

A HERANÇA MERCANTIL

os entraves dos imóveis ociosos no centro de São Paulo

Ana Gabriela Akaishi

FAUUSP

SÃO PAULO | 2022

A HERANÇA MERCANTIL:
Os entraves dos imóveis ociosos no centro de São Paulo

Ana Gabriela Akaishi

Versão Final

Tese apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, para obtenção de grau do título de Doutora.

Área de concentração: Habitat

Linha de Pesquisa: Questões fundiárias e imobiliárias, moradia social e meio ambiente.

Orientadora: Ermínia Maricato

São Paulo, 2022

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.

e-mail da autora: ana.akaishi@usp.br / ana.akaishi@gmail.com

EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM RELAÇÃO À VERSÃO ORIGINAL, SOB RESPONSABILIDADE DA AUTORA E ANUÊNCIA DA ORIENTADORA.

São Paulo, 08 de maio de 2022.

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

Akaishi, Ana Gabriela
A herança mercantil: os entraves dos imóveis ociosos no centro de São Paulo / Ana Gabriela Akaishi; orientadora Erminia Terezinha Menon Maricato. - São Paulo, 2022.
308 p.

Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de concentração: Habitat.

1. Território. 2. Centros Urbanos. 3. Imóvel Urbano. 4. Vacância. I. Maricato, Erminia Terezinha Menon, orient. II. Título.

Elaborada eletronicamente através do formulário disponível em: <http://www.fau.usp.br/fichascatalograficas/>





Fonte: UOL Imagens, 2019.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Profa. Dra. Ermínia Maricato, pela orientação, trocas, pela confiança depositada em mim e neste trabalho e pela amizade.

Agradeço aos professores Mariana Fix e Eduardo Nobre pelas contribuições no exame de qualificação, fundamentais para o encaminhamento da pesquisa;

Aos membros da banca de defesa, Rosana Denaldi, Helena Menna Barreto, Luiz César de Queiroz Ribeiro e Mariana Fix pela disponibilidade na leitura deste trabalho e pelas imensas reflexões trazidas;

Agradeço aos meus assistentes de pesquisa em momentos distintos ao longo desse processo: Gabriel Negri, Piqueras Carango Sá e Luiza Mendonça Martins.

Aos amigos e amigas do LABHAB, em especial Lara Ferreira, Giusepe Filocomo, Angela Pilotto, Rerissom Maximo, Juliana Petrarolli, João Sette Whitaker Ferreira, Karina Leitão, Luciana Royer e Malu Refinetti.

Agradeço à equipe da pesquisa de extensão desenvolvida pelo LABHAB e LEPUR (PEUC-UNESCO), sob coordenação da Profa. Luciana Royer e Dânia Brajato;

Ao grupo de pesquisa Observatório do Direito ao Centro, grandes referências de pesquisa, por tanto aprendizado: Helena Menna Barreto Silva, Beatriz Kara José, Carolina Pozzi Castro, Leticia Sigolo e Letizia Vitale;

À amizade e leitura atenta da Laisa Stroher, Kaio Nogueira, Camila Nastari e Fernanda Pinheiro.

À equipe do DCFSP/SMDU, em especial ao Fernando Bruno, Camila Nastari, Fabiana Luz, Eduardo Faria, pelo aprendizado, trocas e pela experiência da onde emergiu essa intenção de pesquisa.

À equipe SEHAB/COHAB 2016, em especial João Whitaker, Gera Juncal (in memorian), Mario Reali, Milton Nakamura, com quem tanto aprendi e à família SEHAB Jovem, Higor Carvalho, Lucas Ferreira, Fernanda Pinheiro, Carolina Frignani, Laura Lourenção, Ligia Lupo, Mariana Belmont, Amanda Ribeiro e Samira Rodrigues.

Às conversas e trocas com Luiz Kohara, Dânia Brajato, Paulo Sandroni, Thais Fernanda Lopes, He Nem Kim Seo e Rosana Yamaguti.

À Maria Inês Pignata pela revisão cuidadosa do texto e a Lara Ferreira pelas orientações na diagramação. Ao Wellington e Simon da UOL, pela cessão das imagens.

Agradeço a minha família: Akemi, Jorge, Andrea e Mariana Yumi, pelas mais diversas formas de apoio, por todas as oportunidades que me deram e pelo apoio incondicional. Ao Luiz Alfredo pelo apoio, cuidado e amor nessa reta final.

À FAU-USP pela oportunidade de retornar à casa para o desenvolvimento desta pesquisa e à Coordenadoria de Aperfeiçoamento de Pessoal (CAPES) pela bolsa de estudos concedida.

RESUMO

A herança mercantil: os entraves dos imóveis ociosos no centro de São Paulo.

A pesquisa visa compreender de que maneira as motivações dos proprietários na retenção de imóveis ociosos influenciam a dinâmica do mercado de terras no centro da cidade de São Paulo, buscando entender em que medida essas motivações perpassam o desinteresse dos proprietários e os obstáculos postos por eles à venda de seus imóveis, ou demonstram suas expectativas de valorização futura dos mesmos. Parte-se da hipótese de que o perfil dos proprietários dos imóveis ociosos tem relação com o entrave no mercado de terras na região central e é um de seus elementos fundamentais. Esses proprietários carregam raízes históricas e geracionais, vinculadas a capitais familiares antigos, de caráter mercantil, aplicados incialmente em prédios de aluguel. A herança desse patrimônio transmitida a novas gerações e a novos agentes engendra entraves específicos à circulação desses bens. Para verificação da hipótese, a metodologia combina pesquisa empírica de caracterização dos imóveis ociosos e dos seus proprietários a partir de bases de dados públicas, com pesquisas históricas sobre os principais grupos familiares e empresariais que detém imóveis, entrevistas com agentes imobiliários e proprietários, além de revisão bibliográfica sobre o tema.

Palavras-chave

Ociosidade imobiliária; Centro de São Paulo; Proprietários de imóveis; Capital Mercantil.

ABSTRACT

Mercantile inheritance: the barriers of vacant properties in the center of São Paulo.

This research aims at understanding how landowners' motivation in retaining vacant property may influence land market dynamics in the historical central area of Sao Paulo. İt explores the extent to which such motivations represent sales obstacles or indifference on the part of landowners, or whether it evidences expectations of future appreciation of their assets' values. İt departures from the hypothesis that vacant property owners' profile relates to barriers in the land market in the central area, which can be accounted as one of its main causes. These landowners bare historical and generational roots that are linked to old family-related capital – of mercantile character – usually invested in rental properties. New generation and new agents inheriting those properties posit specific barriers to their circulation in the market. To test the hypothesis, the methodology combines empirical research with the characterisation of vacant properties and their owners, drawn from publicly accessible databases, along with historical documental research on the main business and familiar groups who hold properties, interviews with real estate agents and landowners, in addition to a literature review on the theme.

Keywords

Property vacancy, Sao Paulo central area, Landowners, Mercantile capital.

LISTA DE FIGURAS

INTRODUÇÃO

Figura 1. Estacionamento rotativo e imóvel em ruínas na Rua Roberto Simonsen. 28

CAPÍTULO 1

Figura 1. Edificação na Rua Guaianases 46
Figura 2. Estacionamento na Rua Conselheiro Nébias 46
Figura 3. Terreno vazio na Rua Egaz Muniz 47
Figura 4. Estacionamento Avenida da Liberdade 47
Figura 5. Edificação Rua Roberto Simonsen, 22. 49
Figura 6. Edificação Rua Roberto Simonsen, 97. 49
Figura 7. Edifício na Rua General Carneiro, 31. 50
Figura 8. Edifício na Avenida Ipiranga, 785, sobre o Bar Brahma 50
Figura 9. Edificações na Avenida Alcântara Machado 51
Figura 10. Estacionamento na Rua Ernesto de Castro 51
Figura 11. Estacionamento na Rua Major Diogo 52
Figura 12. Edifício na Avenida 9 de Julho 52
Figura 13. Prédio de escritórios com loja no térreo na Avenida São João 53
Figura 14. Estacionamento no Largo do Arouche 53
Figura 15. Edificação na Avenida Mercúrio 54
Figura 16. Edificação na Rua Florêncio de Abreu 54
Figura 17. Rua dos Timbiras, 284 – Exemplo de Estacionamento Horizontal 58
Figura 18. Avenida Cásper Líbero, 459 – Exemplo de Estacionamento + uso comercial. 58

CAPÍTULO 2

Figura 1. Fachada da Loja Mega Eletrônicos na Cidade do Leste, Paraguai 73
Figura 2. Depósito na Rua Paula Souza, em 2010 73
Figura 3. Depósito na Rua Paula Souza, em 2019 73
Figura 4. Imóvel ocioso – sede da empresa Scatamacchia 74
Figura 5. Páginas Amarelas de 1926 74
Figura 6. Térreo comercial de propriedade de Varujan Burmaian 76
Figura 7. Imóvel na Rua Florêncio de Abreu. 78
Figura 8. Imóvel na Rua Florêncio de Abreu. 78
Figura 9. Imóvel na Avenida Cásper Líbero. 79
Figura 10. Relatório público da empresa Lingerie City S/A de 1988. 79
Figura 11. Loja Lingerie City em atividade na esquina da Rua São Bento com Praça do Patriarca 80
Figura 12. Os irmãos Salvador e Feiad Dib, em 1955, em feira livre em São Paulo 81
Figura 13. Imóvel na Avenida Fagundes Filho. 82
Figura 14. Imóvel na Rua Augusta. 82
Figura 15. Imóvel na Rua São Bento. 83
Figura 16. Imóvel na Rua 25 de Março. 83
Figura 17. Imóvel na Rua 25 de Março. 83
Figura 18. Primeira loja Credi-Fares na Vila Nova Cachoeirinha 84
Figura 19. Primeiro Imóvel da família – Avenida Parada Pinto – Vila Nova Cachoeirinha 84

Figura 20. Avenida Parada Pinto – Vila Nova Cachoeirinha – imóvel em 2010 85
Figura 21. Avenida Parada Pinto – Vila Nova Cachoeirinha – imóvel em 2020 85
Figura 22. Centro de Distribuição das Lojas Marabraz em Cajamar/SP, o maior da América Latina. 86
Figura 23. Centro de Distribuição das Lojas Marabraz em Cajamar/SP, o maior da América Latina. 86
Figura 24. Shopping Porto Geral - fachada. 87
Figura 25. Shopping Porto Geral - interno. 87
Figura 26. Imóveis da empresa Caxemira Gestão de Bens Próprios na Quadra 068 Setor 002. 88
Figura 27. Homenagem a Messias Pedreiro, na imprensa de Uberlândia. 89
Figura 28. Edifício Hotel Aquarius. 91
Figura 29. Estacionamento rotativo na Avenida Ipiranga. 93
Figura 30. Trecho de notícia de jornal em Portugal, sobre homenagem a Amílcar Ferreira. 93
Figura 31. Sede da empresa Cass. 94
Figura 32. Sede da empresa Estacionamento Clélia. 94
Figura 33. Estacionamento de propriedade da empresa Administradora Rio Branco Ltda. 94
Figura 34. Imóvel na Rua Florêncio de Abreu, 191 - 2010. 95
Figura 35. Imóvel na Rua Florêncio de Abreu, 191 - 2017. 95
Figura 36. Publicidade da Associação em Jornal. 97
Figura 37. Publicidade da Associação em Jornal. 97
Figura 38. Reunião do movimento grevista no saguão do edifício. 97
Figura 39. Fachada do imóvel. 99
Figura 40. Interior do imóvel. 99
Figura 41. Imóvel ocioso de propriedade do Círculo Esotérico da Comunhão do Pensamento. 100
Figura 42. Sede atual do Círculo Esotérico da Comunhão do Pensamento. 101
Figura 43. Casas geminadas - Rua Barão do Tibagi – Bom Retiro. 102
Figura 44. Rua Direita. 103
Figura 45. Rua Vitória - Santa Ifigênia. 103
Figura 46. Rua Quinze de Novembro. 103
Figura 47. Palacete do Carmo. 108
Figura 48. Perspectiva do Projeto para o Palacete do Carmo. 109
Figura 49. Vista área do Projeto para o Palacete do Carmo. 109
Figura 50. Edifício na Rua Boa Vista. 110
Figura 51. Imóvel no Largo Pátio do Colégio - 2011. 113
Figura 52. Imóvel no Largo Pátio do Colégio - 2014. 113
Figura 53. Edifício na Rua Duque de Caxias. 115
Figura 54. Notícias da época sobre a disputa pela fazenda. 117
Figura 55. Condomínio Costa Verde Tabatinga – Caraguatatuba – SP. 118
Figura 56. Anúncio de loteamento do Portal da Tabatinga, em 1979. 119
Figura 57. Condomínio Costa Verde Tabatinga – Caraguatatuba – SP. 121
Figura 58. Estacionamento rotativo na Rua Florêncio de Abreu. 121
Figura 59. Lojas Marisa – Rua Direita. 123
Figura 60. Palacete Jordão – Café Triângulo – Rua Direita. 123
Figura 61. Edifício na Rua Barão de Paranapiacaba esquina com a Praça da Sé. 125

Figura 62. Edifício na Rua Barão de Paranapiacaba esquina com Rua Quintino Bocaiuva. 125
Figura 63. Edifício na Rua Sete de Abril. 125
Figura 64. Antônio de Toledo Lara condecorado como comendador da ordem de São Gregório pelo Papa Pio X, em 1908. 126
Figura 65. Palacete Tietê. 127
Figura 66. Edifício Condomínio Piratininga. 127
Figura 67. Edifício Condomínio Piratininga (2018). 127
Figura 68. Recibo de aluguel de conjunto comercial na Praça da República, de propriedade de Antônio de Toledo Lara Filho. 129
Figura 69. Palacete Carvalho. 129
Figura 70. Edifício Tácito de Toledo Lara. 129
Figura 71. Fachada do edifício, Avenida Cásper Líbero. 134
Figura 72. Placas de locação do Edifício da Avenida Cásper Líbero. 135
Figura 73. Ação de despejo de inquilino. 136
Figura 74. Centro de São Paulo. 138

CAPÍTULO 3

Figura 1. Rua Florêncio de Abreu em frente ao Largo São Bento. 147
Figura 2. Rua Florêncio de Abreu em 1887 – Palacete à direita 148
Figura 3. Casarão em ruínas 148
Figura 4. Localização do Complexo de comércio, escritórios e hotel no bairro da Luz. 173
Figura 5. Abordagem e Metodologia da empresa F. Curado Governança e Sucessão. 182
Figura 6. Edifício na Av. Ipiranga, 785. 184
Figura 7. Edifício na Rua Boa Vista, 228. 184
Figura 8. Edifício na Rua General Carneiro, 31. 184
Figura 9. Edifício Rua Xavier de Toledo, 2010. 187
Figura 10. Edifício Rua Xavier de Toledo, 2014. 187
Figura 11. Edifício Rua Xavier de Toledo, 2017. 187
Figura 12. Assinatura de Termo de Ajuste de Conduta (TAC) com o Ministério Público. 190
Figura 13. Apresentação do empreendimento imobiliário do Mosteiro de São Bento para o Prefeito de Arujá. 192
Figura 14. Av. São João. 204

CAPÍTULO 4

Figura 1. Planta de 26 m² do Empreendimento BKS Santo Antônio. 213
Figura 2. Planta de 21 m² no Empreendimento To Be Free. 213
Figura 3. Planta de 19 m² do empreendimento Setin Downtown São Luís. 214
Figura 4. Setin Downtown Praça da República – junção de duas unidades – 71 m². 214
Figura 5. Anúncio de vantagens locacionais do Empreendimento To Be Free encontrado no site da empresa. 214
Figura 6. Fit Casa Brás – studios de 26 m². 215
Figura 7. Fit Casa Brás – apartamentos de 2 dormitórios – 38 m². 215
Figura 8. Olhar Augusta – UH de 3 dormitórios – 76m². 216
Figura 9. Praças da Cidade/Praça Mooca – UH de 3 dormitórios – 94m² . 216
Figura 10. Terreno do Empreendimento Bem Viver Consolação – 589 m². 220
Figura 11. Terreno do Empreendimento Piscine Station Resort – 9.270 m² . 220

Figura 12. Estacionamento rotativo na Avenida Nove de Julho (2010). 222
Figura 13. Empreendimento Bem Viver Nove de Julho (2020). 222
Figura 14. Estacionamento rotativo na Rua da Glória (2011). 222
Figura 15. Empreendimento HUM Liberdade (2019). 222
Figura 16. Estacionamento rotativo na Avenida Brigadeiro Luís Antônio (2011). 223
Figura 17. Empreendimento Just Brigadeiro Apartment (2020). 223
Figura 18. Estacionamento rotativo na Rua Genebra (2010). 223
Figura 19. Empreendimento Home Bikers Paulicéia (2019). 223
Figura 20. Estacionamento rotativo com comércio na Avenida Cásper Líbero (2010). 224
Figura 21. Empreendimento MOOVA SP - Distrito República (2020). 224
Figura 22. Estacionamento rotativo na Rua da Consolação (2010). 224
Figura 23. Empreendimento VN Casa Consolação (2020). 224
Figura 24. Galpão antigo utilizado como estacionamento rotativo na Rua Visconde de Parnaíba (2010). 225
Figura 25. Empreendimento Fit Casa Brás (2019). 225
Figura 26. Estacionamento rotativo na Rua Aguiar de Barros. 225
Figura 27. Empreendimento Helbor Art Paulista (2019). 225
Figura 28. Edifício-garagem na Rua Vitória (2010). 225
Figura 29. Empreendimento Urban Resort (2020). 225
Figura 30. Depósito na Rua Paraná (2010). 226
Figura 31. Empreendimento Gafisa Hi Centro (2020). 226
Figura 32. Depósito na Rua Martim Burchard (2010). 226
Figura 33. Empreendimento Elev Brás (2020). 226
Figura 34. Depósito na Rua Martim Burchard (2010). 226
Figura 35. Empreendimento Piscine Station Resort (2010). 226
Figura 36. Estacionamento rotativo na Rua Álvaro de Carvalho (2010). 226
Figura 37. Empreendimento Cyrela İnspired in São Paulo (2019). 226
Figura 38. Estacionamento rotativo na Rua Santo Antônio (2010). 227
Figura 39. Empreendimento BKS Santo Antônio (2020). 227
Figura 40. İmóvel residencial – cortiço (2010). 227
Figura 41. İmóvel residencial – cortiço – a venda (2014). 227
Figura 42. Canteiro de obras do Empreendimento Mobi Liberdade (2018). 227
Figura 43. Empreendimento Mobi Liberdade – em obras (2020). 227
Figura 44. Edifício residencial vazio na Rua Avanhandava (2010). 229
Figura 45. Studio Avanhandava - retrofit (2020). 229
Figura 46. Edifício residencial com embasamento de edifício-garagem na Rua Conselheiro Nébias (2010). 229
Figura 47. Empreendimento Sampa Residencial - retrofit (2020). 229
Figura 48. Condomínio Benel (2010). 229
Figura 49. Empreendimento Paulicéia (2020). 229
Figura 50. Anúncio do Empreendimento To Be Free. 238
Figura 51. Anúncio do Setin Downtown São Luís. 238

CAPÍTULO 5

Figura 1. Edifício na Rua José Bonifácio (2016). 264

Figura 2. Edifício na Rua José Bonifácio (2018). 264
Figura 3. Edifício na Rua Libero Badaró (2011). 264
Figura 4. Edifício na Rua Libero Badaró (2018). 264
Figura 5. Posto de gasolina na Avenida Alcântara Machado (2014). 265
Figura 6. Posto de gasolina na Avenida Alcântara Machado (2018). 265
Figura 7. Depósito na Avenida Alcântara Machado (2016). 266
Figura 8. Depósito de gasolina na Avenida Alcântara Machado (2018). 266
Figura 9. Edifício na Rua Dr. Rodrigo Silva com estacionamento no térreo (2019). 267
Figura 10. Estacionamento rotativo na Rua Conde de Sarzedas (2010). 268
Figura 11. Estacionamento rotativo na Rua Conde de Sarzedas (2018). 268
Figura 12. Anúncio em jornal da Organização Majer Wolf Sznifer. 274

LISTA DE GRÁFICOS

CAPÍTULO 1

Gráfico 1. Distribuição dos imóveis ociosos, conforme tipos de uso, Operação Urbana Centro 44
Gráfico 2. Atividade principal das empresas de imóveis com uso de estacionamentos rotativos 59

CAPÍTULO 2

Gráfico 1. Distribuição dos proprietários por tipo de empresa. 64
Gráfico 2. Distribuição do valor venal dos imóveis por categoria de empresa. 65

CAPÍTULO 4

Gráfico 1. Consumo médio de terreno por unidade habitacional. 211
Gráfico 2. Área útil média das unidades verticais lançadas. RMSP, MSP, OU Centro. 2013-2018. 212
Gráfico 3. Evolução dos preços médios das unidades verticais. RMSP, MSP, OUC e demais municípios (corrigido pelo IGP-DI fev. 2020). 217
Gráfico 4. Evolução dos preços médios por m² de área útil. RMSP, MSP, OU Centro e demais municípios (corrigido pelo IGP-DI fev. 2020). 219

CAPÍTULO 5

Gráfico 1. Situações de cumprimento com a obrigação do PEUC - em número de imóveis. 263

LISTA DE MAPAS

CAPÍTULO 1

Mapa 1. Distribuição dos domicílios vagos. Município de São Paulo. 2000 – 2010. 35
Mapa 2. Imóveis ociosos no perímetro da OU Centro – Edifícios e terrenos 43
Mapa 3. Tipos de uso dos imóveis ociosos no perímetro da OU Centro. 45
Mapa 4. Localização dos estacionamentos no perímetro da OU Centro 57

CAPÍTULO 2

Mapa 1. Localização dos imóveis do Estudo de Caso no perímetro da OU Centro. 69
Mapa 2. Localização dos imóveis do Grupo Paulista de Investimentos e Participações Ltda. 72
Mapa 3. Localização dos imóveis de Antônio Carlos Kalim 80
Mapa 4. Imóveis da LP Administradora de Bens Ltda no município de São Paulo. 86
Mapa 5. Localização dos imóveis de propriedade da Mitra Arquidiocesana de São Paulo. 105

CAPÍTULO 4

Mapa 1. Lançamentos residenciais verticais – por faixa de preço – 2013 a 2015. 232
Mapa 2. Lançamentos residenciais verticais – por faixa de preço – 2016 a 2018. 232

LISTA DE TABELAS

CAPÍTULO 1

Tabela 1. Municípios brasileiros com maior número de domicílios vagos 34

CAPÍTULO 2

Tabela 1. Quantidade de imóveis por proprietário – Operação Urbana Centro 62

Tabela 2. Ranking dos proprietários dos 50 imóveis ociosos com maior valor venal. 66

Tabela 3. Empresas do proprietário Law Kin Chong 71

Tabela 4. Categorias de imóveis de propriedade da Mitra Arquidiocesana. 106

Tabela 5. Empresas do proprietário Nelson Eduardo Maluf. 116

Tabela 6. Grupos de proprietários na amostra dos estudos de caso. 137

CAPÍTULO 3

Tabela 1. Os 20 proprietários detentores de maior patrimônio imobiliário urbano em São Paulo - 1809. 153

CAPÍTULO 4

Tabela 1. Volumes ofertados na RMSP, MSP, Subprefeitura Sé e OU Centro – 2013-2018. 210

Tabela 2. Proprietários dos terrenos dos empreendimentos residenciais lançados na OU Centro 2013-2018, informação de 2011. 245

LISTA DE SIGLAS

AABIC	Associação de Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo
APRM-B	Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings
ASTC-SP	Associação Sem-Teto da Cidade de São Paulo
BCN	Banco de Crédito Nacional
BO	Boletim de Ocorrência
CA	Coeficiente de Aproveitamento
CEANA	Comitê Extraordinário de Auxílio à Nação Armênia
CEF	Caixa Econômica Federal
CEO	Chief Executive Officer
CEPEUC	Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade
CERIS	Centro de Estatística Religiosa e Investigações Sociais
CGI-SP	Comissão de Investigações do Estado de São Paulo
CIBRAPE	Companhia Brasileira de Produção e Empreendimentos
CNAE	Classificação Nacional de Atividades Econômicas
CNBB	Conferência Nacional do Bispos do Brasil
CNPJ	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
COHAB	Companhia Metropolitana de Habitação
COMPREV	Compensação Previdenciária
CPI	Comissão Parlamentar de Inquérito
CPTM	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
CVM	Comissão de Valores Imobiliários do Brasil
DER-SP	Departamento de Estradas e Rodagem do Estado de São Paulo
DIS	Decreto de Interesse Social
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio
FAU-USP	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
FLM	Frente de Luta por Moradia
FUNDURB	Fundo de Desenvolvimento Urbano
FUPAM	Fundação para a Pesquisa Ambiental

GTAI	Grupo Técnico de Análise de Imóveis
HIS	Habitação de Interesse Social
IBAO	Instituto Borges de Artes e Ofícios
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INEP	Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira
INSS	Instituto Nacional de Seguridade Social
IPREM	Instituto de Previdência Municipal
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
JUCESP	Cadastro da Junta Comercial do Estado de São Paulo
LABHAB	Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos
LEPUR	Laboratório de Estudos e Projetos Urbanos e Regionais
LILP	Lincoln Institute of Land Policy
LPM	Movimento Luta Popular por Moradia
LTDA	Limitada
MEC	Ministério da Educação
MMLJ	Movimento de Moradia e Luta por Justiça
MMRC	Movimento de Moradia da Região Centro
MNRU	Movimento Nacional pela Reforma Urbana
MSP	Município de São Paulo
MSTC	Movimento Sem-Teto do Centro
MTST	Movimento dos Trabalhadores Sem Teto
OTL	Organização Toledo Lara
OU Centro	Operação Urbana Centro
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PDE	Plano Diretor Estratégico
PEUC	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
PGV	Planta Genérica de Valores
PHS	Partido Humanista pela Solidariedade
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMSP	Prefeitura de São Paulo
PPI	Plano de Parcelamento Incentivado
PROFILURB	Projeto de Financiamento de Lotes Urbanizados
PUC-SP	Pontifícia Universidade Católica de São Paulo
QG	Quartel General
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
S/A	Sociedade Anônima
SASP	Sindicato dos Arquitetos do Estado de São Paulo
SEHAB	Secretaria de Habitação
SMDU	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
SMUL	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
SPE	Sociedade de Propósito Específico
SPU	Superintendência de Patrimônio da União
TAC	Termo de Ajuste de Conduta
TDC	Transferência do Direito de Construir
TPCL	Cadastro Territorial Predial de Conservação e Limpeza
UH	Unidade Habitacional
Univinco 25	União dos Lojistas da Rua 25 de Março e Adjacências
VGV	Valor Geral de Venda
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZEPEC-TICP BIR	Zonas Especial de Preservação Cultura - Territórios de Interesse Cultural e da Paisagem

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO 23

CAPÍTULO 1
A ociosidade imobiliária: caracterizando o problema no centro de São Paulo 31
1.1 Conceituação e caracterização de estoque ocioso 32
1.2 A leitura da ociosidade imobiliária no centro de São Paulo 39
1.3 Fenômeno dos estacionamentos rotativos 56

CAPÍTULO 2
Um retrato dos proprietários de imóveis ociosos no Centro de São Paulo 61
2.1 Proprietários do setor de comércio varejista 70
2.2 Proprietários do setor de serviços 92
2.3 Proprietários empresários sem enquadramento em setor específico 116
2.4. Proprietários rentistas e herdeiros 122

CAPÍTULO 3
A herança histórica do arcaico setor proprietário-rentista-imobiliário na Cidade de São Paulo 141
3.1 Os herdeiros do patrimônio imobiliário do centro em perspectiva histórica 144
3.2 O circuito imobiliário como frente de expansão do capital mercantil 168
3.3 Complexidades na gestão do patrimônio de herança 177
3.4 Os novos agentes do capital mercantil atuando na retenção de imóveis do centro de São Paulo 193

CAPÍTULO 4
O recente aquecimento do mercado imobiliário residencial no centro de São Paulo: rupturas e continuidades na dinâmica do mercado de terras 207
4.1 Caracterização da oferta residencial formal no centro (2013-2018) 209
4.2. O mercado imobiliário e o mercado fundiário: atores e relações 239
4.3 Estratégias de acesso fundiário para viabilização dos empreendimentos residenciais 249

CAPÍTULO 5
Limites da atuação do Estado para enfrentamento da questão fundiária 259
5.1 Instrumentos urbanísticos de combate à ociosidade de imóveis 261
5.2 Desapropriação de terras: como o Estado compete pela aquisição de terras? 271
5.3 À guisa de sinalizar possibilidades 282

CONSIDERAÇÕES FINAIS 287



Fonte: UOL Imagens, 2019.

INTRODUÇÃO

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

Uma das expressões dessa luta é a enorme desigualdade socioespacial de nossas cidades. De acordo com dados do IBGE (2010), 6% da população brasileira vive em aglomerados subnormais, o equivalente a 3,2 milhões de domicílios particulares permanentes ocupados, e 11,4 milhões de pessoas, sendo que 88,6% desses domicílios estão concentrados nas regiões metropolitanas, ainda que, considerando a realidade, esses dados possam estar subdimensionados.

A expressão dessa desigualdade, na cidade de São Paulo, com população de mais de onze milhões de habitantes e déficit habitacional de mais de 450 mil domicílios (IBGE, 2010), pode ser constatada, principalmente, pela contradição entre as áreas centrais - onde se concentra a maior parte dos empregos, serviços, equipamentos públicos e transporte coletivo - e as áreas periféricas - onde reside a maioria da população que não consegue acessar o mercado formal de moradia, não é atendida por políticas públicas e desloca-se por horas, diariamente, até o local de trabalho. Os mais de 290 mil domicílios vagos (IBGE, 2010), entre apartamentos fechados

ou abandonados, concentrados majoritariamente na região central da cidade, são o retrato dessa contradição.

A concentração de terras rurais e urbanas está no cerne dessa questão, imperando o que Maricato (2008) define como ''o nó da terra''. Essa problemática que emana da questão da terra enquanto propriedade privada, conferindo-lhe caráter de mercadoria – com valor de troca – e ainda com a possibilidade de auferir renda inserida na lógica das cidades capitalistas, vem alimentando historicamente a profunda desigualdade socioespacial e a manutenção da tradicional relação entre propriedade, poder político e econômico.

Os vazios urbanos são resultado das formas de atuar dos agentes privados e das políticas dos agentes públicos (CLİCHEVSKY, 2002) e, em última instância, a expressão concreta da apropriação privada de benefícios produzidos socialmente. Seguramente os vazios urbanos nas franjas da cidade – em glebas muitas vezes no limite do perímetro urbano, com atividades agrícolas – contêm complexidades e processos distintos - daquelas encontradas em terrenos e prédios vazios em áreas consolidadas da cidade, já que estudos sobre a problemática da ociosidade imobiliária e retenção de imóveis são multiformes. Desse modo, este trabalho volta-se à compreensão do segundo caso: a manifestação dos imóveis ociosos na região central da cidade, buscando aprofundar seus elementos explicativos.

A cidade de São Paulo, assim como todas as cidades brasileiras, carrega, desde o início de sua formação, traços determinantes oriundos de suas estruturas produtivas coloniais. Desde o início da urbanização da cidade, desencadeada na região central, historicamente sempre existiu - e conservou-se - um grupo economicamente dominante, que, continuamente, investiu em patrimônio imobiliário, seja em terrenos, seja na construção de casas e prédios para renda de aluguel. Essa classe dominante tinha, no investimento em imóveis, atividade econômica secundária - sendo a principal desenvolvida em setores ligados ao capital mercantil e à esfera da circulação - considerado como investimento conservador e seguro. O circuito imobiliário entra, assim, na história da urbanização e industrialização brasileiras substituindo funções que, em outras experiências, momentos e movimentos, são cobertas pelo mercado de capitais.

A partir da metade do século XİX e início do século XX, sobretudo a partir do período republicano, o centro da cidade assume a aparência de uma cidade europeia, com projetos urbanísticos ambiciosos, influenciados por modelos daquele continente, recebendo sedes de indústrias, de instituições financeiras, de empresas e de governo. Criou-se um cenário ''fictício'' de uma cidade que se desenvolvia ao custo da exploração de mão-de-obra trabalhadora que ia se instalando de forma precária nas periferias, enquanto produzia e construía a cidade real.

A análise do território central da cidade demanda uma leitura em perspectiva histórica para melhor compreensão dos conflitos e disputas existentes hoje. A partir da década de 1950,

tem início um movimento de saída - do centro antigo da cidade, subindo a colina em direção à Avenida Paulista, quadrante sudoeste da cidade - das grandes empresas de serviços especializados, instituições financeiras e de incorporação imobiliária, em busca de outras fronteiras de mercado, vinculada ao processo de investimento em eixos de expansão da mobilidade urbana. Essa dinâmica está bem evidenciada nos estudos do Professor Flávio Villaça.

Os reflexos da saída do capital do centro têm sido bastante pesquisados. São exemplos dessas pesquisas, estudos que avaliam a mudança do perfil socioeconômico do centro; sobre políticas públicas para reabilitação de edifícios voltados à habitação de interesse social; sobre modalidades de moradia para população de baixa renda; sobre os cortiços e movimentos de moradia com atuação na área central; mapeamentos de edifícios vazios para fins habitacionais; avaliações de instrumentos urbanísticos e tributários implementados nas últimas décadas; análises sobre políticas públicas ligadas ao patrimônio histórico e cultural, entre outros. Esse conjunto de estudos reforça a contradição entre a grande oferta de infraestrutura, serviços, transportes, empregos e a pouca oferta habitacional, sobretudo para população de baixa renda.

Em que pese a ociosidade imobiliária existente no centro, ela não deve ser vista como o único retrato do território, inclusive legitimando discursos ideológicos de ''deterioração'' ou ''degradação'' da região. O centro continua sendo pujante e importante local de comércio – com destaque para o especializado -, serviços, consumo, lazer, trabalho, empregos e ensino superior privado, dirigidos a uma população de menor poder aquisitivo, o que vem configurando novo perfil e outro dinamismo para a região, sem que isso implique em perda de vitalidade.

Em diversos momentos, ao longo das últimas décadas, o Estado envolveu-se, por meio de legislação urbanística, em tentativas para regulação do mercado de terras da região, com vistas a dinamizá-la para atrair de volta a iniciativa privada e o mercado imobiliário residencial. Os instrumentos urbanísticos de combate à ociosidade de imóveis foram implementados com priorização intensa para o centro. A implementação de planos, programas e projetos sucedem-se e as contradições vão se evidenciando cada vez mais.

Embora a ociosidade imobiliária já tenha sido objeto de inúmeros estudos, observa-se uma lacuna no que concerne à caracterização mais acurada dos agentes do capital na produção desse espaço, ou seja, da natureza dos proprietários que dominam o controle fundiário-imobiliário. Tal caracterização ajudaria a revelar o emaranhado de interesses que envolvem o conflito pelo acesso à terra no centro, expondo a complexidade da estrutura fundiária local e as barreiras ao desenvolvimento do mercado imobiliário residencial na região.

O termo estrutura fundiária é entendido nessa pesquisa para além da definição jurídica de propriedade, mas alimentada por relações sociais, pela natureza de atores distintos e pelas práticas

de uso e gestão do solo da terra e do imobiliário – não isentas de relação de poder - que estão coagulados nessa estrutura. Esse arranjo, no entanto, não é homogêneo, contém dentro dele formas distintas que resultam em conflitos e entraves também distintos.

Compreender de que maneira as motivações dos proprietários na retenção de imóveis ociosos influenciam a dinâmica do mercado de terras no centro da cidade de São Paulo é o principal interesse desta pesquisa, que buscou entender em que medida essas motivações perpassam o desinteresse dos proprietários e os obstáculos postos por eles à venda de seus imóveis, ou demonstram suas expectativas de valorização futura dos mesmos.

É importante que se reconheça a natureza histórica dessa região da cidade, além de suas características econômicas bastante particulares. Nesse sentido, cabe registrar que a análise proposta não pretende ilustrar um caso típico e identificar um padrão que se aplique a outras regiões da cidade, mas trazer uma leitura acurada dessa região à luz de suas especificidades históricas, econômicas e políticas.

HIPÓTESE

A pesquisa parte do entendimento da existência de obstáculos na dinâmica do mercado fundiário-imobiliário da área central da cidade ligados ao contexto de deslocamento das elites econômicas do centro para outros vetores de expansão imobiliária.

Parte-se da hipótese de que o perfil dos proprietários dos imóveis ociosos tem relação com o entrave no mercado de terras na região central e é um de seus elementos fundamentais. Esses proprietários carregam raízes históricas e geracionais, vinculadas a capitais familiares antigos, de caráter mercantil, aplicados incialmente em prédios de aluguel. A herança desse patrimônio transmitida a novas gerações e a novos agentes engendra entraves específicos à circulação desses bens. Presume-se que a prática tradicional e histórica de aquisição de imóveis como forma de investimento atualiza-se com outros agentes atuantes na compra e retenção de imóveis na região, sinalizando que grupos de proprietários distintos podem apresentar diferentes estratégias com relação aos imóveis, contribuindo para o entrave no mercado de terras na região central.

TRAJETÓRIA DA PESQUISA

O desenvolvimento desta pesquisa foi, desde o início, norteado pelo desejo de entender a relação existente entre os perfis dos proprietários de imóveis e as barreiras para a dinamização do mercado de terras na região central.

Como técnica da Prefeitura de São Paulo, durante a gestão 2013-2016, na Secretaria de Desenvolvimento Urbano, especificamente no Departamento de Controle da Função Social da Propriedade (DCFSP), a autora participou, entre 2014 e 2015, da implementação e aplicação dos instrumentos do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) e do IPTU Progressivo no Tempo. O processo de aplicação desses instrumentos seguia um procedimento bastante rigoroso e

dispunha de mecanismos de transparência de dados e de disponibilização de informações ao público, sobretudo aos proprietários de imóveis notificados pelo PEUC e IPTU progressivo no tempo.

A pesquisadora teve, então, oportunidade de realizar atendimento presencial e esclarecimento de dúvidas a proprietários de imóveis notificados, o que despertou seu interesse em explorar mais detalhadamente os perfis desses agentes. As contradições sociais revelaram-se por um novo espectro, sinalizando a relevância desses agentes no processo de produção do ambiente construído e da dinâmica do mercado de terras, o que levou a uma análise mais específica e aprofundada. Cabe destacar que, para além desse entendimento, eventualmente a caracterização e análise dos perfis desses proprietários podem revelar a complexidade de interesses que envolvem o conflito pelo acesso à terra urbanizada, a partir de uma nova categoria explicativa para o fenômeno.

Em outras palavras, esta tese está inserida no gênero de quem passou pela administração pública, esbarrou em contradições, deparou-se com disputas e pensa essas questões, entendendo a necessidade de recorrer à reflexão a partir de perspectivas mais interpretativas de análise, voltando a questões estruturais e históricas da formação nacional. Esta pesquisa não se insere, portanto, pela chave instrumental relativa a legislação e a dispositivos regulatórios, ponderando a crença exagerada em instrumentos e leis como solução dos problemas urbanos, mas insere-se, principalmente, pela chave da questão fundiária-imobiliária brasileira, circunscrita pela discussão acerca do patrimonialismo, da relação terra-capital, da concentração de propriedade, do poder político, econômico e social associado à propriedade da terra.

Logo no início do desenvolvimento da pesquisa, entendeu-se que seria de extrema importância que a primeira aproximação ao tema partisse da leitura empírica de um levantamento de dados cuidadoso e fundamentado sobre os proprietários dos imóveis ociosos do centro. Esse procedimento metodológico permitiu que o conhecimento específico da situação concreta mobilizasse o arcabouço teórico-conceitual adequado para a análise, seguindo uma configuração, em termos, dialética. Situa-se em uma vertente da produção acadêmica que, a partir da dimensão empírica da investigação, consolida uma perspectiva analítica.

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

notificados para fins de PEUC no território da Operação Urbana Centro.

ESTRUTURA DA TESE

A tese está organizada em cinco capítulos, além desta apresentação e das considerações finais. Cada capítulo concentra-se em um aspecto particular do todo, circunscrevendo as discussões que auxiliam na verificação da hipótese de pesquisa. A resolução de cada capítulo abre espaço para a formação de novas questões e contradições, ou a translação para algum terreno novo que requereu ser abordado.

O capítulo 1 inicia a discussão do tema da ociosidade de imóveis, vacância imobiliária e estoque ocioso, com o objetivo de debater o conceito e pormenorizar a caracterização atual da ociosidade imobiliária presente no centro de São Paulo. Esse é o contexto no qual se assenta, ao longo da tese, a discussão sobre os proprietários de imóveis.

A essência da pesquisa empírica sobre os proprietários de imóveis ociosos no perímetro da Operação Urbana Centro e a caracterização desses agentes são apresentadas no capítulo 2. Adota-se o delineamento de estudos de casos para aprofundar a compreensão de seus perfis, apresentando informações sobre tamanho e ramo econômico de atuação das empresas a que estão relacionadas. Além disso, no caso de espólios, apresentam-se a genealogia da família e sua inserção nas atividades econômicas ou grupos econômicos. Trata-se de uma seção essencialmente descritiva, sem problematizações, em que se procurou consolidar, em um único capítulo, a apresentação dos dados coletados.

Na sequência, o capítulo 3 propõe-se, à luz da literatura e de entrevistas, a refletir sobre os dados apresentados no capítulo anterior e a problematizá-los, discutindo os interesses subjacentes dos grupos e categorias de proprietários e sua relação com as barreiras para dinamizar o mercado de terras no centro.

O capítulo 4 atualiza o retrato da dinâmica imobiliária residencial à luz do recente aquecimento do setor, a partir de 2013, na região do centro, apontando para um cenário de transformações da região. O contexto clássico de ociosidade imobiliária e "estagnação" do centro depara-se com um momento de significativa produção imobiliária. Busca-se entender os motivos que levaram à posição de destaque da região, no conjunto da oferta da RMSP, identificando e caracterizando os agentes promotores que atuam especificamente nesse território e as especificidades da sua produção, a partir da relação com a questão fundiária da região central, investigando se o circuito dos imóveis comercializado para as incorporadoras pertence aos mesmos proprietários que ali retêm imóveis ociosos.

O Estado, por meio do poder público municipal - outro agente importante de análise - é inserido no capítulo 5 que explora sua conivência com essa situação de ociosidade imobiliária. Pretende-se compreender as limitações da atuação pública na solução de entraves fundiários no centro, principalmente por meio da legislação urbanística e aquisição de terras para implementação de programas públicos.



Figura 1. Estacionamento rotativo e imóvel em ruínas na Rua Roberto Simonsen.

Fonte: UOL Imagens, 2019.

CAPÍTULO 1

A OCIOSIDADE IMOBILIÁRIA

caracterizando o problema no centro de São Paulo

A disputa pelo acesso à terra provida de infraestrutura é, antes de tudo, uma disputa por localização dentro da cidade (VİLLAÇA, 2001), e uma das principais causas da problemática da estrutura urbana desigual, no Brasil, é a retenção da propriedade privada nas mãos de poucos. Nos termos de Villaça (2001), é a ''terra-localização'' o principal aspecto pelo qual se explicam a desigualdade urbana e a segregação socioespacial características dos centros urbanos brasileiros.

Na cidade de São Paulo, a partir da década de 1950, ocorreu um deslocamento do capital especializado - grandes empresas prestadoras de serviços, instituições financeiras e de incorporação imobiliária – partindo do centro histórico em direção a outras fronteiras do mercado, sobretudo em direção ao quadrante sudoeste da cidade, relacionado com os eixos de expansão de mobilidade urbana (VİLLAÇA, 2001). Desde então, importantes estudos [1] vêm tratando dos impactos

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

do abandono desse capital[2] na região central e da importância estratégica da região para a reconstrução de uma estrutura urbana mais sustentável e menos desigual. Contudo, a população mais pobre – que geralmente trabalha na região - não tem conseguido acessar o mercado habitacional dessa área ou lá permanecer e acaba sendo expulsa para as áreas mais precárias e desvalorizadas da cidade, reforçando a leitura contraditória entre a grande oferta de infraestrutura, serviços, transportes, empregos e a pouca oferta habitacional, sobretudo para a população de baixa renda.

Sendo assim, a saída do capital do centro, a pouca oferta de moradia para a população de baixa renda e a concentração da ociosidade imobiliária são, a um só tempo, fenômenos específicos e partes constituintes da dinâmica socioespacial da região central. São também os elementos base para desenvolvimento desta pesquisa, que busca compreender as disputas em torno do mercado de terras e as expressões do poder da propriedade privada na área central da cidade. Essa temática assume importância cada vez maior no contexto de aumento do preço dos imóveis, de crescimento exponencial da população urbana, da expansão territorial das cidades e do aumento do déficit habitacional

Este capítulo é dividido em três seções: a primeira traz a conceituação de alguns autores sobre ociosidade imobiliária, apresenta a caracterização dessa dinâmica na cidade de São Paulo e diferencia os estoques ociosos em edifícios dos estoques ociosos em terrenos (vazios urbanos). A segunda seção apresenta o retrato da ociosidade presente no centro de São Paulo, por meio de dados elaborados no âmbito da pesquisa, como pano de fundo para a discussão colocada ao longo desta tese. A última seção traz reflexão específica sobre os estacionamentos rotativos presentes na região do centro, caracterizando-os e analisando-os à luz da discussão sobre ociosidade imobiliária.

1.1 Conceituação e caracterização de estoque ocioso

O 'estoque ocioso' corresponde ao estoque fundiário-imobiliário passível de parcelamento, edificação ou utilização, localizado em área infraestruturada, em que haja demanda para utilização, mas

2. Aqui, entende-se Capital como força social que abrange poderes econômicos, políticos e sociais, com o objetivo único de buscar mais-valia, na sua ampla expansão e valorização.

também maior disputa e dificuldade de acesso ao solo urbano disponível (BRAJATO, 2020, p. 245), considerando tanto prédios como terrenos.

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

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

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

Para a elaboração do Censo Demográfico, o IBGE adota o termo 'domicílios vagos' para caracterizar o "*domicílio particular permanente que não tem morador na data de referência, mesmo que, posteriormente, durante o período da coleta, tenha sido ocupado*" (IBGE, 2010). São realizadas três tentativas pelo recenseador e, caso não encontre o morador, considera-se o domicílio vago [3]. São exemplos: imóveis à venda, imóveis para alugar ou sem moradores nessa data. Essa classificação abarca apenas domicílios, isto é, não são incorporados os estabelecimentos comerciais, de serviços, equipamentos, ou terrenos sem edificações,

3. Fonte: https://censo2010.ibge.gov.br/apps/atlas/pdf/209_213_Glossario_ATLASDEMO%202010.pdf Acesso em: 15 abr. 2019.

e, portanto, esse dado restringe-se apenas à vacância de imóveis residenciais.

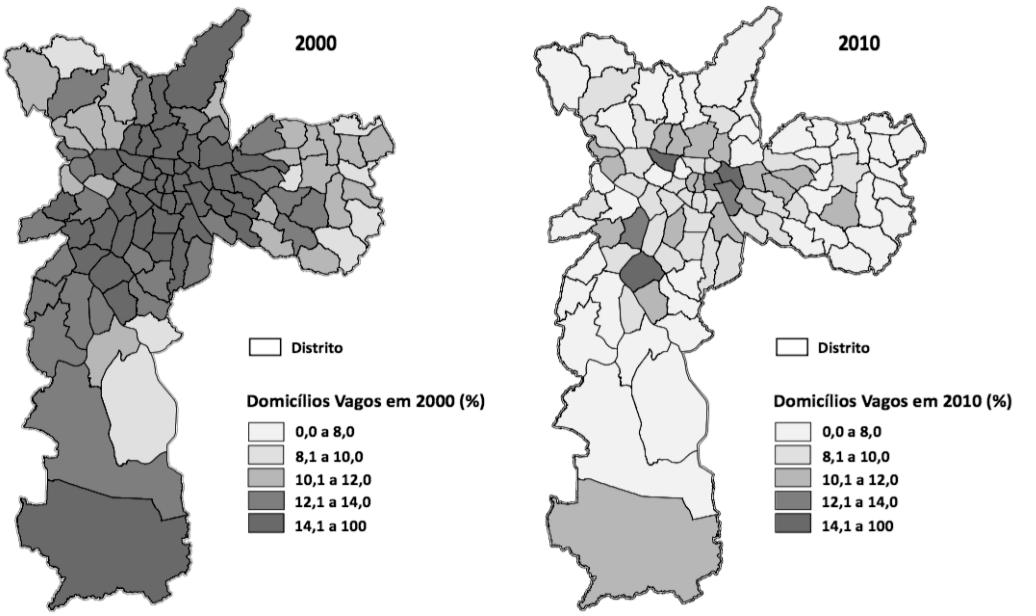
A quantificação do Censo Demográfico do IBGE, na tabela 1, demonstra o significativo número de imóveis vazios em algumas das principais metrópoles brasileiras e sua concentração majoritária em áreas centrais antigas.

Tabela 1. Municípios brasileiros com maior número de domicílios vagos - 2010.

Município	Total de domicílios	Total de domicílios vagos	% sobre o estoque total
São Paulo	3.576.864	293.621	8%
Rio de Janeiro	2.146.340	193.682	9%
Salvador	860.410	77.945	9%
Belo Horizonte	762.752	65.545	9%
Brasília - DF	774.922	62.977	8%
Fortaleza	711.470	53.327	7%
Goiânia	423.297	49.389	12%
Porto Alegre	508.813	48.934	10%
Curitiba	576.211	46.898	8%
Manaus	461.483	44.430	10%

Fonte: IBGE, 2010.

A análise dos Censos de 2000 e 2010 para o município de São Paulo demonstra que a taxa de vacância residencial, determinada pela relação em porcentagem do número de domicílios vagos pelo número total de domicílios, decresceu 30% no período. Todos os distritos apresentaram diminuição da vacância. As maiores reduções percentuais ocorreram em Sé, República, Brás, Pari e Santa Cecília (PMSP/SMDU, 2014), conforme ilustra o mapa 1.



Mapa 1. Distribuição dos domicílios vagos. Município de São Paulo. 2000 – 2010.

Fonte: PMSP/SMUL, 2014 - IBGE, Censos 2000 e 2010.

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

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

De todo modo, a diminuição da vacância no centro é uma informação importante, pois pode também ser interpretada como a dinamização imobiliária na região, demonstrando que esses imóveis anteriormente vagos estão sendo reinseridos no mercado residencial formal. Esse assunto será aprofundado no capítulo 4. Vale considerar também que, desde o início da década de 2000, vários imóveis na região foram comprados pelas administrações públicas estadual e municipal, e alguns empreendimentos de reabilitação de prédios para uso residencial de classe média, além de programas públicos estaduais e municipais com projetos de habitação de interesse social em imóveis no centro foram realizados.

Em pesquisa realizada em 2004, Bomfim estimava a vacância, no Centro Histórico (Distritos Sé e República), em 18% da área construída, dos quais 21% eram imóveis destinados a uso residencial e 77% a uso de comércio e serviços, setor para o qual se destinou a maior parte da área construída na região central (BOMFİM, 2004).

Silva et al (2009) destacam que a vacância desses edifícios não é apenas uma

decisão especulativa do proprietário: esse fenômeno é resultado de uma menor demanda pelo edifício (aluguel ou compra), bem como pela ausência ou inadequação de linhas de financiamento para recuperar esses imóveis.

A questão da vacância de edifícios na área central de São Paulo tem sido reconhecida em diversos estudos acadêmicos, no discurso dos atores públicos e de agentes imobiliários. No entanto, até aqui, foram feitos apenas levantamentos pontuais, com dados empíricos, e nunca uma quantificação exata e abrangente. No final dos anos 1990, foi realizada uma listagem organizada pelos movimentos sociais, posteriormente completada com a inclusão de imóveis levantados pelo Grupo Técnico de Análise de Imóveis (GTAI) da Secretaria de Habitação (SEHAB) como de interesse para programas habitacionais, em que constavam 282 imóveis, vários deles dentro do perímetro da Operação Urbana Centro (OU Centro), sendo que 99 eram edifícios total ou parcialmente vazios, 9 eram terrenos vazios e 174, outros tipos de edificações.

Outro levantamento realizado a partir dessa listagem constatou que, em 2009, no perímetro da OU Centro, havia 68 edifícios completamente vazios e 90 edifícios em que apenas os pavimentos térreos estavam ocupados, totalizando 158 edifícios com presença significativa de ociosidade (SILVA et al, 2009). Nesse mesmo ano, a FAUUSP/FUPAM foi contratada pela COHAB para realizar pesquisa de identificação de edifícios para fins de habitação de interesse social no centro de São Paulo. Após levantamento em campo, foram selecionados 90 edifícios - considerando as possíveis potencialidades de reabilitação/transformação em habitação social - da listagem inicial formada por 221 edifícios[4]. Os edifícios restantes (24 imóveis) integram uma segunda lista sugerida pelo estudo (FAUUSP/FUPAM, 2009).

Em 2021, pesquisa realizada pela Fundação da Universidade de São Paulo (FUSP)[5], por meio da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, desenvolveu, de forma pioneira, uma metodologia para prospecção de imóveis ociosos na região central da cidade – utilizando o recorte territorial da Subprefeitura Sé e Mooca e Operação Consorciada Água Branca – por meio de um índice multicritério que mede o potencial de ociosidade na quadra, confirmado por levantamento de campo remoto. Foram identificados 1.264 imóveis ociosos, dentre as tipologias de não edificados, subutilizados e não utilizados, expressos de forma diversa e heterogênea, de acordo com as especificidades de cada região desse território.

As constatações dessa pesquisa revelam três aspectos fundamentais que podem contribuir para a compreensão do fenômeno da ociosidade na área central de São Paulo. O primeiro refere-se à distribuição de área de terreno desses imóveis, que somam uma área de 53 hectares, de que 22% são constituídos por terrenos de até 250 m², 20% por terrenos de 250 a 500 m² e 58%, por terrenos acima de 500 m². No entanto, o cruzamento dessas informações com o zoneamento vigente, permite verificar que os terrenos de maior porte, apesar de menores em números absolutos, concentram a maior proporção do potencial construtivo do parque

4. A partir dessa última, a COHAB estabeleceu alguns critérios (área construída acima de 1000m²; ociosidade, uso anterior, geometria do lote, proprietário e proximidade entre os edifícios) e selecionou 66 edifícios que iriam integrar o Programa Renova Centro.

5. Pesquisa realizada para a Prefeitura de São Paulo, por meio de convênio e financiamento da Unesco, entre 2020 e 2021, pelo Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos (LABHAB) da FAU-USP e Laboratório de Estudos e Projetos Urbanos e Regionais (LEPUR) da UFABC.

imobiliário ocioso identificado. A maior parte dos imóveis vistoriados, em números absolutos, tem área maior que 250 m^2.

O segundo aspecto relaciona-se ao tipo de edificação de acordo com o número de pavimentos – predominância absoluta de edificações horizontais, com até um pavimento além do térreo - representando uma ociosidade de baixo porte. Ressalta-se a predominância de casas térreas em áreas ditas ''de miolo de bairro'', isto é, em áreas não prioritárias para adensamento, segundo a legislação urbanística. O terceiro aspecto reflete o estado de conservação dos imóveis aferidos em campo: identificaram-se apenas 21% em situação ruim, em ruínas ou em obras (ROYER et al, 2021).

Cabe destacar que a partir da segunda metade dos anos 1990, os movimentos sociais começaram a identificar, ocupar e propor soluções (técnicas e de financiamento) para os edifícios ociosos no centro de São Paulo. Apresentam-se como demanda compradora desses edifícios e mostram como colocar em prática a função social da propriedade. Reconhece-se neste trabalho a importância da luta social e das ocupações de edifícios vazios na região central da cidade. No entanto, cabe também esclarecer que o objeto da pesquisa tendo como recorte os imóveis sujeitos à aplicação do instrumento do PEUC, circunscreve-se à análise aos imóveis ociosos que não estão cumprindo a função social da propriedade, o que não se aplica aos casos de edifícios ocupados por movimentos de moradia.

6. Fonte: http://sandroni.com.br/?page_id=914 Acesso em: 01 jan. 2021

1.1.1 Os vazios urbanos

Para além do fenômeno da ociosidade imobiliária nas áreas centrais das cidades, as áreas remanescentes de parcelamentos do solo ou de loteamentos nas periferias das cidades também representam expressões de imóveis ociosos, mas, evidentemente, carregam processos distintos daqueles das áreas centrais e manifestam outra dinâmica imobiliária. São mais caracterizados pelo termo ''vazios urbanos'', como Clichevsky (2002) descreve a terra privada não utilizada, subdividida em lotes urbanos dentro do perímetro urbano e que poderiam ser utilizadas para fins residenciais, industriais, comerciais e de serviços, assim como a terra pública que tenha sido desafetada de seus usos anteriores (CLICHEVSKY, 2002).

A autora também caracteriza o ''terreno baldio latente'' como aquele que aguarda recuperação para outros usos, oriundos de atividades desativadas como indústrias ou usos de equipamentos públicos. Cabe registrar que a autora não trata do tema para imóveis edificados.

Sandroni (2017)[6] utiliza o termo 'terrenos vacantes' para denominar os imóveis passíveis de construção ou absorção pelo mercado imobiliário, caracterizando esses imóveis em duas tipologias: os de primeira geração, que nunca serviram de suporte para construções e os de segunda geração, originados em áreas com edificação de baixa densidade e pequenas áreas (máximo 500 m^2). Em geral, os terrenos de segunda geração são formados por residências unifamiliares e/ou por armazéns, galpões e até mesmo indústrias que, ao

serem comprados por agentes imobiliários, têm suas construções demolidas, dando lugar a terrenos vacantes aptos a serem incorporados.

O autor demonstra que, na cidade de São Paulo, há 591km^2 de terrenos passíveis de construção, sendo que cerca de 105km^2 foram classificados como terrenos vacantes. Entre 1995 e 2015, a área ocupada por terra vacante diminuiu 61km^2 no município. São áreas que estavam desocupadas e receberam construções de uso residencial, comercial e de serviços e, em casos esporádicos, industrial.

Por meio de um *Coeficiente de Ociosidade*, que indica a participação dos terrenos vacantes no total de terrenos existentes, e, teoricamente, passíveis de serem edificados, o autor identifica que, em São Paulo, cuja área total soma 1.553 km^2, os terrenos urbanos edificáveis, em 2015, representavam 38% do território. Se compararmos com a área urbana do município (968 km^2) essa proporção aumenta para 61% (SANDRONİ, 2017).

Nas cidades médias, os imóveis ociosos manifestam-se mais frequentemente nessa forma de lotes ou glebas não edificadas, em sua maioria no limite do perímetro de expansão urbana do município. Por exemplo, a cidade de Maringá, no norte do Paraná, com cerca de 350 mil habitantes, possui o estoque ocioso formado por glebas de grandes dimensões não parceladas, parte delas com uso agrícola e incorporadas à área urbana no processo de ampliação do perímetro urbano, embora o município também apresente terrenos vazios localizados em setores centrais e intermediários, com presença de infraestrutura, oriundos de parcelamentos do solo e da implantação de condomínios horizontais (BRAJATO, 2015; 2020).

O tecido urbano das cidades médias também apresenta terrenos vazios, seja em área urbana consolidada ou em áreas no limite do município, de expansão urbana. Nas últimas décadas, a implantação de condomínios residenciais fechados vem dando lugar aos vazios urbanos, viabilizados, na maioria das vezes, pela estrutura viária intra ou interurbana (SPOSİTO, 2006; ZAMBONİ, 2018).

Brajato (2020) caracteriza, no contexto metropolitano, a ociosidade de imóveis presente no município de São Bernardo do Campo e demonstra que o estoque ocioso existente concentra-se em vazios urbanos localizados na parte sul do município, no limite da área de proteção aos mananciais (APRM-B), demarcados como Zonas Especiais de İnteresse Social (ZEİS) de vazios e edifícios vazios e abandonados em áreas servidas de infraestrutura.

Na cidade de São Paulo, os ''terrenos de 2.ª geração'', definidos por Sandroni (2017), têm ganhado uso em período mais recente. A transformação do uso desses terrenos decorre do fato de agentes imobiliários perceberem oportunidades de novos negócios nas áreas onde estão situados. Se tais terrenos contarem com coeficientes de aproveitamento mais elevados (e/ou possibilidade de mudanças de uso) – caso da região central da cidade - que lhes permitam verticalizar as construções e aumentar as densidades existentes,

passarão a constituir opções imediatas de investimentos imobiliários.

A pesquisa constata que, em distritos como Sé e República, a área ocupada por terrenos de 1.ª geração é consideravelmente pequena, bem como em áreas mais dinamizadas, como os distritos do Jardim Paulista, Consolação, Moema e Perdizes. Além disso, indica que os terrenos reconhecidos como vacantes nesses distritos devem ser de 2.ª geração à espera de construções de maior densidade e/ou diferentes usos. Essa questão poderá ser melhor compreendida com a caracterização realizada no capítulo 4.

Sendo assim, embora a ociosidade imobiliária expressa em terrenos vazios urbanos e em edifícios ociosos tenha suas particularidades e vinculação a dinâmicas territoriais distintas, estão, no mais das vezes, descumprindo a função social da propriedade, princípio estabelecido pela Constituição de 1988 (Art.192) e pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001, Art. 39). Essa problemática vincula-se ainda, por um lado, às implicações socioeconômicas de uma mercadoria como a terra, gerando benefícios extraordinários dos quais determinados setores se apropriam, e, por outro à configuração socioespacial das cidades e às potencialidades que representam para as necessidades de distintos setores.

1.2 A leitura da ociosidade imobiliária no centro de São Paulo

A seção anterior trouxe a discussão mais geral sobre classificação e conceituação de imóveis ociosos, mas cabe registrar que o entendimento utilizado para o conceito de ociosidade imobiliária ao longo deste trabalho – inclusive na análise empírica de dados a seguir – está fundamentado e circunscrito à categorização de imóveis ociosos determinada pelo PDE 2014: não utilizados, não edificados e subutilizados (Lei Municipal n.º 16.050/2014, Arts. 92 a 95) cujos proprietários desses imóveis foram notificados para fins de PEUC, de outubro de 2014 a julho de 2020.

Foi adotado como recorte espacial de análise da presente pesquisa o centro da cidade de São Paulo, definido pelo perímetro da Operação Urbana Centro (Lei municipal n.º12.349/1997), por ser uma área que vem, ao longo das últimas décadas, apresentando muitos imóveis ociosos – inclusive definido como perímetro prioritário de aplicação do PEUC [7], concentrando, até junho de 2021, 40% dos imóveis notificados – e, ao mesmo tempo, sendo alvo de inúmeros programas públicos de ''revitalização'' ou ''reabilitação'' urbana.

7. Pelo Decreto Municipal n.º 55.638/2014 que regulamenta os procedimentos para aplicação do PEUC no município.

A natureza e caráter históricos dessa região da cidade são reconhecidos e bastante particulares, assim como suas características econômicas. Com efeito, os termos utilizados para designar seus perímetros são amplos e diversos. O termo ''área central'' pode referir-se aos distritos centrais - Sé e República - ou o termo ''Centro Histórico'' pode referir-se apenas ao Distrito Sé, considerando o triângulo histórico. Há, ainda, a expressão ''centro expandido'', mais utilizada informalmente, no cotidiano, sem uma delimitação estabelecida oficialmente, mas que, geralmente, considera a área da cidade em que vigora o rodízio de veículos (área circundada pelos eixos rodoviários formados pelas vias, em sentido horário, Marginal Tietê, Avenida Salim Farah Maluf, Avenida das Juntas Provisórias, Avenida dos Bandeirantes e Marginal Pinheiros), ou também, em alguns casos, como a subprefeitura Sé e os distritos vizinhos.

De todo modo, cabe pontuar, aqui, a respeito do debate sobre centros, a discussão de Villaça (2001), na qual este trabalho se alicerça. Uma área não apenas é ou não é centro, na verdade torna-se ou deixa de ser centro, como fruto de um processo social em movimento. Os centros não são centros porque neles se localizam os palácios, as catedrais ou bancos. O centro é o centro justamente por controlar nele a possibilidade de minimizar o tempo gasto e os desgastes e custos associados aos deslocamentos espaciais dos seus habitantes (VİLLAÇA, 2001).

Há, na cidade de São Paulo, uma diversidade nos qualificativos e adjetivos para o termo centro: centro histórico, centro tradicional (VİLLAÇA, 2001), centro velho – referindo-se à área do triângulo histórico – e centro novo – região da República. Sendo a região mais antiga da cidade e objeto de inúmeros estudos e pesquisas, percebe-se a dificuldade de consenso e inúmeras tentativas de uma delimitação mais adequada do que se entende por centro [8].

Em outros trabalhos, o termo ''área central'' refere-se aos distritos centrais, Sé e República (LİLP/LABHAB, 2006), ou acrescenta a eles os distritos limítrofes aos centrais: Santa Cecilia, Bom Retiro, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação (KARA-JOSÉ, 2010) ou, ainda, acrescenta os distritos Belém, Mooca e Barra Funda (LİLP/LABHAB, 2006). O que se adota aqui é o recorte territorial já definido pela Lei da Operação Urbana Centro (Lei Municipal n.º 12.349/1997) para análise e aprofundamento do estudo, que

8. Sobre isso, ver: Lecoq Muller (1958), Cordeiro (1993) entre outros.

engloba basicamente os Distritos Sé, República e a parte oeste do Brás.

As narrativas em torno do abandono do centro referem-se sobretudo a esse território mais antigo da cidade, tratado com o recorte da OU Centro, firmadas e acentuadas a partir do processo de deslocamento das classes dominantes e das atividades econômicas de seu entorno, em direção a outras regiões da cidade. Esse centro tradicional e histórico, que, no início do século passado, foi um espaço das elites, sede dos grandes bancos e empresas, local dos comércios de mais alto luxo, foi sendo substituído por áreas mais valorizadas na cidade.

Quando a mobilidade espacial começou a aumentar nas classes de alta renda, seus bairros residenciais foram se afastando ainda mais do Centro. Conforme explica Villaça, o automóvel tornou-se um *''(...) motor ímpar para encurtar a vida útil dos imóveis e reduzir, assim, o ciclo de rotação do capital imobiliário''*. Com a consolidação de novos vetores imobiliários no sentido sudoeste (NOBRE, 2000; SÍGOLO, 2014), a alta burguesia e depois a classe média afastaram-se progressivamente do centro, carreando a ação do Estado na mesma direção. Também as sedes de governo seguiram os novos fluxos das elites, como demonstra Kara José (2010).

> *''Em seu deslocamento espacial, essas classes, por meio do mercado imobiliário, tendem a fazer com que o centro principal cresça – contínua ou descontinuamente, na sua mesma direção. As metrópoles analisadas [pelo autor] revelaram uma tendência a desenvolver o que popularmente se chama de um ''centro novo'', localizado na região geral de concentração das camadas de mais alta renda. O centro tradicional, abandonado pelas burguesias, vem sendo tomado pelas camadas populares'' (VÍLLAÇA, 2001, p. 311).*

Comumente, é isso que vem acontecendo nos deslocamentos dos centros principais das cidades metropolitanas brasileiras, motivadas pelo deslocamento das classes dominantes para outros setores das cidades (VÍLLAÇA, 2001), apoiadas por investimentos públicos nesses novos espaços. Na rubrica de investimentos no orçamento municipal de São Paulo de 1993 a 1994, sob a gestão do prefeito Paulo Maluf, 85% foram aplicados no vetor sudoeste, concentrados, sobretudo, em obras viárias geradoras de valorizações no interior de áreas já bastante valorizadas – caso

do túnel do Ibirapuera, o prolongamento da Avenida Faria Lima e sua ligação com a frente de expansão dos edifícios de escritórios, na Marginal do Rio Pinheiros (ROLNIK, 1997, p. 187).

Os dados, segundo a Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio S/C, 2000), mostram que as localizações de maior número de lançamentos de projetos residenciais, de serviços e de conjuntos comerciais, entre os anos de 1986 e 2000, ocorreram nos distritos da região sul e sudoeste da cidade (BOMFIM, 2004).

Outra manifestação da importância dada ao centro pelas camadas de alta renda, é o fato de elas puxarem-no para mais próximo, de maneira que, mesmo quando se afastam, esse afastamento é em parte compensado pelo deslocamento do centro na direção delas (VILLAÇA, 2001).

Desse modo, a partir de meados dos anos 1960, a trajetória da centralidade das elites sobe as colinas em direção à Avenida Paulista e desce as baixadas rumo ao quadrante sudoeste da cidade. Esse movimento da centralidade das elites envolve, além dos espaços residenciais, o centro de empresas e bancos, cujo deslocamento faz parte do mesmo processo e resulta na ociosidade imobiliária presente, hoje, no centro.

> *"Naquele momento, seis grandes instituições estavam saindo do centro: o Lloyds, o banco Holandês, o Citibank, e um outro banco estrangeiro. Debandada para a Marginal. Os que ficaram remanescentes, Bolsas (Bolsa de Mercadorias & Futuros e Bolsa de Valores de São Paulo) decidiram ficar (sic), o Bank Boston, o Banespa que foi muito atuante no começo. E' outros bancos pequenos" (FRUGOLI JR, 2000, p.70).*

Essa região definida para estudo nesta pesquisa é uma porção do território da região central da cidade muito estratégica, objeto de diversas leis e programas públicos, especialmente a partir da década de 1990, para incentivar as atividades imobiliárias para reverter o quadro de abandono e excessiva popularização da região. A própria delimitação da Operação Urbana Centro se deu em 1997, completamente definida pela Associação Viva o Centro, com forte participação de bancos privados, cujo objetivo era estimular a renovação da área central com novas construções verticalizadas, inclusive permitindo e estimulando a demolição das edificações antigas e o remembramento de lotes para preparar a base fundiária para grandes edifícios.

Esse movimento esperado não ocorreu a reboque da legislação. Portanto, a pesquisa explora a ociosidade imobiliária do centro de São Paulo como pano de fundo em que se assenta, portanto, a discussão sobre o processo de estagnação do mercado de terras na região.

A ociosidade imobiliária do centro de São Paulo é o pano de fundo para a presente pesquisa, em que se assenta, portanto, a discussão sobre o processo de estagnação do mercado de terras na região.

Evidentemente, qualquer delimitação está sujeita a generalizações. Ainda que o perímetro da OU Centro abarque área territorial reduzida e circunscrita a um espaço específico e peculiar, seu território, mesmo historicamente, não é homogêneo: desde a formação da cidade, demonstra grande diversidade em sua forma de ocupação. A leitura mais aproximada do tecido urbano, de dados demográficos e de mapas de uso e ocupação do solo permite entender o território em subáreas (partes do território), com características específicas e distintas entre si, que revelam as diferentes formas de ocupação e as diferentes disputas em torno do acesso ao solo urbano. A ociosidade imobiliária presente na região também é heterogênea e reflete as características de áreas específicas dentro do perímetro.

Nesse perímetro, de 2014 a 2020, foram notificados 666 imóveis para PEUC [9], sendo 84% edificações vazias ou abandonadas, presentes em 82 edifícios diferentes, e 16% são terrenos sem nenhuma edificação ou com área construída abaixo do Coeficiente de Aproveitamento mínimo definido na região, que totaliza mais de 61 mil m^2. A caracterização desses imóveis permite identificar e entender o cenário da ociosidade presente no centro de São Paulo. Para isso, aqui foram utilizadas duas bases de dados para o levantamento de julho de 2020: (i) Lista de imóveis notificados em virtude do descumprimento da Função Social da Propriedade e (ii) o Cadastro Territorial Predial de Conservação e Limpeza (TPCL), ambos disponíveis no Portal Geosampa da Prefeitura de São Paulo.

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



Mapa 2. Imóveis ociosos no perímetro da OU Centro – Edifícios e terrenos

Fonte: Elaborado por Luiza Martins e Ana Gabriela Akaishi, com base em SMUL/PMSP, 2021.

O número de edifícios inteiros com um cadastro fiscal único foi significativo dentre os imóveis ociosos. Dos 82 edifícios nessas condições, 70 são prédios unitários e 12 prédios divididos em unidades condominiais autônomas. São conhecidos como edifícios "monousuário" e foram construídos com a intenção de locação comercial para um único cliente, numa época em que a região central concentrava e atraía empresas de grande porte para o estabelecimento de suas sedes. Essa questão do edifício monousuário insere-se, sobretudo a partir dos anos 1970, como um empecilho para a comercialização do imóvel. De fato, havia uma maior taxa de vacância do centro em edifícios de proprietários únicos (BOMFİM, 2004; SİLVA e SİGOLO, 2007). Essa questão será melhor compreendida nos capítulos 2 e 3.

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

Para análise mais aprofundada do tipo de uso dos imóveis ociosos, dividiram-se esses imóveis em oito categorias, retrabalhando a tipologia de uso definida pelo TPCL e classificando-as como: (i) Prédio de escritórios com ou sem lojas no térreo, (ii) Estacionamento térreo, (iii) Comercial/Serviços, (iv) Terreno vazio, (v) Residencial, (vi) Térreo comercial e demais pavimentos residenciais, (vii) İndustrial/Depósito e (viii) İnstitucional.

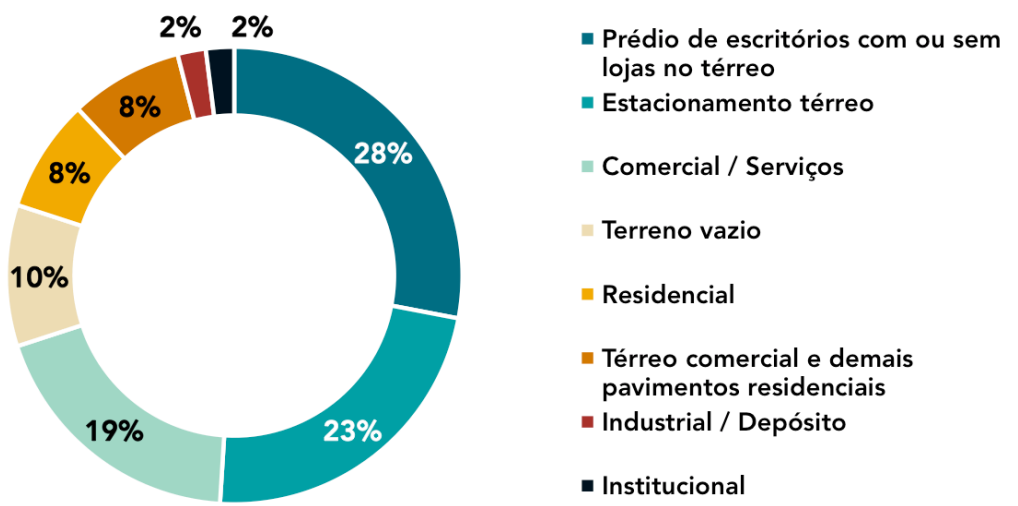
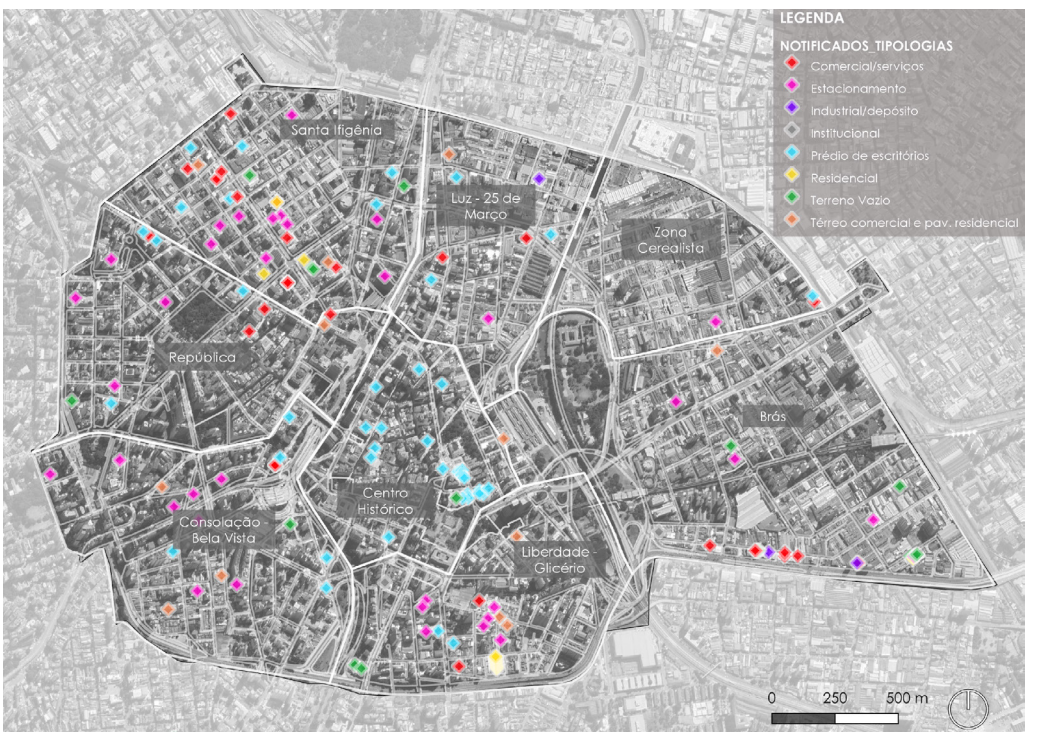


Gráfico 1. Distribuição dos imóveis ociosos, conforme tipos de uso, Operação Urbana Centro

Fonte: Elaboração própria com base em TPCL, 2020.

Conforme ilustra o gráfico 1, a maior parte dos imóveis ociosos são prédios de escritórios, com ou sem lojas no térreo, representando 28% do total, seguidos pelos imóveis utilizados para estacionamentos térreos em terrenos não edificados (23%), e os de uso comercial e/ou serviços (19%). Os terrenos vazios representam 10% do total; os de uso exclusivamente residencial e aqueles com térreo comercial e demais pavimentos residenciais aparecem com 8% cada, e, por fim, os usos industrial/depósito e institucional com, respectivamente, 2% e 1%.



Mapa 3. Tipos de uso dos imóveis ociosos no perímetro da OU Centro.

Fonte: Elaborado por Luiza Martins e Ana Gabriela Akaishi, com base em TPCL, 2020.

Não se trata aqui de uma única área central, mas de várias, com dinâmicas, usos do solo, ocupação e ociosidade distintas. Desse modo, definiram-se, para uma análise pormenorizada, oito regiões (subáreas) com características semelhantes, de acordo com o uso do solo, tecido urbano e dados populacionais. A leitura da ociosidade imobiliária existente parte, portanto, dessa divisão territorial.

Santa Ifigênia

Essa subárea define-se pela parte norte do Distrito da República, no limite da Luz-Campos Elíseos e Santa Cecília. Apresenta densidade construtiva alta - tendo os edifícios, além do térreo, em média, mais cinco pavimentos (térreo + 5) -, com densidade populacional elevada, sobretudo nas imediações do Minhocão. Caracteriza-se pelo uso do solo comercial e misto, onde se localiza o polo comercial de eletrônicos e equipamentos tecnológicos.

Em comparação com as demais, apresenta o maior número de imóveis ociosos notificados do perímetro: 37 imóveis, representando 24% do total estudado. Tais lotes estão concentrados sobretudo entre as Avenidas São João e Rio Branco; 51% enquadram-se como edifícios, em um parque construído bastante diverso, predominando edificações construídas entre os anos 1950 e 1990, em geral horizontais - com algumas exceções bastante verticalizadas com mais de 10 pavimentos, mais próximas à República - com usos comercial e serviços. Os 49% dos terrenos na região são, em sua maioria, estacionamentos térreos.





Figura 1. Edificação na Rua Guaianases

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

Figura 2. Estacionamento na Rua Conselheiro Nébias

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

Liberdade/Glicério

A subárea Liberdade-Glicério ocupa a parte sul do distrito da Sé, possui densidade populacional mais elevada, sobretudo na porção central, na parcela correspondente ao bairro do Glicério, com uso predominante misto de edifícios com térreo comercial e pavimentos superiores residenciais, tanto em edifícios mais altos, quanto na tipologia térreo + até 4 pavimentos. Essas edificações apresentam estado de conservação ruim. A verticalização está mais presente na parte sudeste da subárea, no bairro da Liberdade, com edifícios comerciais, de serviços e mistos, com térreo comercial e outros pavimentos residenciais.

Existem ali 25 imóveis ociosos - o que a coloca em segundo lugar no *ranking* de subáreas dentro do perímetro da OU Centro - sendo que 80% deles são terrenos, concentrando grande número de estacionamentos térreos em terrenos com metragem média de 1.000m^2 ou terrenos vazios. Os 5 edifícios ociosos identificados no perímetro têm usos bastante distintos, em geral ligados ao uso de comércio e serviços, com tipologia horizontal.

Figura 3. Terreno vazio na Rua Egaz Muniz

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020



Figura 4. Estacionamento Avenida da Liberdade

Fonte: Google Street View, imagem de junho de 2019.



Centro Histórico

Essa região corresponde ao Centro Histórico da cidade, tendo como limites o Vale de Anhangabaú, Avenida Rangel Pestana, Parque Dom Pedro e Rua 25 de março. É uma área que possui um parque construído bastante consolidado e antigo, caracterizada pela alta verticalização e alta densidade construtiva, geralmente com edifícios de escritórios e serviços, com comércios nos térreos. Essa subárea apresenta baixa densidade habitacional.

A região apresenta o terceiro maior número de imóveis ociosos - atrás das subáreas da Santa Ifigênia e da Liberdade – Glicério -, com um total de 24 lotes, dos quais 87,5% correspondem a edificações não utilizadas, todas com uso de ''Prédio de escritórios, com ou sem lojas no térreo''. Esse estoque ocioso, em sua maioria de 3 a 9 pavimentos, concentra-se principalmente no entorno da Praça da Sé e Praça Clóvis Bevilaqua, em edificações antigas, construídas, em sua maioria, antes dos anos 1970. Especificamente há um quarteirão inteiro com edifícios em ruínas, entre as ruas Roberto Simonsen, Venceslau Brás, Praça Clóvis Bevilaqua e Rua Santa Teresa. São 5 imóveis nessa quadra, sendo que 4 foram notificados para PEUC, em junho de 2015. O imóvel da Rua Venceslau Brás, conhecido como Palacete do Carmo, pertence ao Mosteiro de Santa Tereza, da Ordem das Carmelitas Descalças, e os outros quatro pertencem à Mitra Arquidiocesana de São Paulo. Os proprietários dos imóveis do Palacete do Carmo e o edifício da Rua Roberto Simonsen (figuras 5 e 6) serão caracterizados no capítulo 2.



Figura 5. Edificação Rua Roberto Simonsen, 22.

Fonte: UOL Imagens, 2019.



Figura 6. Edificação Rua Roberto Simonsen, 97.

Fonte: UOL Imagens, 2019.

Os prédios de escritórios, bastante numerosos dentre os imóveis ociosos da subárea Centro Histórico, sofreram impacto bem maior com as transformações ocorridas na região, sobretudo a partir dos anos 1970, diferentemente dos imóveis de uso comercial, que puderam se adaptar ao novo contexto, dividindo as atividades entre os pavimentos, como depósitos nos andares superiores, por exemplo (KARA JOSÉ, 2010).

Interessante observar que a década de 1990 foi marcada por alta procura, na cidade, por imóveis de escritórios de alto padrão, impulsionada pelo novo cenário econômico nacional, fortalecido por eventos como a estabilização monetária, em 1994, gerada pelo Plano Real, e a entrada no país de empresas estrangeiras ligadas às privatizações (FRUGOLI JR, 2000). No entanto, essa procura concentrou-se em outros vetores da cidade e em edifícios com avançada infraestrutura instalada. Segundo dados da Embraesp, entre os anos 1992 e 2008, nos distritos da Subprefeitura da Sé, foram lançados 46 empreendimentos comerciais verticais, contra 150 na Subprefeitura de Pinheiros (FRUGOLI JR, 2000).

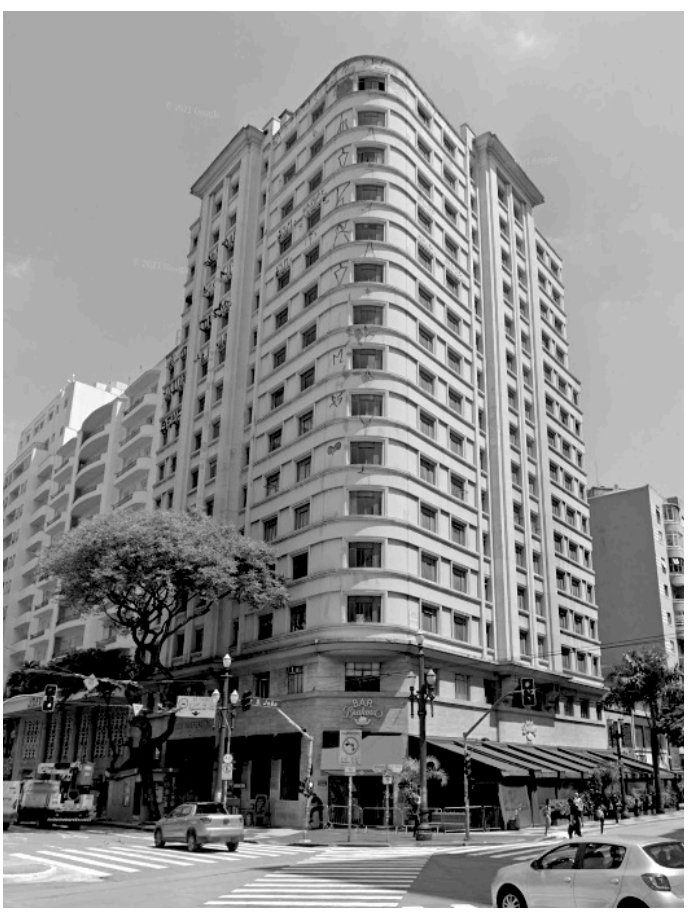
Figura 7. Edifício na Rua General Carneiro, 31.

Fonte: UOL Imagens, 2019.

Figura 8. Edifício na Avenida Ipiranga, 785, sobre o Bar Brahma

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.





Brás

A parcela sul do distrito do Brás corresponde à subárea denominada Brás, com limites na linha do trem, Parque Dom Pedro, Rua do Gasômetro e Avenida Alcântara Machado. Tem baixa densidade populacional e baixa verticalização, com exceção de novos empreendimentos residenciais concentrados na parte leste da subárea, questão que será caracterizada e debatida no capítulo 4. Essa região ainda preserva quantidade significativa de armazéns e indústrias e de sobrados residenciais, grande parte na tipologia de vilas operárias.

Foram identificados 23 imóveis ociosos notificados na região, concentrados principalmente no eixo da Avenida Alcântara Machado. Cerca de 57% correspondem a edificações, com usos de comércios e serviços, na tipologia térreo + 3 pavimentos, construídos antes de 1985, e 43% a terrenos, sendo a maior parte estacionamentos e terrenos vazios. No remanescente de seu parque industrial foram identificados dois imóveis enquadrados na categoria industrial/depósito.



Figura 9. Edificações na Avenida Alcântara Machado

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.



Figura 10. Estacionamento na Rua Ernesto de Castro

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

Consolação-Bela Vista

Localiza-se na parcela sul do Distrito da República, no quadrante sudoeste do perímetro da OU Centro. Apresenta densidade construtiva bastante elevada, sobretudo na parte da Consolação. Na Bela Vista, há predominância de áreas residenciais horizontais, principalmente nas imediações do Elevado leste-oeste. Região com alta densidade populacional, onde apresenta-se a maior concentração de quadras residenciais de alto e médio padrão no perímetro. Há, ainda, presença de quadras com uso misto, com térreos comerciais, sobretudo na parte do eixo da Avenida Consolação em direção à República.

Essa subárea conta com um total de 20 imóveis ociosos notificados distribuídos por toda a área, principalmente no eixo da Avenida 9 de Julho. Desses imóveis, 60% correspondem a terrenos - com predominância de estacionamentos - e 40% a edifícios, cujos usos mais recorrentes são prédios de escritórios, com ou sem lojas no térreo, e edificações com térreo comercial e demais pavimentos residenciais. As edificações apresentam, em geral, sobretudo no bairro da Consolação, maior número de pavimentos, e foram construídas, predominantemente, entre os anos 1950 e 1990.



Figura 11. Estacionamento na Rua Major Diogo

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.



Figura 12. Edifício na Avenida 9 de Julho

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

República

É a região central do Distrito República, entre o Vale do Anhangabaú e o Distrito Santa Cecília. Apresenta baixa densidade populacional, com características comerciais no miolo e, na parte limítrofe à Santa Cecília, densidade populacional maior, com uso misto comercial e residencial. Verifica-se presença significativa de edifícios verticalizados, sem recuos laterais, com térreo comercial e pavimentos superiores com serviços ou residências.

Foram identificados 14 imóveis ociosos notificados, dos quais 64% correspondem a edificações, com usos de prédio de escritórios, com ou sem lojas no térreo, e comercial/serviços, localizados em edificações construídas entre 1950 e 1980, mais verticalizadas do que nas outras subáreas analisadas. Os 36% restantes correspondem a terrenos subutilizados e não edificados, distribuídos espacialmente seguindo o eixo da Avenida São João, e, de acordo com a tipologia de uso, em estacionamentos e terrenos vazios.



Figura 13. Prédio de escritórios com loja no térreo na Avenida São João

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.



Figura 14. Estacionamento no Largo do Arouche

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

Luz - 25 de Março

A norte do Centro Histórico, encontra-se a subárea Luz-25 de março, que faz fronteira com o distrito da Luz, tendo como limites a Avenida Prestes Maia, o Rio Tamanduateí/Avenida do Estado e Rua 25 de Março. Essa subárea concentra o polo comercial da região da 25 de Março e imediações, incluindo o Mercado Municipal. Tem baixa densidade populacional e presença de alguns edifícios com uso misto.

Foram identificados 8 imóveis ociosos notificados, espalhados pela área analisada. Predominam os edifícios não utilizados, contabilizando 75% do total de lotes, mais antigos construídos antes do início da década de 70. São, em sua maioria, edificações verticais mais baixas, com até 4 pavimentos, com exceção de uma única edificação do tipo Térreo + 11 pavimentos. A tipologia de uso mostra-se bastante diversificada, com a presença de prédios de escritórios, com ou sem lojas no térreo, comércio/serviços e edifícios de uso misto, com térreo comercial e outros pavimentos residenciais, depósitos, entre outros.





Figura 15. Edificação na Avenida Mercúrio

Fonte: Google Street View, imagem de abril de 2019.

Figura 16. Edificação na Rua Florêncio de Abreu

Fonte: Google Street View, imagem de abril de 2019.

Zona Cerealista

A subárea denominada Zona Cerealista corresponde à parcela norte do Distrito do Brás, tendo como limites a linha de trem, Parque Dom Pedro, Rio Tamanduateí e Rua do Gasômetro. Essa área apresenta quadras grandes, com predominância de comércios, como a zona cerealista, feira da madrugada e comércios específicos. Tem baixa densidade populacional em poucas residências, no geral edifícios com térreo comercial + 2 ou 3 pavimentos. Ainda predomina na região uso industrial e de armazenamento, em edificações antigas, sendo que, em muitos deles, pode-se observar mudança de uso para centros de logística ou somente armazenamento/depósitos.

Embora as edificações dessa subárea apresentem muitos indícios de degradação e precariedade, não se constata presença significativa de imóveis ociosos notificados: há apenas 3 distribuídos no eixo da Rua do Gasômetro, sendo eles 2 terrenos e 1 edifício de tipologia horizontal, com usos, respectivamente, de comércio/serviços, estacionamento e escritórios.

Em síntese, a análise da ociosidade imobiliária nesse território permite constatar características territoriais heterogêneas atreladas aos processos de apropriação e uso do solo urbano bastante peculiares em cada subárea. A maior parte dos imóveis ociosos tem características comerciais e de serviços condizentes com o uso do solo da região -, sendo raros os outrora utilizados para uso residencial. A relação entre uso do solo e tipologia de imóveis ociosos é evidente, a exemplo do Centro Histórico, região altamente verticalizada, com o parque construído mais antigo consolidado e uso do solo quase integralmente voltado para comércio e serviço: os imóveis ociosos ali presentes são ''prédios de escritórios, com ou sem loja no térreo''. É notável a presença significativa de imóveis utilizados como estacionamentos rotativos, em terrenos vazios ou em edifícios com essa atividade no térreo. Constata-se, ainda, a ausência de relação concreta entre a ociosidade e o estado de conservação do imóvel: parte deles encontra-se degradada, em ruínas, e outros apresentam-se bem conservados, como nas subáreas Luz-25 de Março e Zona Cerealista.

É importante registrar que o retrato da situação apresentada nesta seção tem limitações com relação à base de dados trabalhada, que considera somente os imóveis notificados para PEUC pela Prefeitura de São Paulo e, evidentemente, o universo de imóveis ociosos na cidade extrapola os que foram identificados pela PMSP. A ausência de bases para estimar precisamente esse universo é real: não há bases consistentes que compreendam o território da cidade e possibilitem que se responda à pergunta sobre o número de imóveis vazios de São Paulo ou do centro, questão essa recorrentemente colocada, além de cara para possibilitar o planejamento de políticas públicas territoriais consistentes.

1.3 Fenômeno dos estacionamentos rotativos

O número de estacionamentos rotativos na área central da cidade é bastante significativo, já que eles correspondem a 44% do total de imóveis notificados pelo PEUC (AKAİSHİ e SİLVEİRA, 2019). Entendendo-os como um fenômeno que merece um olhar mais aprofundado e cuidadoso, a análise a seguir detalha os imóveis com esses usos, sua localização e respectivos proprietários. A utilização de terrenos para estacionamentos rotativos pode ser atribuída aos inúmeros obstáculos na comercialização desses imóveis, bastante frequentes na região. Depoimento do Sócio-proprietário da *Magik JC Empreendimentos İmobiliários,* André Czitrom, que vem atuando na região, produzindo empreendimentos para a demanda de baixa e média renda, em terrenos pequenos, muitos deles onde havia atividade de estacionamentos rotativos, ilustra bem a problemática:

> *''ninguém queria fazer nada no estacionamento porque estava no meio de dois prédios, então virou estacionamento. (...) [eu] por saber e gostar de operar nesses pequenos projetos, com terrenos pequenos, a maioria dos terrenos que a gente compra eram estacionamentos, estavam lá gerando uma subutilização de uma região com adensamento alto, cada vez mais ganhando menos, porque cada vez menos carros andando na rua e a gente conseguiu viabilizar um prédio. İndependente do valor que a gente paga o terreno, para o cara é uma oportunidade ótima, o terreno é super pequeno e nunca ninguém conversou com ele sobre fazer um prédio'' (André Czitrom, sócio-diretor da Magik JC Empreendimentos İmobiliários, informação verbal concedida à autora em 03 abr. 2020)*

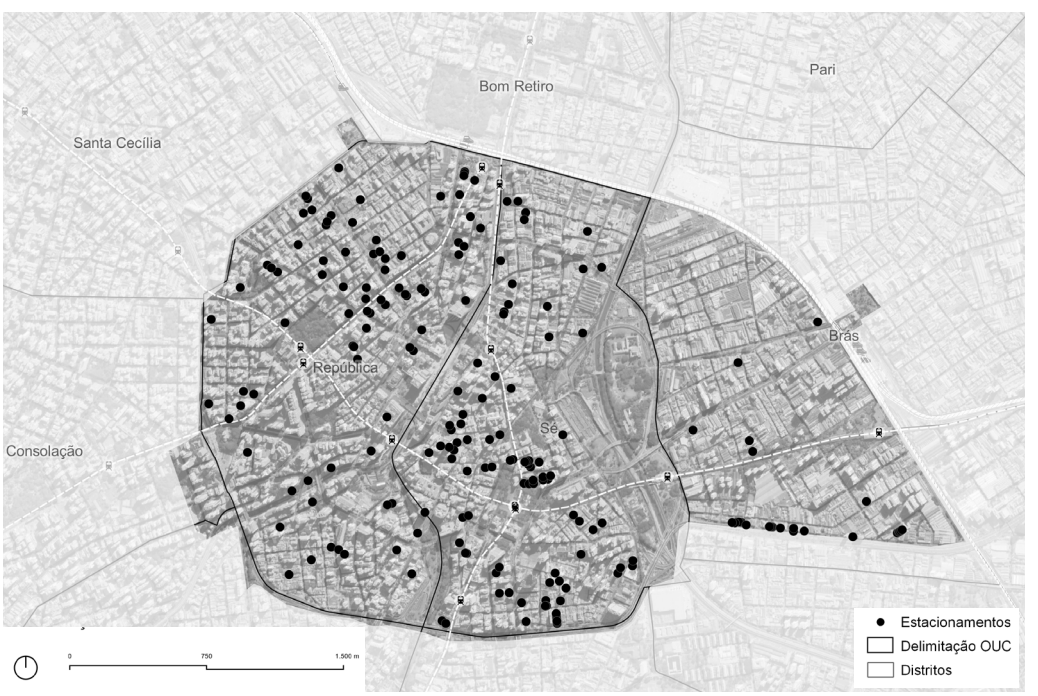
> *''um estacionamento que os proprietários nem cobravam aluguel porque era tão subutilizado lá, que os inquilinos só pagavam o İPTU, que era caro, R$4.000 por mês (...) O terreno na Major Sertório era um estacionamento, General Jardim era estacionamento, Nove de Julho era estacionamento no [inaudível] era uma casa velha de uma família que morava na casa abandonada e a Bela Vista, Rua Santo Antônio, estacionamento, Rua Lopes de Oliveira era uma oficina mecânica, General Jardim 2 era estacionamento. A maioria estacionamento'' (André Czitrom, sócio-diretor da Magik JC Empreendimentos İmobiliários, informação verbal concedida à autora em 03 abr. 2020).*

Pesquisa de Akaishi e Silveira (2019) demostrou que, dos 204 imóveis notificados até 2016 pela PMSP, na OU Centro, 89 eram estacionamentos (44%). Nota-se, a partir desse dado, que quase metade dos imóveis notificados eram estacionamentos, demonstrando a grande subutilização desses terrenos em uma área tão infraestruturada como o centro de São Paulo.

Cabe registrar que a ociosidade desses imóveis, identificada pela PMSP na notificação para PEUC, refere-se à área construída do terreno, não a seu uso. Sendo assim, um estacionamento rotativo instalado em terrenos, enquadra-se nas tipologias não edificados - quando tem área construída igual a zero -, ou subutilizados - quando a área construída da edificação (guarita, vestiários etc) está abaixo do CA mínimo estabelecido pelo PDE. Se, nesses terrenos, houvesse, por exemplo, um edifício-garagem utilizado como estacionamento verticalizado, como são muito comumente encontrados na região, o imóvel não seria enquadrado como ocioso, uma vez que estaria utilizando o potencial construtivo acima do mínimo e teria uma atividade sendo desenvolvida em seu espaço.

Mapa 4. Localização dos estacionamentos no perímetro da OU Centro

Fonte: Elaborado por Luiza Martins e Ana Gabriela Akaishi com base em Silveira, 2018.



O mapa 4 ilustra a distribuição de estacionamentos ao longo de um arco no sentido Sul a Norte pelo lado oeste da OU Centro, passando pelas regiões do Glicério, da República até a região da Santa Efigênia, havendo grande concentração em torno da Avenida Rio Branco, e alguns na região da Rua Vinte e Cinco de Março. É possível concluir que esses estacionamentos funcionam em função dos grandes centros comerciais da região.

Para aprofundamento da análise, foram criadas quatro categorias para enquadramento desses imóveis: (i) estacionamento horizontal (68 casos); (ii) estacionamento junto a uso comercial (14); (iii) estacionamento junto a uso habitacional (4) e (iv) estacionamento vertical (1). Observa-se predominância de estacionamentos horizontais, que correspondem a 76,5% do total de estacionamentos (68 imóveis de 89), somando área de 44.943m^2.

Dos 89 imóveis com estacionamentos, 46 pertencem a pessoas físicas (51,6%), e 43 pertencem a pessoas jurídicas (48,4%). As pessoas jurídicas proprietárias são 28 empresas diferentes, não havendo, portanto, concentração desses imóveis nas mãos de poucos proprietários. São, predominantemente, imobiliárias, e há apenas uma com objeto social ''estacionamento de veículos''. Essa atividade é explorada por outras empresas que alugam o imóvel para esse fim, como, por exemplo, a empresa *Trevo Estacionamentos*, presente em 4 desses imóveis. Essa empresa será descrita no capítulo 2, porque, além de explorar estacionamentos em imóveis alugados, tem patrimônio imobiliário próprio.



Figura 17. Rua dos Timbiras, 284 – Exemplo de Estacionamento Horizontal

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

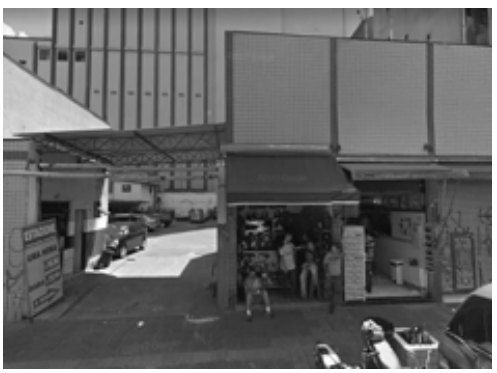
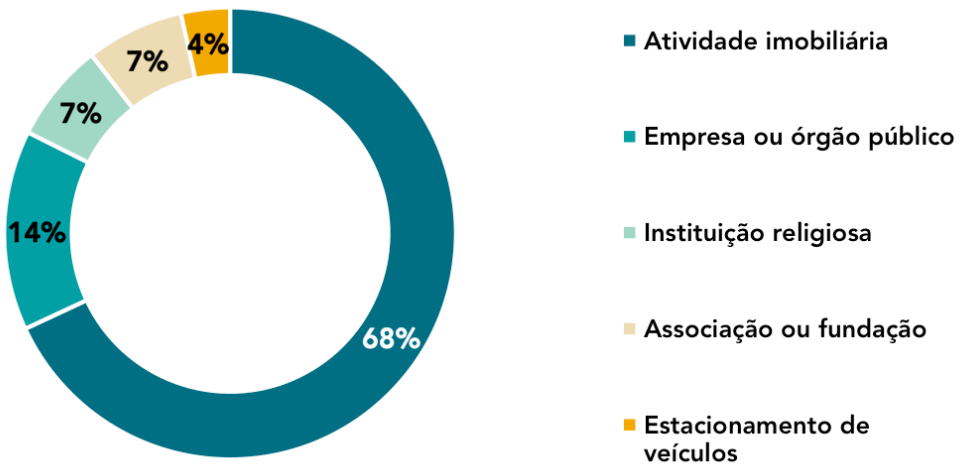


Figura 18. Avenida Cásper Líbero, 459 – Exemplo de Estacionamento + uso comercial.

Fonte: Google Street View, imagem de agosto de 2019.

Gráfico 2. Atividade principal das empresas de imóveis com uso de estacionamentos rotativos

Fonte: Elaboração própria com base em JUCESP e IPTU, 2017.



Das empresas proprietárias com atividades ligadas ao setor imobiliário, apenas cinco atuam com incorporação imobiliária, sendo elas: SEI Rio Branco Empreendimento Imobiliário SPE; Reinvest Empreendimentos Imobiliários LTDA; Danúbio Investimentos e Participações; São Pedro Empreendimentos e Participações LTDA; e SEI Glicério Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Essa breve caracterização dos estacionamentos rotativos em imóveis ociosos e a qualificação de seus proprietários devem-se ao entendimento de que esse fenômeno tem extrema relevância para diversos assuntos tratados nos próximos capítulos.

Observou-se que os estacionamentos rotativos apresentam, em suas características, atividades temporárias e que, eventualmente, ocultam uma lógica de "preparação" da base fundiária do centro para novos empreendimentos (residenciais ou comerciais), amparada em extração de renda com atividades que não exigem investimento e podem perdurar por alguns anos ou décadas.

Conclui-se que a propriedade desses imóveis utilizados como estacionamentos rotativos não está na mão das empresas prestadoras desses serviços: elas alugam os imóveis para operar a atividade, o que dispensa o proprietário do imóvel de assumir os custos decorrentes do novo uso, já que, muitas vezes, os estacionamentos são instalados sem que se façam modificações no terreno ou na edificação, como exemplificado pelos galpões ou edificações pré-existentes, ou mesmo em terrenos de 1.ª geração, que nunca tiveram edificação anterior.

Esse procedimento traz relação direta com a retenção imobiliária, pois permite que o imóvel permaneça nessa condição por mais tempo, uma vez que os custos decorrentes de manutenção e impostos são arcados pelo rendimento do aluguel e, além disso, permite que se amplie o período de negociação de compra e venda do imóvel, aumentando a especulação de preços, com vistas à maximização dos ganhos, que, no caso do centro, com inúmeros obstáculos, pode contribuir para a viabilização de negócios.

* * *

Este capítulo inicial apresentou o pano de fundo sobre o qual recai a discussão realizada ao longo da pesquisa, com o intuito de contextualizar a questão e indicar de qual situação partimos para o entendimento sobre a estagnação do mercado de terras na região central.

A questão da ociosidade de imóveis não é nova e vem sendo tratada em diversas pesquisas, sobretudo sobre o território do centro de São Paulo, embora sua quantificação ainda não tenha sido realizada de forma ampla e desenvolvida sob bases metodológicas que possam retratar a problemática e monitorar o fenômeno. Estudos recentes avançam nessa questão, mas faz-se necessário explorar o fenômeno de forma mais abrangente como insumo para políticas públicas territoriais e debates sobre a transformação dessa região. Ao longo deste trabalho, será possível constatar como os imóveis ociosos são expressão do funcionamento do mercado em torno das terras, das formas de atuar dos proprietários e dos obstáculos que se colocam para a dinamização desse mercado na região central da cidade.

CAPÍTULO 2

UM RETRATO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS OCIOSOS NO CENTRO DE SÃO PAULO

No campo ou na cidade, a propriedade da terra continua a ser um nó na sociedade brasileira (MARICATO, 2011, p. 185).

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

Este capítulo e os próximos apresentam os proprietários de imóveis ociosos, a partir da caracterização de seus perfis, da natureza do capital - comercial, industrial, financeiro, imobiliário etc - investido na retenção dos imóveis, o papel desses proprietários na cadeia da incorporação imobiliária na região, seus interesses na retenção e reserva dos imóveis, entre outras questões, buscando, ainda, entender sua relação com outros dois agentes importantes na disputa pelo acesso a terra e na (re)produção do ambiente construído: o mercado imobiliário e o Estado.

Dessa forma, este capítulo tem, como ponto de partida, a análise sobre os proprietários de imóveis ociosos notificados pela Prefeitura de São Paulo, no período entre 2014 e 2019, para o cumprimento da função social da propriedade (pelo instrumento do PEUC), no perímetro definido e apresentado no capítulo anterior, a OU Centro.

Nos 519 imóveis ociosos levantados em 2019 [10], existem 175 proprietários distintos, sendo que, deles, 57% (99) são pessoas físicas e 43% (76), pessoas jurídicas. Juntos, os proprietários pessoas físicas detêm R$ 305 milhões em imóveis ociosos, enquanto os proprietários pessoa jurídica concentram R$ 468 milhões.

Mesmo quando se trata de proprietários de imóveis em geral – em uso e ociosos – não há concentração de propriedade na mão de alguns poucos donos. 11% dos proprietários concentram 50% dos imóveis no centro, sendo que, deles, só 78% possuem um único imóvel na região.

10. O capítulo anterior apresenta o dado atualizado para 2020, considerando 666 imóveis notificados no perímetro da OU Centro. O levantamento sobre os proprietários desses imóveis foi realizado no ano de 2019, portanto considera número menor.

Tabela 1. Quantidade de imóveis por proprietário – Operação Urbana Centro

Número de imóveis	Número de Proprietários	% de Proprietários
Apenas 1	39.214	77,53%
De 2 a 5	9.742	19,26%
De 6 a 10	921	1,82%
De 11 a 30	509	1,01%
De 31 a 50	81	0,16%
De 51 a 100	67	0,13%
De 100 a 200	28	0,06%
De 201 a 300	13	0,03%
Mais de 300	4	0,01%
Total	**50.579**	**100%**

Fonte: Elaboração própria com base em Geosampa, 2019.

A análise realizada elucida que a quantidade de imóveis não revela questões relevantes para a pesquisa, uma vez que os imóveis que esses agentes possuem são, na maior parte, vagas de garagem em edifícios de estacionamentos ou box comerciais, que são registrados separadamente no cadastro da Prefeitura de São Paulo e, portanto, são significativos apenas em números absolutos.

A concentração torna-se evidente quando se classificam em grupos de proprietários ou empresas. A análise dos proprietários pessoa jurídica, a seguir, apresenta a distribuição por atividade econômica da empresa conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), a partir da análise das informações apresentadas no Cadastro da Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) e no Cadastro Geral da CNAE no IBGE.

As empresas que mais possuem imóvel ocioso são relacionadas a atividades imobiliárias, que realizam intermediação na compra, venda e aluguel de imóveis, incluindo gestão e administração da propriedade imobiliária. Essas empresas representam 37% do total dos proprietários. Ressalta-se que essa categoria também tem participação significativa na propriedade de imóveis em uso, no centro de São Paulo, respondendo por 32% de todos os imóveis na área.

Em segundo lugar, estão as instituições religiosas ou serviços de assistência social, representando 24% dos proprietários: instituições como a Mitra Arquidiocesana de São Paulo, Mosteiro de Santa Tereza, Associação Auxiliadora das Classes Laboriosas, entre outras.

As incorporadoras e construtoras representam 14% dos proprietários de imóveis ociosos. A maior parte delas são empresas SPE (Sociedade de Propósito Específico), constituídas para a incorporação de empreendimento imobiliário específico. As instituições financeiras representam 9% do total e são enquadradas nessa categoria do CNAE como bancos, *holdings* de instituições financeiras e não-financeiras e empresas de seguros ou previdência. Juntas, as outras categorias, empresas como comércio, organizações associativas, hotéis, indústria, instituição de ensino e saúde, representam 16%, conforme ilustra o gráfico 1.

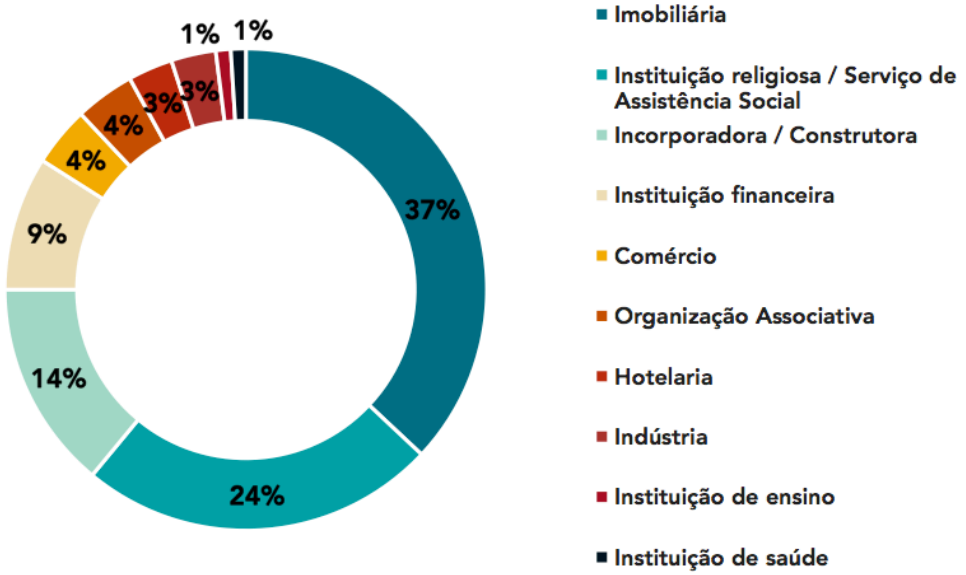


Gráfico 1. Distribuição dos proprietários por tipo de empresa.

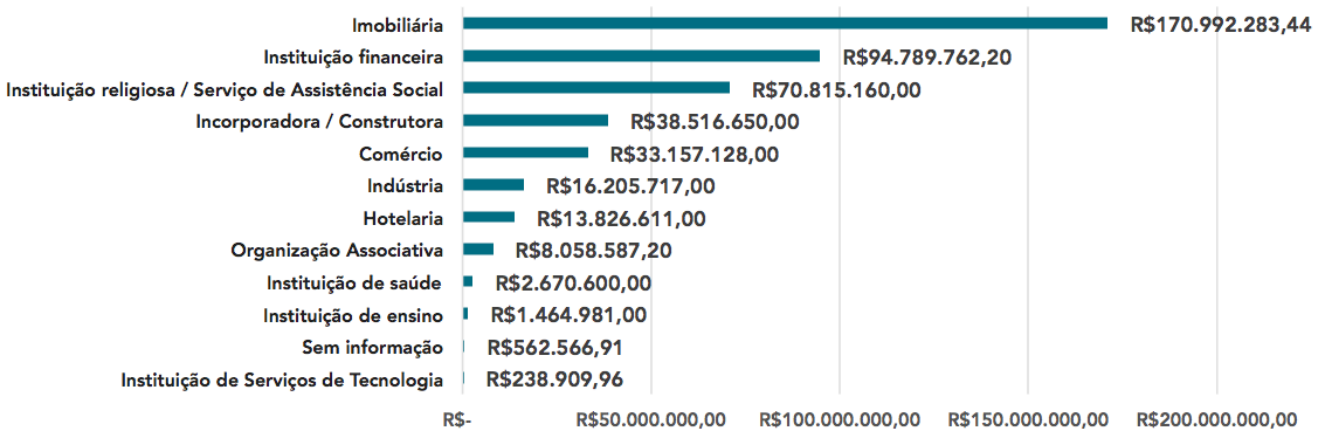
Fonte: Elaboração própria, com base em Geosampa, 2018

O valor venal de todos os imóveis ociosos pertencentes a empresas soma R$ 451 milhões. A distribuição desse valor imobiliário pelas categorias de empresas confirma o predomínio de empresas imobiliárias: concentram R$ 170 milhões em imóveis ociosos. Em seguida, estão as instituições financeiras com R$ 94 milhões, seguidas pelas instituições religiosas e de serviços de assistência social, com R$ 70 milhões e por incorporadoras e construtoras, que detêm R$ 38 milhões [11].

11. Cabe aqui uma ressalva metodológica, já que se excluíram proprietários em um mesmo logradouro para evitar dupla contagem. O enquadramento de um edifício como ocioso, é realizado para o edifício todo e não para unidades separadas. Portanto, o valor venal pode ser maior, se forem somadas todas as unidades condominiais.

Gráfico 2. Distribuição do valor venal dos imóveis por categoria de empresa.

Fonte: Elaboração própria, com base em Geosampa, PMSP, 2019.



Em linhas gerais, os dados apresentados trazem a análise por meio das atividades econômicas desenvolvidas pelas empresas proprietárias dos imóveis ociosos. No entanto, a caracterização torna-se mais elucidativa a partir de estudos de caso para análise mais aprofundada desses agentes, ou seja, a partir da abordagem para além das empresas, das pessoas físicas proprietárias dos imóveis ociosos. As principais variáveis analisadas para a definição dos estudos de caso foram a quantidade de imóveis pertencente a um mesmo proprietário e o valor venal dos imóveis distribuídos no perímetro estudado.

Como posto anteriormente, a análise dos proprietários de acordo com a quantidade de imóveis em números absolutos não traz questões relevantes para a pesquisa. Definiu-se, então, o recorte pelo valor venal dos imóveis [12], a partir da amostra dos cinquenta imóveis mais valiosos e seus respectivos proprietários, no perímetro da OU Centro, considerando, ainda, que a retenção de imóveis com alto valor venal pode sinalizar a prática mais significativa de reserva de valor em processos especulativos. Reconhece-se a defasagem de valores existentes entre o Valor Venal do Imóvel [13], determinado na Planta Genérica de Valores (PGV), e os valores praticados no mercado. No entanto, essa informação é a única disponibilizada pela Prefeitura de São Paulo no formato de banco de dados, passível de ser trabalhada e comparada, sendo, portanto, um parâmetro importante, uma vez que as posições relativas (*ranking*) desses imóveis mantêm-se, independentemente dos valores absolutos [14].

12. Informação constante na base de dados Geosampa. SMDU/PMSP, 2018.

13. O Valor Venal do Imóvel (VVI) resulta da soma do Valor Venal do Terreno (vvt), considerando a sua área e Fração Ideal (F/Id), com o Valor Venal da Construção (vvc), por tipo, padrão, área e região, relacionado ao Fator de Obsolescência (FObs).

14. Este dado vem sendo trabalhado e analisado pelo Prof. Paulo Sandroni em seus estudos (2017).

Tabela 2. Ranking dos proprietários dos 50 imóveis ociosos com maior valor venal.

	Nome do Proprietário	Valor Venal	
1	BSP Empreendimentos Imobiliários Ltda	R$	50.092.063,00
2	Porto 25 Adm Empr e Participações Ltda	R$	29.136.696,00
3	Auto Mecânica São Paulo Ltda	R$	28.635.321,00
4	Família Salomone	R$	24.633.453,00
5	LP Administradora De Bens Ltda	R$	24.526.968,00
6	Administradora Rio Branco Ltda	R$	24.438.027,00
7	Cheng Donglan	R$	17.240.448,00
8	Scatamacchia S/A Indústria de Calçados	R$	14.941.101,00
9	Dmsj Administração e Participações Ltda	R$	14.020.076,00
10	Banco Itaú S/A	R$	13.669.832,00
11	Mosteiro de Santa Tereza	R$	12.791.913,00
12	GRLG Empreendimentos e Participações Ldta	R$	11.649.315,00
13	Clotilde Pereira de Toledo Lara	R$	11.344.632,00
14	Aquarius Hotel S A	R$	11.158.083,00
15	José Paula Leite de Barros	R$	10.371.403,00
16	Cheng Donglan	R$	9.801.724,00
17	LP Administradora de Bens Ltda	R$	9.451.966,00
18	Savoy Imobiliária Construtora Ltda	R$	9.271.288,00
19	Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Itú	R$	9.132.719,00
20	Jorge Eduardo de Moura Albuquerque	R$	9.087.860,00
21	Instituto de Cegos Padre Chico	R$	8.209.860,00
22	Nelson Eduardo Maluf	R$	8.100.854,00
23	Mitra Arquidiocesana de São Paulo	R$	8.092.111,00
24	Grupo Paulista de Invest e Participações Ltda	R$	8.060.350,00
25	Hu Bing Chun	R$	8.040.688,00
26	Padjian Adm Empreend e Particip Ltda	R$	7.694.830,00

27	Mitra Arquidiocesana de São Paulo	R$	7.668.144,00
28	Gentil Molinari	R$	7.322.244,00
29	Astyr Salem Abdalla	R$	7.091.575,00
30	Antônio Carlos Kalim	R$	6.711.992,00
31	Varujan Burmaian	R$	6.638.529,00
32	Venerável Ordem Terceira de Nsa Sra do Carmo	R$	6.627.974,00
33	Marisa Bambokian	R$	6.471.943,00
34	NSA Investimentos Ltda	R$	5.964.090,00
35	Associação Auxiliadora das Classes Laboriosas	R$	5.941.080,00
36	Hilda Diruhy Burmaian	R$	5.871.588,00
37	Lazuli Administração de Bens Próprios Ltda	R$	5.638.323,00
38	Cass Compra e Venda de Imóveis e Participações	R$	5.234.502,00
39	Caxemira Gestão de Bens Próprios e Administração	R$	5.139.706,00
40	Mitra Arquidiocesana de São Paulo	R$	5.104.476,00
41	Pedro Patrik Burmaian	R$	5.036.434,00
42	Círculo Esotérico da Comunhão do Pensamento	R$	4.981.595,00
43	Vork Empreendimento e Participações Ltda.	R$	4.963.030,00
44	Elísio Scala	R$	4.864.433,00
45	Afif Dahas Obeid	R$	4.787.932,00
46	Fundo de Inv Imobiliário Agências Caixa	R$	4.583.087,00
47	Ruan Zhendi	R$	4.281.200,00
48	Caxemira Gestão de Bens Próprios e Administração	R$	4.071.364,00
49	Amílcar Souropires Ferreira	R$	4.015.830,00
50	Espólio Angelina Botelho Pires de Campos	R$	3.868.810,00

Fonte: Elaboração própria com base em Geosampa, PMSP, 2019



Existem 45 proprietários diferentes para esses 50 imóveis elencados: 20 são pessoas físicas, ou seja, têm o imóvel registrado em nome próprio, e 30 são pessoas jurídicas, registradas em nome de empresas.

Quatro proprietários presentes na listagem possuem mais de um imóvel dentre os cinquenta selecionados, como, por exemplo, a empresa **LP Administradora de Bens Ltda**, que possui dois imóveis - Largo do Paissandu e Rua Vinte e Quatro de Maio - totalizando R$ 34 milhões. A família Salomone somada à **Savoy Imobiliária Construtora Ltda** possui dois imóveis - Avenida Ipiranga e Avenida Mercúrio - no valor de R$ 33 milhões. Cheng Donglan, em nome próprio, possui dois edifícios vizinhos, valendo cerca de R$ 27 milhões, na Rua Florêncio de Abreu. A **Mitra Arquidiocesana de São Paulo** possui R$ 20 milhões em três imóveis na Praça Clóvis Bevilacqua, no entorno da Praça da Sé: um estacionamento rotativo e dois edifícios abandonados em ruínas.

A maior parte dos imóveis está localizada na parte mais central do perímetro da OU, todos a oeste do Rio Tamanduateí e Avenida do Estado, principalmente na região do Centro Histórico, seguindo o vetor noroeste do território, abrangendo a região da República e Santa Ifigênia. Nenhum desses imóveis com alto valor venal encontra-se nas subáreas do Brás, Zona Cerealista e Liberdade/Glicério, conforme

Mapa 1. Localização dos imóveis do Estudo de Caso no perímetro da OU Centro.

Fonte: Elaborado por Luiza Martins e Ana Gabriela Akaishi, com base em Geosampa, PMSP, 2019

ilustra o mapa 1. Desses 50 imóveis, 16 são terrenos (não edificados e subutilizados) e 36 são edifícios sem uso por mais de um ano.

Nas seções a seguir são apresentados os 45 proprietários, de acordo com agrupamento efetuado por atividades econômicas semelhantes, o que servirá de auxílio na elucidação de questões a serem problematizadas ao longo da tese. O agrupamento foi assim estabelecido: proprietários do setor de comércio varejista (seção 2.1); proprietários do setor de serviços (seção 2.2); proprietários empresários sem enquadramento em setor específico (seção 2.3) e proprietários rentistas e herdeiros (seção 2.4). O levantamento qualitativo foi realizado em diversas fontes de dados, acervos de periódicos (jornais e revistas de ampla circulação e imprensa oficial), documentos disponíveis publicamente no Arquivo Nacional [15], consulta a processos no *site* Jusbrasil [16] e pesquisa de CNPJ e participação societária [17], a partir dos cadastros das empresas na JUCESP, entre outros.

Cabe registrar que nenhuma categorização que pretenda dar conta da complexidade dos agentes atuantes no espaço urbano é absoluta. Campos (2002), a partir de estudos sobre a primeira metade do século XX, alerta que as categorizações em setores econômicos para as leituras urbanas podem ser frágeis, uma vez que os ganhos presentes na cidade não são estanques e os agentes costumam apresentar interesses distribuídos por diversos setores. Ainda assim, a descrição dos proprietários é apresentada a seguir, a partir dessa organização, para facilitar a leitura dos dados, sua compreensão e a reflexão sobre eles.

15. Fonte: https://sian.an.gov.br/sianex/consulta/login.asp Acessos entre jul.2020 e out.2020.

16. Fonte: https://www.jusbrasil.com.br/home Acessos entre jul.2020 e out.2020.

17. Fonte: https://www.consultasocio.com/ Acessos entre jul.2020 e out.2020.

2.1 Proprietários do setor de comércio varejista

Os proprietários que atuam no ramo do comércio varejista são basicamente do ramo de eletrônicos, calçados, ferragens e ferramentas, confecção, moveleiro, lojas de departamento, comércio internacional e cerealista, atuando no mercado da cidade e região metropolitana de São Paulo e/ou em outras regiões do país.

2.1.1 Eletrônicos

O **Grupo Paulista de Investimentos e Participações** aparece nessa listagem, com um terreno na Avenida Liberdade, onde funciona um estacionamento rotativo, com valor venal de R$ 8 milhões. Além disso, aparece na listagem geral dos maiores proprietários por valor imobiliário (de imóveis ociosos e com uso), concentrando R$ 75 milhões em imóveis no centro. Essa empresa faz parte de um grupo empresarial em torno do chinês Law Kim Chong que é sócio, administrador ou dono de 10 empresas, com capital social total registrado de R$ 122 milhões, conforme demonstrado na tabela 3.

Kim Chong nasceu em 1954, na China. Chegou criança ao Brasil e naturalizou-se brasileiro. Embora seja suspeito de contrabando e facilitador de "pirataria" no país, a justiça brasileira somente pôde acusá-lo, em processo que aguarda desfecho, de

Tabela 3. Empresas do proprietário Law Kin Chong

Nome da empresa	Atividade econômica principal
Estacionamento 25 De Março Ltda CNPJ: 00.570.278/0001-02	Outras atividades de serviços pessoais não especificadas anteriormente
Estacionamento 25 De Março Ltda CNPJ: 00.570.278/0002-85	Estacionamento de veículos
Estacionamento 25 De Março Ltda CNPJ: 00.570.278/0003-66	Estacionamento de veículos
Estacionamento 25 De Março Ltda CNPJ: 00.570.278/0004-47	Outras atividades de serviços pessoais não especificadas anteriormente
Mundo Oriental (Mundo Oriental Incorporadora Ltda)	Incorporação de empreendimentos imobiliários
Mundo Oriental Patrimonial Ltda	Corretagem no aluguel de imóveis
Kuala Lampur Participação Ltda	Holdings de instituições não-financeiras
Grupo Paulista (Grupo Paulista De Investimentos E Participações Ltda)	Compra e venda de imóveis próprios
G.P – F1 Motorsport Ltda	Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente
Marina Embarcações Japui – Eireli	Atividades auxiliares dos transportes aquaviários não especificadas anteriormente

Fonte: https://www.consultasocio.com/q/sa/law-kin-chong. Acesso em: 09 fev. 2019

prática de corrupção ativa e de impedir o funcionamento regular de uma CPİ que o investigava. A CPİ da Pirataria, estabelecida em 30 de maio de 2003, descobriu conexões ainda não aclaradas entre Law e o contrabando de CD's do Paraguai ao Brasil, propriedades e transações que não correspondem a sua declaração de renda e envolvimento com negócios obscuros na *Galeria Shopping 25 de Março*, de sua propriedade. Desde 2008, quando foi preso pela terceira vez e teve seu pedido de *habeas corpus* negado pelo Superior Tribunal de Justiça, aguarda julgamento na carceragem da Superintendência Regional da Polícia Federal, em Brasília (PİZA, 2012).

Law defende-se das acusações e intitula-se empresário do mercado imobiliário de locação de lojas e espaços em complexo empresarial, e que não pode ser responsabilizado pela alegada atividade ilegal ou criminosa que os locatários de seus imóveis realizam. O Grupo Paulista de İnvestimentos e Participações possui um total de 77 imóveis espalhados pela cidade, registrados em nome dele e da empresa. Figuram terrenos utilizados como estacionamentos rotativos, lojas - principalmente na região da Liberdade, Santa İfigênia e na Avenida Paulista -, além de conjuntos comerciais e apartamentos residenciais, conforme ilustra o mapa 2.



Mapa 2. Localização dos imóveis do Grupo Paulista de Investimentos e Participações Ltda.

Fonte: Elaborado por Luiza Martins e Ana Gabriela Akaishi, com base em Geosampa, 2018.

A **NSA Investimentos Ltda** é uma empresa cuja atividade principal é a incorporação de empreendimentos imobiliários, com sede em Foz do Iguaçu-PR. O dono, Nasser Saleh Aboultaif, é libanês naturalizado brasileiro, com cidadania paraguaia. Seu principal ramo de negócios está na *Loja Megaeletrônicos*, empresa de grande porte, dentre as maiores no ramo de eletrônicos do Paraguai, atuando tanto no varejo como no atacado, localizada no centro logístico de Cidade do Leste, próxima à Ponte Internacional da Amizade Brasil-Paraguai. Fundada em 1990, a empresa faz parte do ''Mega Grupo'', composto também pelo *Mega Shopping,* a *Mega Eletro* e duas importadoras: *Importadora Audi S.A* e *Importadora Américas S.A.*, todas de propriedade de Aboultaif, responsáveis pela importação e representação dos produtos comercializados nas lojas [18]. A Audi, em 2019, figura em segundo lugar no *ranking* de maiores importadoras do Paraguai, com montante de US$ 431 milhões [19]. Segundo notícias veiculadas na imprensa [20], a empresa esteve na lista de maiores evasores de impostos no país.

18. Fonte: https://www.megaeletronicos.com/br/pg/sobre-a-mega Acesso em: 14 set. 2020.

19. Fonte: http://www.revistaplus.com.py/2020/08/28/el-ranking-de-las-principales-empresas-importadoras-de-paraguay/ Acesso em: 15 set. 2020.

20. Fonte: https://www.laclave.com.py/2019/05/17/comerciantes-de-origen-ara-expertos-en-lavado-y-evasion/ Acesso em: 14 set. 2020



Figura 1. Fachada da Loja Mega Eletrônicos na Cidade do Leste, Paraguai

Fonte: Google Street View, imagem de dezembro de 2019.

Além do imóvel na Rua Direita, notificado na listagem, o patrimônio da *NSA Investimentos* inclui um imóvel comercial na Praça da República e um edifício inteiro de escritórios na Rua Frei Caneca, onde funciona a empresa *Barter Comércio Internacional Eireli*. Não foi constatada relação entre as empresas.

Ruan Zhendi é proprietário de um imóvel na Rua Paula Souza, anteriormente um galpão/depósito, reformado para edifício comercial, conforme demonstram as figuras 2 e 3. É dono de duas empresas: *Di Acessórios e Peças para Celulares Ltda*, sem registro de atividade econômica, e *Diamond Star Empreendimentos e Administração de Bens Próprios Ltda*, de aluguel de imóveis próprios.



Figura 2. Depósito na Rua Paula Souza, em 2010

Fonte: Google Street View, imagem de janeiro de 2010.



Figura 3. Depósito na Rua Paula Souza, em 2019

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2019.

2.1.2 Calçados

A empresa **Scatamacchia S/A Indústria de Calçados** pertence à indústria de calçados *J. Jacometi,* empresa familiar tradicional, fundada em 1968, localizada na cidade de Franca, interior de São Paulo, especializada na fabricação de sapatos de couro[21]. O sócio da Scatamacchia é ligado à produção rural, no município de São Carlos e região, no interior de São Paulo, e é proprietário da empresa Far West, de cultivo de cana de açúcar, além de 11 imóveis na cidade de São Paulo: 5 apartamentos residenciais nos bairros da Liberdade, Bela Vista e Vila Mariana, 2 indústrias, 1 casa comercial no bairro da Vila Olímpia e casas sobrados no Cambuci e em São Miguel Paulista.

Salvador Scatamacchia, fundador e patriarca da família, italiano imigrante, residiu, na década de 1940 [22], no local do imóvel que hoje encontra-se ocioso, na Rua Major Diogo, ilustrado na figura 4. O casarão foi construído em 1946 e, desde então, pertence à família.

21. https://www.jacometti.ind.br/quem-somos. Acesso em 07 set.2020.

22. Fonte: AN_Scatamacchia_br_rjanrio_c8_0_apl_0815_v_01_d0001de0001.



Figura 4. Imóvel ocioso – sede da empresa Scatamacchia

Fonte: Google Street View, imagem de outubro de 2014.

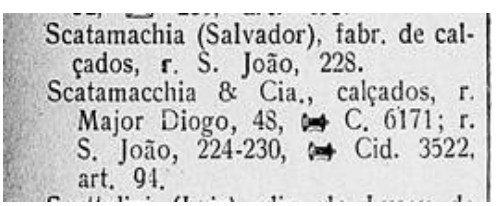

Scatamachia (Salvador), fabr. de calçados, r. S. João, 228.
Scatamacchia & Cia., calçados, r. Major Diogo, 48, C. 6171; r. S. João, 224-230, Cid. 3522, art. 94.

Figura 5. Páginas Amarelas de 1926

Fonte: http://memoria.bn.br/DocReader/Hotpage/HotpageBN.aspx?bib=313394&pagfis=94315&url=http://memoria.bn.br/docreader#. Acesso em: 07 set. 2020.

Cabe também evidenciar a presença de descendentes de armênios, grande parte imigrantes que atuam no ramo comercial de calçados, como proprietários de imóveis ociosos com elevado valor venal. Três famílias aparecem na listagem: os Bambokian, os Burmaian e os Djehdian.

O espólio de **Marisa Bambokian** - falecida em 1988 - possui um imóvel ocioso, no valor de R$ 6 milhões, na Rua Comendador Afonso Kherlakian, com 3 boxes comerciais, em lote com bastante profundidade. Além desse imóvel, possui um apartamento no Planalto Paulista.

O marido de Marisa, Bogos Bambokian e um irmão eram proprietários da *Indústria de Calçados Bambokian Ltda*, ativa desde os anos 1930, e sediada à Rua 25 de Março e Rua Pagé. A empresa entrou em processo de falência, na década de 1940, e, em 1978, penhorou seus bens. Os herdeiros de Marisa e Bogos - Kevork e Siragan Bambokian - ambos também falecidos, receberam inúmeros imóveis como herança. A família encontra-se em disputa judicial sobre a propriedade dos imóveis.

É sócia de duas empresas, *Galeria Vitória (Multibox Vitória Ltda)*, cuja atividade econômica principal é corretagem no aluguel de imóveis e *R Pagé Estacionamento Ltda*. de estacionamento de veículos, ambas com sede no endereço do imóvel mencionado.

Outra família armênia é a **Burmaian**, proprietária de três imóveis ociosos no centro, que somam um valor de R$ 17 milhões e são terrenos sem construção, utilizados como estacionamento rotativo. Além desses, a família possui mais 19 imóveis espalhados pela cidade. A maior parte são imóveis comerciais, onde funcionam bancos, rede de academias, lojas de roupas, lojas da World Tennis (de propriedade da família) e alguns pontos desativados, mas há também residências em apartamentos e casas, inclusive um casarão antigo, no bairro do Pacaembu.



Figura 6. Térreo comercial de propriedade de Varujan Burmaian

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2019.

Varujan Burmaian, nascido na Armênia, em 1932, patriarca da família e advogado de profissão, foi fundador e presidente do *Banco Sofisa S.A.* e chefe dos Investigadores de Homicídios e Roubos na Polícia Civil de São Paulo até 1961, quando pediu exoneração [23].

Era uma pessoa influente na comunidade armênia, tendo presidido o Comitê Extraordinário de Auxílio à Nação Armênia (CEANA), instituição fundada em 1988, para angariar fundos e prestar assistência ao povo armênio, em virtude do terremoto ocorrido no mesmo ano naquele país. Sua esposa, Hilda Diruhy Burmaian é, hoje, Cônsul Geral da Armênia em São Paulo. A sede do consulado fica no prédio do Banco Sofisa, na Alameda Santos, no bairro dos Jardins.

Além do Banco Sofisa, a família tem um banco na Flórida, Estados Unidos, o *Sunstate Bank*, cinco shoppings no interior de São Paulo, três redes de alimentação, três redes de lojas de calçados e duas redes de vestuário, num total de quase 450 lojas no país, entre próprias e franqueadas. A família iniciou no ramo do varejo, nos anos 1960, com um armarinho, mas Varujan, seguindo os passos da comunidade armênia, resolveu montar uma loja popular de calçados, *Dic Calçados*, na Rua São Bento. Nos anos 1990, inaugurou a rede de calçados esportivos *World Tennis,* única rede especializada em tênis, com mais de 255 lojas [24].

No fim de outubro, a empresária Hilda Burmaian desembolsou, em duas semanas,

23. Informação obtida em documento constante do Fundo da Secretaria de Assuntos Estratégicos da Presidência da República (br dfanbsb h4), no Acervo do Arquivo Nacional do Brasil com entrada em 10 dez.1990.

24. Fonte: https://exame.com/revista-exame/imperio-da-discricao/. Acesso em: 07 ago. 2020.

60 milhões de reais para comprar ações do Banco Sofisa. Hilda é a controladora do banco desde a morte do marido, em 2006, e seus quatro filhos também são acionistas. O propósito era fechar o capital da empresa num momento de forte desvalorização das ações - os papéis foram comprados a 4,5 reais e haviam sido vendidos, na oferta pública inicial nove anos antes, a 12 reais. Os controladores também precisavam obedecer a uma ordem da Comissão de Valores Mobiliários, que identificou, em 2014, a compra, no mercado, pelos Burmain, de mais ações do que poderiam, e que seriam obrigados a fazer uma oferta de compra aos minoritários - ou teriam de vender algumas de suas ações. Em dezembro, o Sofisa voltou a ser um banco de capital fechado [25].

25. Fonte: https://exame.com/revista-exame/imperio-da-discricao/. Acesso em: 07 ago. 2020.

A empresa **Padjian Administração, Empreendimentos e Participações Ltda** também é empresa de família de ascendência armênia. As sócias da empresa são três filhas herdeiras. Na década de 1940, o patriarca Hartun Djehdian era conselheiro fiscal da *Companhia Copeba Representações e Imobiliária S. A.*, empresa de exploração de petróleo na Bahia. Em São Paulo, a família possui várias empresas no ramo de calçados: *Magazine Miss Babuch Ltda, Calçados Mini Babuch Ltda, Comércio de Calçados Babuchão Ltda, Comércio de Calçados Babuch 50 anos Ltda, Magazine Babuch Ribeirão Pires Ltda, Magazine Babuch São Caetano do Sul Ltda, Calçados HPG Ltda*. Há processo judicial, em curso, em que um dos parentes alega grupo econômico familiar com seu irmão para comprovar sociedade e participação nas empresas. Além desses imóveis, a empresa vem, nos últimos anos, comprando muitos imóveis tombados na região do centro.

2.1.3 Ferragens e ferramentas

Afif Dahas Obeid possui, em seu nome próprio, três imóveis na cidade: dois na Rua Florêncio de Abreu, um edifício comercial (T+3) com loja no térreo, que aparece na listagem, uma loja em frente a essa e uma residência (casa sobrado), provavelmente onde reside, no bairro do Tremembé. É sócio de duas empresas da área de comércio varejista de ferragens e ferramentas, *Comercial de Ferramentas Brinco de Ouro Ltda* e *Comercial Morumbi de Ferragens e Ferramentas Ltda*. Embora esse proprietário esteja presente na lista dos estudos de caso, devido ao imóvel, de alto valor venal, da Rua Florêncio de Abreu, é nítido que suas atividades não estão ligadas ao ramo imobiliário, mas ao comércio varejista. Provavelmente nos andares superiores da loja, identificados pela Prefeitura de São Paulo como ociosos, funcione o depósito da loja.





Figura 7. Imóvel na Rua Florêncio de Abreu.

Fonte: Google Street View, imagem de junho de 2019.

Figura 8. Imóvel na Rua Florêncio de Abreu.

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

A empresa **Auto Mecânica São Paulo Ltda**, segundo consta na Certidão da Junta Comercial, teve dissolução da sociedade, por meio de distrato social. A empresa atua com ferragens e ferramentas e material elétrico, e o sócio responsável pelos bens do distrato social é sócio de outra empresa nesse mesmo ramo.

Esse imóvel que consta na listagem é o único apresentado como propriedade da empresa. Localizado na Avenida Cásper Líbero, é um típico edifício no centro onde, no térreo, encontram-se atividades comerciais e os outros pavimentos estão fechados.



Figura 9. Imóvel na Avenida Cásper Líbero.

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

2.1.4 Confecção

Antonio Carlos Kalim, sócio proprietário da empresa *Lingerie City Ltda* - empresa de varejo do ramo de confecções -, é uma loja de tradição familiar, que revende, desde 1957, multi-marcas - *Lupo, Hope, Delrio, De Loren, Formosa*, entre outras -, com sede no imóvel da Rua São Bento notificado.

Figura 10. Relatório público da empresa Lingerie City S/A de 1988.

Fonte: Diário Oficial do Estado de São Paulo. Edição de 10 abr.1963. p. 6.

ANO LXXIII — N.º 68 — QUARTA-FEIRA, 10 DE ABRIL DE 1963 DIÁRIO OFICIAL Estado de São Paulo (Estados Unidos do Brasil)

LINGERIE CITY S/A

RELATORIO DA DIRETORIA

Senhores Acionistas

Em obediência às disposições estatutárias e legais, apresentamos a Vv. Ss. para exame e julgamento o Balanço Geral e demais documentos referentes ao exercício de 1962, bem como o Parecer do Conselho Fiscal, pondo-nos à inteira disposição para qualquer esclarecimento.

SALIM ABRAO KALIM — Diretor Gerente
NAIM IBRAIM KALIM OBEID — Diretor Comercial
RENATO BARCAT — Diretor Secretário

BALANÇO GERAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 1962

ATIVO

	Cr$	Cr$
IMOBILIZADO		
Instalações	42.551,00	
Móveis e Utensílios	52.102,00	
Veículos	897.646,00	
Instalações e Utensílios c/ Reavaliação	190.000,00	1.182.299,00
DISPONIVEL		
Caixa		55.176,50
REALIZAVEL		
Mercadorias	7.685.210,20	
Adicional Lei 1474	68.271,80	
Cauções	2.250,00	7.755.832,00
CONTA DE COMPENSAÇÃO		
Ações Caucionadas		15.000,00
		9.008.307,50

PASSIVO

	Cr$	Cr$
NÃO EXIGIVEL		
Capital	2.000.000,00	
Reserva Legal	155.739,20	
Fundo de Reserva	308.232,90	
Fundo Depreciação	20.220,00	
Dividendos a Distribuir	240.000,00	
Lucros e Perdas saldo p/ o exercício	122.977,80	2.847.169,00
EXIGIVEL		
Contas Correntes	1.729.480,20	
Fornecedores	1.768.120,50	
Obrigações a Pagar	7.553,50	
Títulos a Pagar	2.197.000,00	
Bancos	425.884,40	6.146.138,50
CONTA DE COMPENSAÇÃO		
Caução da Diretoria		15.000,00
		9.008.307,50

DEMONSTRAÇÃO DA CONTA DE LUCROS E PERDAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 1962

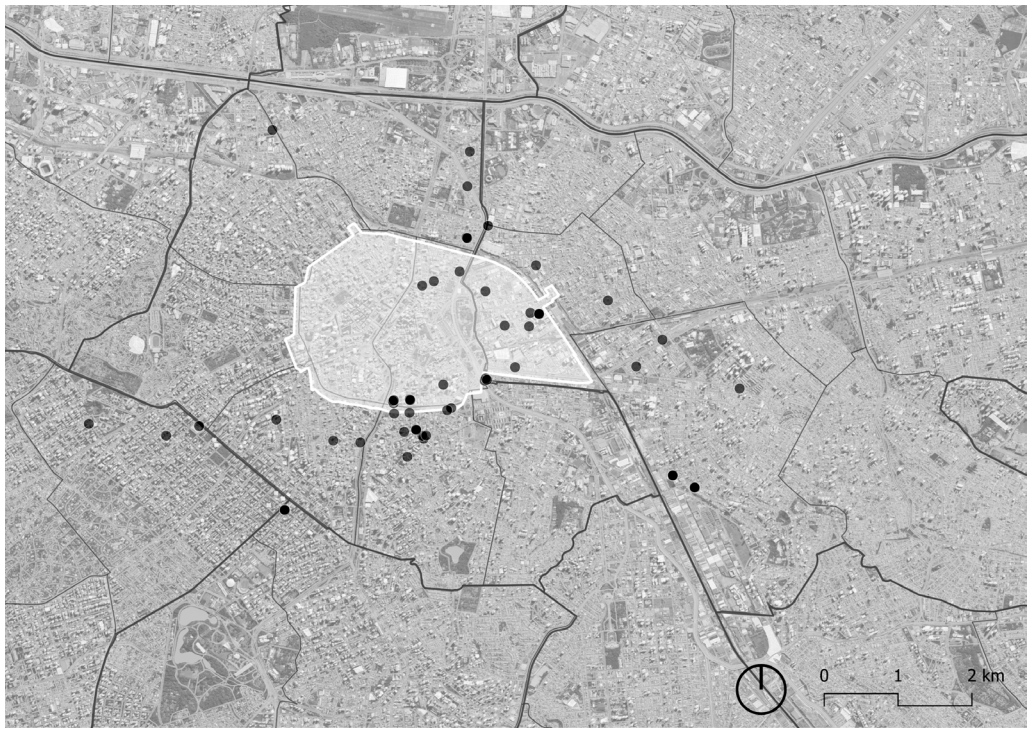
DEBITO

	Cr$	Cr$
Juros Passivos, alugueis, ordenados, Despesas Gerais, Impostos, etc.		4.564.536,40
LUCROS E PERDAS		
Lucro exercício anterior	43.777,90	
Líquido do exercício	79.199,90	122.977,80
		4.687.514,20

CREDITO

	Cr$
MERCADORIAS	
Lucro bruto apurado	4.643.736,30
Saldo do exercício anterior	43.777,90
	4.687.514,20

Além da sede da empresa na Rua São Bento, Kalim possui outros 27 imóveis, sendo a maior parte imóveis comerciais, na região central da cidade. Na Rua São Bento, possui 7 imóveis, com loja no térreo e edifício nos pavimentos acima. Há outros 12 imóveis comerciais, com lojas em atividade e 5 apartamentos nos Jardins e em Moema, bairros nobres da cidade, conforme pode ser observado no mapa 3.



Mapa 3. Localização dos imóveis de Antônio Carlos Kalim.

Fonte: Elaborado por Luiza Martins e Ana Gabriela Akaishi com base em Geosampa, 2018.



Figura 11. Loja Lingerie City em atividade na esquina da Rua São Bento com Praça do Patriarca.

Fonte: Laura Lourenção, imagem de novembro de 2020.

A **DMSJ Administração e Participações Ltda** é a responsável pelo patrimônio imobiliário da empresa *Depósito de Meias São Jorge,* loja tradicional da região da Rua 25 de Março, uma das maiores distribuidoras de meias e moda íntima do país. A história dessa família descendente de libaneses que se tornou comerciante é bastante parecida com a de outras famílias vindas daquele país. Os irmãos gêmeos Feiad e Salvador Dib, fundadores da loja, começaram a trabalhar muito jovens, como ambulantes, para ajudar a mãe, imigrante do Líbano, devota de São Jorge, que veio ao Brasil em busca de melhores oportunidades e ficou viúva quando os filhos tinham apenas dois anos. Os gêmeos começaram a vender meias em feiras livres, inclusive na Rua 25 de Março, onde chegaram a morar. O primeiro espaço físico do Depósito de Meias São Jorge também foi nessa região, inaugurado em 1956 e, desde então, atuando no varejo de roupas, com foco em meias [26].

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



Figura 12. Os irmãos Salvador e Feiad Dib, em 1955, em feira livre em São Paulo

Fonte: ecommerce-brasil.com.br/noticias/por-dentro-do-e-commerce-deposito-de-meias-sao-jorge-reune-tradicao-no-comercio-fisico-e-e-commerce/ Acesso em: 01 set. 2020

Jorge Sucar Dib, um dos herdeiros da família e um dos administradores do negócio, é, atualmente, Presidente da *Univinco 25* (União dos Lojistas da Rua 25 de Março e Adjacências). A DMSJ é proprietária de 71 imóveis na cidade, inclusive o imóvel que aparece na listagem na Rua Quinze de Novembro, edifício comercial.

Seu patrimônio caracteriza-se substancialmente por edifícios inteiros, seja ele residencial com térreo comercial, como o da Avenida Fagundes Filho, no bairro do Jabaquara (figura 13) e o da Rua Augusta (figura 14), seja ele comercial no térreo com depósito ou escritórios no pavimento superior, principalmente na região de comércio do centro.

Figura 13. Imóvel na Avenida Fagundes Filho.

Fonte: Google Street View, imagem de abril de 2019.

Figura 14. Imóvel na Rua Augusta.

Fonte: Google Street View, imagem de abril de 2019.

A maior parte do patrimônio imobiliário da empresa foi construído entre as décadas de 1940 e 1980. São imóveis na região da 25 de Março, como ilustrado nas figuras 15, 16 e 17, e na Rua Augusta, construídos no final dos anos 40. Além disso, eles têm 4 casas sobrado geminadas, no bairro do Jabaquara, construídas em 1970.











Figura 15. Imóvel na Rua São Bento.

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2018.

Figura 16. Imóvel na Rua 25 de Março.

Fonte: Google Street View, imagem de junho de 2019.

Figura 17. Imóvel na Rua 25 de Março.

Fonte: Google Street View, imagem de junho de 2019.

2.1.5 Movelaria

A **LP Administradora de Bens Ltda,** proprietária dos imóveis no Largo do Paissandu e na Rua Vinte e Quatro de Maio, presentes na listagem, tem como sócios, membros da Família Fares, de origem libanesa: Abdul Hadi, Nader, Karine, Najla, Raquel e Sumaya Fares, donos da rede de *Lojas Marabraz*. Abdul Hadi Mohamed Fares, patriarca da família, chegou ao Brasil em 1952, de navio, fugindo do conflito árabe-israelense, que começara quatro anos antes. Em São Paulo, trabalhou como mascate, vendendo artigos de cama, mesa e banho, nas ruas da Zona Norte. Em 1972, comprou um terreno na Avenida Parada Pinto, na Zona Norte, onde construiu o prédio, abriu, no térreo, sua primeira loja de móveis, a Credi-Fares e, nos pisos superiores, duas residências, conforme ilustra a figura 18. Uma para morar com sua família e outra para locação. Hoje, no local, funciona a Clínica Médica Fares, ilustrada na figura 19.





Figura 18. Primeira loja Credi-Fares na Vila Nova Cachoeirinha

Fonte:https://www.marabraz.com.br/a-marabraz/quem-somos/. Acesso em: 19 out. 2020

Figura 19. Primeiro Imóvel da família – Avenida Parada Pinto – Vila Nova Cachoeirinha

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2019.

Abdul morreu precocemente, aos 48 anos de idade, e coube ao filho mais velho, Fábio Bahjet Fares, e a seus irmãos, Nasser, Jamel e Adiel (também proprietário da Clínica Fares), assumirem a empresa, no fim dos anos 1970. Os filhos de Abdul abriram muitas lojas pela periferia e região metropolitana de São Paulo, oferecendo crédito às classes mais baixas. Contrataram como garotos-propaganda, os sertanejos Zezé di Camargo e Luciano, que passaram a entoar melodicamente o *slogan* "*Lojas Marabraz, preço menor, ninguém faz*" em propagandas televisivas repetidas, à exaustão, no fim dos anos 1990 [27].

Adiel Fares, médico cardiologista, um dos irmãos, fundou, em 1988, no bairro da Vila Nova Cachoeirinha, uma rede de clínicas médicas populares, para pessoas com dificuldades financeiras, como prometeu ao pai, quando se formou em medicina. A Clínica Fares conta hoje com mais de 340 consultórios espalhados na Vila Nova Cachoeirinha, Largo Treze - no bairro de Santo Amaro -, Penha e no calçadão de Osasco. A clínica teve faturamento de R$ 60 milhões, em 2016 [28].

27. Fonte: https://www.bbc.com/portuguese/brasil-43052369. Acesso em: 10 ago. 2020

28. Fonte: https://economia.estadao.com.br/blogs/sua-oportunidade/promessa-torna-se-real-e-clinica-vira-negocio-em-expansao/. Acesso em: 19 out. 2020.



Figura 20. Avenida Parada Pinto – Vila Nova Cachoeirinha – imóvel em 2010

Fonte: Google Street View, imagem de fevereiro de 2010.



Figura 21. Avenida Parada Pinto – Vila Nova Cachoeirinha – imóvel em 2020

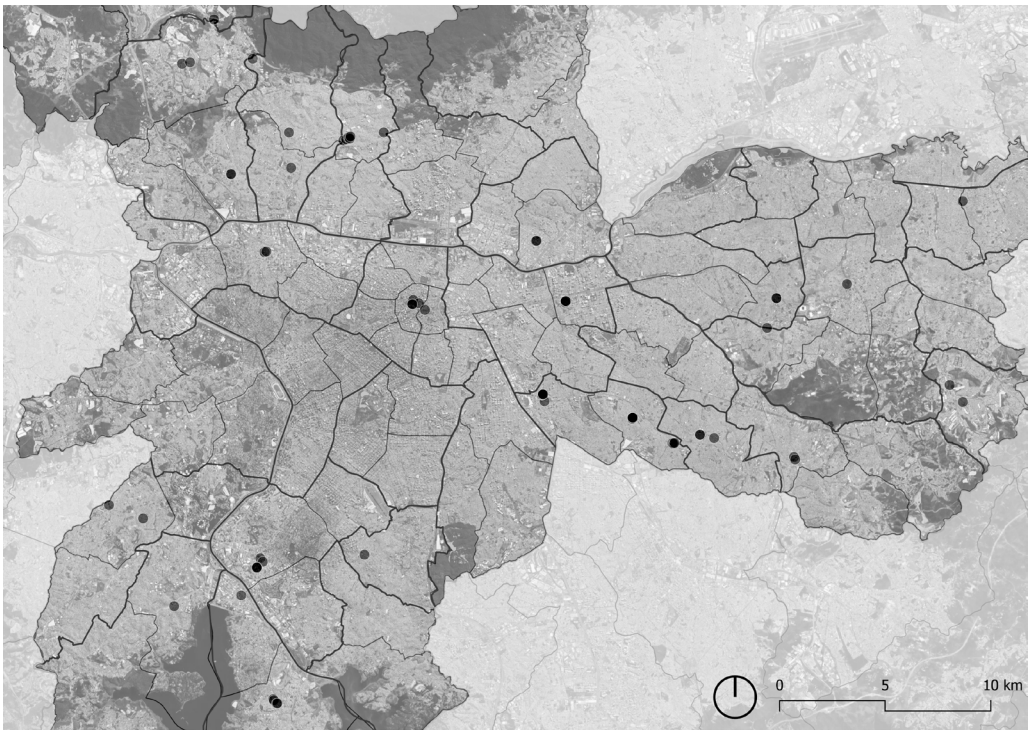
Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

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

> *"O patrimônio em jogo é considerável: a rede varejista, com sede em São Paulo, possui 132 lojas e, segundo estimativas de mercado, fatura 1 bilhão de reais e lucra 60 milhões por ano. No capítulo mais recente do imbróglio familiar, Abdul e Ali brigam na Justiça, desde o fim de abril, por 10% do valor da marca Marabraz — uma fortuna na casa dos 50 milhões de reais. Em processos que correm na 17.ª Vara Cível de São Paulo, eles alegam que os tios Jamel, Nasser e Adiel recorreram a "falsificação de assinaturas e manipulação de documento", tanto para afastá-los de sua parte no negócio, quanto para dilapidar sua herança, nesse caso usando uma procuração vencida da avó, Hajar Fares — por sinal, os netos reclamam de não poder ter acesso a ela"*[29]

Só em nome próprio da empresa LP Administradora de Bens, há 77 imóveis registrados na cidadem, conforme mapa 4. Estão localizados prioritariamente na zona norte, ou em regiões periféricas e caracterizam-se por terrenos vazios ou utilizados como estacionamentos rotativos e por unidades da *Loja Marabraz*. A maior parte são imóveis comerciais.

29. Fonte: https://veja.abril.com.br/brasil/a-cigarra-e-as-formigas-a-confusao-familiar-das-lojas-marabraz/. Acesso em: 03 abr. 2020.



Mapa 4. Imóveis da LP Administradora de Bens Ltda no município de São Paulo.

Fonte: Elaborado por Luiza Martins e Ana Gabriela Akaishi com base em Geosampa, 2018.

Cabe destacar o imóvel utilizado como centro de distribuição, no bairro do Jaraguá (figuras 22 e 23), com 53 mil m², inaugurado em 1997, e já com capacidade esgotada, tendo sido, por isso, substituído por outro de 220 mil m², no município de Cajamar, considerado o terceiro maior centro de distribuição da América Latina.



Figura 22. Centro de Distribuição das Lojas Marabraz em Cajamar/SP, o maior da América Latina.

Fonte: https://www.marabraz.com.br/a-marabraz/quem-somos/. Acesso em: 19 out. 2020



Figura 23. Centro de Distribuição das Lojas Marabraz em Cajamar/SP, o maior da América Latina.

Fonte: https://www.marabraz.com.br/a-marabraz/quem-somos/. Acesso em: 19 out. 2020.

Além disso, outro imóvel de grandes dimensões no patrimônio imobiliário da família é um terreno de 10 mil m², também no Jaraguá, onde está instalada uma das unidades da Loja.

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

2.1.6 Lojas de departamento

A empresa **Porto 25 Administração, Empreendimentos e Participações Ltda** pertence à Família Khouri, de origem libanesa, do patriarca Kalil El Khouri, que chegou ao Brasil aos cinco anos e montou sua primeira loja, na 25 de Março, no final da década de 1960. Em sua atividade no ramo do comércio, Kalil já teve casas de artigos de couro, calçados, equipamento esportivo e armazéns atacadistas. Hoje, é proprietário do *Shopping Porto Geral,* conhecido também como ''shopping dos árabes'', localizado na Ladeira Porto Geral, com estrutura de 7.000 m² construídos, divididos em três andares, com 144 lojas [30], no qual Kalil investiu R$ 3 milhões, deixando a administração a cargo de seu filho Renato. Para armazenamento de estoque dos produtos do shopping, alugam três andares no subsolo do prédio do Jockey Clube, localizado na esquina da Rua Boa Vista com a Ladeira Porto Geral [32].

30. Fonte: http://shoppingportogeral.com.br/sobre/. Acesso em: 26 ago. 2020.

31. Fonte: https://www.istoedinheiro.com.br/noticias/negocios/20031015/arabes-unidos/21152. Acesso em: 26 ago. 2020.



Figura 24. Shopping Porto Geral - fachada.
Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.



Figura 25. Shopping Porto Geral - interno.
Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

No entanto, o único imóvel localizado em nome da empresa, na cidade, apresentado na listagem como ocioso, é um edifício na Rua João Brícola, conhecido como a ''Casa da Moeda'' pelas reproduções de moedas no portão principal. Foi notificado, em 2015, para fins de PEUC. Houve, em 2017, tentativa de ocupação do edifício pela Frente de Luta por Moradia, frustrada por enfrentamento da Polícia. Kalil el Khouri tem, em seu nome próprio, apenas um apartamento no bairro da Vila Nova Conceição.

2.1.7 Comércio internacional

A empresa **Caxemira Gestão de Bens Próprios e Participações Ltda**, é ligada a outra empresa, *Royce Connect Ar-Condicionado para Veículos Ltda*, que atua no comércio por atacado de peças e acessórios para ar-condicionado automotivo. Criada em 1988, possui posição de liderança absoluta - proclamada pela própria empresa - no mercado brasileiro: ''*o maior distribuidor de peças para ar-condicionado*

automotivo no Brasil'' e ''*líder absoluto no Brasil*''. A empresa é sediada na região do ABC Paulista e possui planta industrial de grande porte na Avenida dos Estados. É importadora, estoque de produtos para ar-condicionado e distribuidora para a América Latina.

Outra empresa do grupo é a *Manbrape Importação e Exportação de Ar-Condicionado e Catalisadores Para Veículos Ltda,* comércio por atacado de peças e acessórios novos para veículos automotores, que, aparentemente, responde pela importação e exportação dos produtos comercializados pelas empresas anteriormente descritas.

A empresa possui como patrimônio, na cidade de São Paulo, quatro imóveis, todos fechados e sem uso, estabelecidos em uma única quadra, entre a Praça da Sé e o Pátio do Colégio, conforme ilustra figura 26.

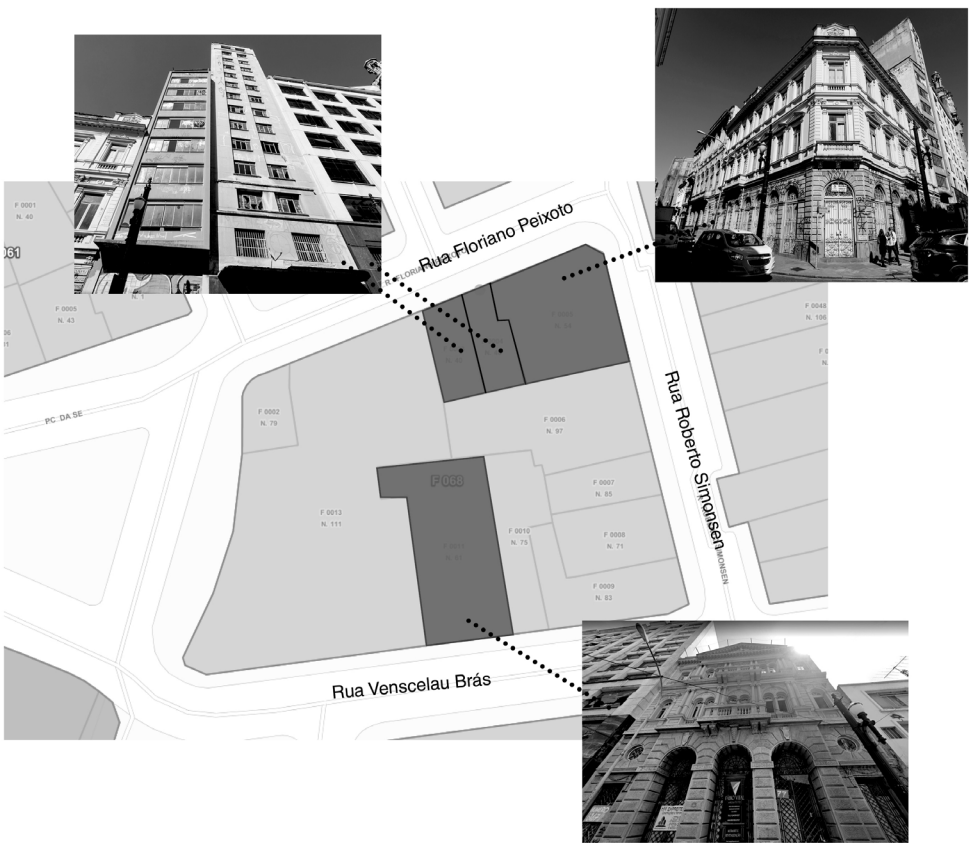


Figura 26. Imóveis da empresa Caxemira Gestão de Bens Próprios na Quadra 068 Setor 002.

Fonte: Elaboração própria com base em Geosampa, 2020.

Os dois edifícios da Rua Floriano Peixoto, notificados para PEUC, pertencentes à empresa, aparecem ociosos desde 2010 e encontram-se com alíquota majorada de IPTU progressivo no tempo. O imóvel na Rua Venceslau Brás também está fechado desde 2010. Nele, em 2014, houve tentativa de ocupação pelo Movimento Luta Popular por Moradia (LPM).

2.1.8 Cerealista

A empresa **Aquarius Hotel S. A.** pertence à família Pedreiro e é proprietária do *Hotel Aquarius*, localizado na Avenida São João, edifício que ficou conhecido pelas violentas reintegrações de posse e pela contenda judicial de desapropriação do imóvel pela Prefeitura de São Paulo.

O edifício de 21 andares estava sendo construído, na década de 1970, para abrigar um hotel, mas, em meio à construção, o proprietário do imóvel, Messias Pedreiro, um dos maiores empresários da cidade de Uberlândia (MG), do ramo cerealista, faleceu, e seus filhos não concluíram a obra nem entraram em acordo sobre a destinação do imóvel: três dos irmãos queriam vender, contrariando o desejo dos outros quatro.

A família Pedreiro, de ascendência libanesa, estabeleceu-se em Uberlândia, no início do século XX, e participou ativamente do processo de industrialização da cidade, na década de 1920, com a empresa Cafeeira e Cereais Messias Pedreiro. Posteriormente, a família criou a empresa Pedreiro Exportações, produtora de grãos para o mercado interno e, mais recentemente, a Produtos Vitória S.A., permanecendo no ramo de cereais até 1994 (AMORIM e JUNQUEIRA, 2011).



Figura 27. Homenagem a Messias Pedreiro, na imprensa de Uberlândia.

Fonte: Jornal "O Repórter". Edição de 25 dez.1955. p. 5.


TREVO
MENSAL E AVULSO
TREVO
24h



Figura 28. Edifício Hotel Aquarius.
Fonte: UOL Imagens, 2019.

Com esses entraves familiares, desde a década de 1970, o edifício encontra-se fechado. Até 1972, o imóvel estava registrado como de propriedade de Messias Pedreiro e Catharina Netto Pedreiro. Depois, foi comprado pela empresa Aquarius Hotel, cujos sócios pertenciam à família Pedreiro [32]. Em 2014, houve uma ocupação de cerca de 200 famílias da Frente de Luta por Moradia (FLM), mas a empresa entrou com uma ação de reintegração de posse, julgada procedente, e as famílias foram retiradas do local. Em 2012, a Companhia Metropolitana de Habitação (Cohab), ajuizou ação de desapropriação do imóvel, com o fim de reverter a degradação do centro da cidade e de produzir moradias na região. A oferta foi de R$ 13.650.173,81, mas o imóvel foi avaliado judicialmente em R$ 48.500.000,00. Ante a disparidade de valores, a Cohab-SP desistiu da ação, visto que o custo da unidade habitacional tornou-se inviável [33].

No térreo do edifício, funciona um estacionamento rotativo, alugado para a empresa Trevo Estacionamentos, o que, provavelmente, subsidia, para os proprietários do imóvel, o pagamento do IPTU.

32. Fonte: https://jornalggn.com.br/noticia/edificios-abandonados--sao-joao-601/ Acesso em: 28 out. 2020.

33. Processo administrativo n.° 000317875/2012.

2.2 Proprietários do setor de serviços

2.2.1 Garagem e estacionamentos de veículos

Amílcar Souropires Ferreira é sócio da empresa *Estacionamentos Trevo Ltda,* empresa de grande porte no ramo de estacionamentos em São Paulo, e de outras 101 empresas no Estado de São Paulo e 1 no Rio de Janeiro. Entre estacionamentos próprios e de administração de terceiros, possui mais de 120 locais, com cerca de 10 mil vagas no total [34]. Há 100 empresas cadastradas em nome próprio como estacionamentos de veículos, e uma, *Cinco Vilas Empreendimentos e Participações Ltda,* com atividade de aluguel de imóveis próprios, cujos sócios são o Amílcar e sua esposa, Elza Rodrigues Ferreira.

Possui, além do imóvel ocioso na Rua Bento Freitas, outros 22 imóveis, no centro, e 41 outros no restante da cidade: apartamentos, terrenos, conjuntos comerciais e vagas de garagem. O imóvel com maior valor venal é um terreno na Avenida Ipiranga, onde, hoje, funciona um estacionamento em terreno de 1.200 m^2.

34. Conforme informado no site da empresa. Disponível em: http://www.estacionamentostrevo.com.br/. Acesso em: 13 fev. 2019.



Figura 29. Estacionamento rotativo na Avenida Ipiranga.

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2018.

Amílcar Souropires Ferreira, mais conhecido como "*Sr. Amílcar da Rede Trevo de Estacionamentos*", tem nacionalidade portuguesa e chegou ao Brasil aos 18 anos de idade. Ainda participa ativamente de atividades em seu povoado natal, Freguesia das Cinco Vilas, ao norte de Portugal, tendo recebido homenagens e nomeação formal de rua com seu nome.

Figura 30. Trecho de notícia de jornal em Portugal, sobre homenagem a Amílcar Ferreira.

Fonte: Jornal Portugal em Foco. Edição de 20 a 26 ago. 2015, p.15.

Portugal em Foco — Edição de 20 a 26

Amilcar Ferreira

Homenageado na terra que o viu nascer

Foi no ultimo dia 18 de julho de 2.015, que a Freguesia das Cinco Vilas, Conselho de Figueira do Castelo Rodrigo, Distrito da Guarda, fez um justo reconhecimento homenageando, àquele que ali nasceu e aos 18 anos de idade partiu, em busca de novas oportunidades. Mas nunca esqueceu sua terra, e tem participado ativamente naquela comunidade quando lá vai de férias, bem como em São Paulo onde criou suas raízes, e aqui é muito querido e estimado por todos, trata-se do Sr. Amilcar Souropires Ferreira (mais conhecido como o Sr. Amilcar da Rede Trevo de Estacionamentos). A homenagem foi oferecida pelo Conselho de Figueira do Castelo Rodrigo, que nomeou nas Cinco Vilas, duas vias com o nome do Sr. Amilcar, como reconhecimento a sua forte ligação com a comunidade. O Sr. Amilcar Ferreira, quatro anos depois de chegar ao Brasil, casou-se e levou sua esposa Sra. Maria de Lourdes (também nascida nas Cinco Vilas) para o Brasil, a fim de constituírem família. Fruto desta união nasceu uma filha Elza, que já lhes deu dois netos, o Marcos e o Eduardo que já lhes deram duas noras a Gabrielle



O homenageado Sr. Amilcar Ferreira a esposa Sra. Maria de Lurdes e a placa da travessa que leva seu nome.

to, da qual são devotos. A cerimônia que teve inicio com a celebração de uma missa de ação de graças, va que entregou ao Sr. Amilcar o Brasão do Concelho, a Bandeira da Freguesia e fez a nomeação formal

A empresa **Cass Compra e Venda de Imóveis e Participações**, definida como *holding* de instituições não-financeiras, é ligada, na realidade, à atividade de estacionamento rotativo. Seu único sócio, Carlos Alberto Souza dos Santos, possui outras empresas de estacionamento, cujas sedes localizam-se na Rua da Glória (figura 31), em estacionamentos de que não é proprietário.



Figura 31. Sede da empresa Cass.
Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2019.

Outra empresa em seu nome, *Estacionamento Clélia Ltda*, tem sede na Avenida Rio Branco, cujo proprietário é a empresa *Santo Amaro Automóveis Ltda,* (imóvel da figura 32) um estacionamento rotativo, com comércios no térreo e, aparentemente, um escritório no pavimento superior. O imóvel vizinho, um estacionamento rotativo de mais de 4mil m2, também apresentado na listagem, é de propriedade da empresa *Administradora Rio Branco Ltda* (figura 33).

Figura 32. Sede da empresa Estacionamento Clélia.
Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.





Figura 33. Estacionamento de propriedade da empresa Administradora Rio Branco Ltda.
Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

Nessa listagem, **Cheng Donglan** possui dois imóveis, localizados na Rua Florêncio de Abreu. De acordo com Sandroni (2019), aparece como titular de um dos imóveis somente a partir de 2010, já que, de 1996 até essa data pertencia a Luiz Vicente Barros Matos e, antes disso, em 1995, a Sebastiana Barros Martins. Quanto ao segundo imóvel, também aparece como proprietário a partir de 2010 porque, antes disso, era propriedade da *Companhia Prada Indústria e Comércio Ltda*. Donglan é sócio de duas empresas: *Raise Administração e Participações Ltda*, sem registro de atividade econômica, e *Florêncio Car Park Estacionamento Ltda,* de estacionamento de veículos, com sede no local do imóvel.

Os dois imóveis, embora tenham fachadas diferentes, internamente constituem-se em um só, o que pode ser concluído pela observação do detalhe do último pavimento. Em 2010, conforme ilustram as figuras 34 e 35, os imóveis estavam degradados e em ruínas e, embora tenha passado por reformas no período até 2017, encontra-se fechado. Um dos lotes estende-se até a Avenida Prestes Maia.



Figura 34. Imóvel na Rua Florêncio de Abreu, 191 - 2010.

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2010.



Figura 35. Imóvel na Rua Florêncio de Abreu, 191 - 2017.

Fonte: Google Street View, imagem de agosto de 2017.

2.2.2 Corretagem de seguros

A **Lazuli Administração de Bens Próprios Ltda** tem como sócia a ex-esposa do fundador da Qualicorp, líder no país em administração, gestão e vendas de planos de saúde coletivos. A proprietária da Lazuli é sócia também de empresas do ramo de planos de saúde, *Priority Consultoria e Corretora de Seguros Eireli, Med Company Consultoria e Corretora de Seguros Ltda* e *Med Consultoria e Assessoria Empresarial Ltda*.

Além do imóvel da listagem, a empresa é proprietária de quatro apartamentos de alto padrão no centro, em empreendimento novo - no estilo condomínio-clube -, três apartamentos na Barra Funda e dois andares de salas comerciais no Edifício Itália.

2.2.3 Instituições religiosas e beneficentes

A **Associação Auxiliadora das Classes Laboriosas** é uma entidade beneficente e sem fins lucrativos fundada, em 1891, por um grupo de profissionais pedreiros e carpinteiros e tem como principal objetivo criar cooperativas para desenvolver a construção civil e regular as questões de trabalho entre operários e patrões, das negociações aos mais diversos cuidados para trabalhadores. No início do século XX, em 1907, a instituição criou um convênio médico para membros, que contava com mais de 20 mil associados e funcionou, de forma ininterrupta, até o ano de 2016, quando foi suspenso pela Agência Nacional de Saúde Suplementar (AVELINO, 2011).

No início do século XX, as condições de vida do operariado industrial da cidade de São Paulo eram extremamente precárias, aumentando a precariedade à medida que se expandia a industrialização na capital. A ausência de políticas de saneamento básico e de habitação favoreciam condições insalubres para a classe trabalhadora. Epidemias eram frequentes devido ao acelerado crescimento urbano desacompanhado de infraestrutura. O auxílio médico e assistência de saúde, de modo geral, eram buscados nas associações operárias beneficentes, nas sociedades de auxílio mútuo, nos sindicatos, quando organizados, e nas Santas Casas de Misericórdia.

Mais do que prestar apoio médico a seus filiados, a associação promoveu diversas atividades sociais e culturais ao longo dos anos: discussões políticas e exibição



ENTRE COM TODA A FAMÍLIA PARA A

Família Classes Laboriosas

e descubra a maneira mais segura e econômica de garantir Saúde para todos os seus.

Ninguém pode oferecer mais rentável relação Custo/Benefício que a **Classes Laboriosas**. Em outras palavras: a menor mensalidade garantindo a maior escala de benefícios médico-hospitalares.

Em matéria de Assistência à Saúde, talvez nunca tenha sido vista em jornal de grande circulação, a tabela total dos valores mensais de cada faixa etária. Mas a **Classes Laboriosas** na condição de pioneira no setor de Saúde do Brasil, resolveu modificar sua centenária filosofia de trabalho ao entrar para o mundo da publicidade, promovendo seus serviços e ao mesmo tempo tentando reduzir uma certa dubiedade que confunde o cidadão não afeito ao setor de Assistência à Saúde. Primeiro: apresentando ao lado a tabela única e total das mensalidades **Laboriosas**, obedecendo à faixas etárias. Segundo: os custos da maioria das nossas mensalidades são bem mais leves que os de qualquer Seguro-Saúde. Terceiro: a **Classes Laboriosas** não é um Seguro-Saúde. É uma entidade sem fins lucrativos, que desde 1891 congrega pessoas, objetivando o auxílio mútuo, no atendimento médico, hospitalar e laboratorial. Quarto: a maioria dos Seguros-Saúde, exige dos segurados, contratos renováveis a cada ano, após penosas e enervantes negociações, que inevitavelmente terminam em aumentos das mensalidades, mesmo nos casos de baixa inflação. Quinto: com o pagamento da 1ª mensalidade, sem juros, Você já é Associado da **Família Laboriosas**.

TABELA ÚNICA - AACL

Faixas Etárias	Mensalidades
0 a 17 anos	R$ 45,00
18 a 35 anos	R$ 60,00
36 a 45 anos	R$ 70,00
46 a 60 anos	R$ 80,00
61 a 65 anos	R$ 115,00
66 a 70 anos	R$ 180,00
71 a 75 anos	R$ 200,00
76 a 80 anos	R$ 290,00
+ de 80 anos	R$ 330,00

Direito tratados credenciados: Em S.Paulo: Hosp. Alemão - Oswaldo Cruz, Hosp. 9 de Julho, Samaritano, Bds. Caterra, Rte. Joana, São Luiz, incor - Instituto do Coração, Hosp. do Coração, No ABC: Hosp. Brasil, Jardim e outros. (Out./Nov./95)

Direito tratados de consultas aos médicos credenciados.

CHAME UM REPRESENTANTE:

Fones: 604-2565 - 607-2717 - 607-3201

ou vá pessoalmente ao Setor de Admissões, à Rua Venceslau Brás, 208, 8º andar (esquina Bitencourt Rodrigues), a 300 metros da Estação 56 do Metrô.

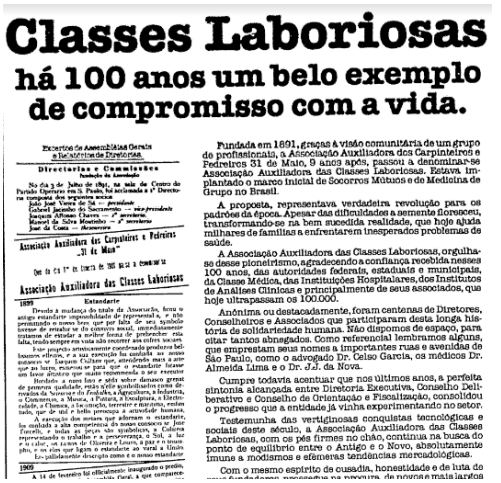
BREVE - Inauguração do 1º Posto de Atendimento (Av. 9 de Julho, Jardim Europa)

Associação Auxiliadora das Classes Laboriosas

Desde 1891, sagrado compromisso com a Saúde

Figura 36. Publicidade da Associação em Jornal.

Fonte: Acervo Folha de São Paulo. 25 out.1995, p.3.



Classes Laboriosas

há 100 anos um belo exemplo de compromisso com a vida.

Excertos de Assembléias Gerais e Reuniões de Diretorias.

Diretorias e Commissões

Associação Auxiliadora dos Carpinteiros e Pedreiros "31 de Maio"

Associação Auxiliadora das Classes Laboriosas

Estatutario

Fundada em 1891, graças à visão comunitária de um grupo de profissionais, a Associação Auxiliadora dos Carpinteiros e Pedreiros 31 de Maio, 9 anos após, passou a denominar-se Associação Auxiliadora das Classes Laboriosas. Estava implantado o marco inicial de Socorros Mútuos e de Medicina de Grupo no Brasil.

A proposta, representava verdadeira revolução para os padrões da época. Apesar das dificuldades a semente floresceu, transformando-se na bem sucedida realidade, que hoje ajuda milhares de famílias a enfrentarem inesperados problemas de saúde.

A Associação Auxiliadora das Classes Laboriosas, orgulhase desse pioneirismo, agradecendo a confiança recebida nesses 100 anos, das autoridades federais, estaduais e municipais, da Classe Médica, das Instituições Hospitalares, dos Institutos de Análises Clínicas e principalmente de seus associados, que hoje ultrapassam os 100.000.

Anônimo ou destacadamente, foram centenas de Diretores, Conselheiros e Associados que participaram desta longa história de solidariedade humana. Não dispomos de espaço, para citar tantos abnegados. Como referencial lembramos alguns, que emprestam seus nomes a importantes ruas e avenidas de São Paulo, como o advogado Dr. Celso Garcia, os médicos Dr. Almeida Lima e o Dr. J.J. da Nova.

Cumpre todavia acentuar que nos últimos anos, a perfeita sintonia alcançada entre Diretoria Executiva, Conselho Deliberativo e Conselho de Orientação e Fiscalização, consolidou o progresso que a entidade já vinha experimentando no setor.

Testemunha das vertiginosas conquistas tecnológicas e sociais deste século, a Associação Auxiliadora das Classes Laboriosas, com os pés firmes no chão, continua na busca do ponto de equilíbrio entre o Antigo e o Novo, absolutamente imune a modismos e efêmeras tendências mercadológicas.

Com o mesmo espírito de cuasidia, honestidade e de luta de

Figura 37. Publicidade da Associação em Jornal.

Fonte: Acervo Folha de São Paulo. 31 mai.1991, p. 5

de peças teatrais, incluindo movimentos que lutavam contra o regime ditatorial de Getúlio Vargas, o Estado Novo (AVELİNO, 2011).

Na listagem apresentada, o imóvel de sua propriedade localiza-se na Rua Roberto Simonsen, local sede da Associação desde 1909, data de inauguração do prédio. O edifício foi palco de reuniões, discussões e negociações, durante o período de greves e revoltas operárias que assolaram a capital em 1917 e nas décadas de 1940 e 1950. No ano de 1953, quando ocorreu uma grande greve, a sede das Classes Laboriosas foi considerada o grande e importante ''QG'' do movimento grevista: um marco para o movimento trabalhista brasileiro [35].

35. Fonte: http://www.saopauloantiga.com.br/classes-laboriosas/ Acesso em: 22 set. 2020



Figura 38. Reunião do movimento grevista no saguão do edifício.

Fonte: http://www.saopauloantiga.com.br/classes-laboriosas/. Acesso em: 22 set. 2020.

Hoje, o edifício encontra-se fechado e em ruínas. Foi notificado para PEUC, como imóvel não utilizado, em março de 2015, e os proprietários entraram com impugnação, que foi indeferida, sobre a notificação.

Além desse imóvel, a associação possui um edifício inteiro na Rua Paula Souza, em que o térreo é utilizado por uma loja, e os outros pavimentos por depósito; um sobrado na Liberdade e dois estacionamentos rotativos, um na Rua Venceslau Braz e, outro, na Rua Paim.


40
ÁREA DE
VELOCIDADE
REDUZIDA
PARX
ESTACIONAMENTOS
ESTACIONE



Figura 39. Fachada do imóvel.

Fonte: UOL Imagens, 2019.

Figura 40. Interior do imóvel.

Fonte: Acervo Folha de São Paulo. 22 set. 2003, p.3.

O **Círculo Esotérico da Comunhão do Pensamento**, proprietário de um emblemático esqueleto de edifício em obras, na Rua Dr. Rodrigo Silva, foi fundado, em 1909, pelo português Antônio Olívio Rodrigues. É uma entidade esotérica, ainda em atividade, que tem o intuito de estimular a espiritualidade na vida das pessoas. Localizada no bairro da Liberdade, no centro de São Paulo, a ordem não segue religião alguma, prezando apenas para que interajam em harmonia. Os rituais proporcionados a filiados do Círculo estimulam o uso da energia mística como principal forma de obter bem-estar físico e mental. Os filiados passam por sessões semanais de meditação e participam de cursos [36].

36. Fonte: http://cecpensamento.com.br/quem-somos/ Acesso em: 22 set. 2020.



Figura 41. Imóvel ocioso de propriedade do Círculo Esotérico da Comunhão do Pensamento.

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2019.



Figura 42. Sede atual do Círculo Esotérico da Comunhão do Pensamento.

Fonte: http://cecpensamento.com.br/quem-somos/ Acesso em: 25 out. 2020.

Em 1923, o patrono da instituição comprou dois terrenos na Rua Dr. Rodrigo Silva: um é o edifício abandonado que foi notificado para fins de PEUC, e outro é a atual sede do Círculo Esotérico da Comunhão do Pensamento.

Curiosamente, o Círculo possui um imóvel na Mooca, locado para a Assembleia de Deus.

O Instituto de Cegos Padre Chico, fundado em 1928, no bairro do Ipiranga, é instituição atuante na prestação de serviços de educação de pessoas com deficiência visual, que também mantém um colégio para crianças e adolescentes cegos. Com uma área total maior que 25 mil m2 e constituída por 13 prédios, é uma das 12 instituições de assistencialismo e caridade construídas nos terrenos doados pelo Conde José Vicente de Azevedo, na Avenida Nazaré e região [37].

Descendente de portugueses, o Conde Azevedo formou-se na Faculdade de Direito do Largo São Francisco e ingressou na política, integrando, em meados de 1880, a Assembleia Legislativa Provincial de São Paulo. Já no período republicano, foi eleito para a Câmara e Senado pelo Vale do Paraíba. Proprietário de vários lotes de terra adquiridos no início da República, o Conde foi responsável pela abertura da avenida Nazaré, providenciando o projeto de seu traçado com 30 metros de largura e uma extensão próxima da que tem hoje a Avenida Paulista. Também foi responsável pelo asfaltamento dos primeiros 500 metros da avenida, em 1829. ''*No projeto, ele previu a avenida dentre os terrenos dele, que totalizavam 46 hectares (460 mil m²). Na época chamavam-no de visionário*'', conta o neto [38]. O Conde também doou, à Mitra Arquidiocesana de São Paulo, o Seminário do Ipiranga, inaugurado em 1934.

Foi o principal doador e viabilizador do Instituto de Cegos Padre Chico, mas o patrimônio imobiliário da instituição, hoje, é oriundo também de diversas outras doações e totalizam mais de 60.000 m2, sendo 28 apartamentos espalhados pela cidade, 35 casas – 21 delas, casas geminadas no miolo do bairro do Bom Retiro (figura 43) -, além de galpão/depósito, estacionamento rotativo e edifício comercial.

37. http://ipiranganews.inf.br/suplementos/ipiranga_2004/suple021.htm Acesso em: 25 out. 2020.

38. http://ipiranganews.inf.br/suplementos/ipiranga_2004/suple021.htm Acesso em: 25 out. 2020.



Figura 43. Casas geminadas - Rua Barão do Tibagi – Bom Retiro.
Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

A Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Itu foi fundada em 1840, época em que Itu elevou-se de Vila a Cidade. Tal fundação se deve à Câmara Municipal e a inúmeras doações da comunidade, especialmente de Caetano José Portella, que, através de seu legado, inspirou e propiciou o início da existência de um ''Hospital de Caridade''. Tempos depois, essa Santa Casa recebeu outro expressivo legado, deixado por seu principal benfeitor, Joaquim Bernardo Borges, português que, em Itu, estabeleceu-se no comércio de algodão e chá. Em 1875, quando fechou sua casa comercial naquela cidade, Borges mudou-se para a capital da província, onde investiu sua fortuna em negócios imobiliários e em casas bancárias, que, então, ganhavam franco desenvolvimento com a euforia dos negócios gerados pela economia do café. Logo depois, regressou a Portugal, para viver na cidade do Porto[39]. Por meio de suas doações, a Irmandade fundou, em 1924, o Instituto Borges de Artes e Ofícios (IBAO) e, em 1939, a Maternidade Borges.

Com recursos próprios, a Irmandade edificou e equipou, em Itu, moderno complexo hospitalar com cerca de 200 leitos, inaugurando-o em 1983. Por fim, em 1989, foi inaugurado o Pavilhão Infantil Bueno Galvão, consolidando ainda mais o atendimento a infância. Essa construção foi possível graças ao legado de Paulo Bueno Galvão que, seguindo o exemplo de Joaquim Borges, deixou seus bens para a Santa Casa. Esse afortunado comerciante da cidade, sem herdeiros, determinou, em testamento, que seu legado fosse empregado na construção do pavilhão infantil, vinculado ao Hospital da Santa Casa[40].

O patrimônio imobiliário da Santa Casa de Misericórdia de Itu, na cidade de São Paulo, consiste em cinco imóveis: edifícios inteiros, com comércio no pavimento térreo e residências ou escritórios nos andares superiores. Exemplos deles são mostrados nas figuras 44, 45 e 46.

39. Fonte: http://iscmitu.org.br/historia/ Acesso em: 25 out. 2020.

40. Fonte: http://iscmitu.org.br/paulo-bueno-galvao/ Acesso em: 25 out. 2020.





Figura 44. Rua Direita.

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2018.



Figura 45. Rua Vitória - Santa Ifigênia.

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2018.



Figura 46. Rua Quinze de Novembro.

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2018.

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

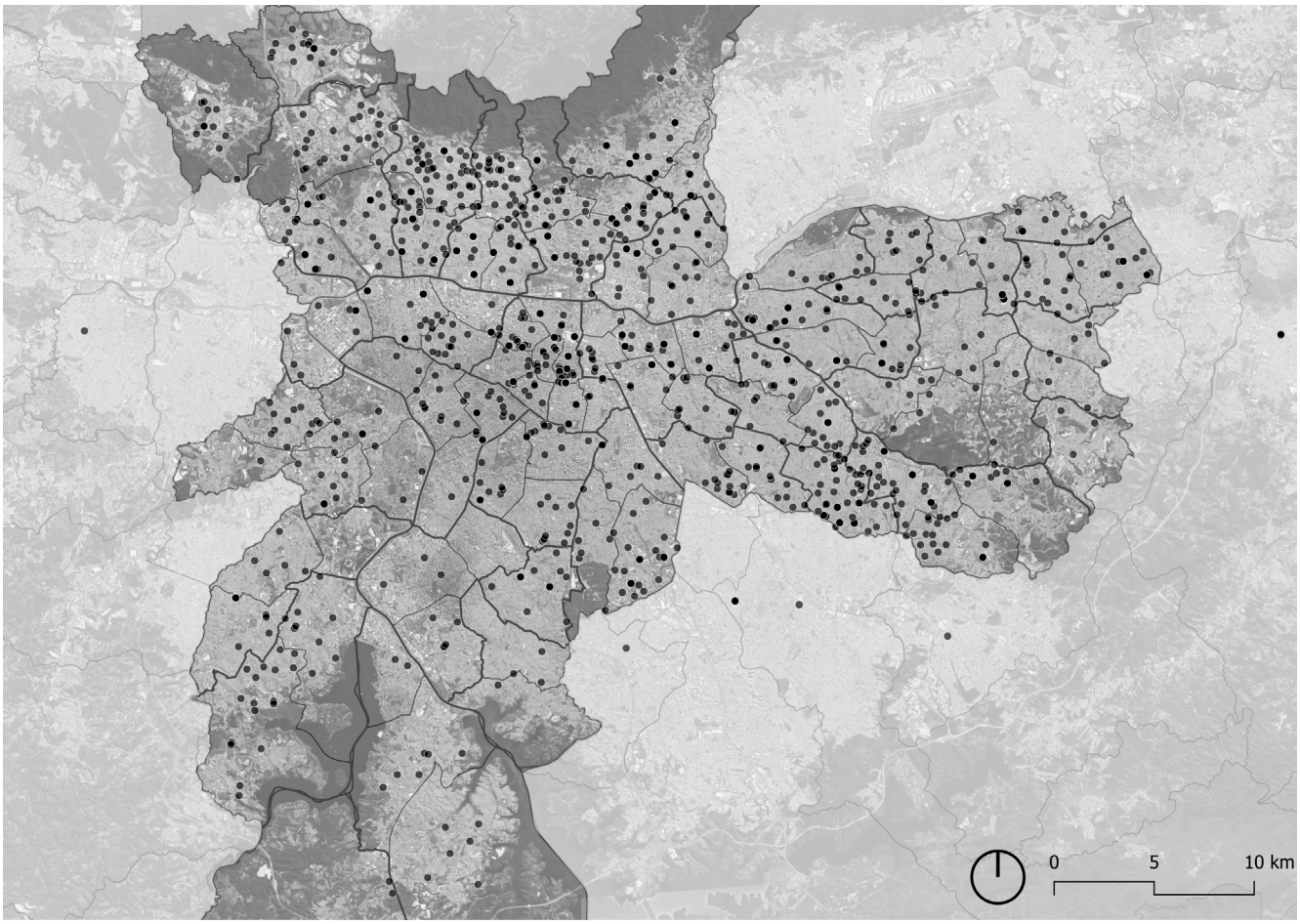
Pertence ao Conselho Episcopal Regional Sul I da Conferência Nacional dos Bispos do Brasil. Atualmente, a Arquidiocese de São Paulo congrega mais de seis milhões de católicos nas áreas mais centrais da cidade de São Paulo e está dividida em seis regiões episcopais (Sé, Belém, Ipiranga, Santana, Lapa e Brasilândia), cada uma dirigida por um vigário episcopal. As regiões episcopais são subdivididas em setores e somam um total de 305 paróquias e 15 Áreas Pastorais, com cerca de 949 padres entre seculares e religiosos.

Constituem o patrimônio paroquial os bens móveis e imóveis adquiridos por doação feita à diocese ou às paróquias a ela filiadas. Nesse contexto, os bens imóveis sempre devem ser escriturados e registrados como propriedade da Mitra, cabendo às paróquias apenas sua administração fundamentada nas leis canônicas. O sistema de gestão paroquial assemelha-se ao sistema empresarial, figurando a Mitra Arquidiocesana como matriz e as demais paróquias como suas filiais, sendo que o fato de possuírem CNPJ diferentes está relacionado às exigências de fiscalização tributária. Ou seja, há uma única responsável pela gestão das propriedades, não havendo personalidade jurídica própria das filiais [41].

> *''Em âmbito civil, toda propriedade das paróquias e comunidades pertence, juridicamente, à Mitra Arquidiocesana de São Paulo. Portanto, a Mitra responde civilmente por tal propriedade e só ela dispõe sobre a venda ou alienação de sua propriedade. Os imóveis das paróquias e regiões ou da Mitra, utilizados com finalidade pastoral, deverão ser mantidos, e suas despesas supridas pelas comunidades que deles fazem uso. No caso de venda, satisfeitas as prescrições canônicas, a Mitra disporá do numerário dela decorrente, de acordo com as necessidades concretas da Igreja e o espírito de equidade'' (ARQUIDIOCESE DE SÃO PAULO, 2009. p. 29).*

41. Fonte: https://www.portaldori.com.br/2020/04/15/1vrps-p-constituem-o-patrimonio-paroquial-os--bens-moveis-e-imoveis--adquiridos-por-doacao--realizada-a-diocese-ou--as-paroquias-a-ela-filiadas-neste-contexto-os--bens-imoveis-devem--ser-sempre-escritura/ Acesso em: 26 out. 2020.

Constata-se que o patrimônio imobiliário da Mitra é de 1.317 imóveis, na cidade de São Paulo, conforme ilustra o mapa 5. Dentre eles, o Cemitério Gethsemâni, no bairro da Vila Sônia, com mais de 160.000 m^2, fundado, em 1971, pela instituição católica. Quase metade deles (527) são imóveis utilizados por templos religiosos, todavia, há também número significativo de residências - apartamentos, casas ou unidades mistas com comércio (tabela 4). Segundo o Plano de Manutenção da Igreja na Arquidiocese de São Paulo, é de competência da Arquidiocese fornecer residências para seus párocos, o que permite supor ser essa a justificativa para tal quantidade de imóveis residenciais. No entanto, existem apartamentos em condomínios residenciais verticais, provavelmente oriundos de permutas na venda dos terrenos de propriedade da Mitra.



Mapa 5. Localização dos imóveis de propriedade da Mitra Arquidiocesana de São Paulo.

Fonte: Elaborado por Luiza Martins e Ana Gabriela Akaishi, com base em Geosampa (2018).

Tabela 4. Categorias de imóveis de propriedade da Mitra Arquidiocesana.

Tipo de Uso do Imóvel	Número de imóveis
Templo	527
Residência	256
Outras edificações de uso coletivo, com utilização múltipla	158
Loja	63
Apartamento em condomínio	59
Terreno	50
Conjunto comercial em edifício de escritórios	42
Estacionamentos rotativos, estacionamento de igrejas e vagas de garagem em edifícios	30
Loja e residência	29
Asilo, Orfanato, Creche, Seminário ou Convento	28
Escola	18
Outras edificações de uso especial, com utilização múltipla	11
Outras edificações de uso comercial, com utilização múltipla	9
Prédio de escritório ou consultório	7
Cinema, Teatro, Casa de diversão, clube ou congênere	6
Indústria	5
Oficina	4
Armazéns gerais e depósitos	3
Hospital, ambulatório, casa de saúde e assemelhados	3
Outras edificações de uso de serviço, com utilização múltipla	3
Posto de Serviço	3
Hotel, Pensão ou Hospedaria	2
Prédio de apartamento	2

Fonte: Elaboração própria, com base em TPCL, 2019.

A Ordem do Carmo ou Ordem das Carmelitas é uma ordem religiosa católica, surgida no final do século XI, na região do Monte Carmelo (Estado de Israel). No Brasil, compõe, institucionalmente, a Arquidiocese de São Paulo. Existem três ordens dos que se inspiram no Monte Carmelo: a Ordem Primeira do Carmo, representada pelos que se entregam à vida religiosa e às regras de uma vida monástica; a Segunda Ordem do Carmo, mulheres que se dedicam ao serviço religioso e mantêm-se castas durante toda vida; a Ordem Terceira, denominada, posteriormente, **Venerável Ordem Terceira de Nossa Senhora do Carmo**, daqueles que não fazem uso do hábito e das obrigações próprias dos religiosos. Trata-se de irmãos leigos que dedicam suas vidas pessoais, separadamente da Igreja, a uma regra de conduta e fé [42].

42. .Fonte: http://arquisp.org.br/regiaose/paroquias/mosteiros-igrejas-historicas-oratorios-da-regiao-se/igreja-nossa-senhora-do-carmo Acesso em: 27 out. 2020.

Não se sabe ao certo a data de fundação da Ordem Terceira, mas estima-se que tenha ocorrido antes do término do século XVI, não muito tempo depois do estabelecimento de frades carmelitas na vila de São Paulo. Essa ordem era composta, em sua maior parte, por bandeirantes. A igreja da Nossa Senhora do Carmo, localizada no centro de São Paulo, foi inaugurada em 1592 e reconstruída em 1928 [43].

43. Fonte: http://arquisp.org.br/regiaose/paroquias/mosteiros-igrejas-historicas-oratorios-da-regiao-se/igreja-nossa-senhora-do-carmo Acesso em: 03 nov. 2020.

Conforme documento estatutário da Mitra Arquidiocesana, os imóveis de propriedade da Igreja Católica deveriam estar em nome da Arquidiocese. Entretanto, nesse caso específico, acredita-se que, por ser uma Ordem ligada a leigos com relativa autonomia, os bens imóveis encontram-se em sua propriedade. Além da Igreja do Carmo, a Ordem possui um edifício residencial, com comércio no térreo, na Praça da Sé (térreo + 10 pavimentos); um edifício residencial (térreo + 5 pavimentos), com padaria no térreo e um edifício de escritórios (Térreo + 6 pavimentos), na Rua do Carmo; duas casas de vila no Belenzinho, além de parte do Cemitério da Consolação, com área equivalente a 4.050 m^2.

No século XVI, Santa Teresa de Ávila e São João da Cruz conduziram, na Espanha, um processo de renovação (ou reforma) do carisma da Ordem do Carmo. Desse processo histórico e místico, surgiu um novo ramo: o ramo das Carmelitas Descalças, de que fez parte Teresa de Lisieux, mais conhecida como Santa Teresinha do Menino Jesus e da Santa Face, tida como uma das santas mais populares da história da igreja.

Nesse contexto, o **Mosteiro de Santa Tereza** é um convento de freiras de clausura ligado à Ordem Carmelita no Brasil. O Recolhimento existia desde 1685, no bairro do Jabaquara, todavia sem ser convento professo. Com a chegada de duas religiosas, o Recolhimento passou a observar a Regra do Carmelo, e a vida conventual das Carmelitas descalças, como convento professo. As Carmelitas Descalças eram donas do terreno onde hoje está a Pontifícia Universidade Católica (PUC-SP), no bairro de Perdizes. Em negociação de permuta interna na Igreja Católica, entre um terreno no Jabaquara para estabelecer o Mosteiro, esse terreno da PUC-SP está hoje em nome da Arquidiocese.

O Mosteiro de Santa Tereza tem uma advogada, contratada pela Federação das Carmelitas Descalças, que vem fazendo o levantamento do patrimônio imobiliário da instituição, inclusive trabalhando na atualização e mudança do Estatuto, cuidando de sua situação jurídica [44].

O imóvel conhecido como Palacete do Carmo, construído em 1920, na Praça da Sé, esquina com a Rua Roberto Simonsen, é um edifício em ruínas há décadas que, no levantamento realizado, aparece como propriedade da Mitra Arquidiocesana de São Paulo. Entretanto, como o próprio nome do edifício indica - Palacete do Carmo -, foi propriedade da Ordem do Carmo. Aparentemente, um dos motivos do abandono do imóvel são disputas internas sobre sua propriedade. Entre as décadas de 1920 e 1950, o prédio foi sede de diversos escritórios de grandes empresas, tais como a Agência Paiva, o Partido Nacionalista de São Paulo e a Rádio 9 de julho. No início dos anos 2000, o vice-reitor da PUC-SP anunciou que queriam utilizar o imóvel, mas tal intenção não se concretizou e o imóvel permaneceu ocioso.

44. Informação obtida por meio de entrevista a Sylvia Paris em 10 mar. 2020.



Figura 47. Palacete do Carmo.
Fonte: UOL Imagens, 2019.

Em 2020, a empresa *GSC Investimentos S/A* desenvolveu projeto de reforma do edifício, considerando a restauração da parte histórica e a construção de um anexo, incluindo o terreno onde fica o estacionamento, no miolo da quadra. O *CEO* da empresa, Sérgio Costa, relata que a Cúria gostou do projeto e já existem fundos imobiliários interessados [45].

45. Fonte: https://vejasp.abril.com.br/blog/terraco-paulistano/investidores-negociam-reforma-em-palacete-do-carmo-abandonado-no-centro/ Acesso em: 03 nov. 2020.



Figura 48. Perspectiva do Projeto para o Palacete do Carmo.

Fonte: https://www.gscinvest.com/projetos. Acesso em: 03 nov. 2020.



Figura 49. Vista área do Projeto para o Palacete do Carmo.

Fonte: https://vejasp.abril.com.br/blog/terraco-paulistano/investidores-negociam-reforma-em-palacete-do-carmo-abandonado-no-centro/ Acesso em: 03 nov. 2020.



Figura 50. Edifício na Rua Boa Vista.

Fonte: UOL Imagens, 2019.

2.2.4 Sistema bancário e financeiro

Dentre os estudos de caso dos imóveis com alto valor venal, encontram-se três instituições financeiras: *Banco Itaú, Fundo de Investimentos Imobiliários da Caixa Econômica Federal* e a empresa *BSP Empreendimentos Imobiliários* do Grupo Bradesco.

Muitos estudos vêm discutindo os impactos da entrada do capital financeiro no setor imobiliário, por meio de financiamentos via crédito imobiliário (RUFINO, 2012; FIX, 2011; ROYER, 2009, entre outros). A inserção das instituições financeiras na estrutura fundiária do centro de São Paulo pode ser percebida em duas configurações distintas: a primeira consiste na propriedade do imóvel em nome do banco durante o período de financiamento e hipotecas; a segunda refere-se a empresas imobiliárias, que são um ramo da instituição financeira, no setor imobiliário. Na primeira configuração, pode-se citar o exemplo do Banco Itaú: levantamento realizado na propriedade de imóveis em seu nome demonstrou 30.808 registros na cidade, provavelmente imóveis ainda sob financiamento no banco.

Nessa listagem, o **Banco Itaú S.A.** aparece como proprietário do *Edifício Grupo Operador* - localizado na Rua General Carneiro, ao lado do Pátio do Colégio - prédio com 13 andares, contando com lojas no pavimento térreo, lajes a partir de 240 m² e 2 elevadores sociais. Com padrão corporativo de ocupação, foi sede de outras empresas do segmento. Passados 45 anos desde o término de sua construção, o edifício tem classificação de padrão C.

Na segunda configuração encontram-se as empresas que fazem parte dos bancos, mas atuam especificamente no ramo imobiliário. É o caso da **BSP Empreendimentos Imobiliários Ltda**, primeira no *ranking* dessa pesquisa, e parte integrante do *Grupo Bradesco Seguros*, atuando na gestão, locação e aquisição de imóveis corporativos, visando a incorporação de empreendimentos. Foi criada em 2012 e iniciou sua atuação com um *portfolio* de 840 imóveis, com valor estimado em aproximadamente R$ 3,8 bilhões [46]. A empresa informa que reúne R$ 326 milhões em imóveis no centro de São Paulo. Na descrição do *site* da empresa, consta: *"Nossa carteira reúne mais de 750 imóveis, entre edifícios corporativos, sedes administrativas, agências bancárias, pontos de varejo e áreas para incorporação e desenvolvimento imobiliário"* [47].

Esse imóvel da listagem, um edifício de térreo + 10 pavimentos, localiza-se na Rua Boa Vista, onde funciona, no térreo, uma agência do Bradesco e o restante do edifício encontra-se vazio (figura 50). O imóvel é tombado (ZEPEC-TICP BIR).

46. Fonte: https://exame.com/negocios/bradesco-cria-a-bsp-empreendimentos-imobiliarios/ 3/16 Acesso em: 29 out. 2020.

47. Fonte: https://www.bradescoseguros.com.br/wps/portal/TransforDigital/Site/SobreaBradescoSeguros. Acesso em: 28 jan. 2019.


Bradesco
Prime
GRUPO
NEW SPACE
A VISÃO DO FUTURO

O imóvel, que, hoje, tem metade pertencente ao Bradesco e metade, à família Conde, era de propriedade dessa família, dona do antigo Banco de Crédito Nacional (BCN), e adquirido pelo Bradesco em 1997. Armando Conde também é proprietário do terreno de 25 mil m² do Parque Augusta e um dos sócios da Incorporadora Setin. Por ser um imóvel tombado, a BSP está negociando a Transferência do Direito de Construir e, com o valor a ser recebido, tem intenção de fazer um *retrofit* nas mais de 40 unidades comerciais desocupadas, restaurar a fachada e vender as unidades [48].

O **Fundo de Investimentos Imobiliários das Agências Caixa** é proprietário de um imóvel no Largo Pátio do Colégio. Esse fundo é fechado, não listado na Bolsa de Valores para investidores abertos. No local funcionava, no térreo, uma lanchonete e, nos andares superiores, escritórios. A fachada foi restaurada em 2012 e, desde então, encontra-se sem uso (figuras 51 e 52).

48. Informação obtida em, 10 mar. 2020, em entrevista com Sylvia Paris, advogada que atua nas negociações de transferência de potencial construtivo junto às prefeituras.



Figura 51. Imóvel no Largo Pátio do Colégio - 2011.

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2011.



Figura 52. Imóvel no Largo Pátio do Colégio - 2014.

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2014.

2.2.5 Imobiliária/Construtora

Nesta seção apresentam-se dois proprietários distintos, mas que, na prática, configuram um único grupo empresarial: família Salomone – em que se reuniram os imóveis em nome de membros da família - e a empresa Savoy Imobiliária Ltda.

A **Família Salomone** possui, em nome de Lúcio Salomone, o imóvel mais valioso: um edifício na esquina da Avenida Ipiranga com a Avenida São João (prédio do Bar Brahma). Segundo pesquisa de Paulo Sandroni [49], Lúcio Salomone aparece como proprietário desse imóvel somente a partir de 2010, já que, anteriormente, de 1996 a 2010, constava o nome de seu pai, Umberto Salomone, como proprietário.

Os Salomone possuem um escritório de advocacia (Advocacia Salomone) e a Savoy Imobiliária e Construtora Ltda como principais empresas da família. A imprensa vem definindo a empresa como ''a discreta dona de São Paulo'' [50], pois possui inúmeros imóveis com essa pessoa jurídica e em nome de sócios, como, por exemplo, o Conjunto Nacional, a Galeria Olido, Shopping Interlar e Shopping Aricanduva, entre outros. No centro de São Paulo, o patrimônio da família totaliza R$ 260 milhões em valor venal de imóveis.

49. Por meio de dados disponibilizados de sua pesquisa em andamento "Quem são os donos da Avenida Paulista" fornecidos à autora para esta pesquisa, em 11 fev. 2019.

50. Segundo reportagem da Folha de São Paulo, de 27 fev. 2011.



A **Savoy Imobiliária e Construtora Ltda** foi constituída em 1952, por Hugo Eneas Salomone, e constam, como fundadores, seu pai, Umberto Salomone, e seu irmão, Lúcio Salomone. A empresa, cujos nove sócios, atualmente, são membros da família Salomone, tem como objeto social ''aluguel de imóveis próprios'' e ''incorporação de empreendimentos imobiliários''. Os imóveis da empresa estão também em nome de: Lúcio Salomone, Hugo Eneas Salomone e Umberto Salomone. Essa empresa é a única imobiliária e construtora constante na listagem, tendo atuação bastante peculiar e notória, sendo assim o capítulo seguinte apresenta algumas reflexões mais aprofundadas sobre ela.

Segundo reportagem da Folha de S. Paulo de fevereiro de 2011 [51], a empresa do ramo imobiliário tem pelo menos 180.000 m² comerciais na capital de SP, dos quais 93.000 m² no centro, onde foram contabilizados 17 prédios inteiros. Entre eles está o da Galeria Olido, com 29.200 m², alugado pela Prefeitura de São Paulo, para a Secretaria da Cultura, por R$ 429 mil por mês, segundo a Savoy. Mesmo considerando que só esse prédio tem quase 30.000 m², a Savoy diz administrar, no centro, ''50.000 m² de diversos proprietários''.

Considerando galpões industriais espalhados pelos Estados de São Paulo - onde está a maioria - e do Rio de Janeiro, a carteira de imóveis supera 1 milhão de metros quadrados. Em 1982, a Savoy comprou a maior parte do Conjunto Nacional, construído na década de 1950, na Avenida Paulista, e, em 1984, passou a administrá-lo[52].

No levantamento realizado no portal Geosampa, constam 1.721 imóveis registrados, na cidade, em nome da **Savoy Imobiliária Construtora Ltda** ou de seus sócios. Sendo que deles, grande parte são glebas ou terrenos no loteamento Parque Savoy City, no bairro de Cidade Líder, zona leste da capital, ao lado do Shopping Aricanduva, também propriedade deles. Antigamente, antes de ser adquirida pela empresa, a região pertencia à Fazenda Aricanduva.

Alguns imóveis emblemáticos, na cidade, de propriedade da Savoy: Teatro Renault, prédio inteiro do Bar Brahma, Conjunto Nacional, prédio todo da Faculdade de Arquitetura Escola da Cidade, Loteamento Jardim São Jorge, na altura do km 18 da Rodovia Raposo Tavares e uma planta industrial no km 20 dessa rodovia.

O Shopping Aricanduva foi inaugurado em 1991, em terreno de mais de 1 milhão de metros quadrados, abrigando, além do *shopping*, hipermercados, *home center* de materiais de construção, auto *shopping* de automóveis, faculdade e um centro de convenções. Segundo Camargo e Silva (2007), o valor médio do metro quadrado de terreno no loteamento Parque Savoy City saltou de R$150,00, no final da década de 1980, para R$350,00, no final de 2006.

51. Fonte: https://www1.folha.uol.com.br/fsp/mercado/me2702201109.htm#:~:text=Folha%20de%20S.,%22%20%2D%2027%2F02%2F2011&text=Ao%20percorrer%20o%20centro%20de,que%20tem%20um%20portf%C3%B3lio%20gigantesco. Acesso em: 10 ago. 2019.

52. Fonte: https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,grupo-savoy-mudou-a-cara-de-sao-paulo-imp-,1553425. Acesso em: 11 ago. 2020.



Figura 53. Edifício na Rua Duque de Caxias.

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

2.3 Proprietários empresários sem enquadramento em setor específico

O empresário Nelson Eduardo Maluf - falecido - reunia interesses agrários, comerciais, imobiliários, industriais e outros, ilustrando situação bastante comum nas classes dominantes do Brasil, na primeira metade do século XX, o que dificulta sua classificação em algum dos agrupamentos. A tabela 5 retrata as empresas de que é sócio. Embora várias delas não apresentem informação no Cadastro da CNAE sobre a atividade econômica desenvolvida, observa-se que são empresas agro-industriais, estacionamentos, corretora de seguros, administração de bens e de fotocópias. Todas estão sediadas no mesmo edifício, no bairro do Paraíso. A responsável pelo seu espólio é sua esposa, sócia dessas empresas.

Tabela 5. Empresas do proprietário Nelson Eduardo Maluf.

Nome da empresa	Atividade econômica principal da empresa (conforme classificação CNAE)
Terra Agro Industrial Limitada.	Sem registro de atividade econômica
Unipark Estacionamentos e Garagens S C Ltda	Sem registro de atividade econômica
Metropark Estacionamentos E Garagens S/C Ltda	Sem registro de atividade econômica
Unipark Corretora de Seguros S/C Ltda.	Sem registro de atividade econômica
Nelve Administração de Bens S/C Ltda.	Sem registro de atividade econômica
Ponto Serviços de Microfilmagem e Reprografia S/C Ltda.	Fotocópias
Garagens Reunidas Brasileiras S/C Ltda.	Sem registro de atividade econômica

Fonte: https://www.consultasocio.com/q/sa/nelson-eduardo-maluf. Acesso em: 09 fev. 2019

De ascendência libanesa, parte da família Maluf imigrou para o Paraná [53], onde Nelson Eduardo herdou uma fazenda de 954 alqueires, no município de Wenceslau Braz. A fazenda foi adquirida pela família, na década de 1920, e, posteriormente, na década de 1980, foi local de assentamento de cerca de 150 famílias do Movimento dos Trabalhadores Sem Terra (MST), o que gerou, à época, algumas ações de processos de usucapião de parte de posseiros agricultores, como o exemplo noticiado na figura 54. No mesmo município do Paraná, a família possuía, também, a empresa *Serrarias Reunidas Maluf Ltda* [54].

53. Fonte: http://www.fclibanesa.org/arquivos--diaspora/?. Acesso em: 26 ago. 2020.

54. Fonte: https://madeirabrasil.net/empresa-serrarias-reunidas--maluf-em-wenceslau--braz-472 Acesso em: 26 ago. 2020.



Ameaça de despejo contra 150 famílias

CONFIDENCIAL

Cerca de 150 famílias residentes, algumas há mais de 40 anos na fazenda conhecida por "Santa Madalena", no município de Wenceslau Braz, a 250 quilômetros de Curitiba, estão sendo ameaçadas de despejo, sob pena de perderem suas benfeitorias, responsáveis em grande parte pelo abastecimento do Estado e do Nordeste brasileiro. O drama das famílias (cerca de 600 pessoas, a maioria procedente de Minas Gerais) foi relatado ontem à imprensa pelo lavrador Mauri Ribeiro e Silva, 32 anos, pai de três filhos e que há 25 anos detém a posse da terra, depois de enfrentar todo o aparelho burocrático do Estado, chegando, como ele mesmo frisou, a "um posto de desespero". Afinal, frisou, "como é possível que num País onde se fala em democracia possa existir despejo na zona rural".

No dia 2 de janeiro, segundo ele, 73 famílias foram notificadas pelo juiz daquela Comarca a respeito da ação de despejo - cujo prazo expira no próximo dia 2 -, muito embora exista uma forte resistência que poderia ser atenuada na seguinte frase do lavrador: "Vivo naquela área, e só sair, é preferível o exílio no Peru ou na Argentina, pois no Paraguai não há mais condições". Quando da notificação, comprometeu-se as famílias souberam que a fazenda, com mais de 1.800 alqueires, era apresentada como propriedade "dos Maluf, de São Paulo", apesar de que, a nível de Instituto de Terras e Cartografia, não foi encontrada nenhuma documentação que comprovasse a situação, conforme assegurou.

A BUROCRACIA

"Todo o tempo em que as famílias estiveram no local nunca foram incomodadas, observou. Lá elas se dedicam, em companhia dos filhos à plantação de feijão - principal produto -, milho, arroz e tomate, abastecendo em grandes proporções as centrais de abastecimentos, recebendo em média, de dois a três mil cruzeiros (já computadas as despesas com o armazém) e quando o clima lhes é favorável. O trabalho começa geralmente às seis horas e se estende, na época da colheita, até uma hora da madrugada. A maioria, relatou Mauri, não tem assistência bancária, mora em casa construídas pelas próprias famílias e que, há mais de quarenta anos derrubaram a mata, procurando uma área para se fixar.

Mauri Ribeiro.

O drama começou quando veio a notificação; a partir do dia 2 de janeiro "não houve mais sossego", seguiram-se as intimações, as ameaças dos policiais, culminando com a abertura de processo contra o advogado das famílias e com a instauração de inquérito policial contra seis pessoas. No município, as tentativas em busca de soluções foram inúteis. O prefeito, Lauro Carneiro de Siqueira da Arena, continuou o lavrador, transmitiu lhe que não tinha autoridade para resolver o problema; por recomendação, entretanto de um outro arenista, Anísio Rodrigues - presidente do Diretório Municipal - surgiram outros contatos, embora igualmente inúteis.

Na Assembléia Legislativa, o deputado Aguinaldo Pereira Lima não foi encontrado, seu secretário só poderia lhe colocar em contato com o governador a partir da existência de uma carta de apresentação ao prefeito; no Instituto de Terras e Cartografia a responsabilidade foi jogada para o núcleo de Jacarezinho. A partir daí, "a constatação de que não havia sido encontrada nenhuma documentação legal, dando conta de que a propriedade pertencia à família Maluf, mas uma matrícula de 190 alqueires e uma área comum (terra sem dono) de perto de 450 alqueires". Há hipóteses de que a área tenha sido grilada por volta de 1914, correndo estórias no sentido de que uma família de sobrenome Miranda tivesse sido expulsa em seguida.

Em Curitiba ainda, conta o lavrador, o líder da Arena, deputado Erondy Silvério, lhe disse também - que não possuía autoridade para colocá-lo em contato com o governador, uma vez que o deputado Aguinaldo Pereira Lima era a pessoa mais indicada. Outra tentativa, desta vez no próprio Palácio Iguaçu. Na Casa Civil, a resposta de um dos funcionários: "A agenda do governador está toda tomada para este mês". "Eu tentei fazer ver que não é só das grandes empresas que vive o Brasil, mas foi em vão", ressaltou Mauri.

Na terça feira, ao ler o jornal "Voz do Paraná" ele soube que se realizava em Curitiba o III Encontro Nacional de Justiça e Paz, na Cúria Metropolitana. Não hesitou e prestou depoimento perante os participantes. Na parte jurídica, as famílias da fazenda "Santa Madalena" serão atendidas pela Fetaep, assessorada pelos advogados da Comissão de Justiça e Paz. A nível local, serão, também, assistidas pelo bispo do núcleo diocesano de Jacarezinho e pelo quadro de funcionários já dispostos a uma completa averiguação na área.

Na Assembléia Legislativa, ontem, o deputado do MDB de Toledo, Nelson Miguel Friedrich, da Comissão Pastoral da Terra, comentou o problema e encaminhou requerimento à mesa solicitando a urgente intervenção do governador Ney Braga, do secretário da Justiça, Octávio Cesário e da direção do Incra.

est. PARANÁ. 31-5-79

Figura 54. Notícias da época sobre a disputa pela fazenda.

Fonte: Fundo do Serviço Nacional de Investigação do Arquivo Nacional, 1981. Dossiê de Litígio de terras Fazenda Santa Madalena, Wenceslau Braz-PR (Código de Referência: br_dfanbsb_v8). Sistema de Informações do Arquivo Nacional, 13 jan.1981.

Em fins da década de 1970 e início da década de 1980, Nelson Eduardo Maluf realizou um empreendimento de loteamento na Praia de Tabatinga, no município de Caraguatatuba, litoral norte de São Paulo. Esse loteamento originou o que atualmente é o condomínio de alto padrão de casas de veraneio *Costa Verde Tabatinga*, com 1.200.000 m^2.

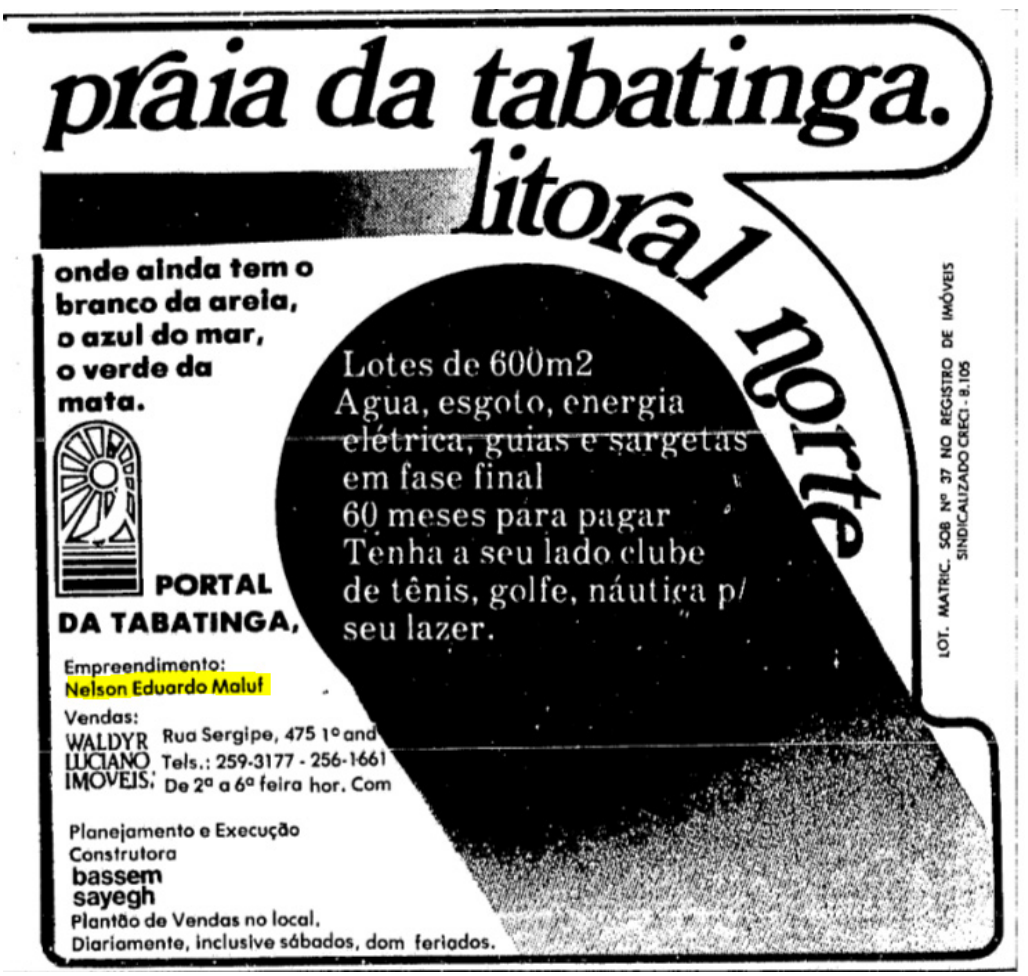


Figura 55. Condomínio Costa Verde Tabatinga – Caraguatatuba – SP.

Fonte: http://www.ccvt.com.br/galeria/Mw==. Acesso em: 25 ago. 2020



Figura 56. Anúncio de loteamento do Portal da Tabatinga, em 1979.

Fonte: Folha de São Paulo, 21 jan.1979, p. 51

O Condomínio Costa Verde foi acusado de invadir ilegalmente áreas públicas federais – terrenos da Marinha – na praia de Tabatinga, como relata Thais Lopes, coordenadora de Gestão Patrimonial na Superintendência de Patrimônio da União (SPU) em São Paulo:

> *"Quando trabalhei na Secretaria de Patrimônio da União, em 2010, acompanhei algumas questões em relação à Praia de Tabatinga nas áreas federais que ali existem. Havia um inquérito do Ministério Público Estadual sobre ocupação de área pública especificamente de terrenos da marinha pelo Condomínio Costa Verde. Fizemos uma vistoria na área e, salvo engano, esse inquérito virou uma ação judicial. O MP tem muitas ações de invasão de áreas públicas federais no litoral de São Paulo. Em regra, eles pediam desconstituição das ocupações, mas como a gente sabe que hoje o condomínio está lá, isso não aconteceu. Dificilmente isso acontecia em relação a esses condomínios de alto padrão; em regra, decidia-se pela regularização da ocupação, quando possível, com a respectiva cobrança pelo uso dessas áreas públicas e/ou indenização, mas demolição era muito difícil" (Thais Lopes, Coordenadora Substituta de Gestão Patrimonial na Superintendência de Patrimônio da União, de 2009 a 2010, informação verbal concedida à autora em 29 out. 2020).*

Curiosamente, em entrevista para o Periódico Científico Trilogia Analítica de 1983, Nelson Eduardo Maluf, comentando sobre a crise econômica por que passava o Brasil, argumentava:

> *"fundamentalmente, são nos valores hoje distorcidos do ser humano que residem as origens desta (sic) crise. Observa-se que o bem comum parece destinado a subordinar-se ao interesse individual. Enquanto todos nós não nos conscientizarmos da importância da colaboração de cada um na recuperação de valores essenciais, como a seriedade, o respeito, o amor ao próximo, a responsabilidade, estaremos em crise, e ela se refletirá sobre a nossa atividade econômica de forma inexorável" (TRİLOGİA ANALİTİCA, 1983).*



Figura 57. Condomínio Costa Verde Tabatinga – Caraguatatuba – SP.

Fonte: http://www.ccvt.com.br/galeria/Mw==. Acesso em: 25 ago. 2020

Hu Bing Chun, de nacionalidade chinesa, nascido em 1949, é proprietário, desde 2010, de um terreno de 2.036 m^2, que abriga um estacionamento rotativo sem edificação, próximo à estação da Luz (figura 58), que, anteriormente, pertencia à Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô, segundo Sandroni (2019) [55]. Segundo *site* da imobiliária, o terreno, cujo valor venal, na PGV é de R$ 8 milhões, está anunciado por R$ 31 milhões, indicando ''venda para incorporação em área central'' [56]. Além desse terreno, Hu Bin Chun, sua esposa e filho possuem outros 5 imóveis residenciais na cidade: um apartamento de alto padrão na Vila Mariana e outras casas do tipo sobrado na Zona Sul da cidade. Uma das casas localiza-se na Rua Teodoro Sampaio, que já abrigou uma casa de apostas.

55. Por meio de dados disponibilizados de sua pesquisa em andamento "Quem são os donos da Avenida Paulista" fornecidos à autora para esta pesquisa, em 11 fev. 2019.

56. Fonte: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-luz--2100m2-RS31000000/id-1583759/ Acesso em: 19 ago. 2020.



Figura 58. Estacionamento rotativo na Rua Florêncio de Abreu.

Fonte: Google Maps, imagem de março de 2020.

2.4. Proprietários rentistas e herdeiros

Esse grupo trata dos proprietários ligados a outros setores econômicos, mas que, historicamente, investiram no setor imobiliário, no centro de São Paulo, explorando, especificamente, aluguel em edifícios de escritórios. Todos os imóveis do grupo estão em propriedade de espólios, e os herdeiros aparecem como administradores do espólio e do patrimônio imobiliário da família.

Angelina Botelho Pires de Campos - falecida - tem, registrado em seu espólio, o imóvel da Rua Líbero Badaró que consta da listagem. Nasceu em 1914 e foi casada com João Roberto Pires de Campos, pertencente à tradicional família Pires de Campos, da cidade de Jaú, interior do estado de São Paulo. O Tenente Coronel João Pires de Campos, patriarca da família, era militar, tenente e coronel, rico fazendeiro da região e chefe do Partido Republicano Municipal, no início do século XX [57].

Há registros de um Decreto do Governo do Estado de São Paulo, datado de 1938, para desapropriação, por utilidade pública, de uma fazenda, com 32.700 m², no município de Jaú, de propriedade de Theotonio Pires de Campos, para construção de linha férrea, pela Companhia Paulista de Estradas de Ferro. A partir de 1946, o nome de Angelina Botelho e de outros nove familiares passam a constar, nos vários relatórios anuais da Diretoria, como acionistas da Companhia Paulista.

João Roberto, marido de Angelina, aparece como sócio-gerente da empresa agrícola *Maristela Agrícola S.A.* e também como acionista da *Companhia Paulista*

57. Fonte: http://renato-diasdospassos.blogspot.com/2009/07/retrospectiva-de-ate-os-dias-de-sadi.html Acesso em: 15 set. 2020.

de Louças Ceramus, da *Companhia Brasileira Produção e Empreendimentos (CIBRAPE),* conhecida como fábrica de tecidos Carioba, do *Grupo Abdalla*, na época, a maior corporação privada da América do Sul, e da Companhia Nacional de Tecidos.

Em nome do espólio de Angelina foi encontrado somente esse imóvel, e, em nome de seus herdeiros, há um terreno, no bairro do Morumbi, com mais de 4 mil m², e duas casas de alto padrão, no bairro do Jardim Paulistano e City Boaçava, além de um casarão antigo tombado na Rua Nestor Pestana, fechado há mais de 25 anos, em cujo quintal exploravam um estacionamento rotativo. Em 2019, a residência foi restaurada e transformada em restaurante e bar.

Clotilde Pereira de Toledo Lara – falecida - proprietária de um imóvel nessa listagem no valor de R$ 11 milhões, aparentemente foi sócia da empresa **Organização Toledo Lara Ltda**, que atua no ramo de locação de imóveis próprios, também apontada na listagem geral - dos imóveis com e sem uso - dos maiores proprietários no centro de São Paulo, com R$ 82 milhões em 178 imóveis.

Os Toledo Lara são proprietários de um edifício de três pavimentos, na Praça do Patriarca, ocupado atualmente pelas Lojas Marisa, construído no lugar onde, no final do século XIX, havia um prédio de mais de 1000 m², conhecido como Palacete Jordão, propriedade do Brigadeiro Jordão (figuras 59 e 60). Nela funcionou, até 1912, o Café Triângulo, cujos donos eram a neta do Brigadeiro, Eleonor Moura Rodrigues Jordão, e Eduardo Carlos Pereira de Magalhães (BRAGHITTONI, 2015).



Figura 59. Lojas Marisa – Rua Direita.

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2018.



Figura 60. Palacete Jordão – Café Triângulo – Rua Direita.

Fonte: Braghittoni, 2015.

Além disso, essa família é proprietária de um galpão abandonado de 2.200 m², na Freguesia do Ó, mas a relevância de seu patrimônio está calcado basicamente em três edifícios inteiros no centro, (i) Edifício Astória, na Rua Sete de Abril, construído em 1963 (figura 63); (ii) Edifício Argos, construído em 1939, na esquina das Ruas Barão de Paranapiacaba e Quintino Bocaiúva (figura 62) e (iii) Edifício Dom Bosco, na esquina da Rua Barão de Paranapiacaba e Praça da Sé (figura 61), construído em 1955, onde, provavelmente, foi o escritório de Antônio de Toledo Lara Filho. Todos os edifícios são comerciais, com lojas no térreo e conjuntos comerciais nos pavimentos superiores.

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



Figura 61. Edifício na Rua Barão de Paranapiacaba esquina com a Praça da Sé.

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2019.

Figura 62. Edifício na Rua Barão de Paranapiacaba esquina com Rua Quintino Bocaiuva.

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2018.

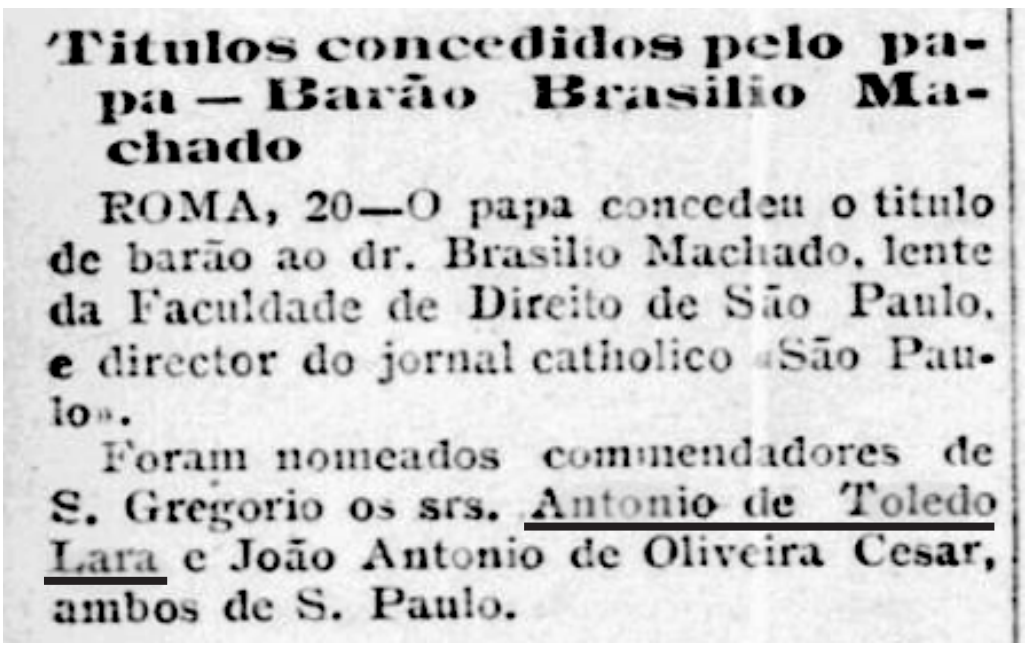
Figura 63. Edifício na Rua Sete de Abril.

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2018.





O Conde Antônio de Toledo Lara foi empresário do ramo do café - em atividade por volta de 1880 -, um dos fundadores da fábrica de bebidas Antarctica e financiador da restauração da Catedral da Sé, além de empresário do setor imobiliário. A proprietária que aparece na listagem, Clotilde de Toledo Lara, é nora do Conde de Lara, esposa de seu filho mais velho Diogo de Toledo Lara, nascido em 1890. Em 1913, o Conde de Toledo Lara foi considerado o segundo maior proprietário de imóveis no perímetro central, possuindo 15 imóveis (BUENO, 2016).



Titulos concedidos pelo papa — Barão Brasilio Machado

ROMA, 20—O papa concedeu o titulo de barão ao dr. Brasilio Machado, lente da Faculdade de Direito de São Paulo, e director do jornal catholico «São Paulo».

Foram nomeados commendadores de S. Gregorio os srs. Antonio de Toledo Lara e João Antonio de Oliveira Cesar, ambos de S. Paulo.

Figura 64. Antônio de Toledo Lara condecorado como comendador da ordem de São Gregório pelo Papa Pio X, em 1908.

Fonte: Jornal O Commercio de São Paulo. Edição de 21 abr.1908, p.02.

São exemplos o Palacete Tietê, localizado na Rua Direita, esquina com a Rua Quinze de Novembro, construído em 1907 e demolido em 1960 para a construção de um prédio de 18 pavimentos (figura 65), e o Edifício Condomínio Piratininga, tombado em 1988, de propriedade de Henrique de Toledo Lara e por cuja obra de construção foi responsável o engenheiro civil Diogo de Toledo Lara Filho (figuras 66 e 67). Hoje, somente duas lojas, no térreo, pertencem à família: os conjuntos comerciais foram vendidos.



Figura 65. Palacete Tietê.
Fonte: Braghittoni, 2015, p.169.



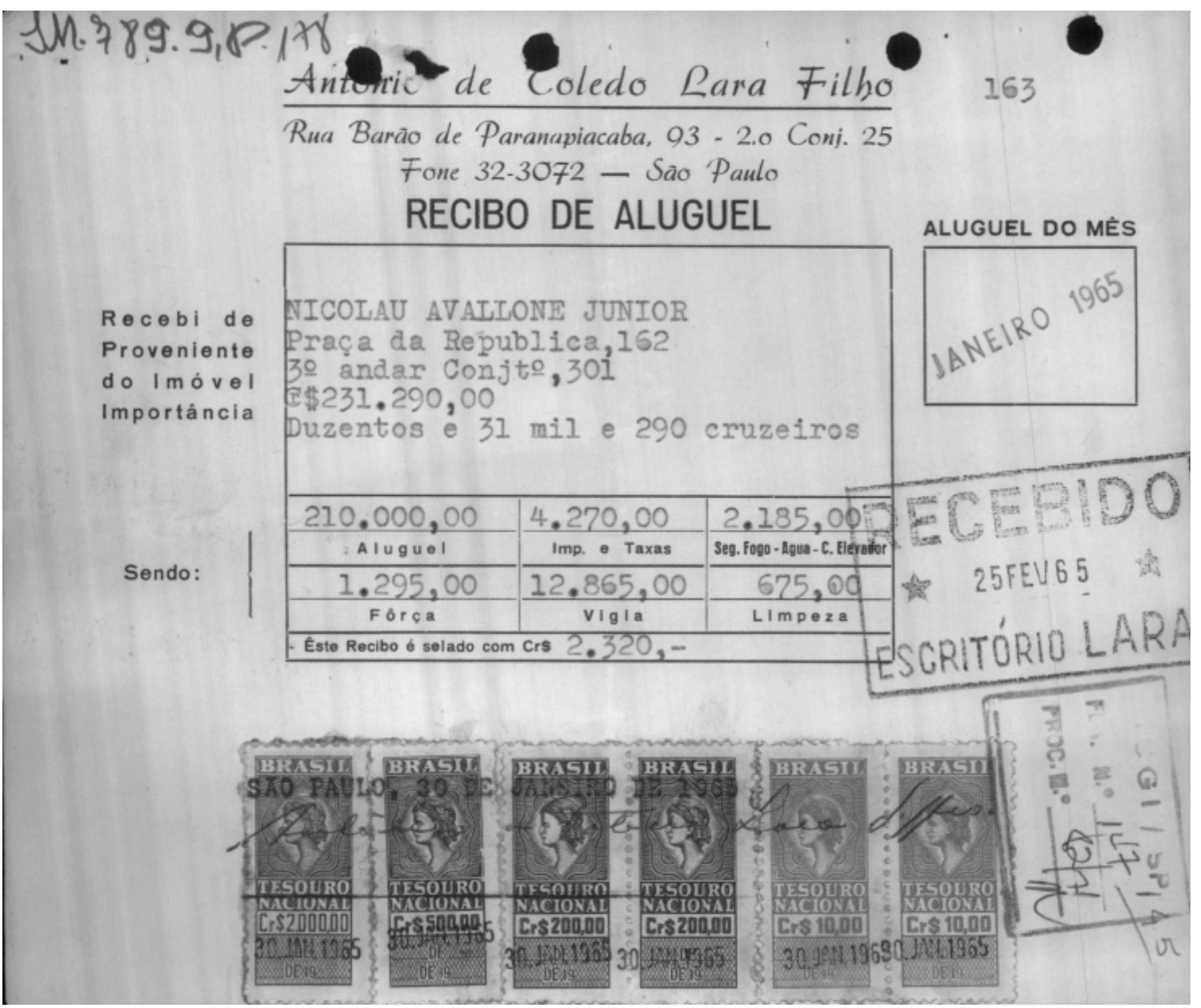
Figura 66. Edifício Condomínio Piratininga.
Fonte: Braghittoni, 2015, p.172.



Figura 67. Edifício Condomínio Piratininga (2018).
Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2018.

Outros imóveis da família também foram vendidos: um edifício comercial inteiro, na Praça da República, utilizado, na década de 1960, como renda de aluguel (ver recibo de aluguel, na figura 68) e administrado por Antônio de Toledo Lara Filho. O prédio está anunciado para venda por R$ 38 milhões, com valor de IPTU de R$ 12.500,00[58].

58. Fonte: https://www.lopes.com.br. Acesso em: 22 out. 2020.



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

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

O Edifício Tácito de Toledo Lara, de 10 pavimentos, localizado na esquina da Rua Direita com o Largo da Misericórdia, foi construído na década de 1970: o último grande edifício construído da Rua Direita (BRAGHITTONI, 2015), numa época em que o centro já deixava de atrair interessados em locação de conjuntos comerciais, conforme ilustra figura 70. No local, havia o Palacete Carvalho (figura 69), de cinco pavimentos, que, em 1964, foi demolido pela proprietária Odila Oliveira de Toledo Lara, para dar lugar ao novo edifício (BRAGHITTONI, 2015).

Figura 68. Recibo de aluguel de conjunto comercial na Praça da República, de propriedade de Antônio de Toledo Lara Filho.

Fonte: Fundo da Comissão Geral de Investigações (br_dfanbsb_1m) no Acervo do Arquivo Nacional de 30 jun.1971. Relatório de Investigação de Nicola Avallone Junior do Ministério da Justiça. Sistema de Informações do Arquivo Nacional, 1971.



Figura 69. Palacete Carvalho.

Fonte: Braghittoni, 2015, p.175.



Figura 70. Edifício Tácito de Toledo Lara.

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2018.

A empresa **GRLG Empreendimentos e Participações Ltda** possui um edifício inteiro fechado, de 12 pavimentos, na Rua Xavier de Toledo, onde, no térreo, funciona uma loja do Carrefour Express. O imóvel todo consta como uma única inscrição municipal de contribuinte e está anunciado para venda no *site* da Lopes Imobiliária, no valor de R$15 milhões, o prédio todo incluída a loja no térreo [59]. O advogado Leonardo Santini Echenique, que aparece como sócio da empresa proprietária do imóvel, tem atuação em outra empresa, um escritório de advocacia na área de contencioso: Mattos Engelberg Echenique Advogados.

59. Fonte: https://www.lopes.com.br/. Acesso em: 22 out. 2020.

Em 2015, esse edifício - notificado para PEUC - foi ocupado, durante alguns meses, por 89 famílias da Frente de Luta por Moradia (FLM). Em seguida, ocorreu reintegração de posse do imóvel, de forma violenta, com ação da Tropa de Choque da Polícia Militar. Na ocasião, 10 pessoas ficaram detidas na 3.° Delegacia de Polícia, passando por revista vexatória. Uma das ocupantes registrou Boletim de Ocorrência contra crime de racismo, por relata ainda que foi ter sido chamada de ''negra de rua'' pelo proprietário do imóvel. e registrou BO contra crime de racismo [60].

60. Fonte: www.gaspar-garcia.org.br/noticias/advogados-denunciam-revista-vexatoria-detidos-em-reintegracao-em-sao-paulo/. Acesso em: 22 out. 2020.

A questão de edifícios inteiros construídos para fins de renda de locação e a prática da locação para um monousuário é antiga e tradicional nessa região do centro e será tratada no capítulo 3. A empresa GRLG Empreendimentos está, aparentemente, ativa na comercialização de imóveis no centro de São Paulo. Em 2018, comprou um edifício com térreo comercial e 6 pavimentos residenciais na Rua General Osório [61].

61. Fonte: https://www.jusbrasil.com.br. Acesso em: 22 out. 2020.

O imóvel de propriedade do espólio de **Jorge Eduardo de Moura Albuquerque**, falecido em 1992 [62], era um terreno de 2.100 m², vazio, sem edificação, localizado na Praça da República, onde há décadas funcionava um estacionamento rotativo. Jorge Eduardo era também inventariante do espólio de Maria Helena de Camargo Rodrigues, casada com Oscar Rodrigues Junior.

62. Fonte: familysearch.org/home. Acesso em: 01 set. 2020.

Os Moura de Albuquerque vêm da junção de tradicionais famílias do Alto Sertão da Serra da Bahia, no início do século XIX. De maior relevância, Marcolino de Moura e Albuquerque foi participante, com distinção, na Guerra do Paraguai, Deputado Provincial e Geral do Império, entre 1868 e 1881, e Deputado Federal na República, de 1891 a 1905 [63].

63. Fonte:http://cpdoc.fgv.br/sites/default/files/verbetes/primeira-republica/MOURA,%20Marcolino%20de.pdf. Acesso em: 01 set. 2020.

A segunda contribuinte desse imóvel é Maria de Camargo Dalia, esposa de Augusto de Oliveira Pinto Dalia, nascido em 1912 e falecido em 2015. Dalia, na década de 1960, integrava a aristocracia de São Paulo, e fez parte da diretoria do Jockey Club de São Paulo. Maria Helena de Camargo Rodrigues e Maria de Camargo Dalia possuíam fazendas na região de Campinas (Sítios Recreio Gramado e Sítio Alto da Nova Campinas), com áreas de 749.759 m² e 911.339 m², respectivamente.

Esse terreno na Praça da República, notificado para PEUC, foi vendido em 2015 para a *Setin Incorporadora* em difícil negociação que durou 20 anos, desde o primeiro contato da empresa com os proprietários.

> *''compramos o terreno da Praça da República, que já está pronto o prédio hoje [Empreendimento Setin Downtown] e tentamos na época, comprar o terreno do lado [estacionamento], pra fazer um empreendimento só. Só que na época, a família não tinha interesse, eram 3 partes. Tava bem alugado e não tinham interesse em vender, isso há 10 anos atrás. A gente assinou o compromisso de compra e venda há 5 anos atrás, e estamos lançando o empreendimento agora [2020] [Setin Downtown 2]. E esses proprietários, pra você ter uma ideia, tinham uma proposta da Setin, de contados a partir de hoje, 20 anos atrás. Então, o Antônio [Setin] já tentou comprar esse terreno, dessa família há 20 anos atrás, ou seja, são 20 anos de tratativas'' (Eduardo Pompeu, Diretor de Incorporação da Setin Incorporadora, informação concedida à autora em 11 mar. 2020).*

Não existia, segundo relato do diretor da Setin em entrevista, da parte dos proprietários, expectativa de valorização do imóvel:

> *''(...) fazia parte do portfólio de ativos deles, eles têm prédios, imóveis, tal e esse era mais um, e eles não queriam vender. Uma das vendedoras era uma senhora que faleceu ano passado, de quase 100 anos de idade, que também não tinha interesse nenhum em vender, não tinha herdeiros'' (Eduardo Pompeu, Diretor de Incorporação da Setin Incorporadora, informação concedida à autora em 11 mar. 2020).*

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

''a genealogia dos Paula Leite oriundos da velha e tradicional terra da Convenção republicana, ramo que é da árvore frondosa implantada na Capitania de São Vicente ao alvorecer do século XVİ pelos irmãos Barros, Pedro Vaz e Antonio Pedroso'' (BARROS, 1928, p.3).

''Desse tronco pujante de seiva, vigoroso, enrijado pela acção que se chama – Bandeirismo – ramificam-se as antigas famílias paulistanas. Desses indomáveis guerrilheiros e sertanistas de escola, descendem os não menos indômitos filhos de Cubas, Pretos, Tenorios, Cunha Gagos, Jordes Velhos, Raposos Tavares, Zunegas, Ponces de Leon, Vaz de Barros, Araujo Ferraz, Pires de Campos, Arrudas Botelho, Fálcão, os Lemes, Camargos Borbas, Cabeças de Vacca, Martins Bonilha, Amador Bueno o aclamado, Bartholomeu Bueno da Silva – o Anhanguera e um sem numero de outras iguaes, que seria fastidioso innumerar; uns caçadores de índios, outros, faiscadores do ouro e descobridores de minas, e todos dilatadores desse imenso território que é hoje o Brasil'' (BARROS, 1928, p.416).

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

Leite de Barros fez sua história ligada à **Santa Casa de Misericórdia de Itu,** tendo sido "provedor" da Irmandade, título concedido aos administradores da instituição, que, com auxílio de uma "mesa administrativa", gerencia e administra o patrimônio da irmandade na capital paulista e em Itu-SP, com aluguéis, que, em 2013, renderam cerca de R$ 2,5 milhões para financiar ações da instituição [64]. Seu espólio é proprietário de apenas um imóvel na cidade, o edifício na Rua São Bento, presente na listagem.

64. Fonte: http://www.campoecidade.com.br/quem-sao-os-irmaos/. Acesso em: 12 ago. 2020.

A **Vork Empreendimentos e Participações Ltda** tem quatro imóveis na cidade, constando, na listagem, um edifício inteiro na esquina da Rua Santa Ifigênia com a Rua Timbiras, com térreo comercial de lojas especializadas em eletrônicos e sete pavimentos residenciais. Os outros três imóveis são apartamentos e uma casa nos bairros da Mooca e Jardim Paulistano. A empresa tem duas sócias, Irene Rodrigues Bento, já falecida, que deixou seus bens para Beatriz Conceição Pinheiro Brito. As duas também são sócias de empresas de materiais elétricos e de construção, com sede no imóvel da Rua Santa Ifigênia.

Astyr Salem Abdalla, espólio, é proprietário de imóvel que aparece na listagem: um estacionamento rotativo, na Avenida Senador Queiroz, de 1.500 m². O responsável por esse espólio é Elias Abdalla Neto, arquiteto, foi vice-prefeito em Peruíbe-SP, entre 1997 e 2000, e é, atualmente, Secretário de Planejamento, naquela cidade. Astyr também é proprietário de um edifício misto (térreo comercial + 12 pavimentos), na Avenida Cásper Líbero, que se encontra em reforma desde 2018, que aparentemente utiliza para locação de apartamentos (figuras 71 e 72).



Figura 71. Fachada do edifício, Avenida Cásper Líbero.

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

Figura 72. Placas de locação do Edifício da Avenida Cásper Líbero.

Fonte: Google Street View, imagens de janeiro de 2010, agosto de 2014 e julho de 2017.



Jan. 2010



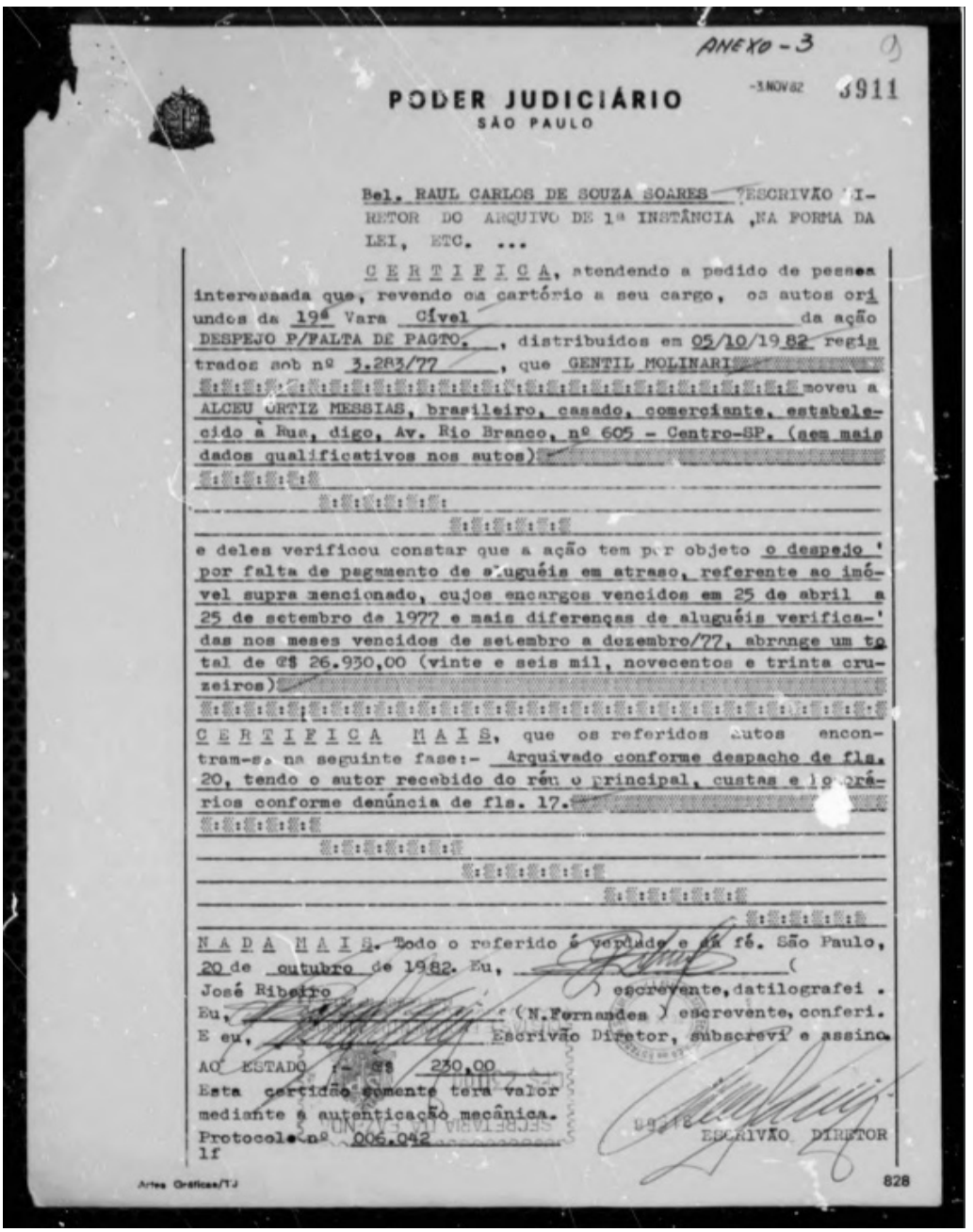
Ago. 2014



Jul. 2017

O espólio de **Gentil Molinari** é proprietário de um prédio de térreo + 10 pavimentos na Avenida Rio Branco. Na base de dados da PMSP, consta que o imóvel foi construído em 1985, mas o documento abaixo mostra que ele já era proprietário em 1977, o que talvez possa ser explicado pela demolição de imóvel de sua propriedade ali existente, e posterior construção de outro.

Dados, de 1982, do Arquivo Nacional mostram que era proprietário desse imóvel e o utilizava como renda de locação. Documento do Poder Judiciário mostra uma ação de despejo do inquilino que alugava o térreo para instalação de drogaria, por falta de pagamento de aluguel (figura 73).



ANEXO - 3

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

3911

Bel. RAUL CARLOS DE SOUZA SOARES ESCRIVÃO DIRETOR DO ARQUIVO DE 1ª INSTÂNCIA, NA FORMA DA LEI, ETC. ...

CERTIFICA, atendendo a pedido de pessoa interessada que, revendo os cartório a seu cargo, os autos orundos da 19ª Vara Cível da ação DESPEJO P/FALTA DE PAGTO., distribuidos em 05/10/1982 registrados sob nº 3.283/77, que GENTIL MOLINARI moveu a ALCEU ORTIZ MESSIAS, brasileiro, casado, comerciante, estabelecido a Rua, digo, Av. Rio Branco, nº 605 - Centro-SP. (sem mais dados qualificativos nos autos)

e deles verificou constar que a ação tem por objeto o despejo por falta de pagamento de aluguéis em atraso, referente ao imóvel supra mencionado, cujos encargos vencidos em 25 de abril a 25 de setembro de 1977 e mais diferenças de aluguéis verificadas nos meses vencidos de setembro a dezembro/77, abrange um total de Cr$ 26.930,00 (vinte e seis mil, novecentos e trinta cruzeiros)

CERTIFICA MAIS, que os referidos autos encontram-se na seguinte fase:- Arquivado conforme despacho de fls. 20, tendo o autor recebido do réu o principal, custas e honorários conforme denúncia de fls. 17.

NADA MAIS. Todo o referido é verdade e dá fé. São Paulo, 20 de outubro de 1982. Eu, (José Ribeiro) escrevente, datilografei. Eu, (N.Fernandes) escrevente, conferi. E eu, Escrivão Diretor, subscrevi e assino.

AO ESTADO - Cr$ 230,00
Esta certidão somente terá valor mediante a autenticação mecânica.
Protocolo nº 006.042
lf

ESCRIVÃO DIRETOR

Artes Gráficas/TJ

828

Figura 73. Ação de despejo de inquilino.

Fonte: Fundo do Serviço Nacional de Informações da Presidência da República, Agência São Paulo. Dossiê de Investigação de Alceu Ortiz Messias (Código de Referência: br_dfanbsb_v8). Sistema de Informações do Arquivo Nacional, 28 set. 1982.

* * *

Este capítulo teve o intuito de apresentar o objeto central da pesquisa: os proprietários dos imóveis ociosos do centro de São Paulo, a partir do levantamento de dados realizados em diversas fontes. O recorte em estudos de caso permitiu constatar que, dos cinquenta imóveis com maior valor venal, localizados no perímetro da Operação Urbana Centro, a maior parte são edifícios sem uso por mais de um ano e estão sob controle de 45 proprietários distintos.

A leitura aprofundada dos dados dos estudos de caso suscitou uma nova categorização em grupos que dispõem de características comuns, para além daquelas definidas anteriormente por atividade econômica - CNAE - registrada pela empresa principal. Desse modo, o olhar foi voltado para a categorização com base na compreensão de traços semelhantes, a partir da genealogia dos proprietários, tanto no que se relaciona às famílias quanto às empresas, percorrendo o caminho que levasse mais próximo ao entendimento da origem do capital aplicado nos imóveis ociosos.

O patrimônio imobiliário e fundiário ocioso de maior valor venal do centro de São Paulo está na mão do capital comercial/mercantil, dos herdeiros rentistas e de instituições religiosas, representando 74% dos imóveis analisados, conforme tabela 6.

Tabela 6. Grupos de proprietários na amostra dos estudos de caso.

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

Fonte: Elaboração própria.

Esses agentes tradicionais representam aquela burguesia do início do século XX que dominava um complexo mercantil hegemonicamente nacional (LESSA e DAÍN, 1982), evidenciando que o controle fundiário do centro de São Paulo é dominado por um capital tradicional ligado a atividades comerciais e por atores sociais vinculados ao processo histórico de urbanização, o que remete a um padrão de

propriedade mais antiga. Territorialmente, esse patrimônio de maior valor venal caracterizado, está concentrado, como mostra o mapa 1, no Centro Histórico e em direção ao eixo dos Campos Elísios, regiões historicamente apropriadas pela elite.

Embora na leitura dos dados gerais sobre proprietários de imóveis ociosos da OU Centro, as empresas incorporadoras apareçam com 14% dos imóveis, no estudo de caso elas não estão presentes. Consta somente a empresa Savoy Imobiliária e Construtora, representando os 4% da tabela 6, que não atua no ramo da incorporação imobiliária residencial. A questão da produção imobiliária residencial das incorporadoras no centro, à luz de um recente e expressivo aquecimento na região, será explorada no capítulo 4.

Com a análise dos estudos de caso, foi possível constatar que o número significativo de empresas de administração de imóveis – na leitura geral dos dados do território - na realidade, é relacionado a outras empresas, a maioria delas organizações familiares que, de modo geral, exploram garagens, aluguéis, comércios, distribuidoras, atividades ligadas ao ramo comercial, não desenvolvendo atividades de administração de imóveis para terceiros, mas de seus imóveis próprios. Importante evidenciar que somente a leitura dos dados de contribuintes de IPTU constantes da base de dados do Geosampa não elucida a complexidade da rede de empresas por trás de uma única corporação. Nesse caso específico, a presença significativa de empresas de administração de bens imóveis não significa que essa atividade esteja sendo desenvolvida de forma autônoma e sem relação com outras empresas. Ao contrário, nesses casos, a administração de bens refere-se a bens próprios adquiridos pelos excedentes econômicos do capital privado nacional.

Cabe, ainda, registrar que, evidentemente, há uma mistura entre esses grupos categorizados que se mostraram a um só tempo específicos e híbridos. As instituições religiosas não deixam de ser herdeiras e rentistas, assim como os herdeiros podem ser oriundos de famílias empresariais do capital mercantil, bem como o capital mercantil apresenta-se como rentista imobiliário. Fato é que caracterizam-se como grupos antigos e tradicionalmente hegemônicos nessa área da cidade. O capítulo seguinte, parte, portanto, de um ajuntamento desses três grupos predominantes – (i) instituições religiosas, (ii) rentistas e herdeiros e (iii) o capital mercantil – denominando-o para efeito desta pesquisa como o arcaico setor proprietário-rentista imobiliário.



Figura 74. Centro de São Paulo.

Fonte: UOL Imagens, 2019



CAPÍTULO 3

A HERANÇA HISTÓRICA DO ARCAICO SETOR PROPRIETÁRIO-RENTISTA-IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE SÃO PAULO

''(...) é sempre um emaranhado de gente, com várias diferenças e interesses, muitas vezes brigados. É muito mais fácil brigar quando é herdeiro do que quando não é, brigam pela herança. Tivemos que desistir de algumas negociações por conta disso, mais por conta deles não terem entrado num consenso'' (Mauro Teixeira Pinto, sócio-proprietário da TPA Empreendimentos, em informação verbal concedida à autora em 24 mar. 2020).

Desde o início da urbanização brasileira, sobretudo na formação de seus grandes centros urbanos, a propriedade da terra foi - e ainda é - central, em termos econômicos, políticos e sociais, ocupando espaço relevante na produção e acúmulo de riquezas. O Brasil de hoje, com sua sociedade extremamente desigual e espacialmente segregada, carrega, desde sua formação, traços determinantes oriundos de suas estruturas produtivas coloniais e escravistas. O entendimento dessas contradições históricas, sobretudo no que diz respeito à relação capital, trabalho e propriedade de terra, traz os elementos fundadores das questões a serem exploradas a partir daqui.

Este capítulo fundamenta-se nas reflexões colocadas por Maricato (1996), em seu livro ''Metrópoles na periferia do capitalismo'', sobre a centralidade das formas de dominação política, econômica e social das elites brasileiras na determinação das contradições e especificidades da nossa sociedade, fundamentais para o entendimento das lógicas desiguais e segregadoras que orientam o desenvolvimento das cidades.

O foco é trazido para a cidade de São Paulo e sua área central, para demonstrar como, historicamente, a persistência de investimentos em imóveis - terrenos ou edificações - pelo grupo economicamente dominante é determinante na compreensão do mercado de terras atual da região central. Esse grupo econômico esteve representado, no início da urbanização de São Paulo, pelos colonizadores portugueses e pelas ordens religiosas que, ao longo do tempo e no decorrer das mudanças econômicas e políticas pelas quais o país passava, foi incorporando outros grupos, como a elite agrária cafeeira e as elites industriais e de comerciantes urbanos.

Os proprietários apresentados no capítulo anterior mostram-se distribuídos e representados nos grupos categorizados, mas, evidentemente, há uma mistura entre esses grupos, evidenciando que esses proprietários são, a um só tempo, específicos e híbridos.

Desse modo, a teoria de capital mercantil desenvolvida por Cano (2011) [65] aplica-se como chave teórica-interpretativa na compreensão da atuação desses proprietários de imóveis, bem como na problematização da entrada desse capital mercantil no imobiliário, com a aplicação de excedentes de lucros em investimentos para

65. A observação de Cano (2011) no início de seu capítulo 6 se aplica a este trabalho, "este texto não tem a pretensão de discutir teoricamente as várias formas em que que se apresenta o capital. Para a discussão teórica de suas formas (mercantil, comercial e usurário, mercadoria, dinheiro, industrial, bancário e fictício) ver Marx (1977) e Roldoslky (2001); para o financeiro, ver Hilferding (1973) e Hobson (1993). Ver também Bottomore (1993). Para a análise desses capitais no processo de acumulação urbana, ver Harvey (2005)".

renda de aluguel, questão desenvolvida principalmente por Lessa (1985), Lessa e Dain (1983) e Cano (2011).

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

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

Diante da complexidade envolvida nesses processos, pode ser superficial a afirmação de que é a retenção especulativa de imóveis quem sustenta a pouca mobilização do mercado de terras no centro, o que evidencia a importância de se estabelecer um nível analítico-histórico adequado para análise dos elementos que compõem o tema. Entende-se capital imobiliário especulativo, aquele que ativamente promove a valorização de seus imóveis. A caracterização a ser realizada neste capítulo traz outras perspectivas.

O capítulo é dividido em quatro seções: a primeira recupera, em perspectiva histórica, a atuação dos agentes econômicos que operam no centro de São Paulo; a segunda discute especificamente o circuito imobiliário como frente de expansão do capital mercantil; a terceira analisa as complexidades para a gestão do patrimônio imobiliário recebido de herança e, por fim, a quarta seção traz a perspectiva - distinta das demais - de agentes não herdeiros que atuam na retenção de imóveis na região.

3.1 Os herdeiros do patrimônio imobiliário do centro em perspectiva histórica

Esta seção mostra como, historicamente, na cidade de São Paulo, sempre existiu - e conservou-se - um grupo economicamente dominante, que, continuamente, investiu em imóveis, seja em terrenos, seja na construção de casas e prédios para aluguel. Essa classe dominante tinha, no investimento em imóveis, sua atividade econômica secundária, considerado como investimento conservador e seguro, sobretudo pela instabilidade das atividades ligadas à cafeicultura e pelas limitações da economia industrial no contexto de concorrência internacional.

A análise histórica aqui proposta dialoga com a hipótese inicialmente postulada na pesquisa de que o travamento do mercado de terras na região do centro de São Paulo, no período recente, carrega heranças históricas, relacionadas a capitais familiares antigos, operados desde sempre sob bases mercantis. No momento em que os investimentos em imóveis em São Paulo avançam para outras fronteiras do capital - em direção a áreas mais dinâmicas da cidade - a estagnação da comercialização de imóveis e o baixo dinamismo do mercado imobiliário é estancado pela estrutura da propriedade fundiária na região do centro antigo de São Paulo.

Esse retrospecto histórico estrutura-se, nas subseções a seguir, na periodização estabelecida por Nestor Goulart Reis Filho, em seus estudos sobre a história da urbanização de São Paulo (REIS FILHO, 2004). Aqui, essa periodização apresenta apenas um efeito de organização cronológica dos momentos históricos, sem a pretensão de abordar, na totalidade, o que esses períodos representaram na produção do espaço urbano da cidade e sem a simplificação de acreditar que são fases coesas nos acontecimentos históricos, suas disputas e contradições.

3.1.1 Cidade Colonial – Cidade da Igreja [66]

66. Para elaboração desta seção, foram fundamentais as informações cedidas pelo Padre e historiador José Oscar Beozzo, em entrevista concedida à autora em 22 de março de 2021, a quem agradeço pela generosidade da conversa e por sua histórica militância na defesa dos direitos da população excluída.

A história de São Paulo, assim como a da maior parte das cidades, é carregada, desde o início, de uma série de apropriações de terras, permutas e negociações com terrenos. O povoamento do território de São Paulo foi iniciado em 1554, com a chegada dos portugueses e a instalação da primeira Igreja e do Colégio dos Jesuítas, construídos em pau-a-pique com cobertura de palha, no local onde, hoje, temos o Pátio do Colégio. Aos poucos, a ocupação do território foi se concentrando no Triângulo Histórico, com a construção das igrejas de São Francisco, do Carmo e de São Bento, adquirindo características e funções urbanas - residência, comércio, serviços, administração civil e instituições religiosas - que mesclavam-se nessa área.

A cidade de São Paulo foi socialmente construída por um grupo dominante que, de maneira constante, transformou o solo urbano em objeto de mercantilização. Essa história, já contada por diversos autores (TAUNAY, 1921; BRUNO, 1981, REIS FILHO, 2004, entre outros) revela que os primeiros moradores e fundadores da Vila, no século XVI, pertenciam a três grupos diferentes: os padres jesuítas, os representantes do governo português e os trabalhadores colonos. O território ficava, como em todas as povoações nas categorias de Vila no território brasileiro, sob administração da Câmara Municipal, representante administrativa da Coroa Portuguesa, que exercia funções executivas, legislativas e judiciárias, além das responsabilidades no processo de ordenamento urbanístico do território.

Os dois primeiros grupos detinham o poder político e eram portadores de interesses explícitos emanados da metrópole, empenhando-se com afinco no domínio da região do planalto e dos caminhos que levavam ao interior do Estado. Os jesuítas dedicavam-se à catequização dos indígenas, enquanto os povoadores estavam interessados na conquista de riquezas e terras e na escravização de indígenas (REIS FILHO, 2004).

Em 1636, a Câmara contratava Pero Ruiz Guerreiro para que fizesse, *''nesta vila e em seu termo, o ofício arruador de todas as teras (sic) visto ser homem do mar e entender do rumo de agulha''*, isto é, saber utilizar a bussola. Quatro anos depois, em 1640, os vereadores exigiam que *''nenhuma pessoa abrisse alicerce para fazer casas nem quintais sem ser por eles ditos oficiais (...)''*, isto é, sem ser autorizado

pela Câmara (REIS FILHO, 2004, p. 42). Assim, a Câmara se apropriava do espaço territorial da vila, antes ocupado pelos indígenas, e fazia doações e distribuições de áreas significativas de terras, sobretudo para as instituições religiosas.

O terreno para a construção do **Mosteiro de São Bento** foi cessão de duas sesmarias pelo Capitão-Mor da Capitania de São Vicente, Jorge Correia, em 1598, correspondentes a 500 braças de terra que era a Taba do Cacique Tibiriçá - na época, o terreno mais bem localizado, depois do Colégio dos Jesuítas, ficando também no alto da elevação, entre as águas dos rios Anhangabaú e Tamanduateí. Em 1600, a Câmara ratificou a concessão: *''Carta de chãos de sesmaria, para o sítio do convento'', por ''constar ser como o dito padre diz e alega, por serviço de Deus Nosso Senhor e de seu servo, o bem-aventurado São Bento'', ''os quais chãos serão para o convento, mosteiro, ou casa do dito santo, fôrros livres e isentos de todo tributo e pensão, de hoje até o fim do mundo''* [67].

Com a instalação, em 1784, da Igreja, Convento e Colégio, o Mosteiro Beneditino propôs a abertura da Rua Florêncio de Abreu *''em atenção à utilidade pública, e do dito seu mosteiro [...] como para formosear o proposto era preciso alargar o pateo''* (MARX, 1989, p. 138). Ou seja, mencionava o interesse que aquele acesso passava a ter para a cidade, mas omitia interesses de ordem litúrgica ou eclesiástica e o uso para procissões. No entanto, a abertura dessa rua, que, mais tarde, seria um importante caminho para a estação ferroviária - chamada Rua da Constituição e, depois, Florêncio de Abreu – gerou, por obra do Mosteiro, um conjunto de 29 casas cujos quintais eram voltados para o Rio Tamanduateí. Nestor Goulart Reis Filho assim descreve o conjunto: *''seria um típico conjunto urbanístico daqueles tempos, sem caráter monumental mas com caráter utilitário, pois as casas seriam para alugar e aumentar as rendas do mosteiro, providência econômica bem comum entre as ordens religiosas e as irmandades naqueles tempos''* (REIS FILHO, 2004, p. 79). De 1751 a 1850, a Ordem acumulou mais de 203 casas de aluguel e 29 terrenos foreiros. Os projetos arquitetônicos desenvolvidos para essas casas de aluguel eram submetidos à aprovação dos superiores hierárquicos no Mosteiro de Tibães, em Braga, Portugal (BUENO, 2016).

67. Fonte: http://www.arquisp.org.br/regiaose/paroquias/mosteiros-igrejas-historicas-oratorios-da-regiao-se/basilica-nossa-senhora-da-assuncao-mosteiro-de-sao-bento. Acesso em: 27 mar. 2021.

Atualmente, o Mosteiro de São Bento não aparece como proprietário nominal desse renque de casas. Em 2019, os dois prédios de escritórios com lojas (aparecem ao fundo da foto, na figura 1) constam como propriedade de Elias Zarzur e Roberto Maluf e estima-se terem valor venal de R$ 35 milhões cada um.



Figura 1. Rua Florêncio de Abreu em frente ao Largo São Bento.

Fonte: Google Street View, imagem de abril de 2019.

O Casarão Marieta Teixeira de Carvalho, construído em 1884, um dos principais exemplares de residências de alto padrão que ocupavam o centro, faz parte do lote onde, hoje, está o Mosteiro de São Bento (figuras 2 e 3). Foi residência do Coronel Carvalho, próspero comerciante e político muito influente em São Paulo, que, ao falecer, em 1930, deixou seus bens para sua única filha e herdeira, Marieta Teixeira de Carvalho. Dona Marieta, como era conhecida junto à sociedade paulistana, residiu no imóvel até sua morte, aos 92 anos, em 1975, deixando-o em herança para a Ordem Beneditina, já que não tinha herdeiros. No passado, D. Marieta já havia vendido parte do quintal do casarão ao Mosteiro de São Bento [68].

68. Fonte: https://www.saopauloantiga.com.br/sobrado-celcarlostde-carvalho/. Acesso em: 15 set. 2020.



Figura 2. Rua Florêncio de Abreu em 1887 – Palacete à direita

Fonte: https://www.saopauloantiga.com.br/sobrado-celcarlostde-carvalho/ Acesso em: 18 ago. 2020.



Figura 3. Casarão em ruínas

Fonte: Google Street View, imagem de abril de 2019.

Os beneditinos destacaram-se, então, no período colonial, como empresários imobiliários urbanos. Fridman (1999) afirma que os monges ocupavam posição de destaque dentre os proprietários imobiliários, com patrimônio formado majoritariamente por casas térreas construídas para renda de aluguel. No Rio de Janeiro - então capital do país - os foros e aluguéis recebidos pelas propriedades do núcleo central da cidade chegaram a superar a renda proveniente dos engenhos e fazendas, denotando o surgimento de uma atividade urbana – a imobiliária – sobretudo nas áreas nobres (BUENO, 2016).

Em 1594, a Câmara fez a doação de um grande terreno aos Carmelitas - **Ordem do Carmo** - para construção do Convento, da Igreja da Ordem Primeira (dos frades servidores do convento) e da Igreja da Ordem Terceira (dos leigos). Na época, o espaço foi denominado como Esplanada do Carmo. Em 1855, no Brasil Imperial, assinou-se um decreto de proibição de entrada de noviços no Brasil, o que impactou diretamente no fim dessa Ordem religiosa, porque, quando os frades morriam, não havia quem os substituísse. Com isso, chegaram ao Brasil frades holandeses – de Amsterdã e Antuérpia – com o objetivo de reorganizar os conventos dos Carmelitas. Além desse, de São Paulo, havia sedes em Itu e Santos. Os frades holandeses permutaram o terreno do convento com o Governo, para construção da sede da Secretaria da Fazenda, onde hoje se encontra o prédio do Poupatempo, transferindo-se o convento para o local em que ainda encontra, na Rua Martiniano de Carvalho. A Igreja da Ordem Terceira foi a única que se manteve no local, depois que processos judiciais dos leigos contra os frades holandeses conseguiram reavê-la. O Convento e a Igreja da Ordem Primeira foram demolidos.

O Convento de São Francisco, dos frades da **Ordem Franciscana**, foi instalado, em 1642, também por cessão da Câmara, onde hoje se encontra o Largo São Francisco, na borda da colina histórica. Nesse local, construiu-se o Convento, a Igreja de São Francisco (da Ordem Franciscana dos Frades Menores) e a Capela da Ordem Terceira (dos leigos).

Em 1640, os jesuítas foram expulsos da Capitania de São Vicente, por Legislação imposta pelo Papa Urbano VIII. Com isso, o Bispo do Rio de Janeiro determinou um interdito em todas as igrejas da localidade com a proibição de celebrar missas, batizados e casamentos, como penalização à atuação dos jesuítas com a população indígena. Os franciscanos instalaram-se na Capitania depois dessa Lei, e, por terem chegado posteriormente, não foram punidos e conseguiram estabelecer suas práticas religiosas e receber os religiosos que haviam ficado sem Igreja. Celebravam, então, todos os casamentos, batizados e missas, fazendo com que o Convento São Francisco crescesse muito nesse período e recebesse inúmeras doações.

Os franciscanos também padeceram com o Decreto de proibição de entrada de noviços e, especificamente nesse convento, não restou frade algum e o lugar foi cedido, em 1828, para abrigar a Faculdade de Direito de São Paulo. Os professores da Faculdade formaram a Irmandade de São Ivo, encarregada de cuidar da Igreja da Ordem Terceira, o que não teve continuidade porque grande parte dos professores tornaram-se maçons e, em 1870, abandonaram a Igreja, que ficou sob cuidado dos escravos do Convento, os únicos ainda católicos.

Na época da Proclamação da República, só havia um frade ainda vivo da Ordem Franciscana, o Frei João do Amor Divino Costa, que, em nome da instituição, era proprietário de todas as terras e fazendas a ela vinculadas e de todos os conventos da Ordem. Além do de São Paulo, havia em Taubaté, Santos, Itú, Rio de Janeiro e Vitória, no Espírito Santo. A restauração da Ordem ocorreu com a vinda de frades alemães da Saxônia, que, ao chegarem ao Brasil e constatarem a decadência da instituição, abriram dois processos judiciais, um contra a Faculdade de Direito e outro contra os ex-escravos para reaver o convento e a Igreja da Ordem Terceira. A questão caiu para a análise dos juízes e desembargadores dos tribunais, todos vinculados à Faculdade de Direito, que não julgaram procedente a devolução do Convento. Por outro lado, a Ordem ganhou a ação contra os ex-escravos e retomou a Igreja.

A construção, em 1591, da Igreja Matriz – hoje, Catedral da **Arquidiocese da Sé** – foi possível graças à doação, também pela Câmara Municipal da Vila de São Vicente de um terreno, à Igreja Católica. A população, em várias reuniões, vinha forçando a Câmara, a construir a Igreja, já que não queriam frequentar a Igreja dos indígenas – do Pátio do Colégio – em que as pregações eram proferidas em tupi.

Em 1910, Dom Duarte Leopoldo e Silva, primeiro Arcebispo da Província Eclesiástica de São Paulo, fez uma permuta com o Governo Municipal, em que entregava todo o terreno onde estava construída a Igreja Matriz – local em que, hoje, está o Monumento ao Padre Anchieta – em troca de dois quarteirões inteiros de casas – onde hoje é a Praça da Sé – para construção da nova Igreja da Sé. A antiga Paróquia foi demolida e deu lugar à praça.

> *"É provável que, em 1642, a praça em frente à Matriz fosse pequena, bem menor do que a do século XVIII, porque, naquele ano, os vereadores decidiram desapropriar uns terrenos de Francisco João "para assim ficar a vila mais enobrecida e a praça dela". E decidiram eles "qualquer daquelas casas da mesma carreira que cair e se derrubar se não levante mais". Em uma forma de ampliar os espaços públicos, em benefício da vila. Mas ocorrera também o contrário: em 1623 a Câmara mandou fechar diversas vielas "e outros sim mandaram os ditos oficiais se tapasse as aziagas que haviam nesta villa" (Atas, III, p 61)" (REIS FILHO, 2004, p. 42).*

A cidade colonial, portanto, pode ser considerada a cidade da igreja, na medida que seu tecido urbano era predominado por prédios privados residenciais e comerciais em meio às igrejas, conventos e mosteiros e aos edifícios oficiais (Palácio dos Governadores, Casa de Câmara e Cadeia, Quartel das Tropas Militares, Casa de Fundição etc). As doações da Câmara e dos fiéis religiosos capitalizou a Igreja Católica de bens imóveis e recursos financeiros, desde o início da história de São Paulo.

Como exemplo emblemático, citamos Afonso Sardinha - o Velho, famoso sertanista e bandeirante, um dos mais antigos moradores da Capitania de São Vicente. Mercador astuto e político dos mais audazes, tinha fortíssima influência político-financeira. Em São Paulo, viveu de negócios e, como agricultor, da posse de terras. Participou de entradas do sertão e ajudou o Padre José de Anchieta na abertura do caminho de São Paulo a Santos. Descobriu diversas minas em São Paulo, especificamente na região do Jaraguá e Mantiqueira.

Ele e seu filho mameluco, conhecido como Afonso Sardinha, o Moço, fundaram duas povoações e investiram na fundição de ferro na região de Sorocaba e Araçoiaba da Serra e preocuparam-se em desbravar as terras da região.

O pai estava envolvido também com a mineração de ouro no Jaraguá, em Vuturuna (Ibituruna) e na Mantiqueira (REIS FILHO, 2004, p. 30). Exerceu, na Câmara Municipal diversos cargos: vereador, almotacel e juiz, tendo sempre, dessa instituição, apoio para suas políticas de interesses fundiários e mineradores. Foi nomeado, em 1592, com o título de "Capitão de gentes de guerra da Villa", para defender não o povo, mas as "gentes de guerra", que são as suas e as dos seus pares latifundiários[69].

Dispôs em seu testamento ser sepultado no Convento dos Padres Jesuítas de São Paulo, defronte ao altar de Nossa Senhora da Graça e, para isso, tinha licença. Fez donativos a esse Convento, ao de Nossa Senhora do Carmo e ao do Santíssimo Sacramento; à Confraria de Nossa Senhora do Rosário e à Ermida de Santo Antônio, além de destinar seis cruzados para a celebração de missas por sua alma. A íntegra de seu testamento revela forte religiosidade.

69. Fonte: http://noetica.com.br/cap-afonso.html. Acesso em: 06 ago. 2020.

> *''primeiro encomendo minha alma a Deus Nosso Senhor, que nada a fez e com seu sangue precioso a remio e resgatou na árvore de Vera-Cruz, para que ele haja misericórdia quando desta vida partir, e a Virgem Gloriosa N. S. Sua Mãe e a S. João Batista, e a S. Gabriel Arcanjo e a todos os santos e santas da corte do céo e aos córos angelicos, os quaes todos invoco para que sejam em minha ajuda e favor ante o consisterio divino'' (APONTAMENTOS HİSTÓRİCOS, p. 348).*

Afonso Sardinha havia resolvido, desde 2 de novembro de 1592, deixar como herança, em testamento público, aos padres da Companhia de Jesus, uma fazenda nas terras de Carapicuíba e, à Arquidiocese de São Paulo, seus demais bens.

> *''e aos ditos padres deixo por administradores de toda a dita fazenda com tal condição que o gado e ovelhas se não vendam por razão do que multipliquem para o dito altar, que se pelo tempo em diante puder se capela o seja, havendo fazendo que supra, isto para maior glória e louvor de Nossa Senhora, a quem tudo vai oferecido''.*

> *''(...) depois de averiguar as dívidas que ao diante declararei, a qual fazenda possuirá em sua vida, e por sua morte ficará toda para o dito altar por ella outrossim me ter prometido de deixar toda a sua fazenda ao dito altar de Nossa Senhora, o que faço por não ter herdeiro nenhum forçado a quem de direito deva deixar minha fazenda'' (APONTAMENTOS HİSTÓRİCOS, p. 348).*

Em seu testamento final, feito em 9 de julho de 1615 (Azevedo Marques, na sua Cronologia).

> *''Afonso Sardinha, o velho, e sua mulher Maria Gonçalves, fazem doação ao altar da Senhora da Graça do Colégio de Santo Ínácio, da vila de São Paulo, de todos os seus bens móveis e de raiz, e entre eles as terras de Carapicuíba, vistos serem casados há mais de 60 anos e não terem herdeiros necessários'' (APONTAMENTOS HİTÓRİCOS, p.358).*

Em 1809, a análise da propriedade fundiária com base na Décima Urbana, realizada por Bueno (2016), aponta as ordens religiosas – beneditinos, carmelitas e Recolhimento de Santa Tereza – e a İrmandade do Rosário dos Pretos como os mais ricos proprietários urbanos de São Paulo, com imóveis localizados junto às ruas comerciais e à Sé.

''O bispo diocesano (Mateus de Abreu Pereira) habitava num sobrado de dois lanços e um andar – o mais caro de São Paulo, situado na rua do Carmo, n.º 49. Não contente com isso, alugava também idêntico sobrado vizinho, n.º 48, pertencente ao Convento do Carmo, pagando mais 40$000rs anuais para tanto. Sabemos que também era proprietário da Chácara da Glória, correspondente aos atuais bairros da Vila Deodoro e Cambuci'' (BUENO, 2016, p.58).

Tabela 1. Os 20 proprietários detentores de maior patrimônio imobiliário urbano em São Paulo - 1809.

Proprietário	Qtde	Total de imóveis percentualmente	Valor
Mosteiro de São Bento	61	4,77%	721.600,00
Convento do Carmo	22	1,72%	355.360,00
Câmara de São Paulo	10	0,78%	240.000,00
Recolhimento de Santa Thereza	15	1,17%	226.480,00
Coronel Inspector Jozé Arouche de Toledo	18	1,41%	224.240,00
Coronel Luiz Antônio de Souza	7	0,55%	184.542,00
Jozé Antonio da Silva Paulista	10	0,78%	173.920,00
Capitão Manuel da Luz Tralhão	13	1,02%	172.080,00
D. Anna de Almeida	4	0,31%	163.200,00
Coronel Jozé Vaz de Carvalho	7	0,54%	159.200,00
Dr. Antônio Soares Calheiros	24	1,88%	145.920,00
D. Josefa Maria do Espírito Santo	4	0,32%	127.560,00
Joaquim Jozé da Silva	3	0,23%	126.720,00
Capitão João Lopes França	5	0,39%	125.600,00
Capitão Gabriel Jozé Roiz	11	0,86%	117.240,00
Irmandade do Rozario dos Pretos	9	0,64%	115.290,00
Tenente Coronel Anastácio de Freitas Trancozo	8	0,63%	102.880,00
D. Marianna Fortes	11	0,86%	93.440,00
D. Ursula Maria Luiza das Virgens	6	0,47%	78,400,00
Coronel Joaquim Jozé dos Santos (futuro Barão de Itapetininga)	5	0,39%	77.599,00

Fonte: Bueno, 2004, p.13.

3.1.2 Cidade Império – Cidade Mercantil

A expansão econômica no período do Império diferencia-se da do período colonial, principalmente por sua liderança ter sido exercida por empresários com características essencialmente urbanas, muitos deles, filhos de famílias que fixaram residência em São Paulo e vinham de experiência anterior na produção do açúcar e café. Nestor Goulart Reis atenta para a importância de se olhar para essa liderança empresarial urbana e suas ações no território, evitando o olhar do senso comum de que o desenvolvimento urbano da cidade foi um simples ''reflexo'' da expansão da produção do café.

> *''Nessa categoria estariam nomes como o de Antônio da Silva Prado (depois Barão de Iguape), seu sócio João da Silva Machado (depois Barão de Antonina), ambos negociantes conhecidos; seu primo, o Brigadeiro Rodrigues Jordão (por sua vez primo dos Galvão de Moura Lacerda), o Brigadeiro Tobias de Aguiar, grande rival do Barão de Iguape, o Brigadeiro José Arouche de Toledo Rendon, o Senador Vergueiro, seu sócio, o Brigadeiro Gavião Peixoto e o Brigadeiro Luís Antônio de Souza (tronco dos Souza Queiroz). Na geração seguinte, podemos mencionar Dona Veridiana Prado (filha do Barão de Iguape), Dona Ana Rosa de Araújo (MARINS, 2001), os irmãos Prates (genros do Barão de Antonina), os barões de Itapetininga e de Tatuí, os Silva Telles, de Jundiaí (primos dos Silva Prado e dos Queiroz), os Monteiro de Taubaté, os Rodrigues Alves e Camargo de Pindamonhangaba, o Conselheiro Antônio Prado, meio-irmão do Barão de Iguape), etc'' (REIS FILHO, 2004, p. 112).*

Já os proprietários rurais, classe dominante de um império agrário, de base escravista, herdeiros do poder político português, para se diferenciarem da massa de escravos africanos e mestiços entre os quais viviam, precisavam apresentar-se e pensar-se como representantes da civilização europeia nos trópicos. Para atingir esse objetivo, adotavam, em suas residências rurais, modos de vida especificamente urbanos. Nas paredes de taipa de suas fazendas – mobiliadas com o que havia de mais requintado nas cidades -, mandavam pintar detalhes de pilastras da arquitetura clássica, que de fato não existiam, e, entre as pilastras, falsas janelas abrindo para paisagens imaginárias do Rio de Janeiro, da Europa e até da Grécia clássica (REIS FILHO, 1963; 1967).

> *''a imagem do 'país essencialmente agrícola' dominado pela 'República dos Fazendeiros' expressava o predomínio dos grupos ligados à terra: rural, mas também urbana. Trata-se de um obstáculo persistente e agravado pela íntima associação entre predomínio de classe e propriedade do solo, inerente à formação social brasileira. Ao longo do século XX, a urbanização acelerada viria acrescentar, aos cinco séculos de latifúndio, o peso crescente dos*

interesses imobiliários urbanos'' (CAMPOS, 2002, p. 22).

Para Reis Filho (2004), a classificação da classe dominante em urbana e rural, nesse período, era ambígua: os proprietários rurais apresentavam-se como urbanos, e os urbanos, como rurais. A riqueza dos grandes empresários urbanos tinha base agrária, mas grande parte de suas fortunas estava associada a modos de atuar eminentemente urbanos. Sobre isso, independentemente se rural ou urbano, Wilson Cano complementa as raízes do capital mercantil imobiliário.

> *''a massa de riqueza retida na grande propriedade de terra, seja rural ou urbana, é objeto de apropriação e de valor de troca, o que pode conferir aos proprietários ganhos extraordinários, pecuniários e políticos, através da especulação fundiária. E'la pode até não gerar renda diretamente, mas sua propriedade confere poder político e econômico sobre o uso do solo. É uma forma de acumulação primitiva da qual brota o capital mercantil imobiliário'' (CANO, 2011, p. 188).*

A especulação fundiária citada por Cano é reconhecida, na pesquisa realizada e aplicada aos casos estudados, como um ganho passivo de valorização. Utilizando a explicação de Lessa (1981), o termo especulativo difere do termo ''operações especulativas'', podendo caracterizar-se como aqueles ganhos obtidos por heranças. Nos casos em que uma família comprou um terreno, o mesmo será herdado e vendido posteriormente com preço mais elevado. De fato, como afirma Lessa, há uma imensa valorização, mas essa não se deu sob o comando de um determinado capital (LESSA, 1981).

Enfim, esses grupos dominantes encamparam a transformação da região central de São Paulo e, a partir daí, assumiram alguns eixos de expansão do capital imobiliário. As obras de infraestrutura realizadas na cidade, nessa época, tinham o intuito de melhorar o acesso à cidade, mas também possibilitavam a expansão da área urbanizada. Antes da Lei de Terras de 1850, esses terrenos das franjas da cidade foram sendo apropriados pelas famílias mais ricas, residentes nessas chácaras ou que as utilizavam apenas como segunda moradia.

Cabe destacar que, por essa época, 50% dos imóveis eram de aluguel e 36%, de uso próprio [70]. Desde o período colonial, investir capital em casas de aluguel já era um bom negócio ''*1,8% mais rentável que emprestar dinheiro a juros*'' (BUENO, 2016).

> *''Em 1822, o viajante Auguste de Saint-Hilaire comentava sobre a existência de casas e salas para alugar: pequenas construções muito baixas de barro e paredes de sarrafo, com tetos cadentes, chãos de pisos sujos nos trechos mais pobres das ruas São Francisco, Rosário ou Boa Vista. Muitas ficavam ao lado dos grandes sobrados; é o caso da esquina da rua do Rosário com a*

70. Dos 1269 imóveis arrolados nesse item, 638 (50,27%) eram de aluguel, 462 (36,40%) de uso próprio, 44 (3,46%) encontravam-se cedidos de favor, 68 (5,35%) estavam fechados, 41 (3,23%) estavam em obras e 15 (1,18%) não foram taxados por serem considerados "insignificantes" ou por estarem em "conserto" (BUENO, 2016).

Travessa do Colégio e da Senador Vergueiro com a Rua Direita, no coração do triangulo central'' (ROLNİK, 2003, p 102).

''O futuro Barão de İtapetininga (1877), homônimo e filho do coronel Joaquim Jozé dos Santos (negociante de escravos) figurava entre os ''empresários'' paulistas mais prósperos da segunda metade dos oitocentos. Anotado em todos os Almanaques do período como ''proprietário e capitalista'', fazia jus à qualificação, chegando a possuir 32 casas de aluguel em São Paulo, terrenos e chácaras'' (MELLO, 1985, p.126).

Tratava-se de imóveis, tanto residenciais como comerciais, cujos proprietários eram ligados a negócios, comércio e empréstimo de dinheiro a juros, a quem Fragoso (1998) define como os ''ricos comerciantes de grosso trato''.

A participação da propriedade imobiliária na riqueza dessas famílias era relevante em São Paulo, mesmo antes da Lei de Terras de 1850 e da Proclamação da República. O estudo de Maria Lucilia Viveiros Araújo sobre os inventários *post mortem* dos membros das famílias mais ricas da cidade de São Paulo, entre 1809 e 1870, em sua maioria homens negociantes e fazendeiros, é relevante para compreendermos o peso da propriedade imobiliária (rural e urbana) em suas fortunas.

Coronel (futuro brigadeiro) Luiz Antônio de Souza (negociante e fazendeiro português): 12% de sua riqueza em imóveis rurais e urbanos; Coronel Francisco Pinto Ferraz (negociante e fazendeiro português): 23%; Francisco İnácio de Souza (português, sobrinho e genro do Brigadeiro Luiz Antônio): 40%; Coronel (futuro brigadeiro) Manoel Rodrigues Jordão (negociante e fazendeiro): 17%; Coronel Joaquim José dos Santos (negociante de escravos, fazendeiro e pai do Barão de İtapetininga): 53%; Dr. Rodrigo Antônio Monteiro de Barros (ouvidor e desembargador mineiro, negociante e fazendeiro): 15%; e Coronel Anastácio Freitas Trancoso (negociante e fazendeiro): 61% em imóveis rurais e urbanos (ARAÚJO, 2006).

Entre 1822 e 1850, essa elite morava na parte mais valorizada da cidade, ligada ao eixo da Rua do Carmo e ao Pátio do Colégio. Era preciso reafirmar e legitimar a colina histórica por meio de nova ênfase que a confirmasse como espaço central dominante. Lá residiam o Governador, o Bispo e a Marquesa de Santos. Ao mesmo tempo, ganharam importância as entradas de Sorocaba e İtu (pela Consolação) e de Campinas (pela Rua São João), sendo essas áreas, posteriormente, objeto de tratamentos urbanísticos, consolidando e ampliando a posição privilegiada desses espaços urbanos pertencentes à elite (REİS FİLHO, 2004; CAMPOS, 2002).

No Brasil, a formalização da propriedade capitalista da terra foi introduzida pela Lei de Terras (Lei Federal n.° 601, de 18 de setembro de 1850), que encerrou o sistema ancestral de concessões e posses e instituiu a compra e venda como única forma de acesso às terras ainda devolutas, isto é, aquelas que permaneciam no domínio público. O objeto principal da legislação eram as terras destinadas à lavoura e à criação. A relação, os impactos e as repercussões da Lei de Terras, juntamente,

sobretudo, com a emergência do trabalho livre, a partir de 1888, já foi demonstrada por diversos autores (MARTINS, 2010; SMITH, 1990; FAORO, 1998; PRADO JUNIOR, 1998; COSTA NETO, 2006, entre outros).

Na Lei, as terras urbanas foram abordadas de maneira periférica, não havendo alterações significativas em relação aos procedimentos empregados tradicionalmente nas terras das povoações, vilas e cidades brasileiras, já que as concessões das datas dos patrimônios (das igrejas ou dos Conselhos) desde o início da colonização eram reguladas pela enfiteuse [71] e pelo arrendamento (MARX, 1989). As práticas de concessões, na cidade de São Paulo, foram permanentes na estrutura fundiária ao longo do tempo, e a Lei não chega a fazer qualquer menção ao patrimônio da Igreja ou do Conselho (COSTA NETO, 2006).

Contudo, os impactos da Lei de Terras e, posteriormente, da Lei Áurea são centrais no deslocamento do capital mobilizado do escravo para a terra, canalizado em grande medida para os centros urbanos [72].

> *"Bancos financiam a abertura de ruas; os proprietários de antigas chácaras abriram ruas para vender lotes em suas propriedades e depois emprestaram seus nomes a alguns logradouros; empresas comerciais foram responsáveis pela abertura de ruas e loteamentos. Da mesma forma, no Centro, famílias ou personalidades proeminentes edificam prédios cada vez mais altos com fins rentistas. Não se trata dos modernos condomínios atuais, mas imóveis onde salas, lojas e apartamentos estão concentrados nas mãos de uma única família ou proprietário – em geral eternizados no nome do empreendimento – e alugados a terceiros" (BUENO, 2016, p. 146).*

O mercado de aluguéis mostrava-se altamente rentável, por influência de diversos fatores externos. Rolnik (2003) levanta alguns: a possibilidade aberta pelos estabelecimentos bancários de lastrear empréstimos para a lavoura e outros negócios, através de hipotecas; crise bancária iniciada no país em 1864 que levou à quebra do Banco Mauá, em 1875; proibição do Banco do Brasil em fazer empréstimos aos empresários; imigração e crescente presença de assalariados nas cidades (ROLNIK, 2003).

Permanece, portanto, o interesse dos capitalistas nesse mercado. A título de exemplo, na segunda metade do século XIX, a lista das vinte pessoas mais ricas da cidade integra o capitão João Lopes França, que possuía, além de casas de aluguel

71. Direito real em contrato perpétuo, alienável e transmissível para os herdeiros, pelo qual o proprietário atribui a outrem o domínio útil de imóvel, contra o pagamento de uma pensão anual certa e invariável; aforamento.

72. Sobre isso, ver o clássico "O cativeiro da Terra" de Martins (2010).

em São Paulo, uma chácara, um sítio na Freguesia do Juqueri, quinze escravos e uma sociedade com negócios de açúcar, bestas e escravos. Seus rendimentos provinham dos aluguéis, empréstimos e negócios realizados (MELLO, 1985).

A acumulação mercantil atrela-se à economia urbana, na medida em que o grupo que tinha capital disponível para investir em terrenos, imóveis e casas de aluguel era o grupo dominante ligado aos fazendeiros, ricos comerciantes/ negociantes e às ordens religiosas. Além disso, com a Lei de Terras, o estímulo à venda de terras nas áreas contíguas à cidade (antigo rossio) tornou-se grande vetor para expansão do capital. Segundo Luiz Cesar Queiroz Ribeiro:

> *''A fração do capital mercantil já concentrado terá na criação e exploração dos serviços públicos a forma privilegiada de acumulação urbana, sempre através da obtenção de concessões monopolistas do Estado: esgoto, água, transportes coletivos, iluminação pública e gás. (...) O grande capital mercantil irá encontrar nas Obras Públicas uma outra frente de acumulação urbana. A partir de 1890, com efeito, formam-se algumas grandes empresas para a realização de obras públicas que terão um importante papel na remodelação da cidade até os primeiros anos do século XX'' (RİBEİRO, 1997, p. 203).*

Os setores sob comando do grande capital privado nacional têm uma fração do excedente geral da economia de que se apropriam e que supera as possibilidades de transformação em novo capital dentro do próprio setor hegemônico. Esse excedente é, então, conduzido ao capital imobiliário (LESSA, 1985), questão que será explorada adiante na seção 3.2.

3.1.3 Metrópole do Café - Período Republicano

O quadro da elite paulista na Primeira República trazia a complexidade de interesses e movimentações econômicas, políticas e sociais daquele período. A República Oligárquica, ''dos Coronéis'' ou do ''Café com Leite'', como denominada pelos historiadores, trazia os cafeicultores como os grandes líderes econômicos desse processo, mas, como lembra Campos (2002), havia, no interior desse grupo, considerado por muitos autores como ''monolítico'', interesses divergentes que agregavam a ele grupos ligados ao complexo agroexportador e industriais emergentes, com disputas evidenciadas sobretudo na cidade de São Paulo. Tais disputas geraram, inclusive, em 1926, várias cisões políticas na dissidência do Partido Democrático em oposição ao Partido Republicano Paulista. Havia disputas, por exemplo, entre os ''fazendeiros'' do interior, ligados à lavoura, e os grandes grupos do complexo agroexportador, representado por Antônio Prado que imporia sua hegemonia com grandes fazendas, casas comissárias (como a Prado & Chaves), bancos (como o Banco Comércio e İndústria de São Paulo), companhias ferroviárias (como as Companhias Paulista e Mogiana), além de empreendimentos agroindustriais e

imobiliários.

Além desses, o comércio importador, agrupado na Associação Comercial de São Paulo, tinha interesses específicos que divergiam dos interesses dos cafeicultores e do complexo exportador, sobretudo no que dizia respeito à política cambial: o protecionismo reivindicado pela indústria nacional chocava-se frontalmente com o liberalismo advogado pelos importadores, levando ao rompimento dos industriais paulistas com esses grupos e à criação da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo - FIESP (CAMPOS, 2002). Lessa (1985) cunha o termo ''indústria-fobia'' para caracterizar as divergências entre o grande capital privado nacional, de base mercantil, e o setor industrial.

Ainda que as disputas estivessem presentes, esses grupos tinham confluência nas suas bases econômicas, alicerçadas no capital mercantil, que ganhou novo dinamismo com o fim do monopólio colonial. Os pequenos, médios e grandes investidores, ligados à intermediação do café ou aos setores dependentes do capital cafeeiro – indústria, comércio de importação, exportação e varejista, sistema bancário e serviços urbanos - vão deslocando seus investimentos e concentrando-os na cidade de São Paulo à medida em que percebem, nas atividades imobiliárias, possibilidades de lucros seguros e em prazos curtos de seus excedentes de capital e identificam, no solo urbano, possibilidades de situações monopolistas e práticas de especulação, inerentes à lógica mercantil.

Até a década de 1930, esse capital continua investindo fortemente em modalidades de moradia para alojar os setores sociais de baixa e média renda. Trata-se, portanto, de produção residencial baseada tão somente na busca de renda fundiária na forma de aluguel.

> *''Entre 1900 e 1920, foram construídos mais de 38 mil novos prédios, caindo a média de moradores por edifício de 11,59, em 1900, para 9,6, em 1930. Como cerca de 80% dos prédios eram alugados, esse surto de construções é forte indício da elevada rentabilidade do negócio de locação'' (BONDUKI, 1998, p. 45).*

O circuito imobiliário entra na história da urbanização e industrialização brasileiras substituindo funções que, em outras experiências e movimentos, são cobertas pelo mercado de capitais. O capital imobiliário assume, portanto, o papel principal de emissor de ativos financeiros (LESSA, 1985).

Bonduki (1998) demonstra que, em 1920, apenas 19,1%, e, em 1925, 23,8% dos prédios da cidade eram ocupados por proprietários [73] e pondera que os prédios ocupados pelos proprietários eram unifamiliares e os ocupados por inquilinos eram coletivos, podendo esse número ultrapassar 80% da população que vivia em moradias de aluguel, pois, à época, não existiam sistemas de financiamento de casas próprias.

O que embrionariamente caracterizava-se como capital imobiliário ainda estava bastante associado à propriedade fundiária urbana, o que começa a

73. Segundo Boletim do Departamento de Indústria e Comércio (BONDUKI, 1998, p. 43).

ganhar novo conteúdo com as transformações urbanas geradas pelas mudanças econômicas. A moradia como mercadoria passa a ser mercadoria-capital, circulando com a finalidade de proporcionar renda e passando a configurar um mercado urbano de terras. Relembrando os antecedentes da incorporação imobiliária nos países europeus, Ribeiro (1997) ressalta que essa produção - de partida - esteve subordinada ao processo de valorização do patrimônio fundiário e imobiliário.

> *''(...) o objeto de valorização não é o capital, mas a propriedade, o que ocorre pela aplicação de pequena soma de capital-dinheiro na compra do parque imobiliário existente para transformá-lo em habitações coletivas com a finalidade de obter o maior rendimento possível. Uma outra maneira que expressa esta forma de produção é quando um proprietário constrói em seu terreno um conjunto de alojamentos, geralmente com material precário e muitas vezes já usados, para explorá-lo como aluguel'' (RİBEİRO, 1997, p. 153).*

A transformação da moradia em mercadoria realiza-se, portanto, sob controle e valorização da propriedade e de um capital mercantil, na esfera da circulação, em busca de rápidos e seguros rendimentos, o que para Ribeiro (1997) é a gênese do capital imobiliário.

Estudo de Oliveira (2003) destaca que, entre 1875 e 1900, a maioria das famílias cujos inventários foram pesquisados era proprietária de algum bem imóvel, mesmo que fosse um terreno, um quartinho ou uma casinha em construção. Do total, 83,3% tinham bens de raiz correspondentes a 274 inventários.

> *''Na 25 de Março, nessa época, também morava e trabalhava o português José Bento Rodrigues, negociante com armazém de ''gêneros da terra'' no mercado municipal. Além do armazém, José Bento tinha também casas no Brás, da mesma forma que o espanhol José Fernandes de Castro. Eram três casas, todas na Rua D. Maria Domitila, só que duas delas eram cortiços. Uma tinha armazém de frente, entrada ao lado por um portão que dava acesso aos quatro quartos independentes forrados e assoalhados, e na outra o acesso aos nove cortiços também se fazia por um portão lateral. Ambas eram ''construções de terceira classe'' (OLİVEİRA, 2003, p. 62).*

Os inventários pesquisados também registravam que aplicar capital em imóveis era uma estratégia generalizada entre as pessoas, não apenas das que dispunham de capital excedente, implicando, muitas vezes, na tomada de empréstimos com essa finalidade, reiterando o que Oliveira (2003) demonstra: viver de renda era uma posição cobiçada naquela sociedade, mesmo nos setores intermediários, muito suscetíveis à instabilidade da conjuntura econômica. Outra contribuição para

a dinamização e ampliação do mercado imobiliário rentista do período foi a ampliação considerável das camadas médias com a chegada de imigrantes envolvidos em diversas atividades urbanas, sobretudo aquelas ligadas ao comércio.

> *''A casa que era feita para o aluguel já previa a necessidade do ganha pão caseiro, alternativo. Aparecem assim casas com forno para quitandas, o telheiro para montar oficina. Sem dúvida que o forno para quitandas podia ter uso caseiro, ademais também apareciam nos sobrados. Mas, diante do quadro da difícil inserção social, ter o forno para quitandas seria um atrativo para uma família de pequenos negociantes, ou uma família de um pequeno funcionário público, para obter um complemento na renda. E', em larga escala, eram construídas casas com sala de negócio na frente'' (OLİVEİRA, 2003, p. 66).*

No caso do Rio de Janeiro, nessa época, surgem os pequenos negociantes que associam o comércio ao negócio imobiliário. Essa pequena fração do capital mercantil explora renda de aluguel utilizando os mesmos mecanismos que aplica no comércio: a busca da acumulação de um excedente através do que poderíamos chamar de ''acumulação primitiva'' (RİBEİRO, 1997), construindo precárias habitações ao lado de seus estabelecimentos comerciais, e obrigando os inquilinos a comprarem suas mercadorias, muitas vezes com preços acima dos de outros locais.

Nesse período, efervesciam, no centro de São Paulo, planos e projetos de reformas, que pretendiam trazer a imagem de cidade do ideário europeu. O projeto para o Vale do Anhangabaú, por exemplo, foi muito discutido com os donos de edificações e terrenos do entorno, sempre sob a perspectiva da valorização que as obras trariam para suas propriedades. Observar os nomes dos proprietários de imóveis ligados a esses projetos de reforma para o centro evidencia que a cidade sempre esteve nas mãos da elite detentora do controle fundiário, político e econômico da cidade.

> *''O grupo era integrado por alguns dos maiores representantes da elite política e econômica paulistana, incluindo o indefectível Conde de Prates, Ramos de Azevedo, Plínio da Silva Prado (filho de Martinho Prado Júnior e sobrinho do prefeito Antônio Prado), José Paulino Nogueira (fazendeiro e chefe político da região entre Campinas e Limeira), José Martiniano Rodrigues Alves, Arnaldo Vieira de Carvalho (fundador da Escola de Medicina e consogro de Júlio Mesquita), Nicolau de Sousa Queirós (filho do barão de Sousa Queirós), Francisco Vicente de Azevedo (barão de Bocaina, irmão de Pedro Vicente*

> *de Azevedo, ex-presidente da província e da Câmara Municipal), Horácio Sabino (loteador da Vila América e um dos promotores da Companhia City) e Silvio de Campos (membro eminente do PRP)'' (CAMPOS, 2002, p. 115).*

A velha oligarquia paulista incorporou a mentalidade dos europeus em seus investimentos imobiliários: começaram lotear suas chácaras e comprar outras, ampliando o montante investido em bens de raiz – prédios e terrenos na capital – no contexto de extraordinário crescimento populacional da cidade, em que os lucros e a segurança desse mercado pareciam cada vez mais certos.

Essa expansão tem sido descrita como um grande movimento: o avanço de uma frente pioneira (MOMBEİG, 1952), resultante da força das lideranças empresariais da época. Cabe reforçar, ainda, que o parcelamento de uma gleba para fins de loteamento gera ativos financeiros cujos ganhos são de natureza eminentemente mercantis (LESSA, 1985).

> *''Em 1890, Eugênio de Lima iniciou o loteamento da Avenida Paulista e quadras adjacentes. No mesmo momento, iniciava-se a abertura do bairro de Higienópolis, que receberia, de início, a denominação de Boulevard Burchard, referência a um dos empresários responsáveis, Martim Burchard, sócio de Victor Nothman no empreendimento. Em 1891, D.ª Angélica de Barros iniciou a construção de sua residência e o loteamento de sua Chácara das Palmeiras. No mesmo ano, tinha início a construção da residência do Conselheiro Antônio Prado, na Chácara do Carvalho, sendo o loteamento do bairro pouco anterior. Dessa época foi também o início do loteamento do bairro de Vila Buarque. A antiga chácara do Marechal Arouche, posteriormente pertencendo ao Dr. Rego Freitas, foi vendida em 1886 para Rodolfo da Rocha Miranda e seu sócio, o engenheiro Manuel Buarque de Macedo, que promoveram a urbanização do bairro'' (HOMEM, 1980 apud REİS FİLHO, 2004, p. 165).*

Ainda que a indústria tenha sido a maior beneficiada pela transferência do capital cafeeiro, os investimentos nesse setor apresentavam limitações de várias ordens. O processo de industrialização era incipiente, frágil, instável e, às vezes, ameaçado por crises de superprodução, além de sofrer com a ausência de um mercado nacional integrado e com a concorrência estrangeira (CANO, 1979). No entanto, é nesse período que as fábricas começam a se instalar na Cidade de São Paulo,

cabendo destacar que os proprietários, em sua maioria, eram empresários de famílias tradicionais paulistas. Assim, a história da industrialização em São Paulo tem início entrelaçada com a história dessa classe dominante - fazendeiros, ricos comerciantes e empresários vindos da Europa - e com a propriedade privada da terra. Até hoje, lemos seus nomes em placas de ruas e edifícios históricos no centro da cidade. Assim, a cidade foi se expandindo e sendo produzida nos moldes tradicionais da produção capitalista do espaço, com a população trabalhadora da época vivendo de forma precária em casebres ou casas autoconstruídas.

3.1.4 Metrópole Industrial

A crise de 1929 traz o declínio da economia agrária tradicional, sobretudo a cafeeira, levando as diretrizes econômicas do período à diversificação da produção rural e a um esforço de industrialização como processo propulsor do desenvolvimento econômico. Esse período pode ser entendido em duas perspectivas distintas: do ponto de vista macroeconômico e do seu rebatimento nos investimentos imobiliários em questão. Até 1945, expandiram-se as empresas industriais criadas pelos imigrantes: valorizou-se a propriedade imobiliária, avolumou-se e consolidou-se o rentismo imobiliário como investimento seguro do capital excedente. Entre 1945 e 1960, ganharam importância os projetos oficiais de desenvolvimento industrial, com participação crescente de capitais internacionais. Esses investimentos voltaram-se para obras de grande porte, infraestrutura, transporte e geração de energia. A Lei do Inquilinato, de 1942, entrou em choque com a ampliação das rendas de aluguel e com o interesse dos proprietários, fazendo surgir, com mais força, a produção de casas próprias, vilas operárias e a abertura de loteamentos nas áreas em volta da cidade.

A industrialização começa a afirmar-se a partir da década de 1930, como grande força econômica no país, avançando em iniciativas endógenas e de fortalecimento do mercado interno, grande desenvolvimento das forças produtivas, crescimento do trabalho assalariado e modernização da sociedade, o que Caio Prado Jr (1990) conceitua como ''construção autônoma da nação''.

A cidade de São Paulo por ser o centro mais importante da industrialização do país, apresentou enorme crescimento demográfico. A população cresceu, na década de 1940, de 1,3 milhão para 2,2 milhões de habitantes (IBGE, 1940; 1950). Logo no início desse período, apesar da aparente substituição da elite agrária pela burguesia

industrial - ao contrário de uma ruptura, ambos se complementavam -, ''houve uma unidade entre o café e a indústria'' (SAMPAIO, 1981), o que trazia mais força para os grupos dominantes. Agricultura e indústria coincidiam, portanto, quanto à aplicação de seus excedentes: ambas optavam pelo investimento imobiliário, uma vez que ''nos períodos de inquietação e instabilidade'' esse tipo de aplicação seria ''reconhecidamente o mais seguro''. O incremento da inflação, durante a Segunda Guerra Mundial, reforçava essa tendência, atraindo grandes investimentos ao ramo dos bens imóveis (CAMPOS, 2002).

> *''A partir de 1937, as novas edificações ultrapassaram a marca de 1 milhão de metros quadrados de área construída por ano; em 1940, chegaram a 1,5 milhão. Tornavam-se proverbiais as celebrações da 'cidade que mais cresce no mundo' ao ritmo de 'um edifício por hora' (Na verdade, a média chegava a 5,6 edificações por hora, em 1940)'' (CAMPOS, 2002, p. 595).*

O fundador da Bolsa de Imóveis de São Paulo, Nelson Mendes Caldeira, um dos maiores ideólogos dessa visão expansionista por parte do setor imobiliário, afirma que ''um dos índices mais expressivos da vitalidade econômica de um país é o número de novas construções''. Nessa concepção, a visão da expansão imobiliária e desenvolvimento urbano tinha como motor o vigor econômico por meio da industrialização. Caldeira assinalava, ainda, a íntima correspondência entre a flutuação das atividades agrícolas e industriais e os investimentos imobiliários. No meio do ano, ''o movimento costuma aumentar devido [aos lucros] da safra algodoeira''; a queda nas inversões causada pela guerra havia sido compensada pelo recrudescimento do trabalho industrial (CAMPOS, 2002).

Além de canalizar o capital excedente da agricultura e indústria, o surto imobiliário vinha ao encontro dos interesses da crescente indústria de materiais de construção. Campos (2002) destaca os nomes de Roberto Simonsen, José Ermírio de Moraes e Alexandre Siciliano Junior, donos de construtoras e/ou fabricantes de materiais, além do de Francisco de Oliveira Passos, Presidente da Federação das Indústrias do Rio de Janeiro, e filho do prefeito Pereira Passos, também ligado à construção civil.

Desempenhar várias atividades em ramos diversos da economia era uma constante no período. Esses e outros nomes apareciam nos registros como capitalistas, comerciantes, negociantes e industriais, acrescidas essas atividades, muitas vezes, de cargos públicos, como deputado, senador e até presidente de província, sendo rara a menção a fazendeiro (SAMPAIO, 1981).

Eram diversas as opções habitacionais para aluguéis nesses espaços, mantendo rentabilidade alta para os investidores e assegurando a constante produção de moradias desse tipo: casas, apartamentos residenciais, pequenos cômodos de aluguel nos fundos de lotes, vilas, cortiços e conjunto de casas geminadas. Essa diversidade, segundo Bonduki (1998), dava margem a qualquer investidor que

quisesse entrar nesse tipo de negócio, independentemente do volume de capital de que dispusesse. O pequeno risco, a baixa complexidade na execução da atividade e, principalmente, o respaldo jurídico eram bastante atraentes.

> *''A interpretação consagrada do Código Civil era a de que o proprietário tem domínio absoluto sobre o imóvel objeto da locação. Poderá alugá-lo ou não, ainda que numerosas famílias fiquem em desabrigo (FARİA, 1963). O preço do aluguel podia ser fixado livremente e o locatário tinha de se sujeitar às condições acordadas, entre as quais o prazo determinado da locação, findo o qual o imóvel devia ser desocupado. No caso de locação por tempo indeterminado, o locador poderia notificar o locatário se não lhe conviesse mais continuar a locação. Predominavam, portanto, os princípios individualistas e o 'sentido absoluto da propriedade''(BONDUKİ, 1998, p. 211).*

LEİ DO İNQUİLİNATO – 1942

Getúlio Vargas, durante o Estado Novo, tomou uma série de medidas, em sentido populista e estratégico para o crescimento industrial do país, cabendo destacar a Lei do Inquilinato, em 1942, que teve grande impacto no setor habitacional, desestabilizando o consolidado mercado rentista de então. O congelamento de aluguéis, a partir de 1942, constitui uma das principais causas da transformação das formas de provisão de moradia no Brasil e em São Paulo, desestimulando a produção rentista e transferindo para o Estado e para os próprios trabalhadores o encargo de produzir suas casas.

> *''As diversas versões da Lei do Inquilinato, promulgadas entre 1942 e 1964, todas restringindo a livre negociação dos aluguéis, tiveram consequências tão amplas que modificaram por completo não só o relacionamento entre proprietários e inquilinos, como a própria produção de moradias para os segmentos de baixa e média renda'' (BONDUKİ, 1998, p. 210).*

A hipótese de Bonduki (1998) é de que, com o objetivo de concentrar recursos na montagem do parque industrial brasileiro, a Lei do Inquilinato veio para reduzir a atração que o setor imobiliário exercia sobre os investidores e capitalistas em geral e, ao mesmo tempo, reduzir ou eliminar um setor social não-produtivo que vivia basicamente de rendas.

A partir de 1945-46, o mercado imobiliário foi reorientado, por conta da baixa rentabilidade dos aluguéis e atraentes convites de aplicação de capital no setor industrial.

''Em novembro de 1943, quando os aluguéis estavam há dois anos congelados, o rendimento dos imóveis locados não atingia jamais 10% ao ano em relação ao preço de venda pedido. E, certamente, o preço de venda pedido por um imóvel alugado a valor antigo era mais baixo que o preço de um prédio em igual condição desocupado, o que mostra ser mais baixa ainda a rentabilidade efetiva do negócio'' (BONDUKİ, 1998, p. 243).

As edificações até então utilizadas para renda, começaram a ser vendidas na forma de condomínio. A incorporação de edifícios de apartamentos para venda teve um crescimento acelerado (RİBEİRO, 1997), até o período da Segunda Guerra, quando o ritmo cai de maneira acentuada, sobretudo devido à escassez de materiais de construção.

''Os dois processos – queda acentuada da rentabilidade na locação imobiliária devido a controles institucionais e grande incentivo à aplicação de capital em projetos industriais – são complementares, isto é, um constitui fonte alimentadora do outro. Por exemplo: dos 120 primeiros subscritores de São Paulo da Companhia de Cimento Portland Paraná, organizada em 1943, nada menos que 25 declaravam, como ´profissão´ serem proprietários'' (BONDUKİ, 1998, p. 244).

Nesse momento de baixa do setor, com a Lei do İnquilinato e seus decretos posteriores indo contra o direito absoluto de propriedade, com os preços dos aluguéis mais baixos, é importante perceber a chegada do Decreto de 1944, um tanto audacioso para a época, que dialoga com os instrumentos do Estatuto da Cidade no combate à ociosidade de imóveis.

''(...) o Decreto -Lei 6739/44 ''a ponto de obrigar os proprietários a alugar seus imóveis, muitas vezes adquiridos como reserva de valor, num momento de frenética especulação imobiliária'' estabelecendo entre outras medidas: ''proibia que casas, apartamentos ou lojas destinados à locação permanecessem desocupados por mais de 60 dias, quando houvesse interessados oferecendo como garantia de locação quantia equivalente a três meses de aluguel; autorizava os inquilinos a requerer à autoridade municipal, em qualquer momento, uma avaliação do imóvel, para efeito de redução do aluguel'' (BONDUKİ, 1998, p. 214).

É interessante a visão da Associação Comercial de São Paulo sobre o setor imobiliário como capital improdutivo, porque, mesmo com a Lei do Inquilinato, a propriedade imobiliária ainda atraía investidores, ainda que para deixar os imóveis ociosos, como reserva de valor (BONDUKI, 1998). A concentração do potencial de investimento brasileiro na construção de edifícios, durante a guerra, foi considerada por muitos como irracional do ponto de vista do desenvolvimento econômico equilibrado do país.

> *"Somas avultadas de capital são imobilizadas em prédios ou terrenos, quando poderiam desempenhar um papel muito mais benéfico ao nosso desenvolvimento econômico se empregadas na extração de nossas riquezas naturais, na industrialização, no melhoramento dos transportes, no comércio" (ASSOCIAÇÃO COMERCIAL, 1934 b:18 apud BONDUKI, 1998, p. 252).*

Desse período, também é importante entender o rebatimento dessas medidas no contexto de intensificação da grave crise de moradias, nas periferias da cidade, em autoempreedimentos, favelas e loteamentos precários. Como alternativa, nas periferias urbanas, durante o período de industrialização, sobretudo a partir de 1930, a autoconstrução em favelas e loteamentos ilegais tornaram-se prioridade para a habitação dos trabalhadores e da população pobre de um modo geral (MARICATO, 2001).

É essa "urbanização dos baixos salários", definida por Maricato (2001), que marca o desenvolvimento, nesse período, de intensa urbanização. A contradição centro-periferia fica explícita quando a área central da cidade, chamada, então, de "cidade", é o reflexo do encanto e do ar europeu em São Paulo, com restaurantes, cinemas, supermercados de luxo, lojas de departamentos, casas de chá, onde as pessoas de alta e média renda circulavam de paletó e gravata.

Em síntese, esta seção apresentou breve panorama histórico sobre a questão fundiária e as classes dominantes a quem pertencia e pertence esse patrimônio imobiliário, sobretudo do centro da cidade de São Paulo. Essa contextualização ganha outra dimensão quando se entende que, no Brasil, as coalizões em torno, sobretudo, da propriedade da terra, foram construídas ao longo de um processo histórico.

3.2. O circuito imobiliário como frente de expansão do capital mercantil

> *"Sem equacionar o problema dos capitais excedentes da economia e colocar sob uma nova disciplina o processo de passagem desses recursos para novas frentes de valorização, não se controlará o circuito imobiliário sem domar o monstro, e o problema metropolitano e o problema social que a metropolização desordenada cria, persistirão" (LESSA, 1985, p. 216).*

Como visto na seção anterior, o setor privado sempre ocupou papel importante na produção e reprodução do ambiente construído. No caso específico de São Paulo, as elites locais, representadas por comerciantes urbanos, fazendeiros do café, industriais, representantes da Coroa Portuguesa e instituições religiosas, caracterizadas por Lessa (1985) como o grande capital privado nacional, têm suas raízes nos períodos precedentes ao desenvolvimento industrial, concentrados no complexo exportador que dinamizava a economia brasileira. Essa burguesia, como já advertiu Caio Prado Jr (1976), carrega fortes traços da nossa história econômico-mercantil, escravista e colonial.

A questão central e determinante, como define Lessa (1985), é que

> *''os setores que permanecem sob o comando do capital privado nacional têm uma característica importante, neles sistematicamente a fracção do excedente geral da economia de que se apropriam supera as possibilidades de transformação em novo capital dentro do [próprio] setor'' (LESSA, 1985, p. 215).*

É justamente esse capital que é investido no setor imobiliário, por meio da compra de imóveis ou construção de prédios para renda de aluguel, como ativos financeiros. A característica desses investimentos tem caráter estritamente rentista, de perfil conservador, uma vez que esse tipo de aplicação sempre foi considerada segura, com baixa possibilidade de riscos e bastante lucrativa.

Os fazendeiros do café sofriam com a lucratividade irregular de suas atividades, característica do setor exportador, devida a oscilações do preço do produto no mercado mundial, variações das taxas de câmbio e variações meteorológicas que afetam as safras. Assim também os industriais eram submetidos à política cambial, monetária e fiscal e à concorrência com produtos estrangeiros (SAMPAİO, 1981).

> *''Qualquer pessoa que tenha manuseado séries históricas de preços das terras urbanas e rurais na América Latina conhece o fenômeno de uma evolução que supera a taxa de inflação e não mantém relação com eventuais aluguéis ou rendas. Observando os capitalismos associados mais avançados, é possível registrar o alto nível de criatividade das formas especulativas'' (LESSA e DAİN, 1983, p. 9).*

Entende-se, então, o circuito imobiliário como uma frente próspera de expansão do complexo mercantil hegemonicamente nacional, de grupos específicos de capital, antes mesmo do processo de integração ao mercado internacional (LESSA, 1985).

Ao contrário do que se poderia supor, com a emergência do capital industrial, a hegemonia do capital mercantil não foi desestabilizada, pois, enquanto ''capitalismo associado'', há um acordo implícito na divisão das frentes de valorização, o que se constituiu como a ''sagrada aliança'', um pacto entre o capital nacional e o internacional, gerido pelo Estado (LESSA e DAİN, 1983).

> *''A permissividade com os movimentos especulativos, a obliqüidade patrimonialista, a hipervalorização dos prédios urbanos e rurais, as inflações seculares, etc. são manifestações tão arraigadas e universais na América Latina que suspeitamos estarem vinculadas ao pacto básico. Não temos a mais remota pretensão, nem capacidade de estabelecer as mediações requeridas para a fundamentação da interligação'' (LESSA e DAİN, 1983, p. 9).*

A pesquisa, realizada por Ventura Neto (2017), sobre as elites paraenses, donas de indústrias de alcance regional, afetadas pela integração do mercado nacional, demonstra que, em Belém-PA, os proprietários de indústrias ainda mantinham práticas mercantis - sob a roupagem de indústria e conglomerado de empresas diversas - promovendo lucros na esfera da circulação.

> *''(...) identificamos o caso do industrial que possuía, junto com os irmãos, um conglomerado empresarial composto por banco regional, fábrica de cimento, fábrica de azulejos, empresa de importação e exportação de alimentos e outros gêneros, além, é claro, de uma construtora e incorporadora que atuava na cidade de Manaus. Apesar disso, mantinha práticas mercantis que promoviam o lucro na esfera da circulação, nesse caso por meio de trapaças no transporte por cabotagem e na distribuição de mercadorias para pequenos e médios estabelecimentos no interior do estado'' (FIX e VENTURA NETO, 2021, p.314).*

O capital imobiliário cria uma frente de valorização fictícia e uma órbita específica de acumulação e valorização. Nessa atividade, a burguesia nacional obtém seus principais lucros, pela esfera da circulação - por meio da compra, venda e locação dos imóveis - que assume outro patamar quando entra na esfera da produção, no comando da transformação material dos prédios (FIX e PAULANI, 2019), tornando-se, a um só tempo, a determinante principal da valorização desse capital e da máquina produtiva de empregos da cidade.

Ainda na situação ocorrida em Belém-PA, as frações locais do capital mercantil agregam para si o caráter comercial e também financeiro do circuito imobiliário, representando:

> *''a conexão entre o faturamento do grupo aos ganhos possíveis pela circulação do capital portador de juros por meio do circuito imobiliário. Uma condição que cria no interior da mesma unidade empresarial dois circuitos de valorização do capital distintos, mas organicamente articulados'' (VENTURA NETO, 2017, p. 138)*

Destaca-se o capital imobiliário aplicado na produção de moradias para aluguel que, no âmbito desta pesquisa, entende-se por produção rentista imobiliária, uma vez que o investimento de capital tinha um objetivo de obter renda mensal. Na linha do que Ribeiro (1997) coloca:

> *''aluguel é uma espécie de juros calculados sobre um capital empregado – material, força de trabalho e propriedade fundiária -, o que nos conduz a denominá-lo de renda imobiliária''. Essa produção era realizada pelo investidor que ''compra o terreno e contrata um empreiteiro, a quem encomenda a construção de um conjunto de moradias. Praticamente, inexiste lucro na construção na medida em que ela é paga pelo preço da força de trabalho empregada'' (RİBEİRO 1997, p. 209 apud BONDUKİ, 1998).*

O capital mercantil metamorfoseia-se, apresentando, além das antigas e arcaicas formas, outras, travestido de industrial, bancário, financeiro (CANO, 2011), classificados, grosso modo, como ''capitalistas'' ou burguesia, que mantém estrutura ambígua e ampla de ativos, constroem prédios, comercializam terrenos, possuem comércio de materiais de construção, serrarias, olarias etc.

A discussão sobre esses atores, nesta pesquisa, tem por objetivo destacar a centralidade que ocuparam na transformação do ambiente construído da região central da cidade e como, hoje, seu patrimônio imobiliário encontra-se ocioso, gerando um entrave no mercado de terras na região. A retenção de imóveis por esses proprietários impacta e determina a (re) produção do ambiente construído nesse espaço. Se a análise permite observar uma máquina de coalizões urbanas no centro de São Paulo, ela certamente está fundamentada no capital mercantil.

Ainda hoje, o capital mercantil, em plena atividade no centro de São Paulo, apresenta forte configuração atrelada ao comércio varejista que, mesmo no contexto de grandes transformações ocorridas no território da região central, a atividade permanece presente e cada vez mais especializada, tanto pelo setor dentro desse comércio, quanto nas subáreas da região, onde se encontra o que, em última instância, sustenta a vitalidade econômica da área central.

O comércio especializado da região é referência não só no contexto metropolitano, como no país, como as lojas de eletrônicos na Rua Santa Ifigênia, a Zona Cerealista e o Mercado Municipal, como referências no setor de armazém e cereais, o comércio de ferragens e ferramentas na Rua Florêncio de Abreu, o setor de confecção no Brás, as lojas de produtos orientais na Liberdade, o tradicional comércio de armarinhos, bijuterias e tecidos na Rua 25 de Março. Além disso, todas as subáreas do centro têm um dinamismo comercial muito forte, ainda que não seja comércio especializado, mas aqueles voltados sobretudo aos setores populares.

O complexo mercantil tradicional, na vertente do comércio, vem se transformando ao longo do tempo na região: é crescente o número de galerias comerciais ou inaugurados, como o Shopping 25 de março, Shopping Mundo Oriental, Shopping Porto Geral, Galeria Pagé, entre outros, na região da Rua 25 de Março.

> *"(...) temos a transformação do antigo em formas modernizadas: o antigo atacadista que cede lugar à moderna rede varejista, ao Supermercado, ao Shopping ou se transforma no pequeno banco local, na empresa de transportes, no hotel etc. Essas novas roupagens são, em geral, ocupadas e geridas por seus descendentes, os filhos das tradicionais famílias da região" (CANO, 2011, p. 183).*

O Shopping Porto Geral, por exemplo, da Família Khouri, apresentada no capítulo anterior, é administrada pelo herdeiro da família. Reportagem da Revista IstoÉ Dinheiro, com título "Árabes Unidos", registra a inauguração da loja [74], o que demonstra que, de fato, a presença de imigrantes sírios, libaneses e armênios na região é marcante.

74. Fonte: https://www.istoedinheiro.com.br/noticias/negocios/20031015/arabes-unidos/21152. Acesso em: 26 ago. 2020.

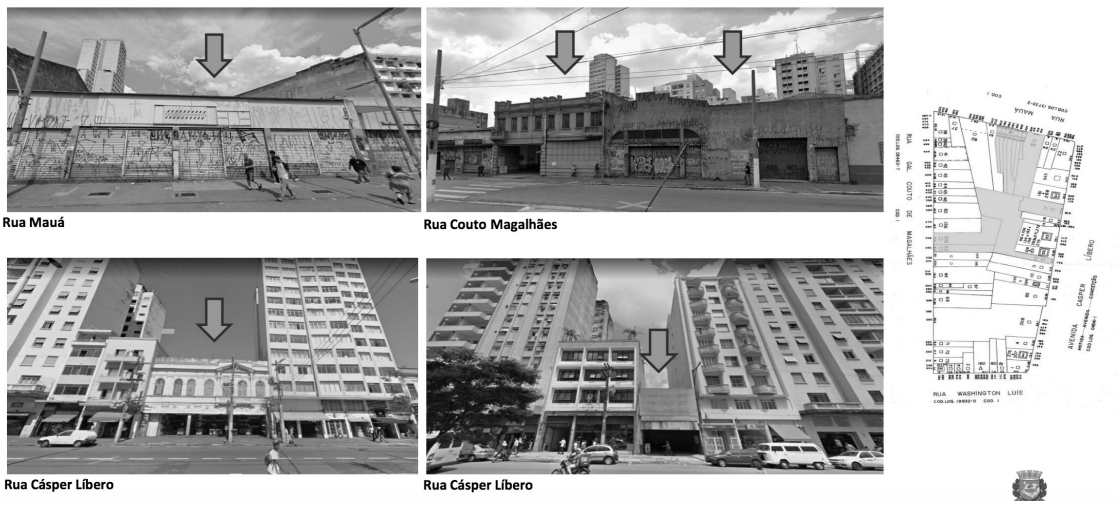


Figura 4. Localização do Complexo de comércio, escritórios e hotel no bairro da Luz.

Fonte: PMSP/SP-Urbanismo, 2020.

Um projeto de intervenção recente, de iniciativa de empreendedores ligados ao comércio da região, submetido à aprovação da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro [75] é o de um complexo de centro de compras, escritórios, hotel e edifício garagem, em frente à estação da Luz (CPTM), na Rua Mauá e Avenida Cásper Líbero, com total de quase 50 mil metros quadrados de área construída, conforme ilustra figura 4. O projeto tem como proponente a empresa *Brakers Participações Ltda*, ligada às redes varejistas de calçados *Clovis Calçados* e *Global Shoes*, empresa familiar de descendentes armênios, tradicional na região.

75. Apresentado como pauta da 170.ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva, em 31 ago. 2020.

A apropriação do território do centro de São Paulo também abrange questões de cunho étnico-raciais, advindas das imigrações de caráter urbano, alertando para uma outra chave de análise. A história da Rua 25 de Março está intimamente ligada à história do comércio na região e aos imigrantes sírios e libaneses ali instalados. A origem da rua está vinculada à retificação do Rio Tamanduateí, ainda em 1849. Antigamente, as ruas eram tomadas pelas águas do Rio, e as mercadorias que chegavam do Porto de Santos eram desembarcadas no Porto Geral, nome dado à famosa ladeira.

A imigração dos árabes para o Brasil teve início no final do século XİX, mas intensificou-se, sobretudo, no início do século XX. Na capital, esteve concentrada na região central, especialmente na Rua 25 de Março - conhecida até os anos 80 como ‘‘Rua dos Árabes’’ - e seu entorno nas ruas Niazi Chohfi, Comendador Abdo Schahin, Comendador Afonso Kherlakian e Cavalheiro Basílio Jafet.

76. Nas décadas seguintes e com a evolução da industrialização na cidade, os sírios e libaneses também tiveram notória participação em atividades industriais e outros setores econômicos.

Esses imigrantes que não foram para as fazendas de café, mas inseriram-se economicamente no setor comercial [76], com atividades de mascates – aqueles que percorrem as ruas vendendo tecidos, joias, quinquilharias entre outros – de comércio popular e varejista, ligado ao setor de armarinhos, tecidos e confecções, conhecidos

até hoje pelo ''tino comercial''. Exemplo disso são as tradicionais lojas de descendentes sírios e libaneses na região, *Loja Niazi Chohfi*, inaugurada em 1933, *Loja Doural*, do imigrante sírio Assad Abdalla, inaugurada em 1895, *Depósito de Meias São Jorge*, de 1956, da família libanesa Dib, entre outras.

A diáspora armênia - no contexto dos conflitos com os turcos do Império Otomano, no começo do século XX - também foi significativa em São Paulo. Os armênios imigraram para o Brasil e estabeleceram-se no centro de São Paulo, dividindo espaço com os sírios e libaneses e desenvolvendo também atividades de mascates.

Especializaram-se no ramo de calçados, habilidade trazida do manuseio do couro no Império Otomano, em suas atividades como artesãos, tendo ficado conhecidos como ''armênios sapateiros''. Em 1967, o Sindicato de Indústrias de Calçados no Estado de São Paulo estimava que 60% da produção de calçados estivesse sob controle dos armênios [77].

Embora a atividade com calçados tenha sido a principal ocupação dos armênios chegados ao Brasil, muitos membros da comunidade desenvolviam atividades de outros setores do comércio, como tecidos, vestuários, armarinhos e outras. Um exemplo de destaque é o armênio oriundo de Alepo, na Síria, Rizkallah Jorge Tahan, que se especializou no ramo de fundição de cobre e, em 1898, fundou a ''Casa da Boia'', localizada na Rua Florêncio de Abreu, o primeiro comércio do ramo na cidade. Inicialmente fabricava peças em cobre e, depois, passou a fabricar canos, conexões, torneiras e boias de caixas d'água. Já nas décadas de 20 e 30, bastante capitalizado, construiu seis grandes empreendimentos no centro de São Paulo [78] e, a partir daí, além da sua atividade principal como comerciante, obtinha renda do aluguel desses edifícios.

Dentre os proprietários de imóveis ociosos listados no estudo de caso dessa pesquisa, 20% são imigrantes sírios, libaneses e armênios, somando mais de R$ 126 milhões de reais em doze imóveis da lista. A citar, de origem libanesa: **Afif Dahas Obeid**, das lojas *Comercial de Ferramentas Brinco de Ouro Ltda* e *Comercial Morumbi de Ferragens e Ferramentas Ltda;* **Antônio Carlos Kalim**, da empresa Lingerie City; **NSA Investimentos Ltda**, de Nasser Saleh Aboultaif, proprietário da *Loja Megaeletrônicos* no Paraguai; **DMSJ Administração e Participações Ltda**, da Loja *Depósito de Meias São Jorge,* da Família Dib; a **LP Administradora de Bens Ltda**, da Família Fares, da rede de *Lojas Marabraz*; e a **Porto 25 Administração, Empreendimentos e Participações Ltda**, pertencente à Família Khouri. De origem armênia: espólio de **Marisa Bambokian**, da *Indústria de Calçados Bambokian Ltda;* os **Burmaian**, do *Banco Sofisa S.A.* e da rede de lojas World Tennis e a empresa **Padjian Administração, Empreendimentos e Participações Ltda**, da loja de calçados *Babuch*.

Para além das questões de cunho étnico, o capital em torno da retenção de imóveis no centro apoia-se em organizações familiares empresariais do setor mercantil. Essa configuração em que a origem das empresas está vinculada a famílias é bastante comum, mesmo em países de capitalismo central.

78. Os edifícios Palacete São Jorge, Palacete Paraíso e 1928 Palacete Aleppo, na Rua Carlos de Souza Nazaré; um prédio no número 92,93, 157 na Rua Florêncio de Abreu; um prédio, no número 1003, da Rua 25 de Março (GERAISSATI, 2013).

77. Fonte: Revista ARMÊNIA. São Paulo: outubro de 1967, ano I, n.° 3, p. 24.

Especificamente no Brasil, a tradição marcada pela herança escravista-mercantil-exportadora, traz particularidades, principalmente, considerando-se o traço de cordialidade como base das relações sociais estabelecidas. É a transferência da esfera do público - aqui não se referindo ao Estado, mas às relações sociais públicas, no caso, as empresas -, a partir de dinâmicas que são marcadas pelo patriarcalismo, pelas relações familiares e pessoais inseridas no contexto de uma sociedade patrimonialista, que permite à família administrar os patrimônios pessoal e da empresa como se fossem únicos e privados.

A família - entendida como ''família nuclear patriarcal'' enquanto forma dominante dessa instituição - é geradora de tensões e contradições de diversos tipos. A interação família-empresa-herança ganha ainda outra dimensão na complexidade de questões envolvidas, que a próxima seção irá tratar. Para Bourdieu (2000), a família representa um instrumento de acumulação e transferência de diferentes tipos de capital, sendo ela o sujeito principal das estratégias de reprodução. As famílias podem estar fortemente integradas não apenas pela

> *''(...) afinidade dos habitus, mas também pela solidariedade dos interesses, isto é, tanto pelo capital quanto para o capital, o capital econômico, evidentemente, mas também o capital simbólico (o nome) e, sobretudo, talvez, o capital social (que sabemos ser a condição e o efeito de uma gestão bem-sucedida do capital coletivo dos membros da unidade doméstica). Nas corporações, por exemplo, a família tem um papel considerável, não apenas na transmissão, mas também na gestão do patrimônio econômico, especialmente através das ligações de negócios que são também, com freqüência, ligações familiares'' (BOURDİEU, 2000, p.133).*

Não cabe a esta pesquisa aprofundar esse debate teórico, cujo campo de estudo envolve diferentes disciplinas, mas pode ser mais bem compreendido pela sociologia e pela administração de empresas [79]. O que cabe aqui é enfatizar o rebatimento disso na propriedade de imóveis, sobretudo na retenção ociosa deles. Essas organizações familiares sempre tiveram na propriedade da terra e nos edifícios comerciais para renda de aluguel um investimento seguro e de caráter conservador, tendo deixado esse legado de patrimônio imobiliário para as novas gerações. Há ainda uma característica dessas organizações familiares, constatada em pesquisa, que se refere à discrição e à personalidade reservada delas, que também revelam o caráter conservador de atuação de suas empresas.

79. Ver Boudieau, 1996; 2010.

> *''MARABRAZ é um dos maiores e mais misteriosos grupos varejistas do país. Isto porque a família Fares odeia holofotes, mídia e raramente se deixa fotografar''* [80].

80. Fonte: http://marcas-e-empresas.hi7.co/marabraz-5564304b-95b2c.html Acesso em: 20 ago. 2020.

> *''Tampouco desconfiava que o sucesso empresarial levaria a uma disputa judicial entre seus descendentes, que ameaça a reservada imagem que a família sempre tentou cultivar....''* [81].

81. Fonte: https://www.bbc.com/portuguese/brasil-43052369 Acesso em: 20 ago. 2020.

> *''Se de um lado o foco dos negócios eram as classes mais baixas, de outro a família não deixava de cultuar uma aura de mistério sobre seu cotidiano. Os Fares não costumavam conceder entrevistas e escolhiam cuidadosamente suas aparições na mídia: uma delas, o casamento da neta de Abdul, Sumaya Fares, foi uma festa luxuosa para mais de mil convidados na qual a noiva ostentava uma tiara de diamantes. A pouca visibilidade levou muitos clientes a supor que os donos da Marabraz eram Zezé e Luciano''* [82].

82. Fonte: https://www.bbc.com/portuguese/brasil-43052369 Acesso em: 20 ago. 2020.

> *''Savoy é a discreta dona de São Paulo (...) A reportagem se deparou com o hermetismo da família Salomone, dona da empresa, tida no mercado como discreta e avessa a entrevistas''* [83].

83. Fonte: https://www1.folha.uol.com.br/fsp/mercado/me2702201109.htm#:~:text=Folha%20de%20S.,%22%20%2D%2027%2F02%2F2011&text=Ao%20percorrer%20o%20centro%20de,-que%20tem%20um%20portf%C3%B3lio%20gigantesco. Acesso em: 20 ago. 2020.

Assim sendo, esta seção buscou discutir a expansão do capital mercantil na órbita do circuito imobiliário como chave explicativa para entender a origem do capital investido em imóveis – terrenos e prédios – no centro de São Paulo. Essa herança do capital mercantil, hoje na mão de seus sucessores, traz à tona a complexidade que ajuda a explicar os entraves no mercado de terras na região.

3.3. Complexidades na gestão do patrimônio de herança

O centro de São Paulo, por ser a região mais antiga da capital, carrega a particularidade de um patrimônio imobiliário antigo, construído por várias gerações. A árvore genealógica dessas famílias, como é natural, foi crescendo, resultando em muitos herdeiros na partilha dos inventários.

A transferência de um patrimônio para herdeiros geralmente ocorre de modo turbulento e conflituoso, pois, embora objetivamente envolva questões de natureza material, a sucessão da propriedade de um bem imóvel carrega traços imateriais e subjetivos, como afetos, rivalidades e sentimentos de várias ordens. As brigas entre os herdeiros são comuns e muitas vezes impactam na solução a ser dada para o imóvel herdado. Há, então, uma questão geracional que precisa ser entendida.

A comercialização de imóveis cujos proprietários são herdeiros exige o consenso de todos: se um deles discorda do valor, do formato da venda ou de outra questão, a venda não se efetiva. Todos os incorporadores imobiliários e os corretores de imóveis entrevistados relataram ser esse um problema central dos imóveis ociosos, especialmente na região central, a mais antiga da cidade.

''a maioria dos terrenos que a gente comprou são terrenos de famílias, que já estão na terceira geração, quarta geração. Esse terreno era do tataravô e muitos deles [dos terrenos] hoje já estão na mão de 10, 15, 20 pessoas'' (Eduardo Pompeu, diretor de Incorporação da Setin Incorporadora, informação verbal concedida à autora em 11 mar. 2020).

''(...) tem um prédio na Estação da Luz, fiz o levantamento de quem são os donos, são 3 irmãos. O prédio está há mais de 2 anos vazio. Eles têm outros imóveis, porque deixam o prédio inteirinho vazio? Eu fiz contato com uma das proprietárias, ela simplesmente falou ''ah, tenta por outro caminho, porque eu nem quero tratar sobre esse assunto''. Porque eles não têm um bom relacionamento, acaba gerando um conflito entre eles e largam. A maioria dos casos que eu vejo que o imóvel está vazio, é que a família não se entende. Não pode nem reformar, porque eles não se falam'' (Shirley Bricio de Morais, corretora de imóveis no centro, informação verbal concedida à autora em 30 mar. 2020).

''Tem um caso clássico, de um terreno que a gente negociou, perto da Rua da Glória, tinha um irmão que explorava um estacionamento que ficava no imóvel, e tinha duas irmãs precisando de dinheiro, aceitaram a nossa proposta, mas esse irmão não queria vender. Elas entraram com uma ação contra ele, destituição de condomínio, só que isso leva anos'' (Eduardo Pompeu, diretor de Incorporação da Setin Incorporadora, informação verbal concedida à autora em 11 mar.2020).

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

> *''apesar de ser parente, cada um quer viver sua vida, uns têm mais necessidade do dinheiro, outros não, e chegam num consenso que a melhor coisa é vender, cada um pega sua parte e segue a vida e aí acaba vendendo por uma condição que é mais abaixo do que tem pedido na região'' (Luiz Alberto Navarro Marcondes, corretor de imóveis, informação verbal concedida à autora em 01 abr. 2020).*

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

Quando filhos e herdeiros não têm a ''vocação'' dos patriarcas e escolhem caminho profissional autônomo e diverso, essa problemática pode ser ainda maior, já que suas atividades econômicas não estão atreladas aos imóveis, ou ainda que trabalhe no setor imobiliário, como é o caso, por exemplo, de Otávio Zarvos.

Administrador de empresas, sócio fundador da incorporadora *Ídea!Zarvos*, Otávio é herdeiro da família Zarvos. Seu avô, Nicolas Zarvos, imigrante grego, começou trabalhando, no Brasil, como mascate e fez fortuna vendendo *commodities* de café e algodão. O pai, Tito Zarvos, foi dono da Zarvos Engenharia, construtora voltada para habitações populares, além de outros imóveis, como o Edifício Zarvos, localizado na esquina da Rua da Consolação e Avenida São Luís, no centro de São Paulo.

A primeira abordagem da Setin, para a compra desse terreno, foi à Otávio Zarvos. A empresa considerou que, pertencendo ao ramo imobiliário, possivelmente esse herdeiro teria interesse na incorporação de empreendimentos nesses três terrenos,

cuja localização é extremamente valorizada na região central. Entretanto, é importante saber que a área de atuação da Idea!Zarvos é o bairro Vila Madalena e a Zona Oeste como um todo, em empreendimentos residenciais de alto padrão. De qualquer forma, a resposta do herdeiro é emblemática: *''é um negócio que envolve meus primos, irmãos, eu não trato [esses terrenos] como ativo imobiliário, eu trato como um terreno da família que está alugado e dando um rendimento e recebendo alguma proposta a gente vende''* [84].

Observa-se o distanciamento desse legado imobiliário de propriedade da família como uma possibilidade de maximização da rentabilidade dos negócios. Mesmo pertencendo ao setor imobiliário, o que permitiria supor maior engajamento e percepção com relação à rentabilização da terra e, em última instância, sua maior exploração, o herdeiro trata do imóvel apenas para renda de aluguel, em atividades de estacionamentos rotativos.

O estudo de Luiz Kohara corrobora essa percepção, pois como relata em suas pesquisas sobre os cortiços da área central (KOHARA, 1999; 2009, entre outras) e a partir do contato com proprietários de cortiços, a maior parte deles permanecem distantes da gestão da propriedade, muitos sequer sabendo que o imóvel estava sendo locado para cortiços. Geralmente delegam a administração a um gestor, que assume a autonomia para conduzir a locação, e apenas se preocupam com o recebimento mensal do aluguel. O Programa Morar no Centro, implementado durante a gestão Marta Suplicy, tinha como um dos eixos a atuação em cortiços da área central: técnicos e gestores tiveram contato com os proprietários para desapropriar o imóvel ou desenvolver algum programa conjunto. No entanto, em muitos casos, quando a negociação avançava para a assinatura de contrato, apareciam problemas com os herdeiros, como discórdias entre eles ou não localização de algum, o que resultava na não concretização da ação [85].

Sendo assim, os cortiços, bastante comuns no centro, aparecem como uma expressão desse legado imobiliário que os herdeiros não conseguem vender e de certa forma ''se desfazer'', por motivos de desentendimentos de âmbito pessoal e emocional. É o ''interesse desinteressado'' dos sucessores, nos termos de Bourdieu (2000), para explicar a contradição entre o interesse como um princípio imbuído de intenção de

84. Eduardo Pompeu, diretor de incorporação da Setin Incorporadora Ltda, informação verbal concedida à autora em 11 mar. 2020.

85. Luiz Kohara, colaborador do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, em Informação verbal concedida à autora em 02 fev. 2021.

prosseguimento dos trâmites sucessórios, envolvendo a partilha dos bens e o jogo envolvido nas disputas familiares, em que os agentes se colocam de modo desinteressado, não vendo como prioridade a solução da questão de âmbito material.

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

A empresa *Padjian Administração, Empreendimentos e Participações Ltda*, por exemplo, esteve em uma disputa judicial em que um dos irmãos entrou com ação para comprovar grupo econômico familiar entre sua empresa e a dos irmãos. Na decisão da ação, o juiz descreve *"não é incomum a ausência de afinidade e de relacionamento entre irmãos, verificando-se, aliás, até mesmo inimizade em alguns casos, principalmente quando há gestão de empresas e negócios lucrativos envolvidos"* [86]. A empresa é dona da tradicional rede de calçados Babuch.

Outra situação encontrada nos estudos de caso é a da familia Bambokian, que entrou em disputa judicial sobre a propriedade de seus bens. Com a morte de um dos irmãos herdeiros, Kevork Bombokian, o outro irmão, Siragan Bambokian, registrou em cartório, em seu nome, a metade dos bens pertencentes ao irmão, tornando-se proprietário de todos os imóveis da família. Por decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo, a esposa de Siragan, já falecido, deverá devolver ao cunhado, o valor de 10 anos de aluguéis recebidos dos imóveis herdados. A dívida chega a R$ 12 milhões de reais [87].

Assim, as relações familiares no âmbito das empresas são assunto delicado, constituindo-se em uma problemática a ser resolvida, sobretudo quando há patrimônio herdado. Para tanto, muitas famílias constituem empresas cuja atividade principal é a administração de bens imóveis próprios, a fim de profissionalizar sua gestão, fazendo os contatos necessários entre si para tratar questões relativas ao patrimônio, por meio da figura do administrador, advogado ou procurador.

86. Processo n.º 1000533-04.2016.5.02.0000 do TRT-2 Consultado em: https://www.jusbrasil.com.br. Acesso em: 22 set. 2020.

87. Fonte: https://www.conjur.com.br/2005-mar-04/espolio_reaver_imoveis_justica. Acesso em: 19 ago. 2020.

Com o levantamento de dados na plataforma Geosampa, verifica-se que muitas empresas imobiliárias aparecem como proprietárias de imóveis no centro, levando a entender, num primeiro momento, serem do ramo imobiliário - compra, venda e locação de imóveis. No entanto, uma observação mais minuciosa mostra que, na verdade, não operam esses ativos e não atuam como imobiliária, funcionando exclusivamente na resolução de questões relativas a imóveis da família.

O mercado de atuação em atividades de ''governança corporativa'' vem se especializando em gestão e mediação de conflitos familiares para o aprimoramento da governança dos negócios familiares. Por exemplo, a empresa *F. Curado Governança e Sucessão* tem como lema ''equacionar famílias e seus negócios'', e seus eixos de atuação são governança familiar, societária e corporativa e sucessão de herdeiros. O modelo de atuação da empresa busca equacionar questões familiares que envolvem conflitos em uma gestão empresarial.

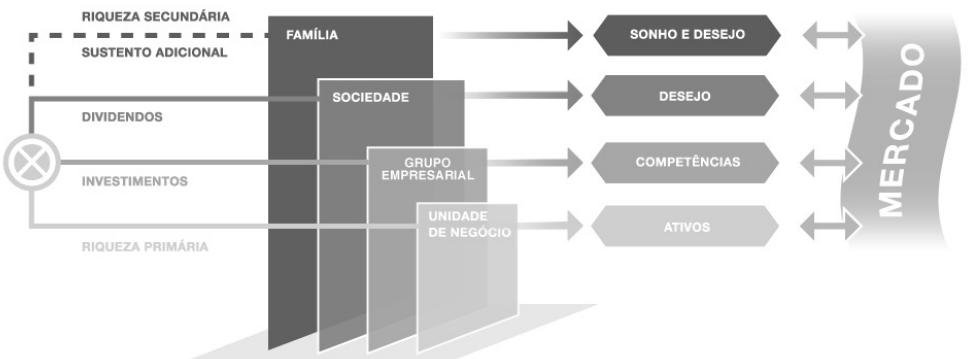


Figura 5. Abordagem e Metodologia da empresa F. Curado Governança e Sucessão.

Fonte: fcurado.com.br. Acesso em: 09 set. 2021.

Outro exemplo é a empresa *Urban Systems*, de consultoria em negócios imobiliários, que tem um eixo de atuação específico em desenvolvimento de patrimônio imobiliário para empresas ou famílias que não sabem o que fazer com seus imóveis ou de que forma podem capitalizar-se com eles. A família ou empresa apresenta os imóveis para a Urban Systems, para que desenvolva um diagnóstico - ''estudo vocacional'' - a partir da avaliação do patrimônio, segmentando os que têm boa performance, os que podem ser liquidados e os que têm maior potencial de retorno e nos quais se pode desenvolver um empreendimento imobiliário. A própria empresa também realiza a incorporação do empreendimento.

A empresa conta, em sua carteira de clientes, com empresas como as Lojas Pernambucanas, com mais de 200 imóveis próprios e mais outros 200 imóveis alugados, em que realizou estudo de otimização e gestão desses ativos imobiliários. Esses estudos possibilitaram às Pernambucanas desenvolver empreendimentos em que, no térreo do edifício instala-se uma loja da rede, enquanto nos pavimentos superiores instalam-se unidades de escritórios ou apartamentos residenciais.

A visão do diretor da área de patrimônio da empresa, João Bosco, sobre proprietários de patrimônio é a de que muitos deles não têm ''cabeça de empresário'', *''senta em cima do patrimônio e acha que tudo vai cair no colo dele''*. Em casos de herdeiros, muitas vezes não demonstram interesse em desenvolver algum negócio e nem tem muito dinheiro, preferindo esperar algo acontecer, em última instância, a Prefeitura desapropriar o imóvel [88].

88. João Bosco, diretor de patrimônio da Urban Systems, em Informação verbal concedida à autora em 03 set. 2020.

Logan e Molotch (1987) classificam os agentes econômicos envolvidos na produção imobiliária do espaço urbano em três tipologias. O primeiro e o que chama mais atenção, é o empreendedor acidental - ''*serendipitous entrepreneurs*'': rentista acidental ou ocasional, que adquiriu o imóvel ou recebeu por herança, tornando-se, em verdade, ''cobradores de renda'' ou herdeiros passivos.

> *''Assim, eles obtêm retornos de um produto que não é ''fabricado'' por ninguém e nem são controlados por seus próprios esforços. Ou, ainda, o imóvel pode ter sido adquirido para um propósito (por exemplo, agricultura), mas foi considerado mais valioso quando vendido ou alugado para outros usos. O agricultor pode ter trabalhado duro na terra, mas a verdadeira fortuna cresceu enquanto o agricultor dormia. Muitas vezes, é claro, o fazendeiro é enganado pelo operador mais sofisticado, que entende melhor a natureza dos valores de propriedade alterados (a ''venda'' dos indianos de Manhattan aos holandeses é um caso apócrifo). O empresário casual (comum nos últimos anos, mesmo entre proprietários comuns em algumas áreas) é essencialmente passivo, seguindo o comportamento do inquilino clássico, que vivia de direitos familiares'' (LOGAN e MOLOTCH, 1987, p. 29).*

As complexidades na gestão do patrimônio imobiliário intensificam-se nos casos de edifícios inteiros herdados ou pertencentes a um único proprietário, os chamados prédios monousuário: aqueles em que o edifício inteiro consta como uma única inscrição imobiliária. Como demonstrado na seção anterior, a maior parte dos edifícios do centro de São Paulo foram construídos para renda de aluguel, numa época em que a região recebia muitas sedes de empresas de grande porte: instituições financeiras, grandes escritórios de advocacia, entre outros. Com a saída dessas empresas do centro, esse parque construído monousuário tornou-se ocioso e obsoleto: além de as instalações prediais estarem desatualizadas, não há demanda para locação ou compra de um edifício inteiro, situação encontrada em 70 edifícios (85%) dos 82 imóveis ociosos edificados do perímetro da Operação Urbana Centro e em 98% dos imóveis do estudo de caso, com exceção de um edifício que é dividido em unidades condominiais.

Retomando os casos já apresentados no capítulo anterior, é importante que se atente para os edifícios, de um único proprietário, com térreo comercial e mais 10 pavimentos vazios na tipologia de escritórios, como são exemplos os prédios ilustrados nas figuras 6 a 8, de propriedade da Savoy Imobiliária Ltda, BSP Empreendimentos Imobiliários e Banco Itaú S/A, respectivamente.



Figura 6. Edifício na Av. Ipiranga, 785.

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

Figura 7. Edifício na Rua Boa Vista, 228.

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

Figura 8. Edifício na Rua General Carneiro, 31.

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.


Bradesco
Google


vest casa
PRESENTA DAS
Mãe
vest casa
Google

O porte desses edifícios e o fato de serem monousuário dificultam sua comercialização. No capítulo 2, apresentou-se a empresa *GRLG Empreendimentos e Participações Ltda*, proprietária de um edifício ocioso, localizado na Rua Xavier de Toledo, que consta como um único cadastro fiscal. Pela observação das figuras 9, 10 e 11, notam-se tentativas de locação ou venda do imóvel, em diferentes períodos, mas, ainda em 2021, o imóvel permanece fechado, com apenas o térreo em atividade. Em 2020, o prédio todo aparecia anunciado no *site* da Lopes Imobiliária, pelo valor de R$ 18 milhões.







Figura 9. Edifício Rua Xavier de Toledo, 2010.

Fonte: Google Street View, imagem de janeiro de 2010.

Figura 10. Edifício Rua Xavier de Toledo, 2014.

Fonte: Google Street View, imagem de setembro de 2014.

Figura 11. Edifício Rua Xavier de Toledo, 2017.

Fonte: Google Street View, imagem de julho de 2017.

As empresas instaladas no centro, excetuadas as que prestam serviços de *call center*[89], procuram salas comerciais ou andares – em unidades condominiais autônomas - sendo que, dificilmente, há demanda para locação de vários pavimentos por uma mesma companhia. Muitos desses edifícios são de propriedade de empresas imobiliárias que administram patrimônio de famílias ou empresas.

89. Sobre o movimento de instalação de empresas de call center na região central, ver Kara José (2010).

Em alguns desses casos, o imóvel já foi herdado com inquilino vigente, o que reafirma a condição de proprietário passivo, pois a renda mensal da locação é recebida pelo proprietário e dividida entre os herdeiros, numa configuração pré-estabelecida entre locatário-locador. Acontecendo a desocupação do prédio todo, no contexto de transformação das atividades econômicas da região central, os herdeiros não pertencentes ao ramo imobiliário não encontram saída na readequação de seu imóvel à condição mais aderente à demanda. A divisão em unidades condominiais autônomas é complexa, requerendo registro tanto na Prefeitura quanto no Cartório de Registro de Imóveis e exige a anuência de todos os proprietários, o que recai na questão do difícil consenso entre os herdeiros da família.

Proprietários herdeiros também são encontrados na figura de instituições religiosas e associações beneficentes, caracterizados como um grupo tradicional e arcaico, com complexidades específicas na gestão de seu patrimônio. O legado imobiliário recebido como herança por essas instituições é histórico, como visto na seção 3.1.1, e parte constituinte das atividades eclesiásticas, pois, como lembra o Padre José Oscar Beozzo,

> *''antigamente, não se autorizava a construção de uma Igreja, se não se assegurasse o patrimônio, que era o óleo para a lâmpada do Santíssimo, para as alfaias da Igreja, para garantir a hóstia e o vinho para as celebrações, para pagar o padre que vinha rezar a missa, em suma, para ela funcionar dignamente'' (José Oscar Beozzo, Coordenador Geral do Centro Ecumênico de Serviços à Evangelização e Educação Popular e e vigário da Paróquia de São Benedito, da Diocese de Lins - SP, em informação verbal concedida à autora em 22 mar. 2021).*

As atividades religiosas são amparadas financeiramente pela renda de aluguel e doações de fiéis em terrenos, casas, apartamentos e fazendas, entre outros. Uma primeira dificuldade constatada para gestão desses imóveis está no conhecimento da dimensão do patrimônio. Recentemente, Molly Burhans, geógrafa e ambientalista de Connecticut-Estados Unidos, iniciou interessante pesquisa em que fez o mapeamento mundial das propriedades da Igreja Católica, com o intuito de aproveitamento dessas terras para melhorar as questões climáticas e de aquecimento global[90]. A Arquidiocese de Los Angeles, com quem a pesquisadora manteve contato, é um bom exemplo da complexidade da relação entre as propriedades da Igreja e o meio ambiente. Seus ativos incluem 21 poços de petróleo, produtores, ao longo dos anos, de gases e poluentes que, supostamente, provocaram doenças nos residentes da área.

90. Fonte: https://good-lands.org/catholic-parks/. Acesso em: 11 fev. 2021.

Em reportagem ao The New Yorker [91], a pesquisadora relata que o único documento mais detalhado encontrado como referência sobre o mapeamento das propriedades foi o ''Atlas Hierarchicus'', publicação oficial do Vaticano. No entanto, os mapas nele contidos tinham sido atualizados pela última vez em 1901. Os limites diocesanos no Atlas haviam sido desenhados a mão, e sua desatualização impossibilitou a utilização do material.

Quando a pesquisadora conseguiu contato com representantes religiosos para falar de sua pesquisa, perguntou sobre a localização dos arquivos dos mapas da instituição, e os padres apontaram para os afrescos no teto e parede. Na sequência, ao questionar sobre o departamento de cartografia, foi informada de que, no interior da Arquidiocese, esse departamento não existia. A pesquisadora relata que, até alguns anos atrás, o Escritório Central de Estatísticas da Igreja Católica no Vaticano não tinha nem *Wi-Fi*, ou seja, nenhum uso de internet era possível de ser utilizado pela administração. Certamente, durante a pandemia de Covid-19 o cenário deve ter se alterado.

No Brasil, a situação não é diferente: não há um levantamento atualizado dos imóveis pertencentes à Igreja Católica em território nacional. Pesquisa feita pelo CERIS (Centro de Estatística Religiosa e Investigações Sociais), em 1991, revela que somente os que servem de residência para pessoas ligadas à igreja (padres, freiras etc) somam 9.210 imóveis no Brasil [92]. Documentos da CNBB (Conferência Nacional do Bispos do Brasil) disponibilizados para a Folha de São Paulo, em 1996, mostram que a Igreja Católica e suas instituições são proprietárias de terras rurais que soma, pelo menos, 330,6 mil hectares nos campos do país [93].

Na cidade de São Paulo, também não há levantamento atualizado sobre as propriedades imóveis da Igreja. O Padre José Oscar Beozzo destaca outro agravante histórico que contribui para o desconhecimento da dimensão desse patrimônio: o colapso das ordens religiosas, com a expulsão dos jesuítas, no século XVIII, e o colapso de outras ordens, na segunda metade do século XIX. Ele acredita que, naquele momento, as propriedades ficaram abandonadas, sendo, muitas delas, invadidas e ocupadas por leigos sem registro em documento oficial, permanecendo a propriedade sem regularização.

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

> *''(...) você elege uma pessoa como responsável disso, uma cuida da parte administrativa, [na outra gestão] outra não cuida, invadem, tem muita invasão de propriedade. Na minha Diocese eu tive que correr atrás disso tudo,*

91. Fonte: https://www.newyorker.com/magazine/2021/02/08/how-a-young-activist-is-helping-pope-francis-battle-climate-change Acesso em: 10 fev. 2021.

92. Fonte: https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1996/3/10/brasil/11.html. Acesso em: 14 mar. 2021.

93. Fonte: https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1996/3/10/brasil/10.html Acesso em: 15 mar. 2021.

era uma bela confusão, não tinha registro, estava ocupado (...) É uma dor de cabeça, você aluga para uma pessoa, ela não paga e não vai embora, porque fala ''é da igreja mesmo'' (José Oscar Beozzo, Coordenador Geral do Centro Ecumênico de Serviços à Evangelização e Educação Popular e vigário da Paróquia de São Benedito, da Diocese de Lins - SP, em informação verbal concedida à autora em 22 mar. 2021).

Relato do Padre José Edvaldo Pereira Silva, responsável pelo Instituto Cristóvão Colombo, orfanato e escola no bairro do Ipiranga, da Congregação dos Missionários de São Carlos - Padres Católicos Escalabrinianos - corrobora essa narrativa, ilustrando a complexidade relacionada à gestão do patrimônio paroquial pelos padres:

''nós, padres, não fomos preparados para ser administradores, nós somos preparados para rezar missa, para fazer pastoral, para atender o povo e, quando somos ''pescados'' pelos nossos superiores para administrar um imóvel, nós caímos de paraquedas, temos que aprender apanhando'' (José Edvaldo Pereira Silva, sacerdote escalabriniano, em informação verbal concedida à autora em 22 mar. 2021).

As instituições religiosas enquadram-se como ''herdeiras passivas'', nos termos de Logan e Molotch (1987), pois receberam, e ainda hoje recebem, imóveis por doação de seus fiéis e atuam na rentabilização desse patrimônio, com renda de aluguel. São os padres que respondem pelos assuntos relacionados aos imóveis da Diocese, em atitudes ''passivas'' quando provocados externamente, como, por exemplo, ao terem de negociar Termo de Ajuste de Conduta (TAC) junto ao Ministério Público de São Paulo, sobre terreno de sua propriedade em área de manancial.



Figura 12. Assinatura de Termo de Ajuste de Conduta (TAC) com o Ministério Público.

Fonte: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/noticias/publicacao_noticias/2008/Setembro/Mitra%20Arquidiocesana%20assina%20TAC%20com%20MP%20para%20regularizar%20im%C3%B3 Acesso em: 14 abr. 2021.

Os imóveis da Igreja que são templos religiosos, no centro de São Paulo, são tombados pelo Patrimônio Histórico e poderiam contar com o instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC), estabelecido pelo PDE 2014: poder vender o potencial construtivo do imóvel e utilizar o recurso para reforma e manutenção do bem tombado. No entanto, não há procura por esse direito, por parte das instituições e, tampouco, há acesso à informação da existência desse instrumento. Sylvia Paris, advogada responsável pela comercialização da TDC da Igreja de Santo Antônio, restaurada com recursos obtidos pela venda do potencial construtivo, conta que

> *"os proprietários dos [imóveis] tombados são cutucados, alguém leva a informação pra eles, eles não têm conhecimento, eles não acompanham as discussões que acontecem com a Prefeitura sobre o centro. Eles não conhecem a legislação, não se interessam, até o momento que alguém leva algo pra eles, bate na porta e explica tudo" (Sylvia Paris, advogada responsável pela comercialização da TDC da Igreja de Santo Antônio, em informação verbal concedida à autora em 10 mar. 2020).*

O Padre José Edvaldo relata que, atualmente, tem havido interesse, por parte dos superiores das congregações religiosas, em preparar tecnicamente os futuros administradores e gestores dos imóveis, de acordo com a legislação vigente, alertando-os para as consequências a que a má administração dos imóveis pode levar.

> *"Eu, já com meus cabelos brancos, estou fazendo um curso de gestão e administração eclesiástica, exatamente para gerir os bens da igreja com mais profissionalismo, com mais zelo. Porque, de fato, por conta de uma administração desastrosa, muitos terrenos ficaram perdidos. Eu administro uma entidade que foi doação do Conde José Vicente para o Padre José Marquetti, em função de uma demanda social, que, na época, era atender os órfãos, filhos dos italianos e os órfãos nacionais. O patrimônio foi doado com esse objetivo, com esse compromisso, de manter a instituição funcionando, e ela está funcionando há 125 anos" (José Edvaldo Pereira Silva, sacerdote escalabriniano, em informação verbal concedida à autora em 22 mar. 2021).*

O Mosteiro de São Bento, especialmente, tem mostrado atuação mais proativa no setor imobiliário, tendo conseguido viabilizar a Transferência de Direito de Construir de quase 100 mil metros quadrados da área do terreno onde está o mosteiro, o que resultou em quase R$ 30 milhões a serem gastos em sua preservação. A metragem transferida resultou em mais de 25 mil metros quadrados de construção em áreas do quadrante sudoeste da cidade (PERETTO, 2020). Há indícios de que o Mosteiro, na negociação da TDC com as incorporadoras, tenha aceitado permuta em unidades residenciais.

No município de Arujá, na RMSP, está em desenvolvimento o maior empreendimento imobiliário da cidade, na antiga fazenda do Mosteiro de São Bento, em área de 8 milhões de metros quadrados. A *Terras de Mosteiro de São Bento Empreendimentos Imobiliários S/A* está desenvolvendo um ''bairro planejado'', com lotes residenciais, industriais e comerciais, além de área para equipamentos públicos. O grupo que encabeça o projeto dentro do Mosteiro, Abade Dom Matthias Tolentino Braga e equipe, reuniu-se com o Prefeito de Arujá para apresentação do empreendimento, conforme ilustra a figura 13 [94].

94. Fonte: www.prefeituradearuja.sp.gov.br/notice.php?Id=2440 Acesso em: 07 fev. 2020.



Figura 13. Apresentação do empreendimento imobiliário do Mosteiro de São Bento para o Prefeito de Arujá.

Fonte: www.prefeituradearuja.sp.gov.br/notice.php?Id=2440 Acesso em: 07 fev. 2020.

Como visto ao longo desta seção, as complexidades que envolvem a gestão do patrimônio imobiliário são diversas e heterogêneas, tendo como resultado direto a persistência de um significativo parque construído ocioso no centro de São Paulo. O entendimento colocado nesta seção traz elementos importantes de análise a serem considerados na discussão sobre o mercado de terras na região, demonstrando, inclusive, que o discurso sobre a retenção especulativa de imóveis como justificativa para a manutenção desse estoque ocioso precisa ser mais cuidadosamente interpretado. Existem muitos obstáculos - de caráter diversos - cujas resoluções não são simples e demandam um olhar mais acurado da parte dos que refletem sobre políticas territoriais e transformações de espaços construídos.

Evidentemente não se descarta a possibilidade de haver estratégias distintas dos diversos proprietários para a retenção de imóveis ociosos, sujeitas a interesses imobiliários diferentes dos já discutidos nesta seção.

3.4. Os novos agentes do capital mercantil atuando na retenção de imóveis do centro de São Paulo

A análise dos proprietários de imóveis ociosos do centro – realizada no capítulo 2 - permitiu constatar que determinados agentes demonstram estratégias peculiares na manutenção ociosa de seus imóveis, com o diferencial de indicar atuação específica na compra e manutenção de imóveis na região, sinalizando características não efetivamente de atividade do setor imobiliário, mas orbitando nesse mercado. Esta seção explora, então, um primeiro grupo de proprietários - de nacionalidade chinesa - que, em décadas recentes, vem se destacando nas atividades econômicas da região, e também tem presença expressiva em sua estrutura fundiária. A próxima subseção analisa especificamente a empresa *Savoy Imobiliária e Construtora Ltda*, trazendo novos elementos de análise para a compreensão dos entraves do mercado de terras local.

3.4.1. Proprietários "made in China"

A presença massiva de chineses no comércio popular da região da 25 de Março tem relação direta com a propriedade fundiária da região central. A maior parte desses comerciantes chegaram em São Paulo a partir da década de 1990, quando uma pequena parcela deles já havia chegado na primeira onda migratória chinesa, entre as décadas de 1950 e 1970.

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

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

Segundo levantamento da Associação de Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), moradores de naturalidade chinesa são maioria em 29% dos empreendimentos da capital, quando considerados apenas os condôminos estrangeiros [95]. Em São Paulo, são cada vez mais comuns os condomínios onde a população chinesa supera a brasileira. No empreendimento WE, do Grupo Kallas, localizado na Rua da Glória, no bairro da Liberdade, as famílias chinesas representam 75% dos 176 apartamentos. Um exemplo são as placas e comunicados distribuídos no condomínio, todos traduzidos para o mandarim com ideogramas chineses.

95. O percentual é superior ao número de americanos, que são maioria em 21% dos condomínios. Os argentinos vêm em terceiro, predominantes em 14%.

> *"Os chineses e coreanos vivem no mercado muito informal de trabalho, eles entram no stand de vendas para comprar apartamento, com mala de dinheiro. Eles não deixam o dinheiro no banco. Compram tudo à vista e em dinheiro vivo. É muito engraçado isso. São os chineses da 25 de Março, da Santa Ifigênia. Chegam com mala de dinheiro para comprar 8 apartamentos de uma vez só" (Luiz Alberto Navarro Marcondes, corretor de imóveis, informação verbal concedida à autora em 01 abr. 2020).*

> *"No prédio da Plano & Plano, da Rua da Glória, MCMV, quase todos os apartamentos eram de chinês e coreano comprando, chegavam para comprar em pacotes, 10, 20 apartamentos. Para investir" (Luiz Alberto Navarro Marcondes, corretor de imóveis, informação verbal concedida à autora em 01 abr. 2020).*

As empresas de administração de condomínio têm apostado em gerentes de atendimento fluentes em mandarim para intermediar a relação com os asiáticos. Filha de pais chineses, a gerente Suzana Sun é o diferencial de uma empresa administradora da capital no atendimento aos clientes chineses que chegam para tirar dúvidas, fazer reclamações ou pedir a segunda via de boletos. Suzana também já foi intérprete de outros gerentes em assembleias realizadas em condomínios com alta incidência de orientais. ''*Quase sempre o condomínio possui um chinês fluente em português que serve como porta-voz dos demais moradores, mas quando isso não é regra, precisamos intermediar*'', explica a gerente [96].

A atividade econômica dos comerciantes chineses imigrantes do centro de São Paulo insere-se em um mercado que movimenta mercadorias de falsificação e pirataria, caracterizando-se, portanto, por um alto grau de ilicitude, como demonstra Pinheiro-Machado (2008), que reconstruiu a rota China-Paraguai-Brasil, mostrando que o percurso nesse circuito é complexo e oscila entre o formal e o informal, o lícito e o ilícito.

Aqui no Brasil, e especificamente em São Paulo, é um modo de atuação econômica e social que não busca a integração à sociedade, mas a experiência dessa mobilidade como uma maneira de aproveitamento das oportunidades e brechas no comércio, além de habilidades e laços sociais, nos circuitos internacionais Brasil-China, com o objetivo de comercializar produtos para além dos marcos normativos formais (PIZA, 2012).

O protagonismo dos comerciantes chineses no centro de São Paulo teve como marco as inaugurações do Shopping 25 de Março, em 1994, e do Shopping Mundo Oriental, em 1997, ambos de propriedade de Law Kim Chong. Além disso, logo em seguida, abriram-se inúmeras galerias de comércio, que amplificaram, de forma exponencial, a circulação dos produtos chineses na região. Como demonstrado no capítulo anterior, Law Kim Chong reconhece-se como empresário do setor imobiliário, uma vez que sua atuação se voltou para a compra de imóveis para transformação em galerias de comércio, cujos boxes comerciais aluga para outros chineses.

Os chineses chegados na primeira leva migratória, já estabelecidos há décadas, desempenham outro papel nessa cadeia econômica: alguns, como Kim Chong, comandam negócios volumosos e atuam principalmente no aumento da escala desse comércio. São caracterizados como *operadores de escala*. Por outro lado, aqueles chineses que imigraram mais recentemente, sobretudo depois de 1990, são comerciantes de boxes de galerias de comércio, lojistas ou empregados, com atividades subordinadas, na maior parte das vezes, ao primeiro grupo (PIZA, 2012).

96. Fonte: https://aabic.org.br/chineses-sao-estrangeiros-mais-frequentes-em-condominios-de-sao-paulo-diz-pesquisa/ Acesso em: 10 mar. 2021.

> *''O relatório da CPI da Pirataria suscita a hipótese de que há uma organização criminosa envolvendo chineses e brasileiros que comanda os negócios das grandes galerias de comércio inauguradas nos últimos vinte anos. Uma série de irregularidades, em diferentes documentos da contabilidade das galerias sob investigação, indica que as pessoas físicas em nome de quem são registrados os negócios revezam-se em uma mesma empresa em diferentes tipos de registros oficiais. Além disso, cada uma das galerias, em vez de conformar uma empresa apenas, assume uma teia de relações jurídicas entre diferentes empresas e suas prestadoras de serviços que torna difícil rastrear seu exato responsável legal'' (PIZA, 2012, p. 98).*

Além do *Shopping* 25 de Março e do *Shopping* Mundo Oriental, de propriedade de Kim Chong, há várias galerias menores e mais recentes, de propriedade de outros chineses e seus descendentes, supostamente não pertencentes ao grupo de Law Kim Chong, mas também ligadas ao comércio ilícito.

> *''Uma dessas novas galerias, por exemplo, a Galeria Florêncio, foi aberta em 2010 e se localiza em um edifício que tem uma saída para um espaço (um estacionamento) que passou a abrigar a Feira da Madrugada da 25 de Março, entre as sete e as nove horas, ou seja, entre o horário inicial da intervenção policial da chamada Operação Delegada e a abertura do comércio nas lojas e galerias. Pude perceber que vários dos ambulantes chineses que comercializam na rua, durante a Feira da Madrugada e depois vão ao estacionamento, guardam suas mercadorias nos boxes dessa galeria, que permanecem fechados, e, então, começam a jornada de trabalho no boxe de outra galeria. Esse espaço onde funciona, todos os dias, por um período de duas horas, a Feira da Madrugada é um estacionamento localizado no meio do quarteirão limitado pelas ruas 25 de Março, Florêncio de Abreu, Carlos de Souza Nazaré e avenida Senador Queirós. Sua entrada é pela rua 25 de Março, mas há também acessos pelos subsolos das galerias Florêncio e Shopping 25 de Março'' (PIZA, 2012, p. 100).*

Os chineses são agentes que atuam na retenção de imóveis, e o caso expressivo de Law Kim Chong exposto no capítulo anterior é exemplo disso. Seus imóveis situam-se no arco leste da região central, desde a Liberdade até a Santa Ifigênia.

Em 2020, divulgou-se um projeto de implantação de uma *Chinatown* na região da 25 de Março, Mercado Municipal e Luz, prevendo um parque sobre o Rio Tamanduateí, centros de lazer e de cultura, cinema ao ar livre, ponte chinesa, terraço inspirado em campos de arroz, praça de alimentação e de eventos. O projeto - orçado em R$150 milhões - será financiado por associações de chineses (são 50 associações na cidade, uma de cada cidade ou província), empresas e pela comunidade. O projeto é liderado pelo filho de Law Kin Chong, Thomas Law, presidente do Instituto Cultural Brasil-China (Ibrachina), sócio do escritório de advocacia Law

& Liberatore e considerado uma liderança jovem na comunidade chinesa.

> *"Poucas pessoas são tão ativas na comunidade chinesa como ele [Thomas Law]. Depois que William Woo não se elegeu deputado e desistiu da política, muitos enxergam nele o potencial da representação política que a comunidade chinesa, em especial a paulista, com 200 mil integrantes, espera ter", disse um líder chinês que pediu para não ser identificado*[97].

97. Fonte: https://ricardoantunes.com.br/chineses-querem-criar-uma-chinatown-em-sao-paulo-para-revitalizar-area-no-centro-da-cidade/. Acesso em: 23 fev. 2021.

Em 2019, Thomas Law acompanhou o presidente Jair Bolsonaro e comissão de parlamentares da Câmara em viagem à China, como intérprete[98] e vem tentando, aos poucos, desvincular sua imagem da de seu pai, famoso pelo contrabando na região da Rua 25 de Março.

98. Fonte: https://epoca.globo.com/brasil/quem-thomas-law-filho-do-rei-da-25-de-marco-que-acompanhou-viagem-presidencial-china-24056648. Acesso em: 23 fev. 2021.

Mais recentemente, Kim Chong vem expandindo seus negócios para a região do Brás, área para a qual registra-se uma migração expressiva dos comerciantes chineses da 25 de Março. A partir de 2009, surgiram, da parte do poder público, formas de controle e repressão mais agudas e agressivas de combate à pirataria, sobretudo no miolo da região da 25 de Março, provocando a mudança das atividades de muitos deles para a região do Brás.

Um terreno específico de interesse de Kim Chong tem 12 mil metros quadrados e é ocupado por imóveis residenciais e comerciais nas proximidades da Avenida Rangel Pestana, sendo sua proprietária uma senhora de 91 anos, moradora no bairro de İpanema, no Rio de Janeiro. As polêmicas envolvendo a compra desse imóvel começaram com a antiga administradora de imóveis que deu lugar a um novo escritório, Law & Liberatore, de Thomas Law, que, num primeiro momento aumentou os valores de aluguel e, em seguida, passou a expedir ordens de desocupação total dos imóveis. Os inquilinos comerciantes, lutando por seus direitos em meio a essa contenda, alegaram opção de compra. O escritório aceitou, mas condicionando a venda necessariamente à área total no valor de R$ 16 milhões. Os comerciantes aceitaram, amealharam a quantia, mas não conseguiram finalizar o negócio porque o escritório não forneceu número de conta bancária para depósito do valor e suspendeu contato com os compradores[99].

99. Fonte: https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,law-kin-chong-negocia-predio-no-bras-imp-,872574 Acesso em: 30 mai. 2020.

Outro imóvel, onde funcionava o antigo Cine Piratininga, tradicional cinema da região do Brás, projetado pelo arquiteto Rino Levi, passou às mãos de Kim Chong, conforme afirmam os comerciantes do local. Sua intenção era a de transformar o lugar em um novo shopping.

Profissionais que atuam no mercado imobiliário, interessados na compra dos terrenos e edifícios ociosos de Law Kim Chong, são unânimes em afirmar a dificuldade de negociação com ele e seus familiares.

> *"Negociei um terreno que era dele (do Law Kim Chong). É muito difícil. A negociação não anda. Nos recebe para conversar e só, apenas para ver quanto*

vale o terreno, uma pesquisa de mercado. Mas os chineses estão dominando a cidade de São Paulo. Eles são todos muito difíceis na negociação (Eduardo Pompeu, Diretor de Incorporação da Setin Incorporadora, informação verbal concedida à autora em 11 mar. 2020).

''Tem muita incorporadora que não gosta de negociar com ele não. É um cara cheio de problema na justiça. Ele é comprador, na verdade, não vende nada. Tem um terreno na Rua da Glória que eu estou mexendo, fui falar com o proprietário, e ele comentou que estava com uma proposta do Law, mas nem queria negócio com ele, porque ele vem compra em dinheiro, daí bate uma fiscalização em cima dele, vai respingar no proprietário, nem queria conversar com ele. E' ele paga muito bem no terreno e à vista. É dinheiro frio né'' (Luiz Alberto Navarro Marcondes, corretor de imóveis, informação verbal concedida à autora em 01 abr. 2020).

Pesquisa realizada pela Transparência Internacional já constatava a relação entre o setor imobiliário e atividades ilícitas, com a atuação de empresas *offshore* em propriedades de imóveis em São Paulo. Verificaram-se 3.452 propriedades registradas em nome de 236 empresas controladas ou vinculadas a paraísos fiscais e jurisdições secretas, num total de R$ 8,6 bilhões de reais. A maioria desses imóveis localizavam-se no quadrante sudoeste da cidade (TRANSPARÊNCIA INTERNACIONAL, 2017).

Tony e Juca Bala, doleiros fluminenses que estiveram no centro do maior esquema de lavagem de dinheiro no Brasil, operando durante quinze anos uma rede de 3 mil *offshores* em 52 países - dinheiro oriundo de sonegação fiscal por parte de grandes empresários brasileiros e políticos - contaram, em matéria para a Revista Piauí, que a arquitetura da operação de lavagem de dinheiro tinha como epicentro os dois grandes polos de comércio popular do país: a 25 de Março, em São Paulo, e a Saara, no Rio de Janeiro.

''(...) Juntos, esses centros de compras movimentam 130 milhões de reais por dia, número que pode dobrar nas vésperas de datas comemorativas, como o Dia das Mães ou o Natal. Boa parte dos valores arrecadados nas lojas é em espécie ou, para compras parceladas, cheques de pequenos valores, chamados ''chequinhos'', ainda muito utilizados por pessoas menos aquinhoadas, que não têm acesso a cartões de crédito. Como precisam pagar as mercadorias importadas, principalmente da China, muitos lojistas recorrem aos doleiros, a fim de fugir das taxas cobradas pelo Banco Central. Um dos métodos utilizados consiste em entregar os ''chequinhos'' aos doleiros, que

se encarregam de pagar em dólares o fornecedor no exterior, via dólar-cabo. Assim, diariamente, office-boys recolhem cheques em lojas e os depositam em centenas de contas bancárias frias, em nome de laranjas, controladas pelos doleiros. Tony arrecadava até 3 milhões de reais de "chequinhos" por dia, em pilhas que superavam 1 metro de altura" [100].

Profissionais que atuam na comercialização de imóveis na região central da cidade afirmam que os chineses, de um modo geral, compram imóveis e os abandonam, não lhes dando utilidade alguma, não vendem ou alugam. Além disso, na maior parte das vezes só fazem negócios entre si ou com quem fale sua língua.

"Tentei saber se poderia fazer uma proposta, mas eles nem dão retorno, nenhum (...) Ali na Av. São João, perto do Largo do Paissandu, tem um prédio bem de esquina que é de chinês, tentei contato, fui parar na Liberdade, porque vi que o comércio era lá, deixei meu cartão, liguei na administradora de imóveis, eles falaram que iriam passar para os proprietários, mas nada" (Shirley Bricio de Morais, corretora de imóveis no centro, informação verbal concedida à autora em 30 mar. 2020).

"Quando você tromba com coreano ou chinês, eles já vêm com o dialeto deles que não consegue nem desenvolver uma negociação, porque não conseguem se comunicar. Muitas vezes é desculpa. Oriental é assim, posso falar até do seu povo, japonês quer que japonês venda, chinês quer que corretor chinês venda, etc. Quando conhece um corretor e casa com ele, é para o resto da vida. São muito desconfiados" (Luiz Alberto Navarro Marcondes, corretor de imóveis, informação verbal concedida à autora em 01 abr. 2020).

Esta subseção apresentou a problemática da presença chinesa na região central da cidade, mas, evidentemente, sua constância, orbitando no setor imobiliário, não se limita à região da rua 25 de Março, Santa Ifigênia e Brás, mas, espalha-se por vários pontos da cidade. Entende-se a importância de uma agenda de pesquisa que busque compreender de forma mais ampla o impacto da entrada do capital chinês no setor imobiliário e, mais que isso, entender a diferenciação das estratégias existentes no interior desse grupo, que não é homogêneo. A região do centro tem uma característica comercial muito forte e, assim, concentra grande parte dos comerciantes chineses. No entanto, outras regiões da cidade ou mesmo em outras cidades do Brasil, não necessariamente a inserção do capital chinês no imobiliário advém do comércio ilícito.

100. Fonte: https://piaui.folha.uol.com.br/materia/escolinha-de-tony-juca-bala/ Acesso em: 08 ago. 2020.

3.4.2 Savoy Imobiliária e Construtora Ltda

Esta subseção trata da *Savoy Imobiliária e Construtora Ltda*, da família Salomone, oriunda da região da Sicília, na Itália, resgatando o histórico de atuação da empresa e suas atividades no setor imobiliário. Além da Savoy, a família é gestora da empresa *Advocacia Salomone*. A empresa iniciou atividades na área imobiliária com o loteamento de uma grande gleba no município de Praia Grande, litoral sul de São Paulo. O terreno de grande extensão era herança de uma família que contratou o escritório de advocacia de Humberto Salomone, para fazer o inventário. Depois disso, estendeu sua atuação para outros municípios do litoral, como São Vicente, Guarujá, Mongaguá, entre outros, com diversos loteamentos populares e de lazer, atingindo a marca de mais de 30 mil lotes vendidos [101]. Em março de 1978, desenvolveu projeto de loteamento para o extinto BNH, no município de Guarujá-SP, pelo PROFILURB - Projeto de Financiamento de Lotes Urbanizados – em local onde, hoje, é o bairro de Morrinhos, um dos mais populosos do município. Posteriormente, concentrou sua atuação na aquisição de imóveis industriais e comerciais, principalmente galpões de grande porte destinados a locação.

101. Fonte: https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,-grupo-savoy-mudou--a-cara-de-sao-paulo--imp-,1553425. Acesso em: 11 ago. 2020.

Conforme documentos do Ministério da Justiça, na Comissão de Investigações do Estado de São Paulo (CGI-SP), constantes no acervo do Arquivo Nacional e datados dos anos 1970, foi investigada, no litoral sul paulista, uma movimentação de advogados, entre eles Lucio Salomone, por patrocinarem ações de desapropriação indireta em face do DER-SP (Departamento de Estradas e Rodagem do Estado de São Paulo). A suspeita, em tais investigações, era a de que os advogados, conhecendo previamente o traçado e o interesse público na implantação de obras de rodovias, especialmente a Anchieta e Imigrantes, procuravam os proprietários de imóveis lindeiros a essas obras, para aquisição das terras, o que lhes permitia, posteriormente, ingressar com ações de desapropriação indireta, e obter um ganho considerável, tendo em vista a diferença entre o valor pago pela terra e o obtido pela desapropriação indireta, que prevê, além da indenização pelo respectivo valor da terra, a aplicação de juros moratórios, de 6% ao ano, e compensatórios, de 12% ao ano.

Havia também casos em que os advogados propunham tais ações em nome dos proprietários das terras que foram objeto de apossamento pelo DER (sem o respectivo processo desapropriatório). Nessa hipótese, documentos da Comissão Geral de Investigações (CGI) - Subcomissão do Estado de São Paulo do Serviço Público Federal - apontam denúncias contra Lúcio Salomone, por suposto conluio com peritos judiciais do DER, na avaliação dos valores dessas terras. Nos documentos, os procedimentos de investigação relacionam-se a enriquecimento ilícito.

Historicamente, os tribunais vêm acolhendo ações de desapropriações indiretas propostas por interessados que se sentiram atingidos no seu direito de propriedade. Costa Neto (2006) registra grandes somas do erário para pagamento de indenização de áreas que são objeto desse tipo de processo. O autor analisa

precisamente o ''nó'' referente à indisciplina existente no ordenamento jurídico da terra, no caso das desapropriações para implantação de unidades de conservação no Estado de São Paulo - parques e estações ecológicas -, evidenciando o fato de serem funcionais, há séculos, para a permanência das relações de poder determinantes do padrão desequilibrado entre os desenvolvimentos econômico, social e ambiental.

A partir de 1987, a *Savoy Imobiliária e Construtora Ltda* passou a investir na área de *shopping centers*, na capital e interior do Estado, com o planejamento, comercialização, implantação e administração de *shoppings*, como o Shopping Center Interlagos, Leste Aricanduva, Central Plaza, Interlar, Auto Shopping São Paulo Leste, Shopping União de Osasco e Novo Shopping Center em Ribeirão Preto (CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA, 2013). Os empreendimentos foram realizados pela empresa e construídos em sociedade com cerca de vinte investidores, parceiros de longa data, mas não revelados pela Savoy.

A empresa trouxe para o Brasil diversas marcas multinacionais, como McDonald's, Leroy Merlin, Carrefour, Castorama e C&A. Com a última celebrou contrato de locação por um período de 99 anos. Atua na área de *''built to suit''*, no estado de São Paulo, com centros de armazenagem e logística nos municípios de Barueri, Jundiaí, Guarulhos, Diadema, São Bernardo do Campo, Mauá e Itapevi. A empresa é sócia do Centro Logístico Viracopos, com área de 950.000 m^2, adquirida da Mercedes-Benz do Brasil, que se mantém em parte do imóvel através de locação. É proprietária de um edifício comercial na cidade de Campinas, locado integralmente para a empresa ''Atento'' do Grupo Telefônica. Além disso, é proprietária e administradora do Centro Industrial e Ferroviário em Hortolândia, com área de mais de 1 milhão de metros quadrados, para produção e restauração de material ferroviário (CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA, 2013).

Hugo Eneas Salomone, fundador da empresa, recebeu títulos de ''cidadão do Município de Mongaguá'', ''Cidadão Emérito de Ribeirão Preto'', ''Hóspede Oficial de Bauru'', ''Cidadão Paulistano'', pela Câmara Municipal de São Paulo e de Sorocaba, e ''Título Paul Harris Fellow'', outorgado pelo ''Rotary Internacional''. Em 2014, recebeu o prêmio *hour concours* do Master 2014 da Fiabci/Brasil e Secovi-SP, por sua contribuição ao desenvolvimento do mercado imobiliário.

Entre os agentes do setor imobiliário, sobretudo corretores de imóveis e incorporadores, empresa e família carregam estigma de não comercializarem seus terrenos e prédios.

> *''Você não conhece a fama da Savoy? É exatamente o que é. Eles não querem negociar, não dão muita trela. A conversa com eles é assim: você vai falar sobre um imóvel, eles falam ''vale X, você quer pagar? Compra''. E você fala ''mas eu tenho que aprovar no DPH, etc etc etc. ''se você quiser pagar, traz um cheque amanhã e eu vendo, se não quiser, não vendo''. Então a TPA*

e ninguém consegue comprar, porque é assumir um risco descabido, mas a cabeça deles é essa. Como eles têm muito imóvel, muita renda de aluguel, pra eles não faz muita diferença'' (Mauro Teixeira Pinto, sócio-proprietário da TPA Empreendimentos, informação verbal concedida à autora em 24 mar. 2020).

''a Savoy não vende nada (...) eles colocam uma placa de 'aluga-se', numa crise que a crise imobiliária tava começando a se re-estruturar, eles colocam para alugar um prédio, é muito difícil alugar um prédio inteiro, com qual intenção? (...) Já fiz um contato com eles, para saber se queriam vender, e disseram que não vendiam (...) eles acreditam no mercado, uma hora aparece uma empresa que quer porque quer e compra'' (Shirley Bricio de Morais, corretora de imóveis no centro, informação verbal concedida à autora em 30 mar. 2020).

''[Eles deixam os imóveis fechados] porque são muito ricos. Isso não é justificativa, para mim, é burro. O corretor que trabalha para a Savoy disse que tem imóvel lá que está há 10 anos parado e deve ter gasto de IPTU uns 10 milhões. Se não chega no preço deles, ele deixa lá parado. É R$ 200 mil de IPTU por mês, tudo bem, deixa lá. Ganha tanto que não se importa em perder'' (Luiz Alberto Navarro Marcondes, corretor de imóveis, informação verbal concedida à autora em 01 abr. 2020).

''Savoy não vende nada. Acho que vai começar a vender agora, está entrando num ciclo ruim, porque eles têm muito imóvel, a gestão deles é ultrapassada, e a nova geração não tem a mesma habilidade, o mercado mudou. Então eles têm muito imóvel vazio, ela vai começar a cobrar muito IPTU, não vai começar a fechar a conta (...) a atividade deles é imóvel, vai comprando, vai comprando, vai comprando. A Savoy sim é uma especuladora profissional, no sentido de profissão. Eles têm tanto imóvel que não conseguem dar vazão, pegar aqueles imóveis que eventualmente têm uma vocação, tentar um retrofit, tentar fazer uma atividade diferente naquele imóvel, então acho que tem um pouco de displicência (...)Eles vão começar a ter problemas agora, eles vão começar a ficar deficitários porque a gestão mudou, agora o mercado está mudando, talvez uma crise dessa agora. Eu tô sentindo que eles estão mudando porque um ou outro prédio, chegou para gente, de que eles teriam interesse em alguma coisa'' (André Czitrom, sócio-diretor da Magik JC Empreendimentos Imobiliários, informação verbal concedida à autora em 03 abr. 2020).

Por mais que a Savoy, aparentemente, apresente características de passividade no que diz respeito a seus imóveis, criando entraves à sua comercialização, ela vem despontando como uma empresa bastante ativa nos empreendimentos imobiliários do ramo varejista, com *shoppings* e lojas de departamentos.

Tanto a Savoy como os proprietários chineses – com destaque para a figura de Law Kim Chong - apresentados nesta seção notabilizam-se por uma atividade incisiva como ''compradores de imóveis'' e não de ''vendedores'', demonstrando estratégias distintas das encontradas nos proprietários de imóveis ''herdeiros passivos'' *strictu sensu*.

* * *

Este capítulo recuperou, em perspectiva histórica, a presença de proprietários de imóveis atuando especificamente no centro de São Paulo. No início da história da cidade, esse grupo foi representado pelos colonizadores portugueses e ordens religiosas que, ao longo do tempo e no decorrer das mudanças econômicas e políticas pelas quais o país passou, foi incorporando outros grupos, como a elite agrária cafeeira e, ao longo do século XIX, as elites industriais e de comerciantes urbanos.

Historicamente, esse capital opera sobre bases mercantis, desde sua produção, na atividade principal, como nos investimentos no setor fundiário-imobiliário urbano, com imóveis para renda de aluguel. Torna-se evidente que a história do capital imobiliário na cidade de São Paulo mescla-se com a história de famílias da elite paulistana. Não à toa, até os dias atuais, é possível ver nomes de famílias estampadas em placas ou em nomes de edifícios no centro.

A herança desse patrimônio imobiliário, transferida a sucessores e donatários, traz uma gama de complexidades – desde a ''passividade'', problemas jurídicos e pessoais, entre outros – retratadas neste capítulo, que contribuem para a manutenção desse parque construído ocioso do centro de São Paulo, permitindo concluir que esse entrave na dinâmica do mercado de terras é geracional e histórico.

Não se descarta que esses proprietários carreguem expectativas de ganhos futuros com eventuais processos de transformações no espaço urbano da região, e, portanto, mantenham esse patrimônio ocioso na espera de valorização imobiliária, o que pode ser caracterizado como inércia especulativa, sobretudo da parte dos herdeiros, pois o discurso hegemônico massificado de que ''o centro vai voltar a se valorizar'', pode, inclusive, ter influência na estratégia de retenção de imóveis.

Aqui, pretende-se lançar luz sobre a dicotomia convencional colocada entre o mercado especulativo de imóveis e a função social da propriedade, contribuindo para sua desconstrução, já que há um jogo de complexidades envolvendo outros elementos que precisam ser considerados e estudados com mais cuidado. Este capítulo traz componentes importantes de análise que contribuem para o debate.

Nesse sentido, as complexidades e contradições colocadas e qualificadas suscitam reflexões no sentido de busca de solução para esses problemas. Se melhor aprofundadas, podem abrir espaço para entendimento de formas de desentrave

do mercado fundiário na região, sobretudo no sentido de reparar a dívida histórica para com a população trabalhadora e periférica, historicamente excluída do direito à cidade.

Sendo assim, os dois capítulos seguintes, com o intuito de ampliar as dimensões dessa análise sobre os proprietários fundiários, tratam de dois agentes centrais na (re) produção do ambiente construído: o mercado imobiliário e o Estado.

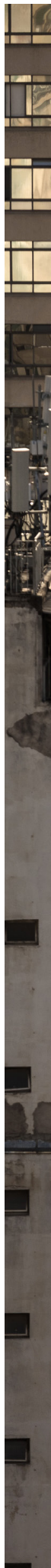


Figura 14. Av. São João.
Fonte: UOL Imagens, 2019.

COLUMBIA PALACE

CAPÍTULO 4

O RECENTE AQUECIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL NO CENTRO DE SÃO PAULO

rupturas e continuidades na dinâmica do mercado de terras

A retenção de imóveis ociosos e a problemática fundiária envolvida – caracterizada nos capítulos anteriores – acarretam inúmeros obstáculos e entraves para a dinamização do mercado imobiliário e, portanto, precisam ser observadas à luz das transformações recentes ocorridas na região central, com a forte ampliação da produção residencial formal principalmente a partir de 2013. A Subprefeitura Sé foi a que mais apresentou, em todo o município, lançamentos imobiliários entre os anos de 2013 e 2018.

Os impactos sociais e territoriais - concretizados em transformações na região - trazidos por essa ampla produção tornam de suma importância que se faça uma reflexão sobre as relações e estratégias adotadas pelas empresas junto aos proprietários de imóveis, observando-se continuidades e rupturas nos conflitos e disputas no acesso à terra. Embora a lógica mercantil impere no mercado fundiário do centro, sobretudo na retenção de imóveis, o avanço do capital imobiliário na região traz novas questões que merecem ser confrontadas com a herança que o centro carrega.

A seção 1 deste capítulo trata da caracterização da produção imobiliária residencial entre 2013 e 2018 na região da OU Centro, situando-a, inclusive, com relação ao contexto da metrópole. Fundamenta-se em categorias de análise que permitem uma compreensão mais ampla sobre a reversão da tendência de estagnação, sendo elas: volumes e preços ofertados, demanda, espacialização da produção no território da OU Centro e estrutura fundiária dos terrenos. Essa análise está amparada nos dados sobre os lançamentos imobiliários residenciais, no período entre 2013 e 2018, obtidos na base de dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP) [102].

A seção 2 apresenta os principais agentes atuantes no mercado imobiliário e fundiário da região, trazendo a caracterização das cinco maiores incorporadoras no que diz respeito ao volume ofertado, para, na sequência, apresentar os proprietários de imóveis dos terrenos convertidos em empreendimentos imobiliários. Por fim, a seção 3, busca discutir e problematizar as estratégias de acesso fundiário para viabilização desses empreendimentos residenciais, buscando compreender em que medida e de que forma as incorporadoras venceram os entraves existentes junto aos proprietários de imóveis.

102. Em que pese a abrangência dessa base de dados, há algumas imprecisões que foram desconsideradas na análise. A base contempla apenas os empreendimentos destinados à comercialização das unidades. Muitos edifícios que compõem portfólios de Fundos de Investimentos Internacionais não estão incluídos, pois são desenvolvidos por encomenda e para fins de locação de unidades. Os empreendimentos lançados com projetos de retrofit podem estar subestimados, pois dados empíricos mostram que o número de empreendimentos retrofit na região foi maior do que o existente na base da Embraesp.

4.1. Caracterização da oferta residencial formal no centro (2013-2018)

4.1.1. Volumes ofertados

Para a caracterização da oferta residencial, analisou-se o período entre 2013 e 2018, sob a luz da leitura desenvolvida por Castro e Sigolo (2017; 2021). O período foi dividido em triênios e sua organização feita dialogando com os movimentos vigentes da macroeconomia e dinâmicas setoriais, com a definição dos ciclos de expansão (2010-2012), desaceleração (2013-2015) e de retração (2016-2018) da oferta residencial formal na Região Metropolitana de São Paulo, trazendo foco para os dois últimos ciclos, nos quais a região central assume destaque no volume ofertado na metrópole.

De 2010 a 2012, verifica-se a generalização da oferta residencial pela RMSP, com média de 64 mil unidades habitacionais por ano (UHs/ano) no período, frutos do *boom* imobiliário, apresentando-se com maior intensidade em novas fronteiras de mercado fora da capital, com a consolidação do segmento econômico nesses territórios (SİGOLO, 2014; CASTRO e SİGOLO, 2021). Até o fim desse período, a oferta de novos lançamentos na região central é insignificante, com 15 empreendimentos lançados no perímetro da OU Centro em 6 anos (2007-2012), perfazendo um total de 3.713 unidades habitacionais (UH), em continuidade ao cenário de estagnação

do setor na região já iniciado desde a década de 80. Essa produção contrasta com os volumes ofertados fora da OU, mas ainda dentro da Subprefeitura Sé que alcança 9.181 UHs entre 2010-2012, figurando em terceira posição no *ranking* do município. Nesse período, os vetores de expansão do mercado estavam se deslocando em direção às franjas da metrópole [103].

103. A esse respeito, ver Sigolo (2014).

A partir de 2013, no triênio 2013-2015, definido por Castro e Sigolo (2017; 2021) como de desaceleração da oferta na metrópole, com média de 49 mil UHs/ano declinante a cada ano - é quando a região central desponta e mostra expressividade na oferta residencial. A Subprefeitura Sé alcança a primeira posição no *ranking*, apresentando, nesse triênio, participação de 12% com 10.630 UHs. Os lançamentos localizados dentro da Operação Urbana Centro respondem por 54% da oferta da Sub-Sé no período.

O triênio 2016-2018 apresenta continuidade de desaceleração na metrópole – caracterizado, pelas autoras, como ciclo de retração - com oferta média ainda menor - 41 mil UHs/ano - e o fortalecimento, em 2017 e 2018, dos distritos centrais do município. Ocorre também a intensificação da concentração da oferta no segmento econômico, destacadamente nos patamares do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), no município de São Paulo e a maior participação do município na produção da RMSP (CASTRO e SIGOLO, 2017; 2021). Nesse contexto, a Subprefeitura Sé mantém a 1.ª posição no *ranking*, conquistada no triênio anterior, com um total de 10.987 UHs lançadas. A participação da OU Centro dentro da oferta da Sub-Sé também aumenta para 61%, conforme exposto na tabela 1.

Tabela 1. Volumes ofertados na RMSP, MSP, Subprefeitura Sé e OU Centro – 2013-2018.

Síntese das informações	Total RMSP		Município de São Paulo		Subprefeitura Sé		OU Centro	
	2013 - 2015	2016 - 2018	2013 - 2015	2016 - 2018	2013 - 2015	2016 - 2018	2013 - 2015	2016 - 2018
Número total de empreendimentos	1.482	920	1.156	741	55	43	28	22
Número total de unidades	146.525	122.511	87.369	87.372	10.630	10.987	5.784	6.665
% da produção da RMSP	100%	100%	60%	71%	7%	9%	4%	5%
% no MSP	-	-	-	-	7%	9%	7%	8%
% Sub-Sé	-	-	-	-	-	-	54%	61%

Fonte: Embraesp, 2018.

A importância da região central insere-se no movimento de consolidação da retração dos vetores expansivos nos ciclos anteriores (CASTRO e SIGOLO, 2021), com o município e os distritos mais centrais adquirindo maior protagonismo na oferta metropolitana e pela diversificação da oferta local – para além de produtos econômicos enquadrados no PMCMV. A "redescoberta" da região pelo setor é identificada em parte como um nicho específico da estratégia de diversificação de portfólio das empresas e parte como expansão do mercado de médio e alto padrão, como exposto adiante.

O aquecimento imobiliário residencial na região central apresenta particularidades com o ganho de escala, destacando-se empreendimentos verticalizados de uma única torre, com unidades compactas, sem vagas de garagem, nos patamares de preço do segmento econômico (até R$350 mil), evidenciando a diversificação de produtos e a larga concentração e adensamento, em detrimento da produção em larga escala, com unidades de 2 dormitórios, característica na atuação do setor na metrópole.

4.1.2. Produtos imobiliários

O adensamento e a otimização do solo urbano caracterizam os produtos da região central, com média de 278 UHs por empreendimento, muito acima do município de São Paulo e RMSP, 118 e 133, respectivamente, apresentando empreendimentos como o *Piscine Station Resort,* com 640 UHs, e o *Moov Estação Brás*, com 542 UHs, ambos lançados em 2017. Cabe registrar que a produção na região central, desde 2010, destacou-se, no contexto da capital e da metrópole, pela média alta de UHs por empreendimento.

Para viabilizar o maior número de unidades imobiliárias nos novos empreendimentos residenciais, as áreas úteis das unidades foram significativamente reduzidas, fenômeno percebido em todo cenário da metrópole, mas bastante acentuado no centro. Observa-se na região central, menor consumo médio de terreno por UH e média bastante inferior ao da restante da RMSP, conforme ilustra o gráfico 1.

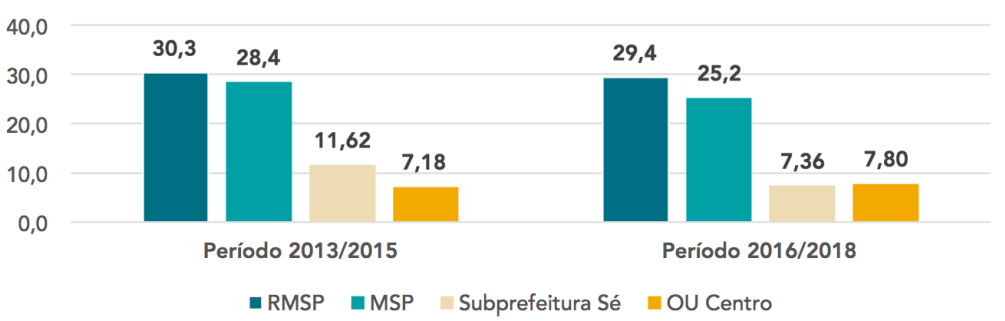


Gráfico 1. Consumo médio de terreno por unidade habitacional.
Fonte: Elaborado por Jennifer Oliveira e Ana Gabriela Akaishi, com base em Embraesp, 2018.

Constata-se que a viabilidade dos produtos no centro está apoiada, em grande medida, na larga concentração, com baixo consumo médio de terreno, garantindo o adensamento de unidades nos empreendimentos.

A estratégia de diversificação de padrões dos produtos na região central revela-se com a presença significativa de UHs compactas, caracterizadas como *studios* (de 0 a 1 dorm), predominando em 54% dos empreendimentos. Em seguida, aparecem as UHs em empreendimentos mistos (0 a 2 dorms), com 28%. O produto "popular", de dois dormitórios, com área útil entre 27 e 45 m², é presente em apenas 4% dos empreendimentos, diferindo de outras localidades do município, em que esse produto predominou dentro dos padrões da ampla produção do PMCMV, como em Pirituba, Itaquera, Vila Maria/Vila Guilherme e Casa Verde/Cachoeirinha.

Nota-se que no triênio 2013-2015 houve um *boom* de unidades com até 1 dormitório - 91% da produção teve essa tipologia - permanecendo significativa até 2017. Em 2018, foi superada pelas unidades de 2 dormitórios (51%).

A área útil média das unidades na região central esteve muito abaixo da média do município e da RMSP, com a média abaixo de 60m², chegando, em 2018, a áreas abaixo de 40m². Observa-se na curva do município e da RMSP uma tendência não observada na área central, principalmente com a queda na área útil média a partir de 2016, conforme ilustra o gráfico 2.

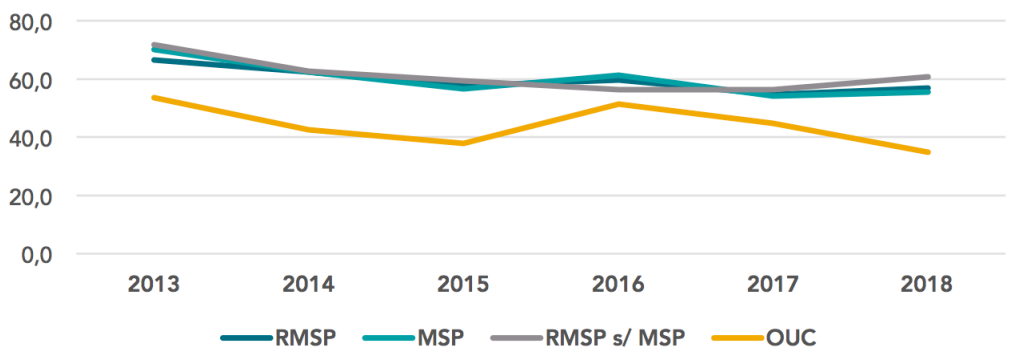


Gráfico 2. Área útil média das unidades verticais lançadas. RMSP, MSP, OU Centro. 2013-2018.

Fonte: Elaborado por Jennifer Oliveira e Ana Gabriela Akaishi, com base em Embraesp, 2018.

Características dos produtos *studios*

Os apartamentos do tipo *studio* – ou *loft* – que predominam na região central, caracterizam-se pelas metragens reduzidas, variando, a depender da localização, entre 15 e 90 m², com integração, em um único ambiente, da cozinha, sala e quarto, com apenas o banheiro separado, e que excluem da unidade residencial a área de serviço. Neles, são priorizados os serviços compartilhados em áreas comuns, com espaços de lazer, como piscinas, saunas, espaço *fitness*, salão de jogos, espaço *gourmet* e até escritórios nos moldes de *co-working*.

A oferta de unidades compactas (*studios*) em empreendimentos bastante verticalizados e adensados aparece em 46 dos empreendimentos analisados, o que

corresponde a 92% do total de 1.424 UHs, sendo alguns só com essa tipologia e outros mistos, com tipos diferentes de unidades. As unidades variam de 22 a 36 m², com preços entre R$ 189 mil e R$ 284 mil, atingindo o valor de R$ 11 mil por metro quadrado de área útil.

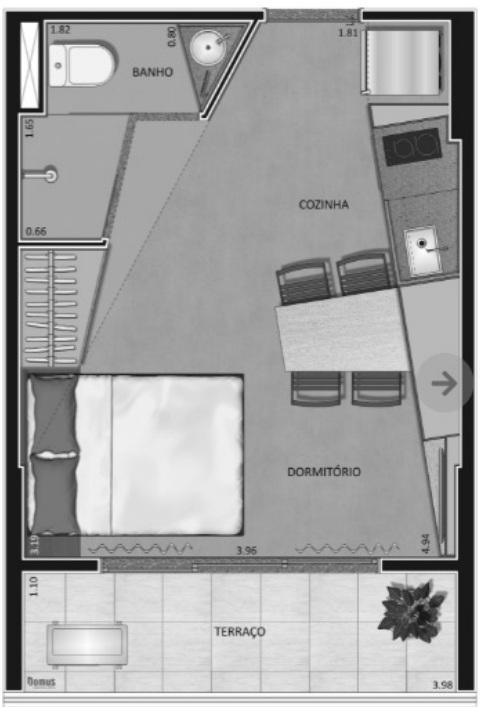


Figura 1. Planta de 26 m² do Empreendimento BKS Santo Antônio.

Fonte: https://bko.com.br/empreendimento/residencial/bks-santo-antonio Acesso em: 16 ago. 2021.



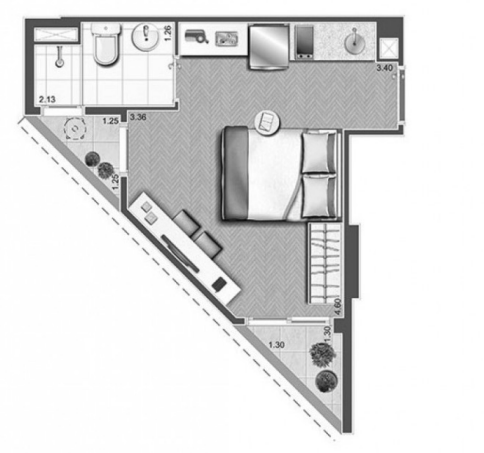
Figura 2. Planta de 21 m² no Empreendimento To Be Free.

Fonte: https://www.tobefree.com.br/ Acesso em: 16 fev. 2021.

Os 5 empreendimentos da Setin, na região do centro, apresentam somente a tipologia de *studio*, embora enquadrados como 1 dormitório na base da Embraesp, com unidades que variam de 19 e 49 m² de área [104]. Há, ainda, propostas de junção de mais de uma unidade para obtenção de *studios* maiores que chegam até 71 m², conforme ilustrado nas figuras 3 e 4. Verifica-se que a diversificação de portfólio da empresa, na região do centro, carrega um discurso de inovação e pioneirismo.

> *"Foi uma decisão estratégica [começar a atuação no centro com esses produtos]. A Setin tem como estratégia corporativa, desde sempre, ser inovadora. A Setin que lançou os hotéis econômicos no Brasil, fez os primeiros Pulmann, Ibis, Ibis Budget, primeiro condomínio-clube na Mooca, há 10 anos atrás, quando ninguém estava lá ainda. Então, a Setin tem como estratégia corporativa, missão, valores da empresa, ser diferente. Abrir frentes. Então a gente faz isso comumente" (Eduardo Pompeu, diretor de Incorporação da Setin, em informação verbal concedida à autora em 11 mar. 2020).*

104. Setin Downtown Praça da Sé e Estação da Luz apresentam somente unidades de 22 m² . O da Praça da República conta com UHs de 28 m², 39 m² e 49 m², e o da São Luiz – Consolação, unidades de 19 m² e 20 m².



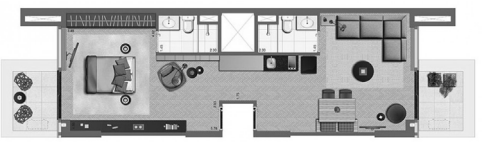


Figura 3. Planta de 19 m² do empreendimento Setin Downtown São Luís.

Fonte: https://www.setin.com.br/residencial/downtown-sao-luis-consolacao Acesso em: 16 ago. 2021.

Figura 4. Setin Downtown Praça da República – junção de duas unidades – 71 m².

Fonte: https://www.setin.com.br/residencial/downtown-republica Acesso em: 18 ago. 2021.

De um modo geral, a estratégia de venda dos produtos compactos explora os atrativos locacionais do centro, a proximidade aos vários meios de transporte público, empregos e equipamentos culturais e suprimem as vagas de garagem para essas unidades.

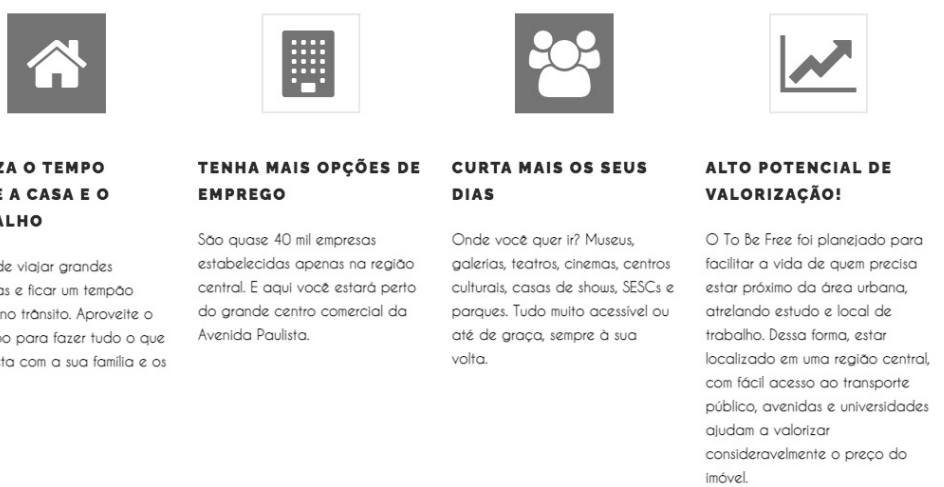


Figura 5. Anúncio de vantagens locacionais do Empreendimento To Be Free encontrado no site da empresa.

Fonte: https://www.tobefree.com.br/ Acesso em: 16 ago. 2021.

A retirada de vaga de garagem dos *studios* é compensada com a instalação de bicicletários em 100% dos empreendimentos, atrelada à localização privilegiada, com ampla oferta de infraestrutura da região central, característica bastante explorada no *marketing* corporativo desses empreendimentos.

> *"Aproveite a qualidade de vida que começa dentro de casa e se estende por toda a região, já que você terá a facilidade de poder fazer tudo a pé ou de bike! Pedale, explore os arredores. No fim do passeio, é possível guardar sua bicicleta no próprio empreendimento, que também oferece 1 vaga de bicicleta por unidade para esse meio de transporte que está tão em alta!"* [105].

105. Site do Empreendimento You Central Park. Disponível em: https://www.youinc.com.br/imovel/apartamentos-venda-centro-sao-paulo-sp-you-central-park Acesso em: 16 ago. 2021.

Produtos mistos

Embora em menor número – são 21 do total -, os empreendimentos mistos abarcam produtos diversificados, com unidades contendo de 0 a 3 dormitórios. É mais expressivo o número de empreendimentos que mesclam *studios* e unidades com 2 dormitórios sem vagas de garagem (14). Observa-se tendência de manutenção de produtos de padrão econômico, com 2 dormitórios e preços até R$350 mil, atrelada a um mercado consolidado – mais seguro – que se junta aos produtos *studios*, numa estratégia mais inovadora e diversificada, sem arriscar somente em unidades compactas (figuras 6 e 7). Esses empreendimentos localizam-se, principalmente, nas regiões do Brás, aqui, de forma expressiva, Liberdade-Glicério, Santa Ifigênia e Consolação-Bela Vista.



Figura 6. Fit Casa Brás – studios de 26 m².

Fonte: https://www.fitcasa.com.br/wp-content/uploads/imoveis/bras/downloads/folder-fit-casa-bras.pdf Acesso em: 18 ago. 2021.



Figura 7. Fit Casa Brás – apartamentos de 2 dormitórios – 38 m².

Fonte: https://www.fitcasa.com.br/wp-content/uploads/imoveis/bras/downloads/folder-fit-casa-bras.pdf Acesso em: 18 ago. 2021.



Há presença significativa de empreendimentos mistos no Brás e Consolação-Bela Vista, com unidades que contam de 0 a 3 dormitórios. As UHs de 2 e 3 dormitórios, com 1 ou 2 vagas de garagem e áreas entre entre 48 e 94m², estão enquadradas em faixas de preço superiores aos patamares do segmento econômico, variando entre R$ 350mil e R$ 884mil. Foram lançadas, nessas condições, 2.415 UHs.



Figura 8. Olhar Augusta – UH de 3 dormitórios – 76m².

Fonte: https://www.olharaugusta.com/ Acesso em: 18 ago. 2021.



Figura 9. Praças da Cidade/Praça Mooca – UH de 3 dormitórios – 94m² .

Fonte: https://www.meuliving.com.br/ Acesso em: 18 ago. 2021.

4.1.3. Preços

Ao longo do período analisado, os preços das unidades lançadas no centro alcançaram patamares diversificados. Observa-se a presença de dois estratos preponderantes: um deles com preços até R$ 350mil (US$ 100mil), caracterizado como segmento econômico, e outro, entre R$ 350 e R$ 500mil.

Verifica-se a manutenção e expansão da faixa do segmento econômico ao longo de todo o período analisado, superando 50% no ano de 2015 e mantendo-se como o estrato principal nos anos seguintes, até 2018. Anteriormente, os anos de 2013 e 2014 apresentaram destaque para o segundo estrato, com 68,5% e 46,2%, respectivamente. Essa faixa de preço mostra-se expressiva, na metrópole, desde 2010, representando cerca de 60%, em 2014, na RMSP, e com participação ampliada no MSP, alcançando 70% da oferta anual em 2013 e 2014. Mesmo nos demais municípios da RMSP, esse segmento da oferta concentrou 40% do total em 2014. A partir de 2015, o mercado de médio e alto padrão estagnou, retraindo-se para 50%, no MSP, e para 23,2%, no centro.

A partir de 2016 há uma queda crescente nos preços médios, diferentemente da tendência da RMSP e MSP de uma leve queda, a partir de 2013, e estabilização. Constata-se que a tendência da evolução dos preços da região central mostra-se mais instável, apresentando queda de 2011 para 2012, de 2013 para 2015 e nova queda a partir de 2016, culminando em 2018 com preços médios abaixo do município e da metrópole, conforme ilustra o gráfico 3.

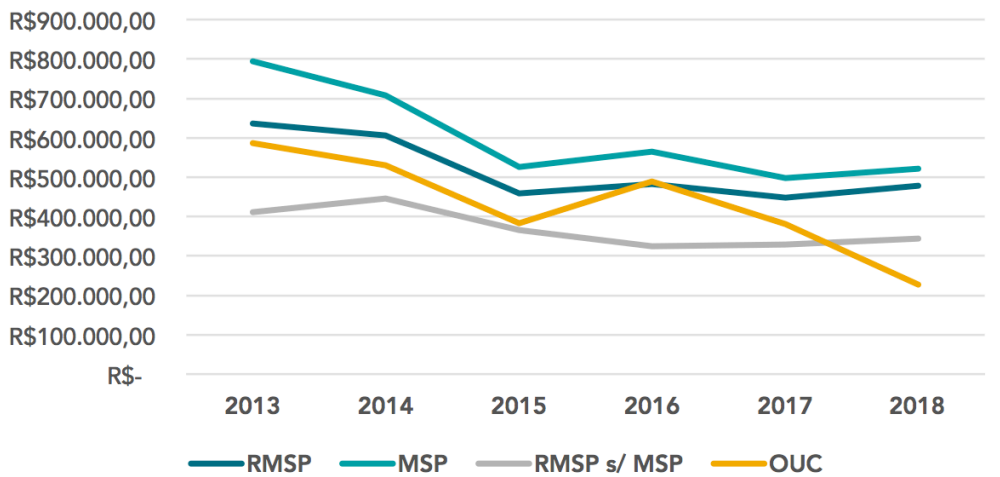


Gráfico 3. Evolução dos preços médios das unidades verticais. RMSP, MSP, OUC e demais municípios (corrigido pelo IGP-DI fev. 2020).

Fonte: Elaborado por Jennifer Oliveira e Ana Gabriela Akaishi, com base em Embraesp, 2018.

No período 2013-2018, foram produzidas 3.891 UHs (31%) na região central, dentro do teto de R$ 240mil, atreladas às faixas 2 e 3 do PMCMV [106], fortemente influenciada pelos subsídios e garantias de financiamento vinculados aos recursos do orçamento nacional. Cabe registrar que o Programa não traz exigências em número mínimo de dormitórios, área útil mínima das unidades e vagas de garagem nas faixas 2 e 3, diferentemente da faixa 1 em que os empreendimentos precisam apresentar área útil mínima de 35 m² e número de dormitórios mínimo igual a 2.

A flexibilidade alcançada nas faixas superiores do PMCMV tem possibilitado o equacionamento dos produtos a preços compatíveis ao programa, baseado na redução da área das UHs em produtos tipo *studios* (0 dormitórios e sem vagas de garagem), garantindo a diversificação dos produtos econômicos lançados na região, em comparação com o restante da metrópole, o que, efetivamente, impulsionou o interesse do mercado pelo centro.

> *''A primeira coisa que falo quando me perguntam por que você demorou tanto? Porque não tinha crédito, porque o primeiro público a ir ao centro seria o público de apartamentos pequenos, na época 50 metros quadrados, hoje a gente faz muito menor, mas naquela época era isso. Um público familiar e não tinha financiamento para esse público, classe média, classe média baixa'' (Mauro Teixeira Pinto, sócio proprietário da TPA Empreendimentos, informação verbal concedida à autora em 24 mar. 2020).*

> *''A questão foi a falta de crédito, mas havia uma degradação muito grande, o auge da degradação do centro foi na virada do século, fisicamente, mas o principal motivo para isso é que ainda não tinha estabilização monetária se completado plenamente e você não tinha crédito para aquele que seria o primeiro morador a desafiar os problemas do centro, de olho nas oportunidades que o centro tem de infraestrutura de forma geral (lazer, transporte, compras etc.). Esse público-alvo não tinha o crédito disponível'' (Mauro Teixeira Pinto, sócio proprietário da TPA Empreendimentos, informação verbal concedida à autora em 24 mar.2020).*

Por conta disso, destaca-se a preponderância da região central na análise dos preços médios por metro quadrado, apresentando, até 2016, valores superiores aos ofertados na RMSP, MSP e outros municípios fora da capital, decorrentes, sobretudo, da estratégia de diversificação de produtos para unidades compactas sem vagas de garagem. Apresenta, no período 2016-2018, manutenção e declínio dos preços, no momento em que se estabilizam, na metrópole e capital, os preços médios no patamar de R$ 10 a R$ 12 mil por metro quadrado. No centro, esses valores chegam a situar-se entre R$ 6 mil e R$ 8mil, conforme ilustra gráfico 4.

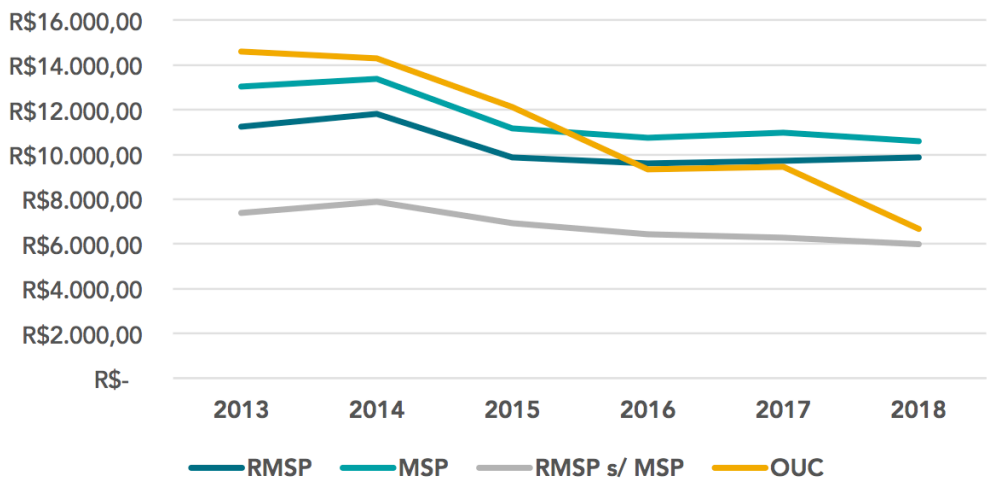
Importante salientar que, embora os preços médios das unidades na região central, estejam abaixo da média do município, os preços do metro quadrado de área

106. O PMCMV foi lançado em 2009 (Lei Federal n.° 11.977/2009), com o objetivo de produzir, inicialmente, um milhão de unidades, distribuídas em três faixas, definidas segundo renda familiar e valor máximo da unidade. Para cada faixa, foram definidos distintos subsídios e descontos, mobilizando recursos não onerosos do Orçamento Geral da União (OGU), além do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

útil foi maior entre 2013 e 2015. Esse aspecto evidencia que o centro tem sido explorado pelo setor com ampla diminuição do tamanho das UHs para garantir a maximização de ganhos.

Gráfico 4. Evolução dos preços médios por m² de área útil. RMSP, MSP, OU Centro e demais municípios (corrigido pelo IGP-DI fev. 2020).

Fonte: Elaborado por Jennifer Oliveira e Ana Gabriela Akaishi, com base em Embraesp, 2018.



Verifica-se, ainda, que, no caso específico do centro, há um contrassenso entre o teto de preço para o que é definido como segmento econômico (até R$ 350mil), pois a análise desvinculada do preço por metro quadrado pode distorcer a leitura, uma vez que a predominância de unidades compactas, com unidades menores, eleva muito o valor do metro quadrado.

4.1.4. Estrutura fundiária e territorial dos empreendimentos

A modelagem fundiária e espacial para a viabilização dos produtos imobiliários lançados no centro parte de uma leitura territorial atenta à articulação entre a questão fundiária, o arcabouço regulatório e a localização dos empreendimentos, entendendo a "base fundiária" que possibilita o desenvolvimento desses produtos residenciais como a questão fundamental para a melhor compreensão da dinâmica do mercado de terras na região. A análise está centrada, então, nas categorias a seguir: (i) porte dos terrenos e remembramentos de lotes, (ii) análise morfológica dos imóveis antes de sua conversão a empreendimentos residenciais, (iii) zoneamento e aproveitamento do solo e (iv) análise territorial/espacial.

A preparação da base fundiária para o circuito imobiliário, no centro de São Paulo, está amparada, predominantemente, em terrenos com áreas entre 1.000 m² e 2.000 m², com área média de aproximadamente 1.800 m². Há uma distribuição, em faixas de áreas de terreno, relativamente homogênea, apresentando 16 empreendimentos implantados em terrenos até 1.000m², 20, em terrenos de 1.000 a 2.000 m², e 14, acima de 2.000 m².

No entanto, a diferença entre o porte dos terrenos, comparando maiores e menores, mostra empreendimentos implantados em terrenos com área de cerca de 500 m², a exemplo do *Home Bikers Paulicéia, To Be Free*, e *Bem Viver Consolação* (figura 10), localizados nas regiões da Consolação-Bela Vista e República, ao mesmo tempo em que apresenta um empreendimento, o *Piscine Station Resort* (figura 11), com quase 10.000 m² , localizado no Brás, bairro onde também estão os 7 maiores terrenos da OU Centro, todos com área acima de 3.200 m².

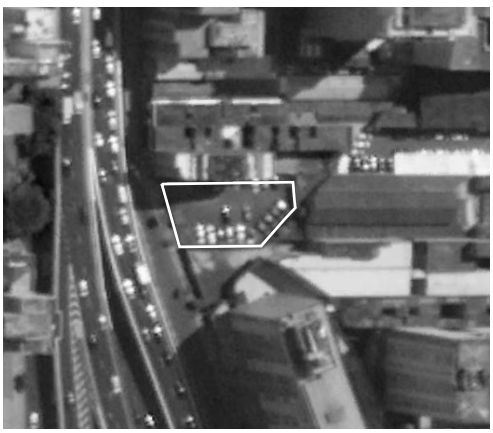




Figura 10. Terreno do Empreendimento Bem Viver Consolação – 589 m².

Fonte: Google Earth, imagem de outubro de 2014.

Figura 11. Terreno do Empreendimento Piscine Station Resort – 9.270 m² .

Fonte: Google Earth, imagem de junho de 2011.

Dos empreendimentos lançados no período, metade foram resultantes de remembramentos de lotes, com a união de 2 a 22 lotes, como foi o caso do *Praças da Cidade*, no distrito Brás, que contou com 22 lotes originários, totalizando terreno de quase 10.000m². Por outro lado, terrenos grandes, como o do empreendimento *Piscine Station Resort,* também de área de 10.000m², teve apenas um lote original.

A maior parte dos empreendimentos com área de terreno de até 1.000m², originou-se de lote único, não tendo sido necessários remembramentos para obtenção de um terreno maior para sua implantação. A atuação das empresas na região, sobretudo nos distritos República e Bela Vista, incorpora o equacionamento dos produtos lançados em terrenos menores.

> *''coincidentemente, por saber e gostar de operar nesses pequenos projetos, com terrenos pequenos, a maioria dos terrenos que a gente compra eram estacionamentos, estavam lá gerando uma subutilização de uma região com adensamento alto, cada vez mais ganhando menos, porque cada vez menos carros andando na rua e a gente conseguiu viabilizar um prédio. Independentemente do valor que a gente paga o terreno para o cara é uma oportunidade ótima, o terreno é super pequeno e nunca ninguém conversou com ele sobre fazer um prédio'' (André Ciztrom, Sócio-Diretor da Magik JC Incorporadora Ltda, informação verbal concedida à autora, em 04 mar. 2020).*

Análise morfológica dos terrenos

Explorando a tipologia de edificação e o uso do imóvel anteriormente à sua conversão a empreendimentos residenciais, verifica-se que, na região, todos caracterizavam-se ou como terreno vazio, ou como edificações com Térreo + 2 pavimentos, ou seja, no máximo edificações horizontais. Destaca-se que, na totalidade dos terrenos vazios, estavam instalados estacionamentos rotativos, como os exemplos ilustrados nas figuras 12 a 19.





Figura 12. Estacionamento rotativo na Avenida Nove de Julho (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2010.

Figura 13. Empreendimento Bem Viver Nove de Julho (2020).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.





Figura 14. Estacionamento rotativo na Rua da Glória (2011).

Fonte: Google Street View, imagem de janeiro de 2011.

Figura 15. Empreendimento HUM Liberdade (2019).

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2019.



Figura 16. Estacionamento rotativo na Avenida Brigadeiro Luís Antônio (2011).

Fonte: Google Street View, imagem de janeiro de 2011.



Figura 17. Empreendimento Just Brigadeiro Apartment (2020).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.



Figura 18. Estacionamento rotativo na Rua Genebra (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de janeiro de 2010.



Figura 19. Empreendimento Home Bikers Paulicéia (2019).

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2019.

De fato, a tipologia de uso de estacionamentos rotativos está bastante presente nesses imóveis, encontrada em 62% do total, apresentando-se em tipologias de edificação variadas para além dos terrenos vazios, como, por exemplo, em galpões antigos, estruturas edificadas existentes ou edifícios garagem, conforme ilustram as figuras 20 a 29.





Figura 20. Estacionamento rotativo com comércio na Avenida Cásper Líbero (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2010.

Figura 21. Empreendimento MOOVA SP - Distrito República (2020).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.





Figura 22. Estacionamento rotativo na Rua da Consolação (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2010.

Figura 23. Empreendimento VN Casa Consolação (2020).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.



Figura 24. Galpão antigo utilizado como estacionamento rotativo na Rua Visconde de Parnaíba (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de janeiro de 2010.



Figura 25. Empreendimento Fit Casa Brás (2019).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2019.



Figura 26. Estacionamento rotativo na Rua Aguiar de Barros.

Fonte: Google Street View, imagem de fevereiro de 2014.



Figura 27. Empreendimento Helbor Art Paulista (2019).

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2019.



Figura 28. Edifício-garagem na Rua Vitória (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de janeiro de 2010.



Figura 29. Empreendimento Urban Resort (2020).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

No Distrito Brás, por ser uma região tradicionalmente industrial, todos os imóveis, antes da incorporação, tinham edificação horizontal, com tipologia de uso predominantemente de depósito e industrial (figuras 30 a 35).





Figura 30. Depósito na Rua Paraná (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de janeiro de 2010.

Figura 31. Empreendimento Gafisa Hi Centro (2020).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.





Figura 32. Depósito na Rua Martim Burchard (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de janeiro de 2010.

Figura 33. Empreendimento Elev Brás (2020).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.





Figura 34. Depósito na Rua Martim Burchard (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de janeiro de 2010.

Figura 35. Empreendimento Piscine Station Resort (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

Diferentemente, nas regiões da Consolação-Bela Vista e República predominam em 83% e 87% dos empreendimentos, respectivamente, imóveis que, anteriormente, eram terrenos vazios com uso de estacionamento.





Figura 36. Estacionamento rotativo na Rua Álvaro de Carvalho (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de janeiro de 2010.

Figura 37. Empreendimento Cyrela Inspired in São Paulo (2019).

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2019.





Figura 38. Estacionamento rotativo na Rua Santo Antônio (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de janeiro de 2010.

Figura 39. Empreendimento BKS Santo Antônio (2020).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

Os imóveis que, no perímetro analisado, tinham atividade residencial, são somente 2: um deles, um cortiço na região da Liberdade-Glicério (figuras 40 a 43), e outro, um edifício residencial, com embasamento de uso comercial e garagem, que passou por processo de *retrofit* na Santa Ifigênia.

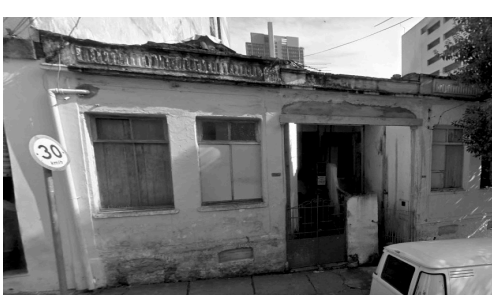




Figura 40. Imóvel residencial – cortiço (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de janeiro de 2010.

Figura 41. Imóvel residencial – cortiço – a venda (2014).

Fonte: Google Street View, imagem de abril de 2014.





Figura 42. Canteiro de obras do Empreendimento Mobi Liberdade (2018).

Fonte: Google Street View, imagem de abril de 2018.

Figura 43. Empreendimento Mobi Liberdade – em obras (2020).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

Nos terrenos com construção horizontal pré-existente, definidos por Sandroni (2017) como ''terrenos de segunda geração'', considerados pelo mercado como um terreno vazio - sobretudo levando em conta regiões em que o potencial construtivo pode chegar a 6 vezes -, a demolição das edificações é facilmente absorvida na incorporação. Além disso, os ganhos para o proprietário do imóvel, que anteriormente se rentabilizava com a locação dos estabelecimentos comerciais, potencializaram-se com a comercialização dos terrenos às incorporadoras, como afirma o Sócio-Diretor da empresa Magik JC.

Empreendimentos em edificações existentes

Há 4 situações de *retrofit* de edificações existentes dentre os lançamentos do período [107], em que a tipologia de edificação anterior é de Térreo + 4 pavimentos: dois deles anteriormente eram edifícios comerciais e dois, edifícios residenciais.

O *Studio Avanhandava*, lançado em 2104, era um edifício residencial vazio desde 2011, construído em 1970 pela Zogbi Engenharia e Construções Ltda, responsável também pelo *retrofit* e lançamento imobiliário. A edificação contava, anteriormente, com uso de restaurante no térreo e atividade de estacionamento rotativo no subsolo. O empreendimento *Sampa Residencial,* na Santa Ifigênia, da São Pedro Empreendimentos e Participações Ltda, foi construído em 1986 pela mesma construtora.

Nota-se que a opção pelo *retrofit* no edifício, quando se trata da mesma construtora, é facilitada pelo conhecimento prévio da edificação, suas instalações e estrutura. A falta de conhecimento sobre a edificação anterior é um dos desafios enfrentados por incorporadoras nesse tipo de empreitada. Além disso, verifica-se que as incorporadoras responsáveis por lançamentos em *retrofit* não incorporaram, no período, empreendimentos de nova edificação na região central, restringindo-se a essa modalidade de projeto.

107. O levantamento realizado utilizou a base de dados da EMBRAESP (2018), podendo esse número estar subestimado, uma vez que a precisão da base para empreendimentos lançados de retrofit pode não ser o mesmo para lançamentos de edificações novas.



Figura 44. Edifício residencial vazio na Rua Avanhandava (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de janeiro de 2010.



Figura 45. Studio Avanhandava - retrofit (2020).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.



Figura 46. Edifício residencial com embasamento de edifício-garagem na Rua Conselheiro Nébias (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de janeiro de 2010.



Figura 47. Empreendimento Sampa Residencial - retrofit (2020).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

O Empreendimento *Pauliceia*, na República, era, anteriormente, um edifício comercial, denominado *Condomínio Benel*, de uma única torre, com salas de 50 m². Os produtos ofertados nesse lançamento são *studios* de 20 m², 57 m² e 40 m², sem vagas de garagem e com área de lazer na cobertura.



Figura 48. Condomínio Benel (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de janeiro de 2010.



Figura 49. Empreendimento Paulicéia (2020).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2020.

Legislação Urbanística

A produção imobiliária residencial analisada aqui é influenciada sobremaneira pelos parâmetros estabelecidos pela Lei da OU Centro, que estabelece inúmeros incentivos, sendo os principais deles: o Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 6 para uso residencial, sem necessidade de pagamento de outorga onerosa e a dispensa de vagas de garagem para cada UH - benefícios atrativos e mais permissivos do que os encontrados em outras regiões da cidade.

No entanto, até a década de 2000, esses incentivos não tiveram o efeito esperado na atração da produção residencial para a região. Entre 1991 e 2006, LiLP/LABHAB (2006) constata que o núcleo central (Distrito Sé e República) não apresentou alterações significativas na dinâmica imobiliária da região central. Do ponto de vista econômico, para esse período, de acordo com a autora, os instrumentos urbanísticos presentes na região central, sobretudo a Lei da Operação Urbana Centro, não foram capazes de alterar o cálculo da rentabilidade, em comparação às outras regiões da cidade.

O Plano Diretor de 2002 traz a definição de estoque de potencial construtivo para as regiões da cidade. A outorga onerosa era consumida até um limite estabelecido para cada distrito da cidade. Nogueira (2019) demonstra que os distritos que formam o quadrante sudoeste da capital foram os que tiveram maior consumo de estoque, chegando, em 2014, a 70% do potencial ofertado, enquanto os distritos centrais tiveram a menor procura, atingindo 12% do total calculado.

Segundo narrativas produzidas pelo setor imobiliário, o esgotamento do estoque em áreas mais dinâmicas levou as incorporadoras a buscarem outros nichos locacionais, como, por exemplo, a região central. No entanto, cabe ponderar que a justificativa de parâmetros urbanísticos como determinantes para atuação do mercado imobiliário pode ser utilizada de forma retórica, pois, na prática, a decisão pela expansão do mercado em determinadas frentes advém de uma combinação de variáveis e ultrapassa a questão meramente regulatória.

''Em 2013, o que aconteceu foi um fenômeno que atraiu vários incorporadores pro centro de SP. A tal da outorga onerosa, que tinha estoque. O estoque na cidade inteira foi acabando. A gente lançou alguns empreendimentos no centro e foram super bem sucedidos, então muita gente começou a olhar pro centro de uma outra forma. Como uma forma de salvar ''aonde eu vou comprar terreno?'' ''vamos pro centro que lá é 6 vezes, de graça''(Eduardo Pompeu, Diretor de incorporação da Setin, em informação verbal concedida à autora em 11 mar. 2020).

A mesma lei da OU Centro estabelece o coeficiente de aproveitamento máximo 6 para empreendimentos localizados em ZEIS ou fora de ZEIS. O CA máximo estabelecido para ZEIS-3 [108] e ZEIS-5 [109] é 4, conforme Quadro 3, no PDE/2014, sendo, portanto, os parâmetros definidos pela OU Centro mais vantajosos do que os estabelecidos para ZEIS, o que é evidenciado pela expressividade (74%) dos empreendimentos fora de ZEIS.

Verifica-se, assim, que apenas 26% dos empreendimentos estão localizados em ZEIS, sendo que 20% concentram-se em ZEIS-3 e 6%, em ZEIS-5. Na prática, os empreendimentos em ZEIS seriam os únicos que obrigatoriamente deveriam estar destinados a atender Habitação de Interesse Social, inclusive com destinação de 60% para HIS-1 (faixa de 0 a 3 salários-mínimos), segundo PDE 2014, com demanda definida pela PMSP, o que não ocorre. Além disso, na prática, os preços ofertados não garantem o acesso da população de baixa renda ao mercado formal.

Análise territorial da localização dos empreendimentos

A análise territorial da oferta formal de residências, no contexto de retração do setor pela RMSP, evidencia a atração dos vetores de expansão pelo centro, num movimento de encolhimento desses vetores, que, até então, seguiam um espraiamento em direção às fronteiras do município, extrapolando, inclusive, os limites administrativos da metrópole.

A formação dos vetores de expansão e encolhimento da oferta residencial dialoga com a ampliação da escala produtiva e a localização e espraiamento geográficos atrelados a eixos/vetores – de infraestrutura de mobilidade – que revelam as estratégias e dinâmicas do setor imobiliário pelo território [110].

A localização dos empreendimentos na OU Centro, nos dois últimos triênios, demonstram que, no período 2013-2015, apresentaram-se 3 regiões de concentração de empreendimentos localizadas em regiões de mercado no sentido oeste: (i) a região da República e Vila Buarque, com produtos na faixa acima de R$ 350mil; (ii) eixo da Rua da Consolação em direção à Avenida Paulista e região da Bela Vista, com empreendimentos também na faixa acima de R$ 350mil; e (iii) região do Brás, com produtos na faixa de preço até R$ 350mil.

108. ZEIS-3 são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social; Art. 45 do PDE/2014

109. ZEIS-5 são lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social. Art. 45 do PDE 2014.

110. Sobre a análise aprofundada das dinâmicas vetoriais da oferta residencial na RMSP, na última década, ver Castro e Sigolo (2021).

Os mercados (i) e (ii) abrangem áreas constituídas como um prolongamento dos vetores oeste, sudoeste e sudeste metropolitanos, conectadas a regiões do município de mercado já bastante consolidado, como Lapa, Perdizes, Pinheiros, Jardim Paulista e Vila Mariana. Já a região de mercado (iii) está vinculada às dinâmicas dos vetores que vêm da região do ABCD e da região leste, conforme ilustra o mapa 1.

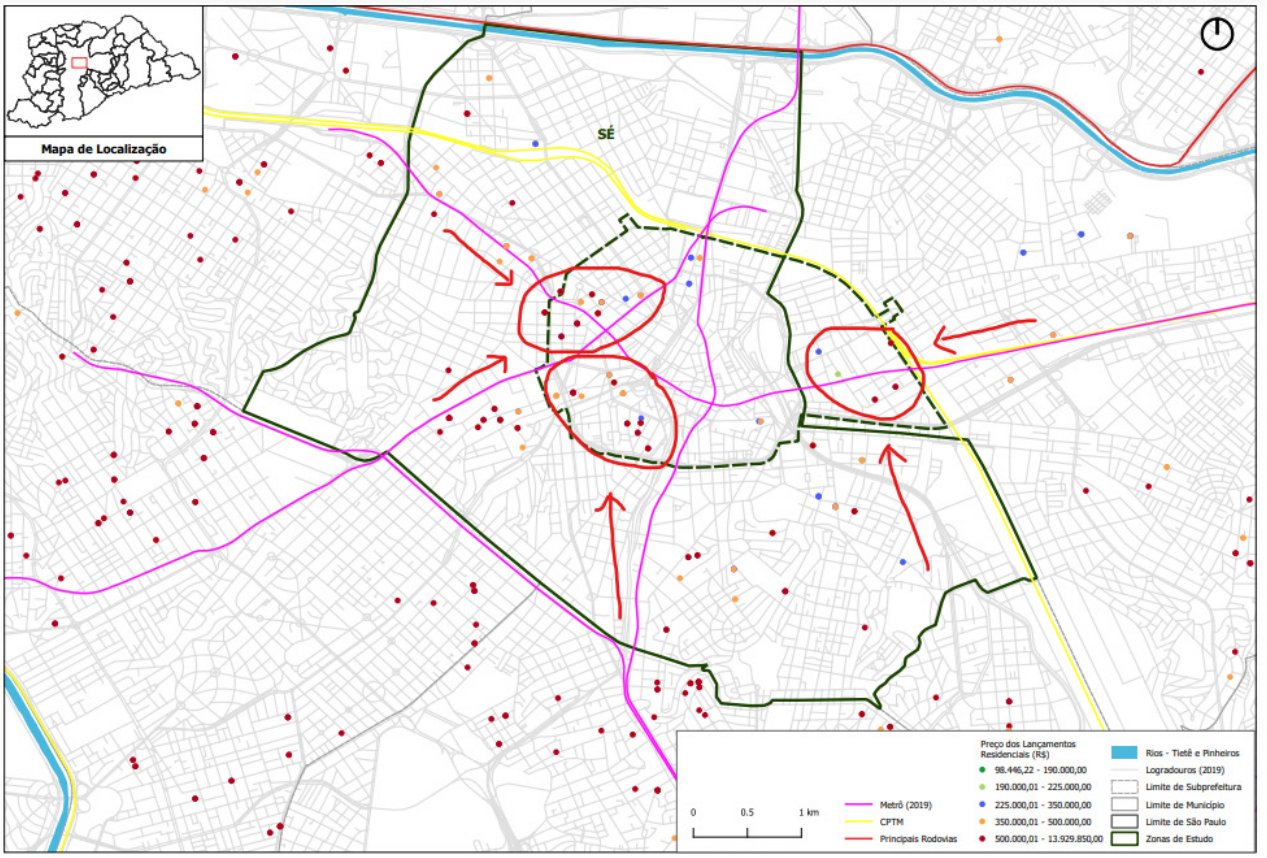
O mapa 2 demonstra, a manutenção no triênio 2016-2018, do mercado na região do Brás, apresentando concentração na região leste da OU Centro, de empreendimentos em localizações próximas às estações Brás e Mooca da CPTM, com oferta diversificada de preços. Na mudança de triênio, observa-se um movimento no sentido sudeste, dentro da OU, em que aparece concentração de empreendimentos do segmento econômico, nas regiões da Liberdade, do ''baixo República'' e no entorno da Praça Roosevelt, na faixa de preços entre R$ 225 e R$ 350 mil, contrastando com o período anterior, que apresentava, nessa região, destaque para os empreendimentos acima dessa faixa de preço

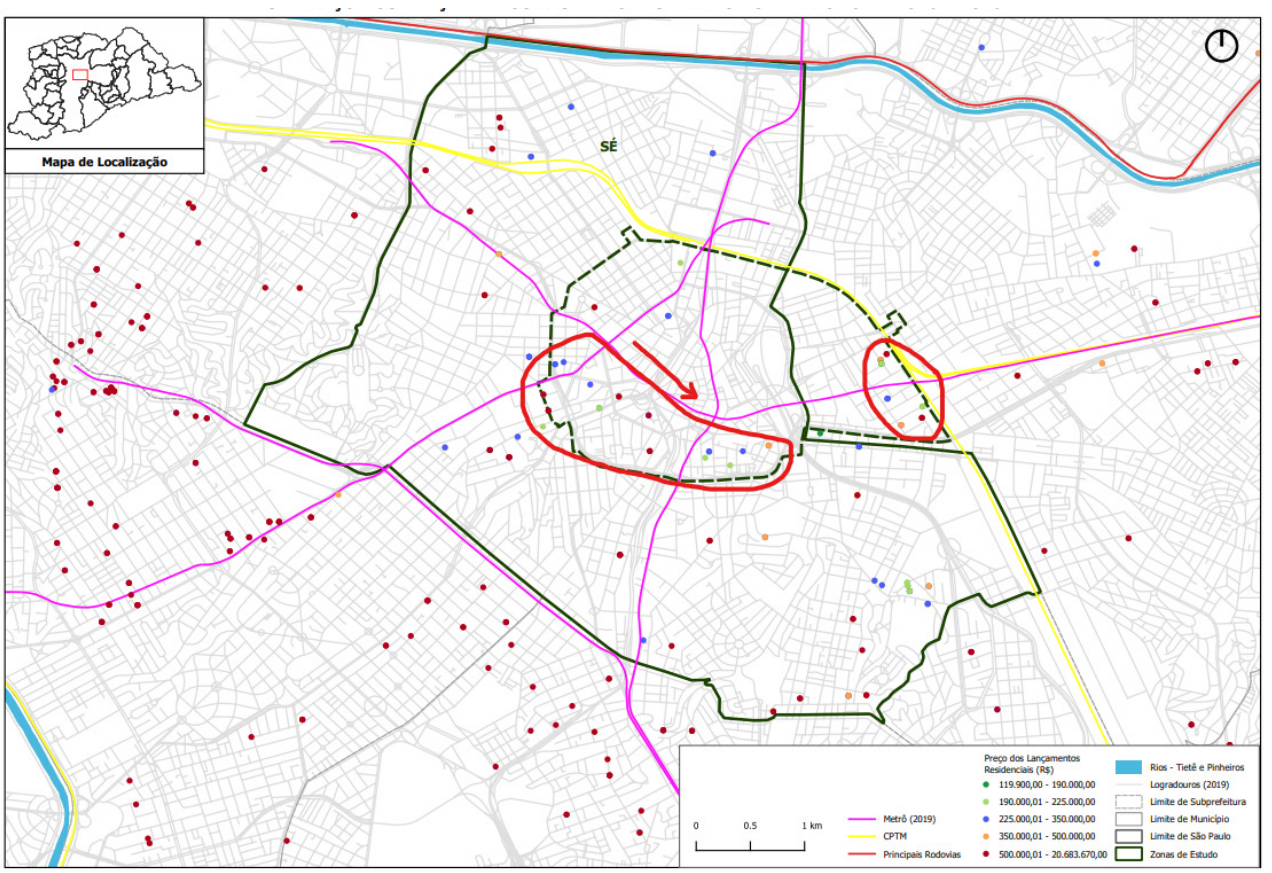
Mapa 1. Lançamentos residenciais verticais – por faixa de preço – 2013 a 2015.

Fonte: Elaborado por Gabriel Marques e Ana Gabriela Akaishi, com base em Embraesp, 2018.

Mapa 2. Lançamentos residenciais verticais – por faixa de preço – 2016 a 2018.

Fonte: Elaborado por Gabriel Marques e Ana Gabriela Akaishi, com base em Embraesp, 2018.


Mapa de Localização
SÉ
Preço dos Lançamentos Residenciais (R$)
98.446,22 - 190.000,00
190.000,01 - 225.000,00
225.000,01 - 350.000,00
350.000,01 - 500.000,00
500.000,01 - 13.929.850,00
Rios - Tietê e Pinheiros
Logradouros (2019)
Limite de Subprefeitura
Limite de Município
Limite de São Paulo
Zonas de Estudo
Metrô (2019)
CPTM
Principais Rodovias
0
0.5
1 km


Mapa de Localização
SÉ
Preço dos Lançamentos Residenciais (R$)
119.900,00 - 190.000,00
190.000,01 - 225.000,00
225.000,01 - 350.000,00
350.000,01 - 500.000,00
500.000,01 - 20.683.670,00
Rios - Tietê e Pinheiros
Logradouros (2019)
Limite de Subprefeitura
Limite de Município
Limite de São Paulo
Zonas de Estudo
Metrô (2019)
CPTM
Principais Rodovias
0
0.5
1 km

A análise pormenorizada da região, permite compreender a seletividade espacial dessa oferta no perímetro da OU Centro, relacionada principalmente com a infraestrutura de transporte instalada – estações de metrô e trem, corredores de ônibus e eixos viários.

Na região do Brás, que faz parte da Subprefeitura Mooca e localiza-se no extremo leste da OU Centro, os lançamentos concentram-se em dois núcleos: um deles próximo à estação Brás de metrô (linha vermelha), no entroncamento entre a Avenida Alcântara Machado e a linha de trem, e outro núcleo, próximo à saída da estação Brás da CPTM. São empreendimentos de maior porte, com média de 390 UHs, apresentando tipologias de apartamentos que podem ter de 0 a 3 dormitórios, sendo 60% das UHs com 2 dormitórios, todas com vagas de garagem, e com média de preço de R$ 350 mil. Essa região apresenta histórico de terrenos oriundos de parcelamento do solo industrial, com área de terreno média dos empreendimentos de 4.000 m², ou seja, apresentando dinâmica de alto grau de transformação do uso do solo. O Brás, em contraponto ao distrito vizinho da Mooca que, no conjunto dos lançamentos no município, é muito forte, tem a vantagem de contar com o coeficiente de aproveitamento 6 da OU Centro. Trata-se, portanto, de uma região que precisa ser observada com destaque.

A área da Liberdade-Glicério, tradicionalmente com grande presença de cortiços e de baixo interesse por parte do mercado, vem se transformando e apresenta lançamentos residenciais entre a Avenida Liberdade e a Avenida do Estado, seguindo o eixo do Viaduto do Glicério, área bem servida de comércios e serviços e próxima a eixos importantes de conexão metropolitana. Há uma concentração em direção ao Baixo Glicério, próximo à Avenida do Estado, em UHs com área média de 40 m², sem vaga de garagem, com preço médio de lançamento de R$ 320 mil. Há um núcleo que concentra empreendimentos nas proximidades da estação Japão-Liberdade do metrô (linha azul) que, inclusive, explora a localização nos nomes dos empreendimentos (Mobi Liberdade, İS Liberdade, HUM Liberdade), com área média menor, de 30 m², em unidades de 0 a 1 dormitórios e faixa de preço média também inferior: R$ 230 mil.

A região da Consolação-Bela Vista relaciona-se com a dinâmica do vetor da Avenida Paulista em direção ao Centro, por meio do eixo do final da Avenida Brigadeiro Luís Antônio – com corredor de ônibus que, em direção ao sul, conecta-se com a Avenida Santo Amaro, passando pelos bairros do Bixiga e Paraíso - concentrando lançamentos no entroncamento com a Rua Maria Paula, no miolo da Bela Vista, em produtos com área útil média de 46 m², com preço médio de R$ 475 mil, na maioria em apartamentos compactos de 0 a 1 dormitórios. Além disso, o eixo da Avenida Nove de Julho e Rua da Consolação, com lançamentos agrupados no entorno da Praça Roosevelt e Parque Augusta, apresenta unidades com área útil média maior de 64 m² e média de preço de R$ 661 mil, com unidades predominantemente de 0 e 1 dormitórios.

A República engloba o quadrante entre a Rua da Consolação, Elevado Costa e Silva, Avenida São João e Anhangabaú – com a presença da estação República do metrô (linha amarela e vermelha). Apresenta dois núcleos onde os lançamentos estão mais adensados: (i) Bairro de Vila Buarque – entre a Praça da República e o Elevado – que se conecta com o eixo da Consolação e com o bairro de Higienópolis, onde predominam unidades compactas (0 a 1 dormitórios) com área útil média de 38 m^2 e preço médio de R$ 356 mil e (ii) entre a Praça da República e o Largo do Arouche, com preços mais elevados - na média de R$ 466 mil - em UH com área útil média de 41 m^2. Essa região atraiu bastante o setor, se comparado com o distrito Sé - região do Centro Histórico – que não apresentou lançamento residencial no período. O setor afirma que os estacionamentos existentes em terrenos vazios – potencial para incorporação – e o uso misto da região foram grande atrativo para as empresas.

Na região denominada Santa Ifigênia, entre a Avenida São João e a Avenida Cásper Líbero, há um grupo de empreendimentos nas proximidades da Praça da República, no sentido do Largo do Paissandu – vinculado à estação República do metrô (linha amarela) e o corredor da Avenida Rio Branco e São João - com preço médio menor - R$ 268 mil - em unidades de 37m^2 em média, onde foram priorizados produtos compactos, sem vagas de garagem. O outro núcleo está muito próximo à Estação da Luz, com empreendimentos nas proximidades do acesso à estação, explorando unidades com área útil média de 23 m^2 e preços em torno de R$ 254 mil. O miolo comercial da Santa Ifigênia não apresenta lançamentos residenciais.

Constata-se a ausência de oferta na região do Centro Histórico, em que o parque construído é bastante consolidado, com predominância de prédios de escritórios com lojas no térreo, pouca diversidade de usos e baixa densidade habitacional, além da região da Rua 25 de março, polo comercial, onde predomina comércio especializado de diversos tipos, muito pujante. Observa-se o mesmo na região da Zona Cerealista, a leste da Avenida do Estado até a linha de trem que não atraiu investimentos residenciais no período estudado.

4.1.5. Público-alvo dos produtos imobiliários

A ''redescoberta'' do centro pelo setor imobiliário está relacionada, entre outros aspectos, ao equacionamento da demanda de um nicho específico de mercado. Os produtos imobiliários residenciais - em unidades compactas, sem vagas de garagem, com lazer e serviços compartilhados no edifício - atendem a um público com características peculiares, diferente do encontrado em outros empreendimentos em mercados mais consolidados da RMSP, em que se caracteriza o produto econômico popular, de dois dormitórios, para a demanda de uma família em média de 3 a 4 pessoas. São jovens (solteiros ou casais) sem filhos, estudantes universitários, jovens e idosos de fora da RMSP, mas que utilizam equipamentos de cultura e lazer, universidades, postos de emprego ou atendimento médico nessa região da capital. Nesse caso, é a localização privilegiada do centro o que importa a esse público e o atrai.

> *''Quando a gente [TPA Incorporadora] foi para o centro, a gente começou a ver que podia atingir um público no centro que dispensa o carro, com os apartamentos menores, IPTU mais baixo, condomínio mais baixo, com renda menor e que a pessoa no final do mês pudesse ter também uma sobra de caixa, gastar menos onde ela pudesse se dedicar mais ao lazer, pessoas que em outras regiões da cidade acabam gastando toda essa sobra com transporte e gastando tempo dela com transporte'' (Mauro Teixeira Pinto, sócio-proprietário da TPA Empreendimentos, informação verbal concedida à autora em 24 mar. 2020).*

Percebe-se a peculiaridade desse público que aceita apartamentos menores, dispensa o uso de carro e procura a região central para residir. São, principalmente, jovens sem filhos - denominados ''*single*'' pelo mercado – universitários ou em início de carreira que estudam ou trabalham na região do centro ou deslocam-se pela cidade para trabalhar ou estudar por meio da ampla oferta de infraestrutura instalada na região (metrôs e corredores de ônibus).

A empresa de *startup ULiving Student Housing* – criada em 2012 - vem focando suas atividades na locação de moradia compartilhada para estudantes universitários ou jovem profissional, em unidades no modelo de república, denominadas de ''*coliving*'', em que o jovem pode alugar uma cama ou um quarto (*studio*) em apartamentos já mobiliados em condomínios com área de lazer e serviços compartilhados, por meio de contratos de locação de média ou longa duração. ''*Os jovens moradores se reúnem para assistir televisão, cozinhar ou estudar. Depois, retornam a pequenos quartos. Parece uma república - mas com um toque a mais de design e organização*'' [111]. A empresa conta, em São Paulo, com dois prédios

111. Fonte: https://exame.com/pme/esta-empresa-de-residencia-estudantil-esta-transformando-as-republicas/ Acesso em: 28 ago. 2021.

nesse formato: um no centro, lançado em 2019, e outro nos jardins. Além desses, tem outros no interior de São Paulo e Rio de Janeiro. Esse é um nicho de mercado ainda incipiente, mas que merece atenção em pesquisas futuras, sobretudo nessa região da cidade.

O país conta com cerca de 5,5 milhões de estudantes matriculados no ensino superior presencial (MEC/INEP, 2011), número que vem crescendo desde 2000. Desses estudantes, 48% concentram-se no Sudeste e mais de 73% das matrículas são em universidades privadas. Já a RMSP conta com mais de 847 mil alunos no ensino superior, dos quais 90% estão matriculados no setor privado e 10% no público (SEMESP, 2012).

O *blog* da Setin Incorporadora demonstra a intenção da Empresa em atender esse público com a apresentação da matéria "*O imóvel ideal para quem vai fazer faculdade em SP*" [112], que elenca cinco pontos a serem considerados nessa escolha, sublinhando a localização privilegiada do centro: (i) localização do imóvel X melhores universidade de São Paulo, (ii) o que considerar na localização? Fique atento ao transporte público, (iii) lazer e cultura são pontos importantes na localização do imóvel, (iv) proximidade de comércios e (v) segurança, sempre dirigindo a comunicação aos pais, os potenciais compradores, como por exemplo: "*Ao escolher o lugar para o seu filho morar*", "*Quando seu filho se mudar para São Paulo*".

112. Fonte: https://blog.setin.com.br/apartamentos-em-sp-ideais-para-quem-vai-fazer-faculda-de Acesso em: 20 ago. 2021.

> *"A percepção de que existia um público consumidor ávido pelo Centro. As empresas detectaram que já existia um público jovem, solteiro, de fora de SP, com uma cabeça melhor, sem essas amarras culturais, um público disposto a conviver com gente diferente, que prescinde do automóvel" (Eduardo Della Manna, representante do SECOVI-SP na Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, em informação verbal concedida à autora em 12 mar. 2020).*

Evidentemente é um público de classe média e alta, captado pela percepção da Setin, em pesquisa realizada com os moradores de seu primeiro empreendimento sobre a região, constando que 90% dos participantes alegavam que o centro não tinha serviço de qualidade "*um bom restaurante, um bom bar*". Segundo a empresa, os moradores reclamavam que, no entorno do prédio, não tinha um *Pão de Açúcar Minuto,* "*só mercadinho vendendo Guaraná Dolly*". Hoje, a incorporadora, com 5 empreendimentos no centro, orgulha-se da "requalificação" da região, valorizando restaurantes, padarias e bares que foram abertos na última década, sobretudo na região da República, para atender o público específico de seus empreendimentos.

''Do Viaduto do Chá ao Ponto Chic, da Bolsa de Valores à Praça João Mendes, da 25 de Março à Rua Boa Vista. Imagine um endereço ou uma atração especial. Nenhum lugar reúne maior diversidade, postos de trabalho ou alternativas de lazer como o Centro, especialmente aqui, na Praça da Sé. É onde São Paulo é mais São Paulo, onde as culturas e tendências se entrelaçam, evidenciando a multiplicidade da capital e o lifestyle de executivos, investidores, solteiros, comerciantes, estudantes, baladeiros, gente nova e da antiga. Por que escolheram a região? Porque bom mesmo é estar no centro de tudo.'' [113].

Outra questão importante a evidenciar é a diferença entre o público morador e o público comprador. Os investidores imobiliários perceberam as potencialidades do centro e vêm aplicando capital nesses lançamentos, visando a locação para o usuário final, inclusive o público jovem. Muitas vezes, o investimento é canalizado em várias unidades no mesmo empreendimento. A inserção do capital financeiro, via circuito imobiliário, na região central, especificamente nos lançamentos, não é aprofundado nesta pesquisa, mas merece atenção e uma agenda específica de pesquisa.

113. Fonte: https://www.setin.com.br/residencial/downtown-praca-da-se Acesso em: 12 ago. 2021.



Figura 50. Anúncio do Empreendimento To Be Free.

Fonte: https://www.tobefree.com.br/ Acesso em: 12 ago. 2021.



Figura 51. Anúncio do Setin Downtown São Luís.

Fonte: https://www.setin.com.br/residencial/downtown-sao-luis-consolacao Acesso em: 12 ago. 2021.

Sendo assim, a tipologia dos produtos lançados e comercializados na área central difere de um padrão econômico popular: embora se enquadre nos patamares do segmento econômico, direciona-se a uma demanda bastante específica, pressupondo uma grande rotatividade de usuários (moradia provisória para uma etapa específica da vida - jovens/universitários e/ou idosos - ou mesmo para hospedagem de curta ou média duração), adequando-se ao mercado de aluguel, podendo ser um investimento atraente para rentistas e também investidores do mercado de capitais.

4.2. O mercado imobiliário e o mercado fundiário: atores e relações

Esta seção busca caracterizar, no período analisado, os atores em torno do mercado imobiliário, por meio da análise das principais incorporadoras atuantes na região, e os proprietários dos terrenos convertidos nesses empreendimentos residenciais, como atores sociais fundamentais no mercado fundiário. A análise pretende compreender as relações desses atores entre si e com a propriedade de imóveis ociosos, buscando entender em que medida o circuito de proprietários que comercializa terrenos para as incorporadoras é o mesmo que retém imóveis ociosos no centro.

4.2.1. As principais incorporadoras imobiliárias

A oferta residencial no período foi realizada por um conjunto de 35 incorporadoras, não apresentando concentração na produção, o que indica a tentativa de explorar o mercado no centro como uma estratégia mais distribuída entre empresas e não exclusiva de algumas delas. A análise realizada parte de um *ranking* das principais empresas atuantes no que diz respeito ao volume ofertado. As cinco incorporadoras com maior destaque no centro são: Setin, Gafisa, Lavvi, Gamaro e Esser.

A concentração da oferta nessas empresas é de 31%, o que representa maior distribuição entre o total de incorporadoras atuantes, inclusive comparativamente com a Subprefeitura Sé, em que as cinco empresas no topo do *ranking*, em 2016-2018, concentram 56%, o que é ainda significativamente menor que nas outras quatro subprefeituras de destaque no período: 83% no Campo Limpo e 96% nas demais. Em Itaquera, por exemplo, as duas maiores empresas alcançaram 78% do volume ofertado da região, em que há uma estratégia apoiada na larga escala, destacadamente pelas empresas MRV, Tenda e Plano e Plano (CASTRO, SIGOLO e AKAISHI, 2021).

A **Setin Incorporadora** é a primeira no *ranking* da oferta na região, com 1.214 UHs, todas do tipo *studio*, representando cerca de 10% de participação da empresa no total da oferta no centro no período. Em 2015, a empresa figurou em 19.º lugar no *ranking* geral da oferta residencial da RMSP, no município. Em 2018, ficou em 10.º lugar, caindo para 25.º na RMSP e 19.º no município. Os cinco lançamentos da Setin ocorreram apenas nos anos de 2014 e 2015, em empreendimentos verticalizados, de torre única, de 13 a 26 pavimentos, com média de 12 unidades por andar, com média de 243 unidades por empreendimento. O tamanho dos apartamentos varia entre 20m² e 50m² de área útil e 35m² a 94m² de área total. Percebe-se grande variação nos preços de lançamento: entre R$ 245 mil e R$ 746 mil. Os empreendimentos localizados na República e Consolação-Bela Vista apresentam faixas de preço acima de R$ 400 mil e incluem vaga de garagem. Os localizados na Santa Ifigênia e Liberdade-Glicério enquadram-se em faixas inferiores. A empresa atua no mercado de médio e alto padrão, possuindo a empresa subsidiária Mundo Apto com atuação no segmento econômico. Destaca-se que todos os seus empreendimentos foram implantados em terrenos anteriormente sem nenhuma edificação, com atividade de estacionamento rotativo.

A **Gafisa S/A** foi a incorporadora que mais lançou unidades na capital no ano de 2015, atuando no mercado de médio e alto padrão e 4.ª colocada na RMSP, caindo para 23.º lugar no *ranking* do município e 19.º, na RMSP, em 2018, ocupando a 2.ª posição no *ranking* do centro (813 UHs e 7% de participação). Percebe-se que sua atuação na região concentra-se em dois empreendimentos, no Brás: em quarteirões vizinhos e muito próximos à estação Brás da CPTM - mesclando unidades *studios*, 1 e 2 dormitórios, com tamanhos que variam entre 18m² e 67m² de área útil e faixa de preço entre R$ 155 mil e R$ 514 mil. Os empreendimentos têm 16 e 19

andares, com média de 14 unidades por andar.

A incorporadora **Lavvi**, que tradicionalmente atua no mercado de alto padrão, aparece como a terceira no *ranking* (658 UHs e 5%) no centro, com os lançamentos concentrados no ano de 2017. Nota-se que a empresa adota estratégias de produtos distintas nos dois empreendimentos lançados na região. O *Moova SP*, próximo à estação da Luz, concentra somente apartamentos *studios* de 26m², sem vaga de garagem, na faixa de preço de R$ 190 mil, e o *Praça Mooca*, no Brás, com unidades de 2 dormitórios, com tamanhos de 55 m² e 67 m², com 1 ou 2 vagas de garagem, com preço acima de R$ 400 mil. O empreendimento da Luz, com 258 UHs, é mais verticalizado (21 andares) e mais adensado - 13 unidades por andar – enquanto o do Brás conta com 18 andares e 10 unidades por andar, num total de 400 UHs. Embora seu foco na capital seja em produtos de alto padrão, a diversificação do portfólio da empresa explora oportunidades distintas nas diversas regiões do centro, adequando-se à variação da demanda e às condicionantes locacionais.

A **Gamaro Desenvolvimento Imobiliário** entra no *ranking* ocupando a 4.ª posição (640 UHs e 5%) com apenas um empreendimento, lançado no Brás. A empresa foi fundada em 2005 e atuava especificamente na gestão de patrimônios imobiliários, comprando e administrando imóveis, e possui, atualmente, 105 mil m² de área bruta locável. Em 2014, iniciou suas atividades na incorporação imobiliária nos mercados de médio e alto padrão, no quadrante sudoeste da capital. O empreendimento *Piscine Station Resort*, lançado em duas fases, em 2017, com total de 640 UHs divididas em três torres de 27 andares, ocupa área de terreno de quase 10 mil m², o maior terreno da OU Centro, anteriormente utilizado por uma indústria desativada. Apresenta UHs de 1 a 3 dormitórios, todas com vagas de garagem, com tamanhos variando entre 39 m² e 71 m² de área útil, com preço médio em torno de R$ 380 mil por UH.

A **Esser Empreendimentos e Participações Ltda.**, dos sobrinhos de Elie Horn, do Grupo Cyrela, em meio a sérias dificuldades financeiras e pedido de recuperação judicial, contou com 638 UHs lançadas no período (5%), ocupando a 5.ª posição no *ranking* do centro, com dois lançamentos concentrados nos anos de 2013 e 2014, que só foram entregues entre 2015 e 2017. A empresa focou em produtos compactos (*studios* e 1 dormitório) com tamanho das unidades variando entre 26 m² e 41 m² de área útil com vaga de garagem e preço médio de R$ 363 mil. O empreendimento *VIP Augusta Exclusive Home* (170 UHs) localiza-se na Consolação-Bela Vista, o *SP Next Home* (224 UHs) e o *SP New Home* (244 UHs), na região da Santa Ifigênia. A Esser tem parceria na incorporação desses dois empreendimentos da empresa General Realty Group, empresa americana de *Real Estate*.

Sendo assim, as grandes empresas atuantes no centro exploraram oportunidades variadas no que diz respeito a custos e preços, de acordo com os modelos que correspondem às demandas de nichos específicos na região, ocorrendo variações, inclusive, em relação às diversas regiões dentro do centro, com flexibilização e diversificação de seus portfólios para os produtos na região. Isso se torna

evidente quando são observadas as três primeiras incorporadoras no *ranking*, com participação expressiva inclusive em mercados mais consolidados, com produtos exclusivos de médio e alto padrão. Destaca-se que, embora essas cinco empresas tenham se destacado em termos de volume ofertado no centro, esta pesquisa revela que nenhuma tem registro de propriedade de imóvel indicando estoque de terras para novos empreendimentos na região.

À exceção da Setin e da Esser, que focaram sua oferta exclusivamente em produtos compactos, as demais incorporadoras destacam-se com empreendimentos de grande porte no Brás, no modelo de condomínios-clube mais adensados, mas em menor escala dos que foram amplamente produzidos durante o *boom* do setor na RMSP.

O nicho de mercado específico do centro é explorado pelas empresas com a vinculação do "selo centro", com nomes de empreendimentos que remetem à região ou criam uma marca para produtos compactos, como, por exemplo, os "Setin Downtown", os "Bem Viver", da Magik e os "İS", da MAC.

Não se observa segmentação territorial na atuação do setor: as empresas que despontam no *ranking* na região central estão também presentes em mercados consolidados da metrópole, o que não torna a região um nicho exclusivo e restrito. Por outro lado, cabe registrar que empresas de pequeno e médio porte, a exemplo da TPA İncorporadora, com volumes ofertados menores, perceberam no centro um nicho territorial em que poderiam desenvolver produtos compactos em terrenos menores, com volume de venda mais baixo, como alternativa a outras regiões dominadas pelas grandes empresas atuando em escala.

> *"O que aconteceu foi que em 2006, 2007 começaram os İPOs, o mercado começou a ficar muito aquecido, até sobreaquecido, e a TPA é uma empresa média e sempre procurou atuar em nichos, nunca bater de frente com as grandes, e a gente começou a ter dificuldade no resto da cidade. A gente já tinha gostado do centro, ninguém queria aquilo. Aí 2009, logo depois da crise em 2008, o mercado tava parado, aí nós fizemos um empreendimento que fez muito sucesso e depois do sucesso a gente entendeu o que o mercado viria atrás como veio e foram feitas muitas unidades" (Mauro Teixeira Pinto, sócio proprietário da TPA Empreendimentos, informação verbal concedida à autora em 24 mar. 2020).*

Empresas relacionadas no mercado de capitais

Dentre as 5 empresas apresentadas, somente a Gafisa e a Lavvi possuem capital aberto. A Lavvi, embora faça parte do Grupo Cyrela - de capital aberto –, realizou Oferta Pública Inicial (IPO), em agosto de 2020, na B3. Das 35 empresas com atuação no centro entre 2013-2018, 11 estão listadas na Comissão de Valores Imobiliários do Brasil (CVM)[114], com capital aberto, concentrando 38% do volume ofertado no período, com preço médio da UH em R$ 418 mil e área útil média de 51m^2. Só no último triênio (2016-2018), os lançamentos dessas empresas representaram 52% do total.

Para esta análise, considerou-se a empresa registrada na base EMBRAESP (2018), para obter informação sobre sua participação em grupo empresarial – o que envolveria a pesquisa sobre empresas subsidiárias, adquiridas ou fundidas pela empresa principal. Esse é um dado difícil de ser obtido com precisão, mas entende-se que, se a análise fosse realizada a partir de grupos, algumas empresas, como, por exemplo, a Cyrela e a Brookfield – que não estavam no topo do *ranking* - poderiam ter despontado.

Percebe-se, assim, o avanço do capital financeiro na produção do espaço urbano do centro de São Paulo, por meio do entrelaçamento das empresas do setor imobiliário com o mercado de capitais, questão observada de forma mais acentuada em outras regiões da cidade, inclusive nas áreas de operações urbanas consorciadas - e tratada em estudos sobre a transformação do espaço urbano [115]. Ainda no centro, percebe-se que a maior parte da produção imobiliária residencial na região pertence a empresas de capital fechado (24), representando 65% do volume ofertado no período.

Mesmo com esse movimento podendo indicar a entrada do capital financeiro entrelaçada ao setor imobiliário, na região central, Fix (2011) demonstra a origem e linhagem mercantil nas empresas de capital aberto, a partir da análise sobre a estrutura societária, ''seguindo a órbita privilegiada da elite brasileira''. De empresas pequenas, com estrutura familiar, passam a corporações sob a gestão de financistas, sendo que, em muitas delas, os antigos donos foram expulsos ou possuem menor propriedade de ações. Essa constatação torna-se importante sob a perspectiva explorada nesta tese sobre a robustez do capital mercantil na órbita do mercado fundiário-imobiliário (CANO, 2011) e, além disso, indica o processo de metamorfose em curso, para além das antigas e arcaicas formas, travestido de financeiro.

114. Fonte: https://cvmweb.cvm.gov.br/SWB/Sistemas/SCW/CPublica/CiaAb/FormBuscaCiaAb.aspx?TipoConsult=c&-fbclid=IwAR1tVa-CF-KDtSiVKt2ssWir7kUy-5ZTyBGNVr-vokZN-ji31HPV9_uKYPKECE Acesso em: 03 ago. 2021.

115. A esse respeito, ver FIX (2011), STROHER (2019), entre outros.

4.2.2. Proprietários dos imóveis

O entrelaçamento entre o mercado imobiliário e o mercado fundiário é explorado a partir da caracterização dos proprietários dos imóveis convertidos a empreendimentos residenciais na região. A análise é realizada a partir do levantamento na base de dados pública, Geosampa, do ano de 2011, definida pelo intervalo de dois anos antes do período compreendido para análise dos lançamentos imobiliários, iniciado em 2013. Para os 50 empreendimentos analisados, constam 77 proprietários de imóveis particulares e nenhum imóvel público.

Tabela 2. Proprietários dos terrenos dos empreendimentos residenciais lançados na OU Centro 2013-2018, informação de 2011.

Nome do Empreendimento	Proprietários dos terrenos
Add+ House	Oswaldo Carmona
	Topázio Empreendimentos Imobiliários Sc Ltda
Adg 83 Studios Residenciais	Ro Empreendimentos e Participações Ltda
Aurora Paulistana	Fudambras Sociedade de Previdência Privada
Bandeira Paulicéia	São Pedro Empreendimentos e Participações Ltda
Bem Viver 9 de Julho	Gilberto Chateaubriand Bandeira de Mello
Bem Viver Consolação	Colunas Park S/S Ltda
Bk30 Largo do Arouche	Cesira Fabrini Beltramo
Bks Santo Antônio	Diogo de Toledo Lara
BR Caetano	Edson Rodrigues Barbosa
	Vittalis Cauli
Brasclube	Cimasa Adm Bens Ltda
Connect-Sp Praça da Sé	José Carlos Aina Sadek
	Wanderley Antônio Laporta
Cyrela Inspired In São Paulo	Antônio Carlos Chacur
Elev Brás	Tseng Cheng Chun
Fit Casa Brás	Evaristo Comolatti S/A Participações
	Roberto Liotti
	Rosa Ignês Simonini Gonzalez
Gafisa Hi Centro	Espólio de Gilberto C de A Sampaio
	Jemuel Canuto Alves de Albuquerque
Go Liberdade	Geraldo Modesto de Abreu
Griffe 360	Mario Eugênio Dorsa
Helbor Art Paulista	Gentil Rodrigues de Carvalho
	Ruth de Freitas Zacchi
Home Bikers Paulicéia	Colunas Park S/S Ltda
Hum Liberdade	Chan Te Wun
	L.S. Administradora De Bens Ltda
Is Liberdade	Olga Maria Ferreira Barroso
Just Brigadeiro Apartament	Antônio Fausto Gonzaga Gaspar

Living For Consolação	Luiz Oliveira Campos
	Silvia Foracchi
Mobi Liberdade	Francisco Antônio Dellappe
	Pedro Ferri Marzano
Moov Estação Brás	Telecomunicações de São Paulo S.A. - Telesp
Motion Avanhandava	Neyde Rosa Benfiglioli
Movva SP	Mariana Grisi M de Bastos
Myspace Bela Vista	Rm São Pedro Empreendimentos Imobiliários E Es
Olhar Augusta	Indústria de Hotéis Guzzoni S/A
	Jaime dos Santos
	Lúcio Granero Azzolini
	Pascoal Rubens Crema Scattone
	Paulo Nicolellis Júnior
Paulicéia	Benel Administração e Empreendimentos Ltda
Piscine Station Resort	Companhia Ligna de Investimentos
Portal Centro	Deyse Barbato Marcelino
	Elizabeth Ripani
	João Santovito Sobrinho
	José Armando Piovesan
	Miguel Santovito Sobrinho
	Vânia Elisa Mazzante Pugliesi Rondon
Praças da Cidade	Alcides dos Santos Silva Neto
	Bernina Administradora e Exportadora Ltda
	Bonduki Empreendimentos e Participações Ltda
	Delga Participações S.A.
	Santo di Sessa Netto
Praças da Cidade 2 - Praça Mooca	Alcides dos Santos Silva Neto
	Bernina Administradora e Exportadora Ltda.
	Bonduki Empreendimentos e Participações Ltda.
	Delga Participações S.A.
	Santo di Sessa Netto
Sampa Residencial	Homero Alves de Sá
Setin Downtown Estação da Luz	V. Rawet Comércio e Serviços Ltda.
Setin Downtown Genebra	Rm S Pedro Empreend Imobiliários e Estc Ltda
Setin Downtown Praça da República	Nicolau Zarvos Filho

Setin Downtown Praça da Sé	Tatiana Eskenazi
Setin Downtown São Luís	Nicolau Zarvos Filho
Sky Pauliceia	Tecidos Pereira Sobrinho S.A.
Sp New Home	Amilcar Souropires Ferreira
Studio Avanhandava	Ralpho Castro de Lima Oliveira
To Be Free	Espólio de Carlos Rega
Urban Resort – 1.ª Fase	Luiz Gorenstein
Vibe República	Savério Silvarolli
Vip Augusta Exclusive Home	Artur Alberto Nascimento
Viva Cittá	José da Conceição Amaral
VN Casa Consolação	Oruam Empreend Imob e Participações Ltda Epp
You Central Park	Companhia Imobiliária e Mercantil Anchieta

Fonte: Geosampa, TPCL 2011.

Com exceção dos dois casos de *retrofit*, em que os proprietários dos imóveis são as mesmas empresas que realizaram a incorporação, nenhuma empresa ou Sociedade de Propósito Específico (SPE) aparece como proprietária do imóvel em 2011, o que significa que não se anteciparam comprando e estocando terrenos na região.

Dos proprietários de imóveis, 67% são pessoa física e 33%, pessoa jurídica. A predominância de pessoas físicas dentre os proprietários é explicada pela compra de vários lotes individuais que, associados, transformam-se no terreno do empreendimento, não havendo, necessariamente, relação entre essas pessoas físicas. Exemplo disso é o empreendimento Praças da Cidade, no Brás, em que houve a compra e junção de 22 lotes distintos.

Existem empresas ligadas ao capital mercantil, de comércio e serviços, mas não em números tão expressivos quanto os dos imóveis ociosos. Na listagem, os resultados apresentam o proprietário Amílcar Souropires Ferreira e Diogo de Toledo Lara, sendo o primeiro ligado à atividade de estacionamentos rotativos da empresa *Trevo Estacionamentos*, e o segundo, da família Toledo Lara, proprietária de vários imóveis no centro, conforme detalhado no capítulo 2.

Além de Amílcar, destacam-se proprietários de empresas atuantes na atividade de estacionamentos rotativos, a Colunas Park S/S Ltda e RM Empreendimentos e Estacionamentos. A presença de estacionamentos em terrenos comercializados para empreendimentos é expressiva, como demonstrado anteriormente.

Além disso, revelam-se proprietários que são espólios, da mesma forma como apareceram na listagem dos estudos de caso, mas não com a mesma expressividade. Não aparecem entre esses proprietários a empresa Savoy e pessoas físicas de naturalidade chinesa, exceto duas delas.

Constata-se, assim, que o circuito de proprietários que comercializaram, na última década, imóveis canalizados a construtoras, para a produção imobiliária residencial, é predominado, no centro da cidade, pelo setor proprietário-rentista-imobiliário. Além disso, a pesquisa aponta para alguns proprietários de lotes menores, proprietários únicos, que não possuem outros imóveis na região, sendo, essas propriedades, possivelmente, seu local de residência. Vale registrar, ainda, tratar-se de proprietários de imóveis com acesso a terrenos com alto potencial construtivo (CA 6 gratuito), que usufruem de benefícios da ação direta do Estado, por meio da regulação urbanística.

4.3. Estratégias de acesso fundiário para viabilização dos empreendimentos residenciais

Primeiramente, cabe enfatizar que o setor imobiliário vem, historicamente, construindo discursos que colocam o centro em um lugar de pouco interesse para o mercado. No início dos anos 2000, cresceram as narrativas ideológicas relacionadas à ''degradação'' e ''deterioração'' da região, que, até então, configuravam uma imagem simbólica com resultados na forma de reprodução e expansão do capital imobiliário e de acumulação urbana desse território.

De um modo geral, as ''amarras'' e obstáculos identificados pelo setor imobiliário para a incorporação e produção residencial no centro – dentre elas a dificuldade de negociação com os proprietários de imóveis - não se sustentam, pois, como visto, o setor vem, destacadamente, produzindo unidades residenciais na região, conseguindo um patamar de rentabilidade alto, inclusive entrelaçado ao mercado de capitais, o que é satisfatório para os investidores.

Os discursos recorrentes, advindos do setor imobiliário, sobre as dificuldades nas negociações de compra de terreno, enfrentadas junto aos proprietários de imóveis, evidenciam as questões exploradas ao longo desta pesquisa: conflitos judiciais de inventários, espólios, herdeiros que recebem imóvel como patrimônio da família e não têm interesse na gestão do imóvel. Assuntos carregados de questões pessoais que dificultam a solução material dos impasses e impactam diretamente na negociação e tempo das transações.

Interessa aqui explorar de que forma essas dificuldades existentes foram superadas e quais estratégias adotadas pelas empresas atuantes na região. É fato que a localização central mostra-se vantajosa para compensar as dificuldades no enfrentamento desses problemas e o dispêndio do tempo necessário para resolver os entraves, mas, concretamente, as dificuldades elencadas são encontradas em qualquer região da cidade, não sendo uma exclusividade do centro.

Intermediação na negociação

Constata-se que inúmeras estratégias são assumidas durante o processo de negociação de compra do terreno junto aos proprietários de imóveis. Uma delas refere-se à articulação para resolver os inúmeros problemas jurídicos e cartoriais dos imóveis, fazendo surgir a figura do intermediador, que atua como um despachante com qualificações para mediar conflitos de família e conseguir um consenso, além de buscar soluções jurídicas para problemas de escritura, inventários ou espólios. Essa função é raramente exercida pelo departamento de novos negócios das incorporadoras – responsável pela prospecção e captação de terrenos – sendo, portanto, repassada a um intermediador externo, com remuneração recolhida como comissão na venda do terreno. Em muitos casos, os próprios corretores de imóveis assumem essa função, a exemplo do empreendimento Praças da Cidade, em que realizou-se compra de 22 lotes de proprietários distintos. A intermediação não é tarefa simples, uma vez que é realizada separadamente com cada um dos proprietários, incluindo oferta de valores e negociação de condições de pagamento, conforme demonstra depoimento de corretor de imóvel abaixo.

> *"Um terreno que eu vendi eram 3 casas, 3 proprietários, fizemos negociação, um recebendo dinheiro, outro recebendo parte em apartamento, parte no local, outro recebendo tudo em apartamento. Chegamos a um acordo e fizemos negócio. É um terreno na Avenida São João. Eram casas menores, tive que juntar três para formar uma área maior. Eram imóveis antigos, de herança, tudo abandonado, não tinha valor de locação, ou então ficava subalugado e a família ia levando do jeito que tava" (Luiz Alberto Navarro Marcondes, corretor de imóveis, informação verbal em 01 abr. 2020).*

Pagamento por meio de permuta física

O pagamento por meio de permuta física – em UHs do empreendimento – pelo terreno surge como uma possibilidade de solução na divisão da herança. Famílias inteiras ou gerações de herdeiros que possuem um imóvel e apresentam inúmeras dificuldades para solucionar a partilha, receberam, nesses casos estudados, apartamentos como parte de pagamento. Incorporadoras e corretores de imóveis têm notado melhor aceitação dessa forma de recebimento, por parte dos proprietários, levando a negociações bem sucedidas.

> *"O imóvel da Rua da Alfândega, Estação Brás, que eu vendi, eram dois irmãos. Um ficou com 20 apartamentos e outro ficou com 20 e cada um dividiu entre os filhos" (Luiz Alberto Navarro Marcondes, corretor de imóveis, informação verbal em 01 abr. 2020).*

Mesmo no caso da Setin, da Família Zarvos, apresentado no capítulo 3, em que um dos herdeiros-donos é do ramo imobiliário, quando abordado pela incorporadora com proposta de compra, preferiu essa forma de negociação: "*cada um pega seu quinhão em apartamentos ou dinheiro e segue a vida*"[116].

116. Luiz Alberto Navarro Marcondes, corretor de imóveis, informação verbal em 01 abr. 2020.

Possibilidade de maior rentabilidade em imóveis anteriormente alugados

Os proprietários de imóveis anteriormente alugados a empresas de estacionamentos ou estabelecimentos comerciais contavam com rentabilidade ligada à locação do ponto, não demonstrando expectativa de ganhos futuros com o imóvel. Como, por exemplo, o terreno na Praça da República de 1.800m² - do empreendimento Setin Downtown República - em que havia um estacionamento no local, trazendo renda que atendia aos interesses da família. Mesmo recebendo proposta da incorporadora, os proprietários não tiveram interesse em vender.

Percebem-se situações típicas do centro, como os lotes pequenos encravados entre edifícios - muito operados pelas empresas atuantes na região, sobretudo a Magik JC e TPA Incorporadora: para esses lotes, onde, anteriormente, havia uma edificação horizontal locada a estabelecimentos comerciais, não haviam sido feitas, antes de sua atuação na área, propostas de compra.

Há situações em que o valor de aluguel recebido pelos proprietários em situações de locação é revertido somente para o pagamento do IPTU do imóvel – que, na região central, pode ter valores mais elevados que a própria renda gerada pela locação – ou situações mais extremas, a exemplo de um terreno na região da Frei Caneca/Consolação, em que o imóvel era alugado a estacionamento vinculado a uma clínica médica que se responsabilizava pelo pagamento do IPTU - cerca de R$ 4.000 -, não havendo cobrança de quaisquer outros valores relativos ao aluguel.

> *"(...) a gente passou a ser uma solução para esse dono de terreno porque ele sempre pensava no máximo que poderia tirar daquele terreno, mas nunca pensou que poderia ser um terreno para incorporação, então mesmo que para viabilizar a gente tivesse que oferecer um pouco mais baixo que o nosso negócio - um negócio social - continuava sendo atrativo para um cara que o melhor que ele podia fazer era alugar para um estacionamento ou para*

> *academia ou supermercado pequeno ou para um café ou restaurante (...) Independente do valor que a gente paga o terreno para o cara é uma oportunidade ótima, o terreno é super pequeno e nunca ninguém conversou com ele sobre fazer um prédio'' (André Ciztrom, Sócio da Magik JC em informação verbal concedida à autora em 03 abr. 2020).*

Por outro lado, o levantamento mostra que a inscrição na dívida ativa de IPTU - acúmulo de débitos municipais – só apareceu em 4 terrenos dos 50 empreendimentos lançados, acumulando um total de R$ 300 mil aproximadamente, valor facilmente absorvido na incorporação. Percebe-se, portanto, que por mais que o setor imobiliário aponte o IPTU como desfavorável aos proprietários, não há recorrência de dívidas ativas.

As propostas de compra do terreno por parte das incorporadoras apareceram como um caminho para uma rentabilidade mais alta do imóvel. Os valores praticados pelo setor na participação do terreno no VGV variam em torno de 12%, considerando a média do VGV dos empreendimentos analisados em R$ 82,7 milhões, quase R$ 10 milhões estimado para o terreno, quantia relevante, principalmente quando o imóvel pode significar um problema para os proprietários.

Como citado nos capítulos anteriores, três empreendimentos da Setin Incorporadora Ltda – ''Setin Downtown'' São Luís, Praça da República e Brigadeiro – foram construídos em terrenos da família Zarvos, onde, anteriormente, eram explorados estacionamentos rotativos da ''Rede Estapar''. Esses imóveis estavam sob responsabilidade dos netos do patriarca, em cinco partes da família, uma delas já dividida em 3 outras famílias. Com a proposta de compra dos imóveis pela Setin, a conversa na família foi: ''*gente, a hora de vender é agora, porque, senão, daqui a pouco, vão ser 52 pessoas nesse negócio, e nunca mais vamos conseguir vender*'' [117]. Essa ideia fez a negociação prosperar.

117. Informação obtida em entrevista com Eduardo Pompeu, diretor de incorporação da Setin Incorporadora Ltda, em 11 mar. 2020.

Aluguel virtual

As adversidades que envolvem a aprovação de um empreendimento na área central são colocadas pelo setor como uma dificuldade na região. Não ocorre a prática de primeiramente comprar o terreno, desenvolver o projeto e aprová-lo depois, já que as incorporadoras revelam a existência de risco acentuado no processo, como restrições relacionadas a regiões de entorno de patrimônio tombado e as aprovações necessárias decorrentes dessa localização que, eventualmente, podem indeferir o projeto aprovado e indicar alterações que podem não estar dentro da margem de lucro esperada.

A prática adotada pelas empresas – que se mostra conservadora - tem sido a compra do terreno somente depois da aprovação do projeto em todos os órgãos competentes, acarretando tempo e espera incompreensíveis para os proprietários. A estratégia adotada tem sido, portanto, a adoção de um ''aluguel virtual'' com que a incorporadora remunera os proprietários dos terrenos. Por meio de proposta de pagamento em permuta - em determinada quantidade de unidades residenciais - assina-se o contrato de compromisso de compra e venda, e tem início o pagamento desse aluguel, como se as unidades a serem recebidas na permuta estivessem locadas desde a assinatura do contrato. Essa prática transcorre até a entrega das chaves das unidades ao proprietário, como pagamento pelo terreno, momento a partir do qual pode capitalizar-se com a locação dos apartamentos.

Ausência da interferência de notificação para PEUC

Inicialmente, pressupunha-se que a obrigação imposta nas notificações, pela Prefeitura Municipal, para fins de PEUC, influenciariam o aumento da oferta de terrenos e a dinamização da comercialização de imóveis, uma vez que o perímetro da OU Centro foi definido como prioritário, desde 2014, e concentra 40% das notificações de imóveis ociosos do município.

A notificação de PEUC em terrenos (imóveis não edificados e subutilizados) exige, na primeira etapa, que o proprietário protocole projeto de nova edificação no prazo máximo de 1 ano, dinâmica que poderia contribuir no controle dos preços de terrenos para a comercialização e, inclusive, levar os proprietários a acelerarem a colocação desses imóveis no mercado.

No entanto, a pesquisa constata que somente em 16% (8) dos imóveis havia notificação de PEUC, resultado não relevante perante o processo de escolha dos imóveis e negociações da comercialização. A condição de ociosidade do terreno – descumprindo a legislação – não sugestionou diretamente a inserção desses imóveis no mercado de terras para fins imobiliários residenciais. A pesquisa evidencia também que os imóveis ociosos cumpridores da obrigação do PEUC e que tiveram suas notificações canceladas, foram destinados a usos para além de novas construções residenciais, como será discutido no capítulo 5.

* * *

A questão central deste capítulo foi direcionada à compreensão da oferta residencial como um novo cenário – de aquecimento do setor imobiliário na região – que traz como reflexo mudanças nos problemas inicialmente postulados sobre o mercado de terras na região. Primeiramente, a caracterização da oferta mostra-se relevante, diante do volume ofertado, comparativamente com o histórico de estagnação da região e também no cenário metropolitano, num momento de retração da oferta geral do setor.

O equacionamento de três fatores principais adotados pelo mercado imobiliário foi fundamental para a produção em escala nesse território: (i) identificação de uma demanda solvabilizada atraída para essa região, a partir do reconhecimento de um público específico de solteiros ou casais jovens sem filhos e pessoas que residem fora da capital, mas acessam serviços e equipamentos da região central; (ii) linhas de crédito e financiamento que viabilizaram a oferta nos patamares do segmento econômico, com subsídios que garantiram a alta rentabilidade dos lançamentos; e (iii) produtos altamente verticalizados e adensados, com a descoberta da tipologia de *studios* como um nicho específico de mercado para a região, sem vagas de garagem, com áreas de lazer e serviços compartilhados no condomínio, que permitem a maximização da apropriação de renda com o maior número de UHs.

A efetivação dessa estratégia carrega as especificidades locacionais da região central da cidade, onde a ampla oferta de infraestrutura de transporte, postos de emprego, universidades, serviços, equipamentos culturais, entre outros, permitiu a atuação em escala do mercado formal de moradia, nas configurações de produto, crédito e demanda descritos. Registra-se, ainda, que esses empreendimentos não atingem a população de baixa renda, que trabalha na região e desloca-se por horas até sua residência na periferia da metrópole.

A incidência da atuação privada sobre o mercado de terras recai nos quase 100 mil metros quadrados de terreno canalizados para essa produção, demonstrando que os obstáculos existentes – de várias ordens, sobretudo com relação aos proprietários de imóveis, interesse específico desta pesquisa - foram vencidos e algumas

estratégias foram adotadas para que os imóveis fossem comercializados para as incorporadoras.

Esses imóveis convertidos para lançamentos residenciais têm proprietários cujos perfis são semelhantes aos dos proprietários de imóveis ociosos, proveniente do arcaico setor-rentista-imobiliário, carregando obstáculos e dificuldades intrínsecas a essa esfera da imobilização do capital, como a falta de proatividade no circuito imobiliário-fundiário, uma vez que não são atuantes no ramo. Esses entraves também complexificam a negociação dos terrenos pelas incorporadoras interessadas em investimentos imobiliários, mas, como visto, esses problemas não impediram o mercado de atuar fortemente na região, mediante adoção de estratégias que culminaram com o destravamento desses terrenos.

Os valores praticados na compra dos imóveis não são exorbitantes. Ao contrário, as empresas mostram que o preço do metro quadrado de terreno é muito menor que o de outras áreas da cidade. O que poderia indicar não haver retenção de imóveis à espera de futura valorização com a apropriação privada das mais-valias urbanas. Não são agentes imobiliários-fundiários ativamente à espera da rentabilidade da terra - como fonte principal de renda -, mas orbitam nesse circuito.

Observa-se, ainda, que a participação dos proprietários na cadeia produtiva do setor imobiliário é circunscrita à venda do terreno, sem participação nos negócios, com aporte de outros recursos e lucros advindos do resultado, garantindo uma separação entre o setor produtivo da construção e o setor rentista fundiário que se rentabiliza com os ganhos nos preços da terra.

Além disso, observa-se, no centro, a lógica de acumulação do setor arcaico proprietário-rentista apoiada no capital mercantil dos imóveis ociosos e integrada pela lógica de acumulação do capital financeirizado no circuito imobiliário, não rompendo o pacto básico do capitalismo associado (LESSA e DAIN, 1983), mas reiterando a imagem da ''sagrada aliança'', definida pelos autores, gerida pelo Estado e germinada historicamente por um setor privilegiado da elite brasileira.

CAPÍTULO 5

LIMITES DA ATUAÇÃO DO ESTADO PARA ENFRENTAMENTO DA QUESTÃO FUNDIÁRIA

"O Estado é atravessado por contradições políticas variadas. Sua administração apresenta, muitas vezes, horizontes conflituosos no que tange às suas diretrizes últimas. Capital e trabalho se fazem representar, ambos, dentro do Estado e nos aparatos que lhe são próximos. Não há poder político totalmente indiferente aos trabalhadores, mas tampouco há aquele que lhe possa ser estruturalmente libertador, porque não há poder político indiferente ao capital" (MASCARO, 2013, p.63).

Os conflitos e disputas em torno das terras passam primordialmente pela intermediação do Estado, sobretudo no caminho de cidades mais democráticas e inclusivas, sendo a terra, um dos elementos que compõem a viabilização de políticas públicas sociais. Para intervenções na propriedade privada ociosa, o Estado brasileiro conta com marcos regulatórios basilares – Constituição Federal de 1988, Estatuto da Cidade (Lei Federal n.° 10.257/2001) e Planos Diretores – como fundamentação jurídica para facilitar sua atuação no sentido da garantia da função social da propriedade e, em última instância, na ''desmercantilização'' da propriedade. Nesse sentido, vale a pena refletir sobre a limitada atuação do Estado – em especial do poder público executivo municipal - em meio a disputas fundiárias sobre o território do centro.

Depois de 20 anos da aprovação do Estatuto da Cidade, em que pese seu enorme reconhecimento nacional e internacional, além de todo o esforço normativo institucional no campo do planejamento urbano e habitacional para implementação e aplicação dos seus princípios de política urbana, ainda temos avanços limitados desse projeto[118] diante da grave problemática urbano-habitacional no país.

No caso do centro de São Paulo, ao longo do tempo, o Estado foi incapaz – por meio de políticas públicas e regulação urbanística - de mediar os conflitos e integrar, mesmo que parcialmente, as distintas classes e grupos sociais envolvidos. Também não foi eficiente na constante tentativa de implementar ações voltadas ao setor privado, as transformações urbanas significativas ocorridas a partir da década de 90, no centro de São Paulo, foram estritamente ligadas à esfera do mercado (KARA JOSÉ, 2010; LILP/LABHAB, 2006).

Cabe enfatizar duas limitações importantes que incidem na temática desta pesquisa: a regulamentação urbanística, demonstrando como a legislação de combate à ociosidade de imóveis expressou-se de forma restrita e com efeitos limitados; e a intermediação do poder público municipal no destravamento de imóveis no processo de viabilização de políticas públicas, especificamente as de habitação de interesse social, por meio de desapropriações de imóveis particulares.

118. A esse respeito, ver: MARICATO, 2001, 2011; SANTOS JUNIOR, 2008; ROLNIK, 2011; FERNANDES, 2010; SANTO AMORE, 2013; FARIA, 2012; KLINK e DENALDI, 2015; BRAJATO, 2015; 2020.

5.1. Instrumentos urbanísticos de combate à ociosidade de imóveis

Os instrumentos urbanísticos - previstos no Estatuto da Cidade - de combate à ociosidade de imóveis para garantia da função social da propriedade poderiam contribuir, no contexto do centro de São Paulo, para que o significativo estoque ocioso fosse desmobilizado e reinserido ao mercado.

Os instrumentos de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias (PEUC) e seus sucedâneos, o IPTU Progressivo no tempo e a Desapropriação-Sanção ganharam, a partir de 2014, espaço na implementação das políticas urbanas municipais. A revisão do Plano Diretor Estratégico (Lei n.° 16.050/2014) trouxe, em seu bojo, a regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, estabelecendo em definitivo o perfil do PEUC e o IPTU Progressivo no Tempo. O PDE foi seguido pelo Decreto 55.638/2014, que regulamenta os procedimentos para a aplicação do PEUC no Município de São Paulo, apresentando as áreas iniciais de aplicação do instrumento: Operação Urbana Centro, ZEIS 2, 3 e 5 e Operação Urbana Água Branca. O Decreto 56.589/2015, acerca do IPTU Progressivo no Tempo, promulgado em 2015, foi elaborado pela Secretaria de Finanças em conjunto com a Secretaria de Urbanismo e Licenciamento, como procedimento de majoração de alíquota de IPTU a ser adotado após o não cumprimento do PEUC pelos proprietários.

A importância da experiência de São Paulo na aplicação dos instrumentos urbanísticos indutores da função social da propriedade insere-se no contexto brasileiro de limitada aplicação. Denaldi et al (2015) demonstram que, até janeiro de 2014, dos 288 municípios brasileiros com população superior a 100 mil habitantes, apenas oito [119] estavam aplicando ou haviam aplicado o instrumento do PEUC em algum período e, destes, somente dois avançaram na implementação do IPTU progressivo no tempo, enquanto os demais tiveram sua implementação interrompida. Não se trata de discutir, aqui, as dificuldades na efetivação do Estatuto da Cidade. Essa discussão já foi realizada por diversos especialistas [120], que relacionaram tais dificuldades às desigualdades na correlação de forças nos municípios brasileiros, cujas políticas fundiárias refletem o modelo arcaico-tradicional-patrimonialista de nossa sociedade, entre outras questões.

O avanço da experiência de São Paulo está relacionado, principalmente, à implementação contínua dos instrumentos do PEUC e IPTU progressivo no Tempo desde 2014, à escala das notificações realizadas e à criação de um departamento especialmente vocacionado a implementar projetos, ações e programas relacionados à aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade. Registra-se, ainda, que uma das intenções deste estudo foi permitir-se testar os limites da experiência da aplicação do PEUC no centro de São Paulo, prática vivenciada pela pesquisadora.

A Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade da Secretaria de Urbanismo e Licenciamento (CEPEUC/SMUL) foi criada em 2013, logo no início da gestão do Prefeito Fernando Haddad e, desde então, vem atuando no cadastro e análise dos imóveis que se configuram como ociosos, culminando na notificação dos proprietários e no controle posterior de suas condutas, a fim de garantir que cumpram efetivamente a função social. CEPEUC também é responsável pela celebração de Consórcio Imobiliário, pelo instrumento de Arrecadação e Abandono em imóveis ociosos e pela Transferência do Direito de Construir, em casos de doação.

Os resultados detalhados e espacializados da execução da aplicação do PEUC no território da OU Centro foi apresentado no capítulo 1, como pano de fundo para a discussão sobre os proprietários

119. Santo André-SP, São Bernardo do Campo-SP, Diadema-SP, São Paulo-SP, Maringá-PR, Curitiba-PR, Goiânia-GO e Palmas-TO.

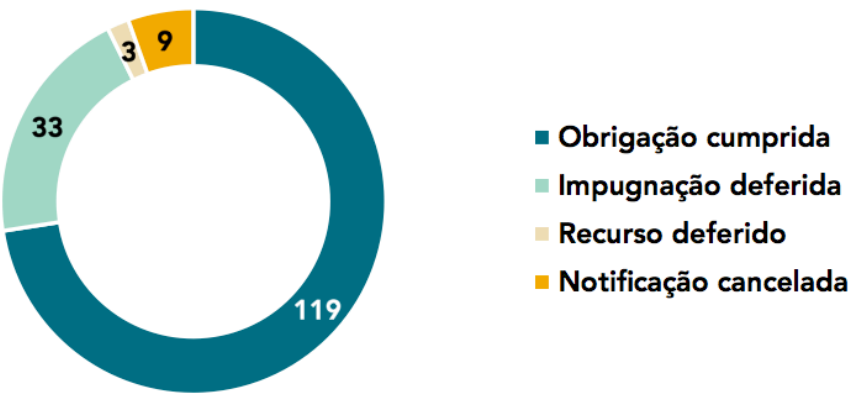
120. ROLNIK, 2001, 2011; RIBEIRO, 2003; MARICATO, 2001, 2010, 2012; SANTOS JUNIOR, 2008; KLINK e DENALDI, 2012 entre outros.

desses imóveis, desenvolvida nos capítulos 2 e 3. No entanto, cabe aqui complementar a problematização, constatando que o PEUC, de fato, induziu o uso dos imóveis ociosos notificados, uma vez que, dos 811 imóveis notificados pela PMSP na OU Centro até junho de 2021, 164 cumpriram o atendimento à função social da propriedade, seja porque atenderam a obrigação estabelecida ou porque tiveram suas notificações canceladas por impugnação ou recursos deferidos.

Desses imóveis, a maior parte (119, equivalente a 73%) cumpriu a obrigação. Outros 33 imóveis tiveram impugnação deferida, 3 recorreram a recursos que foram deferidos e 9 tiveram as notificações canceladas, conforme ilustra o gráfico 1. Cabe registrar que, desse total, 108 imóveis representam 9 prédios com unidades condominiais e 56 são unidades dispersas individuais.

Gráfico 1. Situações de cumprimento com a obrigação do PEUC - em número de imóveis.

Fonte: Elaboração própria, com base em SMDU/PMSP, 2021.



A partir de pesquisa realizada sobre esses imóveis, constata-se que nenhum foi convertido em habitação de interesse social. Verifica-se que 8 imóveis foram transformados em novos empreendimentos imobiliários residenciais, lançados entre 2013 e 2018 (EMBRAESP, 2018), sendo que 6 deles haviam sido notificados na tipologia de subutilizados – com uso de estacionamento rotativo -, 1 como não edificado e 1 como não utilizado.

Desses 8 imóveis, 2 localizam-se em ZEIS-3: o empreendimento Go Liberdade, da Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário Ltda, e o Hum Liberdade, da Plano & Plano Construções e Participações Ltda. O primeiro apresenta unidades predominantemente de 2 dormitórios, e o segundo, unidades compactas (0 a 1 dormitórios). Em ZEIS-5, foram viabilizados dois empreendimentos que haviam sido notificados anteriormente: Mobi Liberdade, da incorporadora Steel Construções e Empreendimentos, em que predominam unidades compactas, e o Bandeira Paulicéia, da TPA Empreendimentos Ltda, misto com unidades de 0 a 2 dormitórios. Registra-se que o PDE de 2014 estabelece o mínimo de 60% das unidades dos empreendimentos em ZEIS-3 para HIS-1 (até 3 salários-mínimos) e, nas ZEIS-5, mínimo de 40% para HIS-1 ou HIS-2 (de 3 a 6 salários-mínimos).

A maior parte dos imóveis que cumpriram a obrigação do PEUC é composta por edifícios de escritórios, localizados na região histórica do centro, reativados com atividades de serviços, principalmente nos pavimentos superiores, conforme ilustram as figuras 1 a 4.



Figura 1. Edifício na Rua José Bonifácio (2016).

Fonte: Google Street View, imagem de outubro de 2016.



Figura 2. Edifício na Rua José Bonifácio (2018).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2018.



Figura 3. Edifício na Rua Libero Badaró (2011).

Fonte: Google Street View, imagem de outubro de 2011.



Figura 4. Edifício na Rua Libero Badaró (2018).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2018.

Observa-se que a notificação de imóveis não edificados e subutilizados, localizados em regiões predominantemente comerciais, como no entorno da Rua 25 de Março, levou a edificações de novas construções para uso de comércio ou galerias de lojas. Encontram-se outras situações diversas na utilização e edificação dos imóveis ociosos, como, por exemplo, postos de gasolina que estavam desativados - utilizados como estacionamentos rotativos - foram reativados e cumpriram a obrigação, conforme ilustram as figuras 5 e 6.



Figura 5. Posto de gasolina na Avenida Alcântara Machado (2014).

Fonte: Google Street View, imagem de outubro de 2014.

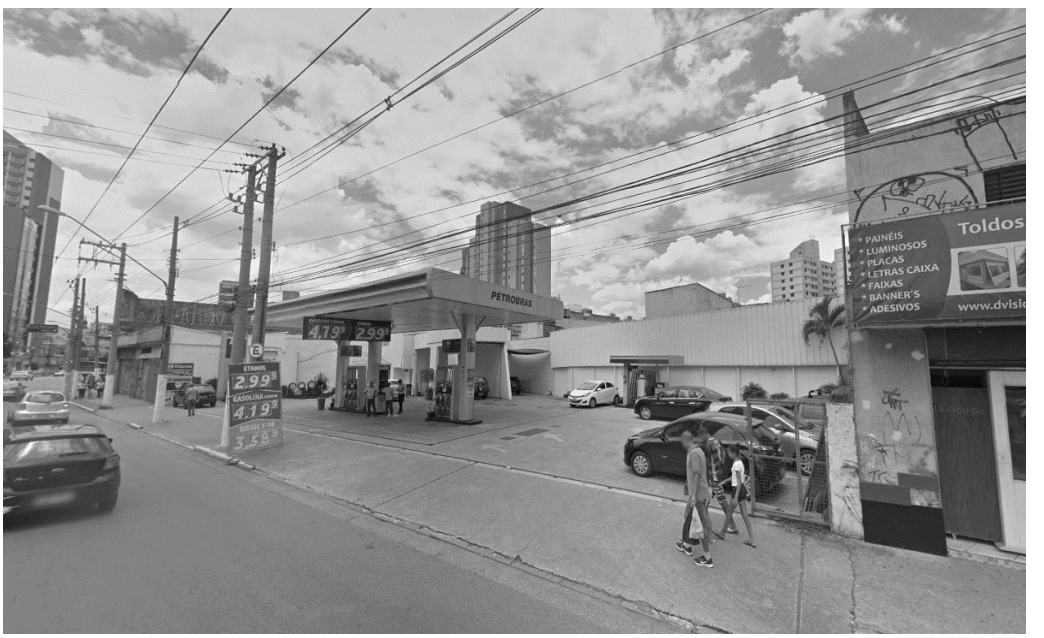


Figura 6. Posto de gasolina na Avenida Alcântara Machado (2018).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2018.

Edificações aparentemente fechadas, cujos proprietários comprovaram sua utilização como depósito vinculado a estabelecimento comercial vizinho, figura 7 e 8. Questiona-se, ainda, a real prioridade da notificação desse tipo de imóvel.



Figura 7. Depósito na Avenida Alcântara Machado (2016).

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2016.



Figura 8. Depósito de gasolina na Avenida Alcântara Machado (2018).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2018.

Apresentam-se, a seguir, algumas situações peculiares que merecem destaque e um debate mais aprofundado, uma vez que demonstram como a aplicação do instrumento pode trazer respostas a partir de outras lógicas ou aspectos do fenômeno social que não foram contemplados na legislação. O edifício em obras, localizado na Rua Dr. Rodrigo Silva (figura 9), cumpriu a obrigação instalando um estacionamento rotativo no térreo do prédio, quando o adequado seria a finalização da obra e a utilização do prédio com a finalidade para a qual foi construído.



Figura 9. Edifício na Rua Dr. Rodrigo Silva com estacionamento no térreo (2019).

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2019.

Outras situações que exigiriam melhor detalhamento em legislação são os casos de estacionamentos em terrenos vazios notificados (como o exemplo da figura 10) que cumpriram com a obrigação do PEUC, construindo coberturas metálicas (figura 11), como o exemplo encontrado na Rua Conde de Sarzedas.



Figura 10. Estacionamento rotativo na Rua Conde de Sarzedas (2010).

Fonte: Google Street View, imagem de maio de 2010.



Figura 11. Estacionamento rotativo na Rua Conde de Sarzedas (2018).

Fonte: Google Street View, imagem de março de 2018.

Constata-se, portanto, a efetividade da aplicação do instrumento para a finalidade intrínseca aos seus objetivos - inibir a retenção de imóveis. No entanto, a simples indução ao uso pelos instrumentos da função social da propriedade, na região do centro de São Paulo, não necessariamente significa a democratização do acesso à terra, compreendendo a complexidade envolvida nos processos de produção de habitação de interesse social.

A articulação dos instrumentos existentes, como, por exemplo, o PEUC e as ZEIS, se não aplicada e pensada de forma conjunta na política urbana e habitacional, tem efeitos muito limitados. Destacam-se, nesta pesquisa, imóveis que foram notificados em ZEIS-3 e ZEIS-5 e transformaram-se em novos empreendimentos residenciais, sem a garantia real de que essas unidades fossem destinadas à população de baixa renda.

Enquanto estruturação institucional e administrativa, a Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade para tratar especificamente das notificações de PEUC – experiência inovadora e única no país – não se articula institucionalmente a outro departamento que dê continuidade, absorva a demanda advinda das notificações e continue o contato com os proprietários de imóveis. Essa coordenadoria recebe e atende os proprietários notificados para PEUC, esclarecendo dúvidas sobre os procedimentos da notificação e as possibilidades do proprietário de cumprir a legislação, apresentando-se como uma interlocução possível do poder público local com esses proprietários. Entretanto, essas possibilidades encerram-se nesse momento, pois nenhuma alternativa é oferecida como perspectiva de negociação. O consórcio imobiliário, embora previsto pelo PDE 2014 e regulamentado, não está sendo implementado e poderia, se inserido na política habitacional, sobretudo no caso dos imóveis notificados em ZEIS, ser um caminho para a transformação do imóvel notificado em empreendimento habitacional para atendimento à demanda das faixas de renda mais baixas. Fica evidente, portanto, que a proposta de um programa de reabilitação da área central prescinde de uma estratégia baseada em uma política fundiária capaz de absorver o estoque mobilizado e articulada a programas e financiamentos com a condução do poder público.

Sendo assim, a função social da propriedade urbana – conforme concebida nos marcos da bandeira do Movimento Nacional da Reforma Urbana (MNRU) e garantida por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos - precisa ser relativizada e desmistificada. A força das lutas sociais urbanas no contexto da formação e ampliação do MNRU, analisada por Tanaka (2017), mostra que, após a aprovação da Constituinte, as reinvindicações voltaram-se à busca de conquistas jurídico-institucionais. A ênfase na solução dos problemas urbanos por meio de regulamentação e legislação pode trazer a impressão retórica e irreal de que as cidades estão caminhando para cenários mais justos e democráticos. Como afirma Maricato (2001), nossas cidades não estão melhores, e o destaque exagerado aos planos e leis como formas de garantia de conquistas sociais parece ter sido, cada vez mais, uma estratégia fracassada.

Verifica-se, portanto, que o cumprimento da legislação de combate à ociosidade imobiliária, embora implementada de forma inovadora no município de São Paulo e tendo priorizado a região central, continua seguindo a racionalidade da apropriação do solo urbano de uma cidade extremamente desigual e segregada. A busca por ultrapassar os entraves e obstáculos para a ampliação do direito a moradia em áreas bem infraestruturadas não está ligada necessariamente à aplicação de instrumentos urbanísticos da função social da propriedade em si, mas a questões que envolvem a articulação entre os instrumentos, a integração entre habitação de interesse social e planejamento urbano, políticas públicas capazes de atender à população nas faixas de menor renda, entre outros desafios.

5.2. Desapropriação de terras: como o Estado compete pela aquisição de terras?

A forma mais objetiva de intervenção do Estado na questão fundiária passa, necessariamente, pela aquisição de terras privadas para domínio público [121], por meio do instrumento jurídico de desapropriação, utilizado para aquisição de áreas - sejam terrenos, sejam prédios - pela administração pública, para fins urbanísticos, ambientais ou sociais.

A desapropriação de terras é definida pela transferência compulsória de um bem da esfera patrimonial do particular para o domínio estatal, em que o expropriado é ressarcido pela privação patrimonial sofrida, mediante pagamento de indenização (SANTOS, 2007). Há duas modalidades de desapropriações: (i) as denominadas diretas, promovidas pelo Estado, consoante as finalidades estabelecidas em decreto de autoria do Poder Executivo e (ii) as denominadas indiretas, que correspondem às ações de indenizações ao apossamento do imóvel particular pelo poder público ou em situações de limitações de acesso ao lote ou servidões que impedem o proprietário de utilizar o bem de seu domínio. Aqui, são tratadas as situações de desapropriações diretas, em que o Estado, por motivo de utilidade pública ou interesse social, decreta a desapropriação do imóvel.

121. Outra possibilidade, que não é aplicada por ser juridicamente mais arriscada para o poder público, é a compra do imóvel através da Lei de Licitações (Lei Federal n.° 8.666/1993). Para praticá-la, é preciso demonstrar que o imóvel escolhido é único ou o melhor num perímetro para um objetivo determinado (SILVA e SIGOLO, 2007).

Os limites da prática de desapropriações diretas pelo poder público municipal e estadual já foram colocados por diversos estudos que enfatizam, sobretudo, os altos valores pagos nas desapropriações, chegando a atingir valores muito superiores aos de mercado (SILVA, 2000; LABHAB/LILP, 2001; SILVA e SIGOLO, 2007; COSTA NETO, 2006), o que demonstra desvantagem do poder público nessas aquisições.

A pesquisa "Preço de desapropriação de terras: limites às políticas públicas nas áreas de habitação, meio ambiente e vias públicas em São Paulo" (LABHAB/LILP, 2001) traz a hipótese de que os altos valores de indenizações em desapropriações de terras para interesse social estão diretamente relacionados à crescente inviabilidade de políticas públicas municipais, estaduais e federais em habitação e meio ambiente. Em virtude das várias dificuldades enfrentadas e da mobilização de recursos orçamentários no montante necessário, o poder público tem reduzido o investimento em novas desapropriações.

Esse tema é central no questionamento sobre processos de desapropriações e sobre a legislação vigente a respeito do tema. Os casos de superindenizações pagas na desapropriação indireta do Parque Estadual da Serra do Mar são elucidativos na exposição da problemática e tratados detalhadamente por Costa Neto (2006), que evidenciou também a sobreposição de títulos de domínio em uma mesma gleba expropriada.

Cabe ressaltar que a legislação brasileira não estabelece parâmetros para os laudos de avaliação [122], o que traz bastante subjetividade na análise e na composição dos valores da indenização, podendo eventualmente haver laudos muito diferentes sobre um mesmo imóvel, dificultando ainda mais a tomada de decisão pelo poder judiciário e trazendo discricionariedade na análise do processo. Os laudos das perícias são subjetivos, e os peritos acabam utilizando fontes de dados de mercado e de estudos técnicos, projetando o aproveitamento do imóvel a partir de um empreendimento imobiliário compatível com suas características: é o chamado método involutivo.

Os processos podem demorar para serem tramitados e julgados, ou terem recursos incididos das partes, o que é acrescentado à discussão sobre juros moratórios e correção monetária, elevando a dívida pública e onerando os cofres públicos, por constituírem precatórios que geram um ônus considerável nos orçamentos públicos. Além disso, evidências de irregularidades na condução das ações de desapropriação de terra têm contribuído para dívidas judiciais cada vez mais onerosas.

Análise comparativa realizada nos empreendimentos HIS, promovidos nos 13 distritos centrais, entre 1996 e 2006, extraída de levantamento de dados de LILP/LABHAB (2006), demonstra que os imóveis adquiridos pela CEF no âmbito de programas federais – especialmente o PAR – demoraram, em média, 1 ano e meio desde a aquisição do terreno até a conclusão da obra do empreendimento. Em comparação com os imóveis desapropriados pela SEHAB/PMSP ou COHAB-SP, esse intervalo aumentou para uma média de 8 anos, chegando a 12 anos em casos como o

122. Há algumas normas utilizadas para a avaliação de preços, elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE), como "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos" e "Valores de Edificação de Imóveis Urbanos", comumente utilizadas pelos peritos.

Casarão do Carmo, Eiras Garcia ou a Vilinha na Rua 25 de Janeiro. No entanto, cabe registrar que são inúmeras e evidentes as limitações dos programas federais no atendimento à população de baixa renda, precisando ser consideradas para a maior aderência de subsídios públicos a famílias que não conseguem acessar o mercado formal de moradia.

Silva e Sigolo (2007) pontuam claramente outros dois problemas envolvidos nas desapropriações: (i) a desconsideração do poder judiciário pelas limitações legais do zoneamento na avaliação dos terrenos, supondo lucros incessantes, (ii) a utilização do mecanismo de permuta pelas empresas construtoras, que lhes permite melhores negócios e o adiamento da despesa com terrenos, o que é vedado para agentes públicos.

A prática das desapropriações de imóveis para políticas públicas habitacionais vem ocorrendo de forma recorrente como única modalidade para aquisição de terras pelo poder público, onerando excessivamente os cofres públicos, com preços questionáveis, sem fundamentação em parâmetros claros de cálculo. As disputas no âmbito judicial sobre os preços a serem pagos acabam sendo muito mais vantajosas para os proprietários dos imóveis que, mesmo descumprindo a função social da propriedade e deixando o imóvel fechado e abandonado por décadas, inclusive acumulando dívidas milionárias de IPTU, são beneficiados com o valor recebido e com a solução de problemas jurídicos e cartoriais na matrícula do imóvel. É a ''acomodação de interesses'' sendo impulsionada pelo Estado, segundo define Cano (2011).

Para exemplificar, apresentam-se, a seguir, dois casos emblemáticos de edifícios ociosos em descumprimento à função social da propriedade – ocupados por movimentos de moradia - que iluminam os obstáculos enfrentados no acesso à terra pelo poder público. Evidentemente, nesses casos de ocupação de movimentos de moradia, somam-se outras complexidades simultâneas para a garantia de permanência dessas famílias no local onde residem, com conflitos de reintegrações de posse no decorrer da tramitação do processo de desapropriação.

5.2.1. Edifício Mauá

O edifício localizado na Rua Mauá, n.° 340 – em frente às estações de metrô da linha 4-amarela (Estação da Luz) e de trem (Luz e Júlio Prestes) - foi o antigo Hotel Santos Dumont, inaugurado em 1953, em razão das comemorações do Quarto Centenário de São Paulo. Na década de 1980, o hotel – que conta com 6 pavimentos - entrou em decadência e passou a alugar andares para escritórios, até que, nos anos 1990, foi completamente abandonado e assim ficou até 2007.

Nesse ano de 2007, foi ocupado pelos MSTC (Movimento Sem-Teto do Centro), MMRC (Movimento de Moradia da Região Centro) e o ASTC-SP (Associação Sem-Teto da Cidade de São Paulo) (SANTOS, 2019), e, atualmente, vivem ali, em média, 237 famílias, ou seja, mais de 1000 pessoas.

Poucos dias antes da ocupação completar cinco anos, em 2012 – o que lhes daria o direito de usucapião - os proprietários do antigo hotel Santos Dumont entraram na Justiça com pedido de reintegração de posse do imóvel. Os moradores com seus advogados conseguiram reverter e a reintegração foi suspensa, mas o processo continuou tramitando na Justiça (SANTOS, 2019).

O proprietário

O edifício foi construído por Majer Wolf Sznifer, judeu polonês imigrante, do ramo do comércio varejista, com loja de instrumentos musicais e afins, cuja sede funcionava no endereço do edifício Mauá. A tipologia da edificação – prédio recuado e estabelecimentos comerciais na fachada – garantia a rentabilização do proprietário com comércio e hotel no mesmo endereço.


ORGANIZAÇÃO MAJER WOLF SZNIFER
COMUNICA
A abertura de sua filial na
LAPA
MUSICAL LYRA PRESENTES
— Rua Clemente Alvares, 31 —
com magnifico sortimento de
Artigos Musicais - Otica - Cine-Foto
Artigos para presentes
AGORA 3 LOJAS
RUA MAUÁ, 352 — TELEFONE: 34-9244
R. AUGUSTA, 2796 — TELEFONE: 80-6947
RUA CLEMENTE ALVARES, 31 — LAPA

Figura 12. Anúncio em jornal da Organização Majer Wolf Sznifer.

Fonte: O Estado de S. Paulo, 29 nov. 1960, p.29.

Em 1957, o patriarca da família faleceu, e os cuidados com as atividades da empresa passaram ao espólio. O imóvel foi herdado pela esposa, Melaine, e quatro filhos – Leon, Sara, Jacob e Abram. Leon atua como advogado e dispôs-se a trabalhar na ação de reintegração de posse, mas os irmãos, coproprietários, não demonstraram interesse [123].

123. Fonte: https://vimeo.com/24437704. Acesso em: 18 set. 2021.

Curiosamente, reportagem da Folha de São Paulo noticia que, no dia da ocupação do imóvel pelos movimentos de moradia, o neto de Sznifer, Mário Lobo, estava no prédio, onde vivia. Em depoimento, informou morar no local desde seu nascimento: ''Eu tinha um quarto isolado no 4.º andar, e meu pai ficava no 2.º andar. Minhas irmãs também já viveram aqui, mas hoje estão em Atibaia. Minha mãe vive no Japão'' [124]. O pai dele, Leon, utilizava um dos andares como seu escritório de advocacia. No entanto, desde 1994, nenhuma parcela do IPTU havia sido paga pelos proprietários e, em 2007, ano em que houve a ocupação, a matriarca da família morreu e os herdeiros decidiram vender o prédio.

124. Fonte: https://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff2207200303.htm Acesso em: 18 set. 2021.

Desapropriação

Em 2013, na gestão de Fernando Haddad, foi publicado um Decreto de Interesse Social (DIS) no imóvel, e a COHAB-SP passou a tratar do processo de desapropriação junto à DESAP-PGM. Em março de 2014, a COHAB-SP solicitou a imissão provisória na posse, em caráter de urgência, depositando em juízo R$ 11 milhões, referentes ao valor venal de referência do imóvel. Teve início, então, a discussão sobre o valor a ser pago como indenização. À época, o imóvel tinha uma dívida de IPTU de cerca R$ 5,4 milhões, devidos desde 1974. Os proprietários alegavam que o valor pago pela PMSP estava muito abaixo do valor de mercado, argumentando em função da localização e da dinâmica imobiliária da região. Assim, o Tribunal de Justiça designou um perito judicial para avaliação, cujos vários laudos foram sucessivamente revistos e os valores do imóvel, majorados. O primeiro estimava R$ 18 milhões e o último R$ 24 milhões [125]. A análise técnica do último laudo realizada pelo Sindicato dos Arquitetos do Estado de São Paulo (SASP) indicava que a valorização do imóvel foi feita com base em suas condições de então, não considerando que os ocupantes, após dar entrada ao edifício, realizaram limpeza, pintura e intervenções no prédio, até então inabitável pelo acúmulo de lixo, presença de ratos e instalações sem condições de uso, como elevador quebrado e redes hidráulica e elétrica sem funcionamento.

125. Fonte: https://ponte.org/ocupacao-nao-e-bagunca-as-historias-a-resistencia-e-a-disputa-pela-cidade-na-maua/ Acesso em: 18 set. 2021.

Diante das dificuldades de negociação, em novembro de 2016, a COHAB-SP chegou a pedir a devolução do valor depositado em juízo para desistir do processo. Com a mudança de gestão, em 2017, a PMSP voltou a reunir-se com os herdeiros, oferecendo-lhes R$ 18 milhões. O acordo foi fechado em R$ 20 milhões, os valores depositados em juízo foram reajustados e acrescentados R$ 5 milhões advindos do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), com a condicionante de quitação

dos débitos de IPTU que somavam R$ 5 milhões à época. Esse valor pago foi muito superior ao valor venal do imóvel calculado à época. Em 2021, as famílias ainda residem no prédio de forma precária e a imissão na posse não foi efetivada.

5.2.2. Edifício Prestes Maia

A ocupação do Edifício Prestes Maia - localizado na Avenida Prestes Maia, n.º 911 - pelo Movimento de Moradia e Luta por Justiça (MMLJ), vinculado à Frente de Luta por Moradia (FLM), é outro caso emblemático de dificuldades para a desapropriação de imóvel e solução da questão habitacional das famílias residentes, com conflitos envolvendo agentes públicos municipais, proprietários de imóveis, judiciário e movimentos de moradia que caminham, mas perduram até o momento [126].

126. Estudos importantes registram os conflitos e disputas em torno do Edifício Prestes Maia, como Murad (2019), Affonso (2010) e Ramos (2009), entre outros.

O edifício, considerado a segunda maior ocupação vertical da América Latina, possui dois blocos – um de 21 pavimentos e outro com 9 pavimentos – e foi construído em 1956 para ser sede de uma fábrica de tecidos: Companhia Nacional de Tecidos. A fábrica funcionou no local até 1973, quando decretou falência e o edifício foi esvaziado. Em 1995, o imóvel foi adquirido, em um leilão de falências, pelos empresários Jorge Hamuche e Eduardo Amorim. O interesse era basicamente financeiro – ''*o preço estava bom, uma oportunidade para fazer dinheiro*'' [127].

127. Fonte: https://jornalggn.com.br/habitacao/prestes-maia-911-um-dos-edificios-abandonados-em-sao-paulo/ Acesso em: 18 set. 2021.

O proprietário

Na década de 1970, Jorge Hamuche, com apenas 7 anos e advindo de família de imigrantes sírios, começou a trabalhar, na região da Rua 25 de Março, com comércio de tecidos, nos moldes de uma empresa familiar, - que, posteriormente, transformou-se numa cadeia de varejo de tecidos e de lançamento de marcas próprias de jeans ''Cartier'', ''Hamuche'', ''H-Star'' e ''RH''. A empresa desenvolveu-se nesse ramo, atendendo uma parte do mercado hospitalar - com fornecimento de lençóis – além de possuir mais de 28 lojas de varejo de cama, mesa e banho em shopping center [128], e de atuar com incorporação imobiliária, com o grupo Norte Shopping, presente principalmente no Nordeste do país, mas também no Estado de São Paulo, com o Norte Shopping Barretos [129].

128. Fonte: https://www.fiesp.com.br/simmesp/noticias/comtextil-mostra-cases-de-sucesso-e-faz-balanco-do-mercado/ Acesso em: 15 set. 2021.

129. Fonte: https://jornalggn.com.br/habitacao/prestes-maia-911-um-dos-edificios-abandonados-em-sao-paulo/ Acesso em: 18 set. 2021.

Hamuche foi presidente do Sindicato dos Atacadistas de Fios e Tecidos do Estado de São Paulo [130] e candidato a vereador, em 2003, pelo PHS – Partido Humanista pela Solidariedade, com Paulo Maluf. Seu irmão, Fauzi Hamuche, foi candidato a deputado estadual, em 2006, a vereador de São Paulo, em 2008, e a deputado federal, em 2010 – sempre pelo PP – nunca eleito [131].

130. Fonte: http://memoria.bn.br/pdf/030015/per030015_1989_00028.pdf Acesso em: 15 set. 2021.

Jorge Nacle Hamuche, sócio-proprietário da empresa *Axel Empreendimentos Imobiliários Ltda*, tinha intenção de desenvolver um edifício de escritórios no local, tendo, inclusive, buscado parcerias com construtoras interessadas (MURAD, 2019).

131. Fonte: https://jornalggn.com.br/habitacao/prestes-maia-911-um-dos-edificios-abandonados-em-sao-paulo/ Acesso em: 18 set. 2021

Desapropriação

Em uma das primeiras ações, já em 2001, para viabilizar a desapropriação do imóvel e sua destinação à habitação de interesse social, a Prefeitura, no âmbito do Programa Morar no Centro, firma convênio com o governo federal no Programa de Arrendamento Residencial (PAR), operado pela Caixa Econômica Federal (CEF). A primeira avaliação do imóvel – realizada pela CEF – estimou o valor de R$ 7 milhões. O imóvel está inscrito na dívida ativa de IPTU, constando débito de R$ 5 milhões, não pagos desde 1986. Nessa primeira negociação, os proprietários concordaram com a compra do imóvel pela PMSP pela diferença entre o valor avaliado e a dívida: R$ 2 milhões. A negociação não teve continuidade, por uma série de problemas, de várias ordens, apontados por Murad (2019): o imóvel possui pendências jurídicas de registro, uma vez que, com a falência da fábrica de tecidos, foi penhorado pelo Banco Citibank, não estando em nome dos proprietários. Além disso, os proprietários, no momento da negociação, exigiam o pagamento do valor integral avaliado para posteriormente quitar os débitos pendentes de IPTU. Outras questões, como mudanças na condução da gestão municipal, também constituíram entraves para a negociação.

Em 2002, o edifício foi ocupado pelo Movimento Sem Teto no Centro (MSTC), abrigando, desde então, cerca de 478 famílias, em média, ou seja, mais de 1000 pessoas. Em 2003, foi declarado um DIS no edifício, mas nada foi efetivado e a interlocução do movimento com o poder público ficou mais difícil, até que, em 2007, uma ordem de reintegração de posse – enumerada como a 28.ª – foi instaurada, e as famílias desocuparam o prédio (AFFONSO, 2010). De 2007 a 2010, o edifício permaneceu vazio até ser ocupado novamente pelo MMLJ. O proprietário do imóvel atribui à Prefeitura a responsabilidade por não conseguir concretizar o empreendimento de escritórios no local, devido ao descaso do poder público com a região da Luz, fazendo com que ela não desperte interesse de investidores.

Em 2013, o processo de negociação com os proprietários foi reiniciado: a Prefeitura publicou novo DIS, e a COHAB assumiu as tratativas para a desapropriação do imóvel. Havia duas ações tramitando simultaneamente: a de reintegração de posse e a de desapropriação. Na época, foi realizada uma audiência conjunta com os juízes que tratavam da desapropriação e os da reintegração de posse, a prefeitura e a COHAB-SP, os proprietários do imóvel, o Ministério Público e a advogada das famílias. Nessa audiência, foi acordado o valor da desapropriação e, segundo depoimento da advogada-coordenadora do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, Juliana Avanci [132], naquela ocasião, os proprietários solicitaram liberação do recebimento dos valores que a COHAB-SP iria depositar, mas a juíza decidiu seguir os trâmites normais para liberação do recurso. Existia, ainda, uma pendência dos proprietários no registro do imóvel no cartório, já que, por a arrematação no leilão não haver sido registrada, não tinham

132. Em entrevista concedida à autora em 24 set. 2021.

certidão negativa de débitos referente ao imposto de transferência de bens. Para Juliana Avanci, advogada das famílias, que acompanhou as discussões na Vara Cível, alguns fatores pesaram na negociação: a atuação do juiz, que não se mostrou disposto a fazer cumprir uma reintegração de posse de grandes proporções; o fato de o imóvel sofrer constante depreciação no preço por estar ocupado; a dívida do IPTU e a falta de comprovação da propriedade do prédio [133].

A avaliação de um mesmo imóvel pode ser controversa, como evidenciam as avaliações feitas desse edifício ao longo dos anos: em 2002, foi avaliado em R$ 7 milhões; em 2005, em R$ 40 milhões e em 2015, em R$ 20 milhões. Descontando os débitos de IPTU, a desapropriação custou cerca de R$ 13 milhões aos cofres públicos (MURAD, 2019). O valor venal estimado do imóvel era R$ 6,5 milhões.

A advogada afirma que parte das dificuldades para concretização da compra do Edifício Prestes Maia estava no poder de barganha dos proprietários, mesmo mantendo o imóvel abandonado e descumprindo a função social da propriedade. Por exemplo, suas petições são analisadas rapidamente seguidas de aprovação das liminares.

Além disso, a imissão na posse definitiva não pôde ser realizada com o imóvel ocupado. O caminho desenvolvido internamente na COHAB-SP seria a solicitação de carta de adjudicação sem imissão na posse (MURAD, 2019). Consulta recente ao processo, em outubro de 2021, mostrou que os proprietários realizaram pedido de levantamento de recursos, juntando os documentos necessários e solicitando à COHAB-SP os documentos para entrega ao oficial de justiça para realizar a imissão na posse.

133. Fonte: https://sul21.com.br/noticias/geral/2015/10/segunda-maior-ocupacao-da-america-latina-sera-convertida-em-moradia-popular/ Acesso em: 15 set. 2020.

* * *

Nos dois casos citados, para além dos entraves burocráticos e jurídicos, a Prefeitura de São Paulo – por meio da COHAB-SP – ainda reflete a instabilidade política dos programas federais. No momento da desapropriação, já havia projetos de reforma dos edifícios, que estavam enquadrados no PMCMV-Entidades, mas não foram contratados e o programa estagnou. Há possibilidade de, em 2021, os projetos serem enquadrados pelo novo programa municipal "Pode Entrar", recém aprovado, mas ainda sem perspectiva. A instabilidade em que se encontra a política habitacional atual – federal e municipal - é cenário incerto que incide na condução da busca de solução.

As situações de processos de desapropriação em edifícios ocupados por movimentos de moradia tornam-se mais complexas, não só pelo valor alegado pelo proprietário pela deterioração do imóvel, mas porque, no decorrer do processo, ocorrem ordens judiciais de reintegração de posse – no caso do Prestes Maia, 20 ordens de 2010 a 2015 - prejudicando e desestabilizando a mobilização desses

movimentos, e criando obstáculos à negociação de desapropriação perante o juiz.

Dentre os vários aspectos favoráveis aos proprietários nos processos de desapropriação comparados a negociações comerciais entre particulares destacam-se situações - como problemas no inventário ou na inscrição da dívida ativa de IPTU - que são regularizadas com a criação de um novo registro imobiliário: zera-se a matrícula e cria-se uma nova, o que é extremamente vantajoso para o proprietário (TERRA e MORETTI, 2019). Ainda que não tenha expectativas de ganhos futuros advindos de uma eventual valorização do imóvel - pelo contrário, há um desinteresse explícito no imóvel fechado e abandonado por décadas - a desapropriação pode ser um caminho favorável aos proprietários, além de, às vezes, ser a única solução para seus imóveis ocupados por movimentos de moradia.

Contudo, se a aposta ainda for em dispositivos jurídicos para a aquisição de terras, cabe pontuar outras possibilidades de instrumentos arrecadatórios – já existentes – que poderiam ser melhor discutidas e implementadas, inclusive perante a existência de dívidas tributárias importantes nesses imóveis. A Lei da Dação em Pagamento, aprovada em 2001 (Lei Municipal n.º 13.259, de 28 de novembro de 2001, regulamentada pelo Decreto Municipal n.º 42.095, de 12 de junho de 2002), disciplinou, no município de São Paulo, a dação em pagamento de bens imóveis como forma de extinção da obrigação tributária.

Em 2016, a Prefeitura de São Paulo, por meio do Instituto de Previdência Municipal (IPREM), assinou acordo para dação em pagamento de imóveis do Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS). O INSS mantinha dívidas com o Município, especificamente com o IPREM, relacionadas a repasses instituídos em lei referente à Compensação Previdenciária (Comprev). Com a efetivação da dação em pagamento, o município recebeu, em um primeiro lote, um imóvel localizado na Rua da Consolação, que foi destinado à Secretaria Municipal de Cultura, por meio de Termo de Cessão de Uso, que irá estudar propostas para a ocupação do local. Os outros três imóveis recebidos pelo município, localizados nas ruas José Bonifácio, 231, 241, 245,

General Rondon, 52/82 e Almirante Marques Leão, 202, serão destinados a habitação de interesse social, sem que haja, até o momento, andamento nos trâmites internos da Prefeitura para viabilização dessas ações [134].

A Lei de Remissão, aprovada pela Lei Municipal n.° 13.736/04, permite a aquisição de imóveis com dívidas tributárias, que sejam destinados à Habitação de Interesse Social, mediante reforma ou provisão por parte do poder público municipal. Os débitos de natureza tributária - decorrentes de IPTU, Taxas de Limpeza, de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, de Combate a Sinistros e Contribuição de Melhoria - são descontados do custo total do empreendimento, de modo a possibilitar um menor custo por unidade habitacional, em benefício do destinatário final do programa, sob a forma de subsídio do Município (art. 5.°, Lei Municipal n.° 13.736). Essa legislação não foi implementada no município.

Em avaliação sobre a implementação desses instrumentos, Silva e Sigolo (2007) verificaram que o instrumento não vinha sendo utilizado. Ao contrário, a prefeitura estabeleceu uma ''quase anistia'' aos devedores, perdoando as multas, juros e mora, e concedendo um prazo de 120 meses para pagamento do restante da dívida (SILVA e SIGOLO, 2007). O Plano de Parcelamento Incentivado (PPI), implementado a partir de 2005, assumiu protagonismo em sucessivas gestões, sendo utilizado, inclusive, como bandeira política.

A Lei de Consórcio Imobiliário - citada anteriormente -, já prevista no PDE/2014, foi regulamentada em 2016 (Lei n.° 16.377/ 2016) e possibilita a execução de consórcios imobiliários entre a Prefeitura e os proprietários de imóveis sujeitos ao PEUC, com a finalidade de produção de habitação de interesse social (HIS) voltada ao atendimento da demanda cadastrada pelo Poder Público que, nesse caso, adota a permuta como forma de pagamento ao proprietário do imóvel, o que se poderia

134. Fonte: http://www.capital.sp.gov.br/noticia/prefeitura-recebe-imoveis-do-inss-em-troca-de Acesso em: 04 nov. 2021.

mostrar mais interessante como forma de negociação.

Antes de a legislação ter sido regulamentada, a Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade (CEPEUC) realizou alguns estudos de viabilidade – dos quais esta pesquisadora participou - com imóveis que haviam sido notificados e cujos proprietários demonstraram interesse em negociar, uma vez que não pretendiam desenvolver empreendimento no imóvel – nesse caso uma ZEIS-5, no bairro do Jabaquara. As modelagens realizadas pelos técnicos demonstraram a viabilidade financeira do empreendimento, tendo sido destinado ao proprietário o térreo comercial – a pedido dele - e o restante em unidades de HIS. No entanto, essa experiência ia de encontro a questões institucionais e administrativas, que se materializavam na incapacidade do poder público em absorver essa demanda e atuar de forma articulada com a Secretaria de Habitação e a Secretaria de Desenvolvimento Urbano (onde estava lotada CEPEUC). Além disso, à época, a legislação não havia sido aprovada.

Há, ainda, outros instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, mas não regulamentados em nível municipal, como a Arrecadação e Abandono, regulamentada pelo Código Civil (Lei Federal n.° 13.465/2017) que permite a arrecadação do imóvel como bem vago e sua passagem, depois de 3 anos, à propriedade do município, caso esteja abandonado sem que o proprietário tenha intenção de conservar o patrimônio e não se encontre na posse de outros. Vale lembrar que o instrumento do PEUC e sucedâneos podem levar mais de 5 anos – com prazos que ainda podem ser dilatados – para culminar com a desapropriação-sanção com pagamentos em títulos da dívida pública, questão que ainda não é possível diante dos impedimentos impostos para emissão de títulos da dívida pública pelo Superior Tribunal Federal.

5.3. À guisa de sinalizar possibilidades

Em que pesem todas as limitações do poder público municipal para tratar a questão fundiária e a ociosidade de imóveis como entraves significativos para a dinamização do mercado de terras na região, cabe destacar uma experiência relevante, ainda que pontual e circunscrita a uma única gestão municipal, por eventualmente poder apontar caminhos para políticas públicas de habitação que atendam a população de baixa renda no centro.

O Programa Morar no Centro – inserido nas ações do Programa Ação Centro [135] – foi criado em 2001 e vigorou até 2004, com o intuito de garantir a permanência da população de baixa renda nos processos de reabilitação de áreas centrais. Esse programa definiu modalidades diferenciadas de atendimento da demanda por habitação social [136] e, aqui, destaca-se a intervenção dos Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH) [137]: são áreas delimitadas nos bairros centrais, compostas por um conjunto de quadras com concentração de moradias precárias e demarcadas como ZEIS-3, compreendendo a centralidade da atuação dos Escritórios-Antena.

O objetivo dos PRIH era executar um Plano Integrado de Intervenção (PII) para promover a articulação de produção de HIS, melhoria das condições de cortiços, reabilitação do patrimônio, criação e requalificação de equipamentos e áreas verdes, melhoria e criação de espaços para desenvolvimento e ampliação das atividades econômicas existentes (KARA JOSÉ e VITALE, 2015).

135. O Ação Centro foi um programa da Prefeitura do Município de São Paulo, coordenado pela EMURB, que envolveu 16 secretarias e 5 empresas municipais, com objetivo de recuperar o centro, contendo o processo de degradação , melhorar a qualidade ambiental, fomentar a pluralidade econômica, a inclusão social e o repovoamento residencial.

136. Sendo elas (i) Locação social, (ii) Programa de Arrendamento Residencial (PAR), (iii) Bolsa aluguel, (iv) Moradia transitória e (v) Programa de intervenção em cortiços.

137. Na área central da cidade, foram definidos, inicialmente, 10 PRIHs, escolhidos a partir de levantamentos e pesquisas realizadas para identificar as características do território e da população : Barra Funda, Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Belém 1, Belém 2, Cambuci, Glicério, Luz e Santa Cecília.

Fundamentou-se primordialmente na instalação de um Escritório-Antena para suporte técnico local como referência territorial municipal, dialogando diretamente com a população e os atores locais. O Escritório-Antena era composto por equipe técnica multidisciplinar de funcionários públicos com a atribuição de realizar o mapeamento das potencialidades do território – por meio de um diagnóstico participativo - e atuar, no território, como um ''braço'' do poder público na efetivação do Pİİ traçado com planejamento participativo. O lugar do Escritório-Antena na gestão municipal não era institucionalizado, como lembra Letizia Vitale, coordenadora do PRİH-Luz, ''*ele [Escritório-Antena] não estava dentro da máquina pública, não fazia parte de um departamento específico, por exemplo as HABİs regionais ou subprefeituras (...), estava inserido dentro de um programa*'' (Letizia Vitale, coordenadora do PRİH-Luz, informação verbal concedida à autora em 22 set. 2021).

A metodologia adotada pelo PRİH baseou-se em três etapas de trabalho participativo: (i) diagnóstico, (ii) planejamento e elaboração do Pİİ e (iii) implantação das ações e projetos previstos pelo Pİİ. O diagnóstico participativo era elaborado detalhando as oportunidades imobiliárias, cortiços, moradias precárias, imóveis ociosos e de interesse de preservação.

> *''No caso do PRİH- LUZ, que tem uma delimitação muita clara, bem circunscrita, fizemos um levantamento fundiário detalhado e descobrimos logo que a Cúria Metropolitana era a maior proprietária de quase todas as áreas, não só das áreas ociosas na Rua 25 de Janeiro, mas de todos os comércios que estavam na Rua São Caetano'' (Letizia Vitale, coordenadora do PRİH-Luz, informação verbal concedida à autora em 22 set. 2021).*

A relevância do Escritório-Antena, para além da metodologia desenvolvida, é seu papel como intermediador dos vários agentes sociais nos processos conflituosos da gestão democrática do território, por meio de ações ''corpo a corpo'' na escala local com os proprietários dos imóveis e os empresários.

O principal resultado concreto dessa atuação foi a viabilização do primeiro projeto em ZEİS-3, localizado no PRİH-Luz, o empreendimento na Rua 25 de Janeiro, com 370 unidades HİS (via PAR ou Crédito Associativo) e 250 unidades de Habitação de Mercado Popular (HMP) via Crédito Associativo (LİLP/LABHAB, 2006).

Os agentes envolvidos no processo eram: a Cúria ou Mitra Arquidiocesana de São Paulo, proprietária de 9 terrenos ociosos na Rua 25 de janeiro – em sua maioria galpões horizontais e estacionamentos rotativos, totalizando área de cerca de 4.300 m2 ; Engelux Comércio e Construção Ltda, como a construtora interessada na incorporação do empreendimento dentro do PAR; os moradores de cortiços e moradias precárias do entorno – cadastrados na demanda prioritária de atendimento - e a Prefeitura de São Paulo, por meio do Escritório-Antena, como articulador dos demais e com a incumbência de viabilizar o empreendimento na área.

A atuação do Escritório-Antena revela a importância da presença da gestão pública municipal para efetivar a articulação dos diversos interesses, sobretudo quando há desconhecimento sobre a legislação urbanística e se trata de proprietários desinteressados ou *serendipitous entrepreneurs*, nos termos de Logan e Molotch (1987), como lembra a Coordenadora do PRIH-Luz:

> *"Trabalhamos braço a braço com o Cardeal, nos reuníamos semanalmente (...) eles nem sabiam o que era ZEIS, a gente teve que explicar para eles, fizemos um mês de formação (...) "Nós fizemos power points infinitos para apresentar para a Cúria, para o Cardeal, que era advogado e também padre - mas não exercia como padre - para tentar convencer que aquela área ia se transformar – antes ou depois – e o que nós [Prefeitura] podemos oferecer para eles. Nós estamos lá fazendo um plano, encontramos um empreendedor que está interessado. Mesmo a gente não desapropriando – até porque nem teríamos dinheiro para isso - a gente está aqui para juntar vocês e apresentar as possibilidades" (Letizia Vitale, coordenadora do PRIH-Luz, informação verbal concedida à autora em 22 set. 2021).*

Além disso, nessa situação específica, o Escritório dispendeu um trabalho de convencimento com o proprietário do imóvel, o que foi bastante penoso uma vez que se tratava de uma experiência nova – até então nenhum empreendimento em ZEIS-3 havia sido viabilizado – e a operacionalização da negociação não envolvia o poder público diretamente como comprador do terreno ou notificando o imóvel ocioso para fins de PEUC, mas como intermediador das partes envolvidas, tornando o processo complexo e demorado. Inúmeros argumentos foram utilizados para convencimento do proprietário, uma instituição religiosa, no entanto, o fator decisivo para concretização do negócio teve natureza econômica.

> *"Tem um elemento que é que todos esses imóveis eram ociosos. Ele não tinha retorno com esses imóveis. Do ponto de vista econômico, esses terrenos não eram lucrativos para a Cúria, em termos de renda mesmo. O que ele efetivamente lucrava era com os comércios da Rua São Caetano, eles não quiseram vender esses comércios. A gente estava muito proativa, eles se sentiram pressionados também. Mas efetivamente eles viram uma oportunidade de fechar um negócio que talvez não tivessem depois, porque aqueles imóveis só tiveram aquele aproveitamento construtivo porque era HIS. A gente usou esse argumento: está declarado ZEIS, vocês só vão poder fazer HIS ou HMP e eles se sentiram pressionados por isso também. Por outro lado, eles também se sentiram respaldados porque quem estava fazendo essa operação era o poder público. Talvez não tivessem feito sozinhos com a Engelux" (Letizia Vitale, coordenadora do PRIH-Luz,informação verbal concedida à autora em 22 set. 2021).*

Curiosamente, Helena Menna Barreto Silva lembra que o Cardeal Dom Evaristo, já afastado das funções religiosas e políticas, morava na área do PRIH-Luz. O então Cardeal Dom Claudio Hummes participava com alguma frequência das reuniões do PRIH e teve um papel muito importante, porque pressionou a Igreja a ceder.

Cabe destacar, ainda, que um fator de extrema relevância nesse caso é a disponibilidade de financiamento inserido em um programa público de habitação – PAR –, gerido por um banco – CEF –, com possibilidades de recursos que não são oriundos dos cofres públicos, nem dependem da burocracia administrativa municipal.

A forma de aquisição de terras, via programa público federal, em que os imóveis não passam para a propriedade do Estado, sendo vinculados à operação financeira junto aos bancos operadores, por onde são pagos os valores referentes à compra dos imóveis é outro fator a ser enfatizado. Do ponto de vista da vinculação do imóvel a programas de financiamento, essa operação econômica torna-se muito mais ágil.

A avaliação de LILP/LABHAB (2006) mostra que o fato de os imóveis estarem inseridos em ZEIS-3 contribuiu para a redução do preço do terreno, ''*os valores solicitados na região eram superiores à R$ 500/m², e a área foi adquirida por R$ 400/m2. O valor venal era R$ 258 /m²*'' (LILP/LABHAB, 2006, p.23).

Também nas articulações com o empreendedor-incorporador – a empresa Engelux – a viabilidade econômica foi fator relevante: ao final, o empreendimento ficou com mais da metade de unidades HMP, o que trouxe a rentabilidade mínima para o empreendimento se viabilizar. Mesmo assim, à época, poucas empresas estavam interessadas em entrar nesse tipo de operação. O Escritório-Antena havia levantado apenas três empresas interessadas e, dentre elas, a Engelux.

Nessa experiência, embora a demanda atendida tenha sido prioritariamente a população com acesso ao mercado formal e capacidade de endividamento, o Escritório-Antena, enquanto agente institucional de intermediação para a viabilização da operação, teve atuação e estratégia extremamente acertadas, e sua metodologia, desenvolvida no âmbito do PRIH, possibilitou o conhecimento do território, suas amarras e a posterior viabilização do empreendimento habitacional.

> *''Quando tem um tecido social e urbano em situação grave de degradação e problemáticas que envolvem violência, criminalidade etc., de precariedade de habitação, o poder público tem que estar lá, presente, na esfera do proprietário, do empreendedor, das entidades locais que atuam. (...) Estar no território serve para articular questões que não teriam acontecido em outra situação. Por exemplo a Rua das Noivas: eles falam que se a Prefeitura não tivesse articulado essa série de reuniões com todos os proprietários, eles nem teriam conseguido pensar um projeto da rua São Caetano inteira'' (Letizia Vitale, coordenadora do PRIH-Luz, informação verbal concedida à autora em 22 set. 2021).*

Letizia Vitale enfatiza a importância da presença do poder público no território e seu papel articulador, por meio da atuação do Escritório-Antena, além da possibilidade de universalizar esse desenho

> *"A oportunidade não se gera automaticamente, se você quer envolver os atores, precisa estar lá, presente, precisa ter um braço no território, dar um start de baixo pra cima. [No caso do PRÍH-Luz] a gente não teria descoberto que a Cúria era o maior proprietário, as questões econômicas envolvidas, da lucratividade, enfim. E estávamos com um desenho muito claro do que a gente queria para aquele território. Não era devastar tudo e construir um grande empreendimento. Foi uma operação mais devagar, mas com o envolvimento de todos os atores" (Letizia Vitale, coordenadora do PRÍH-Luz, informação verbal concedida à autora em 22 set. 2021).*

O registro dessa experiência é relevante por apontar caminhos possíveis e bem sucedidos da articulação e intermediação do Estado – por meio da Prefeitura - entre os diferentes agentes para viabilização de empreendimentos habitacionais públicos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Essas considerações finais buscam reapresentar o problema e a hipótese inicialmente postulada com um outro nível de compreensão, uma vez que os resultados empíricos da pesquisa indicaram um cenário complexo, que não permite simplificações ou generalizações de rápida interpretação. Pretende-se interpretar as questões apresentadas ao longo do trabalho a partir de reflexões e perguntas que eventualmente podem nortear desdobramentos de futuras pesquisas.

A investigação da hipótese de que o perfil dos proprietários dos imóveis ociosos tem relação com o entrave no mercado de terras na região central e é um de seus elementos fundamentais foi comprovada no delineamento desta pesquisa. Um dos pressupostos subjacentes à esta pesquisa era o de que haveria a concentração de propriedades em poucos donos nessa região da cidade, o que poderia sinalizar os entraves existentes. No entanto, de partida, constatou-se que as propriedades são pulverizadas, 78% dos proprietários levantados possuem um único imóvel na região, indicando que a quantidade de imóveis não revelou questões relevantes para a pesquisa e os entraves precisariam ser pormenorizados por outra categoria de análise, definida pelo recorte dos 50 imóveis com maior valor venal no Centro.

O levantamento empírico iluminou a genealogia econômica, política e social desses proprietários, evidenciando ainda que a estrutura fundiária e a complexidade da produção do espaço urbano do Centro de São Paulo é marcada por camadas de história, de ciclos, de sobreposição de circuitos, de frações do capital, de atuação do Estado e dinâmicas distintas, que carregam traços da formação da sociedade brasileira patriarcalista, patrimonialista e colonial, vinculadas a capitais familiares antigos, de caráter mercantil. O que sustentou a premissa inicial de que os entraves para dinamização do mercado de terras do centro vinculados aos imóveis ociosos possuem raízes históricas e geracionais.

O arcaico setor proprietário-rentista-imobiliário, denominado neste trabalho como o setor que detém 74% dos imóveis ociosos de maior valor venal analisados, é composto por grupos historicamente dominantes, que estão presentes desde o início da urbanização, somados a uma burguesia que, no século XX, emergiu no controle do complexo mercantil hegemônico do país, evidenciando o domínio fundiário do centro de São Paulo por um capital tradicional que remete a um padrão de propriedade mais antigo.

Este fato confirma que, desde o início da urbanização brasileira, a propriedade da terra sustenta sua centralidade, ocupando espaço relevante na produção e acúmulo de riquezas. A retenção de imóveis por esses proprietários impacta e determina a (re) produção do ambiente construído nesse espaço. Se a análise permite observar uma máquina de coalizões urbanas no centro de São Paulo, ela certamente está fundamentada no capital mercantil.

O processo investigativo em torno desse grupo hegemônico - setor proprietário-rentista-imobiliário – iluminou muitas nuances e especificidades dos sub-grupos de proprietários que compõe esse setor, compreendendo-se que não existe apenas uma lógica preponderante nesses proprietários de imóveis ociosos, justamente porque a inserção do capital no território resulta em trajetórias diferentes, exatamente em função de como esse processo se realiza dentro de determinados espaços, com determinadas características específicas. No caso do Centro de São Paulo, com características peculiares, dentre as quais, a pesquisa enfatizou a estrutura fundiária da área central.

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

Territorialmente, esse patrimônio de maior valor venal está concentrado no Centro Histórico e no eixo dos Campos Elísios, regiões historicamente apropriadas pela elite. São imóveis oriundos de famílias tradicionais, como os Paula Leite de Barros, Pires de Campos e Toledo Lara, entre outros exemplos de proprietários cuja genealogia remonta à capitania de São Vicente - alguns chegados ao Brasil na embarcação de Martim Affonso de Sousa - e à presença da Coroa Portuguesa no território. São os representantes da lógica mercantil-colonial que carrega fortes traços da nossa história econômica exploradora e escravista.

A aplicação desse capital em imóveis para aluguel apresenta caráter estritamente rentista, de perfil conservador, com baixa possibilidade de riscos e bastante lucrativa. O que demonstra que o sentido desse capital que vai se inserindo no circuito imobiliário traz uma relação histórica também de atores sociais com vínculos no território, que ora são mais antigas, com proprietários ligados à Coroa Portuguesa, como citado anteriormente, ora mais recentes e relacionadas à questões de cunho étnico, como os imigrantes sírios, libaneses e armênios que representam 20% dos proprietários de imóveis ociosos analisados, o que somando retém mais de R$126 milhões de reais em imóveis na região. São grupos tradicionalmente ligados ao comércio varejista da região da Rua 25 de Março, como os donos da rede Depósito de Meias São Jorge, Shopping Ladeira Porto Geral, de redes de lojas de calçados populares, além de proprietários chineses, ligados ao Shopping 25 de Março e Shopping Mundo Oriental, que detém imóveis ociosos na região. O que evidencia a relação dos proprietários com o território, dinâmica muito distinta daquelas em processos de internacionalização do capital investido em imóveis.

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

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

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

A ociosidade imobiliária, como cenário decorrente da trajetória do capital para fora do Centro, confronta-se, então, com o recente retrato atual da região em que se percebem transformações da propriedade da terra e sua circulação, sobressaindo-se, em meio aos conflitos e entraves sobre a apropriação do espaço, e realizando-se em atividades de produção, dentro do circuito imobiliário de incorporação. A forte ampliação da produção residencial formal, principalmente a partir de 2013, marca um período em que a Subprefeitura Sé desponta como a região que mais apresentou, em todo o município, lançamentos imobiliários, mesmo em contexto de desaceleração e retração do setor na capital e metrópole paulista, apresentando, participação de 7 a 9%, com média de 10.808 UHs no total, entre 2013-2018. Os lançamentos localizados dentro da Operação Urbana Centro respondem por 58% da oferta da Sub-Sé no período.

Essa produção centrou-se em produtos compactos, do tipo studio, que se caracterizam por metragens reduzidas, variando, a depender da localização, entre 15 e 90 m2, com integração, em um único ambiente, da cozinha, sala e quarto, com apenas o banheiro separado, e que excluem da unidade residencial a área de serviço. Dos 50 empreendimentos analisados no perímetro da Operação Urbana Centro, 46 deles, apresentam unidades dessa tipologia.

Para viabilizar o maior número de unidades imobiliárias nos novos empreendimentos residenciais, as áreas úteis das unidades foram significativamente reduzidas – 22 a 36m2 -, fenômeno percebido em todo cenário da metrópole, mas bastante acentuado no Centro, o que pode ser percebido pelo baixo consumo médio de terreno por UH, inclusive comparada com o restante da RMSP, chegando a 7,18 m2 de terreno/UH, sendo que a média da RMSP centra-se em 30,3, entre 2013-2018.

A incidência da atuação privada sobre o mercado de terras recai nos quase 100 mil metros quadrados de terreno canalizados, no período de 2013-2018, para essa produção, demonstrando que os obstáculos existentes – de várias ordens, sobretudo com relação aos proprietários de imóveis - foram vencidos, e estratégias foram adotadas para que os imóveis fossem comercializados para as incorporadoras.

Esse movimento se realizou a partir do equacionamento entre três elementos principais: (i) a identificação de uma demanda solvável atraída para essa região, a partir do reconhecimento de um público específico de solteiros ou casais jovens sem filhos e pessoas que residem fora da capital, mas acessam serviços e equipamentos da região central; (ii) linhas de crédito e financiamento que viabilizaram a oferta nos patamares do segmento econômico, com subsídios que garantiram a alta rentabilidade dos lançamentos; e (iii) produtos altamente verticalizados e adensados, com a descoberta da tipologia de studios como um nicho específico de mercado para a região, que permitem a maximização da apropriação de renda com o maior número de UHs.

Em linhas gerais, quando a propriedade da terra está completamente submetida à lógica da renda gerada pelo uso capitalista da terra, esse encontro de lógicas torna-se um encontro mais ‘‘harmonioso’’, porque concebe um cálculo possível de rentabilidade pelos dois atores que expressam essa lógica – proprietário e incorporador - que calculam seus ganhos e realizam suas transações. No entanto, o encontro entre as lógicas da propriedade e do capital não são sempre convergentes e não necessariamente se restringem aos mecanismos de mercado.

Todos esses momentos e movimentos complexos de mercantilização da terra carregam contradições e, quando identificados na pesquisa, suscitaram a necessidade de explorar o entendimento dessa não convergência, seus atributos e características, para ampliar a compreensão sobre a produção e reprodução do ambiente construído, que jogaram luz no agenciamento de práticas extra-econômicas, para além de práticas propriamente econômicas e do equacionamento da relação de preço suficiente para tornar o espaço completamente organizado pelo mercado de terras.

No momento de aquecimento expressivo do setor imobiliário na região central da cidade, os procedimentos adotados pelos incorporadores para liberar a terra demonstram que a lógica econômica não é imperativa, questões que passam por práticas extra-econômicas e estratégias diversas durante as negociações se mostraram relevantes, tais como: a intermediação na negociação com a figura de um ''despachante'', com atribuições de psicólogo ou mediador de conflitos, para resolver problemas de espólios, inventários, mediar caso a caso conflitos familiares e conseguir um consenso; pagamento por meio de permuta física como uma possibilidade de solução na divisão da herança; possibilidade de maior rentabilidade em imóveis anteriormente alugados; e a emergência de um ''aluguel virtual'', em casos de pagamento do terreno em permuta, com pagamentos de aluguel aos proprietários, como se as unidades a serem recebidas estivessem já locadas.

Ainda, constatou-se nesta pesquisa empresas com atividades de gestão de patrimônio familiar e de governança familiar e corporativa, servindo como suporte para a gestão de imóveis, mediação de conflitos e solução para contendas entre herdeiros. Essas empresas foram desvendadas a partir da análise minuciosa da base do Geosampa, o que em um primeiro momento, poderiam ser classificadas como imobiliárias, pois apresentam-se com a atividade principal de ''compra, venda e locação de imóveis próprios'', representando 37% do total.

A pluralidade de lógicas que permeia a gestão fundiária-imobiliária no Centro de São Paulo é o que provoca a reflexão sobre práticas diversas que implicam em conflitos específicos com o uso capitalista da terra que, neste trabalho, ao final, não são reduzidas ao conflito das lógicas entre o capital mercantil e o capital fundiário-imobiliário. Pelo contrário, dão margem à exploração de lógicas, práticas, funções e racionalidades diversas subjacentes aos proprietários de imóveis ociosos do Centro de São Paulo, que permitem pensar agendas possíveis de pesquisas sobre configurações de tipologias de proprietários de imóveis, amparadas no mapeamento realizado nesta pesquisa, que desvendam o setor proprietário-rentista-imobiliário.

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

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

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

Os 'proprietários étnicos', tipologia presente em 20% dos estudos de caso, dentre eles chineses, libaneses e sírios, que tem na gestão patrimonial uma forma de expansão do seu meio de produção, voltados para a reprodução de um grupo social e cultural próprio, ligados etnicamente, que transcende também a lógica puramente econômica. Relações de compra e venda restritas ao seu grupo e a prática de corporativismo étnico nas transações econômicas.

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

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

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

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

Em suma, nenhuma dessas tipologias de proprietários é proveniente do setor imobiliário, mas orbitam nesse circuito, com a expressão de uma multiplicidade de lógicas e práticas. De todo modo, a retenção de imóveis por esses proprietários são a expressão da complexidade em torno da gestão de patrimônio e de práticas fundiárias especulativas passivas, que conduzem a entraves específicos para a dinamização do mercado de terras na região central da cidade.

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

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

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

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

Esta pesquisa joga luz nos resultados de aplicação do instrumento do PEUC no centro de São Paulo, região prioritária da atuação pública, onde 20% dos imóveis notificados para PEUC cumpriram o atendimento à função social da propriedade, seja porque atenderam a obrigação estabelecida ou porque tiveram suas notificações canceladas por impugnação ou recursos deferidos. No entanto, nenhum deles foi convertido para Habitação de Interesse Social. O que demonstra que regulamentar leis e instrumentos e deixar os promotores atuarem conforme suas lógicas não trazem soluções efetivas.

Constatou-se também que 8 empreendimentos imobiliários lançados entre 2013 e 2018 tiveram notificação para PEUC, o que não necessariamente garante que essas unidades sejam destinadas à população de baixa renda, que não tem acesso a linhas de financiamento do mercado formal de moradia e acaba se instalando na região de maneira informal, em cortiços ou em ocupações de edifícios por movimentos de moradia, ou é deslocada para as periferias da metrópole de forma compulsória, instalando-se de forma irregular e precária, com pouco acesso à infraestrutura. Nesse sentido, a garantia de democratização do acesso à moradia e à terra em áreas centrais nem de longe é entendida como uma consequência direta da aplicação do PEUC. Um olhar mais acurado sobre as preocupações colocadas pelos ideários da Reforma Urbana - na promessa de acesso à moradia digna e direito à cidade – colocam óleo na engrenagem da máquina de crescimento em determinados contextos.

Permanecem alguns questionamentos e a necessidade de ampliar as discussões que parecem óbvias, mas efetivamente não são, sobre os objetivos do poder público com esse instrumento, a forma de articulação com outros instrumentos para atender ao princípio de moradia digna, entre outras.

Além disso, a análise desta pesquisa sobre os proprietários de imóveis não traz apenas uma contribuição para compreensão mais ampla da sociedade e das disputas, mas também para desvendar a complexidade da estrutura fundiária e as limitações da alavancagem do Estado por meio de regulação urbanística. Diante disso, questiona-se o sentido real de aplicação dos instrumentos urbanísticos quando se desconhece toda essa complexidade subjacente existente no território: o perfil dos agentes, a estrutura fundiária, as disputas colocadas, entre outras questões.

A solução não passa pelo aprimoramento da regulamentação do instrumento, mas sim por definições de estratégias que sejam compatíveis com os objetivos do poder público municipal para a área central. É necessário que esse agente tenha um papel mais ativo na negociação de interesses públicos e privados – de atores e agentes – a partir de um projeto inclusivo e com capacidade administrativa, além da ampliação do conhecimento sobre as complexidades existentes nesse âmbito.

O Estado precisa assumir papel ativo na intermediação dos processos de transformação urbana no caminho da democratização da cidade e pelo interesse coletivo, buscando estruturação e articulação institucional que intervenham no território, e com seus agentes, de forma mais enraizada e buscando o interesse coletivo e público. Sendo assim, a estratégia de ação pública territorializada passa necessariamente por um plano de intervenção local compreendendo parcelas de bairros ou quadras ou áreas delimitadas como zonas especiais, compreendendo ainda o tecido social incidente.

Destravar e desobstruir processos arcaicos – históricos e estruturais - que envolvem a regulação fundiária é um desafio central para a diminuição das desigualdades socioespaciais e para garantir moradia adequada para as famílias de baixa renda. Esta tese apoia-se na importância do papel do Estado – especialmente do poder público municipal – para o enfrentamento dessa problemática. Destaca-se, aqui, por sua relevância na articulação e intermediação entre agentes com interesses opostos e diversos, a experiência dos Escritórios-Antena (inseridos no PRIH e no Programa Morar no Centro) - referência importante e ainda atual na temática de requalificação de áreas centrais – na viabilização de projetos habitacionais públicos, nos termos de um ativismo semi-institucional.

Essa experiência evidencia a importância da estruturação das ações vinculadas e subordinadas a programas de financiamento. A questão fundiária é de extrema relevância no contexto da viabilização das ações do poder público, mas, tão importante quanto, é sua articulação com programas públicos que garantam financiamento para sua execução, inclusive com auxílio no desentrave de processos relativos à ociosidade imobiliária, dinamizando o mercado de terras na região central. Esse entrelaçamento de programas públicos a financiamento disponível é central para a viabilização das ações, muito embora constate-se, pela experiência do PMCMV e do PAR, que o atendimento às faixas de renda mais baixas não é priorizado, e as modalidades do programa destinadas a esse público são relegadas a investimentos menores.

É com essas discussões que esta tese pretendeu contribuir, centrando-se na ampliação do conhecimento sobre os conflitos e disputas no território da área central da cidade de São Paulo, pormenorizando e problematizando resultados de políticas implementadas - como a implementação da função social da propriedade no centro de São Paulo -, articulação de políticas públicas territoriais, atualizações do cenário imobiliário do Centro e apontando alguns caminhos para uma agenda de debates em torno da propriedade fundiária, interesses subjacentes de proprietários e impasses em torno dos imóveis ociosos visando a possibilidade de um centro da cidade popular, democrático e economicamente ativo. Espera-se que este trabalho possa contribuir e somar a outros estudos que busquem a atualização dessas discussões e a continuidade da luta por cidades mais justas e democráticas.



Fonte: UOL Imagens, 2019

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AFFONSO, E. A. **Teias de relações da ocupação do edifício Prestes Maia**. São Paulo: Dissertação de Mestrado, FAU - USP, 2010.

AKAİSHİ, A. G.; SİLVEİRA, A. F. **Função Social da Propriedade e İmóveis Ociosos no Centro de São Paulo: Os estacionamentos rotativos e os proprietários de imóveis**. Anais Encontro Nacional da ANPUR, XVİİİ ENANPUR, v. 18, maio 2019.

AMORİM, N.; C. R.; JUNQUEİRA, M. P.. **A influência dos grupos étnicos no cenário urbano: o caso da imigração árabe em Uberlândia**. Revista Horizonte Científico. Vol. 5, n°2, dez-2011.

ARAUJO, M. L. V. **Os Caminhos da Riqueza dos Paulistanos na Primeira Metade do Oitocentos**. São Paulo, Hucitec, 2006.

ARQUİDİOCESE DE SÃO PAULO. **Plano de Manutenção da İgreja na Arquidiocese de São Paulo**, 2009.

AVELİNO, Y. D.. **A Criação da Associação Auxiliadora das Classes Laboriosas no Processo da İmigração Portuguesa em São Paulo**. Anais do XXVİ Simpósio Nacional de História – ANPUH • São Paulo: julho, 2011.

BARROS, J. P. L. De B., **Algumas notas genealógicas da família Paula Leite, ramo localizado em Itu**, in Revista do Instituto Histórico e Geográfico de São Paulo, no 25, 1928, p.416.

BONATES, M. F. **Política de habitação nas áreas centrais: retórica versus prá ca**. São Paulo: Cadernos Metrópole, n. 21, 2009.

BONDUKİ, N. **Origens da Habitação Social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

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

BOTTOMORE, T. (ed). **Dicionário do pensamento marxista**. 3a reimpressão. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.

BOURDİEU, P.; EAGLETON, T. **A doxa e a vida cotidiana: uma entrevista**. İn: ZİZEK, S. (Org). Um mapa da ideologia. Rio de Janeiro: Contraponto, 1996.

BOURDİEU, P. **As Contradições da Herança**. İn: LİNS, D. (org.) Cultura e Subjetividade – Saberes Nômades. Campinas: Papirus, 2000. 2ed.

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

BRAJATO, D. **Aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) – o caso de Maringá / PR**. Dissertação (Mestrado) Santo André: Universidade Federal do ABC, 2015.

_____. **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e a Função Social da Propriedade Urbana: uma análise crítica a partir de três experiências de aplicação**. Tese (Doutorado). Santo André: Universidade Federal do ABC, 2020.

BRUNO, E. S. **Memória da cidade de São Paulo: depoimentos de moradores e visitantes, 1553-1958**. São Paulo: Prefeitura Municipal de Cultura. Departamento de Patrimônio Histórico, 1981.

BUENO, B. P. S. **O velho tecido urbano de São Paulo: proprietários e 'Mercado Imobiliário' Rentista em 1809**. Varia Historia, Belo Horizonte: Fafich-UFMG, 2004.

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

CAMARGO E SILVA, C. de. **O papel do Shopping Center na formação de clusters. O caso do Shopping Aricanduva na cidade de São Paulo**. Monografia de Conclusão de Curso de MBA. São Paulo: Escola Politécnica/USP, 2007.

CAMPOS, C. M. **Os rumos da cidade: urbanismo e modernização em São Paulo**. São Paulo: Editora SENAC, 2002.

CANO, W. **Raízes da Concentração Industrial em São Paulo**. Campinas: IE-Unicamp, 1979.

_____. **Ensaios sobre a crise urbana do Brasil**. Campinas: Editora Unicamp, 2011.

CASTRO, C. M. P., SIGOLO, L. M. **Condicionantes territoriais e socioeconômicos evidenciados na expansão do mercado residencial formal na RMSP dos anos 2000**. Anais do XVII Enanpur. São Paulo: 2017.

_____. **A oferta residencial na retração imobiliária da metrópole paulistana nos anos 2000**. Caderno Metropoles, 2021 (mimeo).

CASTRO, C. M. P., SIGOLO, L. M., AKAISHI, A. G. **A oferta residencial do segmento econômico no centro de SP durante a retração imobiliária da metrópole paulistana nos anos 2000** *(no prelo).*

CLICHEVSKY, N. **Tierra vacante em cidades latinoamericanas**. Cambrige, Massachussets: Lincoln Instituteof Land Policy, 2002

CORDEIRO, H. K.. **A ´cidade mundial´ de São Paulo e o complexo corporativo do seu centro metropolitano**. In SANTOS, M. et al. O novo mapa do mundo: fm de século e globalização. São Paulo, Hucitec/ Associação nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e regional, 1993, pp. 318-331

COSTA NETO, J. B. **A questão fundiária nos Parques e Estações Ecológicas do Estado de São Paulo. Origens e efeitos da indisciplina da documentação e do registro imobiliário**. Tese (Doutorado). São Paulo: FAU-USP, 2006.

DENALDİ, R. et al. **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e İPTU progressivo no tempo: regulamentação e aplicação**. Santo André: Ministério da Justiça - Secretaria de Assuntos Legislativos - MJ/SAL, 2015. (Projeto Pensando o Direito). Chamada Pública İPEA/PNPD nº 132/2013.

FAORO, R. **Os Donos do Poder: formação do patronato político brasileiro**. 13. ed. São Paulo: Ed. Globo, v. 1, p. 397, 1998.

FARİA, J. R. V. **Planos Diretores Participativos: a razão consensual no discurso da reforma urbana.** Tese (doutorado). Rio de Janeiro: UFRJ, 2012.

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo/Fundação para Pesquisa Ambiental. **Estudo para implantação de unidades habitacionais no centro de São Paulo**. FAU-USP/FUPAM, 2009.

FERNANDES E. **O Estatuto da Cidade e a ordem jurídico-urbanística**. İn: BRASİL. MİNİSTÉRİO DAS CİDADES. O Estatuto da Cidade Comentado. São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010.

FİX, M. e PAULANİ, L. M. **Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo nanceiro e o processo de financeirização**. Brazilian Journal of Political Economy, 2019, 39(4), 638-657, 2019

FİX, M.; VENTURA NETO, R. S.. **Capital mercantil, circuito imobiliário e crise urbana**. İn: Wilson Cano : A questão regional e urbana no Brasil / Adroaldo Quintela Santos ... [et al.] – São Paulo : Fundação Perseu Abramo : Editora Expressão Popular : ABED, 2021.

FİX, M. **Transformações recentes no circuito imobiliário nacional**. Tese (doutorado). Campinas: İnstituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2011

FRÚGOLİ JR., H. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, confitos e negociações na metrópole**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000

GEOSAMPA, SMDU/PMSP. **Dados da Plataforma Geosampa. Contribuintes de İPTU no ano de 2018**. Geosampa/SMDU/PMSP, 2018.

HARVEY, D. **O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno da ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas**. İn: Revista Espaço e Debates nº 6, São Paulo, 1982.

_____. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo, Annablume, 2005.

HİLFERDİNG R. **El Capital Financeiro**. 1a reimpressão. Madri, Tecons, 1973.

HOBSON, J.A. **A evolução do capitalismo moderno**. São Paulo, Editora Abril, 1993.

HOMEM, M. C. N. **Higienópolis, grandez e decadência de um bairro paulistano**. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo, SMC, 1980.

_____ **O palacete paulistano e outras formas de morar da elite cafeeira, 1867-1918.** São Paulo: Martins Fontes, 1996.

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

_____. **Censo de 1940**. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca=-catalogo?id765=&view-detalhes. Acesso em: 09 nov. 2021.

_____. **Censo de 1950**. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/?view=detalhes&id=767. Acesso em: 09 nov. 2021.

KARA JOSÉ, B; VITALE, L. **Uma experiência de atuação do poder público em projetos de transformação urbana: os Perimetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH)**. Belo Horizonte: Anais do XVI Enanpur, 2015.

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

KLINK, J.; DENALDI, R. **On urban reform, rights and planning challenges in the Brazilian metropolis**. Planning Theory, v. 1, p. 1-16, 2015.

KOHARA, L. T. **Rendimentos obtidos na locação e sub-locação de cortiços: estudo de casos na área central da cidade de São Paulo**. Dissertação (mestrado). São Paulo: Universidade de São Paulo. 1999

_____. **Relação entre as condições da moradia e o desempenho escolar: estudo com crianças residentes em cortiços**. Tese (doutorado). São Paulo: Universidade de São Paulo. FAU-USP, 2009.

Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos FAU-USP/Lincoln Institute of Land Policy. MARICATO, Erminia (coord.). **Preço de desapropriação de terras: limites às políticas públicas nas áreas de habitação, meio ambiente e vias públicas em São Paulo**. LABHAB/LILP, 2001

MÜLLER, N. L. A área central da cidade. In: AZEVEDO, Aroldo de (dir.). **A cidade de São Paulo. Estudos de geografa urbana**. São Paulo: Cia. Editora Nacional, 1958, Vol. III, p. 121-182.

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

LESSA, C. **A Crise Urbana e o Circuito Imobiliário**. Equipe P.E.H., c. 1981. (mimeo).

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

Lincoln Institute of Land Policy/Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos FAU-USP. SILVA, H. M. B. S. (coord.) **Relatório da Pesquisa Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo**. Relatório Final. LILP/Labhab, 2006.

LOGAN, J. R.; MOLOTCH, H. L. **Urban Fortunes: The Political Economy of Place**. Los Angeles: University of California Press, 1987

MARİCATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo: İlegalidade desigualdade e violência**. 1ª edição São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **Brasil, Cidades. Alternativas para a crise urbana**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

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

_____. **Metrópoles desgovernadas**. İn: Estudos Avançados, no 25, pp.7-22, 2011

MARİNS, P. C. G. **Através da rótula: sociedade e arquitetura no Brasil, séculos XVİİİ a XX**. Tese (Doutorado) FFLCH-USP, 2001.

MARTİNS, J. D. S. **O Cativeiro da Terra**. São Paulo: Ed. Ciências Humanas, 2010.

MARX. K. **Teorias sobre a mais-valia**. Barcelona, Grijalbo, 1977

MARX, M. **Nosso chão: Do sagrado ao profano**. São Paulo: Edusp, 1989.

MASCARO, A. L. **Estado e forma política**. São Paulo: Boitempo, 2013.

MEC/İNEP. **Censo da Educação Superior 2010**. **Divulgação dos principais resultados do Censo da Educação Superior em 2010**. MEC/İNEP, 2011.

MELLO, Z. M. C. de. **Metamorfoses da Riqueza. São Paulo 1845-1895**. São Paulo: Hucitec, 1985.

MOMBEİG, P. **Pionniers er planteurs de São Paulo**. Paris: A. Colin, 1952.

MURAD, J. **Ocupação, uma alternativa de moradia? O caso Prestes Maia**. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2019.

NOBRE, E. A. C. **Reestruturação econômica e território: expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros**. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. FAUUSP, 2000.

OLİVEİRA, F. **A Economia Brasileira: crítica à razão dualista**. Estudos CEBRAP, São Paulo,CEBRAP, nº 2, p. 3-82, out./dez. 1972.

OLİVEİRA, M. L. F. de. **Relações Sociais e Experiência da Urbanização, São Paulo, 1870-1900**. Tese (Doutorado). Univerisdade de São Paulo, 2003

PERETTO, F. **Transferência do Direito de Construir em São Paulo: concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir**. Dissertação (mestrado). Universidade de São Paulo, FAU-USP, 2020.

PİNHEİRO-MACHADO, R. **China-Paraguai-Brasil: Uma rota para pensar a economia informal**. Revista Brasileira de Ciências Sociais (İmpresso), v. 67, p. 117-133, 2008.

PİZA, D. de T. **Um pouco da mundialização contada a partir da região da rua 25 de Março: migrantes chineses e comércio "informal"**. Dissertação (mestrado). Universidade de São Paulo/FFLCH, 2012.

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

PRADO JUNÍOR, C. **Formação do Brasil Contemporâneo: colônia**. 12. ed. São Paulo: Brasiliense, 1976.

_____. **História e Desenvolvimento: a contribuição da historiografia para a teoria e prática do desenvolvimento brasileiro**. 3 ed. São Paulo: Ed. Brasiliense, 1990

_____. **História Econômica do Brasil**. 28 ed. São Paulo: Brasiliense, 1998.

RAMOS, D. H. **A guerra dos lugares nas ocupçãoes de edificios abandonados do centro de São Paulo**. São Paulo: Dissertaçao de Mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo .

REİS FİLHO, N. G. **O Neoclássico nas províncias**. İn: O Estado de São Paulo. São Paulo, 1963

_____. **Urbanização e Teoria: contribuição ao estudo das perspectivas atuais para os conhecimentos dos fenômenos de urbanização**. Tese (Doutorado). FAU-USP, 1967.

_____. **São Paulo: vila cidade metrópole**. [S.l: s.n.], 2004

RİBEİRO, Luiz C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997

RODOLSKY, R. **Gênese e estrutura de O Captial de Karl Marx**. Rio de Janeiro, Contraponto, 2001.

ROLNİK, R. **A cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: FAPESP/NOBEL, 1997.

_____. **Mercados: Legislação Urbana e Valorização İmobiliária**, İn: A Cidade e a Lei. Legislação, Politica Urbana e Territórios na Cidade de São Paulo, 3 ed. São Paulo, Fapesp/Nobel, 2003

_____. **10 anos do Estatuto da Cidade: das lutas pela Reforma Urbana às cidades da Copa do Mundo**. İn: RİBEİRO, A.C.T; VAZ, L.F.; SİLVA, M.L.P.. (Org.). Quem planeja o território? Atores, arenas e estratégias. 1ed.Rio de Janeiro: Letra Capital/ ANPUR, 2011.

ROYER, L. et al. **Metodologia para İdentificação de İmóveis Ociosos Passíveis de Aplicação do İnstrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios pelo município de São Paulo**. Projeto de extensão pelo Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da FAU-USP. 2021

ROYER, L. O. **A financeirização da política habitacional; limites e potencialidades**. (Tese de Doutorado) São Paulo: FAUUSP, 2009.

RUFINO, M. B. C. **Incorporação da Metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova lógica de produção do espaço**. (Tese de Doutorado) São Paulo: FAUUSP, 2012

SAMPAIO, M. R. A de. **O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana**. Revista Espaço e Debates, n. 37 1981.

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

_____. **A Dinâmica da Oferta de Terrenos Urbanos : Análise preliminar dos dados da Planta Genérica de Valores de 2016 do Município de São Paulo. 1ª Parte** – Publicado em: 17 out, 2017. http://sandroni.com.br/?page_id=914. Acesso em: 01/01/2021

_____. **Quem são os donos da Avenida Paulista**. Pesquisa em andamento, 2019.

SANTO AMORE, C. **Entre o Nó e o Fato Consumado, o Lugar dos Pobres na Cidade: Um Estudo sobre as Zeis e os impasses da Reforma Urbana na atualidade**. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

SANTOS JÚNIOR, O. A. **Reforma Urbana: desafios para o planejamento como práxis transformadoras**. In: COSTA, G.M. e MENDONÇA J. G. Planejamento Urbano no Brasil: trajetória, avanços, e perspectivas. Belo Horizonte: C/Arte, 2008.

SANTOS, C. L. **Novas perspectivas do instrumento da desapropriação: a incorporação de princípios urbanísticos e ambientais**. Tese de Doutorado. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. 2007

SANTOS, R. A. **Na cidade em disputa, produção de cotidiano, território e conflito por ocupações de moradia**. Cad. Metrop., São Paulo, v. 21, n. 46, pp. 783-805, set/dez 2019

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

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

SILVA, H. M. B.; BIAVA, A. H. R.; SIGOLO, L. **Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo. Relatório Final**. LILP/Labhab, 2009.

SILVA, H. M. B. **Habitação no Centro de São Paulo: como viabilizar essa idéia? Documento preparatório para seminário**. São Paulo: FAUUSP/LABHAB; CAIXA, 2000.

SMİTH, R. **Propriedade da Terra e Transição: estudo da formação da propriedade da terra e transição para o capitalismo no Brasil**. São Paulo: Ed. Brasiliense, 1990.

SPOSİTO, M. E. B. **Loteamentos fechados em cidades médias paulistas** – Brasil. İn: SPOSİTO, E.; SPOSİTO, M. E. B. ; SOBARZO, O. **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. P. 373-396.

STROHER, L. E. **A Constituição Social da Financeirização Urbana no Brasil: O Papel das Operações Urbanas com Cepac**. Tese (Doutorado). Santo André, UFABC, 2019.

TANAKA, G. **Planejar para lutar e lutar para planejar: Possibilidades e Limites dos Planejamentos Alternativos**. Tese (doutorado). UFRJ. 2017.

TAUNAY, A. D. **São Paulo no século XVİ**. Tours: Arrault, 1921.

TRANSPARÊNCİA İNTERNACİONAL. **São Paulo: A corrupção mora ao lado?** Empresas offshore e o setor imobiliário na maior cidade do hemisfério sul. Disponível em: https://www.transparency.org/pt/publications/sao-paulo-does-corruption-live-next-door# Acesso em: 20 mar. 2020.

VENTURA NETO, R. S. **A (trans)formação socioespacial da Amazônia: Floresta, Rentismo e Periferia**. Tese de Doutoramento. İE-UNİCAMP. Campinas.2017.

VİLLAÇA, F. **Espaço İntra-Urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel: FASPESP: Lincoln İnstitute, 2001

_____. **A terra como capital (ou a Terra-localização)**. İn: VİLLAÇA, F.. Reflexões sobre as cidades brasileiras. Studio Nobel: São Paulo, 2012.''

ZAMBONİ, D. P. **A territorialidade do capital: da fazenda ao condomínio, desenhando a cidade**. Tese (Doutorado). Universidade Federal do ABC, 2018

ARQUIVOS CONSULTADOS

Acervo Folha de São Paulo. Disponível em: https://acervo.folha.com.br/index.do

Acervo Museu da İmigração do Estado de São Paulo. Disponível em: http://www.inci.org.br/acervodigital/

Arquivo Nacional. Sistema de İnformações do Arquivo Nacional. Disponível em: https://sian.an.gov.br/sianex/consulta/login.asp

Biblioteca Nacional. Disponível em: http://bndigital.bn.gov.br/acervodigital/

Busca CNPJ. Disponível em: http://cnpj.info/busca

Consulta sócio. Disponível em: https://www.consultasocio.com/

Diário da Justiça - Poder Judiciário do Estado de São Paulo

Diário Oficial da Cidade de São Paulo. Disponível em: http://www.docidadesp.imprensaoficial.com.br/Busca.aspx

Diário Oficial do Estado de São Paulo. Disponível em: http://www.imprensaoficial.com.br/#17/11/2021

Diretório Online de Advogados Jusbrasil. Disponível em: https://www.jusbrasil.com.br/home

Junta Comercial do Estado de São Paulo. Disponível em: https://www.jucesponline.sp.gov.br/

LEGISLAÇÃO CONSULTADA

Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988.

Decreto Legislativo nº 66/2013. Dispõe sobre a concessão de Título de Cidadão Sorocabano ao Ilustríssimo Senhor Dr. Hugo Eneas Salomone. Sorocaba, 2013.

Decreto Municipal n.º 42.095, de 12 de junho de 2002. Regulamenta a Lei nº 13.259, de 28 de dezembro de 2001, que disciplina a Dação em Pagamento de Bens Imóveis como forma de extinção da obrigação tributária no município de São Paulo, prevista no Inciso XI do artigo 156 do Código Tributário Nacional, acrescido pela Lei Complementar Federal nº 104, de 10 de janeiro de 2001.

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

Decreto-Lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942. Dispõe sobre aluguéis de residências e dá outras providências (Lei do Inquilinato).

Decreto-Lei nº 6739, de 26 de julho de 1944. Dispõe sobre a locação de imóveis.

Lei Federal nº 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Impéri (Lei de Terras).

Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993. Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade)

Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação

de imóveis da União; altera as Leis n os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n º 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.

Lei municipal n.º 12.349, de 06 de junho de 1997. Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências (Operação Urbana Centro)

Lei Municipal nº 13.259, de 28 de dezembro de 2001. Disciplina a Dação em Pagamento de bens imóveis como forma de extinção da obrigação tributária no município de São Paulo, prevista no inciso XI do artigo 156 do Código Tributário Nacional, acrescido pela Lei Complementar Federal nº 104, de janeiro de 2001 (Lei da Dação em Pagamento).

Lei Municipal n.º 13.736, de 13 de janeiro de 2004. Cria incentivos para a aquisição de imóveis destinados aos programas habitacionais do município de São Paulo (Lei da Remissão).

Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002

Lei Municipal n.º 16.377, de 1º de fevereiro de 2016. Regulamenta o Consórcio Imobiliário de Interesse Social previsto nos arts. 46 e 47 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e no Art. 102 do Plano Diretor Estratégico

SÃO PAULO | 2022

FAUUSP