 inicialmente proposto, se destacando como um dos maiores da cidade ainda mais após a aprovação do PDE 2014, que nivelou o índice 1 para toda a cidade, com algumas exceções.

perímetro de uma Operação Urbana Consorciada. Cada CEPAC equivale a determinado valor de m² para utilização em área adicional de construção ou em modificação de usos um terreno ou projeto.

¹¹ Disponível em

https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wpcontent/uploads/2016/12/OUCEN_caderno_GESTAO_URBANA.pdf , acessado em 18/10/2018.

Conforme o gráfico 2, apresentado no caderno da OU Centro de 2016, nos primeiros anos da operação os incentivos tiveram pouco efeito no sentido de atrair os empreendimentos residenciais na região, havendo um salto considerável somente a partir de 2010, data de início do período a ser analisado neste trabalho.

Gráfico 2: Número de empreendimentos residenciais por ano de lançamento no perímetro da OUC

Disponível em

https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wpcontent/uploads/2016/12/OUCEN_caderno_GESTAO_U RBANA.pdf , acessado em 17/10/2018.

Plano Diretor Estratégico 2002

Paralelo à essas ações foi elaborado e aprovado o Plano Diretor de São Paulo de 2002, que continha instrumentos para a promoção da Habitação de Interesse Social (HIS) e também a Habitação de Mercado Popular (HMP), delimitando as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no caso da área central, denominadas como ZEIS-3, destinadas à imóveis vazios ou subutilizados com potencial para produção habitacional. A definição das ZEIS-3 na região central de São Paulo esteve

ligada à implementação do Programa “Morar no Centro”, voltado para a produção habitacional.

“Entendida como uma porção do território do município onde a prioridade é a produção e a regularização de Habitação de Interesse Social – HIS, a ZEIS busca interferir na questão fundiária combinando mecanismos que permitam reduzir os preços dos imóveis necessários à produção pública, assim como viabilizar a produção de HIS pela iniciativa privada” (KARA JOSÉ, 2010, p.37).

No início de 2002, a Prefeitura, através da COHAB, com coordenação da SEHAB (Programa Morar no Centro), contratou vários escritórios de assessorias técnicas aos movimentos de moradia para a realização, em conjunto com os movimentos, de levantamentos de treze distritos da região central, incluindo a República. O objetivo desse levantamento era localizar os imóveis do perfil das ZEIS-3 e veio a se tornar a base para defini-las.

Os incentivos ao mercado imobiliário para viabilizar a produção habitacional nestas áreas se referiram à outorga onerosa gratuita, que possibilitava um coeficiente de aproveitamento maior do que em outras zonas da cidade, sendo necessário respeitar a porcentagem de 40% para HIS, 40% para HMP e 20% de uso livre (não residencial), num terreno maior que 500m². Entretanto, como destaca Shimbo (2013), apesar dessa vantagem das ZEIS, o processo de aprovação legal na prefeitura é mais complexo, demanda um maior período de tempo para concretização do empreendimento, tornando os incentivos menos atraentes ao mercado imobiliário. Os resultados não chegaram a ser nulos, mas se limitaram a poucos projetos tipo *retrofit* em áreas de ZEIS.

Linha Amarela do Metrô

A inauguração das as estações da linha Vermelha do Metrô, inclusive a estação República, na década de 1970, vieram para complementar a malha de transporte público no Centro da cidade. A região apresenta inúmeros corredores de ônibus, linhas, terminais e as estações de metrô mais movimentadas da capital. Se em outros tempos a grande oferta de transporte público podia ser interpretada como um dos fatores da popularização do centro, hoje ela é exaltada por representar fácil acesso à mobilidade urbana, tema a ser explorado adiante.

Na primeira década do século XXI se deu a implementação da Linha Amarela do Metrô, que compreende o trecho sudoeste e sudeste da cidade, definido pelas estações Luz e Vila Sônia. Esta linha tem como especificidade ser a primeira Parceria Público Privada (PPP) do país, sendo operada pelo setor privado.

As primeiras licitações datam de 2001, mas as obras só iniciaram em 2004, com inauguração das primeiras estações (Faria Lima e Paulista) em 2010 e abertura da estação República em setembro de 2011. Durante esse período, ao observar a movimentação da atividade geral podemos notar o aumento da produção imobiliária em bairros adjacentes ao seu percurso (ver mapa 8), como os bairros de Pinheiros e Consolação¹², antes mesmo da criação dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana pelo PDE 2014.

Ao ligar a Vila Sônia ao bairro da Luz a Linha Amarela passa por bairros como Butantã, Pinheiros, Jardins e Higienópolis. Assim podemos dizer que esta é uma linha que liga bairros nobres ao centro de São Paulo, facilitando o acesso direto da população de maior poder aquisitivo da cidade, assegurando conexão direta com as áreas mais valorizadas da cidade.

Plano Diretor Estratégico 2014

Em 2014 foi elaborado um novo Plano Diretor Estratégico, com revisão de medidas existentes no PDE 2002 e também novas medidas, dando maior espaço para ações pensadas especificamente para o centro, além daquelas que impactam indiretamente na região.

Dentre este último grupo podemos citar a aplicação da PEUC (Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios), instrumento previsto no Estatuto da Cidade e definido em São Paulo no PDE 2002, com efetivação somente em 2014. O instrumento trata-se de forma de impor aos proprietários que utilizem seus imóveis, de maneira a tentar eliminar os vazios urbanos especulativos em áreas estruturadas. Uma vez notificado, o dono do imóvel – subutilizado, não utilizado ou não edificado

¹² Importante destacar que a atividade imobiliária avançou em bairros que permitiam novas construções e verticalização, não ocorrendo o mesmo nos bairros Jardim Europa e América, tombados pelo patrimônio histórico.

– tem um prazo para dar uso a ele. Se este não for cumprido, o IPTU (imposto sobre propriedade predial e territorial urbana) do proprietário passa a aumentar anualmente. Passados 5 anos desde a aplicação do IPTU progressivo no tempo, o imóvel estará sujeito a desapropriação mediante pagamento de dívida pública. Embora previsto desde o Estatuto da Cidade, a implementação efetiva do instrumento é bastante restrita. Para o caso de São Paulo as notificações aos proprietários foram iniciadas apenas em 2015.

Segundo dados da prefeitura, República é o distrito que mais concentra imóveis ociosos notificados até 2018, atingindo quase 35% do total dos imóveis notificados no município¹³. A grande maioria dos imóveis notificados no bairro se encaixam na categoria “não utilizado”, com uma pequena parcela de “não-edificados” ou “subutilizados”. Ou seja, são terrenos com construções prévias que não apresentam nenhum uso e estão desocupados. Porém, segundo o relatório de iniciação Científica de Laura Almeida, “Peuc na Operação Urbana Centro”, que analisou a aplicação da PEUC na região da República entre os anos de 2014 e 2017, o instrumento ainda não apresentou impactos significativos para a área.

À primeira vista, outra medida que poderia ser de grande impacto para o centro da cidade é o incentivo para construir nas áreas de influência dos transportes públicos, nas quais o coeficiente de aproveitamento se tornou maior. Essa estratégia visa aproximar as pessoas dos transportes coletivos, visando diminuir a necessidade do uso de transportes particulares. Como falado anteriormente, o centro de São Paulo é muito irrigado de transporte público, e poderia assim, se tornar um novo polo atrativo para empreendimentos de maior porte. Porém, a região está sob influência da Operação Urbana Centro e desde 1997 ela já apresenta um dos maiores coeficientes de aproveitamento da cidade.

¹³ Fonte: Disponível em <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br> acessado em 17/12/2018.

No PDE 2014 houve um aumento significativo de ZEIS (Zonas especiais de interesse social) no centro expandido e em especial na República, onde podemos notar que a maioria dos terrenos são classificados como ZEIS-3 (ver mapa 04) e se encontram pulverizados no perímetro proposto e concentrados na ponta em direção noroeste.

Mapa 04 - Distribuição territorial das ZEIS

Disponível em https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2015/02/Mapa04A_ZEIS2345.pdf, acessado em 17/10/2018.

Uma das medidas de maior repercussão prevista pelo PDE se insere na área estudada e se trata da desativação gradativa para veículos particulares do Elevado João Goulart, o “Minhocão”. Responsável pela desvalorização do seu entorno, o elevado não possui destino prescrito em lei, mas duas hipóteses foram levantadas: se tornar um parque ou ser demolido¹⁴. Foi criada uma organização oficial que se intitula “Parque Minhocão”, e organiza debates sobre o futuro do “Minhocão” e

¹⁴ Há poucos dias do fechamento deste trabalho, em 21/02/2019, o Prefeito Bruno Covas anunciou a desativação definitiva do elevado e sua transformação em parque. Os inícios da obra foram marcados para o segundo semestre de 2019 e a previsão de entrega da primeira fase é para o ano de 2020.

Por último, foi definido pelo plano os “Polos de Economia Criativa” (PEC), que são territórios destinados ao fomento de atividades econômicas relacionadas ao ciclo de criação, produção e distribuição de bens e serviços que utilizam a criatividade. Para atingir estes objetivos, são oferecidos incentivos fiscais e urbanísticos: Benefícios fiscais para estabelecimentos contribuintes de ISS, Isenção de IPTU, Simplificação dos procedimentos para instalação e funcionamento, estabelecimento de ruas com funcionamento 24h de comércio. Um desses polos é o “Distrito Criativo Sé/República”, que abrange grande parte do centro (ver mapa 5) e criará oportunidade para uma renovação do perfil dos serviços oferecidos em determinados pontos do centro, fortalecendo e ampliando a vocação da região como ponto de cultura e entretenimento.

43

Ainda é cedo para sentir o efeito do PDE, pois ele foi aprovado em 2014, no meio do processo estudado. Seus efeitos efetivos não podem ser analisados pela falta do distanciamento histórico necessário para sua compreensão. Porém não podemos negar sua contribuição para a produção dos significados, tema do capítulo 2, assim como outras medidas analisadas anteriormente.

1.2 Atividade imobiliária no século XXI: da expansão metropolitana ao retorno ao centro

Panorama nacional

O início do século XXI é marcado por importantes mudanças na produção imobiliária no Brasil, destacando-se o aumento no número de empreendimentos e diversificação de suas características, além da forte valorização imobiliária, que consolidou a expansão de relações capitalistas no setor. As condições para essas transformações de reprodução do capital no setor são decorrentes das mudanças estruturais do capitalismo e de seu atual regime de acumulação, caracterizado pela presença dominante do capital financeiro. Segundo Beatriz Rufino,

“A liberalização e a desregulamentação dos sistemas financeiros nacionais, que impulsionaram o consistente crescimento do capital financeiro, marcam a transição de um regime de finanças administradas para um regime de finanças de mercado, acompanhados de um intenso movimento de privatização. A convergência entre o capital financeiro e a produção imobiliária é parte relevante na compreensão das mudanças evidenciadas no setor nos últimos anos” (RUFINO, 2013, pág. 2).

O fenômeno da financeirização¹⁵ apresenta caráter complexo e multifacetado, que possibilita um leque enorme para sua investigação e não é tema central do subcapítulo, porém, sua importância se dá no momento em que ele é uma das chaves para compreensão do panorama da produção imobiliária residencial em escala nacional e metropolitana.

¹⁵ Dá-se o nome financeirização ao fenômeno do predomínio do capital financeiro sobre vários aspectos econômicos, sociais e políticos, o qual é considerado por alguns autores como o estágio monopolista de desenvolvimento do capital, que envolve intensificação do grau de concentração e centralização do capital.

“É na observação da produção residencial que se evidenciará de maneira mais nítida o processo de intensificação e expansão da produção imobiliária sob o domínio das finanças. Esse movimento que se fortalece com a abertura de capital das grandes incorporadoras, toma força ainda maior em 2009, com a ampliação dos financiamentos paraestatais, o aumento dos subsídios e a redução das taxas de juros” (RUFINO, 2017, pág.16).

O ano de 2005 foi um marco da inserção do setor imobiliário na economia financeirizada, ano da abertura de capital da Cyrela Brazil Realty, inaugurando a corrida das empresas do setor em direção à bolsa.

“A abertura de capital na bolsa foi um meio de captar recursos para a expansão, um total de R\$ 8 bilhões para as empresas (ofertas primárias) e cerca de R\$ 3 bilhões para acionistas controladores (em ofertas secundárias), nos primeiros anos, entre 2005 e 2008. A participação de investidores estrangeiros correspondeu a mais de 75% desse volume, segundo dados das CVM” (FIX, 2011, pág.136).

Esse volume citado por Mariana Fix foi fundamental para possibilitar investimento e expansão das empresas, não só em termos financeiros, como também geográficos. Iniciou-se, então um processo de nacionalização das incorporadoras e construtoras, que antes atuavam de maneira local, nas suas cidades de origem. A ocupação do território ocorreu em direção a cidades de médio porte, às periferias e fronteiras agrícolas, a competitividade entre as empresas do setor se intensificou e teve como consequência o aumento do preço do solo em todo território nacional. No caso específico da capital paulista, essa produção imobiliária financeirizada se materializou na consolidação de um eixo empresarial seguindo o vetor sudoeste de São Paulo, além de se observar a re-apropriação de antigas áreas industriais.

Outro fator também citado por Fix que teve grande impacto sobre a atuação das incorporadoras foram as mudanças regulatórias de estímulo ao crédito do início do século XXI proposto pelo governo Lula (2003-2011). Nessa gestão foi criado o Ministério das Cidades¹⁶ e, junto com ele, a elaboração de uma política urbana com as propostas setoriais de saneamento, transporte e planejamento territorial. Dentre outras políticas urbanas lançadas pelo governo federal nesta época, na área da

¹⁶ Em 1º de janeiro de 2019, o Ministério das Cidades e o Ministério da Integração Nacional foram fundidos e transformados em Ministério do Desenvolvimento Regional sob a gestão do Presidente Jair Bolsonaro.

habitação a principal estratégia foi ampliar o mercado privado, antes restrito ao segmento de luxo, para que ele atendesse a classe média, deixando a cargo do governo federal as faixas de rendas baixas (até 5 salários mínimos). Entre as medidas para estimular o crédito imobiliário, aprovadas no período, encontra-se a regulamentação da Alienação Fiduciária, Lei Federal n.º 10.391, de 2004, que permite ao credor manter a posse do imóvel até o devedor quitar a dívida. Essa medida teria como finalidade a segurança jurídica e econômica, em função da histórica de inadimplência no setor (FIX, 2011).

Outra medida da gestão petista que influenciou o caminho trilhado pelas incorporadoras na escolha de seus investimentos foi a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), lançado em 2009 como medida de proteção do setor na crise internacional de 2008 e reativação da economia nacional, como explica Rufino:

“Nesse momento, a retórica da importância da atividade da construção imobiliária foi reforçada, seja pelo seu papel na provisão de novas habitações contribuindo na solução do ‘déficit habitacional’, seja como motor de reativação da economia nacional, legitimou a condução de massivos esforços para ampliação dos financiamentos e subsídios ao setor, que articulados tomaram a forma do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), lançado em 2009” (RUFINO, 2017, pág.36).

A estratégias apresentadas pelo governo federal surtiram efeito: a partir deste cenário pode-se observar o aumento da produção habitacional¹⁷, dominada principalmente pelas grandes incorporadoras e construtoras, principais beneficiadas pelas políticas públicas da época. Se compararmos os lançamentos da totalidade de empresas entre 2000 a 2006 e 2007 a 2013, constata-se uma crescente concentração da produção entre as maiores empresas, como mostra Rufino (2017). No primeiro período, as 23 maiores empresas eram responsáveis por 25% dos empreendimentos lançados e 37% do número de unidades. No segundo período as 23 maiores empresas passaram a concentrar 41% dos empreendimentos e 57% das unidades (RUFINO, 2017). Assim como no país, na cidade de São Paulo pode-se observar o setor aquecido e o aumento da atividade imobiliária como um todo,

¹⁷ O programa habitacional garantiu, nos anos seguintes, o lançamento de mais de três milhões de unidades habitacionais de interesse social e mercado popular. Os massivos subsídios implantados a partir desse momento explicam o forte crescimento dos repasses do governo ao setor imobiliário.

englobando diferentes escalas de empresas, empreendimentos e faixas de rendas, assegurado pelo crédito imobiliário.

A difusão da produção destas empresas para outras regiões do Brasil consolidou-se como uma alternativa no processo de abertura de capital e montagem de bancos de terra pelo país, representando uma redução de custos em relação aos terrenos mais caros nos grandes centros da região Sudeste. A disponibilidade de terrenos mais baratos somada à melhor distribuição dos financiamentos tornou a produção imobiliária em regiões menos desenvolvidas muito interessante.

Após anos de estabilidade financeira, em 2014 o país entrou em recessão técnica com queda da produção industrial, dos salários reais e do PIB em 3,8% em 2015¹⁸ (ver gráfico 3), causando impacto no setor imobiliário.

Gráfico 3 – Evolução do PIB brasileiro ano a ano em %

Fonte: IBGE

São Paulo e Região Metropolitana

Segundo o levantamento da distribuição dos lançamentos pelas Prefeitura Regionais do Informe Urbano Número 34 da Prefeitura de São Paulo¹⁹, no período

¹⁸ No fim do Governo Lula, em 2010, o Brasil chegou a registrar uma taxa de crescimento do PIB de 7,6%.

¹⁹ Disponível em

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/Informes_Urbanos/IU_Centro_2018_rev-min.pdf acessado em 21/10/2018.

entre 1997 e 2006 (ver mapa 06), identifica-se maior concentração nas áreas passíveis de verticalização do vetor sudoeste da cidade, que agrega a população com maior renda, com destaque para os distritos de Itaim Bibi e Moema, que somaram 23.153 unidades residenciais lançadas, e na Vila Andrade (9.918 unidades), ocupando grandes vazios ainda existentes nas proximidades do Panamby.

No intervalo entre 2007 e 2016, a produção imobiliária se divide em um duplo movimento, de concentração espacial de lançamentos em novas áreas e de espraiamento em direção a zonas mais periféricas. As maiores concentrações de unidades lançadas deslocaram-se em direção a áreas vizinhas às anteriormente eleitas pelos empreendimentos, mas caracterizadas por abrigarem população com menor rendimento médio comparadas às regiões como Moema e Itaim Bibi.

Nesse novo período destacou-se também os perímetros de Operações Urbanas: na Operação Urbana Água Branca houve um acréscimo de 527% em relação ao período anterior e o eixo da Avenida Jornalista Roberto Marinho, inserida no perímetro da Operação Urbana Água Espraiada, recebeu lançamentos de 7.840 unidades. Porém, foi a porção da Prefeitura Regional da Sé que apresentou o maior crescimento absoluto no número de lançamentos entre 2007 e 2016, com 28.534 lançamentos de novas unidades residenciais (um acréscimo de 57% em relação à década anterior).

Sua crescente participação percentual no total de apartamentos lançados no município resultou, entre 2014 e 2016, em uma participação de 15% desse total. Neste período, a intensidade do crescimento da produção imobiliária na Prefeitura Regional Sé, não se deu de forma homogênea no espaço: os distritos Liberdade, Bela Vista e Consolação apresentaram queda em comparação com os dez anos anteriores, enquanto República, Santa Cecília, Cambuci, Bom Retiro e Sé apresentaram crescimento. O fluxo de investimentos observados na República representa uma inversão na tendência de décadas de estagnação imobiliária no centro histórico do município. Segundo os dados do Informe, a maior variação entre os distritos da Prefeitura Regional foi observada exatamente na República, distrito que saiu da sexta colocação para a primeira no período analisado, contribuindo para que o Centro se tornasse um dos principais polos de atração para novos empreendimentos imobiliários.

Mapa 6: Distribuição das unidades residenciais verticais lançadas no município de São Paulo entre os períodos de 1997-2006 e 2007-2016.

Fonte: Informe Urbano n34.

Área estudada e arredores

As empresas do setor estão apostando em empreendimentos voltados para as classes média e média-alta, inéditos na região central nas últimas décadas. São edifícios de grande impacto na paisagem, como o “Setin Downtown Praça da República”, uma construção de 25 andares localizado em frente à praça que dá nome ao empreendimento e ao bairro, que disputará atenção com ícones como edifício Itália, de Franz Heep, e o edifício “Eiffel”, de Oscar Niemeyer. Os produtos oferecidos pelo mercado se assemelham em muitos aspectos: são edifícios novos, de muitos andares, equipados com áreas e serviços em comum, com grande número de unidades, sendo estas, em sua maioria de metragem reduzida.

Para uma análise aproximada, foram mapeados os lançamentos imobiliários nos bairros ao redor do recorte geográfico proposto, divididos em seis períodos desde do ano 2000 até 2017.

Ao analisar o mapeamento que indica o Valor Geral de Vendas – VGV (ver mapa 8) nota-se, nos dois primeiros períodos, empreendimentos lançados em bairros nobres, como o Jardim Paulistano, Higienópolis e Consolação, apresentando, em sua maioria, VGV’s acima de 50 milhões de reais. Nos anos seguintes, entre 2006 e 2008, há um deslocamento dos lançamentos para os bairros Perdizes e Barra Funda, onde se localizam os empreendimentos com os menores VGV’s do período, abaixo de 25 milhões de reais. Neste período, mais especificamente em 2007, foram lançados dois empreendimentos que deram o pontapé inicial no processo estudado: o Central Park Residencial e o Novo Centro Arouche. Voltados para camadas médio-baixa, segundo a própria classificação das incorporadoras, ambos apresentam um VGV abaixo de 50 milhões de reais.

Segundo Mauro Teixeira Pinto, da TPA responsável pelo Novo Centro Arouche, os primeiros empreendimentos foram um “tiro no escuro”²⁰, mas se apresentaram como sucesso de vendas, impressionando os próprios investidores e consequentemente atraindo outras incorporadoras que começaram a vislumbrar, a partir da experiência Inicial da TPA, empreendimentos de sucesso na região. A

²⁰ Depoimento dado no seminário “O mercado e o centro”, promovido em janeiro de 2018 pela URBEM, ArqFuturo e Editora Monolito.

explicação para este inesperado sucesso pode estar justamente nas mudanças no marco regulatório e no acesso ao crédito nos primeiros anos da gestão Lula por parte da classe média que, segundo Teixeira Pinto, era a faixa da população ideal (do ponto de vista do investidor) para comprar novos apartamentos na região ignorada pelas elites, pois construir no Centro traz questões técnicas que encarecem muito a obra²¹ e, em sua visão, a habitação de interesse social não traria retorno financeiro satisfatório.

Entre 2009 e 2011 podemos observar a ocupação do chamado “Baixo Augusta”²² e o aumento do número de empreendimentos inseridos no recorte proposto. Nas duas regiões é notório o aumento dos valores do VGV’s, com muitos lançamentos ultrapassando os 75 milhões de reais (ver mapa 8).

Deste período, podemos eleger o empreendimento Mood como um marco neste salto de valores: o edifício possui duas torres totalizando 399 unidades, um dos maiores lançados até hoje; e também representou um salto no valor do m² (ver mapa 7), a ser apresentado no próximo subcapítulo. Importante destacar que este empreendimento é um dos poucos lançados por grandes empresas²³ na região, neste caso a Cyrela Brazil Realty.

A Cyrela se diferencia das demais empresas envolvidas, com exceção da Gafisa²⁴, por ser uma empresa de capital aberto, fator de peso em sua escala de atuação e que ajuda na compreensão do Mood como um lançamento diferenciado dos lançamentos iniciais. Essa condição acarreta outro ponto que pesa na atuação

²¹ Fatores que encarecem as obras no centro de São Paulo: dificuldade de realizar fundação devido à qualidade do solo, situação deteriorada dos prédios vizinhos e transporte noturno de material por caminhões.

²² Baixo Paulista é o nome dado à região da Rua Augusta, após a Avenida Paulista (sentido centro) e que abrange algumas de suas transversais até a Praça Roosevelt.

²³ No caso estudado, a maior parte das empresas são de pequeno ou médio porte, com exceção da Cyrela e da Gafisa. Entre elas estão a Setin, Helbor, Tenerife, TPA Empreendimentos, L1 Desenvolvimento Imobiliário, Magik Empreendimentos Imobiliários e Esser.

²⁴ A Gafisa apresenta somente um empreendimento na região estudada, o Smart Santa Cecília, lançado tardiamente em 2015.

da empresa: sua maior sujeição a crises econômicas, correndo risco de desvalorizar suas ações. Com isso vem a necessidade de dar respostas rápidas aos seus acionistas:

“Ao abrir capital, contudo, o antigo dono passa a ser cobrado por um conjunto de agentes financeiros e é obrigado a dar satisfações com regularidade, por meio de *conference calls*, informes de rendimentos e outras obrigações características de empresas listadas no Novo Mercado da Bovespa. Em certa ocasião, até o —semblante do orador foi observado por analistas e jornalistas, que comentaram o abatimento de Horn quando explicava o revés sofrido pela empresa em 2010” (FIX, 2011, pág.152).

A empresa passou por uma crise em 2010, e foi obrigada a revisar suas políticas de dispersão, voltando a priorizar seu mercado de origem, a cidade de São Paulo. Também lançou um pacote de condutas para superar a crise, que condizem com procedimentos realizados nos lançamentos da região, entre eles o “resgate do DNA da Cyrela com foco no médio e alto padrão”. Porém, a expansão territorial e a expansão rumo à baixa renda estão intimamente relacionadas, pois historicamente as elites se concentram nas regiões centrais. Ao resgatar o “DNA da Cyrela”, perante a escassez de terrenos bem localizados, a empresa talvez tenha encontrado no centro uma nova fronteira de expansão²⁵.

Dos cinco empreendimentos com participação da Cyrela lançados na região recentemente, o primeiro foi o Mood, em parceria com a Magik Empreendimentos Imobiliários. O Vibe, que data de 2014, também é resultado de uma parceria, com a NISS Incorporações e Participações e a Tibério Construções e Incorporações S/A. Já o Cosmopolitan Santa Cecília foi lançado em 2015 e consta na lista de lançamentos da Cyrela mas foi registrado na Embraesp como um lançamento da MAC Construtora e Incorporadora, que figura no quadro de Joint-Ventures da empresa. O Cosmopolitan é o único empreendimento que faz parte de uma linha, junto com o Cosmopolitan High Garden e o Cosmopolitan Higienópolis. Outro empreendimento lançado em 2015 foi o Inspired In SP, construído pela Plano & Plano, outra Join-Venture da Cyrela. Por último, em 2017, foi lançado o Living For Consolação, da incorporadora e construtora Living, marca do Grupo Cyrela desde

²⁵ Os 5 empreendimentos registrados estão classificados no segmento de alto padrão pela própria Cyrela.

2007. Os cinco empreendimentos têm como característica a atuação em parceria ou empresas do grupo, e não apresentam a mesma coerência da linha Downtown, da Setin.

A linha Downtown totaliza sete empreendimentos²⁶, com três inseridos no recorte proposto pela pesquisa. Os primeiros foram o Brigadeiro e São João, lançados em dezembro de 2011, e possuem as maiores unidades da incorporadora, com apartamentos de até 59m² de área útil. Entre 2012 e 2014 a região apresentou o maior número de lançamentos (sete no total) dessa nova fase, seguindo essa tendência a Setin lança três empreendimentos: República, Genebra e São Luís. O primeiro, o Downtown República, merece destaque pelo discurso de sofisticação e pelo apelo à inovação arquitetônica, explorados no próximo capítulo, e por um novo salto nos valores do m² (ver mapa 7), reforçando a evolução dos lançamentos voltados para classes mais altas.

O ano de 2014 despontou como o ano de maior número de lançamentos, totalizando seis novos empreendimentos recorte proposto, tendência que se seguiu em 2015, com quatro lançamentos, indo de encontro com a situação econômica do país naquela época. A autora teve acesso à matrícula dos terrenos de dois empreendimentos da Setin, e ambos foram comprados pouco tempo antes do lançamento. Os três terrenos em que se encontra o Downtown República, lançado em 2014, pertenciam aos mesmos donos e foram comprados em 2012 pela incorporadora, que entrou com pedido de aprovação do projeto logo em seguida, no mesmo ano. No caso dos edifícios da Cyrela a autora não teve acesso à matrícula dos imóveis, mas em relação ao Inspired in SP e o Vibe, vizinhos deram depoimentos explicando que em ambos os terrenos funcionavam estacionamentos explorados pelos próprios proprietários dos terrenos e que também foram vendidos pouco antes do lançamento.

O curto prazo de tempo entre a compra do terreno e o lançamento destes empreendimentos demonstra certa urgência das empresas em efetivar o negócio, que não seguiu a conduta de retenção de muitas empresas do setor, que criam um

²⁶ São eles: Downtown Brigadeiro, Downtown São João, Downtown República, Downtown Genebra, Downtown São Luís, Downtown Estação da Luz e Downtown Praça da Sé. Dos quais estão inseridos no recorte geográfico proposto: Downtown São João, Downtown República e Downtown São Luís.

banco de terras e aguardam o momento mais propício para lançá-lo. Esta urgência somada ao número alto de empreendimentos lançados em plena crise econômica reforçam a região como um “refúgio” para o setor, onde os riscos seriam mais baixos e a ideia do retorno financeiro mais garantida.

Nos períodos que contempla os anos de 2016 e 2017, o mapeamento indica a diminuição no ritmo da atividade do setor imobiliário, não só no Centro, como em toda a cidade. Um dos últimos lançamentos aqui analisados, o Bem Viver Consolação, é destinado ao Programa Minha Casa Minha Vida, sinalizando o impacto da crise econômica, que se estendeu nos anos seguintes à 2014 no setor.

Mapas 7

Mapeamento de lançamentos imobiliários Preço do m² das unidades habitacionais

2000-2002

2003-2005

2006-2008

2009-2011

2012-2014

2015-2017

Área de estudo

Classificação por preço do m²

- < R\$ 5000
- R\$ 5000 a 7000
- R\$ 7000 a 9000
- R\$ 9000 a 11000
- R\$ 11000 a 13000
- > R\$ 13000

Linhas do Metrô

- AMARELA
- AZUL
- LILAS
- PRATA
- VERDE
- VERMELHA

Mapas 8

Mapeamento de lançamentos imobiliários

Valor geral de vendas por empreendimento

2000-2002

2003-2005

2006-2008

2009-2011

2012-2014

2015-2017

Área de estudo

- < R\$ 25 mi
- R\$ 25 mi a R\$ 50 mi
- R\$ 50 mi a R\$ 75 mi
- > R\$ 75 mi

Linhas do Metrô

- AMARELA
- AZUL
- LILAS
- PRATA
- VERDE
- VERMELHA

1.3. A República como fronteira: intensificação da produção imobiliária

Lefebvre aponta que o vínculo natural entre comunidade e terra se desfaz e que sua condição subordinada ao mercado a faz um bem comercializável, que não depende do valor de uso, mas sim do valor de troca e da especulação (LEFEVBRE, 1969). Essa é a lógica por trás do conceito de *rent gap*, de Neil Smith, que reside na descontinuidade do investimento, uma alternância de investimento e desinvestimento, na qual esse último resulta na desvalorização das propriedades existentes. Após a formação de um estoque de imóveis vagos, subestimados ou com usos pouco lucrativos, surge a oportunidade do reinvestimento e a acumulação de capital pela atividade imobiliária vai ao auge, uma vez que a terra é adquirida a um preço muito baixo (ver gráfico 4).

“Tendo em vista, então, a natureza espacial do processo, como podemos explicar o momento específico desta reestruturação urbana? Esta questão depende do momento histórico do *rent gap* e do retorno espacial do capital para a área central. Longe de serem acontecimentos fortuitos, esses eventos são parte integrante do ritmo mais amplo da acumulação de capital. Em um nível mais abstrato, o *rent gap* resulta da dialética dos padrões espaciais e temporais do investimento de capital; mais concretamente, é o produto espacial dos processos complementares de valorização e desvalorização” (SMITH, 2007, pág. 26).

Gráfico 4: curva do momento em que se dá o *rent gap* em relação à renda da terra potencial, valores dos imóveis e renda da terra capitalizada.

Para Smith o *rent gap* é um dos fatores responsáveis pela origem e pela forma da reestruturação urbana, ao lado da desindustrialização das economias capitalistas avançadas e do crescimento do emprego no setor de serviços; da centralização espacial e simultânea descentralização do capital; da queda na taxa de lucro e os movimentos cíclicos do capital; e das mudanças demográficas e nos padrões de consumo (SMITH, 2007). Dessa forma, a reestruturação urbana, fundamental para compreender os processos de revalorização que os centros urbanos vivenciam, é acompanhada de uma reestruturação social e econômica:

“O que é novo, hoje, é a intensidade em que esta reestruturação do espaço se apresenta como um componente imediato de uma ampla reestruturação social e econômica das economias capitalistas avançadas. Determinado ambiente construído expressa uma organização específica da produção e reprodução, do consumo e da circulação, e conforme esta organização se modifica, também se modifica a configuração do ambiente construído” (SMITH, 2007, pág.20).

Como mostrado no item anterior, a partir de 2007 identifica-se empreendimentos voltados para rendas mais altas e em bairros em que a atividade ainda era incipiente, como República e Sé, sinalizando o início de uma reestruturação e ressignificação do centro de São Paulo. As grandes incorporadoras e construtoras apostaram em empreendimentos na zona central e a região vem se tornando cada vez mais atraente para os investidores, como declarou Antônio Setin²⁷ para o jornal Folha de São Paulo: “A estrutura do centro é maravilhosa e a realidade hoje é melhor do que as impressões que temos dessa área da cidade”²⁸.

A modificação da configuração do ambiente nos leva para duas perspectivas de uma nova fronteira: a do consumo, que se refere aos novos serviços oferecidos, explorada mais a frente, que nos desloca da esfera econômica e nos aproximar da esfera social, de padrões de consumo e costumes, observando de que modo as

²⁷ Fundador e presidente da incorporadora Setin, empresa com maior atuação em número de empreendimentos da região.

²⁸ Declaração dada ao jornal Folha de São Paulo em 2014. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2014/06/1463569-predio-moderninho-muda-cara-do-centro-de-sao-paulo.shtml.%20> Acessado em 20/06/2015.

redes sociais diversas ocupam o espaço; e a da produção, que parte de uma análise urbana baseada na conexão entre cidade, valor e mercadoria, na qual os novos moradores são vistos como agentes de um processo de renovação urbana.

"existe um otimismo e uma perspectiva de expansão associada à "fronteira"; a barbárie dá lugar à fronteira quando a conquista está em curso. Portanto, na cidade americana do século XX, a imagem da selva urbana foi substituída por aquela da fronteira urbana. Esta transformação pode ser identificada nas origens da renovação urbana, mas se intensificou nas últimas duas décadas, quando a restauração de habitações unifamiliares virou moda na esteira da renovação urbana. Na linguagem da gentrificação, o apelo à imagem de fronteira é exato: pioneiros urbanos, proprietários urbanos e caubóis urbanos são os novos heróis folclóricos da fronteira urbana" (SMITH, 2007, pág. 16).

Nesse processo podemos identificar dois tipos de pioneirismo: o dos novos e pretensos moradores da região, que serão tratados nos capítulos seguintes, e o dos incorporadores dos primeiros empreendimentos. Deste grupo podemos destacar Mauro Teixeira Pinto, fundador da TPA Empreendimentos, que foi pioneira - termo adotado pelo próprio empresário - no processo de retorno do setor imobiliário para o centro, lançando em 2007 seu primeiro empreendimento voltado para camadas média baixa. Segundo o empresário, os primeiros empreendimentos foram um "tiro no escuro"²⁹, mas se apresentaram como sucesso de vendas, impressionando os próprios investidores e consequentemente atraindo outras incorporadoras que começaram a vislumbrar, a partir da experiência da TPA, empreendimentos de sucesso na região, até então esquecida.

Como observado no subcapítulo anterior, os primeiros empreendimentos "engatinharam". Após a conclusão do primeiro edifício, a TPA lançou o segundo, em 2009, com lançamentos voltados para classe média, na definição do próprio Mauro Teixeira Pinto, com o valor máximo de R\$ 3790/m². A "ruptura" da fronteira é anunciada pelos investimentos de maiores portes das grandes incorporadoras. Já em 2010, com apenas um ano de diferença do lançamento da TPA, a Cyrela lança um empreendimento de grandes proporções, o MOOD, representando um salto de

²⁹ Declaração dada no evento "São Paulo e o Centro" promovido pelo Arq.Futuro, a editora Monolito e o URBEM (Instituto de Urbanismo e Estudos para a Metrópole) em 24/01/2018.

escala de tamanho e também de valores (R\$ 6715,00/m²), como podemos observar na tabela 3.

No ano seguinte, em 2011, a Setin lança na região sua linha “Setin Downtown” que conta hoje com mais de 9 empreendimentos, com três localizados no recorte proposto. A partir de 2013 o ritmo de lançamentos avança, chegando ao seu ápice em 2014 e 2015, anos em que o Brasil já se encontrava inserido em uma crise financeira. Ao total foram mapeados e contabilizados 18 empreendimentos em menos de 1km² (aproximadamente 0,75km²) (ver mapa 9), onde não surgiam empreendimentos residenciais privados há décadas³⁰. Nota-se também, que dentro do recorte estabelecido, há maior concentração de empreendimentos à oeste, na divisa de bairros mais valorizados como Higienópolis e Santa Cecília, onde estaria localizada a “Costa de Ouro”, como coloca Smith:

“A geografia econômica da gentrificação não é aleatória: as incorporadoras não se atiram, simplesmente, na oportunidade de obter lucros em áreas desvalorizadas, mas tende a tomá-las aos poucos. O pioneirismo destemido é temperado com precaução financeira. Os incorporadores possuem uma sensibilidade vivida, de quarteirão em quarteirão, de onde se situa a fronteira. Eles penetram pelas bordas, construindo “uns poucos e estratégicos postos avançados de luxuosidade” como colocou Henwood. Eles desbravam em primeiro lugar a Costa do Ouro (Goldo Coast) situada entre os bairros seguros onde os valores do solo são mais elevados, de um lado, e as periferias pouco investidas, onde as oportunidades de ganho são maiores, do outro. Sucessivos enclaves e linhas defensivas são estabelecidas na fronteira. Desta maneira, a geografia econômica traça a estratégia do pioneirismo urbano” (SMITH, 1996, p.23).

³⁰ Entre 1985 (data de início da coleta de dados pela Embraesp) e 2007 não houve nenhum lançamento residencial privado no recorte proposto.

área de estudo

1 Central Park Residencial	10 Aurora Paulistana
2 Novo Centro Arouche	11 Paulicéia
3 Novo Centro República	12 Helbor Trend Higienópolis
4 MOOD	13 Urban Resort
5 Setin Downtown São João	14 Cyrela Inspired In São Paulo
6 SP New Home	15 BK30 Largo do Arouche
7 Vibe República	16 Smart Santa Cecília
8 Setin Downtown Praça da República	17 Bem Viver Consolação
9 Setin Downtown São Luís	18 Living Rego Freitas

Mapa 9: distribuição dos empreendimentos lançados entre 2007 e 2017 na região estudada.

Mapa produzido pela autora.

Empreendimento	Incorporadora	Ano de lançamento	Ano de entrega	Nº. Andares	Nº unidades	Tipologias (útil)	Valor* m² (útil)
Central Park Residencial	Novo Centro	2007	2009	13	52	40m²	R\$2435,00
Novo Centro Arouche	TPA Empreendimentos e Construções Ltda	2007	2009	15	240	52m²	R\$ 2449,57
Novo Centro República	TPA Empreendimentos e Construções Ltda	2009	2011	27	198	37 a 59m²	R\$ 3440,86 a R\$ 3790,32
MOOD	Cyrela Brazil Realty e Magik Empreendimentos Imobiliários	2010	2013	27 (x2)	399	46 a 69 m², 91 a 134 m² (duplex)	R\$ 6715,00
Setin Downtown São João	Setin Construções e Comercio Ltda.	2011	2014	18	144	42 a 59m²	R\$ 6570,28
SP New Home	Esser Empreend Part Ltda/General Realty	2013	2015	22	244	29 a 71m²	R\$ 7511,13 a R\$ 9529,89
Vibe República	Cyrela Brazil Realty/Tibério/Niss	2014	2017	18	246	31,7 a 72m²	R\$ 7186,31 a R\$ 11625,39
Setin Downtown Praça da República	Setin Construções e Comercio Ltda.	2014	2018	24	410	28,4 a 49,9m²	R\$ 14313,87 a R\$ 15948,78
Setin Downtown São Luís	Setin Construções e Comercio Ltda.	2014	2017	13	218	20 a 24,7m²	R\$ 14419,89 a R\$ 15458,53
Aurora Paulistana	Tenerife Empreendimentos Imobiliários	2014	2017	14	148	25,5 a 44m²	R\$ 9636,8 R\$ 11030,85
Paulicéia	L1 Desenvolvimento Imobiliário	2014	2016	8 (retrofit)	75	19,8 a 56m²	R\$ 10995,02 a R\$ 11053,59
Helbor Trend Higienópolis	Helbor/Tempo Real Neg Imob	2014	2018	24	226	40,5 a 87m²	R\$ 7791,32 a R\$ 10547,9
Urban Resort	Helbor Empreend/Upcon Desenv Imobiliário	2015	2018	22 (x2)	330	41 a 62m²	R\$ 9775,61 a R\$ 10088,07
Cyrela Inspired In São Paulo	Cyrela Brazil Realty S/A	2015	2018	17	132	44,5 a 89m²	R\$ 7838,96 a R\$ 10676,73
BK30 Largo do Arouche	BKO Engenharia e Comércio Ltda	2015	2018	18	228	30,8 a 44m²	R\$ 10835,06 a R\$ 11722,6
Smart Santa Cecília	Gafisa S/A	2015	2018	14	259	26 a 54m²	R\$ 9612,34 a R\$ 11321,80
Bem Viver Consolação	Magik Empreendimentos Imobiliários	2017	2019	13	95	25 a 36m²	R\$6700,00 a R\$7560,00
Living Rego Freitas	Living Incorporadora	2018	2021	21	270	28m²	R\$7142,80

Tabela 3: Caracterização dos empreendimentos lançados. Fonte: produzida pela autora baseada em visitas aos estandes de vendas e dados da Embraesp. *Valores não corrigidos.

Conforme os lançamentos se intensificaram, os valores dos m² das unidades lançadas também aumentou, chegando a valores equivalente às médias de bairros nobres de São Paulo, como Itaim Bibi, que frequentemente está nas primeiras posições deste *ranking*³¹. Ao observar o mapa 5 notamos a alta de preço dos m² como um todo nos bairros adjacentes à área estudada, porém, ao fazermos essa comparação podemos notar um crescimento muito maior dos valores na República do que no Itaim: em 2009 o m² do lançamento da República girava em torno de R\$ 3.500,00, enquanto no Itaim esse valor era de R\$ 8.900,00. Já em 2014, no centro os valores de novas unidades atingiram R\$15.950,00 e na zona oeste R\$ 25.900,00³². Ou seja, em um intervalo de 5 anos, os lançamentos da República tiveram um salto de quase 5 vezes no valor dos lançamentos enquanto no Itaim os valores não chegaram a triplicar.

Ao analisar o histórico do Itaim – e de outros bairros nobres da cidade - podemos concluir que sua valorização já vem de décadas e o bairro já está estabelecido como nobre dentro da dinâmica metropolitana paulista, por isso sua escolha para essa comparação. Já a República, como evidenciado neste capítulo, passou por um processo de desvalorização e despertou o interesse do mercado imobiliário recentemente, apresentando não só novos empreendimentos, mas empreendimentos voltados para classes específicas, com alto poder aquisitivo e não habitações de interesse popular como já tinha sido feito em bairros centrais vizinhos ou como o poder municipal tentou incentivar através de leis de uso do solo e zoneamentos.

Ainda utilizando o Itaim para comparação, podemos notar essa evolução de valores na média geral dos imóveis anunciados, com o crescimento médio da República ultrapassando o do Itaim, como podemos observar no gráfico 5:

³¹ Fonte: Índice FipeZap

³² Valores equivalentes aos anos de lançamento, sem correção inflacionária. Dados Embraesp.

Gráfico 5: variação do preço do m² dos bairros República e Itaim Bibi

Fonte: Índice FipeZap.

Este gráfico se refere aos imóveis residenciais anunciados, tanto novos quanto antigos, e inicia em 2008, data de inauguração do site de imóveis Zap Imóveis, um dos maiores anunciantes on-line de imóveis do país. Podemos observar que a República em 2008 apresenta um preço médio abaixo de R\$ 2.000,00, enquanto o Itaim apresenta um valor de aproximadamente R\$ 4.000,00. Os dois bairros apresentam curvas ascendentes, produto da valorização imobiliária geral que se verificou no país e em São Paulo particularmente, porém o Itaim se estabiliza em 2015, mantendo um ritmo baixo de crescimento. A República também estagna em 2015, porém em 2017 ganha fôlego novamente e chega em 2018 ultrapassando o valor de R\$7.500,00 o m², apresentando um crescimento de 4,5 vezes em relação ao valor de 2008, enquanto o Itaim cresceu aproximadamente 2,75 vezes nesse período de uma década.

Notas finais

Diferente das fronteiras de expansão, como ocorre no eixo empresarial da zona oeste em São Paulo, a região central já apresenta um cenário de infraestruturas bem consolidado, além do Estado fornecer condições contratuais e legais para que esses investimentos se efetivem. Porém, como aponta Mariana Fix (2007), para a valorização do novo eixo subentende-se a desvalorização de outras regiões da cidade, para assim, recolocar à disposição de investidores novas porções do espaço urbano a preços significativamente baixos a ponto de originarem uma renda diferencial, ou um diferencial de renda expresso no tempo, que deverá compor a lucratividade final do capital investido. É nesse sentido que, “no que diz respeito à base espacial, a expansão econômica ocorre hoje não por meio da expansão geográfica absoluta, mas pela diferenciação interna do espaço geográfico” (SMITH, 2007, p. 17).

O que nos leva a crer que essa estratégia é parte da justificativa para a desvalorização dos centros antigos das grandes cidades brasileiras, a partir da década de 1970. A tomada de espaços suburbanos quase sem valor de mercado, pelas grandes empresas, não só realizou um impressionante potencial de valorização nos subúrbios, como desvalorizou as regiões centrais.

Como verificado no início do capítulo, durante o final do século XX e primeiros anos do século XXI, não faltaram ao poder público esforços para que o Centro de São Paulo atraísse o capital privado e a atividade imobiliária novamente. Porém, passou-se quase duas décadas até o primeiro edifício residencial privado ser lançado na região da República, o que nos leva a acreditar os investimentos, por parte do poder público, ficaram “adormecidos” até este momento, quando a produção imobiliária se expande como um todo no contexto econômico do país e da região metropolitana. Ou seja, quando o setor estava parado, o Centro estava longe de ser uma opção para sua atuação. Quando o mercado se aquece e se expande, e ocorre um encarecimento geral dos preços dos imóveis, o Centro se apresenta como um estoque desvalorizado de ativos imobiliários (SANTOS, 2008), uma possibilidade de nova fronteira.

Vislumbrada essa possibilidade, os esforços e investimentos por parte do Estado, que por muito tempo não foram suficientes para eliminar o desinteresse de investidores pelo Centro, são capitalizados e apropriados pelo capital privado, e, somados ao movimento geral da produção imobiliária, que inclui a expansão da atuação das empresas e novas políticas de financiamento e crédito, resultaram em um cenário propício para a consolidação de uma nova fronteira.

capítulo II

A produção dos significados: novos sentidos para o Centro

Introdução

De que maneira os significados que envolvem o retorno da atividade imobiliária ao bairro da República, que serão debatidos ao longo deste capítulo, foram produzidos? A resposta para essa pergunta, por si só, seria tema para uma única dissertação. Porém, nos limitaremos a explorar o papel da publicidade dos empreendimentos e também o papel de jornais e revistas que, de alguma forma, colaboraram para esse processo. O objetivo é compreender a inovação e diferenciação desses instrumentos e o papel que desempenharam na intensificação das transformações imobiliárias que estão ocorrendo no bairro da República e as estratégias por trás delas para justificar o aumento dos valores dos empreendimentos lançados.

O primeiro subcapítulo, “Os valores de morar na República”, trata do processo de ressignificação na escala do bairro e carrega o duplo sentido de “valor” no seu título, buscando compreender em que medida o “valor-qualidade” da República é utilizado como argumentação para o “valor-preço” do produto comercializado. Para o desenvolvimento dos argumentos foram utilizadas matérias que tratavam da temática da revalorização (em ambos os sentidos) do centro. Foram recolhidas e arquivadas as matérias das mídias tradicionais impressas, enquanto para as mídias digitais a pesquisa foi realizada pela internet através de ferramentas de busca usando palavras-chaves relacionadas ao tema. Após esse processo, o material foi reunido em um *clipping* (ver anexo 01).

O subcapítulo “A construção da imagem: uma aproximação através dos panfletos”, busca compreender as estratégias publicitárias na construção da imagem dos empreendimentos considerando as especificidades do processo estudado. Para isso foram analisados os anúncios publicitários dos empreendimentos da região. Os panfletos impressos foram recolhidos nas visitas aos estandes de vendas e os anúncios digitais foram retirados dos sites das incorporadoras e de imobiliárias *on-line*. A partir de um padrão comum foram identificadas quatro categorias de estratégias a serem desenvolvidas: exaltação da localização; presença de bicicletas; ideia de sofisticação; e apelo jovem.

No sentido de aproximação das escalas que envolvem o processo estudado, o último subcapítulo, “A dupla dimensão do produto: unidades e condomínios”, trata do produto que vem a ser comercializado: os apartamentos e os condomínios nos quais estão inseridos. O objetivo é compreender de que forma as estratégias, que permeiam as estratégias problematizadas nos subcapítulos anteriores, são incorporadas ao discurso que envolvem a mercadoria em si.

2.1. Os valores de morar na República

A pertinência da análise dos periódicos consiste na contribuição que os meios de comunicação têm na formação de aspectos de uma cultura coletiva e na formação de uma unidade de visão. Dessa forma, a veiculação da ressignificação da imagem do centro de São Paulo por parte da imprensa reflete, em certa medida, a visão que a sociedade tem dessa área da cidade. Busca-se compreender, sob um olhar crítico, de que forma o centro de São Paulo tem se apresentado no imaginário da sociedade paulista perante os sinais de revalorização da região e como as incorporadoras se apropriaram do discurso do centro como valor urbano para fins publicitários.

Como apontado inicialmente, a ideia de um centro “degradado” foi construída ao longo das últimas décadas, chegando no século XXI como um dado absoluto. Como resposta surge a necessidade da “revitalização”, com a qual a Associação Viva Centro contribuiu de maneira efetiva ao difundi-la na mídia. Ao se posicionar na imprensa como expert nos caminhos a serem seguidos para a área central, a associação empenhou-se em construir na opinião pública a necessidade de um Centro capaz de criar uma imagem positiva da metrópole, que atraísse novos negócios (de preferências estrangeiros), turistas e a elite³³.

³³ No final da década de 1990 a AVC pregava a recuperação do Centro através de sua expansão e modernização de funções, aliadas à preservação do patrimônio histórico-arquitetônico. A ideia de utilizar equipamentos culturais como instrumentos para modificar a imagem do Centro se alinhava com os modelos de requalificação urbana que passaram a ser exaltados, como por exemplo, o caso de Barcelona. Nesse sentido, a Associação acabou participando como gestora dos projetos realizados na Sala São Paulo (KARA JOSÉ, 2010).

A discussão sobre a construção do discurso de degradação e sua solução, a "revitalização", "requalificação" ou "reabilitação", já vem sendo levantada por alguns autores e relacionada diretamente com suas atividades de comércio e serviços classificados como "populares" e o perfil dos seus moradores. Dessa forma, o interesse, muitas vezes explícito, das iniciativas tomadas era atrair as camadas de renda média e alta, procurando reverter a constituição de um centro que atende, primordialmente, as camadas de renda mais baixa. Ou seja, a problemática da "revitalização" da área central emerge intrinsecamente relacionada à questão habitacional, gerando a expectativa de solucionar este problema – "degradação" – por este caminho. O trecho a seguir, publicado pela revista Exame logo no início do período de estudo proposto pelo trabalho, no ano de 2011, traz três pontos importantes de serem destacados.

"A revitalização da área está só no começo. O poder público vai entregar obras importantes nos próximos anos. A inauguração de uma estação de metrô na rua Piauí, em Higienópolis, e a construção de outra estação na praça 14 Bis devem dar um impulso ainda maior para a área. Paralelamente, a própria entrega dos empreendimentos que estão sendo lançados vai contribuir para a melhoria da região. Quando as pessoas que compraram os apartamentos começarem a morar ali, é provável que surja todo um comércio voltado para a classe média-alta em imóveis que hoje são ocupados por botecos ou cortiços" (Exame, 2011).

O primeiro ponto de destaque é a "revitalização" atrelada a novas infraestruturas promovidas pelo poder público, que são as estações de metrô da linha amarela (concluída em janeiro de 2018) e da linha laranja (previsão de entrega em 2021). O segundo é o argumento da melhoria que os novos empreendimentos residenciais, já identificados em 2011, trazem para a região. E por último, é a previsão de um processo de gentrificação, por substituições de classes, que também contribuirá para a mudança do cenário, eliminando "botecos e cortiços".

Podemos identificar a mesma lógica por trás do último argumento destacado, em 2015, no depoimento do diretor comercial da incorporadora Setin, uma das empresas de maior atividade no centro, quando relaciona a chegada dos empreendimentos a um "círculo virtuoso": "O diretor comercial da incorporadora Setin, João Mendes, diz acreditar que mesmo para as áreas hoje mais deterioradas a chegada de novos empreendimentos tende a criar um círculo virtuoso, que vai melhorar a oferta de serviços e a própria segurança" (Folha de São Paulo, 2015).

A necessidade de desvalorizar o ambiente construído existente a fim de abrir novos caminhos para a valorização do que virá está muito presente no setor imobiliário. Ou seja, as inovações propostas pelo setor quase sempre vêm acompanhadas da desvalorização e desqualificação, parcial, dos estoques imobiliários pretéritos. Isso se dá na maneira em que o novo produto é apresentado como superior pela sua funcionalidade em relação aos antigos e também pela depreciação “moral” através da criação de uma nova necessidade. Lefebvre discorre sobre este último aspecto, sobre a importância da obsolescência planejada para a reprodução do capital:

“A obsolescência foi estudada e transformada em técnica. Os especialistas da obsolescência conhecem a esperança de vida das coisas: três anos, um banheiro; cinco anos, sala de estar; oito anos, um elemento do quarto de dormir; três anos, a organização de um ponto de venda local, um carro, etc. Essas médias estatísticas figuram na demografia dos objetos, em correlação com os custos de produção e os lucros. Os escritórios que organizam a produção sabem leva-las em conta para reduzir a esperança de vida, para acelerar a rotação dos produtos e do capital.

(...) A essa teoria agora bem conhecida acrescentaremos duas observações. Em primeiro lugar, a obsolescência da necessidade também ser levada em conta. Aqueles que manipulam os objetos para torna-los efêmeros manipulam também as motivações, e é talvez a elas, expressão social do desejo, que eles atacam, dissolvendo-as. Para que a usura “moral” e a obsolescência das coisas trabalhem rapidamente, é preciso também que as necessidades envelheçam, que jovens necessidades as substituam. É a estratégia do desejo. A obsolescência, ideologia e prática, encara o efêmero como apenas um método para tornar o cotidiano rentável.” (LEFEBVRE, 1991, p. 91).

Para Fábio Luchetti, presidente da seguradora Porto Seguro³⁴, existe “um exagero no medo” em relação a região e uma “insegurança que tem muito de preconceito”, como declarou ao Jornal Folha de São Paulo em 2017. Porém, a ideia de que novos moradores e o movimento noturno resgatem a sensação de segurança é predominante e recorrente nos meios midiáticos:

“A sensação de insegurança ainda é um problema. E um dos motivos é justamente o fato de o comércio e os serviços serem focados em um público que vem da cidade toda, sejam eles

³⁴ A sede da Porto Seguro não está inserida no recorte porposto, porém se encontra no bairro vizinho, o Campos Elíseos. Ela possui imóveis pela região e abriu, em 2013 um teatro e mais recentemente, em 2016, um espaço cultural, ambos vinculados a marca da empresa.

trabalhadores ou apenas consumidores, mas em geral pessoas que voltam para seus bairros antes do anoitecer, quando então os estabelecimentos fecham as portas" (Revista são paulo, 2015).

Ainda em 2015, o fundador e presidente da incorporadora Setin, Antônio Setin, declarou à mesma revista: "O consumidor está de olho em algo além da aparência. A estrutura do centro é maravilhosa e a realidade hoje é melhor do que as impressões que temos dessa área da cidade" (Revista são paulo, 2015), demonstrando que o centro apresenta atualmente características que o tornam apto ao investimento das empresas.

O centro aparece como oportunidade de investimento para dois grupos: os incorporadores, responsáveis pelos lançamentos, que veem na região uma oportunidade de negócio atraídos pelas suas particularidades; e para os compradores dos imóveis, que podem morar no apartamento ou explorá-lo através de aluguel.

Do ponto de vista dos empresários, a mudança de cenário contribui para os investidores se sentirem mais seguros e apostarem na região, como afirmou Paola Alambert, diretora de marketing da Abyara Brasil Brokers, ao jornal O Estado de São Paulo, em 2011:

"Os investidores estão sentindo mais segurança para construir na região, em consequência das melhorias pelas quais vem passando nos últimos anos. Eu diria que a tendência de construir edifícios modernos com todo tipo de comodidades iniciou-se há cerca de um ano e meio" (O Estado de São Paulo, 2011).

Na mesma matéria, Luiz Paulo Pompéia, então diretor da Embraesp, atribui como fator para o reinteresse das incorporadoras em investir no centro o valor mais baixo dos terrenos formados em comparação com os de outros bairros: "Os preços são, no mínimo, 50% mais baratos do que em outras partes da cidade" (O Estado de São Paulo, 2011).

Figura 2, destacando a transformação do centro e a tendência a valorização da região, e o imóvel como investimento.

Empreendimento: Linha Setin Downtown

A questão de os valores dos imóveis serem mais baixos do que em alguns bairros vizinhos, como alternativa aos imóveis mais baratos na periferia, e da possibilidade de trazer maior retorno via aluguel, são apontados como fatores que atraem compradores para a região. O trecho a seguir também destaca a expectativa de valorização do imóvel, indicando que esse é um processo que já vem ocorrendo na região:

“Como é comum em zonas de valorização, não há somente uma motivação para a volta ao centro. Com os preços mais altos em outros bairros, parte da população escolheu os valores menores da região central em vez das áreas mais periféricas” (Revista São Paulo, 2015).

Nas matérias analisadas também se nota que há entre os incorporadores a intenção de venda para investimento, como aparece em destaque no anúncio da Setin, mas não somente para o perfil do grande investidor, como destaca Bruno Vivanco, vice-presidente comercial da Abyara Brasil Brokers: “Grande parte de quem compra são pessoas que pouparam dinheiro e buscam um primeiro investimento” (Folha de São Paulo, 2016). Porém, como destaca a matéria de 2015 da Revista São

paulo, “a volta do interesse pelo centro tem uma outra faceta: a dos imóveis que são comprados como investimento e ficam vazios por longos períodos” (Revista são paulo, 2015). Os jornalistas constataram essa informação ao observar o edifício Mood, um dos primeiros lançamentos recentes a ser entregue:

“O edifício Mood, no viaduto Major Quedinho, no centro, teve todos os seus 399 apartamentos vendidos em menos de um mês quando lançado, em 2010. Mas, nove meses depois de ter sido entregue para os proprietários, só cerca de 90 estão ocupados, segundo moradores e funcionários. A são paulo fotografou a fachada do edifício às 21h, por uma semana. O número de janelas acesas nunca passou de 20, das 200 que ficam do lado fotografado do prédio” (Revista são paulo, 2015).

Porém, na maioria das matérias, o tom era otimista em relação à presença da nova produção como investimento, noticiando dados e números que contribuíam para dar credibilidade aos novos edifícios como negócio. Nos trechos a seguir constam dados que auxiliam na compreensão da dimensão, em termos de números e valores, do retorno do setor para a região:

“Estudo do grupo Abyara Brasil Brokers mostra que a retomada imobiliária no centro começou em 2011, quando 4.684 novos apartamentos chegaram ao mercado –mais do que o total dos lançamentos nos cinco anos anteriores” (Folha de São Paulo, 2016).

Estes trazem números específicos do bairro da República, recorte geográfico proposto pelo trabalho:

“A movimentação nos arredores da praça acompanha um fenômeno registrado em todo o bairro. Entre 2010 e 2014, enquanto o número de lançamentos na cidade caiu 11%, na República houve um aumento de 250%, segundo dados do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP). No mesmo período, o valor do metro quadrado na área quase dobrou, chegando a 11 776 reais” (Veja São Paulo, 2016).

“De 2011 a 2015, foram lançados 109 empreendimentos, contra 35 entre 2006 e 2010. A região da República, responsável por 20 deles, alcançou um valor geral de vendas superior a R\$ 1,5 bilhão nesse período” (Folha de São Paulo, 2016).

A Folha de São Paulo também traz dados que confirmam a valorização imobiliária não só no valor de compra do imóvel, mas também no seu valor de aluguel, que reforça a ideia do investimento com bom retorno financeiro através dessa modalidade:

“O centro de São Paulo pulsa, apesar da desaceleração vivida pelo mercado imobiliário. Do primeiro trimestre do ano passado para o mesmo período de 2016, o preço médio do aluguel por metro quadrado na cidade caiu 1,9%, segundo o portal Viva Real. Enquanto isso, os aluguéis na região subiram 10%” (Folha de São Paulo, 2016).

A ideia disseminada pela mídia da valorização da região reforça a expectativa que alimenta o *rent gap*. Ao fortalecer as perspectivas de captura efetiva desse potencial (*rent gap*), se forma um consenso quanto ao potencial de rentabilidade dos investimentos, que serve de sinalização ao investidor individual e aos compradores que desejam habitar os novos edifícios.

As incorporadoras se apropriaram do discurso do centro como “valor” urbano para fins publicitários, exaltando os espaços de convivência, sua localização privilegiada e a grande oferta de serviços oferecida nas mediações dos empreendimentos. No vídeo de apresentação do Smart Santa Cecília³⁵, localizado na Av. Duque de Caxias, a narrativa é de conscientização e de uso da cidade, em que o carro próprio deixa de ser necessário.

Dessa maneira, podemos atribuir à mídia um papel fundamental na construção da ideia da cidade como um mito, pois a penetração social dos conteúdos veiculados pelas mídias é elemento importante na construção da imagem urbana. Como aponta Fernanda Sanchez, a construção mítica da imagem da cidade-espetáculo, no que se refere a “espetacularização das intervenções na cidade”, remete aos elos entre “as práticas contemporâneas de modernização urbanística, aos interesses políticos em cena e às relações dos governos com a mídia.” (SANCHEZ, 2004, p.26).

Sanchez também destaca como uma das “chaves mitológicas das representações da cidade-espetáculo” o êxito da reestruturação urbana como resultado de um conjunto de decisões técnicas guiadas por um líder urbano (SANCHEZ, 2004, p.26). Nesse caso específico não identifica-se uma figura que cumpra esse papel, pois não está em jogo um grande projeto que transformará a região, como um grande evento esportivo. A reestruturação, no caso estudado, se daria pela atividade imobiliária, liderada pelos incorporadores. Coerente com esse

³⁵ Disponível em <https://www.gafisa.com.br/smartsantacecilia>, acessado em 21/10/2017

raciocínio, as declarações nas matérias analisadas, em sua maioria absoluta, foram dadas por representantes do setor, ao invés de especialistas e urbanistas. Este fato contribui para duas questões: ao dar mais voz para as empresas, as visões passadas pelos periódicos passam a refletir a visão tendenciosa das mesmas, que tem interesse em reforçar a ideia da “revitalização” do centro; e a procura dos periódicos por argumentos corporativos pode ser sentido como um sintoma da urbanização vigente regida pelo empresariamento urbano (HARVEY, 2013).

Para a autora essa construção da imagem urbana reforça os discursos que relacionam cultura e renovação urbana, entre eles a instrumentalização da arquitetura e do urbanismo nas práticas espaciais contemporâneas, a utilização de megaeventos como metáforas das cidades que “vencem” e finalmente, a gentrificação como parte da agenda social da renovação urbana (SANCHEZ, 2004). De fato, ao longo do recolhimento dos artigos para o *clipping* constatou-se um eixo temático que tratava de uma nova classe que habitaria a região da República, geralmente constituída por jovens ou casais sem filhos, tema explorado adiante.

2.2 A construção da imagem: uma aproximação através dos panfletos

Nesta análise estamos tratando de linguagem, que falada ou escrita, é uma criação social de significados pelo uso de símbolos e constitui-se em uma forma específica de consciência prática inseparável de qualquer atividade social. Dessa forma a linguagem e sua consequente significação são inseparáveis do processo social que envolve o fenômeno imobiliário estudado. O discurso publicitário não visa somente promover a venda, para, além disso, ele dialoga com o cotidiano por meio de modelos ideais de objetos, paisagens e sujeitos que, assim como nos mitos, servem para classificar, doutrinar, informar e ordenar a sociedade.

Everardo Rocha defende a publicidade como mito de nossos dias e sua observação como possibilidade de enxergar os discursos que permeiam a sociedade sem juízos de valor, da mesma maneira com a qual a antropologia analisa os mitos nas sociedades primitivas, pela capacidade que têm de “revelar o pensamento de uma sociedade, a sua concepção da existência e das relações que os homens devem manter entre si e com o mundo que os cerca” (ROCHA, 1996, p.5). O

pensamento mítico procura a coerência e não a verdade, uma visão de mundo para satisfazer o espírito, segundo Lévi-Strauss (LÉVI-STRAUSS, 1970, p.141): “mito é ao mesmo tempo uma história contada e um esquema lógico que o homem cria para resolver problemas que se apresentam sob planos diferentes, integrando-os numa construção sistemática. ”

A suposição neoliberal de uma “soberania do consumidor” que direcionaria o crescimento e organização do espaço urbano não é considerada como perspectiva para orientar a presente pesquisa. Não se propõe negar o papel da demanda e do consumidor final na construção e estruturação da cidade, mas busca-se reconhecer, através da produção dos significados, as determinações vinculadas à produção capitalista e como elas podem direcionar o poder de decisão do consumidor final.

Das estratégias presentes na propaganda dos lançamentos quatro foram mais frequentes e se destacam por estarem atreladas às especificidades da construção do discurso na região estudada. São elas: exaltação da localização; presença de bicicletas; ideia de sofisticação; e apelo jovem. As categorias apresentam discursos complementares, no sentido em que uma reforça a ideia da outra, como o uso da bicicleta associada aos jovens.

A mercadoria aqui tratada, o imóvel, se distingue dos demais bens de consumo justamente por ser “imóvel”: o terreno sobre o qual será edificado constitui-se como um dos meios de produção, que não pode ser reproduzido (sendo este um dos motivos para o seu alto valor de aquisição). Dessa forma, o solo surge como condição do valor de uso da mercadoria-imóvel, cuja valorização depende da localização (TOPALOV, 1979). Ao se dar conta disto, as incorporadoras lançam mão do recurso de relacionar os edifícios à sua localização, principalmente através dos nomes dos edifícios, como se fossem marcas.

A incorporadora mais organizada nesse sentido foi a Setin, que criou uma linha, a Setin Downtown, no qual está explícito, mesmo que em outro idioma, de que se trata de edifícios lançados no centro da cidade. Os empreendimentos se diferenciam pelo endereço referente ao seu endereço, como “Downtown São João”, localizado na Avenida São João, ou “Downtown São Luís”, na Avenida São Luís.

Figura 3: Logos dos empreendimentos da linha Downtown, da incorporadora Setin. Fonte: www.setin.com.br

Outras empresas também se utilizam dessa estratégia, como as BK30 Largo do Arouche, Vibe República, Novo Centro Arouche e Novo Centro República.

Porém, podemos identificar um caso em que a estratégia se dá de maneira inversa, excepcionalmente o empreendimento Helbor Trend Higienópolis utiliza em seu título o “Higienópolis³⁶”, bairro valorizado vizinho ao recorte geográfico estudado, enquanto, na verdade, o empreendimento se localiza às margens do “Minhocão”.

Figura 4: Logos dos empreendimentos BK30 Largo do Arouche e Vibe República. Disponíveis em www.bko.com.br e www.cyrela.com.br acessados em 23/11/2017.

³⁶ Os limites geográficos do bairro do Higienópolis se encerram na altura da Av. Higienópolis e Rua Maria Antônia, não englobando os endereços dos lançamentos citados: Rua das Palmeiras e Rua Amaral Gurgel.

Figura 5: Logo do empreendimento Helbor Trend Higienópolis.
Disponível em www.helbor.com.br acessado em 23/11/2018.

Figura 6, destacando as atrações que o centro de São Paulo oferece.
Empreendimento: Smart Santa Cecília
Disponível em www.gafisa.com.br acessado em 23/11/2017.

Ainda referente à localização, podemos identificar a exaltação da República como um bairro central, estratégico para mobilidade urbana, com grande oferta de serviços, destacando seus monumentos e infraestrutura, como os enumerados no anúncio do Smart Santa Cecilia (ver figura 7).

Na opinião de Czitrom, o público da região já vê o elevado como um parque, principalmente aos domingos –quando está fechado para carros–, mas essa é apenas uma entre muitas mudanças que ocorreram nos últimos anos. "Há novos comércios, restaurantes, bares. Arquitetos estão pensando em soluções para o centro, a Escola da Cidade está ali, bem como iniciativas de moradores" (Folha de São Paulo, 2017).

Map showing the area around Rua Rego Freitas, 474, and Consolação. The map includes the following streets and landmarks:

- Streets:** AV. PAULISTA, R. DA CONSOLAÇÃO, R. AUGUSTA, AV. DE SÓJIO, AV. ROBERTO FREITAS, AV. P. DO BRANCO, AV. P. DO AMARAL, AV. P. DO SOLHO, AV. BRASILEIRO LUIZ MATHIAS, AV. DA LIBERDADE, AV. 23 DE MARÇO, AV. 15 DE JULHO, AV. 18 DE JULHO, AV. 19 DE JULHO, AV. 20 DE JULHO, AV. 21 DE JULHO, AV. 22 DE JULHO, AV. 23 DE JULHO, AV. 24 DE JULHO, AV. 25 DE JULHO, AV. 26 DE JULHO, AV. 27 DE JULHO, AV. 28 DE JULHO, AV. 29 DE JULHO, AV. 30 DE JULHO, AV. 31 DE JULHO, AV. 32 DE JULHO, AV. 33 DE JULHO, AV. 34 DE JULHO, AV. 35 DE JULHO, AV. 36 DE JULHO, AV. 37 DE JULHO, AV. 38 DE JULHO, AV. 39 DE JULHO, AV. 40 DE JULHO, AV. 41 DE JULHO, AV. 42 DE JULHO, AV. 43 DE JULHO, AV. 44 DE JULHO, AV. 45 DE JULHO, AV. 46 DE JULHO, AV. 47 DE JULHO, AV. 48 DE JULHO, AV. 49 DE JULHO, AV. 50 DE JULHO, AV. 51 DE JULHO, AV. 52 DE JULHO, AV. 53 DE JULHO, AV. 54 DE JULHO, AV. 55 DE JULHO, AV. 56 DE JULHO, AV. 57 DE JULHO, AV. 58 DE JULHO, AV. 59 DE JULHO, AV. 60 DE JULHO, AV. 61 DE JULHO, AV. 62 DE JULHO, AV. 63 DE JULHO, AV. 64 DE JULHO, AV. 65 DE JULHO, AV. 66 DE JULHO, AV. 67 DE JULHO, AV. 68 DE JULHO, AV. 69 DE JULHO, AV. 70 DE JULHO, AV. 71 DE JULHO, AV. 72 DE JULHO, AV. 73 DE JULHO, AV. 74 DE JULHO, AV. 75 DE JULHO, AV. 76 DE JULHO, AV. 77 DE JULHO, AV. 78 DE JULHO, AV. 79 DE JULHO, AV. 80 DE JULHO, AV. 81 DE JULHO, AV. 82 DE JULHO, AV. 83 DE JULHO, AV. 84 DE JULHO, AV. 85 DE JULHO, AV. 86 DE JULHO, AV. 87 DE JULHO, AV. 88 DE JULHO, AV. 89 DE JULHO, AV. 90 DE JULHO, AV. 91 DE JULHO, AV. 92 DE JULHO, AV. 93 DE JULHO, AV. 94 DE JULHO, AV. 95 DE JULHO, AV. 96 DE JULHO, AV. 97 DE JULHO, AV. 98 DE JULHO, AV. 99 DE JULHO, AV. 100 DE JULHO.
- Landmarks:** Santa Casa de São Paulo, Estação de Metrô Higienópolis - Mackenzie, Família Mancini, Senac, Estação Santa Cecilia, Bar Brahma, Bar do Estádio, Shopping Frei Caneca, Galeria do Rock, Parque Buenos Aires, Shopping Pátio Higienópolis, Teatro Municipal, Teatro Augusta, Sushijo, Estação Paulista, Hospital 9 de Julho.
- Bus Routes:** 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

[illegible]

80

VIVA INTENSAMENTE A ENERGIA DO NOVO CENTRO DE SÃO PAULO.

Um endereço no coração da principal operação urbana de revitalização da cidade e perto de centenas de pontos de interesse. Curta o Centro. A tendência é essa.

Apartamentos de 1 dorm

29 a 48 m² de área privativa

1 vaga na garagem

Terreno de 246 m²

FAVORITE ESTE IMÓVEL ☆

Figura 9

Empreendimento: Vibe República

Disponível em <https://www.cyrela.com.br/imovel/vibe-republica-apartamento-centro-republica-centro-sao-paulo-sp> acessado em 23/11/2017

Na propaganda do Vibe (ver figura 9) o enunciado é “Viva intensamente a energia do Novo Centro de São Paulo. Um endereço no coração da principal operação urbana de revitalização da cidade e perto de centenas de pontos de interesse. Curta o Centro. A tendência é essa.” Aqui não é exaltado somente os “pontos de interesse” localizados na região, mas também a “energia”, se referindo ao bairro como um lugar pulsante, que está passando pelo aguardado processo de “revitalização”.

Assim como acontece nos outros empreendimentos, a apresentação de um projeto que “funcione” ajuda a criar a atmosfera necessária para a aquisição de uma mercadoria que ainda não está pronta para o consumo. Essa atmosfera também está presente nos detalhes das imagens das áreas comuns dos edifícios, que carregam o discurso da sofisticação, seja por um *tablet* esquecido em uma mesa lateral de uma lavanderia comunitária (ver figura 11) ou por um balde de espuma no “mirante”, assim chamado, do altíssimo Downtown República (ver figura 10).

Figura 10: Imagem eletrônica mirante
Empreendimento: Downtown República
Fonte: panfleto recolhido pela autora.

Figura 11: imagem eletrônica de lavanderia coletiva
Empreendimento: Downtown São Luís

Figura 12: Panfleto com imagens eletrônicas de ambientes comuns do condomínio.
Empreendimento: Cyrela InSPired
Fonte: panfleto recolhido pela autora.

Nas imagens dos apartamentos também pode-se notar a presença de móveis de *design* para compor a decoração, geralmente colorida, considerada jovem e despojada (ver figura 12). Muitos empreendimentos oferecem como opções de acabamento registros de chuveiros tipo monocomandos, portas acústicas e fechaduras eletrônicas, que representam “exclusividade, elegância e diversão” nas palavras do anúncio do Downtown Praça da República. Já em relação ao programa dos edifícios, tratados no próximo item, a infraestrutura de serviço e lazer são “dignos de lançamentos de bairros mais sofisticados de São Paulo” (O Estado de São Paulo, 2011) na definição do jornal O Estado de São Paulo.

No discurso de apropriação da cidade a bicicleta aparece como ícone utilizado na publicidade da grande maioria dos empreendimentos. O BK30 Largo do Arouche, da incorporadora BKO, vende um estilo de vida totalmente associado ao centro. A bicicleta aparece como elemento central da sua propaganda, associada a um texto defendendo o meio de transporte como um comportamento mais consciente, exaltando as ciclovias e ciclofaixas do centro, além de disponibilizar bicicletário e bicicletas elétricas para o uso dos moradores. Também aparece em destaque a construção de um “Parklet”³⁷ como parte do projeto, além de um café no térreo, que corresponde às novas regras para construção de edifícios residenciais do Plano Diretor Estratégico de 2014³⁸, data da incorporação do edifício. Refletindo a tendência, as revistas e jornais também repetem os mesmos argumentos, como exposto nos trechos a seguir:

³⁷ Parklets são extensões temporária da calçada, cujo conceito surgiu em São Paulo no ano de 2012. Sua primeira implantação ocorreu em 2013, dando início ao processo de regulamentação que culminou em um Decreto municipal (nº55.045/14). Fonte: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/projetos-urbanos/parklets/>

³⁸ Novo parâmetro urbanístico do PDE 2014 (lei nº 16.050) que visa dinamizar espaços e passeios públicos. “Definição: Fachada ativa corresponde à ocupação da fachada localizada no alinhamento de passeios públicos por uso não residencial com acesso aberto à população e abertura para o logradouro.” Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/fachada-ativa/

“Um outro fator é comportamental, a tendência entre os mais jovens de viver em regiões em que se possa fazer tudo a pé —e hoje há uma valorização da cultura da bicicleta, por exemplo. E uma coisa puxa a outra” (Revista são paulo, 2015).

“Quem procura o centro costuma dispensar o carro, já que a oferta de vagas nos prédios costuma ser menor do que o número de apartamentos, e aproveitar a oferta de transporte público, além das ciclovias na região” (Folha de São Paulo, 2015).

Os panfletos em sua maioria apresentam mesma temática e linguagem, com pessoas brancas aparentando não ultrapassarem a idade de 40 anos estampando os anúncios, vivenciando experiências culturais, arquitetônicas e gastronômicas que o centro oferece, como visto no panfleto do edifício InSPired (ver figura 13).

Figura 13: Panfleto ilustrado com um público jovem.

Empreendimento: Cyrela InSPired in São Paulo

Fonte: panfleto recolhido pela autora.

A manchete do caderno especial “Morar Centro” de 2015 do jornal Folha de São Paulo (ver figura 14), “Gente Nova”, remete aos novos moradores das regiões

em destaque na matéria, mas também alude ao perfil desses novos moradores, “jovens, práticos e produtivos”, nas palavras do jornal.

Figura 14: Manchete de matéria do jornal Folha de São Paulo, em que a expressão “gente nova” aparece em destaque.

Fonte: Folha de São Paulo, 13/09/2015.

Como se tratam de produtos parecidos – apartamentos pequenos em edifícios equipados com sofisticadas áreas de lazer e amenidades - em sua maioria, as estratégias publicitárias dos lançamentos estudados se assemelham, como veremos ao longo deste capítulo. Em uma das visitas aos estandes de venda a autora encontrou um encarte em que continha os dados do empreendimento ali localizado comparado aos dados do empreendimento mais próximo que estava sendo construído ao mesmo tempo. Interessante notar que, na maioria dos quesitos, os empreendimentos muito se assemelhavam, e não haviam vantagens numéricas de um sobre o outro, concluindo que a estratégia era convencer que este

empreendimento era tão bom quanto o outro, e não necessariamente melhor que o outro.

Se os argumentos racionais, que salientam os atributos dos produtos imobiliários localizados em uma mesma região, não são suficientes para sua diferenciação, a criação de marcas, como a Setin, e respectivos conceitos ajudam na distinção de um lançamento de outro, denominando novos territórios simbólicos, além dos impostos pela arquitetura e pelos muros dos empreendimentos.

Para Bourdieu a coesão entre discursos e estratégias de venda se explica pela relação entre publicidade e concorrência. Os dois anúncios a seguir ilustram isso de maneira explícita: os dois retratam a mesma cena, em que meninas brancas e loiras, com vestes equivalentes, posam perante uma bicicleta.

“É porque as estratégias publicitárias são determinadas em grande parte pela concorrência que, paradoxalmente, se tendem a aproximar: os diferentes construtores lançam praticamente ao mesmo tempo campanhas que utilizam mais ou menos o mesmo argumento (‘a casa personalizada’, ‘torne-se proprietário’, etc.)” (BOURDIEU, 2006, pág. 89).

Figura 15: Panfleto com uma imagem de bicicleta
Empreendimento: Helbor Trendo Higienópolis
Fonte: panfleto impresso recolhido pela autora

Figura 16: panfleto com imagem de bicicleta

Empreendimento: Vibe República

Fonte: panfleto impresso recolhido pela autora

2.3. A dupla dimensão do produto: unidades e condomínios

A publicidade de lançamentos residenciais tem como desafio construir atributos a um produto de alto valor aquisitivo – que é um dos bens mais caros e almejados por todas as classes sociais – cuja compra não se dá por impulso, já que demanda altos investimentos, além de não poder ser consumido no momento da compra. O que é anunciado, portanto, é um “vir a ser” representado em *renders*, (imagens 3D hiper-realistas), plantas e maquete de edifícios e apartamentos, apresentados em espaços de vendas, que só ficarão prontos anos depois.

Para Everardo Rocha os espaços de venda - os estandes e apartamentos-modelo - são espaços de ritualização, que se estende até o consumo com mecanismos de condensação subjacentes, criando a ilusão de que as imagens anunciadas pertencem ao produto (ROCHA, 1995). Ali se dá o encontro entre os consumidores e o universo dos anúncios, de maneira a amenizar o desejo de acesso imediato ao produto que ainda está em construção. A incorporadora que mais se destacou nesse sentido foi a Setin, que criou um “espaço ritual” em uma das esquinas da Praça da República (Av. São Luís x Av. Ipiranga) onde reunia corretores, informações, panfletos, maquetes de todos os seus empreendimentos no centro.

Figura 17: Espaço Setin na Praça da República

Disponível em www.google.com.br/maps , acessado em 09/01/2019.

Os empreendimentos apresentam características em comum que compõe um quadro de ofertas homogêneo, entre elas, pode-se destacar: o tamanho dos imóveis; o programa de lazer e serviços do edifício; o baixo número de vagas de automóveis e presença de bicicletário. Em relação a primeira qualidade citada, as unidades oferecidas não ultrapassam 80m², sendo a Vitacon³⁹ e a Setin, responsáveis pelas menores metragem do mercado, de 10m² e 18m² respectivamente.

Como citado anteriormente, nota-se um apelo jovem na estratégia de vendas e na publicidade dos empreendimentos. Esse é um dos argumentos por trás da justificativa do tamanho do apartamento, como identificado pelo jornal O Estado de

³⁹ O empreendimento da Vitacon, o Novo Higienópolis oferece a menor unidade do país, está localizado às margens do “Minhocão”, porém não se insere na área estudada. O mérito era anunciado antes pela Setin ao lançar o Downtown São Luís na avenida de mesmo nome no bairro da República.

São Paulo, “são unidades de área útil pequena - no máximo 80 metros quadrados -, destinadas a um público solteiro ou casais sem filhos” (Estado de São Paulo, 2011).

Do ponto de vista da publicidade os “menores imóveis” passam a ser exaltados como argumento de venda; do ponto de vista do comprador-investidor, o apartamento pequeno traz como vantagens o preço total mais baixo e também menor custo para mobiliar, caso o proprietário queira alugá-lo decorado. Porém, como destaca a designer de interiores Andrezza Alencar consultada pelo jornal Folha de São Paulo:

“A tendência não funciona para todos: jovens que seguem um estilo de vida "minimalista" são os que melhor se adaptam a esses projetos. É um público ainda limitado, mas que começa a aparecer no Brasil, especialmente em grandes cidades. Porém, esse tipo de moradia requer móveis muito bem planejados, o que pode encarecer o investimento” (Folha de São Paulo, 2017).

Em um vídeo promocional do empreendimento da Downtown São Luís, disponível no site⁴⁰ da incorporadora, é encenado, através de uma animação, as soluções adotadas para driblar a falta de espaço da unidade de 18m². Inicialmente é apresentado o primeiro cenário em que o apartamento se resume em uma sala. Esta é transformada em quarto no momento em que o sofá, através de uma engrenagem, se transforma em cama. Para acompanhar a mudança do layout de sala para quarto, a televisão corre por um trilho instalado no teto. Interessante ressaltar que na animação não há presença de pessoas, ou seja, a escala humana foi abolida para facilitar a perda de noção de escala da unidade proposta.

⁴⁰ Disponível em <https://www.setin.com.br/residencial/downtown-sao-luis> acessado em 23/11/2017.

Figura 18, destacando o tamanho do imóvel, até então o menor do Brasil.

Empreendimento: Linha Setin Downtown

Fonte: www.setindowntown.com.br

Para viabilizar unidades tão pequenas, adota-se o título de “studio”, como uma releitura das “kitnets” do *boom* imobiliário ocorrido na região nos anos 1950 e 1960. Nos “studios”, modelo difundido em outros pontos da cidade, mas com presença massiva na região estudada, os ambientes apresentam pouca ou nenhuma divisão. Na maioria das vezes o banheiro é o único cômodo isolado e em alguns casos até mesmo o lavatório é integrado ao resto dos ambientes (ver figura 19). Nas imagens produzidas e nos apartamentos decorados montados nos estandes de vendas podemos notar mobiliário feito sob medida para responder às necessidades de um possível morador em uma unidade pequena. O que poderia ser interpretado como um item caro, uma marcenaria personalizada, realça o discurso da sofisticação adaptada aos requisitos modernos e atuais. Como podemos observar nas plantas destes apartamentos, outras estratégias são adotadas para a sugestão de uma vida possível e prática em uma unidade “mínima”, como a ausência de lavanderia ou até mesmo máquina de lavar roupas, varanda incorporada como um cômodo de estar e utilização de sofá-cama ou cama retrátil como leito principal (ver figura 20).

Assim como as “kitnets”, os atuais “studios” tem como preceito a concepção da forma de propriedade condomínio sob a forma de produção por incorporação. O condomínio, e suas constantes estratégias diferenciação, tornam-se central no avanço das relações capitalistas de produção do espaço, impulsionadas pelas grandes incorporadoras e seus intrínsecos laços com o capital financeiro (RUFINO,2012).

Como declarou Erci Bruge, incorporador especializado em micro apartamentos à Folha de São Paulo, "A tendência é que ele (o apartamento) seja

pensado olhando para fora da janela. A cidade já é parte da casa". Porém, no sentido de compensar o tamanho das unidades, todos os condomínios apresentam áreas em comum, como salão de festas e academia, e somente o Paulicéia, que se trata de um *retrofit*, não apresenta piscina. A maioria dos edifícios oferecem lavanderia coletiva como alternativa aos pequenos apartamentos que não possuem esse cômodo. O “Smart Santa Cecília”, da Gafisa, se diz o primeiro empreendimento “*home and share*” do Brasil, com cultura de compartilhamento de carros e bicicletas, disponibilizadas pelo próprio condomínio. Os empreendimentos da linha Downtown da Setin apresentam serviços “*pay-per-use*”, como passeio para os cães, lava carros, babá ou delivery de compras, pagos através de boletos bancários ou até mesmo débito automático. O “Urban Resort” traz no próprio título a sua proposta: que os moradores tenham as suas necessidades de lazer atendidas no próprio prédio, que apresenta “mais de 25 itens de lazer, preparados para seu absoluto conforto”, como prometido em seu anúncio (ver figura 21).

Figura 21, destacando a área de lazer no topo do prédio, com vista para a cidade.

Empreendimento: Urban Resort

Fonte: anúncio veiculado por mídia impressa e recolhido pela autora.

Dessa maneira não está se vendendo somente a unidade em si e o produto não se restringe ao apartamento, se estendendo a uma parcela da terra, o que inclui, sob a forma de propriedade do condomínio, todos os elementos pertencentes a ele (TOPALOV, 1974).

Com o extenso programa e números altos de apartamentos, as garagens passam a ter papel coadjuvantes nesses empreendimentos. O número de vagas não ultrapassa de uma por apartamento nesses empreendimentos, e na maioria dos casos, nem todos os apartamentos são comercializados com este item. Em compensação, somente dois não possuem bicicletário e de alguma forma resgatam o discurso da facilidade de mobilidade do centro e do estilo de vida como argumentos para dispensar o carro, assuntos abordados no item anterior.

O discurso da sofisticação é outra estratégia que ultrapassa a barreira do render e se efetiva na arquitetura. Podemos notar, em determinado grupo de empreendimentos, o esforço projetual para consolidação da ideia de que se está perante de algo exclusivo. O desenvolvimento dos projetos nesse sentido – fachadas, acessos, materiais, paisagismo – acompanham os mesmos grupos identificados no item 1.2: até meados de 2014 os projetos (ver figuras 22-27) apresentados se encaixam nas categorias mais tradicionais de produtos apresentados pelo setor imobiliário, com muros altos, cores em tons pasteis, aberturas pequenas e poucas inovações arquitetônicas; enquanto os projetos mais recentes apresentam fachadas envidraças, cores, painéis de artistas no interior e grafites em fachadas cegas (ver figuras 28-38). O empreendimento que mais se destaca, e de certa forma “inaugura” essa nova fase do fenômeno estudado, é o Downtown São Luís (ver figura 28), que se destaca entre ícones da Praça da República tem como *slogan* “um ícone arquitetônico com modernos apartamentos”.

Figura 22: Edifício Central Park Residencial
Foto da autora

Figura 23: Edifício Novo Centro Arouche
Disponível em <https://tpaempreendimentos.com.br>.
acessado em 21/09/2018.

Figura 24: Imagem eletrônica do Edifício
Novo Centro Arouche
Disponível em <http://www.classificados.com>
acessado em 21/09/2018

Figura 25: Imagem eletrônica do
Edifício Mood
Disponível em <https://www.cyrela.com.br/imovel/mood>
acessado em 21/09/2018

Figura 26: Imagem eletrônica do Edifício SP New Home

Disponível em <https://123i.uol.com.br/condominio> acessado em 21/09/2018

Figura 27: Imagem eletrônica do Edifício Vibe República

Disponível em <http://www.tiberio.com.br> acessado em 21/09/2018

Figura 28: Imagem eletrônica do Edifício Downtown Praça da República

Disponível em <https://www.setin.com.br> acessado em 21/09/2018

Figura 29: Imagem eletrônica do Edifício Downtown São Luís

Disponível em <https://www.setin.com.br> Acessado em 21/09/2018

Figura 30: Imagem eletrônica do Edifício Aurora Paulista
Disponível em <http://www.aurorapaulista.com.br/>
acessado em 21/09/2018

Figura 31: Foto do Edifício Paulicéia
Disponível em <https://www.zapimoveis.com.br>
acessado em 21/09/2018

Figura 32: Imagem eletrônica do Edifício Helbor Trend Higienópolis
Disponível em <https://www.helbor.com.br/>
acessado em 21/09/2018

Figura 33: Imagem eletrônica do Edifício Urban Resort
Disponível em <https://www.helbor.com.br/>
acessado em 21/09/2018

Figura 34: Imagem eletrônica do Edifício Cyrela InSPired
Disponível em <https://www.cyrela.com.br/>
acessado em 21/09/2018

Figura 35: Imagem eletrônica do Edifício BK30 Arouche
Disponível em <http://bko.com.br>
acessado em 21/09/2018

Figura 36: Imagem eletrônica do Edifício Smart Santa Cecília
Disponível em <https://www.gafisa.com.br>
acessado em 21/09/2018

Figura 37: Imagem eletrônica do Edifício Bem viver Consolação
Disponível em <http://bemvivercentro.com.br>
acessado em 21/09/2018

Figura 38: Imagem eletrônica do Edifício Living For

Disponível em <https://m.meuliving.com.br> acessado em 21/09/2018

A partir dessa evolução nas fachadas dos edifícios podemos notar a tendência, também presente na expansão do setor sudoeste, do uso de artefatos arquitetônicos e urbanos como “símbolos” de uma paisagem cosmopolita, que cumprem o “papel” de inserir a metrópole paulista na lógica global.

Notas finais

Neste capítulo identificamos categorias “chaves” para a compreensão dos processos de resignificação do bairro e dos produtos, classes de diferentes escalas envolvidas no fenômeno estudado. A partir do discurso midiático e publicitário criaram-se novos significados simbólicos para estas classes, que se complementam e são indissociáveis.

O Centro, aqui representado pela República, ganha novo valor, no qual o objetivo é encontrar uma “nova vocação”, que não se resume mais em resgatar seu passado elitista. A imagem que se prega é de um cenário jovem e cosmopolita, que por mais contraditório que pareça, é complementar aos antigos valores urbanos, em que o espaço urbano é o espaço de socialização e convivência. São exaltados os pontos icônicos da região e a articulação com as bordas, os bairros vizinhos mais

valorizados. Assume-se a ressignificação debatida como mecanismo para a valorização da produção imobiliária estabelecida na região nos últimos anos. O novo “valor-qualidade” está subordinado ao “valor-preço”.

No discurso que envolvem os produtos - unidades e condomínios, também recorre-se à estratégia do apelo ao público jovem, levantando como bandeira o uso de transportes alternativos, condomínios sofisticados com áreas de convivência e serviços inéditos no país. A busca de cada empreendimento por se diferenciar os leva para um mesmo caminho, com discursos que lançam mão das categorias identificadas. Em direção ao mesmo sentido cria-se uma nova camada de lançamentos imobiliários bastante homogênea, que prega a participação de processos de renovação, mas em muitas vezes se torna contraditória, com condomínios fechados, tema explorado no capítulo a seguir.

capítulo III

Os significados da produção: dos impactos do retorno à uma nova
vocaço

Introdução

Após os argumentos expostos no capítulo 1 e 2, que envolvem as causas e estratégias para a efetivação do retorno da atividade imobiliária residencial privada para a República, de que maneira esse processo interfere em um bairro central consolidado? Importante ressaltar o fenômeno estudado é recente, ocorreu – e ainda ocorre⁴¹ – durante a concepção e desenvolvimento do presente trabalho. Ou seja, há questões que não são possíveis de serem elucubradas pois necessitam de maior distanciamento histórico. Ao assumir este percalço metodológico, o último capítulo tem como objetivo refletir sobre os impactos desse processo a partir dos significados da produção imobiliária aqui apresentada.

No primeiro subcapítulo, “De barreira ao impulso: o terreno nas áreas centrais” é debatido a questão dos terrenos das áreas centrais, que se apresentam menores do que em outras regiões, geralmente mais afastadas, da cidade, e como isso impacta na produção estudada, através dos produtos (unidades e condomínios) já apresentados no capítulo 2. Serão levantadas as consequências dessa estratégia de intensificação do uso da terra, como maior rentabilidade e liquidez para os investidores.

À essas consequências somam-se os impactos abordados no segundo subcapítulo, “Novos apartamentos para quem? ”, no qual ambiciona-se, através de trabalho de campo, verificar se o público alvo se efetiva, trazendo novos e diferentes moradores para o bairro, compreendendo se a “vocaço rentista” da regio se mantm, se h espao para novos fenmenos imobilirios, como os servios *on-line* de hospedagem, se efetivarem nesse cenrio.

No subcapítulo “Mudanças em curso: as contradições do “retorno” ao centro”, parte de uma reflexão na qual se expe as contradies dos discursos e das estratgias das empresas. Levando em considerao a falta de distanciamento histrico, busca-se compreender como esses projetos realmente se efetivam no

⁴¹ O presente trabalho data do incio de 2019, e compreende o perodo entre 2007 e 2017. Porm a autora identificou dois lanamentos imobilirios no recorte geogrfico proposto em 2018, que no esto inclusos na pesquisa.

território, a possibilidade de gerar conflitos, alterando o cenário urbano e a dinâmica socioeconômica da região.

3.1. De barreira ao impulso: o terreno nas áreas centrais

Em grande parte das discussões sobre “revitalização”, a terra é apresentada como entrave para atrair empreendimentos para a região central, seja por seus altos custos ou por seu parcelamento. Baseado no tema da terra das áreas centrais e sua apresentação como barreira ou como impulso para a produção imobiliária estudada, para o desenvolvimento deste subcapítulo é abordado, fundamentalmente, os conceitos que envolvem valorização da terra e o *rent gap* pela ótica de Samuel Jaramillo, Henri Lefebvre e Neil Smith.

Para a discussão da condição de impulso, utilizamos os argumentos de Neil Smith, resgatando os apontamentos de Henri Lefebvre acerca dos fatores que determinam a terra como comercializável, considerando seu valor de troca e especulação. Em contraponto, estão os argumentos de Samuel Jaramillo, que coloca a terra central no papel de barreira para a produção imobiliária privada.

O economista e urbanista Samuel Jaramillo defende o argumento que as terras em áreas centrais das grandes cidades apresentam como característica a fragmentação, o que impede a ação do capital, se transformando em barreira:

“...la propiedad del suelo actúa como una barrera para la acción del capital. No solamente el nivel de precios es una deducción de su ganancia, sino que la obtención de terrenos susceptibles de ser construídos se vuelve problemática: los terrenos centrales se encuentran muy fragmentados, y no siempre su propiedad tiene un contenido adecuado con la acción capitalista, dado que en la medida en que ciertas localizaciones cumplen un papel fundamental en la consolidación social de estos grupos, no estarían dispuestos a ceder la tierra aun a cambio de una renta “acceptable”. De esta forma, este tipo de capital promocional estará interesado en reformas en el regimen de la propiedad del suelo urbano orientadas a la limitación de las rentas y la agilización del traspaso de la tierra. (JARAMILLO, 1987, pág. 194).

No trecho anterior o autor aponta que os terrenos centrais não são tão atraentes aos investidores, pois além da terra fragmentada, que não possibilita grandes empreendimentos e, teoricamente, um grande número de unidades a serem

mercantilizadas, há também os altos preços (maiores do que nas regiões periféricas) já estabelecidos nessas regiões. Para Jaramillo, a equação destes fatores dificultaria a execução de empreendimentos que correspondessem à expectativa de ganho por parte do investidor, por isso a terra é colocada como barreira.

A maneira como a terra é pensada apresenta outras interpretações, como a de Henri Lefebvre, que, partindo da propriedade da terra e não necessariamente da terra em si, contextualiza essa questão como algo mutável. Considerando o setor imobiliário como um setor inserido no sistema capitalista, ele aponta a fragmentação da terra como algo que se orienta a partir de uma situação dada e que gera rentabilidade independente da sua forma.

“Ela (a propriedade da terra) age de muitas maneiras. A terra, mais ainda o espaço inteiro, se vende por parcelas. A permutabilidade tem uma importância crescente na transformação das cidades; mesmo a arquitetura depende dela: as formas dos edifícios provêm dos loteamentos e da compra da terra fragmentada em retângulos de pequenas dimensões. O setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas, com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território.” (LEFEBVRE, 1969, pág.163)

A venda por parcelas citada pelo autor nos remete à um movimento pendular quando pensamos na fragmentação da terra em regiões centrais. Pode-se usar como exemplo o próprio centro de São Paulo: no início do século XX, a situação era a de grandes lotes que se fragmentaram para viabilizar a exploração da terra. A construção dos edifícios estava vinculada ao processo de renovação urbana, manifestada pela abertura de grandes avenidas do Plano de Avenidas de São Paulo⁴². Durante o *boom* das décadas de 1950 e 1960, nota-se uma nova camada de edifícios: obras com muitos pavimentos que ocupavam grandes lotes, como o caso do edifício-condomínio Copan, em que o terreno de 11.500m² foi adquirido em parte da Santa Casa de Misericórdia e em parte do Conde Honório Álvares Penteado e do empreendedor Henrique Toledo Lara; ou do Edifício Itália, que ocupa o terreno

⁴² O Plano de Avenidas de São Paulo foi um projeto de sistema viário estrutural proposto por Francisco Prestes Maia e João Florence de Ulhoa Cintra nas décadas de 1920 e 1930 para a capital paulista, que guiou o crescimento do município ao longo das décadas posteriores.

de 2.382 m², onde se encontrava a sede do Circolo Italiano, demolida para dar lugar à um dos edifícios mais altos da cidade.

A forma dos edifícios e a tipologia dos apartamentos também acompanham esse movimento, de empreendimentos com grande variedade de unidades - das “kitnets” aos apartamentos com mais de três quartos - passamos para a realidade atual, em que os prédios são torres sem grandes recuos no lote, em sua maioria com apartamentos até 50m².

Hoje predominam pequenos lotes, na maioria dos casos desocupados anteriormente, que se reagrupam para viabilizar empreendimentos também sob a forma de propriedade em condomínio. Este desmembramento é incentivado por instrumentos propostos pela OUC⁴³, que também propõe maior coeficiente construtivo, ressignificando a área do terreno, pois o que passa a ser considerado é a projeção no que nele pode ser construído.

Ao longo das décadas da segunda metade do séc. XX a região central de São Paulo entrou em um processo de desvalorização, que reflete na região até os dias de hoje. Podemos concluir que, de certa forma, o “processo de degradação” da região foi construído, fundamentalmente associado à perda de população de rendas média e alta. Smith chama atenção para o processo análogo que sucedeu nos países desenvolvidos, denominando como “anti-urbanismo” o sentimento de rejeição aos centros urbanos:

“De fato, estes eram medos manifestados, durante os anos 50 e 60, por teóricos urbanos que punham em evidência a “influência maléfica” e a “decadência” urbana, “o mal-estar social” na área central, a “patologia” da vida urbana; em resumo, a “cidade infernal” (BANDIELD apud SMITH, 1968). A cidade se torna um lugar selvagem, ou pior, uma selva (CASTELLS apud SMITH, 1976). Mais ainda do que nos noticiários e na teoria social, este tema é recorrente em produções hollywoodianas do gênero “selva urbana”, desde “Amor, sublime amor” e “King Kong” até “Warriors – os selvagens da noite”. O anti-urbanismo tem sido uma teoria dominante na cultura americana. Em um padrão análogo à experiência original da conquista do Oeste

⁴³A Operação Urbana Centro propões que os empreendimentos formados pelo remembramento de 3 ou mais lotes que atinjam o mínimo de 1.000m² terão direito a uma área construída adicional autorizada, livre de contrapartida, correspondente a 10% da área do terreno resultante por lote remembrado até o limite máximo de 100%.

selvagem, os últimos 20 anos assistiram a um deslocamento do medo em direção ao romantismo e uma progressão da imagem urbana de lugar selvagem para a ideia de fronteira" (SMITH, 2007, pág. 16).

A desvalorização das áreas centrais cria a oportunidade de valorização de outro espaço urbano, os subúrbios, que passam a ser valorizados, representando o movimento cíclico do capital refletido na produção do espaço urbano:

"Onde o processo é desobstruído para trilhar seu caminho em nome do livre mercado, ele leva a um abandono substancial das propriedades localizadas nas áreas centrais. Esta desvalorização do capital investido no ambiente construído afeta as propriedades de todos os gêneros: comercial e industrial, bem como residencial. Diferentes intensidades e formas de envolvimento do Estado conferem ao processo características muito diferentes em diversas economias" (SMITH, 2007, pág.21).

O centro de São Paulo entrou no século XXI rodeado de contradições urbanas e estigmatizado pelo rótulo da "decadência urbana". Porém, essa desvalorização profunda possibilitou o fenômeno do *rent gap*, contribuindo para o processo de reestruturação urbana que a região vem passando.

"Enquanto o preço da terra nas áreas suburbanas eleva-se com a proliferação de novas construções, o preço relativo da terra nas áreas centrais cai. Cada vez menores quantidades de capital são canalizadas para a manutenção e restauração dos edifícios localizados na área central. Isto resulta naquilo que denominamos um diferencial (*rent gap*) entre a atual renda da terra capitalizada pelo uso presente (deteriorado) e a renda da terra potencial que poderia ser capitalizada pelo "mais elevado e melhor" uso da terra (ou, ao menos, comparativamente "mais elevado e melhor" uso), em virtude da sua localização centralizada" (SMITH, 2007, pág.21).

Para o autor, a "selva urbana" se tornou, do ponto de vista do capital, uma nova fronteira urbana, mais especificamente uma fronteira urbana da lucratividade. A expectativa de valorização já vislumbrada pelo mercado, remete ao *rent gap* de Smith: uma terra desvalorizada é apropriada pela atividade imobiliária, que a devolve ao mercado com preços altos e conseqüentemente modifica os valores do seu entorno, em um movimento de valorização retroativo. Ou seja, novos empreendimentos não só colaboram para a valorização do entorno, como para sua própria valorização no momento em que a projeção de mudanças futuras já é capitalizada no preço presente. Dessa forma, a terra, que antes era barreira por ser

desvalorizada, se torna impulso, justamente pela mesma característica, que possibilita um lucro maior para o incorporadores e investidores.

Essa possibilidade de alto ganho é uma das estratégias de venda apresentadas pela maioria dos corretores dos empreendimentos, a compra do imóvel é passada como um investimento certo para o comprador final, seja para fim de aluguel ou para revenda futura.

A fragmentação, defendida por Jaramillo como barreira, também é superada na redução das unidades. Há predominância de apartamentos tipo “studio” e pequenas unidades. A menor unidade na região é a do “Setin Downtown São Luís”, que se orgulhava no momento de seu lançamento de oferecer o menor apartamento do Brasil, com apenas 18m². Essa redução permite um menor preço absoluto das unidades, mas o preço do metro quadrado se equipara aos mais caros da cidade: o preço médio do apartamento do empreendimento citado anteriormente está sendo vendido por aproximadamente R\$374.000,00, o que equivale à um preço médio do metro quadrado de R\$16.900,00, um pouco abaixo da média de bairros nobres como visto no capítulo 1.

Segundo o Informe Urbano Número 34⁴⁴ da Prefeitura de São Paulo, a tendência de unidades menores pode ser observada em todo o território paulistano. Os dados do relatório mostram que entre 2007 e 2009 havia uma maior amplitude entre a área do menor e do maior apartamento (que variava entre 40m² e 140m²), nos períodos seguintes essa amplitude se reduz, mostrando o encolhimento das áreas dos apartamentos (variação entre 40 m² e 80 m²). Como podemos observar no Mapa 10 há o crescimento do número de unidades menores no entorno da região estudada a partir de 2009, que coincide com o esvaziamento de áreas mais nobres da cidade, como o bairro do Jardins.

Os dados do Informe também destacam que, entre 2009 e 2010, houve um salto significativo no patamar de preços em todas as categorias de apartamentos e

⁴⁴ Disponível em

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/Informes_Urbanos/IU_Centro_2018_rev-min.pdf acessado em 21/10/2018.

que, mesmo no período de crise da produção imobiliária (2015/2016), e com as oscilações anuais, os preços em todas elas, mantiveram-se superiores aos índices anteriores a 2010. Ao observarmos o movimento da produção imobiliária nos bairros vizinhos ao recorte, os preços das unidades comercializadas são mais baixos justamente nas regiões em que as unidades são menores (ver mapas 11), em um movimento lógico de quanto menor a unidade, mais barata. Porém essa lógica se inverte na relação do preço do m² x a área útil (ver mapa 12), principalmente no recorte estudado, que concentra a maior parte de unidades entre 25m² e 45m² lançadas na cidade: os preços dessa categoria tiveram um grande salto a partir de 2010, passando de R\$ 4.392,00/ m² em 2009 para R\$ 9.413,00/ m² em 2011 (representando um crescimento de 114% em dois anos). Segundo o Informe da prefeitura os preços dessa faixa cresceram 102% na comparação entre 2007 e 2014, com destaque para a Subprefeitura da Sé:

“Em um contexto em que quanto maior a área, maior o preço, a Sub Sé apresenta um comportamento distinto das demais, pois é a única que figura ao mesmo tempo entre as Subprefeituras com os maiores preços por área útil e também entre aquelas de menor área, possibilitando identificar uma tipologia própria a esta área, tanto nos aspectos de tamanho das unidades, número de unidades por andar, presença de poucas vagas de garagem e no comportamento dos preços da área útil dos apartamentos ” (INFORME URBANO n34, 2018, p.8).

Ou seja, ao longo do período analisado passa-se a pagar mais por menos, em termos da metragem adquirida, com destaque para a Sub Sé como o território em que existe a maior dissociação entre preço e área útil do imóvel. Como apontado anteriormente, essa dissociação representa uma estratégia de intensificação dos ganhos por parte das incorporadoras e supõe-se que esteja relacionada a um forte componente especulativo.

Mapas 10

Mapeamento de lançamentos imobiliários Área útil das unidades habitacionais

2000-2002

2003-2005

2006-2008

2009-2011

2012-2014

2015-2017

Área de estudo

Classificação por área útil

- < 35 m²
- 35 a 50m²
- 50 a 70m²
- 70 a 100m²
- > 100m²

Linhas do Metrô

- AMARELA
- AZUL
- LILAS
- PRATA
- VERDE
- VERMELHA

Mapas 11

Mapeamento de lançamentos imobiliários Preço da unidade habitacional

2000-2002

2003-2005

2006-2008

2009-2011

2012-2014

2015-2017

Área de estudo

Mapas 12

Mapeamento de lançamentos imobiliários Classificação por preço m² x área útil

2000-2002

2003-2005

2006-2008

2009-2011

2012-2014

2015-2017

Área de estudo

Classificação por área útil

- < 35 m²
- 35 a 50m²
- 50 a 70m²
- 70 a 100m²
- > 100m²

Classificação por preço do m²

- < R\$ 5000
- R\$ 5000 a 7000
- R\$ 7000 a 9000
- R\$ 9000 a 11000
- R\$ 11000 a 13000
- > R\$ 13000

Linhas do Metrô

- AMARELA
- AZUL
- LILAS
- PRATA
- VERDE
- VERMELHA

Outra estratégia de superação da fragmentação adotada pelas empresas é o formato do condomínio residencial vertical, que não representa uma novidade nas construções da região, mas devido ao tamanho mínimo das unidades disponíveis a multiplicação da propriedade é explorada ao máximo nesses empreendimentos. Além do condomínio vertical intensificar o uso da terra, ele possibilita a redução sistemática dos custos, dentro da perspectiva de padronização e da produção em escala, representando economia também no canteiro de obra, aumentando assim a margem de lucro do investidor.

Mesmo com terrenos reduzidos, todos os empreendimentos se caracterizam como “condomínios-clubes”, como demonstrado no capítulo anterior. Porém se utilizam áreas que, em modelos de condomínios antigos e existentes⁴⁵ há décadas na região, não foram tão intensamente ocupadas, como a laje de cobertura, explorada ao máximo nos lançamentos atuais. Do grupo analisado o único que não oferece piscina e tem o programa de áreas comuns reduzido é o Paulicéia, o único que também se trata de um *retrofit*, o que nos leva a concluir que este é um modelo pouco interessante de incorporação para a região, que necessita do apelo do “condomínio-clubes” para ser viabilizado economicamente.

A República se caracteriza por ser um bairro consolidado e, à primeira vista, pode passar a impressão que ocorra a falta de terrenos disponíveis representando uma desvantagem ou barreira para a incorporação de novos edifícios. Porém, como podemos observar no gráfico 6, o distrito lidera o ranking dos bairros com o maior número de notificações de imóveis ociosos pela prefeitura para aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC). Complementar à essa informação observou-se ao longo deste trabalho que praticamente todos os lançamentos imobiliários, com exceção do Paulicéia e do Smart Santa Cecília, foram construídos em terrenos onde funcionavam estacionamentos rotativos (ver figuras 39-49), que pelo Plano Diretor de 2014 não

⁴⁵ Com exceção do Edifício Louvre, o primeiro de São Paulo a oferecer piscina comunitária em um condomínio vertical, os edifícios ícones da República não possuem área de lazer completa ou acesso à sua cobertura. Essa área geralmente é ocupada pelo apartamento do zelador, por apartamentos tipo “cobertura” ou como base para antenas de telecomunicações.

configuram atividade econômica que não necessita de edificação⁴⁶, o que os tornam passíveis de notificação por não cumprirem função social da propriedade.

Gráfico 6: Distribuição territorial dos imóveis notificados em 2018, por categorias que caracteriza ociosidade

Fonte: Disponível em <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br> acessado em 17/12/2018.

⁴⁶ DECRETO Nº 55.638/14. Capítulo 2. Seção I. § 2º O estacionamento rotativo de veículos não será considerado como atividade econômica que não necessita de edificação.

Figura 39: antes e depois Edifício Mood

janeiro 2010

fevereiro 2018

Figura 40: antes e depois Edifício Downtown São João

fevereiro 2010

fevereiro 2018

Figura 41: antes e depois Edifício SP New Home

fevereiro 2010

novembro 2017

Figura 42: antes e depois Edifício Vibe

janeiro 2010

novembro 2017

Figura 43: antes e depois Edifício Downtown República

janeiro 2011

fevereiro 2018

Figura 44: antes e depois Edifício Downtown São Luís

janeiro 2011

novembro 2017

Figura 45: antes e depois Edifício Aurora Paulista

janeiro 2010

fevereiro 2018

Figura 46: antes e depois Edifício BKO Arouche

janeiro 2010

dezembro 2017

Figura 47: antes e depois Edifício Cyrela InSPired

janeiro 2010

julho 2017

Figura 48: antes e depois Edifício Urban Resort

janeiro 2010

novembro 2017

Figura 49: antes e depois Edifício Helbor Trend Higienópolis

janeiro 2010

novembro 2017

O processo que vem ocorrendo no centro de São Paulo deixa claro que a condição da terra como barreira ou como impulso não é estática. É uma condição em constante movimento, que apresenta alternâncias de acordo com a articulação do mercado e de seus interesses. A afirmação de Jaramillo de que a terra central se apresenta como barreira para o investimento por ser cara e fragmentada é pertinente, mas se sustentou até certo ponto. O momento dessa inflexão é o momento em que são criadas condições para realização de mercadorias imobiliárias que justificam apropriação de terrenos antes considerados poucos viáveis.

Essa articulação do mercado só é possível, como enfatiza Lefebvre, pelo caráter de mercadoria que a terra possui, dotada de valor de troca. Ao fazer a afirmação anterior, Jaramillo não considera essa alternância, coloca a terra central como barreira de forma absoluta, ignorando as transformações do mercado perante o contexto de espacial e temporal, além do papel do Estado nas condições dadas para superação de barreiras.

A ressignificação torna-se essencial para atrair investidores e para se capturar maior renda imobiliária através de alcance de preços de monopólio, na definição de Karl Marx: “entendemos por preço de monopólio o determinado apenas pelo desejo e pela capacidade de pagamento dos compradores, sem depender do preço geral de produção ou dos valores dos produtos” (MARX, 1988, p.1027). O excedente desse preço sobre o valor do produto realiza importante lucro suplementar, que se converte em renda e desta forma pertence aos proprietários dos capitais envolvidos na produção, contribuindo para reforçar a ideia do Centro como uma nova fronteira.

3.2. Novos apartamentos para quem?

O título deste subcapítulo é umas das perguntas fundamentais que moveram, desde o início, o trabalho proposto. Quem são as pessoas que estão ocupando os novos edifícios? Ainda sob o argumento do pouco distanciamento histórico e perante a limitação de tempo do programa de mestrado, a pesquisa de campo efetuada não ambiciona uma resposta em formato de indicadores socioeconômicos, e justamente por isso elegeu-se a aplicação de um questionário misto, com algumas questões

múltipla escolhas e outras questões abertas, conformando entrevistas com roteiro semiestruturado.

Antes de se chegarmos ao formato final do questionário foram efetuadas 30 aplicações-teste, momento em que também se observou em quais prédios seria mais eficiente para abordar os moradores. Foram eleitos os edifícios entregues há mais de seis meses: Paulicéia, Downtown São Luís, Vibe República, Mood e Downtown São João. Ao todo foram entrevistados 82 moradores com o auxílio de mais três pesquisadores contratados pela autora. A análise foi feita a partir da identificação de padrões de respostas - nas questões abertas - tabuladas no programa Excel, com o apoio da ferramenta Google Forms, gerando gráficos e porcentagens (ver apêndice 1).

Além de buscar classificar os moradores como proprietários ou locatários e compreender a efetivação da ideia de investimento exaltada pela publicidade, para guiar o desenvolvimento do questionário foram utilizadas as categorias identificadas no capítulo dois: exaltação da localização; presença de bicicletas; ideia de sofisticação; e apelo jovem. Dessa forma, foram elaboradas questões acerca da importância da localização, uso dos meios de transporte, categorias socioeconômicas e faixa etária dos novos moradores.

A maior diferença numérica da pesquisa deu-se na relação do morador com o imóvel: apenas 26,8% dos entrevistados são proprietários enquanto 73,2% são inquilinos. Para 69,6% dos proprietários-moradores, este não é o primeiro imóvel adquirido. Apesar da maioria (81%) dos entrevistados deste grupo não considerar a compra do imóvel como investimento financeiro, no sentido da expectativa de uma valorização futura, existe coerência nesses resultados com os anúncios que destacavam o empreendimento como uma possibilidade de investimento, que se dá através do aluguel. Muitos proprietários-locadores dos imóveis comercializados vislumbraram em sua compra uma fonte de rendimento, resgatando e reforçando o caráter de “vocação rentista”⁴⁷ do Centro de São Paulo.

⁴⁷ Na primeira metade do século XX, os edifícios verticais da cidade localizados no Centro tinham o aluguel como modalidade de renda, reforçados pelo marco da Lei do Inquilinato, promulgado em 1942.

Aproximadamente um terço dos moradores entrevistados (29,3%) já morava na região antes de se mudar para o novo apartamento, enquanto a maioria (70,7%) são novos habitantes do bairro. A proximidade com o trabalho foi apontada como o principal motivo para mudança (59,2%), seguido de identificação com o bairro (50,7%). Somente duas pessoas citaram como motivação os valores atraentes de aluguel ou de venda. A localização dos empreendimentos foi exaltada por quase todos os entrevistados (75 de 82, em números absolutos) como a característica que mais lhe agradam.

No geral, os moradores utilizam serviços oferecidos no bairro, sendo os mais citados: hortifrúti, padaria, mini-mercado e *petshop*. Em menores números, porém ainda consideráveis, foram citados os equipamentos e serviços de lazer e entretenimento, tão exaltados pela publicidade, como os bares, praças, restaurantes, cinemas e teatros. Durante essa questão notou-se como queixa a falta de *shoppings centers* e supermercados maiores na região, que são buscados fora do bairro e em alguns casos, recorre-se aos aplicativos de compras e entregas domiciliares. O maior número de moradores que buscam serviços fora são os residentes do Downtown São Luís, justamente um dos empreendimentos mais isolado do recorte proposto, reforçando a ideia de localidades dentro do bairro citada no subcapítulo anterior.

Se as entrevistas, de certa forma, confirmam a localização como fator de valorização dos empreendimentos, não se pode dizer o mesmo em relação ao uso das bicicletas: o meio de transporte só foi citado por 5 entrevistados, que tem entre 25 e 33 anos, como principal meio de locomoção. Por mais que a região ofereça uma grande rede de mobilidade e modais, o automóvel particular, que inclui táxis e serviços de motorista por aplicativo, foi apontado como principal meio de transporte por 61% dos entrevistados, os quais configuram um quadro relativamente jovem, entre 25 a 50 anos. Em seguida foi citado a locomoção por metrô (32,9%), a pé (13,4%), bicicleta (6,1%) e, surpreendentemente, por último o ônibus (3,7%). A região apresenta farta rede de corredores de ônibus e dois movimentados terminais - Princesa Isabel e Bandeira - porém a grande diferença da preferência pelo metrô confirma o destaque dado à Linha Amarela no capítulo 1, além da presença da consolidada Linha Vermelha.

Como explorado no capítulo anterior, os equipamentos oferecidos pelo condomínio e a estratégia do discurso de sofisticação colaboram para legitimar os

valores das unidades comercializadas, efetivando os empreendimentos como produto voltado para o público de renda média e média alta. Dentro do grupo dos entrevistados esse dado é confirmado: foi identificado alto nível de escolaridade (91,5% dos entrevistados tinham nível superior completo), maioria de brancos (56,1%) e 72,8% apresentam renda familiar acima de 6 salários-mínimos, dos quais 32,1% estão acima de 10 salários mínimos⁴⁸, podendo ser classificados como classe B2 e B1⁴⁹.

Dos proprietários, que foram minoria dos entrevistados, a principal forma de pagamento foi a vista (56,5%), seguido por financiamento bancário (30,4%) e parcelamento direto com a incorporadora (13%). Presente em três diferentes faixas de renda, o pagamento a vista foi o método mais utilizado por proprietários com renda familiar acima de 10 salários-mínimos (ver gráfico 7). Nesta faixa de renda também se concentra a maior parte dos proprietários, em relação aos apartamentos alugados a renda se distribui de forma mais homogênea (ver gráfico 8).

FAIXA DE RENDA POR FORMA DE PAGAMENTO

Gráfico 7: relação faixa de renda (em s.m.) x forma de pagamentos (números absolutos).

Gráfico produzido pela autora.

⁴⁸ Para a pesquisa foi considerado valor de R\$954,00 salário para um salário-mínimo.

⁴⁹ Classificação baseada no Critério Brasil da Associação Brasileira de Empresas de Pesquisa (ABEP) de 2016, em que B1 corresponde à uma média salarial familiar de R\$9254,00 e B2 corresponde à R\$4852,00.

Relação com imóvel por renda

Gráfico 8: relação do imóvel (números absolutos) x faixa de renda (em s.m.).

Gráfico produzido pela autora.

Em relação ao condomínio, verificou-se que a piscina e academia são os equipamentos mais usados (67,5% e 64,9% respectivamente) pelos moradores com uma frequência de 3 vezes na semana (53,9%), seguidos de lavanderia (57,1%), citado por alguns entrevistados como a única opção para lavagem de roupa por não possuírem máquina em casa, confirmando a ideia de unidade “minimalista” pregada por alguns anúncios. Vale destacar a relação destes equipamentos com empreendimentos voltados para as classes mais altas não só pela ideia de sofisticação, mas também por serem itens que encarecem a taxa de condomínio. Por exemplo, no edifício Downtown São João, para um apartamento de apenas 42m² é cobrada uma taxa média de R\$650,00. O Mood segue os mesmos valores, para um apartamento equivalente, de 46m², são cobrados R\$700,00.

Outra estratégia que se efetiva dentro do grupo entrevistado é o apelo jovem: 3/4 dos entrevistados estão abaixo dos 42 anos e 31% tem entre 18 e 30 anos. A maioria não tem filhos (70,7%) e vive com mais uma pessoa (42,7%) ou sozinho (28%), o que condiz com os tipos de apartamentos mais citados: *studio* e de 1 dormitório somam 55%. Porém 40,2% dos entrevistados ocupam apartamentos com 2 dormitórios, o que se deve à grande maioria dos entrevistados residirem em dois dos empreendimentos que contemplam grande variedade de unidades.

O maior número de entrevistados (62%) pertence aos edifícios Mood e Downtown São João, entregues em 2013 e 2014 respectivamente, pois são esses os prédios mais consolidados e que, notadamente, possuem o maior número de moradores. Os edifícios entregues⁵⁰ da “nova leva”, considerando as categorias de valores do subcapítulo 1.2 e arquitetônicas do item 2.3, possuíam sinais de baixa ocupação, mesmo passado quase um ano de finalização das obras. No caso do Paulicéia especula-se que das 75 unidades produzidas somente 25 foram comercializadas e 50 ainda pertencem aos incorporadores, que estariam “aguardando a região melhorar mais”, como declarou o zelador responsável pelo condomínio à autora. A situação de ocupação do Vibe foi constatada em observação noturna: em diferentes horários e semanas o número de apartamentos “acesos” não passou de 40, mesmo com 246 unidades disponíveis. O Downtown São Luís se destaca por apresentar um fenômeno único dentro deste quadro: o “menor apartamento do Brasil”, como foi anunciado, se efetivou como “hotel”, termo usado pelos usuários abordados para responder aos questionários e também pelo porteiro/recepcionista através de uma conversa por interfone.

Em relação ao Downtown São Luís ser reconhecido como um hotel, como exposto anteriormente, não foram identificadas placas ou qualquer indicação na fachada de que ali funciona um hotel, assim como não há uma recepção formal. Após buscas na internet, encontrou-se anúncios de apartamentos em sites de aluguel de temporada como Airbnb e Booking.com. Essa abordagem de exploração rentista do empreendimento é coerente com o histórico da Setin, que passou a atuar no ramo hoteleira na década de 1990, como estratégia para enfrentar a crise econômica em que o país se encontrou no início dos anos 1990 com o Plano Collor. A empresa construiu o primeiro hotel “long-stay”⁵¹ de São Paulo junto à rede hoteleira francesa Accor. Hoje a empresa administra quatro hotéis na cidade.

⁵⁰ Trata-se aqui dos já citados edifícios Paulicéia, Downtown São Luís e Vibe República, empreendimentos entregues até o fechamento da pesquisa de campo.

⁵¹ O sistema “long stay” nada mais é do que oferecer apartamentos pequenos, já decorados, com serviços básicos inclusos com contratos curtos. Esse sistema transforma as construtoras e incorporadoras em administradoras também, já que elas constroem o prédio e passam a vender e

Ampliando o raio das buscas foram encontrados anúncios de apartamentos também de outros edifícios que estão inseridos na área estudada (ver tabela 4). Os valores das diárias anunciados variam entre R\$100,00 e R\$239,00, o que significa que, por mês, pode-se atingir valores que ultrapassam R\$7000,00⁵² para um imóvel de apenas 18m², como no caso do Downtown São Luís, representando um salto significativo na intensificação da exploração rentista dos imóveis da região e da cidade como um todo. Segundo uma entrevistada, os valores altos são justificados pelos equipamentos oferecidos pelo condomínio: “Meu prédio é alvo de muitos investimentos do Airbnb, portanto os serviços como salão de festas, churrasqueira, lavanderia, faxina, estão sendo cobrados por um preço alto” (depoimento moradora do Vibe República).

Edifício	Site anúncio	Valor diária
Downtown São Luís	Booking Disponível em https://www.booking.com/hotel/br/uotel-downtown.pt-br acessado em 17/12/2018	De R\$117 a R\$ 239
Mood	Airbnb Disponível em https://www.airbnb.com.br/rooms/6464805?guests=1&adults=1 acessado em 17/12/2018	R\$ 160
Vibe	Airbnb Disponível em https://www.airbnb.com.br/rooms/26236828?guests=1&adults=1&s=T6V8HO7Y acessado em 17/12/2018	R\$100
Downtown Praça da República	Airbnb Disponível em https://www.airbnb.com.br/rooms/28558139?guests=1&adults=1&s=T6V8HO7Y acessado em 17/12/2018	R\$130 a R\$150
Aurora Paulistana	Airbnb Disponível em https://www.airbnb.com.br/rooms/31071966?guests=1&adults=1&s=dSDUeMfE acessado em 17/12/2018	R\$139

Tabela 4: Anúncios em sites de aluguel por temporada

Tabela produzida pela autora

alugar diretamente os apartamentos, porém o retorno financeiro só é garantido somente após conclusão das obras.

⁵² Valor baseado na multiplicação de R\$239,00 por 30 dias.

Como citado anteriormente, grande parte dos entrevistados (73,2%) vivem em apartamento alugado, e destes, a maioria (61,7%) havia fechado contrato de aluguel não-convencional (por meio de corretora de imóveis), que inclui a modalidade de aluguel por temporada. Este número corresponde aos 54,7% de apartamentos alugados já mobiliado, que nos leva a concluir que este nicho (aluguel por temporada) surge na região como uma opção contundente e mais rentável para o comprador-investidor.

A notória diferença de ocupação entre os edifícios das “primeiras-levas”, que ainda não carregavam tantos apelos simbólicos e apresentavam valores mais baixos, nos levar crer que estes eram mais factíveis perante a relação entre período econômico e público que se pretendia atingir. Os edifícios entregues recentemente estão mais vazios e nos levam a concluir que, muito provavelmente, tiveram suas vendas afetadas pela crise ao longo de sua construção.

A autora não teve acesso aos números oficiais de vendas dos empreendimentos compreendidos no recorte proposto. A fronteira urbana, envolve, na maioria das vezes, uma proposta de transformação na distribuição espacial das classes sociais. Assim, podemos presumir que esta proposta inclui grau considerável de risco e, não raro, não são poucos os empreendimentos imobiliários que não proporcionam o resultado esperado do ponto de vista da remuneração, da velocidade de vendas ou mesmo da possibilidade de venda. Porém, como colocados em subcapítulos anteriores, as empresas apresentam procedimentos e estratégias que vislumbram a redução destes riscos, e dificilmente o sobre lucro não está garantido, como aponta Daniel Sanfelici no trecho a seguir:

“Se é nas fronteiras urbanas que é possível a apropriação de um sobre lucro, em função de uma renda potencial, também é nelas que o risco cumpre um papel mais relevante. Todavia, o que devemos também saber a respeito do que Queiroz Ribeiro (1997) denominou “a moderna incorporação imobiliária” é seu esforço, fundamentado em pesquisa e cálculos cada vez mais minuciosos e precisos, para minimizar riscos. Se, por uma fronteira, a área inevitavelmente apresenta mais riscos, os procedimentos adotados pelas empresas (e que envolvem o uso maciço da publicidade) reduzem esses riscos. Nesse sentido, longe de ser um “tiro no escuro”, a fronteira urbana avança com toda a precaução econômica da qual pode dispor hoje o capital incorporador, o que garante o retorno lucrativo dos investimentos. Nesse sentido, as empresas possuem uma sensibilidade muito aguda a respeito dos espaços pelos quais podem avançar e obter sobre lucros. (SANFELICI, 2009, p.117)

Vale destacar que, mesmo se ocupadas, ao somar as unidades lançadas dos empreendimentos – por volta de 3mil unidades - analisados neste trabalho o resultado ainda seria irrelevante para se discutir o adensamento populacional da região e poderíamos considerar o adensamento da propriedade como fator de relevância desta conta. Porém o aumento da população é uma tendência observada (ver tabela 1) no censo de 2010 e reforçada pelo Informe Urbano Número 2⁵³, lançado pela Prefeitura de São Paulo em 2011, o qual constata que a área mais consolidada da cidade, com destaque para o Centro, voltou a registrar taxas positivas de crescimento populacional.

3.3. Mudanças em curso: contradições do “retorno” ao centro

Mesmo que os novos moradores dos edifícios construídos recentemente não conformem uma massa significativa para se discutir adensamento populacional ou até mesmo alteração de perfil socioeconômico da região, é inegável o impacto de um novo edifício nos seus arredores no contexto da região central. Além da construção em si, que contrasta com seus vizinhos pelo estilo arquitetônico e condições de preservação, esta nova camada é conformada por condomínios impregnados de signos que representam uma transformação. Porém, neste subcapítulo ambiciona-se refletir sobre até que ponto os discursos se efetivam, como repercutem na paisagem de uma paisagem carregada de contradições.

Ao mesmo tempo em que o estilo de vida no centro é idealizado e exaltado, podemos notar estratégias das próprias incorporadoras para driblar os inconvenientes que a região pode apresentar aos seus negócios. Por exemplo, a frase de destaque na primeira página do site oficial do Vibe é “Viva intensamente o Novo Centro”, dando ênfase para a renovação urbana que o centro está sofrendo. Apesar de oferecer três pontos comerciais em seu térreo, onde funciona um estande de vendas do empreendimento, a esquina movimentada em que se localiza é pouco explorada pelo projeto, e a maior parte de sua fachada é um muro alto que faz com

⁵³ Disponível em https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/Informes_Urbanos/2.pdf acessado em 17/11/2018.

que o condomínio se volte para si mesmo. Outro exemplo é o Smart Santa Cecília que, para enfrentar a questão do “Minhocão”, também se utiliza de partido arquitetônico para driblar a via elevada. Como explicou Ricardo Moraes, diretor comercial da incorporadora MAC, ao jornal Folha de São Paulo: “as unidades não ocupam os três primeiros andares do prédio, onde ficam seis lojas e as vagas de garagem” (Folha de São Paulo, 2017). O Urban Resort já carrega em seu nome sua proposta: um condomínio que oferece atividades de lazer e entretenimento para seus moradores, como se fossem hóspedes de um hotel afastado de um centro urbano. A disparidade de cenários entre a cidade no entorno do edifício e seu interior é citado por uma moradora entrevistada do Edifício Mood, que declarou: “Quando se entra no condomínio, nem parece que está em São Paulo, é outro universo”.

Em contraposição à exemplos de condomínios da região, lançados durante o *boom* imobiliário das décadas de 1950 e 1960, em que haviam galerias comerciais no térreo, como o Copan ou Metrôpole, os edifícios atuais não estabelecem uma relação de conexão com a cidade. A imagem que se constrói do centro da cidade, em muitos casos, se contradiz com a proposta do condomínio a ser comercializado, seguindo a tendência da produção imobiliária geral de São Paulo – e do país – em que ocorre crescente privatização das atividades cotidianas.

Outro ponto em que os edifícios novos se destacam dos existentes é o valor se seu aluguel, citado em muitas ocasiões pelos entrevistados como muito acima da média. Um apartamento mobiliado do Downtown Republica de 28m² é anunciado por até R\$2700,00⁵⁴ por mês, enquanto um apartamento equivalente, de 30m² e semi mobiliado, localizado também em frente à praça, é oferecido a R\$900,00⁵⁵. Ao analisarmos o gráfico de preço do aluguel por m² da República (ver gráfico 9), anunciados no portal Zap Imóveis, podemos notar o aumento constante dos aluguéis

⁵⁴ Anúncio do portal Zap Imóveis. Disponível em https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+apartamento+1-quarto+republica+centro+sao-paulo+sp+28m2/ID-21585630/?paginaoferta=5?__zt=ad:ldp, acessado em 15/01/2019.

⁵⁵ Anúncio do portal Zap Imóveis. Disponível em https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+republica+centro+sao-paulo+sp+30m2/ID-19254543/?paginaoferta=7?__zt=ad:ldp, acessado em 15/01/2019.

a partir de 2011 com um pico de crescimento em 2018, que coincide com o ano de maior número de conclusão de obras dos empreendimentos estudados.

Gráfico 9: evolução do preço do aluguel por m² nos bairros da República e Itaim Bibi

Fonte: Índice FipeZap

O aumento do aluguel é um dos principais fatores responsáveis pelo processo de gentrificação, que afetaria principalmente grupos vulneráveis que vivem na região da República, tais como integrantes dos movimentos de luta pela moradia, usuários de droga, moradores de rua, prostitutas, que encontram no centro da cidade serviços e infraestruturas muitas vezes ausentes na periferia. Porém, o que podemos notar no caso estudado é uma alteração de população limitada, no sentido da tradicional “substituição de classe” conceituada pela inglesa Ruth Glass⁵⁶. Em relação a alguns índices socioeconômicos pode-se verificar o crescimento de ocupações de edifícios abandonados pelos movimentos populares de luta por moradia na região central,

⁵⁶ O termo gentrificação foi cunhado pela socióloga britânica Ruth Glass para caracterizar o enobrecimento do território atrelado ao fenômeno de revalorização do centro de Londres, no qual identificou-se a modificação do perfil social de seus habitantes na década 1960.

saltando de 42 edifícios ocupados, em 2013, para 70, em 2018⁵⁷. Os dados publicados pelo Mapa da Desigualdade 2016⁵⁸, elaborado pela Rede Nossa São Paulo, apontam a República como o segundo bairro que mais concentra população em situação de rua, atrás somente da Sé. O aumento dos índices de ambos os casos – ocupações e moradores de rua - deve-se, principalmente, ao contexto de crise econômica ocorrida a partir de 2014. O Mapa da Desigualdade também destaca o bairro como o líder em relação à ocorrência de óbitos pela síndrome da imunodeficiência adquirida (AIDS), atrelada ao alto número de prostitutas e travestis, grupos ainda mais expostos à contaminação pelo vírus do HIV.

Ou seja, não se pode afirmar, por enquanto, que ocorre um processo de gentrificação na região estudada. Porém, para esta pesquisa, trabalhou-se com a ideia de uma gentrificação em perspectiva, visto que o fenômeno é um dos conceitos constituintes da fronteira urbana e é vislumbrado em todo o processo da produção dos significados que envolvem o retorno da atividade imobiliária para a região e o processo de renovação urbana em curso. O apelo à juventude da publicidade aponta na direção de uma nova classe que ocupa este lugar: mais jovem, moderna, branca e de alto poder aquisitivo. Nota-se que, mesmo ao longo dos anos, nas matérias analisadas de 2011 até 2017, o discurso que se mantém é o da expectativa de “melhora” da área central de São Paulo e o uso dos tempos verbais no futuro, em que se exalta a alteração do cenário no sentido da população, mas também do consumo, como por exemplo “é provável que surja todo um comércio voltado para a classe média-alta” ou “que vai melhorar a oferta de serviços e a própria segurança”.

Smith também ressalta o peso das mudanças demográficas e do estilo de vida vivenciado em uma região no processo de renovação urbana, articulando o movimento do capital, os incentivos públicos e comportamentos de consumo, relações identificadas no caso estudado. Para o autor,

⁵⁷ Dados da Secretária Municipal da Habitação. Disponível em

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao> acessado em 21/01/2019.

⁵⁸ Disponível em <http://www.nossasaopaulo.org.br/arqs/mapa-da-desigualdade-completo-2016.pdf?v=1> acessado em 17/01/2018.

“A importância das questões demográficas e de estilo de vida parece ser fundamental na determinação da forma superficial assumida pela reestruturação, em vez de explicar a ocorrência da transformação urbana. Em vista do movimento do capital em direção às áreas centrais, e a ênfase nas funções executivas, profissionais, administrativas e de gestão, assim como outras atividades auxiliares, as mudanças demográficas e de estilo de vida podem auxiliar a explicar por que ocorre a proliferação de cafés chiques em vez de Harry Johnsons, de butikues de roupas de grife e gourmet shops requintados em vez de mini-mercados, de placas da American Express em vez de placas “aceitamos apenas dinheiro” (SMITH, 2007, pág.27).

Nos últimos anos pode-se sentir uma leva de inauguração de serviços de alto valor agregado no distrito da República, como restaurantes e bares “da moda”. São inúmeros exemplos de estabelecimentos desse caráter que, em muitos casos, tem sua inauguração alardeada pela mídia e grandes nomes da culinária paulistana por trás, como o caso da padaria do chef de cozinha Olivier Anquier no térreo do Edifício Esther e seu restaurante na cobertura do mesmo, ou da famosa Casa do Porco, restaurante instalado na esquina da Rua Araújo x Rua General Jardim, onde antes se encontrava um mercado da rede popular Econ (ver figura 50). Além de serviços gastronômicos, a região vem atraindo galerias de arte (ver figura 51), centros culturais, casas noturnas (ver figura 52), hortifrútis orgânicos (ver figura 53), barbearias, livrarias (ver figura 54), feiras e festas de rua.

Figura 50: antes, o supermercado da rede Econ, e depois restaurante Casa do Porco

Figura 51: Exterior e interior da Andreus Galeria, especializada em jovens artistas

Figura 52: Terraço da casa noturna Tokyo, inaugurada em 2018, que ocupa os 9 andares de um prédio anteriormente desocupado na Rua Major Sertório.
Fonte: Disponível em www.catracalivre.com.br acessado em 13/01/2019.

Figura 53: Hortifrúti orgânico inaugurado em 2018
Fonte: Disponível em www.catracalivre.com.br acessado em 13/01/2019.

Figura 54: Livraria, biblioteca e centro cultural Tapera Taperá instalada na galeria Metrôpole
Fonte: Disponível em www.descubrasp.com.br acessado em 13/01/2019.

Figura 55: Interior do café Modernista, inaugurado no final de 2018
Fonte: Disponível em www.marcelokatsuki.blogfolha.uol.com.br acessado em 13/01/2019.

A nova leva de serviços oferecidos pela região caminha junto aos interesses da nova concepção de empreendimentos imobiliários. Cada vez mais esses serviços adquirem a cara de um público que se aproxima do público colocado como sujeito ideal do “novo centro”. Nesse sentido, a definição de gentrificação marginal de Mathieu Van Crienkingen parece ilustrar bem essa abordagem sobre o tema:

A gentrificação marginal é um processo pelo qual alguns bairros centrais são tomados por uma população jovem, muito escolarizada, mais abastada do que seus antigos moradores, sem serem por isso os ricos da cidade. (VAN CRIENKINGEN, 2006, p.103).

Como enfatiza Silvana Rubino em seu artigo “Enobrecimento urbano”, há uma vertente alternativa que avança no tema da gentrificação de maneira integrada, defendida por Chris Hamnett, para quem deve-se assumir o *rent gap* e a nova classe média gentrificadora como elementos complementares no processo de enobrecimento de uma região. Ou seja, não importa o tamanho do *rent gap* ou da quantidade de gentrificadores, sem esses fatores acontecendo ao mesmo tempo não é possível a gentrificação.

Ao longo das últimas décadas, o retorno das classes média e alta para o centro pode ser considerado uma das estratégias resolutivas para as questões do centro, um dos pilares da “revitalização”, como aponta Lúcia Shimbo:

“De modo geral, as estratégias privilegiaram a promoção de atividades econômicas ligadas ao turismo, à cultura, ao consumo de produtos de luxo bem como a requalificação de construções residenciais a fim de trazer de volta as classes médias, apesar do discurso a respeito da promoção da diversidade social. Ao retorno dessas classes se atribuem as mudanças de imagem por que passará a cidade, o que por sua vez se acredita, irá atrair os investidores privados, sem os quais esses projetos não podem ser bem-sucedidos” (SHIMBO, 2016, pág. 217).

Porém, o que podemos observar em curso é um processo de ressignificação do centro que não passa pelo resgate dos antigos valores do centro tradicional, que objetivava atrair a família de classes médias e altas para a habitar a região e reconstituí-la em quanto importante centralidade. Este fenômeno é visto por especialistas como possibilidade de uma “nova vocação” para a região que solucionará a “degradação” em que o centro se encontra, como defende o economista Paulo Sandroni em declaração à Revista São Paulo, “se recuperar a

centralidade do centro é tarefa inviável, o desafio é encontrar suas novas vocações e ampliá-las” (Revista São Paulo, 2017).

Notas finais

Ao longo do processo de retorno e intensificação da produção imobiliária nota-se o abandono do estigma da degradação que envolvia a República, através de uma nova significação, em que as condições dos terrenos ofertados passam a ser interpretados como impulso à incorporação de novos edifícios. Além de incentivos por parte do Estado, as incorporadoras adotam estratégias projetuais fundamentais para viabilização dos seus negócios, com destaque para o aproveitamento de todos os espaços residuais para áreas comuns e de lazer, e o tamanho reduzido das unidades a serem comercializadas, que acabam por representar a maior valor na correlação entre preço do m² e áreas úteis do imóvel na cidade de São Paulo.

A partir da observação do processo de transformação da região central da cidade de São Paulo é possível verificar o protagonismo da lógica do capital, notadamente através dos empreendimentos imobiliários que apontam na direção da valorização da região. Inicia-se o processo de abandono do estigma da degradação que envolvia a República, através de uma nova significação e condições dadas, em que o distrito se estabelece como um território interessante para investidores.

A paisagem tem se modificado com a atração de novos moradores e distintas situações sociais têm surgido a partir dessas transformações. De certo modo, verificou-se, através da pesquisa de campo, que o público-alvo se efetiva dentro dos limites da amostra atingida: a maioria é formada por locatários jovens, casais ou solteiros, com formação superior, renda acima de 6 salários mínimos. Durante as entrevistas notou-se que este é um público que aparenta não se incomodar com as questões do Centro, aprofundadas pela crise, como ocupações e moradores de rua. As principais queixas envolviam zeladoria urbana e a prostituição também não era apontada como um problema.

Ao mínimo olhar atento é possível identificar que o fenômeno aqui explorado reflete na paisagem da República, mesmo que, ainda, não seja o suficiente para impactar as questões que envolvem as contradições apresentadas pela região.

Dessa maneira, adota-se o discurso de uma “gentrificação em perspectiva”, evocando uma nova vocação para o Centro de São Paulo, partindo de mudanças que caminham junto aos interesses da nova concepção dos empreendimentos imobiliários lançados nos últimos anos.

considerações finais

O fechamento da pesquisa desenvolvida, cujo resultado foi exposto nas páginas acima, pode ser considerado um fechamento relativo. O caminho percorrido até então, impulsionado pela intenção de compreender o processo de retorno e intensificação da produção imobiliária residencial privada para o Centro de São Paulo, permitiu-nos lançar algumas hipóteses, fundamentá-las com algumas evidências, porém, reforçada pela proximidade temporal em que se insere o fenômeno, não forneceu respostas finais absolutas. Assim, para estas considerações devemos retomar algumas questões levantadas ao longo do trabalho, de forma a dar mais coerência ao conjunto de ideias desenvolvidas nos capítulos anteriores.

Após décadas de um processo de desvalorização difundida como “degradação” o Centro de São Paulo chega ao século XXI rodeado de contradições. Como demonstrado no capítulo 1, não faltaram esforços por parte do Estado para atrair novamente o capital privado para a região. A partir da década de 1990, as políticas e propostas, de cunho neoliberal, visavam “revitalizar” a área através da transformação do Centro em, novamente, lar das classes altas. Por muito tempo estes esforços se mantiveram “adormecidos” e não foram suficientes para eliminar as contradições da região. Logo na primeira década do século XXI, sente-se um movimento geral da produção imobiliária, com a expansão da atuação das empresas e novas políticas de financiamento e crédito, que, somadas aos esforços estatais, resultaram em um cenário propício para a consolidação de uma nova fronteira urbana.

Os 18 lançamentos imobiliários identificados no recorte proposto, entre 2007 e 2017, fazem um arco de valores que representa bem o impacto da conjuntura geral, e não somente de propostas e políticas, nesse processo de desbravamento de fronteira: os primeiros empreendimentos, de 2007 e 2009, apresentam valores mais baixos, como pioneiros que tateiam o território, em relação ao período posterior. Este é marcado por representar um salto de escala nos preços, nos projetos e no público-alvo, consagrando o pioneirismo que envolve o avanço de uma nova fronteira urbana.

Dessa maneira, através de estratégias baseadas em alicerces construídos pelo Estado, o setor cria meios de driblar as barreiras que poderiam ser colocadas como impedimento dos investimentos. O Centro, em especial a República, passa a

ser vista como uma região de interesse, que possibilita a apropriação de um sobre lucro, em função de uma renda potencial. Os lançamentos da região atingem seu auge nos anos de 2014 e 2015, quando a crise já estava refletindo na cidade e nos bairros adjacentes. Porém, a produção cai consideravelmente nos anos seguintes, e os últimos dois empreendimentos lançados no período já apresentam queda nos valores do m², sendo um deles destinado ao programa MCMV, indo ao encontro do movimento geral do setor.

Outro sinal do reflexo da crise, como apontou a pesquisa de campo, é o baixo índice de ocupação dos edifícios já entregues. Mesmo sem ter acesso aos dados de vendas das unidades, notou-se que os empreendimentos mais antigos, entregues antes de 2014, estão mais consolidados e ocupados, enquanto os mais recentes ainda se encontram com pouca movimentação, dificultando até mesmo a abordagem de um número equivalente de moradores para as entrevistas.

Porém, como apontou Smith, se uma fronteira representa uma área, inevitavelmente, mais arriscada para se investir, os procedimentos adotados pelas empresas tratam de reduzir esses riscos. Dentre estas estratégias, a publicidade se encontra em um lugar central para valorização e viabilização dos empreendimentos. Ao longo do capítulo 2 foram debatidas e identificadas as categorias, tanto por parte da publicidade quanto da mídia, utilizadas para dar início à um processo de ressignificação da região.

Os produtos – condomínio e unidade – e o bairro passam a carregar símbolos que antes não eram compatíveis com a ideia tradicional da “revitalização”. O apelo jovem, o uso de transportes alternativos, ideia de sofisticação, exaltação da localização e da vida urbana, endossam outras estratégias que se efetivam no território, como a intensificação do uso do solo através de unidade pequenas, praticamente mínimas.

Dentro do grupo entrevistado o público-alvo de certa maneira se efetiva, com um perfil majoritariamente jovem, bem instruído e de alto poder aquisitivo. Mesmo que os novos moradores, até então, não representem um número significativo para a discussão de perfil socioeconômico e de uma gentrificação efetiva, visto que os dados apontam para o aumento de ocupações e moradores em situação de rua, eles conformam uma nova camada que representa sinais de transformação. O cenário

está se alterando: novos serviços de alto valor agregado estão se instalando atraindo um público compatível com o sujeito ideal estampado nos panfletos publicitários.

Ao final deste trabalho, a pergunta que persiste é se essa nova “vocaço”, constrda a partir da produo dos significados, se fechar em um crculo “gentrificador” que teria como resultado um processo de substituio de classes, ou se o fenmeno do retorno da produo imobiliria ao Centro ainda permitir um espao urbano de convivncia e coexistncia entre diferentes classes e pblicos, consolidando a Repblica como espao “democrtico” no corao de So Paulo.

b i b l i o g r a f i a

ALMEIDA, Laura d'Andrada de. Peuc na Operação Urbana Centro. Relatório de Iniciação científica, LABHAB FAU-USP, 2017.

ANITELLI, Felipe. Como nasce um modelo: o projeto de apartamento na cidade de São Paulo. Dissertação de Mestrado. Instituto de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo – São Carlos. São Carlos 2010.

ANITELLI, Felipe; TRAMONTANO, Marcelo. Construir, legislar, burlar: edifícios de apartamentos em São Paulo, 1920-1957. Arquitectos, São Paulo, ano 12, n. 142.01, Vitruvius, mar. 2012 <<http://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/12.142/4268>>.

BEAUREGARD, Robert A. "Trajectories of neighborhood change: the case of gentrification". In: Environment and Planning , 1990.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. De Volta a Cidade - Dos Processos de Gentrificação às Políticas de Revitalização dos Centros Urbanos, São Paulo: Annablume. 2006.

BOURDIEU, Pierre. As Estruturas Sociais da Economia. Campo das Letras Editores S.A., Porto, 2006.

CYMBALISTA, R., TSUKUMO, I. T., MENEGON, N. M. & BROSE, M. (2008). Políticas públicas para o Centro: controle social do financiamento do BID à Prefeitura Municipal de São Paulo. São Paulo: Instituto Polis.

FELDMAN, Sarah. Planejamento e zoneamento: São Paulo 1947-1972. São Paulo: Edusp, 2005.

FIX, Mariana. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese de doutorado - UNICAMP, 2011.

FURTADO, Carlos Ribeiro. "Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação". In: Cadernos Metrópole v.16. São Paulo: Educ, 2014.

GLASS, Ruth. London: aspects of change. London: MacGibbon & Kee, 1964.

HAMNETT, Chris. Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001. In: Urban Studies, 2003.

HAMNETT, Chris. "The blind men and the elephant: the explanation of gentrification". In: Transactions of the Institute of British Geographers, New Series, Vol. 16, nº 2, 1991.

HARVEY, David. A condição pós-moderna. São Paulo: Loyola, 1992

HARVEY, David. Cidades Rebeldes. São Paulo, Martins Fontes, 2014.

HARVEY, David. "O direito à cidade". Disponível em: <http://revistapiaui.estadao.com.br/edicao-82/tribuna-livre-da-luta-de-classes/o-direito-a-cidade> > acessado em 20/03/2015.

HARVEY, David. Os limites do capital. São Paulo: Boitempo, 2013.

JARAMILLO, Samuel." Las formas de produccion del espacio construído em Bogotá.". CEDE.Universidad de los Andes. Bogotá, Colombia.

JOSÉ, Beatriz Kara. A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

KLINK, Jeroen; DE SOUZA, Marcos Barcellos. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. Cadernos Metrópole. v. 19, n. 39, 2017.

LEFEBVRE, Henri. "O capital e a propriedade da terra", in A cidade do capital. Rio de Janeiro: DP&A, 1969.

LEFEBVRE, Henri. A vida cotidiana no mundo moderno. São Paulo: Ática, 1991.

LÉVI-STRAUSS, Claude. "A gesta de Asdiwal", in Lévi-Strauss, et.al. (Orgs.). Mito e Linguagem Social, Ensaios de Antropologia Estrutural. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 1970.

LEY, David. The New Middle Class and the Remaking of the Central City. Oxford University Press, 1996.

MARX, Karl. O Capital, Livro I, volume I. São Paulo: Nova Cultural, 1988.

ROCHA, Everardo. Magia e Capitalismo: um estudo antropológico da publicidade. São Paulo: Brasiliense, 1995.

ROSSETTO, Rossela. Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas – São Paulo – 1945-1964. Tese de Doutorado. São Paulo, FAU-USP, 2002.

RUBINO, Silvana. “Enobrecimento urbano”. Mimeo, S/D.

RUBINO, Silvana. “Gentrification: notas sobre um conceito incômodo”. In: SCHICCHI, M. C. S. & BENFATTI, D. (orgs.). Urbanismo: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro. Campinas, PUCCAMP/PROURB, 2003.

RUFINO, Beatriz. A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. Tese de Doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

RUFINO, Beatriz. “Financeirização do Imobiliário e transformações na produção do espaço: especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulistana”, 2017

RUFINO, Beatriz. SHIMBO, Lúcia. “ Financeirização de condominialização: um olhar sobre as transformações na produção e na propriedade da habitação no Brasil”. Contested Cities, Madrid, 2016.

SANCHEZ, Fernanda. Cultura e Renovação Urbana: a cidade mercadoria no espaço global. In: Espaço e Cidade: conceitos e leituras. Rio de Janeiro: 7 letras, 2007.

SANFELICI, D. A produção do espaço como mercadoria: novos eixos de valorização imobiliária em Porto Alegre-RS. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, 2009.

SANFELICI, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. Eure, v. 39, n. 118, 2013.

SHIMBO, Lucia. “O aquecimento imobiliário e o mercado de habitação na área central de São Paulo (2001-2010)”. In: EURE vol.39, n.117. Santiago, 2013.

SLATER, Tom, “Gentrification of the City”. In: BRIDGE, Gary e WATSON, Sophie (Eds.), The New Blackwell Companion to the City, versão digital, 2011

SMITH, Neil, *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. London/ New York: Routledge, 1996

SMITH, Neil. “A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global”. In: BIDOU-ZACHARIANSEN, C.; HIERNAUX-NICOLAS, D.; RIVIÈRE d’Arc, H. (orgs.). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.

SMITH, Neil. “Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano”. In: *Espaço e Tempo*, Nº 21 . São Paulo . GEOUSP , São Paulo, 2007.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. *A identidade da metrópole – a verticalização em São Paulo*. HUCITEC/EDUSP, 1994.

TONE, Beatriz B. *Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício*. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2010.

VAN CRIENKINGEN, Mathieu. “A cidade renasce! Formas políticas e impactos da revitalização residencial em Bruxelas” In: Bidou-Zachariasen, C. *De volta à cidade*. São Paulo: Annablume, 2006.

VILLAÇA, Flavio. *A segregação urbana e a justiça*. In: *Revista brasileira de Ciências Criminaris*, ano 11, no.44. São Paulo, 2003.

VILLAÇA, Flavio. *A responsabilidade das elites e a decadência dos centros do Rio e de São Paulo*, 1996. Disponível em: <http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/centro96.pdf>. Acessado em 20/06/2015.

VILLAÇA, Flavio. *A produção e o uso da imagem do centro da cidade: o caso de São Paulo*, 1993. Disponível em: <http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/sinop93.pdf>. Acessado em 20/06/2015.

ZUKIN, S. “Paisagens urbanas pós-modernas: mapeando cultura e poder”, in ARANTES, A. *O espaço da diferença*. Campinas, Papirus.2000.

SANTOS, César R. Simoni, “Da Urbanização do Território ao Urbanismo da Requalificação dos Espaços Centrais”, In “Geousp: espaço e tempo”, *Revista de*

Pós-graduação do Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo, São Paulo, FFLCH/USP. N. 24. 2008. pp. 28-49.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil: capital e propriedade fundiária, in: *Marxismo e urbanismo capitalista*. FORTI, Reginaldo. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979, pp. 55-80.

TOPALOV, Christian. *Les Promoteurs immobiliers: Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. Paris: Editora Mouton, 1974. Topalov, C. et al. (2014). *A aventura das palavras da cidade, através dos tempos, das línguas e das sociedades*. São Paulo: Romano Guerra.

apêndice I

Resultado das entrevistas - pesquisa de campo

Edifício em que o entrevistado mora:

Local:

82 respostas

Idade:

81 respostas

Gênero:

82 respostas

Até que ano da escola você estudou ou estuda?

82 respostas

Qual faixa de renda, em salários mínimos, corresponde à sua renda familiar

81 respostas

Como você classifica sua cor ou raça?

82 respostas

Tem filhos criança ou adolescente?

82 respostas

Relação com o imóvel:

82 respostas

(APENAS SE ALUGADO) Seu imóvel alugado já estava mobiliado?

61 respostas

(APENAS SE ALUGADO) O seu atual contrato de locação é:

60 respostas

(APENAS SE ALUGADO) Você pensa em renovar este contrato?

60 respostas

Se não, porque?

Das 10 respostas negativas, 1 aguarda o término de um projeto e 9 acham o valor do aluguel muito alto.

Tamanho do imóvel

82 respostas

Você moraria em um condomínio que não oferecesse os mesmos serviços do atual, porém com uma unidade maior, na mesma região?

82 respostas

Há quanto tempo você mora nesse imóvel?

81 respostas

Número de moradores

82 respostas

Como ficou sabendo do condomínio que mora hoje?

70 respostas

Se é proprietário, qual tipo de pagamento efetuado para compra do imóvel?

23 respostas

Se é proprietário, este é seu primeiro imóvel adquirido?

23 respostas

O que mais gosta no apartamento/condomínio?

82 respostas

Dentre os serviços oferecidos e áreas comuns presentes no seu condomínio, com que frequência você os frequenta na semana?

77 respostas

Com que frequência?

76 respostas

Morava na região antes de se mudar para o imóvel?

82 respostas

Se mora há pouco tempo na região, qual a principal motivação da mudança?

71 respostas

Qual meio de transporte mais utiliza?

82 respostas

Em sua opinião, morar na região é:

82 respostas

anexo I

Clipping de matérias e artigos sobre o tema da pesquisa

Tabela de resumo e fonte das matérias

Mídia	Título	Acesso	Data
Estado de São Paulo	“Centro vai ganhar mais de 2,2 mil novos empreendimentos imobiliários”	http://economia.estadao.com.br/noticias/negocios,centro-vai-ganhar-mais-de-2-2-mil-novos-empreendimentos-imobiliarios,77376e	26/07/2011
Exame	“Onde os paulistanos querem morar no Centro de SP”	http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/onde-os-paulistanos-querem-morar-no-centro-de-sp/	10/08/2011
Portal Valor Econômico	“PPP habitacional prevê 10 mil empreendimentos no centro de SP”	http://www.valor.com.br/brasil/2721706/ppp-habitacional-preve-10-mil-empreendimentos-no-centro-de-sp	20/06/2012
Folha de São Paulo	“Prédio moderninho muda cara do centro de São Paulo”	http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2014/06/1463569-predio-moderninho-muda-cara-do-centro-de-sao-paulo.shtml	14/06/2014
Revista são paulo	Centro de SP tem queda de 70% no número de apartamentos vazios	http://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2015/02/1592340-centro-de-sp-tem-queda-de-70-no-numero-de-apartamentos-vazios.shtml	22/02/2015
Folha de São Paulo	“Projetos buscam integrar morador à metrópole”	http://temas.folha.uol.com.br/morar-centro/noticias/projetos-buscam-integrar-morador-a-metropole.shtml?cmpid=softassinanteuol	14/09/2015

Folha de São Paulo	“Espigões dão ar comportado à boemia do Baixo Augusta”	http://temas.folha.uol.com.br/morar-centro/noticias/espigoes-dao-ar-comportado-a-boemia-do-baixo-augusta.shtml?cmpid=softas sinanteuol	14/09/2015
Folha de São Paulo	“No centro das atenções: a região mais bem equipada e menos povoada da cidade volta a atrair moradores, com empreendimentos desenhados para o público jovem”	mídia impressa	14/10/2015
Folha de São Paulo	“No centro velho, ruínas viram prédio novo”	mídia impressa	14/10/2015
Folha de São Paulo	“Área de um, suíte de outro.”	mídia impressa	14/10/2015
Folha de São Paulo	“Circuito criativo: área central virou o endereço preferido de coletivos de arte e design e galerias alternativas; grupos se unem atrás de apoio e mais espaço na cena paulistana”	mídia impressa	14/10/2015
Portal G1	“Terreno de antiga rodoviária da Luz, em SP, receberá moradias populares”	http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2016/03/terreno-de-antiga-rodoviaria-da-luz-em-sp-recebera-moradias-populares.html	16/03/2016
Portal Blasting News	“Governo abre inscrições para compra de apartamentos populares no centro de São Paulo”	http://br.blastingnews.com/sao-paulo/2016/03/casa-propria-no-centro-de-sao-paulo-com-conforto-e-perto-do-trabalho-00837965.html	17/03/2016
Folha de São Paulo	“Reocupação da região por jovens gera onda de aumento de preços”	http://especial.folha.uol.com.br/2016/morar/paulista-centro/2016/05/1766342-	01/05/2016

		reocupacao-da-regiao-por-jovens-gera-onda-de-aumento-de-precos.shtml	
Folha de São Paulo	“Imóveis enxutos a preços acessíveis no centro de SP são perfeitos para investir”	http://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2016/11/1831707-imoveis-enxutos-a-precos-acessiveis-no-centro-de-sp-sao-perfeitos-para-investir.shtml	13/11/2016
Veja São Paulo	“Lançamentos imobiliários pegam carona no processo de valorização da Praça da República”	https://vejasp.abril.com.br/cidades/lancamentos-imobiliarios-praca-republica-centro/	05/12/2016
Portal Agencia Brasil	“Governo inicia obras do complexo habitacional no centro de São Paulo”	http://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2017-01/complexo-habitacional-do-centro-tem-obras-iniciadas-na-capital-paulista	23/01/2017
Estado de São Paulo	“Efervescência é atrativo da região central de São Paulo”	http://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/efervescencia-e-atrativo-da-regiao-central-de-sao-paulo/	23/04/2017
Folha de São Paulo	“Áreas como a cracolândia podem ser 'tratadas' com mudanças no entorno”	http://www1.folha.uol.com.br/colunas/claudiobernardes/2017/06/1893452-areas-como-a-cracolandia-podem-ser-tratadas-com-mudancas-no-entorno.shtml	19/06/2017
Revista são paulo	“Com histórico de abandono e revitalizações fracassadas, centro abraça nova retomada”	http://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2017/07/1899300-com-historico-de-abandono-e-revitalizacoes-fracassadas-centro-abraca-nova-retomada.shtml	09/07/2017

Revista são paulo	“Prédios novos atraem famílias de volta à região”	mídia impressa	09/07/2017
Revista Veja São Paulo	“Empresário revitaliza prédios no centro e inaugura ‘galeria pop’”	http://vejasp.abril.com.br/cultura-lazer/houssein-jarouche-galeria-pop-decoracao/	21/07/2017
Folha de São Paulo	“Centro de São Paulo terá apartamento de 10 metros quadrados por R\$ 100 mil”	http://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2017/08/1910409-centro-de-sao-paulo-tera-apartamento-de-10-metros-quadrados-por-r-100-mil.shtml	16/08/2017
Revista Casa e Jardim	“Com apenas 10 m², São Paulo terá menor apartamento da américa latina”	http://revistacasaejardim.globo.com/Casa-e-Jardim/Arquitetura/noticia/2017/08/com-apenas-10-m-sao-paulo-tera-menor-apartamento-da-america-latina.html	17/08/2017
Veja São Paulo	“Apartamento de 10 metros quadrados já tem 149 interessados”	https://vejasp.abril.com.br/cidades/apartamento-10-metros-quadrados-interessados/#	23/17/2017
Folha de São Paulo	“Novos empreendimentos fazem as pazes com o Minhocão”	http://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2017/09/1921062-novos-empreendimentos-fazem-as-pazes-com-o-minhocao.shtml	24/09/2017

Matérias (veiculação digital)

Centro vai ganhar mais de 2,2 mil novos empreendimentos imobiliários

Região terá unidades com sofisticada estrutura de serviços e lazer

Jennifer Gonzales, de O Estado de S. Paulo,
26 Julho 2011 | 15h57

A região central da cidade, vista por boa parte da população como uma área degradada e, portanto, desvalorizada do mercado, recebe cada vez mais novos empreendimentos com infraestrutura de serviços e lazer dignos de lançamentos de bairros mais sofisticados de São Paulo. São unidades de área útil pequena - no máximo 80 metros quadrados -, destinadas a um público solteiro ou casais sem filhos. Empreendimentos comerciais com unidades modernas também estão sendo desenvolvidos na área.

Segundo a Abyara Brokers, que comercializou nos últimos quatro anos cerca de 17 empreendimentos em ruas como Guaianazes, Paim, Adolfo Gordo e Major Sertório, até 2014 serão construídas 2,2 mil unidades, em um total de sete empreendimentos, de incorporadoras como Brookfield e You,inc.

"Estamos em fase de pré-lançamento desses edifícios, isto é, ainda não obtivemos a autorização de vendas", informa a diretora de marketing da Abyara, Paola Alambert.

"A maioria deles terá unidades pequenas, de 30 a 72 metros quadrados, serão estúdios e apartamentos de 1 a 3 dormitórios cujo público-alvo são solteiros, casais jovens e executivos que vêm à cidade com frequência, mas que vivem em outro lugar."

No entanto, a infraestrutura de lazer e serviços - entre outros, arrumação dos apartamentos, concierge, piscina coberta, espaço gourmet, quadra de squash e spa - tem seu preço.

No entanto, a infraestrutura de lazer e serviços - entre outros, arrumação dos apartamentos, concierge, piscina coberta, espaço gourmet, quadra de squash e spa - tem seu preço.

"O valor do metro quadrado construído será de R\$ 6 mil a R\$ 9 mil, dependendo do tipo de empreendimento", diz Paola. "Os investidores estão sentindo mais segurança para construir na região, em consequência das melhorias pelas quais vem passando nos últimos anos. Eu diria que a tendência de construir edifícios modernos com todo tipo de comodidades iniciou-se há cerca de um ano e meio."

A W Zarzur é uma das incorporadoras que estão atuando no centro, de olho no público de solteiros e jovens casais. "O Edifício Brasil será lançado em agosto e foi projetado pelos arquitetos Marcelo Rosenbaum e Guto Requena", conta o gerente de incorporação da empresa, Rogério Atala.

No entanto, a infraestrutura de lazer e serviços - entre outros, arrumação dos apartamentos, concierge, piscina coberta, espaço gourmet, quadra de squash e spa - tem seu preço.

"O valor do metro quadrado construído será de R\$ 6 mil a R\$ 9 mil, dependendo do tipo de empreendimento", diz Paola. "Os investidores estão sentindo mais segurança para construir na região, em consequência das melhorias pelas quais vem passando nos últimos anos. Eu diria que a tendência de construir edifícios modernos com todo tipo de comodidades iniciou-se há cerca de um ano e meio."

A W Zarzur é uma das incorporadoras que estão atuando no centro, de olho no público de solteiros e jovens casais. "O Edifício Brasil será lançado em agosto e foi projetado pelos arquitetos Marcelo Rosenbaum e Guto Requena", conta o gerente de incorporação da empresa, Rogério Atala.

Lazer. O prédio terá 29 andares com 399 unidades de 1 ou 2 dormitórios de 34, 51 e 79 metros quadrados. Haverá serviços como concierge, quadras de squash, lavanderia, sauna e piscina e o metro quadrado vale R\$ 8,5 mil. "Há uma grande demanda por imóveis com boa infraestrutura na região. As pessoas estão redescobrimdo a região central como um local de conveniência em matéria de serviços e lazer, para trabalhar e morar, com acesso fácil a vias importantes e transporte público", alega Atala.

Em matéria de lançamentos residenciais de 1 dormitório na cidade, segundo pesquisa da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp) realizada em junho, o valor médio do metro quadrado no centro foi de R\$ 5,7 mil, enquanto em Perdizes chegou a R\$ 6,1 mil e em Pinheiros R\$ 9,2 mil. "Os preços do metro quadrado no centro também subiram nos últimos anos", completa. "Há demanda expressiva por quitinetes, ou os chamados estúdios, pelos solteiros, casais jovens ou da terceira idade e o grupo GLS."

Outro fator que atrai as incorporadoras a investir no centro é o valor mais baixo dos terrenos formados em comparação com o de outros bairros. "Os preços são, no mínimo, 50% mais baratos do que em outras partes da cidade", afirma o diretor da Embraesp, Luiz Paulo Pompéia.

Escritórios. Empreendimentos comerciais também começam a ser esboçados no mapa da região central da cidade. "Hoje, fala-se cada vez mais do segmento residencial no centro, onde a procura é grande e a oferta é pequena em termos de lançamentos, mas o segmento comercial na área - onde há demanda por escritórios modernos, mas não há oferta -, está atraindo incorporadoras de médio e grande porte para empreendimentos", diz Pompéia, sem revelar os nomes das empresas.

"No momento elas têm projetos em fase de aprovação e um lançamento deve sair provavelmente em 2012."

20/06/2012 às 13h47

PPP habitacional prevê 10 mil empreendimentos no centro de SP

Por **Guilherme Soares Dias** | Valor

SÃO PAULO - Dez mil imóveis subutilizados do centro expandido de São Paulo devem ser transformados em empreendimentos habitacionais nos próximos anos. Essa é a proposta da Casa Paulista, agência de fomento habitacional da Secretaria de Habitação de São Paulo, que pretende destiná-los para utilização da iniciativa privada por meio de Parcerias Público-Privada (PPPs).

O projeto prevê a reforma de unidades ou construção de moradias de interesse social e despertou o interesse de 32 empresas em chamada aberta pelo órgão em abril. No último dia 15, as empresas inscritas receberam estudos técnicos elaborados pela secretaria e agora terão 90 dias para apresentarem propostas preliminares de empreendimentos habitacionais. Os empreendimentos estarão localizados nos distritos do Bom Retiro, Liberdade, Cambuci, Santa Cecília, República, Bela Vista, Brás, Mooca e Belém.

No caso da Luz, o secretário de Habitação, Silvio Torres, afirmou que a proposta não gera conflito com o projeto da prefeitura de reurbanização da Nova Luz, em área hoje conhecida como "cracolândia". "Há complementariedade, devemos fazer intervenções que já eram apontadas pela prefeitura", disse. Segundo ele, o maior desafio do projeto é a transposição da linha férrea, que corta a região da Barra Funda até a Luz. "A ferrovia não tem muitos lugares de acesso e isso deve ser revertido para melhor aproveitamento da região", afirmou.

O subsecretário da agência de fomento habitacional Casa Paulista, Reinaldo Iapequino, garantiu ainda que prédios de interesse histórico e cultural devem ser preservados. "Os casarões da Bela Vista serão aproveitados e recuperados. A intenção é readequar a área sem que perca característica da sua formação histórica", afirmou.

Para ele, o desafio da iniciativa privada será o de elaborar a melhor solução para os empreendimentos. "A solução terá que respeitar grau de tombamento e dar mais opções de moradia no centro, que concentra trabalhadores de várias regiões da cidade", diz, lembrando que deve haver prioridade das moradias para trabalhadores da região.

Além disso, o projeto prevê que 2 mil unidades sejam reservadas para pessoas ligadas a entidades com atuação no Centro e que já estão cadastradas na Prefeitura. Já os moradores da Favela do Moimão, que fica às margens da ferrovia, devem ser direcionados para conjunto habitacional na Ponte dos Remédios, na região oeste da capital paulista.

A proposta do governo é que 50% das 10 mil moradias sejam destinadas para famílias com renda de até R\$ 1,8 mil, que possuem dificuldade de financiamento no mercado. "Teremos regras de reajuste das parcelas e teremos condições de financiamento estabelecidas pela Secretaria de Habitação", afirma. Nesse caso, as famílias se comprometem a não alugar ou vender os imóveis antes de dez anos, sob o risco de perder o imóvel, e podem ser enquadradas na política social da prefeitura para pagamento do IPTU.

Também estão no plano obras para implantação de infraestrutura e equipamentos sociais e de serviços, como postos de saúde, escolas, entre outros. A intenção do projeto, segundo Torres, é criar dinâmica para que outras 30 mil unidades que se encontram subutilizadas recebam intervenção da iniciativa privada "naturalmente". "Podemos ampliar o número inicial de 10 mil unidades caso haja mais oferta que demanda".

O secretário não soube informar o déficit habitacional do centro da cidade, mas lembrou que o foco do projeto é a ocupação de áreas subutilizadas. No Estado de São Paulo, o déficit habitacional chega a 1,2 milhão de unidades.

A Secretaria de Habitação possui também um segundo projeto de PPP para moradores de áreas de risco e favelas, que prevê construção de 40 mil unidades, sendo 20 mil no litoral e outras 20 mil em São Paulo, Campinas, São José dos Campos. "Já temos aprovação e algumas empresas já manifestaram interesse", garantiu Torres.

(Guilherme Soares Dias | Valor)

SEU DINHEIRO

Onde os paulistanos querem morar no Centro de SP

Diretor de incorporadora especializada diz que bairros como o Brás e a Bela Vista têm passado por uma profunda revitalização e voltaram a atrair moradores

Por João Sandrini
 10 ago 2011, 08h12

Empreendimento da Requadra na rua Paim: revitalização do Baixo Augusta (Divulgação/)

São Paulo – Há alguns anos, o centro de São Paulo poderia ser definido como sujo, feio e decadente. Frente à insegurança e ao abandono do poder público, muitas empresas e bancos eram forçados a transferir suas sedes para áreas mais nobres da cidade. O movimento de retirada só foi estancado recentemente, com o boom imobiliário. Como o preço de morar em algumas regiões de São Paulo se tornou inacessível para boa parte da população, pessoas e empresas voltaram a olhar para o centro com o interesse. O movimento de revitalização começou pelo Baixo Augusta, uma região da Bela Vista bastante frequentada por jovens. Diversos empreendimentos imobiliários foram lançados na região nos últimos dois anos – alguns com preços já próximos a 10.000 reais o metro quadrado.

Para Marcos França, diretor comercial da Requadra, o movimento de revalorização da região central da cidade ainda está apenas no começo. A incorporadora, que lançou nove empreendimentos no centro nos últimos 12 anos, foi uma das pioneiras no Baixo Augusta e agora aposta no Brás como novo polo de lançamento de imóveis na cidade. Outras áreas com bom potencial seriam o Bixiga e a República. No depoimento a seguir, França explica em que bairros as incorporadoras veem mais potencial:

A área central de São Paulo que mais tem atraído as incorporadoras é a Bela Vista. A iniciativa da revitalização partiu do setor privado. Primeiro vieram novas casas noturnas, que encerraram o período de decadência do local. Depois veio o mercado imobiliário e redescobriu a área hoje chamada de Baixo Augusta. Diversas incorporadoras fizeram lançamentos ali nas imediações do shopping Frei Caneca.

A Requadra foi pioneira na revitalização da rua Paim. Há alguns anos, ninguém queria investir naquele local. A própria imobiliária que venderia as unidades que estávamos lançando achava que éramos loucos. A rua Paim já foi uma das mais feias da região, com vários cortiços e botecos. Mas naquela época, já acreditávamos estar em curso uma transformação no Baixo Augusta.

O primeiro empreendimento que lançamos ali incluía mais de 250 apartamentos pequenos, de um ou dois dormitórios. Vendemos tudo em duas horas. No dia em que abrimos o estande, havia uma fila enorme de gente interessada. Na época, cobramos 5.000 reais o metro quadrado. Parece pouco comparado ao que se cobra hoje, mas foi mais do que suficiente para cobrir nossos custos. Com o sucesso do nosso empreendimento, a rua Paim explodiu. Hoje há sete projetos em construção ou prestes a serem lançados. Os preços ultrapassam os 7.000 reais o metro. Nós já lançamos mais um empreendimento ali e preparamos um terceiro.

A revitalização da área está só no começo. O poder público vai entregar obras importantes nos próximos anos. A inauguração de uma estação de metrô na rua Piauí, em Higienópolis, e a construção de outra estação na praça 14 Bis devem dar um impulso ainda maior para a área. Paralelamente, a própria entrega dos empreendimentos que estão sendo lançados vai contribuir para a melhoria da região. Quando as pessoas que compraram os apartamentos começarem a morar ali, é provável que surja todo um comércio voltado para a classe média-alta em imóveis que hoje são ocupados por botecos ou cortiços.

O entorno também já foi redescoberto. A Even fez um lançamento bem-sucedido na rua Bela Cintra, que é paralela à rua Augusta. Dois lançamentos foram feitos na rua Augusta recentemente: o Capital Augusta, da Esser, e o Ca'd'Oro, da Brookfield. A Cyrela fez um grande lançamento nas proximidades da rua Avanhandava, o Mood. A Trisul vendeu um empreendimento com várias torres em frente ao shopping Frei Caneca. A revitalização imobiliária do Baixo Augusta já está em curso.

Com o fim dos bons terrenos por ali, acredito que os lançamentos vão se espalhar para regiões adjacentes, como o Bixiga, a praça Roosevelt e a Vila Buarque. O problema dessas regiões é que há diversas restrições para prefeitura para novas construções. Se houver interesse do poder público em colocar essas áreas no mercado, entretanto, eu acho que vai decolar. A mesma coisa vale para a região da praça da República. Já tentamos comprar um estacionamento para fazer um lançamento ali, mas não conseguimos fechar negócio.

Também não conseguimos lançar nada na região do antigo centro financeiro da cidade, nas proximidades da BM&FBovespa. Ali é necessário fazer retrofit porque praticamente não há mais casas construídas e muito menos terrenos ociosos. É necessário comprar um prédio inteiro e reformá-lo. O problema de atuarmos nesse segmento é que é necessário um desembolso muito grande de capital para comprar um prédio, fazer uma reforma completa e depois revender as unidades. O risco é bem maior. Mas há outras incorporadoras que estão avaliando isso com interesse.

Outro problema dessa região entre o Anhangabaú e a Sé é a falta de vagas de estacionamento nos edifícios. As próprias ruas só permitem o trânsito de pedestres, trata-se de um calçadão. Não há retrofit que resolva isso. Como alugar vagas de estacionamento ali é muito caro, a gente enxerga isso como uma restrição ao mercado imobiliário. Mas acredito que uma hora a região voltará a atrair investimentos.

Assim como acredito que o projeto do governo paulista de recuperar a região que hoje é conhecida como "Cracolândia" para transformá-la em Nova Luz uma hora vai sair do papel. As incorporadoras estão olhando com muito interesse os terrenos ali. Nós não compramos nada somente porque achamos que já está caro. Em compensação, ao lado da Luz, no Brás, estamos enxergando muitas oportunidades. Há uma fatura de terrenos no bairro, que abriga lojas de comércio popular e antigas fábricas. No Brás, ainda é possível comprar um galpão abandonado de um único dono para erguer um empreendimento. É bem mais fácil fazer isso do que negociar com diversas famílias a compra de várias propriedades para depois realizar um lançamento.

A Requadra fará em breve um lançamento no Brás, com duas torres. Será um prédio de habitação de interesse social, com unidades mais populares, e outro voltado para a classe média. A região está melhorando muito. Desde que o edifício São Vito e seus cortiços foram demolidos, a vista daquela região próxima ao Mercado Municipal melhorou demais. Outras incorporadoras já perceberam isso e também já estão fazendo ou farão lançamentos no Brás em breve.

Por incrível que pareça, a Requadra nasceu como uma incorporadora com foco em locais mais afastados do centro de São Paulo, principalmente na zona leste. Há 12 anos, percebemos que o trânsito na cidade começava a inviabilizar grandes deslocamentos ao mesmo tempo em que os terrenos disponíveis estavam cada vez mais longínquos. Foi nessa época que decidimos mudar nossa área de atuação para a região central da cidade.

Em cidades como Londres ou Paris, o centro sempre foi uma das áreas mais valorizadas. Não víamos porque a mesma coisa não poderia acontecer em São Paulo. Há muita gente que trabalha ali, e as pessoas querem morar próximas ao escritório. A infraestrutura de ruas, cabos subterrâneos de energia e internet, hospitais, transporte, saneamento e escolas é excelente. Muita coisa que falta aos bairros da periferia sobra no Centro. Foi isso que atraiu nossa atenção.

Na época, praticamente não havia outras incorporadoras disputando terrenos conosco – o que já não é mais verdade hoje em dia. Nosso trabalho era convencer vários moradores a nos vender suas casas para que pudéssemos erguer um prédio na região. Fizemos lançamentos na Liberdade, no Arouche e em Santa Cecília. Hoje não falta capital para as empresas do setor imobiliário. O que falta são bons terrenos, a preços razoáveis, em áreas em que a prefeitura não imponha muitas restrições para construir.

Prédio moderninho muda cara do centro de São Paulo

JAIRO MARQUES
DE SÃO PAULO

02/06/2014 02h00

Pelo menos cinco pontos de ruas degradadas e despovoadas do centro de São Paulo estão recebendo empreendimentos de moradia.

Até locais onde havia anos nenhum investimento privados de vulto era feito, como a rua Rego Freitas, tradicional reduto de travestis, está com lançamento.

Especialistas em urbanismo avaliam que as iniciativas são positivas, uma vez que representam um possível rompimento com o processo de esvaziamento registrado na porção central da cidade a partir do início dos anos 1980.

Na praça da República, com fundos para a rua Aurora, onde concentram-se vários "inferninhos" batizados de cines eróticos, o futuro edifício "Downtown" promete luxo e sofisticação para os compradores dos apartamentos de 42 m² e 59 m².

Na propaganda, o empreendimento afirma que contará com massagista, passeador de cachorro, personal trainer e outros mimos. Vaga de garagem para todas as unidades não é a proposta.

O lançamento é da construtora Setin, que tem também prédios na avenida São Luís, na rua Genebra e um quase pronto na avenida São João, há pouco mais de cem metros do minhocão.

Na Rego Freitas, o "Paulicéia", retrofit de prédio comercial, pretende oferecer bicicletário, depósito e piscina na cobertura.

O valor do metro quadrado no centro vai de R\$ 9.000 a R\$ 15 mil, conforme mostrou o caderno "Imóveis", da Folha, no domingo (01/06).

"O consumidor está de olho em algo além da aparência. A estrutura do centro é maravilhosa e a realidade hoje é melhor do que as impressões que temos dessa área da cidade", afirma Antonio Setin, presidente da empresa.

Para o empresário, os empreendimentos vão causar um "impacto positivo" nas ruas. "As pessoas que vão morar no centro vão exigir mais atenção do poder público, da polícia e vão querer uma realidade nova para o local, que terá um patamar social diferente de hoje".

CONVÍVIO

Apesar de os novos empreendimentos venderem a ideia de que vão "mudar a cara" das ruas, urbanistas ouvidos pela reportagem dizem que o centro aponta cada vez mais para ser local de convívio entre públicos diferentes.

"A iniciativa é ótima. Tudo o que precisamos para a região central são novas opções de moradia pequenas, bonitas, bem localizadas. Mas não vejo exclusão de pessoas, vejo uma mistura positiva de diversos grupos e atividades", afirma Nádia Somekh arquiteta e presidente do Compresp (órgão municipal do patrimônio histórico).

Rafaela, travesti que trabalha na Bento Freitas, onde será erguido o "Viber República", acredita que o prédio poderá espantar seus clientes "mais tímidos", mas não afirma que não pretende sair da região por enquanto.

Diretor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo do Mackenzie, Valter Caldana, avalia que as grandes cidades do mundo, em suas zonas centrais, contam com "alto índice de convivência entre vários segmentos".

Ele afirma ainda que, para serem duradouros, o processo de novos investimentos no centro e a retomada do lugar pelos cidadãos, é preciso "uma ação pública radical e simbólica: a demolição do minhocão, que é um entrave para a oxigenação da região." ★ ★ ★

Projetos buscam integrar morador à metrópole

DOUGLAS GAVRAS
DE SÃO PAULO

Apenas 18 minutos de caminhada separam o maior e o menor imóvel à venda disponíveis hoje na região central de São Paulo, segundo levantamento da consultoria imobiliária Geoimovel nos distritos de Bela Vista, Consolação, República e Santa Cecília.

É na rua da Consolação, artéria do centro antigo da capital, que está sendo erguido o Setin Downtown São Luís.

O apartamento é um estúdio minimalista de 18 m², em que o sofá se dobra e vira suporte para a cama embutida na parede. A unidade tem uma varanda que pode fazer as vezes de área de serviço. Tudo por R\$ 275 mil.

"A gente anuncia como o menor imóvel em construção no Brasil", diz Antonio Setin, presidente da incorporadora. "Ele está de acordo com a necessidade de quem busca o centro de São Paulo hoje: boa localização e preço menor."

O interior do Setin São Luís foi projetado pelo escritório de arquitetura Triptyque, que associa o conceito do minipartamento ao de um barco: os compartimentos se desdobram para ocultar armários e cama, ganhando espaço e, ao mesmo tempo, sofisticação arquitetônica.

Os microimóveis são realidade em metrópoles no exterior. "A tendência é que ele seja pensado olhando para fora da janela. A cidade já é parte da casa", explica em entrevista à Folha Eric Bunge, um dos responsáveis pelo projeto My Micro NY, que concebe unidades com 25 m² a 33 m² em Nova York.

"Você não precisa do imóvel grande se usa serviços compartilhados, como lavanderia. Assim, mais gente pode morar em áreas com infraestrutura consolidada."

Dúplex do Itacolomi 445, em Higienópolis, cujas suítes têm 18 m²; no detalhe, parapeito que serve de quebra-sol

ESPAÇO INTEGRADO

Um apartamento compacto assim é um bom desafio de planejamento no encaixe de móveis, avalia Alvaro Puntoni, que projetou o maior edifício da região central analisada pela Folha, o recém-terminado Itacolomi 445, da incorporadora Ideia!Zarvos.

O apartamento inteiro da Consolação cabe em uma das suítes do imóvel desenhado por Puntoni, que fica na rua Itacolomi, em Higienópolis, região nobre que abriga edifícios de vanguarda arquitetônica, como os feitos por Vilanova Artigas.

O bairro tem o metro quadrado mais caro da região, o que se explica, em parte, pela falta de terrenos disponíveis para esses novos edifícios.

Um apartamento no Itacolomi 445, de altíssimo padrão, dúplex, tem quatro suítes, pé-direito duplo, ou seja, uma altura média de seis metros, e mede 314 m². Para morar nesse espaço generoso, é preciso desembolsar cerca de R\$ 5,3 milhões.

De fachada estreita, o edifício tem seis unidades com grandes janelas e o parapeito do andar de cima serve de quebra-sol para o de baixo.

"Os prédios hoje precisam romper a distância com a cidade. O Itacolomi não deveria destoar do bairro, mas 'conversar' com ele. Em vez de um muro alto, por exemplo, fizemos um banco na entrada", explica Puntoni.

Centro de SP tem queda de 70% no número de apartamentos vazios

CHICO FELITTI
VANESSA CORREA
DE SÃO PAULO

22/02/2015 01h46

Ao mesmo tempo em que a área central mantém alguns de seus problemas —a cracolândia continua espalhada por diversas ruas—, a região se tornou também o centro para onde a cidade converge em plena madrugada nas viradas culturais e esportivas, revitalizou equipamentos culturais poderosos, como a Sala São Paulo, e vem ganhando endereços gastronômicos que rivalizam com casas descoladas de bairros como Pinheiros (foram pelo menos nove desde o final do ano passado).

É dessa segunda face, a de centro das atenções, que uma série de paulistanos está atrás quando resolve fixar residência na área.

Levantamento inédito da Prefeitura de São Paulo, obtido pela **sãopaulo**, mostra que a porcentagem de imóveis vazios no distrito da Sé (o centro velho) despencou: foi de 39,7% para 11,7% em uma década —queda de cerca de 70%.

Em 2000, aproximadamente quatro em cada dez apartamentos estavam vazios; dez anos depois, só um em dez está desocupado. Na vizinha República (o centro novo), a queda também foi expressiva, e a taxa de habitações sem moradores passou de 33,5% para 11,6%.

O mesmo fenômeno ocorreu nos distritos da região central em geral, como Santa Cecília (de 24,2% para 7,5%), Pari (de 27,9% para 9%) e Brás (de 33,6% para 13,5%).

Atualmente, a proporção de imóveis vagos na região está em patamar semelhante a de bairros tradicionalmente bem procurados, como Vila Mariana (de 16,4% para 9,1%) e Pinheiros (de 14,3% para 10%).

Na cidade como um todo, a chamada taxa de vacância também caiu, embora de forma menos intensa: passou de 14% para 7,5% —isso mesmo com a construção, no período, de 381 mil unidades habitacionais.

Os números são os mais recentes e foram obtidos pela análise dos dados dos dois últimos Censos do IBGE, de 2000 e 2010, e urbanistas e profissionais do mercado imobiliário explicam que a tendência de volta de moradores ao centro continua acentuada, com novos empreendimentos surgindo na região.

Estudos internacionais indicam que taxas de moradias vagas em torno de 5% são adequadas para o bom funcionamento do mercado habitacional e que porcentagens muito altas acendem o alerta vermelho para especulação imobiliária ou degradação da área.

Para urbanistas, a capital paulista perdeu a oportunidade, no início dos anos 2000, com o centro desvalorizado, de ter mais habitações populares na área e atrair moradores.

"A região era onde havia mais imóveis desocupados, mas a mudança não aconteceu com moradia popular, mas porque o mercado imobiliário voltou a se interessar pela área", diz o historiador do urbanismo Renato Cymbalista, da FAU-USP.

VALORIZAÇÃO

O médico Bruno Levenhagen, 40, decidiu morar no centro em 2007. Na época, o que o atraía foram os preços mais baixos em relação a outros bairros e o charme dos amplos apartamentos da região da República.

Ele disse que estava satisfeito no seu espaçoso lar de 140 metros quadrados, com tacos de peroba e banheiros de mármore na avenida São Luís, quando surgiu uma oferta de compra. "Logo no segundo ano, recebi uma proposta. Isso gerou um ciclo, era fácil vender. Cheguei a pagar R\$ 1.000 o metro quadrado. Hoje está em até R\$ 7.000 [aumento de 600%]." De lá para cá, ele comprou e vendeu sete imóveis.

No geral da capital paulista, entre 2000 e 2010, a alta média no valor dos imóveis foi de 175%.

MOTIVAÇÃO

Como é comum em zonas de valorização, não há somente uma motivação para a volta ao centro. Com os preços mais altos em outros bairros, parte da população escolheu os valores menores da região central em vez das áreas mais periféricas.

Em 1980, o centro chegou ao seu auge populacional, e os distritos da Sé e da República somavam 94 mil habitantes. Mas, 20 anos depois, em 2000, a região tinha perdido 26 mil moradores (28% de sua população). Uma década depois, o Censo de 2010 já mostrava forte inversão nessa tendência, com 80 mil pessoas na região.

Além dos preços mais acessíveis, a questão da mobilidade urbana é apontada como uma das causas da queda na taxa de vacância.

"O fato de a cidade estar com trânsito cada vez pior faz com que o centro, relativamente, passe a ficar mais atrativo, porque ficou muito ruim morar longe do trabalho", diz Vanessa Nadalin, pesquisadora do Ipea que estudou a taxa de vacância durante o seu doutorado.

Quem procura o centro costuma dispensar o carro, já que a oferta de vagas nos prédios costuma ser menor do que o número de apartamentos —isso quando há estacionamento no condomínio—, e aproveitar a oferta de transporte público, além das ciclovias na região.

No edifício Viadutos, projetado por Artacho Jurado, a procura por apartamentos aumentou, mesmo as vagas de garagem sendo disputadas.

"Tinha muito mais apartamentos vazios antes, uns sete. Agora são só dois", diz o síndico do Viadutos, José Marques. Ele comprou um apartamento de dois quartos lá em 2004, por R\$ 60 mil. Hoje, devido ao aumento de procura, o mesmo imóvel vale ao menos R\$ 500 mil. "Mas eu não vendo o meu nem por R\$ 700 mil."

Segundo Regina Meyer, professora da FAU-USP, há outra explicação para essa reversão. "Ao longo dos anos, a mudança do poder público para a área central trouxe quantidade expressiva de funcionários de órgãos administrativos para essa área. Isso não existia na década de 1990."

Entre os anos 1970 e 2000, quando a cidade viu a mudança da sede de muitas empresas do centro para a avenida Paulista, e depois para Faria Lima e Berrini, a tendência da região foi o esvaziamento e a degradação.

Uma das estratégias públicas para reverter esse quadro foi a reforma de edifícios antigos para a instalação de equipamentos culturais, a exemplo da Sala São Paulo, da Pinacoteca, do Museu Catavento e do Centro Cultural Banco do Brasil. Também contribuíram a instalação de campi universitários na região.

Mas essa conta tem mais variáveis, e o fator econômico é uma das mais importantes, afirma o economista Paulo Sandroni, da FGV.

"A partir de 2000, houve melhora do nível de renda das pessoas, com mais empregos, valorização do salário mínimo e todas essas políticas sociais que ajudaram as pessoas a comprar ou a pagar aluguel. Antes, filhos viviam nas casas dos pais, por exemplo. Com a baixa da taxa de juros, mais pessoas conseguiram a solução da casa própria."

Um outro fator é comportamental, a tendência entre os mais jovens de viver em regiões em que se possa fazer tudo a pé —e hoje há uma valorização da cultura da bicicleta, por exemplo. E uma coisa puxa a outra.

Com o centro mais cheio de jovens adultos, bares e restaurantes descolados estão se instalando ali, especialmente entre as praças da República e Roosevelt.

EFEITO REVERSO

Além da reocupação, a volta do interesse pelo centro tem uma outra faceta: a dos imóveis que são comprados como investimento e ficam vazios por longos períodos.

Para Tomas Wissenbach, responsável pelo novo estudo da prefeitura, os dados indicam que houve uma retenção de imóveis por parte dos proprietários que perceberam que a demanda no centro estava crescendo. Isso explica também a alta nos preços das moradias.

Segundo Marcos Senna, gerente da imobiliária Imóveis Vintage, cujo foco é o centro, até 2005 havia muitos imóveis com o que ele chama de "proprietários finais", pessoas que compram uma segunda propriedade com a finalidade de investir, mas não têm intenção de vendê-la logo. Mas, a partir de 2007, investidores também começaram a comprar, esperando a valorização. Ele cita como exemplo um imóvel de 198 metros quadrados comprado por R\$ 300 mil e vendido a R\$ 1,5 milhão anos depois.

"O centro estava em decadência, chegou a se tornar o lugar mais barato da cidade", diz Roseli Hernandes, diretora comercial da administradora de imóveis Lello. O que causou um impacto também nos aluguéis.

Segundo ela, os valores giravam em torno de R\$ 9 por metro quadrado entre 2000 e 2005. De 2005 a 2010, essa média já tinha saltado para R\$ 12, e hoje está em cerca de R\$ 20.

TEM ALGUÉM EM CASA?

O edifício Mood, no viaduto Major Quedinho, no centro, teve todos os seus 399 apartamentos vendidos em menos de um mês quando lançado, em 2010. Mas, nove meses depois de ter sido entregue para os proprietários, só cerca de 90 estão ocupados, segundo moradores e funcionários.

A **sãopaulo** fotografou a fachada do edifício às 21h, por uma semana. O número de janelas acesas nunca passou de 20, das 200 que ficam do lado fotografado do prédio.

"Não foi assim que concebemos o empreendimento [para ficar vazio enquanto valoriza], mas se vai bem para o cliente final, vai bem para o investidor", diz Piero Sevilla, diretor de incorporação em São Paulo da Cyrela.

O gerente de projetos Rodrigo Montini, 33, conseguiu montar um grupo de WhatsApp com quem já mora no prédio. "É uma turma boa, de cerca de dez pessoas." O intuito inicial da compra era colocar o apartamento para alugar, conta Montini, que mudou de ideia "depois de ver a estrutura e as áreas de lazer".

Alguns investidores apostam no aluguel para aumentar o retorno financeiro. Roberto, um médico que pede para ter seu sobrenome preservado, optou por comprar quatro apartamentos no local. Outros três entrevistados somam 12 imóveis no mesmo edifício, que esperam para vender com lucro. Um apartamento de 46 metros quadrados, por exemplo, custa por mês R\$ 2.953 (R\$ 2.400 de aluguel e R\$ 553 de condomínio). A cobertura de 95 metros quadrados está à venda por R\$ 997 mil, o equivalente a R\$ 10.500 por metro quadrado —no lançamento, o preço era R\$ 8.000.

Para João da Rocha Lima Júnior, diretor do Núcleo de Real Estate (mercado imobiliário) da Poli-USP, quanto menor for o apartamento, mais ele atrairá investidores, pois seu preço final é mais baixo, mesmo que o valor do metro quadrado seja maior do que o de outros imóveis.

Fenômeno parecido aconteceu com cidades inteiras em alguns lugares do mundo. Israel é um dos exemplos. O poder público calcula que, só em Tel Aviv, 4.700 apartamentos sejam de estrangeiros ricos que os utilizem menos de 15 dias por ano.

"Além de esvaziar a cidade e tirar dela os benefícios sociais e econômicos de uma vida pulsante, esse fenômeno faz com que seja mais difícil para os moradores fixos acharem uma casa", avalia o urbanista Yoni Sa'ar, da Universidade de Tel Aviv.

Para especialistas, uma das maneiras de evitar essa situação de esvaziamento é o IPTU progressivo, que começou a ser usado pela prefeitura neste ano, e duplica o imposto a cada ano ocioso, até o limite de cinco anos, quando o imóvel pode ser desapropriado pela administração.

Em janeiro deste ano, 81 imóveis foram notificados, 45 no centro. E a partir do ano que vem, se não forem ocupados, poderão começar a sofrer o aumento de IPTU.

MUITO A FAZER

Tanto moradores quanto investidores ainda têm motivos para esperar por melhoras no centro. Promessas de mudanças, como o projeto de revitalização Nova Luz, que custaria R\$ 4 bilhões na região da cracolândia, nunca saíram do papel. Agora, a prefeitura aposta na requalificação do Vale do Anhangabaú para irradiar mais transformações na área.

A situação está mudando, mas, segundo especialistas, ainda faltam supermercados, lojas e escolas que tenham como alvo os novos moradores da região.

A sensação de insegurança ainda é um problema. E um dos motivos é justamente o fato de o comércio e os serviços serem focados em um público que vem da cidade toda, sejam eles trabalhadores ou apenas consumidores, mas em geral pessoas que voltam para seus bairros antes do anoitecer, quando então os estabelecimentos fecham as portas.

Espigões dão ar comportado à boemia do Baixo Augusta

Adriano Vizzini/Folhapress

PHILIPPE SCERB
ISMAEL PFEIFER
 COLABORAÇÃO PARA A FOLHA

Cinco novos empreendimentos se espremem nos 400 metros da rua Paim, na Bela Vista. Há dez anos, quem andava por ali via uma paisagem bem diferente, marcada pelos cortiços típicos da região do Baixo Augusta.

A mudança começou a partir de 2009, quando as construções velhas deram lugar a modernas torres residenciais de um ou dois dormitórios, habitadas por pessoas vindas de todas as regiões de São Paulo, em busca de boa localização e proximidade com a agitação noturna das ruas Augusta e Frei Caneca.

Os novos empreendimentos reúnem apartamentos em sua maioria com menos de 50 m², que incluem uma série de comodidades -uma novidade para a região. O Vision Paulista (a partir de R\$ 492 mil), da Gafisa, por exemplo, tem até camareira e 'dog walker' para levar os cachorros para passear. O Urbe Paulista, da AAM com Carlu, tem spa e piscina coberta (a partir de R\$ 383 mil).

Quem viu toda a mudança acontecer, estranha. Moradora do edifício 14 Bis (o famoso "treme-treme") há 43 anos, a coqueira Fátima Teixeira, 44, observa que a vizinhança mudou bastante nos últimos anos. "São pessoas de classe social mais favorecida", afirma. Além disso, o aluguel aumentou e o trânsito ficou ainda mais intenso.

Mesmo assim, acredita que as coisas melhoraram: "A oferta de serviços cresceu e a segurança hoje é maior", diz.

Para José Paim de Andrade, presidente da incorporadora MaxCasa, responsável por um dos empreendimentos da rua Paim, o MaxHaus, os novos moradores são solteiros ou jovens casais "que querem usufruir do entretenimento do bairro".

Marcelo Ginsberg, presidente da Incorporadora Arquiplan, responsável pelo Augusta Hype Living, completa: "Trata-se de um público que gosta da cultura alternativa, da boemia".

BOEMIA AMEAÇADA

Foi graças às casas noturnas abertas em meados dos anos 2000, aliás, que segmentos da classe média e alta voltaram a frequentar a região do Baixo Augusta, antes desvalorizada.

Agora, no entanto, a identidade hipster e boêmia que hoje atrai moradores pode estar ameaçada.

Segundo Felipe Pelissardo, publicitário e pesquisador de comportamento da agência de tendências Box1824, a valorização do mercado imobiliário deverá impossibilitar a sobrevivência dos bares e festas que construíram a personalidade da região. "Muitos já tiveram que fechar, pois o aluguel tem aumentado em ritmo acelerado", diz.

Foi o caso da casa noturna Vegas, aberta em 2005. "Ela foi vítima do seu próprio sucesso. A balada foi responsável por trazer a classe média de volta à Augusta, mas fechou em 2012 em decorrência da valorização imobiliária à qual ela mesmo contribuiu", diz o pesquisador.

Renata Passos, 25, professora, mora na região há cinco anos e vê com preocupação a redução da diversidade de público que a frequenta. "O perfil das pessoas que moram e se divertem aqui mudou bastante. Alguns dizem que aqueles que estão vindo para cá são atraídos pelo perfil do bairro, mas parece que eles não aceitam o Baixo Augusta como ele é."

Prédio novo divide paisagem com antigo na rua Caio Prado

MINHOCÃO INIBE PRÉDIOS AO SEU REDOR

O entorno do Minhocão, o elevado Costa e Silva, que corta a região central de São Paulo desde os anos 1970, é o trecho com a menor oferta de novos imóveis no centro.

Enquanto em áreas mais nobres de Bela Vista, República e Consolação a oferta supera as 500 unidades recém-entregues ou em construção, o bairro de Campos Eliseos tem 103 apartamentos à venda, e Santa Efigênia -onde fica a cracolândia-, 64, menos de um quinto que áreas com maior demanda, segundo a consultoria imobiliária Geomovel.

"O Minhocão criou uma cicatriz profunda na região. Ali você tem poluição visual e do ar, ruído, insegurança, tudo concentrado naquele corredor de concreto. É natural que os empreendimentos fujam disso", resume a arquiteta e urbanista Adriana Levisky.

Além da menor oferta, a região sofre com desvalorização. O metro quadrado nos Campos Eliseos sai em média por R\$ 10.390, 28% a menos do que em Santa Cecília. Em Santa Efigênia, o valor é de R\$ 10.360, 14% mais baixo do que na República.

Colado ao Minhocão, o Cosmopolitan Santa Cecília, lançado pela incorporadora Mac, na rua Helvétia, tem estúdios de 36 m² vendidos a partir de R\$ 375,8 mil.

Em Santa Efigênia, na rua Vitória, é possível morar em uma unidade de 141 m² do Urban Resort, da incorporadora Helbor, por R\$ 415 mil.

CÍRCULO VIRTUOSO

O diretor comercial da incorporadora Setin, João Mendes, diz acreditar que mesmo para as áreas hoje mais deterioradas a chegada de novos empreendimentos tende a criar um círculo virtuoso, que vai melhorar a oferta de serviços e a própria segurança.

"Entregamos um edifício a cem metros do Minhocão e não tivemos dificuldade para vender os imóveis. A expectativa é que empreendimentos similares ajudem a requalificar aquele espaço", afirma Mendes.

Bruno Vivanco, vice-presidente comercial da incorporadora Abyara, que tem um condomínio do programa Minha Casa, Minha Vida na região, afirma que a demanda no centro é grande.

"O centro tem um trecho muito demandado por solteiros, casais sem filhos e idosos, uma área que vai do parque D. Pedro 2º em direção à avenida Paulista", constata Bruno Vivanco, vice-presidente comercial da incorporadora Abyara.

Para o vice-presidente do Sinduscon-SP (entidade da construção), Maurício Bianchi, a solução para tornar a região mais habitável só virá a médio prazo.

Segundo ele, é necessário um projeto que associe programas sociais para abrigo de moradores de rua, uma solução urbanística para o Minhocão e um programa incentivado de "retrofit"-técnica de renovação de prédios antigos-, que recuperaria e poderia tornar comercializáveis imóveis hoje abandonados nessas áreas da cidade.

"Isso atrairia de volta as famílias, o que seria a melhor forma de consolidar a recuperação", diz Bianchi.

16/03/2016 12h10 - Atualizado em 16/03/2016 18h33

Terreno de antiga rodoviária da Luz, em SP, receberá moradias populares

Área terá 1.200 apartamentos.
Projeto faz parte de PPP da habitação no centro expandido de São Paulo.

Márcio Pinho
Do G1 São Paulo

Projeto de moradias populares no terreno da antiga rodoviária da Luz (Foto: Reprodução/TV Globo)

A área onde funcionou o Terminal Rodoviário da Luz entre os anos 1960 e 1980 vai receber 1.200 apartamentos com caráter de interesse social (renda familiar até R\$ 6 mil) e mercado popular (até R\$ 10 mil).

As unidades são voltadas para quem trabalha no Centro. O objetivo é aproximar a população do trabalho e ainda ajudar a revitalizar a região hoje conhecida como Cracolândia. As inscrições já estão abertas no site da Secretaria Estadual da Habitação e haverá sorteio. O prazo para se cadastrar vai até o dia 24 de julho no [site da secretaria \(clique aqui\)](#).

A utilização do terreno para as obras foi autorizada nesta quarta-feira (16) pelo governador de São Paulo, Geraldo Alckmin (PSDB), que transferiu a posse do terreno da Secretaria da Cultura para a Secretaria da Habitação.

Trata-se de mais uma etapa da Parceria Público-Privada (PPP) Da habitação no centro expandido, que prevê a construção total de 14 mil unidades no Centro e em bairros próximos.

saiba mais

Governo e Prefeitura de SP anunciam início das obras da PPP da habitação

Segundo o governador, o projeto contribui para a reocupação do Centro, região que concentra quase um quinto dos empregos da cidade, mas tem poucos habitantes (cerca de 3% do total da cidade). Aproximar a população do trabalho "melhora a mobilidade e a segurança", disse Alckmin.

O governador também destacou as vantagens do projeto na área cultural. Isso porque o projeto contempla a instalação da Escola de Música Tom Jobim, que atualmente funciona em um prédio alugado. Além disso, um terreno anexo receberá uma creche, comércio e serviços.

Alckmin também assinou projeto de lei enviado à Assembleia em regime de urgência para permitir que o terreno seja considerado uma contrapartida do estado na PPP.

O secretário da Habitação, Rodrigo Garcia, disse estimar que o início das obras pode ocorrer em seis meses, já que ainda é necessária aprovar o projeto junto a Prefeitura. Depois disso, o prazo para entrega das moradias é de dois anos.

As unidades são voltadas para quem trabalha no Centro (Foto: TV Globo/Reprodução)

Parceria

Essas unidades fazem parte das primeiras 3.683 já contratadas. A encarregada da obra é a empresa Canopus Holding SA, que já iniciou as obras de 126 unidades em um terreno na Rua São Caetano, no Centro.

O governador Geraldo Alckmin negou no ano passado que tenha havido atraso para tirar do papel a PPP do Centro do papel. A iniciativa foi lançada em parceria com a Prefeitura de São Paulo no início de 2013. Alckmin destacou que se trata da primeira PPP de habitação do país. Lembrou ainda que três lotes da licitação não tiveram interessados e que precisão ser relançados.

"Nós licitamos e deu deserto [sem interessados]. Assinamos o contrato de 3.683 unidades. É uma cidade. Mais de 15 mil pessoas vão ter casa própria e morar no Centro", afirmou Alckmin.

O número de unidades habitacionais previstos agora na PPP é de cerca de 14 mil, e não 20 mil, como anunciado em 2013. Segundo Rodrigo Garcia, foi o número acordado nas audiências públicas em razão da quantidade de terrenos que prefeitura e estado, os parceiros na PPP, consideravam viáveis para utilização no Centro.

Governo abre inscrições para compra de apartamentos populares no centro de São Paulo

Empreendimento popular, serão 1.200 apartamentos para famílias com renda de até R\$ 10 mil

Publicado: 17/03/2016 12:51

Sidney Pereira
Colaborador
Leia mais artigos deste autor

O bairro da Luz, no coração da cidade de São Paulo, pode ser o novo endereço de sua família num futuro bem próximo. O governo do estado de São Paulo autorizou a construção de um gigantesco empreendimento habitacional, com 1.200 apartamentos, na região da antiga estação rodoviária paulistana, desativada em 1982. O terreno fica entre a alameda Barão de Piracicaba e a praça Júlio Prestes.

A área tem 18 mil m² e a construção do empreendimento começa em poucos meses. Duas faixas de renda serão atendidas: para quem ganha até seis salários mínimos (R\$ 6.000,00, considerando-se o novo piso de R\$ 1.000,00, previsto para abril de 2016), serão destinados 90% dos apartamentos (moradias de interesse social); enquanto 10% ficarão para as famílias com renda de até dez salários mínimos, ou R\$ 10.000,00, o chamado mercado popular.

Serão dois tipos de imóveis: de um dormitório, com 36 m² e 40 m² de área, e de dois quartos, com área de 50m² e 54m².

Os interessados já podem se inscrever no site www.habitacao.sp.gov.br, clicando no botão "Acesso Cadastro PPP", e é necessário que ao menos uma pessoa da família trabalhe na região central de São Paulo e que a renda atenda os parâmetros do programa. A pessoa não pode ter imóvel próprio ou financiado em qualquer parte do país, nem ter sido atendido por programa habitacional público.

O prazo encerra em 24 de julho, às 18 horas. O projeto foi viabilizado por meio de uma parceria público-privada (PPP) e as obras começarão assim que sair a autorização técnica dos órgãos públicos, como a prefeitura de São Paulo e o Condephaat, que avalia a questão da área como patrimônio histórico da cidade.

O governo paulista aposta na recuperação da área beneficiada e de seu entorno, que estão em situação degradada. Pelo projeto, cerca de 6.000 m² da área irão para a escola estadual de música Tom Jobim e está prevista a construção de uma creche para 200 crianças, além do setor de comércio e serviços. Boulevares serão construídos na continuação da alameda Cleveland e rua Santa Ifigênia para a circulação de pedestres.

Reocupação da região por jovens gera onda de aumento de preços

DÉBORA YURI
COLABORAÇÃO PARA A FOLHA

01/05/2016 02h00

O centro de São Paulo pulsa, apesar da desaceleração vivida pelo mercado imobiliário. Do primeiro trimestre do ano passado para o mesmo período de 2016, o preço médio do aluguel por metro quadrado na cidade caiu 1,9%, segundo o portal VivaReal. Enquanto isso, os aluguéis na região subiram 10%.

Os campeões de valorização são os bairros Cerqueira César (26,3%) e o distrito da Consolação (20%) –o último, que engloba Higienópolis, Pacaembu e Vila Guarque empatou com o Itaim Bibi (zona sul). A Bela Vista, que também fica na área central, ocupa o quarto lugar (18,6%).

Um dos motivos da valorização é a reocupação do centro, de acordo com o urbanista Valter Caldana, da Universidade Presbiteriana Mackenzie. Segundo ele, a região passou a receber jovens solteiros, divorciados e pessoas de classe alta cansadas de perder tempo com deslocamentos.

SAO PAULO - SP - 28.04.2016 - Especial Morar região central. Residencial Ca'd'oro na Rua Augusta com a a rua Caio Prado engloba além de duas torres residenciais uma torre comercial com hotel e restaurante. Piscina aquecida fica no andar 31 no topo do edifício. (Foto: Raquel Cunha/Folhapress, SUP-IMOVEIS) *EXCLUSIVO*

"É uma zona democrática, que foge da nossa cultura de cidade segregada", afirma.

O fenômeno não é exclusivo de São Paulo, lembra Bruno Vivanco, vice-presidente comercial da imobiliária Abyara Brasil Brokers. "Trata-se de uma tendência em toda megalópole: Paris, Londres, Cidade do México, Nova York. Em um raio de dois quilômetros da praça da República, você encontra 12 estações de metrô."

Outra característica da área é ser heterogênea. O metro quadrado de prédios novos custa a partir de R\$ 6.800 na Barra Funda e pode chegar a quase R\$ 20 mil na região do Baixo Augusta.

A técnica de laboratório Emília Ribeiro, 65, mora sozinha há 20 anos na rua Acaraú, em um apartamento de 50 m² próximo à avenida 9 de Julho. Na década de 1990, pagou R\$ 30 mil pelo imóvel, que hoje vale R\$ 350 mil.

"Tenho paixão pela região, encontro de tudo aqui e não preciso de carro para nada", diz. Construído nos anos 1960, seu prédio tem dez vagas de garagem para 134 carros e um salão de festas. "O bom é que continuo pagando pouco de condomínio."

RETOMADA

Estudo do grupo Brasil Brokers mostra que a retomada imobiliária no centro começou em 2011, quando 4.684 novos apartamentos chegaram ao mercado –mais do que o total dos lançamentos nos cinco anos anteriores.

De 2011 a 2015, foram lançados 109 empreendimentos, contra 35 entre 2006 e 2010. A região da República, responsável por 20 deles, alcançou um valor geral de vendas superior a R\$ 1,5 bilhão nesse período.

A retomada do mercado trouxe empreendimentos mais caros. O Ca'd'Oro, no Baixo Augusta, terá uma torre comercial com escritórios e hotel, interligada à torre residencial, composta por 374 apartamentos de um a três quartos. As unidades residenciais custam a partir de R\$ 682,3 mil e 335 delas (90%) já estão comercializadas.

INVESTIDORES

Combinada com décadas de patrimônio imobiliário subvalorizado, a revitalização fez da área central a vedete dos incorporadores. Hoje, porém, efeitos negativos já refletem no mercado.

"Grande parte dos imóveis vendidos no centro recentemente não foi adquirida pelo usuário final, e sim por investidores", afirma o urbanista João Meyer, professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. "Com a economia em depressão, muitos desses novos prédios estão vazios."

GENTRIFICAÇÃO

Garoto-propaganda da transformação do centro, o Baixo Augusta passa atualmente por outro fenômeno: o da gentrificação. É quando a mudança urbana é acompanhada da chegada de novos moradores, com maior poder aquisitivo. Os preços do entorno sobem e os moradores antigos são "expulsos".

O empresário Claudio Medusa, 44, é uma das vítimas. No mês passado, abandonou duplamente o Baixo Augusta, onde morava há seis anos e comandava a casa noturna Astronete há nove. "Quando abri, tinha um espaço de 240 m² e pagava R\$ 1.600 de aluguel. O valor hoje supera R\$ 8.000, em 120 m²."

Também dispararam os preços cobrados no prédio da Rua Frei Caneca onde vivia: em seis anos, foi de R\$ 1.300 para R\$ 2.500. "De um dia para o outro, com novos prédios, passamos a pagar preços de Jardins."

Medusa voltou a morar na casa dos pais, em Guarulhos (Grande São Paulo), e pretende abrir um outro negócio na Barra Funda.

"O fenômeno de gentrificação acontece no mundo inteiro quando uma região é revitalizada. É natural que as transformações agreguem valor imobiliário e puxem para cima os valores do entorno", diz a engenheira civil Eliane Monetti, pesquisadora da Escola Politécnica da USP.

★ ★ ★

Imóveis enxutos a preços acessíveis no centro de SP são perfeitos para investir

RICARDO BUNDUKY
DE SÃO PAULO

13/11/2016 02h00

Apartamentos pequenos e vendidos na faixa de cerca de R\$ 300 mil, aliados a um grande potencial de locação da região atraem investidores para os lançamentos no centro de São Paulo.

Segundo os dados levantados pela consultoria Geoimovel, dos 73 lançamentos dos últimos três anos ali, um terço vendem unidades de 30 m² ou menos.

A Setin e a You,inc., incorporadoras com obras nessa área, informam que esse perfil de comprador é o responsável por 80% das unidades vendidas até agora.

"Ao reduzir o tamanho do apartamento, as incorporadoras multiplicam seus produtos à venda e, ao mesmo tempo, diminuem o preço das unidades", diz Mario Biselli, professor de arquitetura da Universidade Mackenzie.

"São unidades de R\$ 200 mil a R\$ 300 mil. Cabem no bolso de muita gente, afirma Eduardo Pompeo, diretor de incorporação da Setin.

A região também é promissora do ponto de vista da valorização –segundo o Secovi (sindicato de habitação), o centro tem o segundo metro quadrado mais alto da cidade (R\$ 9.444, em média). O preço teve valorização acima da média para a cidade nos últimos doze anos (206%). O aumento para São Paulo como um todo foi de 196%.

Com o ritmo mais lento do mercado, o investidor deve priorizar a rentabilidade do aluguel, afirma o consultor financeiro Erasmo Vieira.

"A curto prazo, o juros do financiamento já pode anular a valorização obtida na entrega", afirma Vieira.

Acostumado a investir em imóveis, o advogado André Eduardo da Silva, 42, comprou três unidades, nos Setin Downtown Praça da Sé, Setin Downtown São Luís e BKS Santo Antonio.

"No começo relutei, achei os imóveis muito pequenos. Mas me convenci de que iri alugá-los com facilidade", conta o advogado.

Silva diz que ficará satisfeito caso consiga alugar as unidades por pelo menos 0,5% do valor pago –cada uma sai por R\$ 300 mil. Ele financiou os pagamentos em 48 vezes.

O público almejado por ele é formado majoritariamente por jovens da safra da casa dos pais e pessoas de outras regiões que vêm ao centro para trabalhar ou estudar.

Bruno Vivanco, vice-presidente comercial da Abyara Brokers, diz que o perfil desse investidor não é apenas aquele "icônico", dono de muitas propriedades.

"Grande parte de quem compra são pessoas que pouparam dinheiro e buscam um primeiro investimento", diz.

Outra vantagem dos imóveis enxutos, segundo Vivanco, é o custo menor para mobiliar caso o proprietário queira alugá-los decorados.

Segundo o consultor financeiro Erasmo Vieira, apartamentos de metragem reduzida permitem maior liquidez e facilidade para alugar ou vender posteriormente.

"É preferível comprar três unidades de R\$ 300 mil do que uma só de R\$ 900 mil."

Antes da compra, ele recomenda analisar o histórico da construtora em órgãos de defesa do consumidor e conhecer outros empreendimentos.

Lançamentos imobiliários pegam carona no processo de valorização da Praça da República

Construções são destinadas à classe média, que voltou a se interessar pela região

Por Ana Luiza Cardoso

5 dez 2016, 11h43 - Publicado em 15 jan 2016, 23h00

Novo centro de obras (Antonio Milena /)

As máquinas trabalham a todo o vapor nas fundações de uma construção no número 401 da Praça República. No terreno, que abrigava um estacionamento, está sendo erguido o Downtown República, prédio de 24 andares com previsão de entrega em 2018. O condomínio será equipado com guarita blindada, área fitness e uma piscina na cobertura. Trata-se de um dos lançamentos destinados à classe média que surgiram recentemente naquele pedaço.

A lista inclui outros dois projetos em execução: o SP New Home, com inauguração em 2016, e o Vibe República, para 2017. "O lugar foi deixado de lado nas últimas décadas pelo mercado imobiliário, mas o cenário começou a mudar", afirma Antônio Setin, dono da Setin, responsável pelo Downtown República. O empresário comprou por 30 milhões de reais o terreno vizinho à atual obra, onde pretende erguer mais um edifício, que terá 350 unidades.

A movimentação nos arredores da praça acompanha um fenômeno registrado em todo o bairro. Entre 2010 e 2014, enquanto o número de lançamentos na cidade caiu 11%, na República houve um aumento de 250%, segundo dados do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP). No mesmo período, o valor do metro quadrado na área quase dobrou, chegando a 11 776 reais.

Em geral, os imóveis atraem um público que já frequenta a região, a exemplo do advogado David Rosa, que há um ano saiu da Serra da Cantareira para morar ali. "Trabalhei vinte anos no centro", conta. Ele pagou 220 000 reais por um apartamento de 43 metros quadrados no Vanguard Ipiranga. O empreendimento surgiu em 2014 a partir de um retrofit realizado em um antigo hotel da área. Há também quem compre espaços para investimento. "Paguei 460 000 reais pelo imóvel e pretendo colocá-lo para alugar", explica o vendedor Marcelo Chaves, referindo-se ao estúdio de 27 metros quadrados no Downtown República.

Ofertas na área:

Algumas das recentes opções que surgiram na região

Downtown República

Praça da República, 401

Apartamentos: 310

Área máxima: 49 metros quadrados

Valor mínimo: 310 500 reais

SP New Home

Rua do Boticário, 395

Apartamentos: 244

Área máxima: 41 metros quadrados

Valor mínimo: 380 000 reais

Vanguard Ipiranga

Avenida Ipiranga, 895

Apartamentos: 70

Área máxima: 108 metros quadrados

Valor mínimo: 240 000 reais

Governo inicia obras do complexo habitacional no centro de São Paulo

Publicado em 23/01/2017 - 15:40 Por Flávia Albuquerque - Repórter da Agência Brasil São Paulo

O governador Geraldo Alckmin participa do lançamento das obras do Complexo Júlio Prestes/Rovena Rosa/Agência Brasil

Publicidade

Começaram hoje (23) as obras do Complexo Júlio Prestes, localizado na região central da capital paulista. Com 1.202 apartamentos, creche e lojas ao lado da Sala São Paulo, o complexo abrigará ainda a nova sede da Escola de Música Tom Jobim. A obra terá o objetivo de revitalizar a região com o fluxo de moradores dos oito blocos e dos clientes dos comércios instalados no local. O projeto será viabilizado por meio da Parceria Público Privada da Habitação do Centro (PPP da Habitação do Centro). A conclusão das obras está prevista para 36 meses.

No total, além do Complexo Júlio Prestes, a PPP do Centro da Capital prevê a construção de 3.683 moradias, das quais 2.260 são de habitação de interesse social e 1.423 são de habitação de mercado popular. Os investimentos da iniciativa privada serão de R\$ 919 milhões e a participação do estado será de R\$ 465 milhões divididos ao longo de 20 anos. A contrapartida máxima anual é de R\$ 83 milhões.

"Esse é um grande programa habitacional, queremos trazer de volta as pessoas para morar no centro e aproximar do trabalho. O prazo de entrega é de 36 meses, mas pretendemos entregar as primeiras unidades com 18 meses. É um projeto urbanístico e arquitetônico muito bonito para revitalizar e trazer as pessoas para morar novamente no centro", disse o governador do estado de São Paulo Geraldo Alckmin.

Quando questionado sobre a proximidade do residencial à área chamada de Cracolândia, onde há uma grande concentração de traficantes e usuários de droga, Alckmin destacou que é preciso confiar nos programas atuais de recuperação do estado e da prefeitura, o Recomeço e o Redenção. "É preciso procurar as pessoas, dar a mão, ajudar, oferecer o atendimento. Até a concessionária pode contratar as pessoas que puderem, os ex-dependentes, moradores em situação de rua e vamos trabalhando. De um lado é combater o tráfico e de outro ajudar quem precisa. Aqui vai resolver, eu tenho certeza. O caminho para revitalizar o centro é trazer as pessoas de volta para morarem".

Júlio Prestes

No residencial Júlio Prestes haverá 1.130 unidades de habitação de interesse social subsidiada pelo governo estadual para famílias com renda mensal de até R\$4.344, com 902 unidades de dois dormitórios, 216 com um dormitório e 12 com três dormitórios. Outras 72 unidades serão de habitação de mercado popular, para famílias com renda entre R\$ 4.344 e R\$ 8,1 mil, com dois dormitórios. Cada bloco contará com áreas de lazer internas e compartilharão uma quadra esportiva.

O complexo será dividido em quatro edifícios de 17 andares, três prédios de três pavimentos e um edifício de 13 andares. Haverá um boulevard em continuidade à rua Santa Efigênia, com uma praça e área verde. A nova sede da Escola de Música Tom Jobim terá salas de aula e auditórios preparados para o aprendizado de cerca de 1,3 mil estudantes e creche para 200 crianças, com 13 salas de aula.

As inscrições devem ser feitas pelos interessados até 24 de julho. Serão 80% das unidades para inscritos que moram fora do centro, mas trabalham nessa região. É preciso que pelo menos um membro da família trabalhe no centro. Outros 20% das moradias serão para interessados que morem e trabalhem no centro. A inscrição é feita por meio do [site do programa](#) e até o momento já há 149 mil inscritos. A classificação será feita por sorteio 90 dias depois do final das inscrições.

Edição: Amanda Cieginski

Tags: JÚLIO PRESTES, CRACOLÂNDIA, GERALDO ALCKMIN, CENTRO DE SÃO PAULO, PPP

Com histórico de abandono e revitalizações fracassadas, centro abraça nova retomada

ANA ESTELA DE SOUSA PINTO
DE SÃO PAULO

09/07/2017 @ 02h09

O plano já saiu da prancheta do premiado arquiteto Arthur Casas. Peças pré-moldadas de concreto recobrem como uma colcha os 47 mil m² das praças da Sé e Clóvis Beviláqua.

Somem os cinco patamares, as escadas, muretas, piscinas e cascatas, e entram parquinho, pista de skate, praça de food trucks, espaços de convivência sobre as ondulações suaves do novo piso.

Quinze esculturas viram roteiro coordenado por Marcello Dantas (curador da Japan House). Gramados se unem a 18 espécies botânicas na paisagem de Luiz Carlos Orsini, especialista em grandes jardins.

"Não é por favor ou nostalgia. Queremos dar vida à praça que é o coração da cidade", afirma José Horácio Halfeld Rezende Ribeiro, presidente do Instituto dos Advogados de São Paulo (Iasp), idealizador do projeto.

Apresentado à Prefeitura de São Paulo, o plano está em negociação com patrocinadores dispostos a investir os R\$ 100 milhões previstos. "É menos do que muitas empresas gastam com clubes de futebol", compara.

A Caixa, por exemplo, destinou mais de R\$ 130 milhões aos 20 times que patrocina neste ano. Foi o banco estatal que bancou também a revitalização da zona portuária do Rio, orçada em R\$ 8 bilhões.

Mais modesto nos números, o projeto do Iasp é ambicioso no impacto. "Tem o efeito transformador da praça Mauá, mas é incomparável nas oportunidades", diz Ribeiro.

Passam pela região central paulistana 2 milhões de pessoas por dia e há 2,4 vagas de emprego para cada morador em idade ativa. Estão no centro mais de 700 mil postos formais de trabalho, 17% do total da capital.

Se o Iasp tiver sucesso, esta será a terceira reforma da praça que abriga o marco zero da cidade. Aberta no período colonial, ganhou a atual feição na década de 1970, durante as obras da estação de metrô. Na época, a tendência, vinda dos EUA, era dividir o terreno em patamares e grandes volumes geométricos de terra.

Em 2006, nova reforma conectou algumas áreas, mas manteve as linhas gerais.

CONTRA O ESVAZIAMENTO

A nova praça não ficará pronta antes de 2020, mas o centro não está parado. Nos últimos anos, veio uma nova safra de espaços culturais, casas noturnas e restaurantes.

No próximo mês, a 50 metros do Theatro Municipal, uma unidade do Sesc abre as portas para 5.000 pessoas por dia em 13 andares que, lado a lado, cobririam mais de metade da praça da Sé. Da piscina que ocupa o topo é possível ver boa parte da cidade.

Mais que o investimento na infraestrutura, o principal benefício do Sesc será ativar sete dias por semana e 12 horas por dia uma região que vai ficando deserta depois das 18h. ▶

"Contra o esvaziamento pós-fim de expediente, um remédio é mesclar trabalho, residência, escolas, clube, comércio, tudo misturado, sempre funcionando", observa Danilo Santos de Miranda, 73, diretor-regional do Sesc-SP.

A nova unidade terá restaurante, café, biblioteca, academia, solário, clínica odontológica e um teatro com 245 lugares e espetáculos até tarde da noite. Iluminação e segurança devem ajudar todo o entorno. Os pedestres passarão livremente pela galeria do térreo. "É como se fôssemos parte da rua."

Ocupar é a palavra de ordem, e não vai parar na rua 24 de Maio. O projeto da próxima unidade, ao lado do Mercado Municipal, já está em andamento. Será a sexta na mesma região da cidade em que o Sesc começou, nos anos 1940, na rua Boa Vista.

Ocupar inspira também o plano de intervenção urbana do Terminal Princesa Isabel, lançado pela prefeitura na última semana. A proposta é trazer moradores de todas as faixas de renda. Outro projeto é criar um circuito organizado de compras ligando Bom Retiro, Brás, Pari, 25 de Março e Santa Ifigênia.

A gestão estuda ainda transformar o minhocão em um parque linear.

Umas das dificuldades é que o centro paulistano "perdeu sua vocação", diz o empresário Rubens Menin, presidente do conselho da Abrainc (associação de incorporadoras).

Nos anos 1960, o governo estadual deixou o palácio Campos Elíseos rumo ao Morumbi. Restaurado duas vezes, o imóvel está vazio há 11 anos, mas em breve deve ganhar novo uso como escola.

A mudança iniciou uma onda de evasão, acelerada pelas obras das gestões de Jânio Quadros (1966/1968), Paulo Maluf (1993/1996), e Celso Pitta (1997/2000) na prefeitura. Os três abriram avenidas, túneis e viadutos para o sudoeste, estimulando o boom imobiliário em bairros como Itaim Bibi, Vila Nova Conceição, Brooklin e Moema.

O processo de esvaziamento foi em parte estancado com a ida da prefeitura para o viaduto do Chá, em 2004. Agora, empresas que voltaram a ver mais benefícios que desvantagens na região querem reverter a tendência.

E A CRACOLÂNDIA?

Nos últimos 15 dias, cinco andares nos Campos Elíseos receberam os 450 funcionários da Minuto Seguros, fundada há sete anos na rua dos Pinheiros. O presidente, Marcelo Blay, cita cinco motivos da escolha:

- 1) não havia mais espaço para os cem funcionários que a empresa está contratando (a meta é chegar a 800);
- 2) ao estudar os trajetos, o centro era mais próximo, na média, para os empregados;
- 3) há uma estação da linha vermelha do metrô (a mais usada) a três quadras dali;
- 4) o gerador, indispensável, não cabia na outra sede, e
- 5) o aluguel por metro quadrado é R\$ 30, 30% do cobrado na zona oeste.

Quando avisaram às equipes da mudança, a reação foi desastrosa, conta Blay. "Estavam com muito medo de vir para cá, por causa da **cracolândia**. Ex-executivo do Porto Seguro (que tem 10 mil funcionários em 12 prédios na região), Blay usou o próprio exemplo para tranquilizar o pessoal.

"Fizemos um guia com os serviços do bairro, e eles descobriram uma sexta vantagem. O vale-refeição de R\$ 23, que na rua dos Pinheiros não paga um almoço, aqui dá e sobra para a sobremesa."

Muito mais próximos da concentração de usuários de drogas, Sesc e Porto Seguro veem exagero no medo. "Há uma sensação de insegurança que tem muito de preconceito", acredita Fábio Luchetti, presidente da seguradora, que há quatro anos inaugurou um teatro e, em 2016, um espaço cultural.

A empresa também criou uma associação para solucionar problemas de iluminação, calçamento e limpeza no bairro.

Mesmo com a dispersão da crackolândia pela região após operações policiais, os 500 lugares do teatro estavam quase todos ocupados no final de junho, quando a **saopaulo** acompanhou o show do cantor Márcio Gomes. Na outra ponta da quadra, 12 ex-usuários de crack em recuperação admiravam "Ilusinha", diminuto poema-objeto que brinca com a palavra ilusão na exposição de **Arnaldo Antunes**, **Fernando Laszlo** e **Walter Silveira**, "Luzescrita", em cartaz até o dia 30.

Foram a diversidade e o volume de público que surpreenderam os laboratórios Delboni, há oito meses com nova unidade na região do viaduto do Chá, a primeira no centro.

A empresa já programa expandir seus serviços. "Não esperávamos chegar aos 19 mil exames/dia em tão pouco tempo", conta o gerente regional de atendimento, José Uênes. Levantamento dos CEPs dos clientes mostrou que eles vêm de todos os pontos da cidade.

Iniciativas isoladas não faltam, mas investidores e urbanistas se ressentem da escassez de políticas articuladas e duradouras. "Não adianta pintar um viaduto aqui, recuperar um imóvel ali", afirma Luchetti, da Porto Seguro. "Nem só inaugurar um museu", constata a pesquisadora Isaura Botelho, que estudou investimentos culturais na região.

O centro precisa dar às pessoas motivos para ficar ali (até mesmo morar) e não só cruzá-lo ou ir a um único ponto e sair correndo.

"O prefeito nos procurou para que adotássemos um monumento ou uma pracinha", conta Botelho, do Iasp. "Mas queremos mais. Falta esse círculo virtuoso, em que o investimento privado no centro traz negócios, que geram impostos, que produzem mais serviços que estimulam mais investimentos."

Eduardo Odloak, prefeito regional da Sé, diz que a prefeitura tem procurado parcerias de zeladoria porque elas se resolvem com um termo de colaboração. "Obras maiores esbarram nos órgãos de proteção do patrimônio, que têm tramitação muito lenta."

O administrador tem coordenado acordos com o setor privado para refazer o calçamento do triângulo financeiro, reformar o largo do Arouche e cuidar do Pátio do Colégio.

A alternância de adversários políticos nas esferas municipal, estadual e federal, porém, impede que iniciativas prosperem. "Sem a certeza de que as regras vão continuar, ninguém investe", afirma Adilson Dallari, professor de direito urbanístico e ex-secretário municipal de Administração.

Foi esse um dos motivos para que apenas **uma das quatro parcerias** de habitação propostas pelo Estado fosse adiante, dizem empresas do setor. Na região da Luz, **o complexo terá 1.200 moradias**, creche para 200 crianças e espaço para lojas no pisos térreos.

"Há limites para a tentativa dos governos de ocupar o centro com moradia popular", diz Benin, da Abrainc. Ele cita alternativas com a de Nova York, em que a prefeitura incentivou prédios que **mesclam moradores de renda alta e baixa**.

Para Eduardo Fischer, presidente da MRV (maior incorporadora de imóveis de baixa renda no país), o "caminho definitivo é dar segurança jurídica e vantagem econômica a empresas, comércio e moradores que queiram se instalar na região".

Em livro do Cebap sobre a região, o geógrafo Wagner de Carvalho Bessa aponta inovação e serviços de alto valor agregado como as melhores saídas. Se "recuperar a centralidade do centro" é tarefa inviável, como conclui o economista Paulo Sandroni na mesma obra, o desafio é encontrar suas novas vocações e ampliá-las.

No novo Sesc, foi o ponto de vista que se ampliou. Os também premiados Paulo Mendes da Rocha e escritório MMBB trocaram todas as paredes de um dos lados do prédio por imensas vidraças que mostram o centro como ele é, com seus fundos de edifício, suas cozinhas e áreas de serviço.

É do que fala Danilo Miranda: "Qualquer projeto que não aceite o pobre, o precário e o periférico já começa errado".

É engenheiro civil e atua como empresário imobiliário há mais de 30 anos. É presidente do Conselho Consultivo do Secovi-SP. Escreve as reportagens.

Áreas como a cracolândia podem ser 'tratadas' com mudanças no entorno

19/06/2017 02h00

Não é prerrogativa do Brasil ou da cidade de São Paulo o convívio com consumo de drogas em espaços abertos nas cidades. O continente europeu, um dos mais urbanizados do mundo, concentra nas cidades os mais altos níveis de consumo de drogas em espaços abertos.

Estudo do Observatório Europeu da Droga e da Toxicodependências identificou e avaliou esses espaços, que variam em visibilidade e tamanho, em várias cidades europeias, entre elas, Berlim, Bruxelas, Bucareste, Copenhague, Dublin, Oslo, Paris, Praga, Viena e Madri.

Geralmente, a responsabilidade formal pela coordenação da política antidrogas, nesses casos, recai sobre as autoridades municipais, todavia com apoio nacional ou regional.

Os efeitos das mudanças que se operam nas cidades, incluindo os desafios decorrentes do crescimento, com alterações demográficas importantes, e suas consequências, têm impacto agudo no tecido urbano. O problema do uso de drogas em espaços abertos não deixa de ser uma dessas consequências, uma questão de saúde pública, mas, sem dúvida, aliado também fortemente a distorções econômico-sociais.

Ações municipais nas cidades europeias em relação ao uso de drogas em espaços abertos têm convergido para o uso supervisionado em espaços controlados, com o objetivo de prevenir overdoses, disseminação de doenças infectocontagiosas e possibilitar o tratamento dos dependentes com opioides ou medicação similar.

Áreas abertas ao uso de drogas têm também sido tratadas em algumas cidades por meio de alterações estruturais na ambiência urbana local e do entorno.

Essas abordagens voltadas a gerenciamento, reestruturação e regeneração dos espaços urbanos são bem-sucedidas somente quando uma série de outras medidas e serviços de suporte a usuários de drogas são implantados simultaneamente. Caso contrário, os problemas são simplesmente transferidos, como inicialmente aconteceu em Zurique, quando a demolição de uma série de edifícios onde ocorria o uso indiscriminado das drogas resultou no deslocamento daquelas atividades para o parque Platzspitz.

Ao lado de todas as medidas que podem ser tomadas a nível urbanístico, social e de saúde pública, o combate ao tráfico de drogas deve ser também uma prioridade. Estratégias que minimizem a concentração da atividade criminosa em polos específicos serão fortes aliadas ao processo de eliminação do uso de drogas em espaços abertos.

Outra questão extremamente importante, mas ao mesmo tempo controversa, é a associada ao tratamento a ser dado aos dependentes, principalmente em relação ao fato de ser voluntário ou compulsório.

Por um lado, é claro o direito das pessoas de recusar tratamento médico. Por outro, a presunção de que pessoas que usam drogas podem não ter a capacidade mental de decidir o melhor para si pode, em alguns casos, ser real.

Portanto, embora deva existir, o tratamento compulsório deve ser uma atitude excepcional, a ser utilizada em casos de alto risco para o dependente, em condições específicas, por curtos períodos e não mais do que o estritamente necessário para devolver ao paciente sua capacidade de decidir. Além disso, para maior segurança, esse procedimento deve estar previsto em lei, e submetido à decisão judicial quando necessário.

Seguramente, não existe uma fórmula simples para erradicação desse problema nas cidades, mas não haverá solução sem um enfrentamento corajoso e um planejamento acurado de ações, voltadas principalmente para a recuperação dos dependentes e sua reintegração social. ★★

Empresário revitaliza prédios no centro e inaugura 'galeria pop'

Houssein Jarouche é conhecido como dono da Micasa, a loja de móveis de luxo mais famosa da capital

Por Julia Flamingo
© 21 jul 2017, 19h01 - Publicado em 21 jul 2017, 18h58

A Rua Roberto Simonsen, no centro, não era ponto de encontro de tantas pessoas numa mesma noite havia pelo menos duas décadas. Pois, no fim do mês passado, recebeu dezenas de boêmios descolados no edifício de número 85. Eles celebravam a abertura do Prédio Sé, um casarão de cinco andares de 1905, totalmente revitalizado. Depois da repaginação, o lugar passou a funcionar como um espaço para festas, gravações e desfiles.

Em agosto, está marcada uma sessão de fotos no local, que deve receber outros eventos ainda no segundo semestre. O estilo de galpão industrial e as luzes de LED foram adequados às paredes e ao piso, originais. Comandando os pickups — com som eletrônico minimalista —, o anfitrião e dono do pedaço, Houssein Jarouche, de 43 anos, tirava o headphone vez por outra para cumprimentar os convidados.

Prédio na Roberto Simonsen: casarão revitalizado (Leo Martins/)

O empresário é mais conhecido como o dono da **Micasa**, a loja de móveis de luxo mais famosa da capital, localizada nos Jardins. Com 800 metros quadrados, o estabelecimento vende artigos assinados por designers consagrados mundialmente, como Frank Gehry, canadense, e Charles Eames. A peça mais barata ali, uma caixa de ferramentas, custa 250 reais. Um dos itens mais caros é uma estante de 5 metros de largura (60 000 reais).

Além de cuidar do negócio, Houssein gosta de comprar imóveis antigos e reformá-los. Há quatro anos, ele transformou uma casa tombada na Rua Major Diogo, na Bela Vista, que se tornou seu escritório principal e ganhou o nome de Plataforma 91. Ele adquiriu o edifício da Sé por 1,7 milhão de reais, em um leilão da Caixa Econômica Federal. "Meu sonho é ver a região bonita, limpa e segura no futuro", afirma.

Para a decoração do prédio, recorreu ao acervo de cerca de 2 000 móveis devidamente catalogados que mantém guardado em um galpão no Sacomã, na Zona Sul. Alguns itens vieram de lojas especializadas de Nova York. Outros foram arrematados em antiquários e casas de leilão em São Paulo.

No início de julho, o empresário entrou no mercado de arte. Dedicada a obras com uma pegada pop, a Galeria Houssein Jarouche, nos Jardins, abriga 200 peças de nomes como Andy Warhol, Roy Lichtenstein e Keith Haring, além dos brasileiros Claudio Tozzi e Maurício Nogueira Lima.

Houssein montou seu primeiro comércio aos 19 anos, quando transformou um pequeno boteco de São Bernardo do Campo em uma descolada loja de utensílios de cozinha. A Micasa surgiu na capital em 2004. "Tinha conquistado uma clientela fiel para objetos de casa e decidi ampliar o negócio", conta. Já teve propostas para abrir filiais, mas nunca aceitou. "Perderia o controle da qualidade", justifica.

Em outubro, o espaço vai passar por uma reforma, quando ganhará mais 300 metros quadrados. Até o fim do ano, o empresário pretende aumentar o leque de empreendimentos com a inauguração de duas filiais da marca suíça Vitra, de móveis de design, no [Shopping Iguatemi](#) e nos Jardins.

Houssein montou seu primeiro comércio aos 19 anos, quando transformou um pequeno boteco de São Bernardo do Campo em uma descolada loja de utensílios de cozinha. A Micasa surgiu na capital em 2004. "Tinha conquistado uma clientela fiel para objetos de casa e decidi ampliar o negócio", conta. Já teve propostas para abrir filiais, mas nunca aceitou. "Perderia o controle da qualidade", justifica.

Em outubro, o espaço vai passar por uma reforma, quando ganhará mais 300 metros quadrados. Até o fim do ano, o empresário pretende aumentar o leque de empreendimentos com a inauguração de duas filiais da marca suíça Vitra, de móveis de design, no [Shopping Iguatemi](#) e nos Jardins.

Apesar dos quatro noivados, só subiu ao altar uma vez — a união teve duração de seis meses. Depois, teve dois filhos (Natália, 20 anos, e Aly, 8), de duas namoradas. Atual mente, está com a top Fabiana Mayer. "Com ela, eu quero me casar", diz.

COM APENAS 10 M², SÃO PAULO TERÁ MENOR APARTAMENTO DA AMÉRICA LATINA

Empreendimento ficará na rua das Palmeiras, próximo ao centro. Preços partem de R\$ 99 mil

São Paulo vai receber o mais compacto apartamento da América Latina, conforme anunciou a construtora Vitacon. A menor planta do condomínio Palmeiras-Nova Higienópolis, que será localizado na rua das Palmeiras, próximo ao centro da cidade, contará com apenas 10 m². O studio tem um espaço planejado que comporta sofá-cama, televisão, guarda-roupa, banheiro, pequena bancada para cooktop, pia e mesa embutida.

No total, o empreendimento terá 111 unidades, sendo 72 com 10 m², 14 com 15 m², duas com 19 m², 22 com 33 m² e uma com 77 m². Os preços partem de R\$ 99 mil, o equivalente a quase R\$ 10 mil por metro quadrado.

Nas áreas comuns, o prédio contará com unidade para visitas, cinebar, horta, guarda-entregas, bikes para alugar, lavanderia, espaço para coworking, ferramentas e academia. No piso térreo, terá lojas e espaço aberto à população.

Centro de São Paulo terá apartamento de 10 metros quadrados por R\$ 100 mil

DE SÃO PAULO

16/08/2017 19h34

A construtora Vitacon anunciou que vai construir um prédio com apartamentos de dez metros quadrados –o equivalente ao tamanho de um furgão Renault Master ou a uma vaga de garagem.

Os imóveis, que têm entrega prevista para setembro de 2019, são vendidos como os "menores da América Latina". O recorde anterior (14 m²) era da própria construtora.

Cada microapartamento custa R\$ 100 mil –ou de R\$ 10 mil o metro quadrado. O condomínio terá 111 unidades, divididas em cinco metragens: 10, 15, 19, 33 e 77 m².

Para Alexandre Lafer Frankel, CEO da Vitacon, a falta de espaço é suprida pela oferta de serviços na área comum. Os moradores terão acesso a sala de trabalho, cinema, bar, academia, guarda-entregas e empréstimo de bicicletas.

De acordo com ele, a escolha por instalar o prédio na região de Higienópolis foi determinada pela boa oferta de transporte público. "É uma região próxima de hospitais, universidades e centros financeiros, o que pode atrair os mais diversos perfis, inclusive investidores, que podem alugar no esquema de flat."

A ideia é expandir o modelo para outros bairros, próximos a metrô.

Para a designer de interiores Andreza Alencar, a tendência não funciona para todos: jovens que seguem um estilo de vida "minimalista" são os que melhor se adaptam a esses projetos.

"É um público ainda limitado, mas que começa a aparecer no Brasil, especialmente em grandes cidades. Porém, esse tipo de moradia requer móveis muito bem planejados, o que pode encarecer o investimento", explica.

Os móveis não estão inclusos no valor. A Vitacon oferece um serviço opcional de planejados, a Vitapar, para decorar o espaço. O projeto pode custar entre R\$ 10 mil e R\$ 40 mil, dependendo dos materiais escolhidos. O vídeo de divulgação do lançamento mostra algumas ideias.

Apartamento de 10 metros quadrados já tem 149 interessados

O edifício na Vila Buarque, cujas vendas começam na primeira semana de setembro, conta com 77 unidades

Por Mariana Rosario
© 23 ago 2017, 17h47 - Publicado em 23 ago 2017, 17h09

Projeto do edifício: quitinetes de 10 metros quadrados com previsão de entrega para setembro de 2019 (Reprodução/veja SP)

O anúncio na semana passada do lançamento de um prédio com apartamentos de apenas 10 metros quadrados, localizado na Vila Buarque, fez muita gente estranhar a iniciativa. Trata-se do menor imóvel do tipo na cidade. Porém, já há vários interessados nas 77 unidades disponíveis.

Até esta quarta (23), 149 possíveis compradores deixaram seus nomes em uma lista de interesse. Com valores a partir de 99 000 reais, as vendas começam na primeira semana de setembro.

Instalado na Rua dos Palmeiras, 388, o edifício da construtora Vitacon deve ficar pronto em setembro de 2019. Para caber tudo de que uma casa precisa em um tamanho tão pequeno, a novidade conta, por preço extra, com gavetas embutidas, móveis dobráveis e espaço multiuso.

O condomínio trará ainda área fitness, bicicletário, coworking, lavanderia e cozinha compartilhada. Confira um vídeo que mostra detalhes do empreendimento:

Novos empreendimentos fazem as pazes com o Minhocão

RENATA HELENA RODRIGUES
COLABORAÇÃO PARA A FOLHA

24/09/2017 02h00

Erguida entre prédios, cortando o centro de São Paulo e sombreando importantes vias, a obra rebatizada de elevador Presidente João Goulart e popularmente conhecida como Minhocão seu entorno com desvalorização imobiliária desde sua inauguração, em 1971.

Após décadas de degradação dos arredores, agora com perspectivas de renovação, as atenções de construtoras e incorporadoras vão, aos poucos, voltando-se para as proximidades da via que, com 3,4 quilômetros de extensão, faz parte da ligação leste-oeste da capital.

Em uma das extremidades, na rua Amaral Gurgel, perto da Consolação, um desses novos empreendimentos terá vista para o elevador. Trata-se do Bem Viver Centro Consolação, que deve iniciar as vendas em outubro. A estimativa da incorporadora Magik JC, à frente do projeto, é que a conclusão da obra leve 18 meses.

Minhocão visto a partir do empreendimento Cosmopolitan Santa Cecília

O prédio reúne 95 apartamentos com duas plantas –um ou dois dormitórios com 25 e 36 metros quadrados, respectivamente– e é voltado ao público do programa Minha Casa, Minha Vida, com preços que partem de R\$ 175 mil. Nas áreas comuns do edifício, os moradores terão sala de ginástica, lavanderia, playground, bicicletário e um solário no décimo andar.

"A ideia é oferecer moradia acessível no centro, onde há oferta de equipamentos de transporte, lazer, cultura e vias de acesso à cidade inteira", diz André Czitrom, sócio-colaborador da Magik JC.

Na opinião de Czitrom, o público da região já vê o elevador como um parque, principalmente aos domingos –quando está fechado para carros–, mas essa é apenas uma entre muitas mudanças que ocorreram nos últimos anos. "Há novos comércios, restaurantes, bares. Arquitetos estão pensando em soluções para o centro, a Escola da Cidade está ali, bem como iniciativas de moradores."

Outro novo empreendimento na área, o Cosmopolitan Santa Cecília, fica no encontro da avenida São João com a rua Helvétia, diante do viaduto. Com apartamentos de um dormitório com 35 ou 50 metros quadrados, o edifício deve ser entregue em fevereiro de 2018. "A maior parte do público é de estudantes e profissionais que trabalham na região", afirma Ricardo Moraes, diretor comercial da incorporadora MAC.

Para driblar alguns inconvenientes da via elevada, as unidades vendidas a partir de R\$ 349 mil não ocupam os três primeiros andares do prédio, onde ficam seis lojas e as vagas de garagem. Apesar disso, Moraes ressalta que, para os compradores, o endereço não é um problema. "Muitas pessoas enxergam o Minhocão como algo positivo do jeito que ele é hoje, como uma área para o lazer."

Para Elaine Cristina Cruz, 52, funcionária dos Correios, que comprou um apartamento no Cosmopolitan Santa Cecília, a localização tem mais prós do que contras. Ela gosta da vista ampla e especialmente de "poder fazer tudo a pé pela vizinhança".

Para o arquiteto Felipe Rodrigues, membro da Associação Parque Minhocão e morador da região, "infelizmente, ainda não dá para dizer que o Minhocão está despertando interesse". Apesar disso, vê como positivo o fato de prédios divulgarem sua localização como "diante do Parque Minhocão". Outro ponto positivo, diz ele, é a chegada ao centro de projetos que se encaixam nos moldes do Minha Casa, Minha Vida. "Antes, as iniciativas voltadas para moradia popular ficavam limitadas às periferias."