

VERTICALIZAÇÃO E SÃO PAULO: UM ESTUDO DE CASO SOBRE TATUAPÉ.



Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Universidade de São Paulo

VERTICALIZAÇÃO EM SÃO PAULO: UM ESTUDO DE CASO SOBRE O TATUAPÉ.

Trabalho Final de Graduação

Beatriz Leal Codognotto

Orientação
Profa. Dra. Luciana de Oliveira Royer

Banca avaliadora
Prof. Dr. Estevam Vanale Otero
Profa. Dra. Maria Beatriz Cruz Rufino

AGRADECIMENTOS

À minha orientadora Dra. Profa. Luciana de Oliveira Royer.

À minha banca avaliadora, composta pelo Dr. Prof. Estevam Vanale Otero e pela Dra. Profa. Maria Beatriz Cruz Rufino.

A todos os professores e funcionários da FAU.

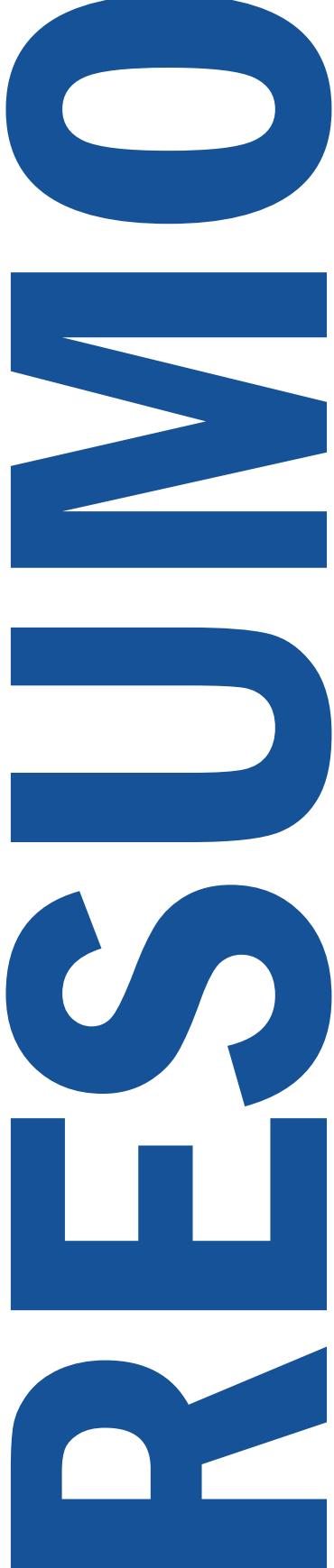
Aos meus colegas da turma T71, especialmente Beatriz Colpani, Caetano Amadeus, Danyella Manaia, Isabela Rodrigues, Isabela Sverner, João Igor, Karen Takahashi, Kauan Cristiano, Ketlyn Carolina, Luiza Zander, Marcela Santos, Marina Fodra, Mateus Evangelista, Mateus Oliveira, Naiady Machado, Natália Bruciaferi e Nathielli Ricardo.

À Débora Fernandes, à Paula Tavares e à Priscila Wazima, minhas veteranas.

Ao Ciro Higashi, um quase fauano.

Aos numerosos colegas que me encontraram ao longo dos vários anos na Bateria Brutalista.

À minha família — meus pais, Emanuel e Sara, e meus irmãos, Emanuel, Sophia e Victor.



Este trabalho dedicou-se ao estudo dos lançamentos imobiliários residenciais verticais do bairro do Tatuapé, na cidade de São Paulo, realizados entre o período de 1985 e 2023. O perímetro definido para o estudo consiste no limite do distrito do Tatuapé, acrescido a sul da porção contida entre a rua Emílio Mallet e a Avenida Abel Ferreira, região conhecida como Jardim Anália Franco. Por meio desta pesquisa, buscou-se compreender a tipologia dos imóveis lançados e quais os agentes e fatores responsáveis pela sua produção e, consequentemente, pela transformação do bairro. Para alcançar tal objetivo, foi realizada uma análise da produção imobiliária no Tatuapé, através de dados sistematizados pela Empresa Brasileira de Patrimônio, pelo Centro de Estudos da Metrópole e de um levantamento complementar próprio. Os lançamentos foram observados a partir de uma periodização, baseada na economia e no mercado imobiliário brasileiros, a qual define os seguintes recortes: 1985 a 1993, 1994 a 2002, 2003 a 2008, 2009 a 2011, 2012 a 2014, 2015 a 2019 e 2020 a 2023. Este trabalho visa trazer mais elementos para a compreensão da produção imobiliária na região, retratar a mudança na sua paisagem e fomentar o debate acerca das legislações que influenciam este processo - contribuindo, assim, para os estudos urbanos sobre a metrópole de São Paulo.

Palavras-chave: verticalização, mercado imobiliário, zoneamento, zona leste, Tatuapé, São Paulo

Como citar: CODOGNOTTO, Beatriz Leal. Verticalização em São Paulo: um estudo de caso sobre o Tatuapé. Trabalho Final de Graduação, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2024.

SUMÁRIO

1	Introdução	p. 10
2	Galeria de fotos	p. 14
3	Ilustrações	p. 24
4	Metodologia	p. 48
5	Antes de 1985	p. 58
	Incorporação	p. 64

6	Períodos da verticalização	p. 78
6.1	1985 a 1993	p. 80
6.2	1994 a 2002	p. 106
6.3	2003 a 2008	p. 132
6.4	2009 a 2011	p. 156
6.5	2012 a 2014	p. 178
6.6	2015 a 2019	p. 200
6.7	2020 a 2023	p. 224
7	Considerações finais	p. 244
	Referências bibliográficas	p. 260

INTRODUÇÃO

O Trabalho Final de Graduação é o último trabalho que se faz enquanto estudante de Arquitetura e Urbanismo, carrega consigo o conhecimento e as experiências adquiridas durante os anos de graduação e simboliza o encerramento de um ciclo de aprendizado. A liberdade na escolha do tema e no formato do trabalho oferecida pela escola, torna-o ainda mais instrumento de representatividade e da individualidade de cada futuro arquiteto e urbanista.

O tema deste Trabalho Final de Graduação foi escolhido de tal forma que unisse meu principal cenário de vivência urbana e minha familiaridade à busca por compreensão do mundo que habito e pela expressão desse lugar através do meu ponto de vista.

A graduação na FAUUSP foi um processo de formação pautado pelas discussões sobre o que é a cidade, como se faz a cidade e como se vive a cidade - processo este regado pela busca pela expressão artística fomentada pela cultura dessa escola, que sempre considerou a Arquitetura e o Urbanismo como parte do campo estendido das artes.

Foi partindo desses pontos que se definiu a temática deste trabalho: Verticalização em São Paulo, um estudo de caso sobre o Tatuapé. Bairro em que vivi desde 2000, ano em que nasci, o Tatuapé passa por um processo contínuo de mudança em sua paisagem e em seu perfil. Grande parte dessa transformação deve-se ao processo de verticalização ao qual o bairro vem sendo submetido.

Sendo assim, na procura por entender melhor o contexto em que me coloco, este trabalho foi desen-

volvido com foco na investigação da verticalização do bairro. A investigação foi baseada na periodização da verticalização em sete momentos a partir de meados dos anos 1980, onde foi analisada a produção imobiliária vertical residencial a partir de dados de levantamento próprio, de sistematização da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio) e do CEM (Centro de Estudos da Metrópole).

A estrutura do trabalho divide-se em sete capítulos. O primeiro trata-se de uma galeria de fotos, composta pelas diversas tipologias de casas antigas, presentes ainda hoje no bairro, as quais sempre atraíram meu olhar, mas que, ao lado do desenvolvimento da pesquisa sobre a verticalização, colocam-se como um contraponto que mantém o caráter antigo do bairro, criando duplicidade tão presente.

O capítulo 2 surgiu da tentativa de representar essa duplicidade no bairro, através de ilustrações da sua paisagem cotidiana, que apresenta lado a lado centralidade e localidade. Desde a sua casa mais antiga até os seus arranha-céus. De um lado, as praças onde se vê os moradores antigos jogando xadrez, do outro, as calçadas ocupadas por jovens em mesas de bar. A história do bairro posta juntamente aos projetos para seu futuro. Parte desse processo é também o mapa ilustrativo anexo ao livro.

Em seguida, adentra-se a investigação objetiva do processo de verticalização com o capítulo 3, o qual descreve a metodologia da pesquisa com enfoque na criação do seu banco de dados próprio.

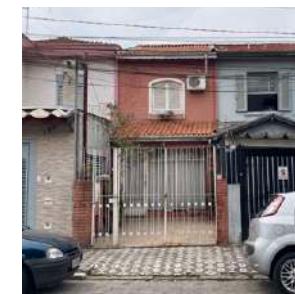
O capítulo 4, intitulado “Antes de 1985”, aborda brevemente o processo de formação do bairro, desde sua fundação até o ano de 1985, ano inicial do recorte deste trabalho. O capítulo 5 contém a apresentação das treze incorporadoras de principal atuação do bairro, agentes diretos de sua transformação.

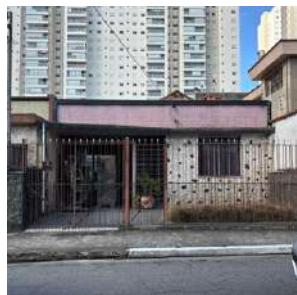
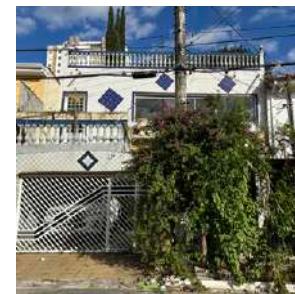
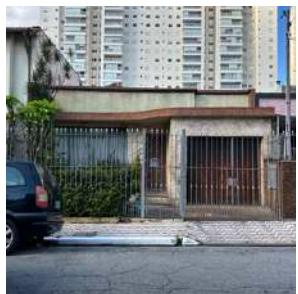
O capítulo 6 é dividido em sete subcapítulos, seguindo a periodização adotada para a investigação, onde são apresentados os aspectos econômicos e políticos do contexto nacional e regional de cada período, junto aos resultados do levantamento da produção imobiliária vertical residencial no Tatuapé - principal atividade realizada ao longo deste trabalho.

Por fim, traz-se as considerações finais, as

quais não visam encerrar a investigação, a qual permite ainda maior aprofundamento e expansão, mas sim, sintetizar a análise desenvolvida no capítulo 6, formando um panorama da verticalização ocorrida no Tatuapé.

AS
S
O
T
O
L
O
E
W
G
A
A
G
a









ESTRAGÔES



Ilustração - Parque
do Piqueri.

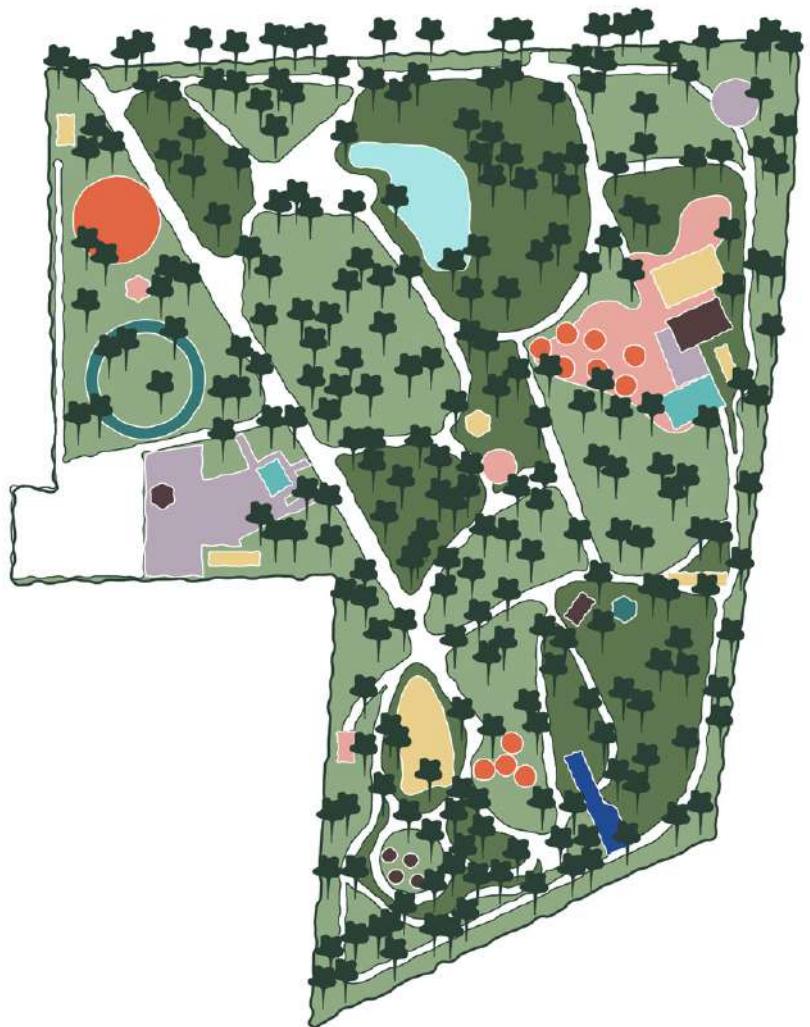


Ilustração - Parque
Ceret.



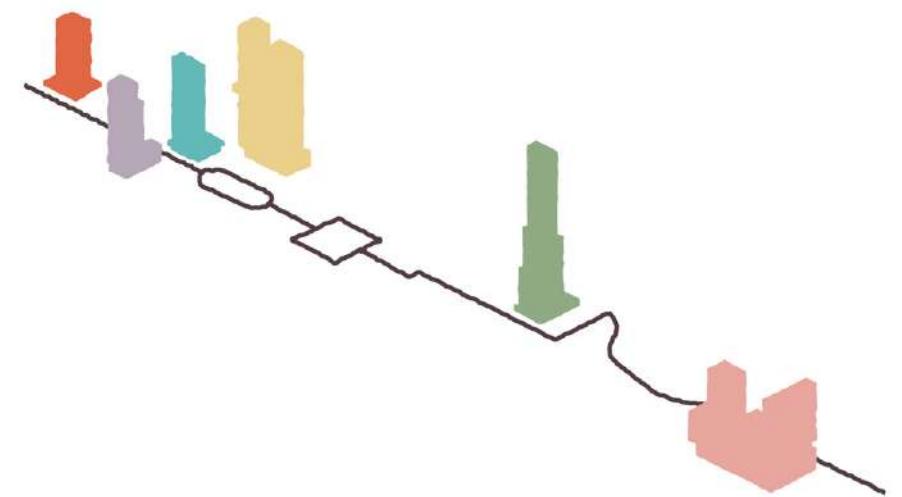


Ilustração - Eixo
Platina.

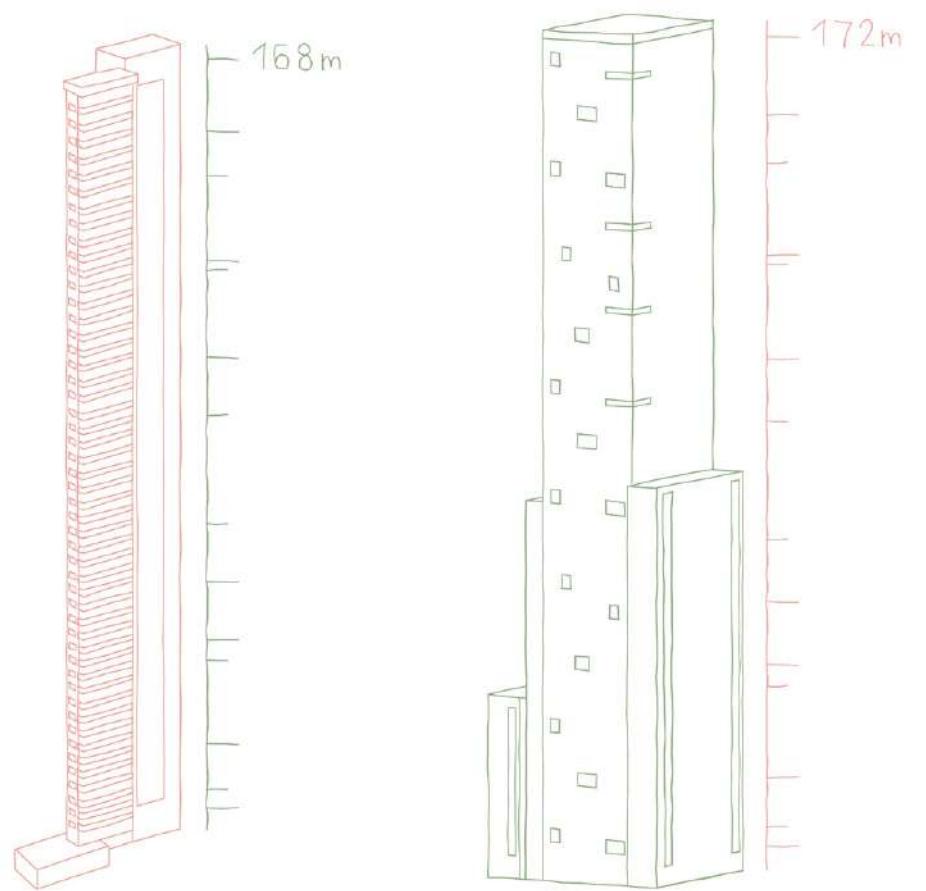


Ilustração - Edifício
Figueira e Platina
220.

Ilustração - Casinhas
do Tatuapé.

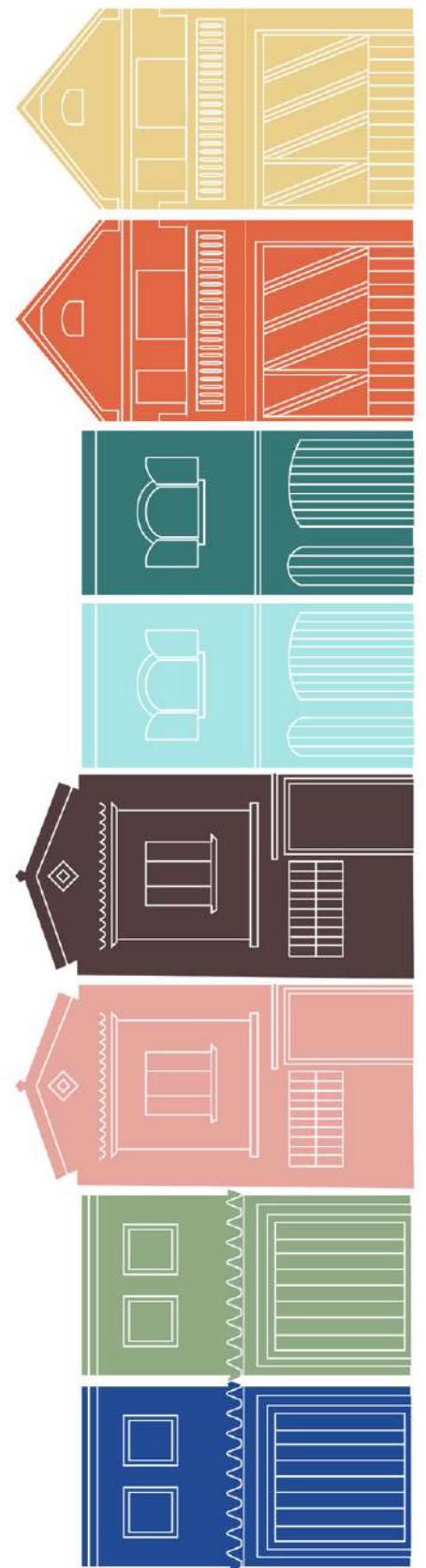
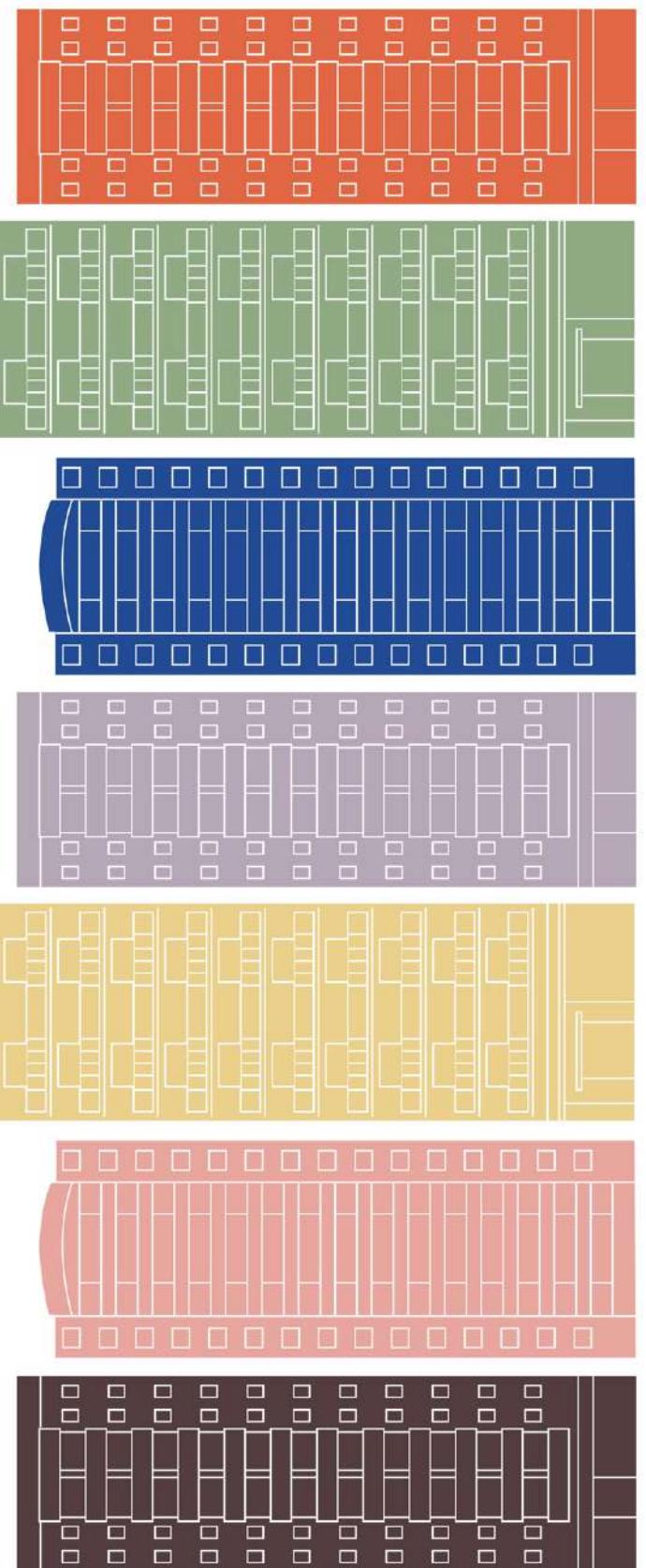


Ilustração - Prédios
do Tatuapé.



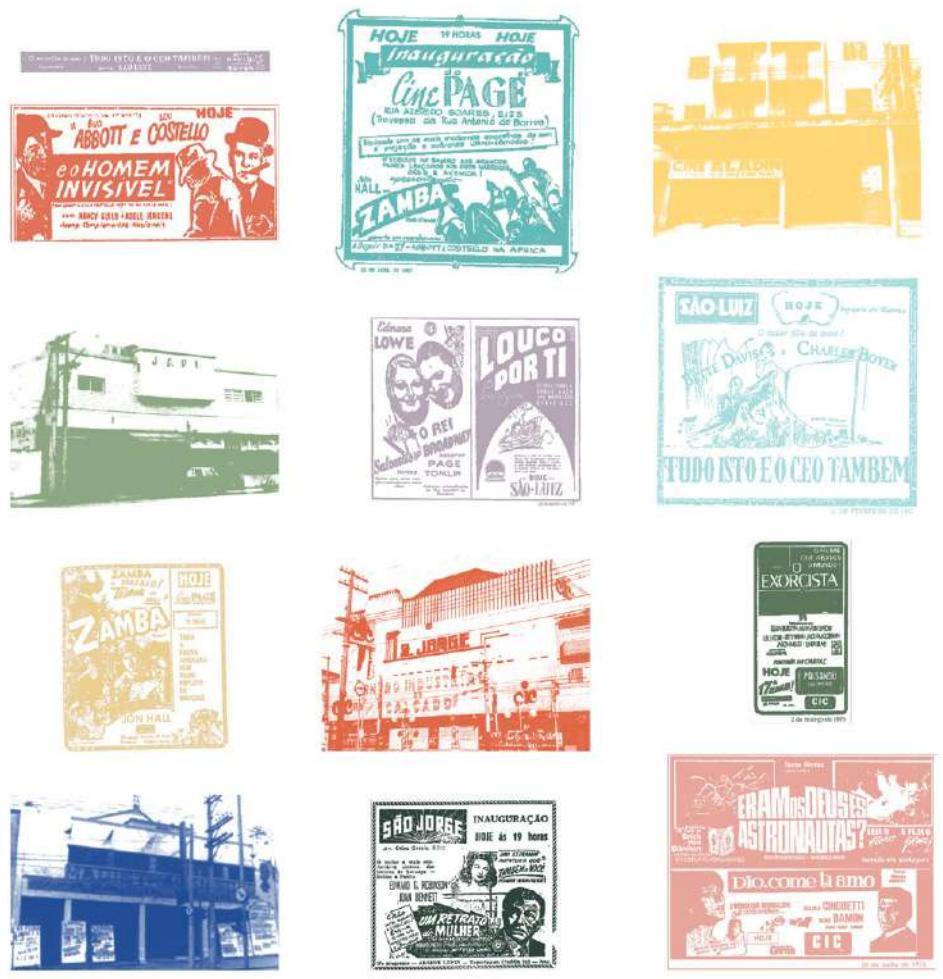


Ilustração - Antigos cinemas de rua do Tatuapé.

Ilustração - Pavimen-
tos das calçadas do
Tatuapé.

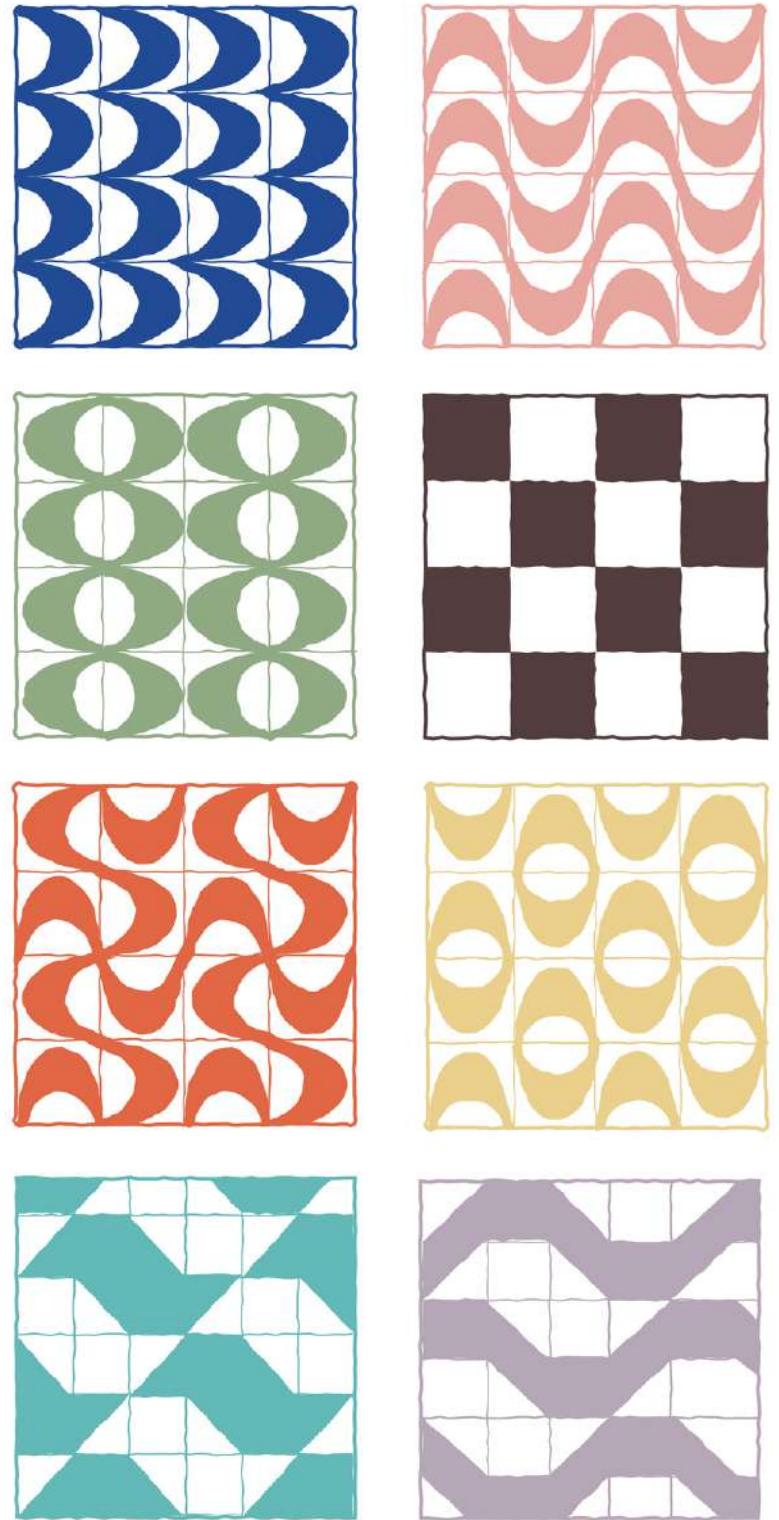


Ilustração - Da esquerda para a direita: Monumento Pátria e Família, Estátua de Davi, Danceteria Contra Mão, Casa do Tatua-pé, Engenho Teatral, Escultura Jano Jovem Jano Senior, Vila João Migliari e Sede da Associação Anália Franco.

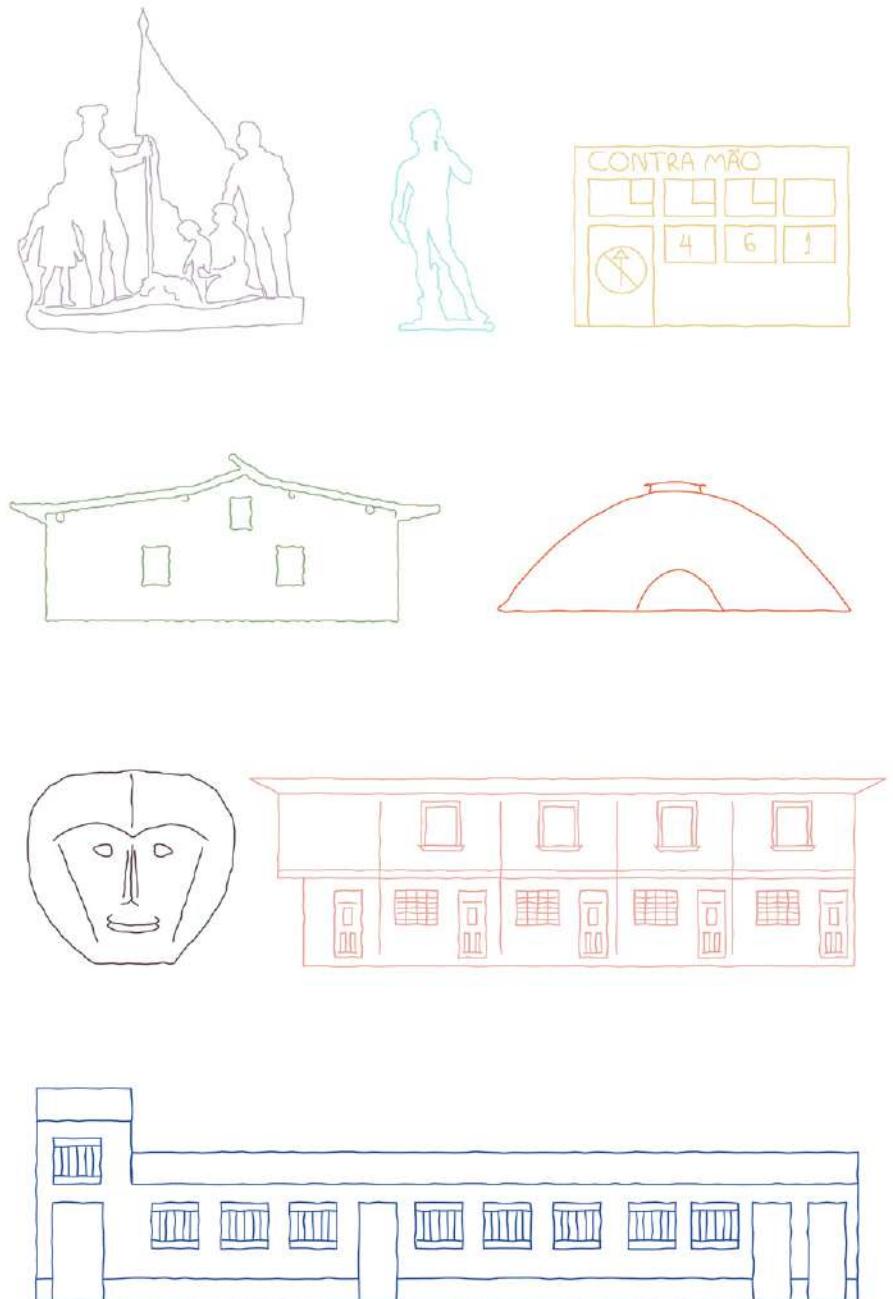


Ilustração - Mesa
de Bar na calçada e
Mesa de xadrez na
praça.

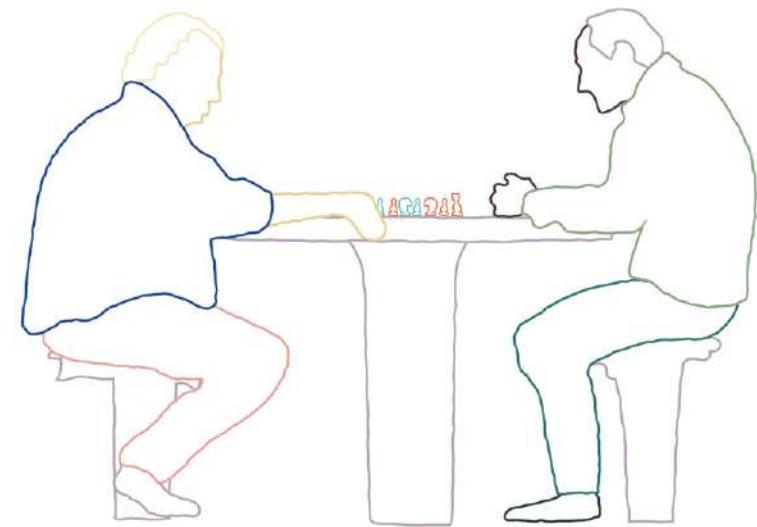


Ilustração - Carri-
nhos de comida do
Tatuapé.



METODOLOGIA

A presente pesquisa foi fundamentada em um levantamento dos empreendimentos verticais residenciais presentes no bairro do Tatuapé. Considerou-se como “bairro do Tatuapé” um perímetro expandido do distrito Tatuapé, definido pela Prefeitura Municipal de São Paulo. Essa expansão se dá pela presença de uma divergência entre o perímetro do distrito e a percepção da população local do que é considerado como parte do “Tatuapé”. A porção do território, a sul da Rua Emilia Marengo até a Avenida Abel Ferreira (oficialmente integrante do distrito Vila Formosa) foi adicionada ao perímetro de estudo neste TFG, por tratar-se do Jardim Anália Franco, historicamente entendido como parte mais rica do bairro do Tatuapé - integrando o Shopping Anália Franco e o parque CERET, importantes áreas de lazer dos moradores do bairro Tatuapé.

Nos últimos anos, parece iniciar-se um movimento de extensão dos limites do Tatuapé, pelo mercado imobiliário, para a porção de território delimitada pela Rua Antônio de Barros, a Avenida Conselheiro Carrão e o córrego que deságua no Rio Aricanduva (oficialmente integrante do distrito Vila Carrão), através da realização de empreendimentos que trazem o “Tatuapé” em seu nome, como o condomínio residencial Central Park Tatuapé e o restaurante Quintal do Espeto Tatuapé. Ainda assim, optou-se por não incluir essa região no perímetro de estudo, por esse movimento não estar consolidado por completo.

Uma vez definido o perímetro de estudo, a metodologia da pesquisa foi definida por três frentes principais: a pesquisa teórica, a pesquisa quantitativa e o desenvolvimento da análise dos resultados obtidos.

Durante a pesquisa teórica, foi realizado o levantamento e a leitura de bibliografia que serviria de apoio para a análise. Buscou-se por uma bibliografia a qual enfocasse diferentes temáticas secundárias. Foi feita a leitura de textos voltados, em um primeiro momento, para a história do Tatuapé, como os textos de Pedro Abarca (2017) e de Taísa Endrigue (2008).

Posteriormente, realizou-se a leitura sobre a verticalização na cidade de São Paulo, tendo como principais referências os textos de Nadia Somekh (1994), Gustavo Santos (2020) e os textos organizados por Rufino, Colpani e Rodrigues (2023).

A leitura de textos voltados à financeirização da economia brasileira, teve como foco os textos de Beatriz Mioto (2022), Isadora Oliveira (2020) e os textos organizados por Rufino, Borges e Nakama (2023) e por Rufino, Faustino e Wehba (2021).

Em adição, fez-se a leitura de bibliografia sobre os instrumentos de legislação urbana e o planejamento urbano da cidade de São Paulo, através, principalmente, dos textos de Endrigue (2008), Somekh (1992) e Canutti (2020).

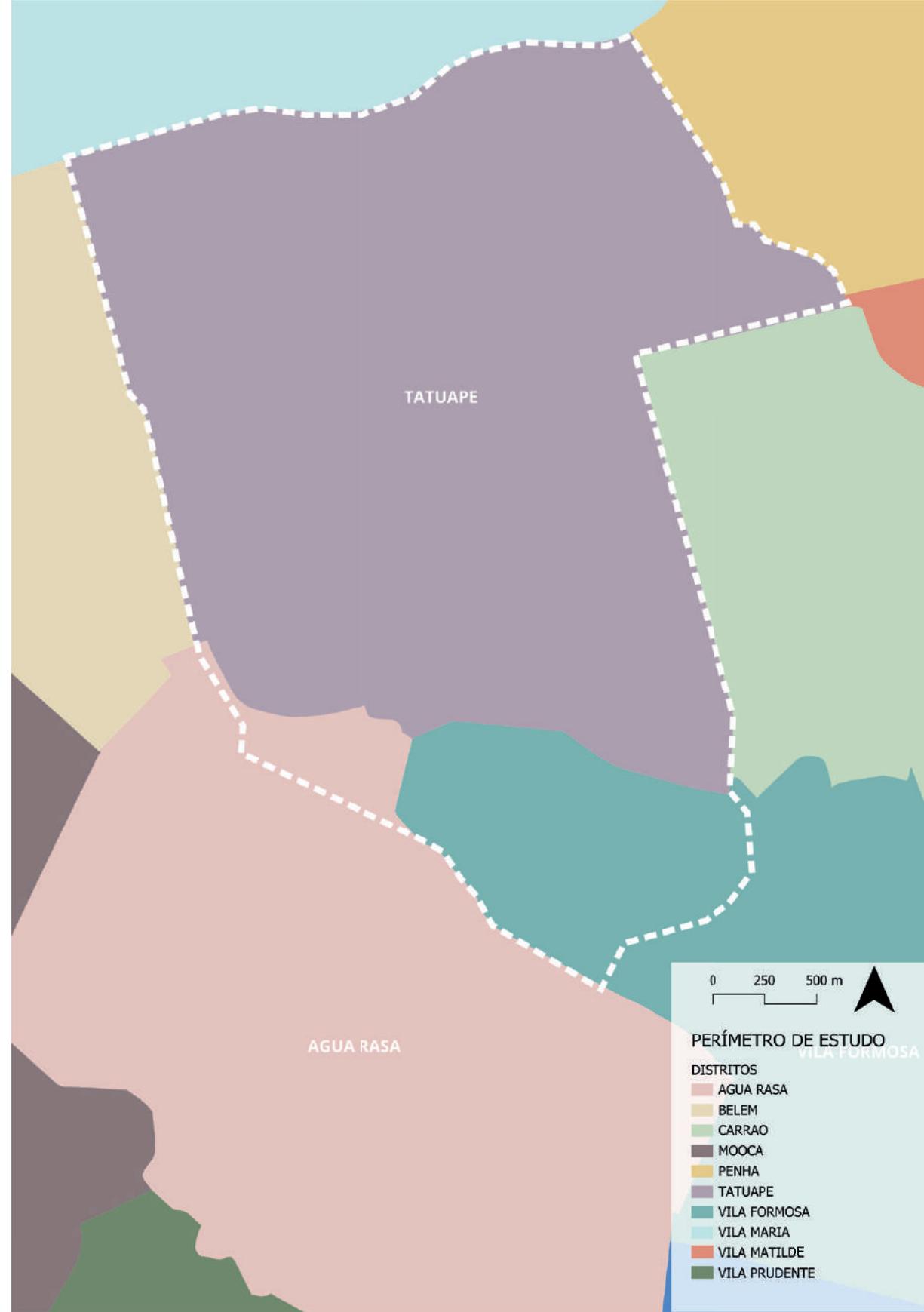
A pesquisa quantitativa tratou da composição de uma base de dados sobre os lançamentos imobiliários residenciais verticais no Tatuapé, entre 1985 e 2023. Para tal, reuniu-se os dados sistematizados pela Empresa Brasileira de Patrimônio (Embraesp) e os dados coletados através de um levantamento próprio - processo melhor detalhado abaixo.

Para criação do banco de dados próprio da pesquisa, deu-se início ao levantamento dos empreendimentos verticais, a partir dos dados referentes ao período entre 1985 e 2013, disponibilizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) (nota). De acordo com a própria instituição (nota), trata-se de um aperfeiçoamento qualitativo das informações de lançamentos imobiliários sistematizados pela Empresa Brasileira de Patrimônio (Embraesp).

Dentre os aprimoramentos realizados pelo CEM estão o georreferenciamento dos edifícios e casas, a correção e atualização monetária e a padronização dos nomes das principais empresas incorporadoras de cada empreendimento.

Em complementação aos dados do CEM refe-

Mapa 1 - Perímetro da área estudo.
Elaboração própria.
Fonte: Geosampa.



rentes ao período de 1985 a 2013, foram utilizados os dados gentilmente disponibilizados pelo Grupo de Pesquisa “Incorporação imobiliária e metropolização: centralização do capital na produção do espaço em São Paulo” apoiado pela FAPESP, processo nº 15/25214-9, que reuniu e georreferenciou os dados sistematizados pela Embraesp, relativos aos lançamentos entre 2014 e 2022.

Para criar o banco de dados da pesquisa, filrou-se do banco de dados da Embraesp, apenas os empreendimentos verticais, residenciais e localizados no perímetro de estudo.

Tendo em vista a incompletude quantitativa das bases de dados disponíveis, devido à grande escala de sua abrangência, e dado o fato de que a presente pesquisa busca investigar uma pequena porção do território da metrópole (o bairro do Tatuapé), o que permite um olhar mais atento e aprofundado, resolveu-se por fazer uma complementação quantitativa do que já se tem levantado, no que diz respeito aos edifícios verticais presentes no Tatuapé. De maneira a preencher as lacunas presentes no levantamento desta porção do território e buscando a maior aproximação possível da realidade atual do bairro, foi realizado um novo levantamento.

O levantamento de complementação quantitativa foi feito com base, num primeiro momento, nos anúncios de empreendimentos presentes na plataforma Órulo (nota), que visa ser a maior rede integrada de informações imobiliárias no Brasil.

A Órulo mapeia, cadastra e mantém atualizados todos os empreendimentos de incorporadoras das regiões onde é atuante. As informações são passadas pela incorporadora ou imobiliária parceira (cadastrada) e checadas pela plataforma.

Num segundo momento, tomou-se mão da ferramenta Google Maps. Através da imagem de satélite disponibilizada pela plataforma, identificou-se visual e manualmente, todos os edifícios de pelo menos quatro pavimentos. Para conferência do que se pôde identificar pela imagem de satélite, utilizou-se também a ferramenta de Street View, checando-se os nomes dos edifícios e seus números.

Para cada edifício identificado no Google Maps,

foi conferida a sua presença ou ausência nos dados já disponíveis (Embraesp e Órulo). No caso de ausência, o nome do empreendimento, seu endereço completo e suas coordenadas geográficas foram planilhados no Microsoft Excel e a pesquisa se estendeu através da consulta em sites de venda de imóveis.

Os principais sites de venda consultados foram “Loft” e “123i”, bem como o site “Web Escritórios”, de onde foi possível obter informações como data de construção, área das unidades habitacionais, número de dormitórios, número de banheiros, número de vagas de garagem e estimativa de preço de venda das unidades.

A plataforma da Loft apresenta imóveis anunciados por vendedores via formulário, o preço estipulado é dado pelo anunciante e todas as informações do anúncio são confirmadas pela plataforma.

Já a plataforma 123i se apresenta como uma consolidadora de informações sobre os imóveis. A plataforma recebe contribuições de características acerca dos imóveis por compradores, vendedores, corretores, imobiliárias e incorporadoras. A plataforma analisa e confirma as informações e posteriormente as disponibiliza no site. Os valores dos imóveis são estimativas desenvolvidas pelo 123i, através da aplicação de um algoritmo estatístico em mais de 160.000 transações imobiliárias que aconteceram em 54 bairros de São Paulo nos últimos dez anos.

Finalizada esta etapa, buscou-se, a partir da consulta do site das incorporadoras ou construtoras responsáveis pelo empreendimento, completar ainda mais as informações referentes a cada lançamento, como a data de lançamento, o número de pavimentos, o número total de unidades, a área do terreno e o tipo de financiamento.

Nos casos em que não foi possível identificar o ano de lançamento de um empreendimento, pelo fato da maioria dos sites consultados apresentar apenas o ano de entrega, foi calculada uma data estimada de seu lançamento. Para tal, subtraiu-se 2 anos do ano de entrega, baseando-se na média de tempo entre o lançamento e a entrega dos outros empreendimentos realizados no bairro.

Encerrado o levantamento dos dados pelo Goo-

gle Maps, todos os dados de empreendimentos verticais residenciais no perímetro de estudo foram sistematizados em uma planilha única, a qual deu origem a diversas tabelas e gráficos dinâmicos. Os gráficos e tabelas foram elaborados e filtrados por ano de lançamento, evidenciando os dados referentes a cada um dos períodos estabelecidos para a análise.

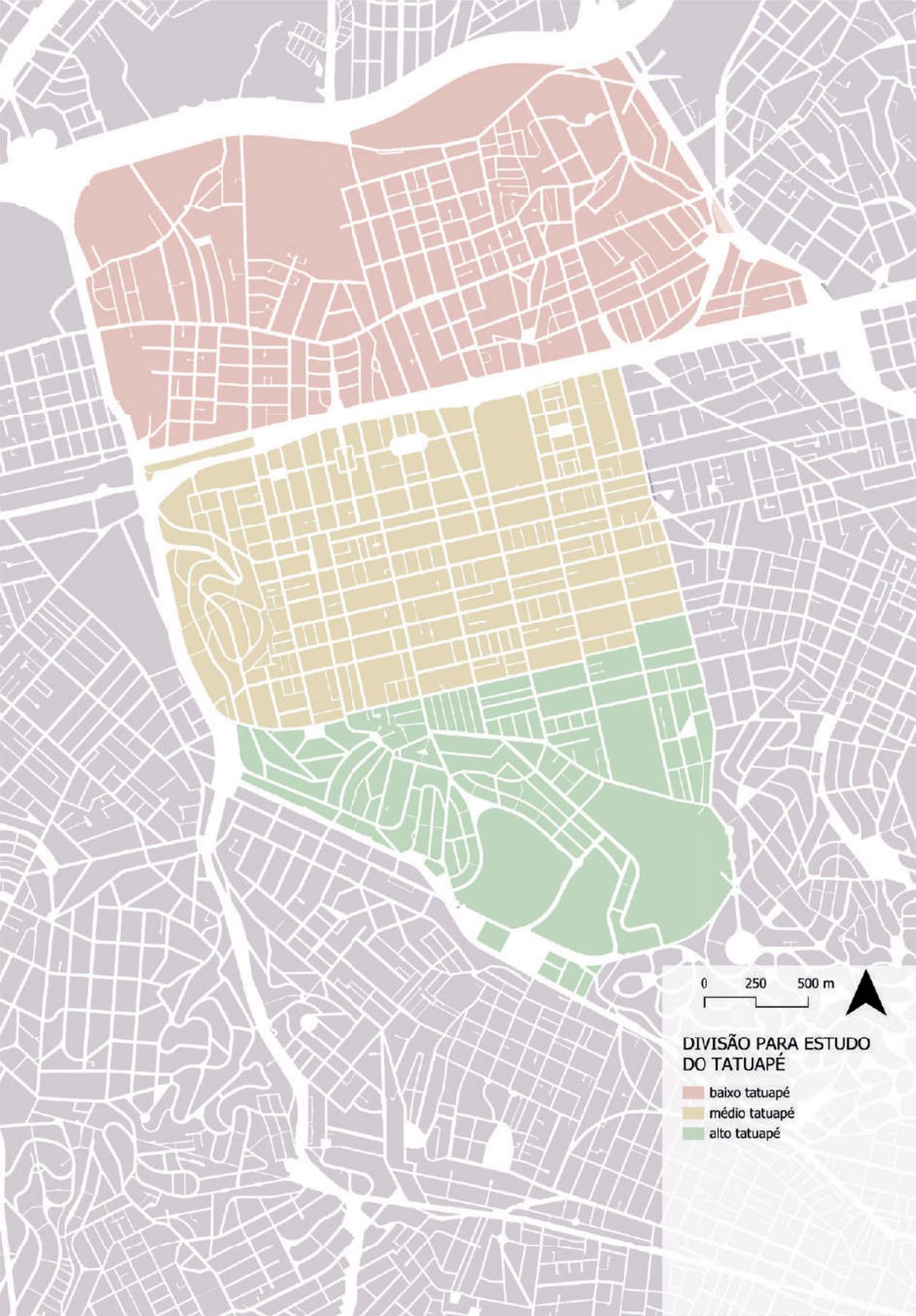
Paralelamente, por fim, foi realizada a criação de arquivos de shapefile através da planilha do levantamento próprio, os quais foram utilizados para a elaboração de diversos mapas.

Todos os mapas apresentados neste trabalho foram elaborados no software QGis, onde foram incluídos os diversos shapefiles de pontos, das três fontes de dados complementares (CEM, Embraesp e levantamento próprio).

Para cada período analisado, os lançamentos foram filtrados por ano e categorizados por área mínima da unidade, área do terreno, número de dormitórios por unidade, número de vagas por unidade, número de pavimentos e incorporadora realizadora. Além disso, para cada período de análise dos lançamentos imobiliários, foi acrescentado como base de apoio (fundo) o mapa do zoneamento vigente.

A análise dos resultados obtidos na sistematização fez uso de uma divisão do território de estudo em três parcelas, para nível de comparação, ilustrada no Mapa 2. O chamado “Baixo Tatuapé” trata-se da região contida entre o rio Tietê e a Radial Leste. O “Médio Tatuapé” seria a porção entre a Radial Leste e a rua Itapeti. Já o “Alto Tatuapé” define a parcela entre a rua Itapeti e a Avenida Abel Ferreira.

Mapa 2 - Baixo, Médio e Alto Tatuapé.
Elaboração própria.
Fonte: Geosampa.



LA
T
E
R
A
N
T
E
S
D
E
1985



1560

60

primeira fase

1870

segunda fase

1930

terceira fase

1980

quarta fase

O Tatuapé apresentou caráter estritamente rural desde o início de sua ocupação, em 1560, quando o fundador da Vila de Santos, Brás Cubas, decidiu explorar a região do planalto de sua sesmaria (ENDRIGUE, 2008).

A porção do território, dividida inicialmente em duas grandes áreas: uma gleba na parte baixa, próxima da várzea do rio Tietê, e a outra gleba na parte mais alta, que era chamada de Capão Grande. A área foi palco de disputas de terras por longos anos, de forma que foi desmembrada durante os três primeiros séculos de sua ocupação, principalmente na gleba baixa. Enquanto na parte alta preservaram-se os latifúndios (ENDRIGUE, 2008).

Até o fim do século XIX, a primeira fase de ocupação da região foi caracterizada pela presença de grandes chácaras, que exploravam a região através da pecuária, da plantação de cana e da produção de vinhos, porém ainda configurando uma economia irrigatória (ENDRIGUE, 2008).

Apenas a partir de 1875, com a instalação do trecho Brás-Penha da Estrada de Ferro Central do Brasil, deu-se início uma segunda fase de ocupação no Tatuapé. Ao longo das décadas seguintes, as estações intermediárias da linha de trem aumentaram, o que fomentou a maior ocupação da área em seu entorno. No Tatuapé, as estações ficavam na rua Tuiuti e na Rua Antônio de Barros (ENDRIGUE, 2008).

A economia da região foi complexificando-se quando, para além do tijolo, das telhas e dos barcos produzidos nas margens do rio Tietê (atividade que teve início em meados do século XIX), as suas chácaras passaram a intensificar a produção de frutas, hortaliças e flores - a ponto de ganhar importância na escala da cidade de São Paulo, sendo um dos principais fornecedores para outros bairros (ENDRIGUE, 2008).

Algumas décadas depois, no fim dos anos

1920, o Tatuapé recebeu suas primeiras indústrias, adentrando na sua terceira fase de ocupação, em um movimento tardio em relação aos bairros mais centrais da cidade. A contar desse momento, a atividade industrial se fortaleceu muito na região, fomentada pela inexistência de limitações ambientais e pela disponibilidade de grandes terrenos. Esse período foi também caracterizado pela chegada de forte fluxo de imigrantes, que consolidaram a classe operária da região (ABARCA, 2017).

Enquanto nos bairros centrais da cidade de São Paulo já erguiam-se os primeiros edifícios verticais (SOMEKH, 1994), o governo realizava as primeiras obras de infraestrutura no Tatuapé, o qual dava início ao seu processo de urbanização (ABARCA, 2017).

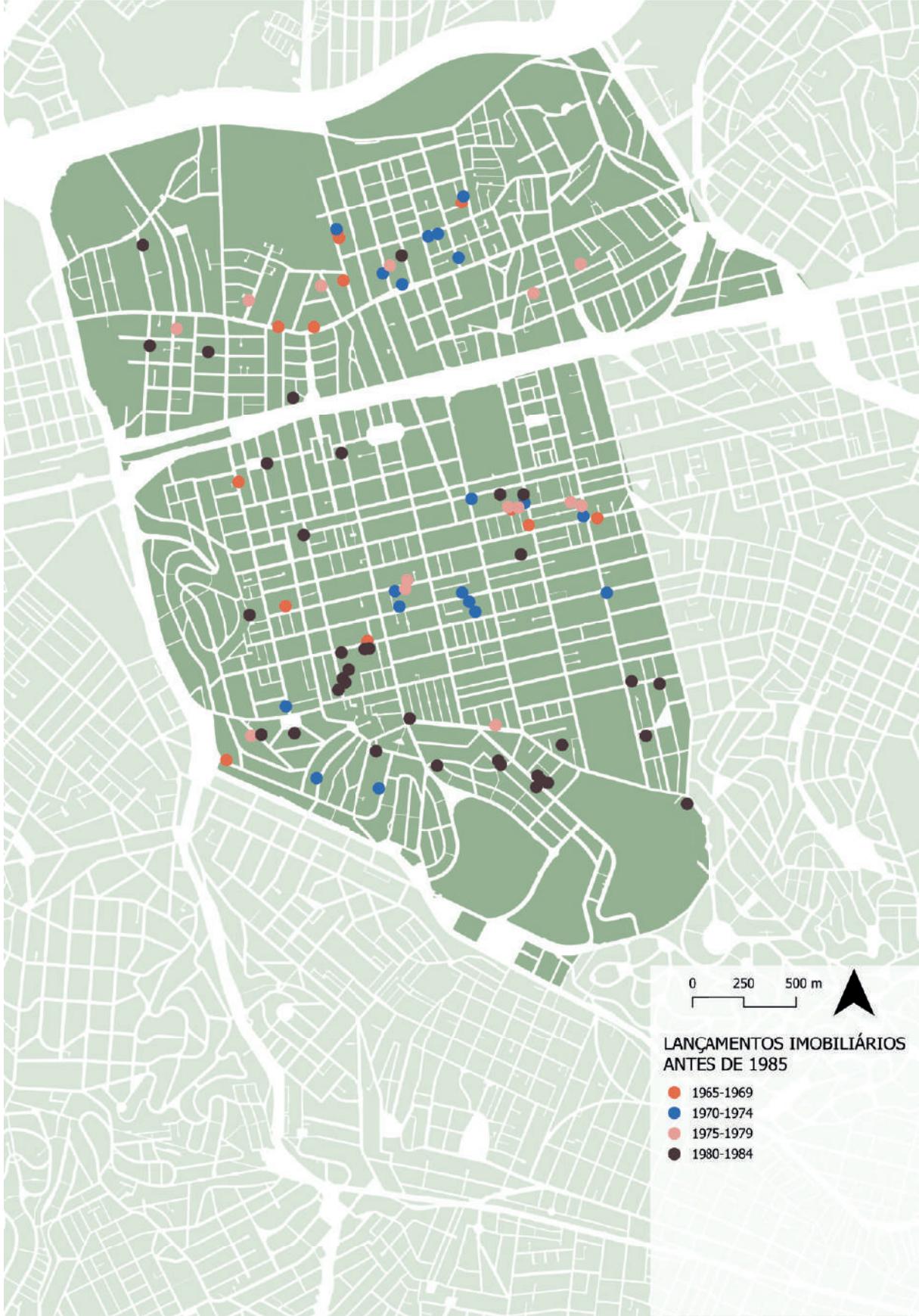
A região baixa do Tatuapé se consolidou com mais forte urbanização nas décadas de 1930, 1940 e 1950, configurando um tecido urbano de casas térreas e sobrados. Na região do alto Tatuapé, menos próxima do rio e da linha de trem, a urbanização foi menos intensa, permanecendo as grandes glebas (ABARCA, 2017).

A partir da década de 1960, apareceram no bairro do Tatuapé os primeiros edifícios verticais. Esse processo continuou na década de 1970, quando os bairros Vila Olímpia, Belenzinho, Jardim Paulistano, Butantã, Tucuruvi, Vila Clementino, Casa Verde, Cidade Monções, Jaguare, Morumbi, Pirituba e Vila Guilherme foram incluídos, também, no fenômeno da verticalização de São Paulo (SOMEKH, 1994).

Nesse início, os edifícios verticais eram construídos em áreas tanto do Baixo quanto do Médio Tatuapé. Seria no início da década de 1980 que se veria a predileção pela região do Alto Tatuapé para os lançamentos de edifícios verticais. O deslocamento das indústrias de São Paulo para as cidades vizinhas deixou as grandes glebas vazias, permitindo a construção de grandes edifícios sem a dificuldade de se negociar a compra de várias pequenos terrenos, como acontecia na região do Baixo Tatuapé, de malha consolidada por pequenas edificações (ABARCA, 2017).

Os próximos capítulos discorrem sobre a produção imobiliária vertical residencial do Tatuapé, a partir de 1985, quando se teve a intensificação do número de lançamentos na região.

Mapa 3 - Lançamentos residenciais verticais no Tatuapé, antes de 1985.
Elaboração própria.
Fonte: Levantamento próprio.



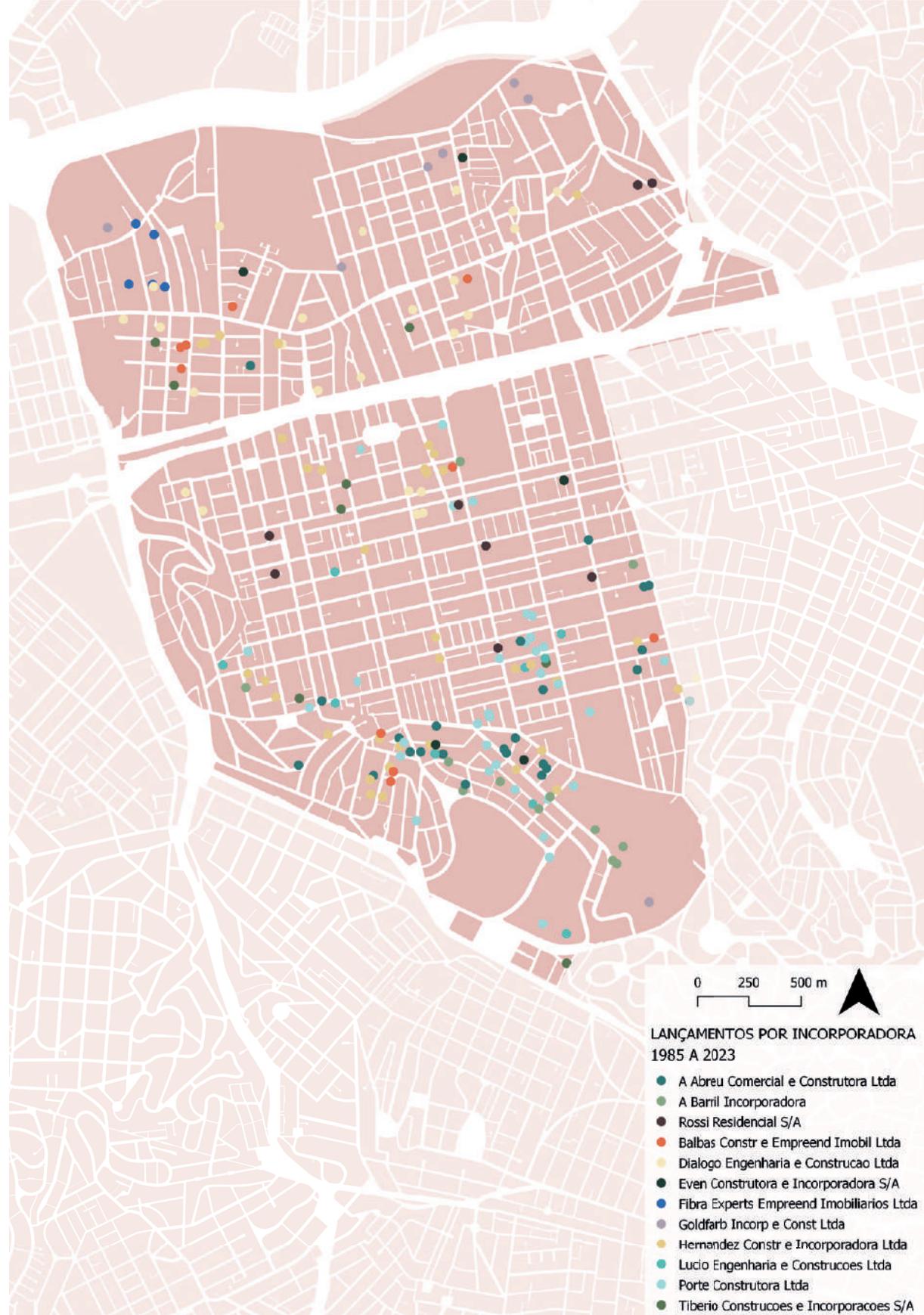
INCORPORAÇÃO

Ao longo dos estudos sobre a verticalização no Tatuapé, tomou-se conhecimento sobre como o seu processo iniciou-se baseado em uma dinâmica em que o agente responsável pela construção das moradias era, ao mesmo tempo, um morador do bairro.

Algumas das incorporadoras de principal atuação no bairro foram fundadas por habitantes do bairro, muitos deles imigrantes, que exerciam outras funções, eram agricultores ou pequenos comerciantes, que acumularam riqueza e identificaram a demanda da população local por moradias de mais alto padrão. Essa soma de fatores os levou a criar empresas de construção e iniciar o processo de produção de alto padrão na região - outros fundaram ainda outras empresas que tiveram grande sucesso na época, como é evidenciado no trecho da revista *Veja São Paulo*, de 1995:

"O dono da empresa [Lúcio Engenharia], o português Firmino Matias Lúcio, 67 anos, é um ex-padeiro e dono de mercearia que está no negócio de construção civil há 35 anos. Morando ou construindo no Tatuapé, há vários exemplos de gente simples que subiu na vida. Um dos mais conhecidos é o também português Antônio Barril, 65 anos, ex-plantador de batatas que chegou ao Brasil nos anos 50, vendendo roupas da Ilha da Madeira. Fez fortuna junto com seu irmão, Carlos, construindo mais de 200 sobrados no Jardim Anália Franco. Hoje é dono de terrenos que valem pelo menos 12 milhões de dólares e ergue edifícios como o Vila Monte Verde. Ali os apartamentos, de 375 metros quadrados de área útil, terão uma piscina cada um e custarão 700 000 reais. 'Quem faz o Tatuapé são pessoas que criaram suas pequenas fortunas aqui mesmo na Zona Leste', diz Vitor Perre, um ex-caminhoneiro da Penha que hoje é dono da Expresso Garças e de empresas de importação. Perre está deixando o duplex de 756 metros quadrados, onde mora há sete anos, nos Altos do Tatuapé. O lugar ficou grande demais para ele, a mulher e o filho de

Mapa 4 - Lançamentos residenciais verticais por incorporadora no Tatuapé.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



13 anos. Estão se mudando para um menor, de 460 metros quadrados. 'As pessoas que moram ou trabalham na Zona Leste têm uma ambição natural de mudar para o Tatuapé', diz Hamilton Vieira, 46 anos, dono da Quéops, urna das agências de viagens do Brasil que mais vendem passagens para Portugal - seu recorde foram 2 000, em 1991. Nascido na Penha e criado em Aricanduva, Vieira acabou mudando para o Tatuapé, com a mulher, Miriam, numa época em que o preço do metro quadrado era mais baixo, um pouco antes do boom imobiliário dos anos 80. 'Quem vem para cá não quer sair nunca mais'.”¹

Neste capítulo, pretende-se fazer uma breve apresentação dessas e outras das incorporadoras que tiveram a maior atuação no Tatuapé, desde 1985 até o início dos anos 2020.

Abreu Comercial e Construtora

A A. Abreu - fundada em 1982 - foi responsável pela construção de um dos primeiros edifícios de alto padrão na região do Alto do Tatuapé, em meados dos anos 1980. A partir de então, investiu sua produção em lançamentos desse nível, consolidou-se rapidamente como importante construtora local e fortaleceu-se financeiramente. Atualmente, não atua mais no bairro, porém foi responsável por 24 lançamentos residenciais verticais, entre 1985 e 1998, com forte predominância na área do Alto Tatuapé.²

Barril Construtora e Incorporadora

A incorporadora Barril foi fundada oficialmente nos anos 1980, porém já atuava na construção de sobrados no Alto Tatuapé, desde os anos 1960. A partir dos anos 1980, entretanto, passou a focar na construção de edifícios de apartamentos, de altíssimo padrão, como o Vila Monte Verde, citado na matéria da Veja, anteriormente, que apresentava uma piscina privativa por unidade. A empresa apresentou forte sucesso nesse ramo, sendo responsável pelo lançamento de pelo menos 12 empreendimentos verticais, entre os anos de 1986 e 2008, no Alto Tatuapé, nas proximidades do Parque Ceret.³

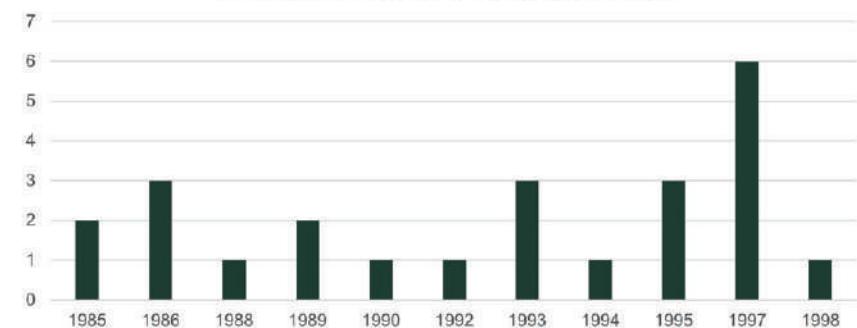
1 Veja São Paulo, 1995 (ENDRIGUE, 2008)

2 ENDRIGUE, 2008.

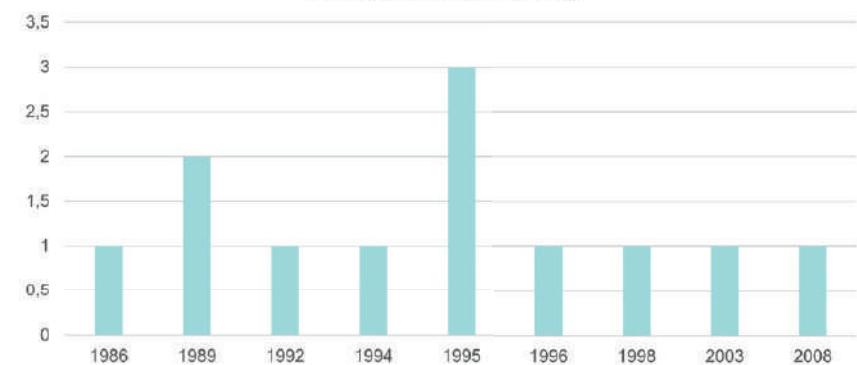
3 O EMPRESÁRIO Antonio Alves Barril. Gazeta do Tatuapé, 13 mar. 2013. Grandes Personalidades. Disponível em: <https://www.gazetavirtual.com.br/o-empresario-antonio-alves-barril/>.

Gráficos 1 e 2 - Lançamentos por ano, por incorporadora.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

A Abreu Comercial e Construtora Ltda



A Barril Incorporadora



Balbás Construtora

A Balbás foi fundada há mais de 35 anos. Sua atuação concentra-se na região do Tatuapé, tratando-se sempre de empreendimentos residenciais. Entre os anos de 2000 e 2023, foi responsável pela construção de por volta de 11 empreendimentos verticais no bairro, divididos entre o Baixo e o Alto Tatuapé.⁴

Diálogo Engenharia

Atualmente, uma das incorporadoras de maior destaque na cidade de São Paulo, a Diálogo teve sua fundação em 1987. Sua produção varia desde a produção de unidades que se enquadram como HIS até edifícios de alto padrão, estrategicamente localizados em áreas com boa infraestrutura metroviária. No Tatuapé, iniciou sua atuação em 1998 e até 2023, já foi responsável pela realização de ao menos 33 empreendimentos verticais, localizados predominantemente no Baixo Tatuapé.⁵

Even Construtora e Incorporadora

A Even é uma empresa brasileira, originada em 2002, especializada em construção e incorporação imobiliária. Sua sede está localizada na cidade de São Paulo, contando também com filiais no Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul. A empresa divide-se em duas marcas: a Even incorpora empreendimentos de médio e alto padrão e a Open volta-se para empreendimentos acessíveis. No Tatuapé, desde 2007, já realizou 10 empreendimentos residenciais verticais, nas três regiões do bairro.⁶

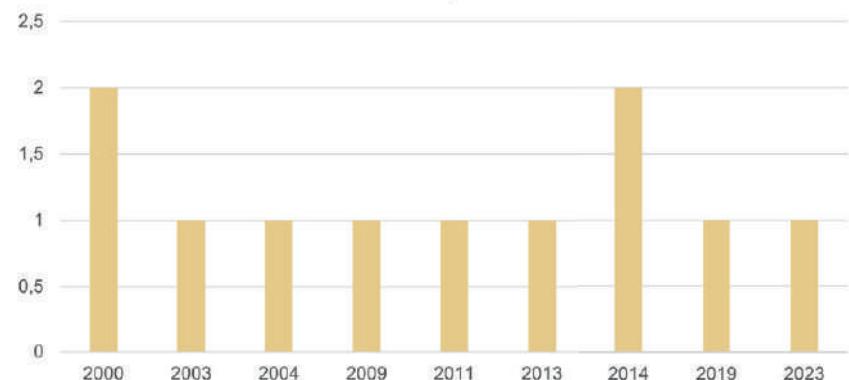
⁴ BALBÁS. Balbás Construtora, 2024. Sobre nós. Disponível em: <https://www.balbasconstrutora.com.br/sobre-nos/>.

⁵ DIÁLOGO. Diálogo Engenharia, 2024. Sobre nós. Disponível em: <https://www.dialogo.com.br/sobre-nos>.

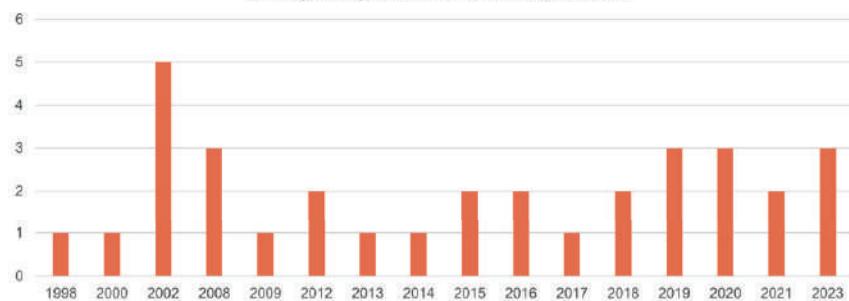
SOBRAL, Eliane. Lançamentos de três empresas somam 5.739 unidades em São Paulo. Terra, 19 jun. 2023. Economia. Disponível em: <https://www.terra.com.br/economia/lancamentos-de-tres-empresas-somam-5739-unidades-em-sao-paulo,4cc491b50f-6c5aedb3182c0fddb4c815ruuqdcwd.html>.

⁶ INFOMONEY. InfoMoney, 2024. Even Construtora e Incorporadora S.A. EVEN3F. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/cotacoes/b3/acao/even-even3f/>.

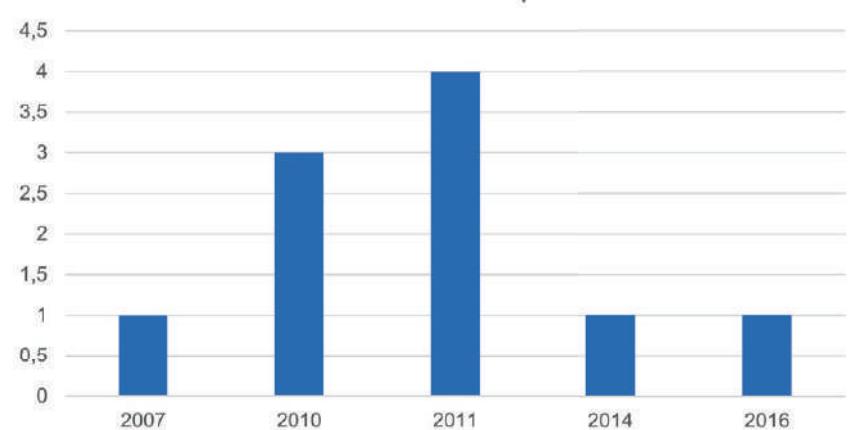
Balbas Constr e Empreend Imobil Ltda



Dialogo Engenharia e Construção Ltda



Even Construtora e Incorporadora S/A



Gráficos 3, 4 e 5 - Lançamentos por ano, por incorporadora. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Fibra Experts

A Fibra Experts é uma incorporadora fundada em 2007. Trata-se de um braço imobiliário do grupo empresarial Vicunha, com o intuito de diversificar seus investimentos a partir desse setor. A empresa atua em São Paulo, no Rio de Janeiro e no Ceará. No Tatuapé, entre 2011 e 2019, foi responsável por aproximadamente 14 empreendimentos verticais residenciais, no Baixo Tatuapé.⁷

Goldfarb

A Goldfarb foi fundada como uma empresa familiar, em 1952, em São Paulo. De 1997 até 2011, produziu 15 empreendimentos residenciais verticais, todos localizados no Baixo Tatuapé. Em 2011, passou a ser completamente controlada pela PDG Realty. A PDG Realty atuou em vários estados e em diversos segmentos da construção, até que em 2016 passou por uma reestruturação e agora se chama iX. e atua somente na cidade de São Paulo, com lançamentos de média renda.⁸

Helbor

A Helbor foi fundada em Mogi das Cruzes, São Paulo, em 1977. Desde então, já atuou no ramo imobiliário em diversos estados brasileiros. Diferentemente da maioria das incorporadoras grandes no Tatuapé, a Helbor não é responsável pela construção. A incorporadora realizou 7 empreendimentos no bairro, entre os anos de 1997 e de 2014.⁹

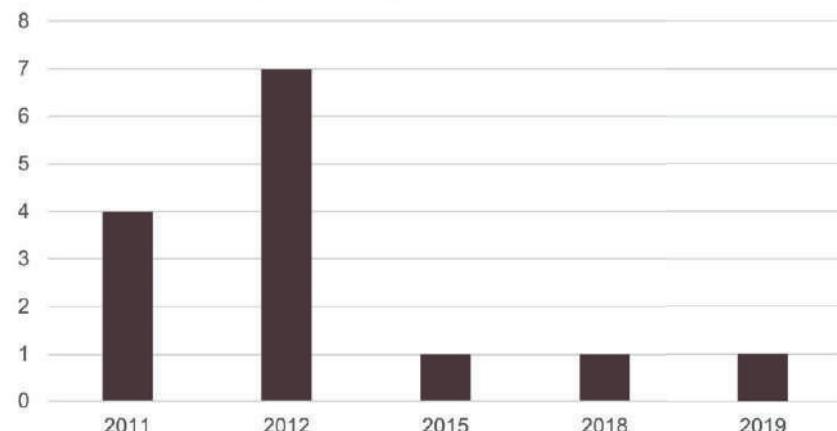
7 FIBRA. Fibra Experts, 2024. Quem somos. Disponível em: <https://www.fibraexperts.com.br/quem-somos>.

8 FILGUEIRAS, Maria Luiza. Incorporadora One, de ex-PDG, e construtora de baixa renda Pacaembu preparam IPO. Valor Investe, São Paulo, 20 fev. 2020. Disponível em: <https://valorinveste.globo.com/mercados/renda-variavel/empresas/noticia/2020/02/20/incorporadora-one-de-ex-pdg-e-construtora-de-baixa-renda-pacaembu-preparam-ipo.ghtml>.

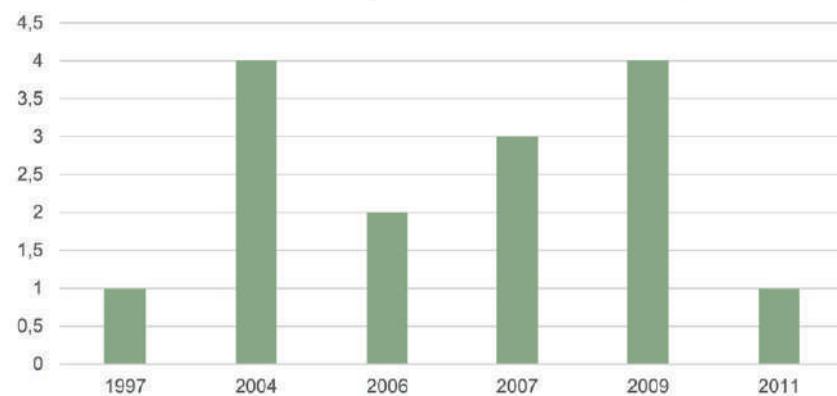
PINTO, Luciana. Dois anos após encerrar recuperação judicial, pDG vira iX. e retoma lançamentos. InfoMoney, 13 dez. 2023. IM Business. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/business/quase-dois-apos-encerrar-rj-pdg-vira-ix-e-retoma-lancamentos/>.

9 HELBOR. Helbor Sinta-se em Casa, 2024. História. Disponível em: <https://helbor.com.br/nossa-historia>.

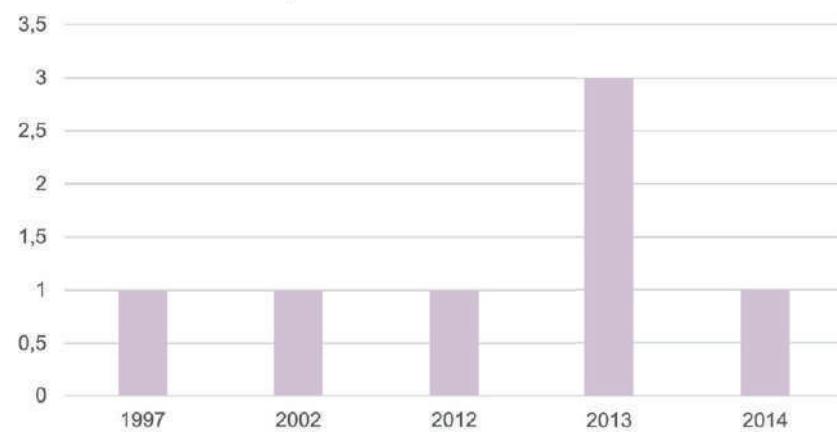
Fibra Experts Empreend Imobiliários Ltda



Goldfarb Incorporacoes e Construcoes



Helbor Empreendimentos Imobiliarios Ltda



Gráficos 6, 7 e 8-
Lançamentos por
ano, por incorporado-
ra. Fonte: Embraesp,
CEM e levantamento
próprio.

Hernandez Construtora

A Hernandez foi fundada no litoral de São Paulo e está há 61 anos no mercado imobiliário. Veio a se destacar no Tatuapé, tendo responsabilidade significante na verticalização do bairro. A maioria dos empreendimentos produzidos são de médio e alto padrão e podem ser considerados conformadores da identidade arquitetônica dos edifícios verticais do bairro, como foi estudado por Taísa Endrigue em sua dissertação de mestrado. Construiu pelo menos 40 empreendimentos residenciais, entre 1985 e 2023, sendo uma das construtoras mais antigas que continuam a atuar no Tatuapé. Inicialmente sua atuação era completamente focada no Alto Tatuapé, mas hoje possui edifícios em todo o bairro.¹⁰

Lúcio

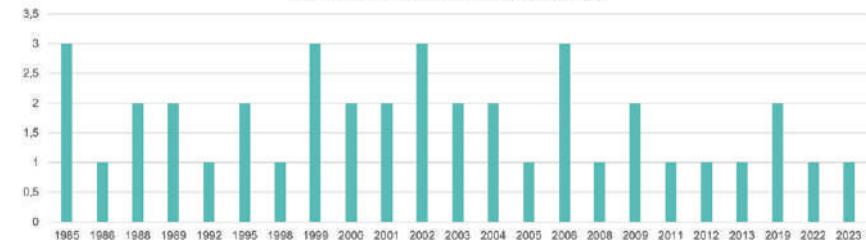
Há mais de 43 anos, a empresa Lúcio Engenharia foi fundada no Tatuapé. Voltada para a incorporação de empreendimentos corporativos e residenciais, realizou 10 lançamentos residenciais verticais no Médio e Alto Tatuapé, entre 1986 e 2001. Atualmente, teve sua área de atuação expandida para diversos bairros da cidade, com destaque para aqueles no novo centro, para onde sua sede foi transferida.¹¹

Porte Engenharia

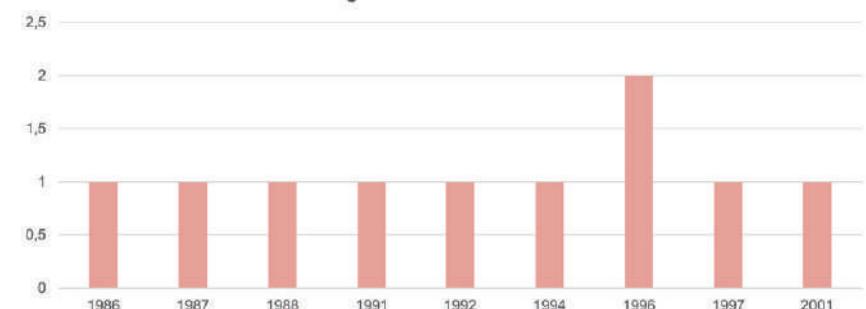
A Porte foi fundada em 1986 e sempre atuou somente na região da Zona Leste, com forte concentração no bairro do Tatuapé. Sendo uma das incorporadoras com mais lançamentos residenciais, ao menos 39, maioria de alto padrão, entre 1988 e 2021, é uma das empresas de atuação mais antiga que mantém, atualmente, participação ativa na verticalização do bairro, com destaque para o projeto chamado “Eixo Platina”, que consolida um enfoque no multiuso, nos seus novos lançamentos. Os edifícios da Porte localizam-se em maioria no Alto Tatuapé, com deslocamento mais recente para o Médio

Gráficos 9, 10 e 11
- Lançamentos por ano, por incorporadora. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

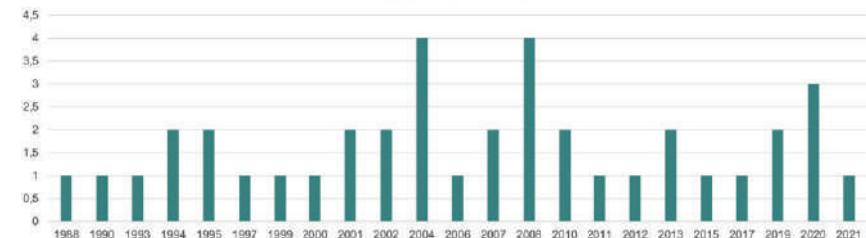
Hernandez Constr e Incorporadora Ltda



Lucio Engenharia e Construcoes Ltda



Porte Construtora Ltda



10 HERNANDEZ. Hernandez Excelência em construção, 2024. Sobre a Hernandez. Disponível em: <https://www.hernandezconstrutora.com.br/hernandez-construtora>.

11 ENDRIGUE, 2008.

Tatuapé, próximo à Radial Leste.¹²

Rossi Residencial

A Rossi deu início às suas atividades em 1980, em São Paulo. Sua produção focada em empreendimentos residenciais de baixa a alta renda, nos anos 1990 foi responsável pela criação do modelo de financiamento direto para seus compradores, chamado “Plano 100”, a iniciativa teve grande sucesso, tornando-a uma das principais incorporadoras da cidade de São Paulo, naquela década. A empresa expandiu sua atuação para o interior do estado de São Paulo e para cidades de outros estados, como Porto Alegre, Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Atualmente enfrentando uma grave crise financeira, a Rossi produziu, no Tatuapé, por volta de 15 empreendimentos verticais, entre os anos de 1993 e 2012, concentrados no Médio Tatuapé.¹³

Tibério Construtora

A Tibério foi fundada em 1964, em São Paulo e apresenta flexibilidade na sua atuação, produzindo empreendimentos para diferentes segmentos da construção civil. No seu escopo está a realização de empreendimentos residenciais e de comércio e serviços, os quais flutuam entre o médio e o alto padrão. Seus lançamentos ocorreram em diversos bairros da cidade, mas no Tatuapé, especificamente, a incorporadora foi responsável por 18 empreendimentos residenciais verticais, entre 1986 e 2022, espalhados pelo bairro.¹⁴

12 PORTE. Porte Engenharia e urbanismo, 2024. Sobre a Porte. Disponível em: <https://porte.com.br/sobre-a-porte>.

ESTIGARRIBIA, Juliana. A construtora por trás dos prédios mais altos de São Paulo. Exame, 9 dez. 2019. Disponível em: <https://exame.com/negocios/a-construtora-por-tras-dos-predios-mais-altos-de-sao-paulo/>.

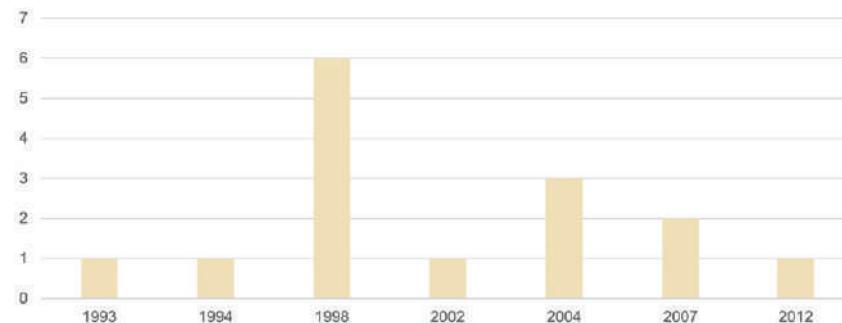
13 ROSSI. Rossi, 2024. Conheça a Rossi. Disponível em: <https://www.rossiresidencial.com.br/conheca-a-rossi.php>.

VEROTTI, Angelo. Rossi em apuros. Isto é Dinheiro, 30 set. 2022. Disponível em: <https://istoedinheiro.com.br/rossi-em-apuros/>.

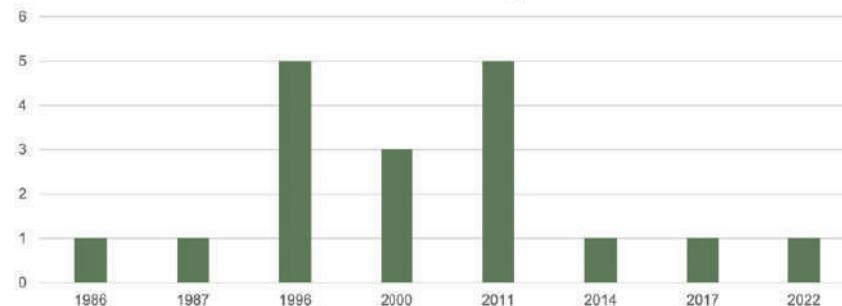
14 TIBÉRIO. Tibério, 2024. Disponível em: <https://www.tiberio.com.br/quem-somos/#nossa-historia>.

INFOJOBS. Infojobs, 2024. Tibério Construtora. Disponível em: <https://www.infojobs.com.br/tiberio-construtora>.

Rossi Residencial S/A



Tibério Construções e Incorporações S/A



Gráficos 12 e 13-
Lançamentos por
ano, por incorporado-
ra. Fonte: Embraesp,
CEM e levantamento
próprio.

PERÍODOS DA
VERTICALIZAÇÃO



1

3
9
9
7
-
10
8
9
7

Nos anos 1980, a dinâmica de acumulação no Brasil deu os primeiros passos em direção ao processo de financeirização, gerando um novo padrão sistêmico de valorização e gestão da riqueza (MIOTO, 2022). Tal processo foi desencadeado por uma conjuntura em que se articularam diversos fatores e condições, desde a escala internacional até a nacional.

A política econômica implementada no Brasil desde 1967, que levou ao chamado “milagre econômico”, expunha a economia brasileira, tornando-a mais vulnerável a abalos externos. Assim, no que se sucedeu na economia nacional nas últimas décadas do século XX, um dos fatores externos mais relevantes foi a crise do petróleo de 1973 (LIMA, 1977).

A descoberta de que o petróleo não era um recurso renovável foi responsável em poucos anos pelo forte acréscimo de seu valor. Em um período de cerca de cinco meses, entre 1973 e 1974, o valor do petróleo teve aumento de preço de 400%, abalando a economia internacional (CERQUEIRA E SILVA, 2018).

Somado a isso, alguns anos mais tarde, em 1979, o Irã adentrou uma forte crise política que culminou em uma revolução interna ao país, paralelamente à sua entrada em uma guerra contra o Iraque. Logo, esses dois países — aqueles com as maiores produções de petróleo no mundo à época — tiveram suas produções restrinvidas, fator que ocasionou uma nova onda de valorização do petróleo (CERQUEIRA E SILVA, 2018).

Tais crises foram responsáveis, no Brasil, pela antecipação do agravamento das difíceis condições

que se apresentavam desde o início dos anos 1970. Os indícios de esgotamento do sistema econômico vigente eram evidentes, porém, buscando esticar ao máximo a duração das políticas implementadas, continuou-se a persistir nas tendências de curto prazo incentivadas pelo mercado internacional de produtos e de capitais (LIMA, 1977).

As consequências reverberaram em diversas esferas. As importações de petróleo aumentaram 400% no Brasil; e, no restante do mundo, os elevados preços de exportação levaram os países industrializados a estocarem commodities, gerando aumentos graves no preço das matérias-primas alimentícias e industriais (LIMA, 1977).

Com a crise do petróleo, o capital financeiro internacional encontrou-se num contexto de crise de sobreacumulação nos países centrais. Assim, a demanda por empréstimos a altas taxas de juros em países como o Brasil gerou novas oportunidades de acumulação para o capital financeiro internacional (OLIVEIRA, 2020).

Ademais, igualmente no ambiente político-econômico brasileiro, a crise impactou o enfrentamento de uma crise energética e o descompasso da balança comercial. No ano de 1977, o país acumulou um déficit de um terço das receitas e passou a importar financiamentos, o que gerou uma gigante dívida externa (CERQUEIRA E SILVA, 2018). As taxas altíssimas de inflação que assolaram o país foram mais uma das consequências provocadas pela crise do petróleo (OLIVEIRA, 2020).

Assim, a crise da dívida externa trouxe ao Brasil um momento de grande estagnação da economia, agravada pelas condições de esgotamento do regime de crescimento econômico baseado na industrialização (OLIVEIRA, 2020).

Isso posto, segundo Oliveira (2020), o foco da acumulação de capital no país sustentada pelo Estado direcionou-se, de forma protetiva, para o setor bancário-financeiro. Configurou-se, dessa forma, um novo ciclo, em que a acumulação financeira passou a se basear na “dívida pública e nos altos ganhos inflacionários apropriados por meio do dispositivo institucional da correção monetária pelo setor bancário”.

A chegada de recursos externos robustos em moeda, amparados pela legislação vigente, fomentou a especulação no mercado financeiro. Grande parte dos fundos foi destinada à compra de ativos financeiros, ao mesmo tempo em que não se investiu na expansão da capacidade de produção das empresas no país. Outro fator relacionado a esse processo foi o aumento do valor das letras imobiliárias, assim como o crescimento assombroso dos títulos da dívida pública, LTN e ORTN (LIMA, 1977).

Aliado a esse processo de financeirização em curso nos anos 1980, que se desenvolve ainda atualmente, esteve outro fator: o neoliberalismo. A crise do início dessa década teve papel importante na disseminação do projeto desenvolvimentista, fazendo com que, já próximo aos anos 1990, as mudanças neoliberais avançassem fortemente no Brasil — processo que se aprofundou no decorrer dos anos seguintes (MIOTO, 2022).

No que se trata de planejamento urbano nacional, voltado à produção de moradia, o fim do milagre econômico foi acompanhado pelo fim do Banco Nacional de Habitação, em 1986. No período em questão (1985-1993), basicamente não existiu uma política de escala federal na esfera da habitação, mesmo com a nova Constituição Federal, aprovada em 1988, definindo o Direito à Moradia como dever estatal (CANUTTI, 2020). A produção nacional de habitação — majoritariamente composta por conjuntos habitacionais, aportada pelo BNH e pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) — que vinha sendo responsável por mudanças substanciais em todo o Brasil ao longo dos anos anteriores, sofreu forte arrefecimento (CANUTTI, 2020).

Os financiamentos públicos de moradia migraram para a Caixa Econômica Federal (CEF), e o estímulo aos incentivos fiscais causou a exacerbada competição entre os municípios, acentuando as desigualdades em escala regional. O planejamento urbano nacional direcionou-se para uma descentralização, a qual levou ao aumento da participação dos agentes econômicos (CANUTTI, 2020).

No que tange ao município de São Paulo, em termos do planejamento urbano, a proposta de revisão do Plano Diretor da cidade, em 1985, não foi

aprovada. Alguns anos mais tarde, em 1988, o Plano Diretor veio a ser aprovado, mas não obteve força suficiente para apresentar efeito prático significativo, fato ocasionado pelo caráter generalista da regulamentação (CANUTTI, 2020).

Sem um forte instrumento legal de planejamento urbano para a cidade, surgiu uma série de leis urbanísticas desagregadas do plano municipal geral, com algumas subprefeituras elaborando planos regionais que não foram implantados. Sendo assim, obtiveram maior relevância no período as operações interligadas, as operações urbanas, e algumas outras leis urbanísticas, as quais se adequaram à dialética da cidade como mercadoria (CANUTTI, 2020).

Essas estratégias utilizavam instrumentos os quais possibilitavam criar exceções à regulamentação, buscando alicerçar os interesses do capital. Ampliadas as associações entre a iniciativa privada e o Estado, realizaram-se intervenções “estratégicas” pelo território, as quais ignoraram as questões sociais, priorizando os investimentos e o desenvolvimento econômico (CANUTTI, 2020).

Ainda abordando a cidade de São Paulo, a conjuntura nacional de hiperinflação e crise econômica refletiram diretamente na produção imobiliária como um todo, estando o período entre 1985 e 1993 inserido no ciclo de “Desestruturação do Crédito I”, definido por Gustavo Santos (2020).

Apesar de os índices de verticalização na cidade terem apresentado baixa em comparação à década de 1970, eles se caracterizaram por uma “certa estabilidade em seus registros e uma corrente tendência de alta na produção” (SANTOS, 2020), especialmente considerando as oscilações econômicas drásticas do período. Esse novo padrão, então, coloca o setor imobiliário como um setor resiliente na economia.

Ao longo da década de 1980, a verticalização paulistana expandiu-se para além da manutenção da já concentrada verticalização no Centro tradicional e no quadrante Sudoeste, abrangendo áreas predominantemente horizontalizadas, tanto na Zona Norte (nas regiões do Mandaqui e da Freguesia do Ó), quanto na Zona Leste (nos bairros do Brás e do Tatuapé) (SANTOS, 2020).

Direcionando agora o olhar para este que é o enfoque deste trabalho, o Tatuapé, nota-se que o bairro passou a apresentar nos anos 1980 uma certa centralidade em relação à cidade, principalmente no contexto da Zona Leste. Taísa Endrigue (2008) reuniu em seu texto algumas explicações para o surgimento dessa centralidade.

O início dessa fase foi intensamente associado à implantação da linha leste-oeste do metrô de São Paulo. A estação Tatuapé, na Rua Tuiuti, foi inaugurada no fim de 1981, e permaneceu como terminal da linha por volta de cinco anos, quando, em 1986, o ramal foi expandido, com a inauguração das estações Carrão, na Rua Apucarana, e Penha, já fora do perímetro de estudo (ENDRIGUE, 2008).

A totalidade da região do Tatuapé foi profundamente afetada pelo metrô, o qual foi responsável por agravar a segregação espacial, tratando-se de uma imponente barreira física, que fatia o bairro em dois. O desenvolvimento social e econômico das décadas seguintes nessa localidade foi amplamente determinado pela linha leste-oeste (ENDRIGUE, 2008).

O bairro passou a apresentar a oferta de um meio de transporte público, coletivo, rápido e de qualidade, diferenciando-se da maioria das porções territoriais de São Paulo. Dessa forma, a região foi fortemente valorizada e teve a centralidade da Praça Sílvio Romero — que já se destacava do restante do território desde a década de 1970 —, próxima à estação Tatuapé, acentuada (ENDRIGUE, 2008).

A parte baixa do bairro, a norte das linhas de trem e metrô, apresentava, precedentemente, uma urbanização mais consolidada. Isso se deu pela sua proximidade à margem do rio Tietê, onde, anteriormente, surgiram diversas atividades comerciais, como as olarias, além da produção de barcos e atividades portuárias. As linhas de bonde conectando a Penha ao centro da cidade foram também relevantes nesse mesmo período para a centralidade apresentada pela atual Avenida Celso Garcia, por onde passavam (ABARCA, 2017).

Contudo, o desenvolvimento da década de 1980 avançou em direção ao outro lado da linha, principalmente na região do Alto Tatuapé, onde ainda havia a predominância de propriedades agrícolas e de

grandes glebas vazias, um terreno propício para os avanços da urbanização (ABARCA, 2017).

No período tratado, o Tatuapé recebeu diversas melhorias infraestruturais, como as importantes aberturas da Avenida Radial Leste (no bairro, chamada de Avenida Alcântara Machado) e da Avenida Salim Farah Maluf. Essas mudanças, associadas à saída das indústrias pela reestruturação produtiva; a já citada existência de terrenos disponíveis; e o enquadramento, pelo zoneamento de 1972, de boa parte do bairro em zonas com maiores coeficientes de aproveitamento, configuraram o Tatuapé como um ambiente extremamente vantajoso para o avanço do mercado imobiliário, alternativo aos bairros tipicamente explorados (ENDRIGUE, 2008).

Inserido no contexto da Zona Leste, o Tatuapé apresentava nos anos 1980 especificidades que não se repetiam em nenhum outro bairro da região. Nas décadas precedentes, a industrialização, favorecida no bairro pela relativa proximidade com o centro e pela disponibilidade de terrenos com grandes áreas, havia consolidado a economia local. Essas circunstâncias permitiram que os comerciantes e industriais do bairro desenvolvessem um forte poder aquisitivo (ENDRIGUE, 2008).

Essa população, após passar por fortes mudanças nas suas condições financeiras, passou a ter condições de arcar com um custo de vida maior, buscando uma melhor qualidade de vida, formando uma demanda por produtos imobiliários de alto padrão. Desejando manter-se no bairro, onde viveram boa parte de suas vidas, essas pessoas acabaram colocando o Tatuapé como terreno a ser transformado e explorado pelo mercado imobiliário, que se aproveitou da situação para atender sua própria demanda reprimida (ENDRIGUE, 2008).

A parte do Alto Tatuapé foi o principal alvo dos lançamentos imobiliários. Um dos fatores complementares que contribuíram para essa dinâmica foi a inauguração do Parque CERET, em 1975. A existência de uma extensa área verde gerou uma oportunidade de valorização dos empreendimentos a serem lançados em suas proximidades (ENDRIGUE, 2008).

Nesse primeiro momento, a demanda gerada pela população do bairro não entrou no radar do mer-

cado imobiliário da cidade como um todo — que, em geral, enxergava a Zona Leste como uma região onde os investimentos poderiam não apresentar retornos —, mas sim do mercado imobiliário local. As construtoras de bairro — que vinham produzindo, até então, loteamentos horizontais ou edifícios de baixo e médio padrão com poucos pavimentos — passaram a explorar a produção vertical de alto padrão na região (ENDRIGUE, 2008).

Portanto, o primeiro período da verticalização no Tatuapé, entre 1985 e 1993, foi caracterizado pela resposta à iminente demanda dos moradores que ascenderam à uma classe de maiores condições financeiras, com fortes tendências à verticalização de alto padrão (ENDRIGUE, 2008).

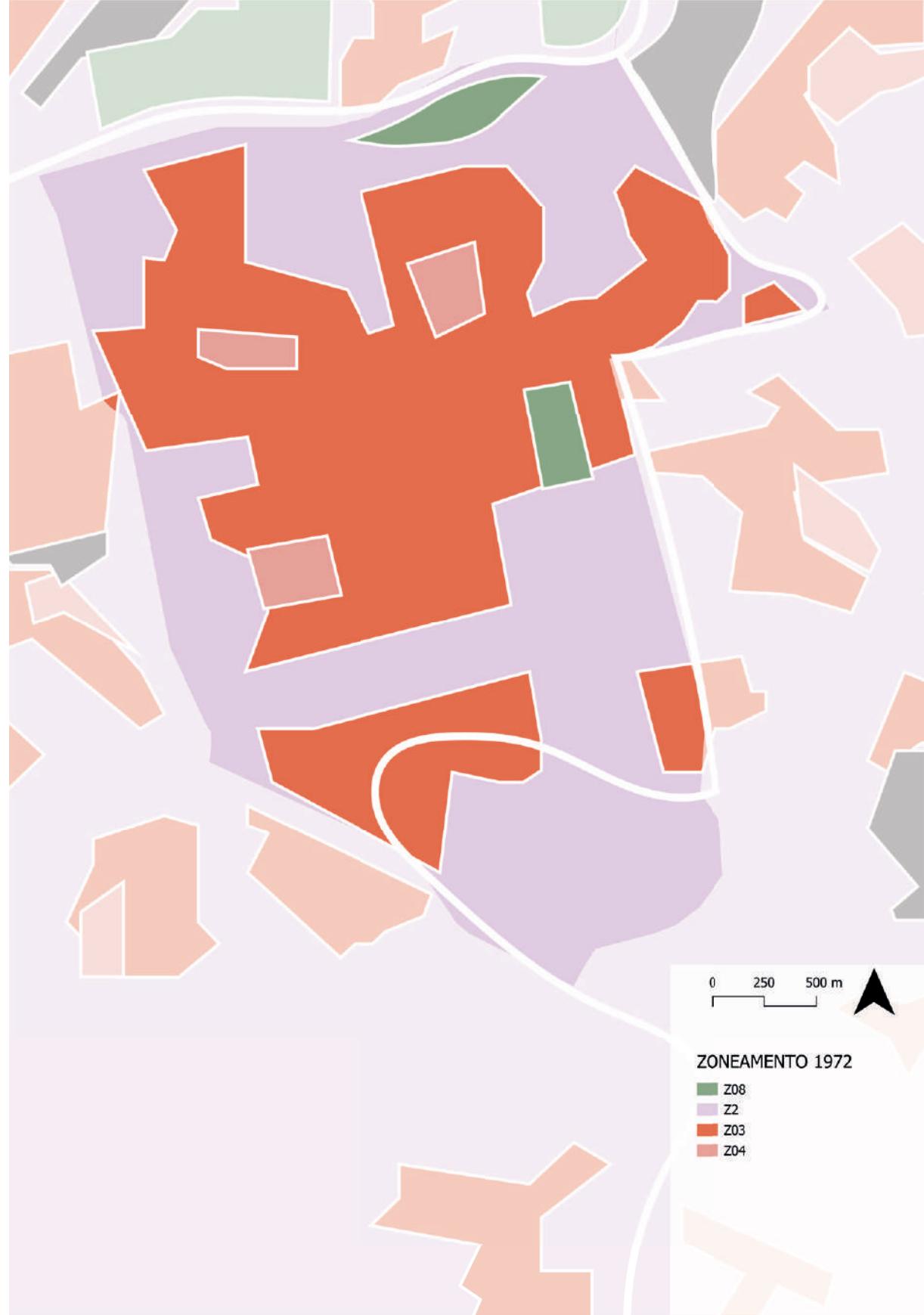
Através dos dados recolhidos da sistematização da Embraesp, juntamente aos dados do levantamento de realização própria, pôde-se aprofundar a investigação sobre a produção imobiliária no Tatuapé entre 1985 e 1993, visualizando-a em números (através da elaboração de gráficos e tabelas) e no espaço (a partir de mapas de elaboração própria), mostrando como essa produção distribuiu-se no bairro.

Todos os mapas para o período apresentaram como fundo o mapa do Zoneamento de 1972 (Mapa 5), que se trata da lei de zoneamento vigente na época. Nela, o bairro do Tatuapé estava inserido majoritariamente nas zonas Z03 e Z02.

A Z03 tratava-se de uma zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica média, e abarcava a maior parte do Baixo e do Médio Tatuapé, além de uma porção menor do Alto Tatuapé. A Z02 era a zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica baixa, presente no meio do bairro.

As outras duas zonas nas quais o Tatuapé também estava inserido eram a Z04, uma zona de uso misto, de densidade demográfica média alta, bem limitada a regiões pequenas em meio à Z03; e a Z08, zona de uso especial, que, no bairro, consistia-se no terreno onde se localiza o Sport Club Corinthians Paulista, e no terreno do Centro Esportivo Brigadeiro Eduardo Gomes.

Mapa 5 - Zoneamento de São Paulo de 1972. Elaboração própria. Fonte: ENDRIGUE, 2008.

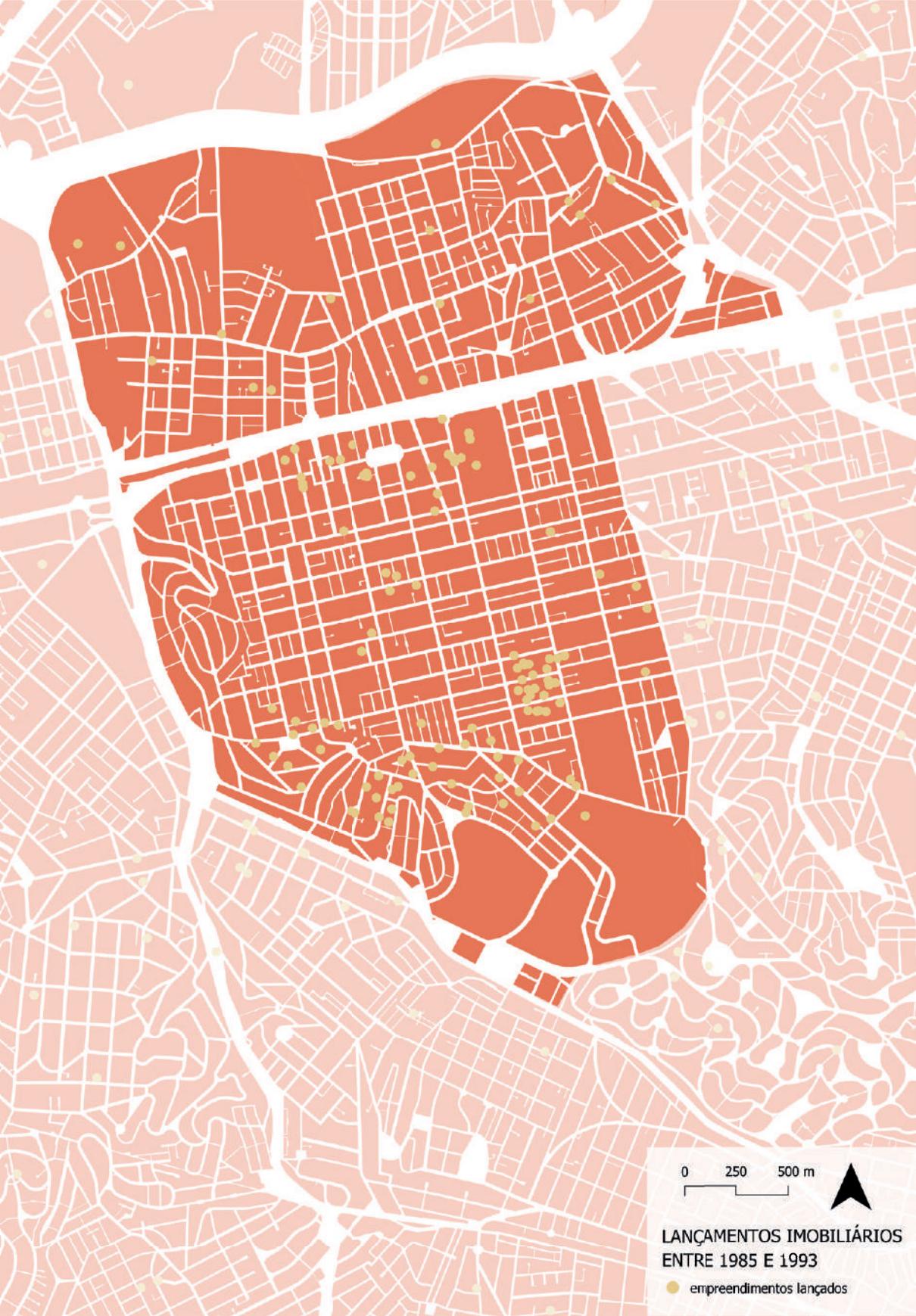
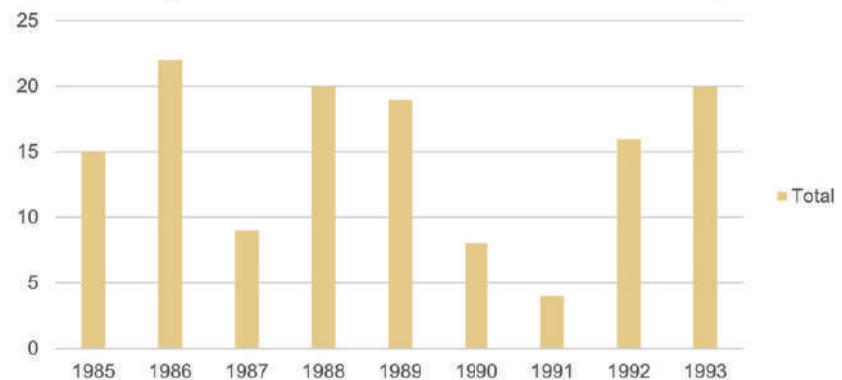


Nesse intervalo de tempo, foram identificados 133 lançamentos imobiliários residenciais verticais. Espacialmente, eles apresentaram maior concentração no Alto Tatuapé e na região entre as estações de metrô Carrão e Tatuapé, no Médio Tatuapé. Majoritariamente, os lançamentos foram construídos em Z03, caracterizada pela densidade média; porém, também pôde-se observar a concentração de lançamentos em um pequeno quadrante da Z02, de densidade baixa.

Mapa 6 - Lançamentos no Tatuapé entre 1985 e 1993.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 14 - Lançamentos no Tatuapé entre 1985 e 1993.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

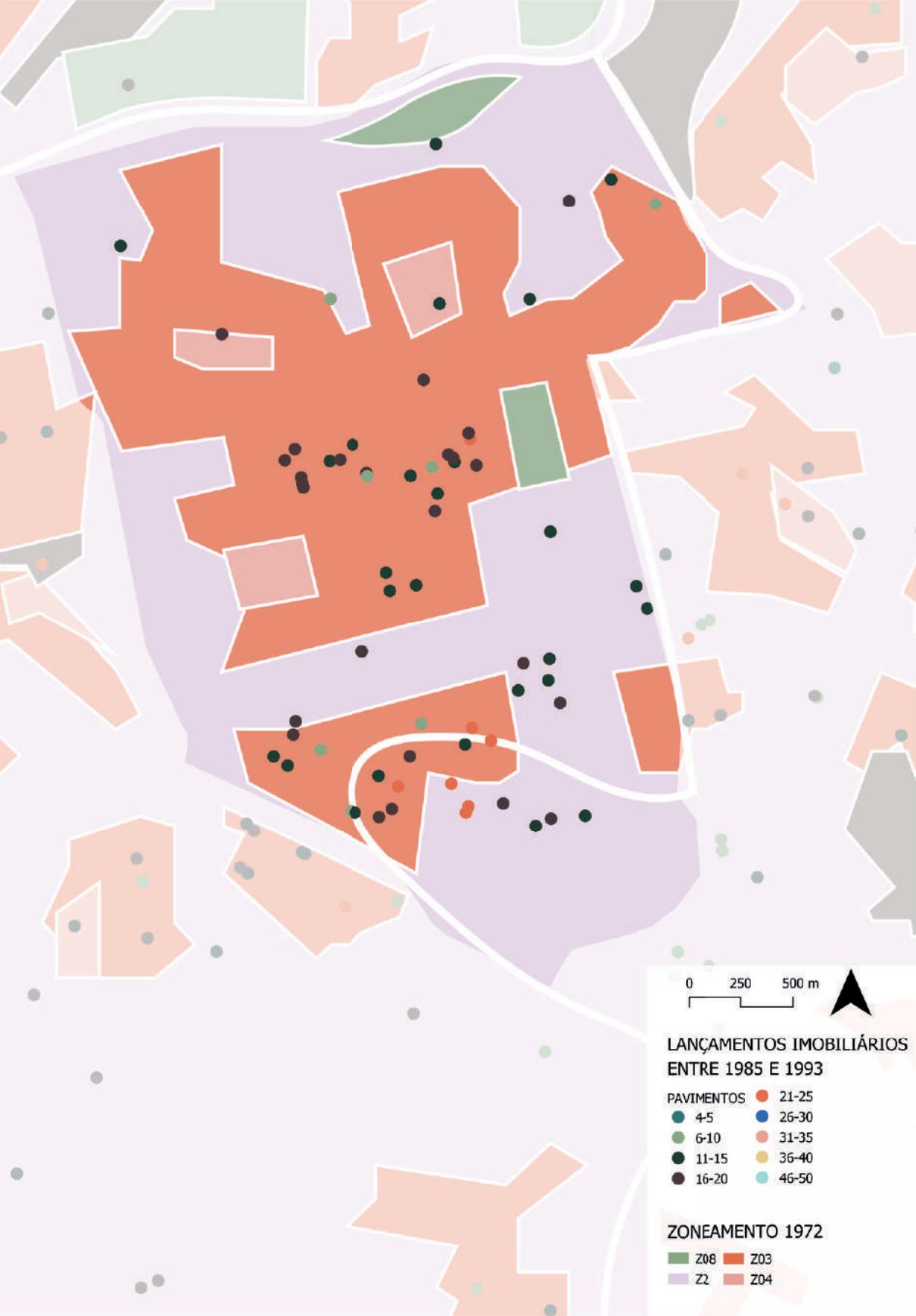
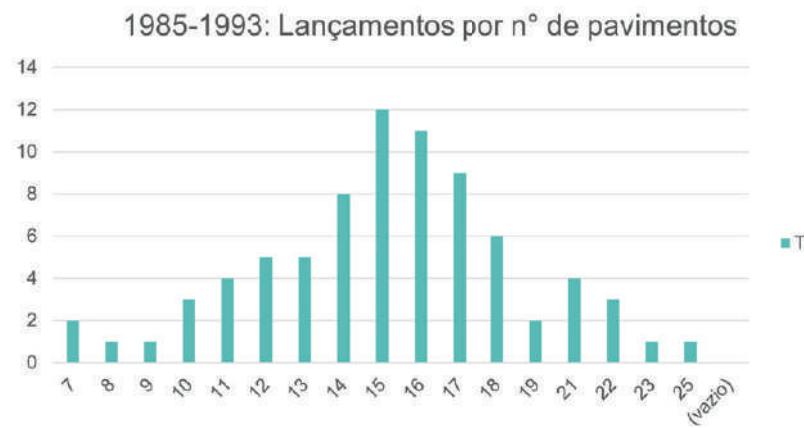
Lançamentos residenciais verticais no Tatuapé



Dentre esse total de 133 lançamentos, foi coletada a informação sobre o número de pavimentos de 78 deles. O Gráfico 15 e o Mapa 7 mostram que a maioria dos empreendimentos foi construída na faixa dos 14 até 17 pavimentos, somando um total de 40. Os lançamentos nessa faixa de altura apareceram em todo o bairro. Em contraposição, os edifícios mais altos construídos, que tinham entre 21 e 25 pavimentos, concentraram-se em uma menor parcela no Alto do Tatuapé, em Z02 — e não na Z04, a zona de densidade mais alta na região —, que deveria ser uma zona de densidade baixa.

Mapa 7 - Lançamentos no Tatuapé entre 1985 e 1993, por número de pavimentos. Elaboração própria. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 15 - Lançamentos no Tatuapé entre 1985 e 1993, por número de pavimentos. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

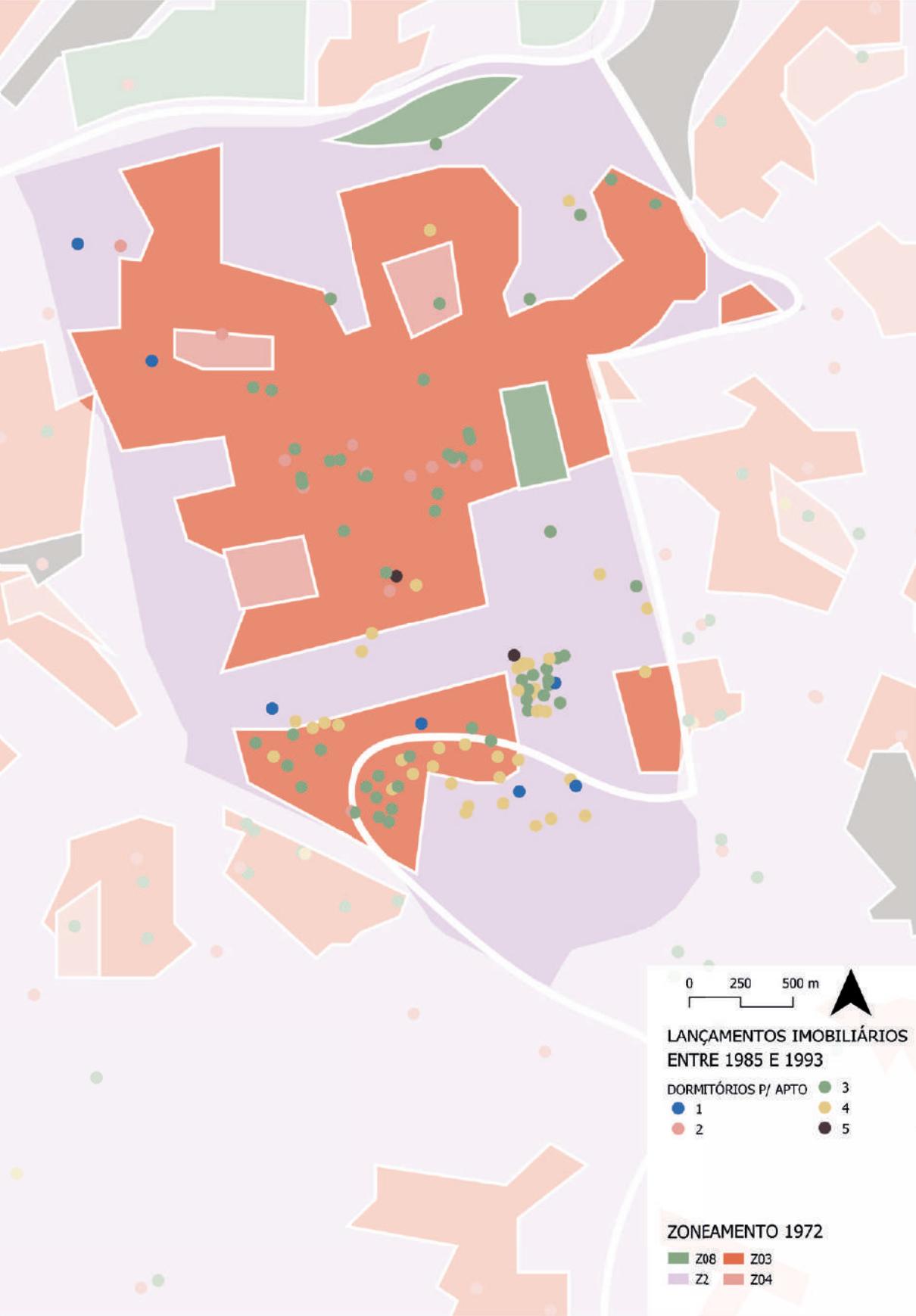
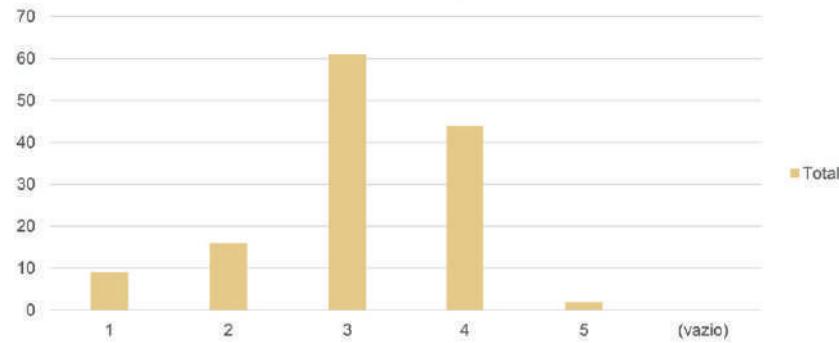


Quanto ao número de dormitórios, a predominância foi da tipologia de 3 dormitórios por unidade, representada em 61 dos 132 lançamentos sobre os quais se obteve a informação, como observado no Gráfico 16. A tipologia de 4 dormitórios foi a segunda mais produzida, em 44 lançamentos. Os lançamentos de 4 dormitórios localizaram-se exclusivamente no Alto Tatuapé, conforme o Mapa 8; enquanto os de 3 dormitórios apareceram em toda a extensão do bairro. Os 16 empreendimentos em que a tipologia predominante foi a de 2 dormitórios concentraram-se no Médio Tatuapé. Ademais, existiu a produção de unidades com 1 e com 5 dormitórios, entretanto em muito menor número (9 e 2 dos lançamentos, respectivamente, no período).

Mapa 8 - Lançamentos no Tatuapé entre 1985 e 1993, por número de dormitórios. Elaboração própria. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 16 - Lançamentos no Tatuapé entre 1985 e 1993, por número de dormitórios. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

1985-1993: Lançamentos por n° de dormitórios

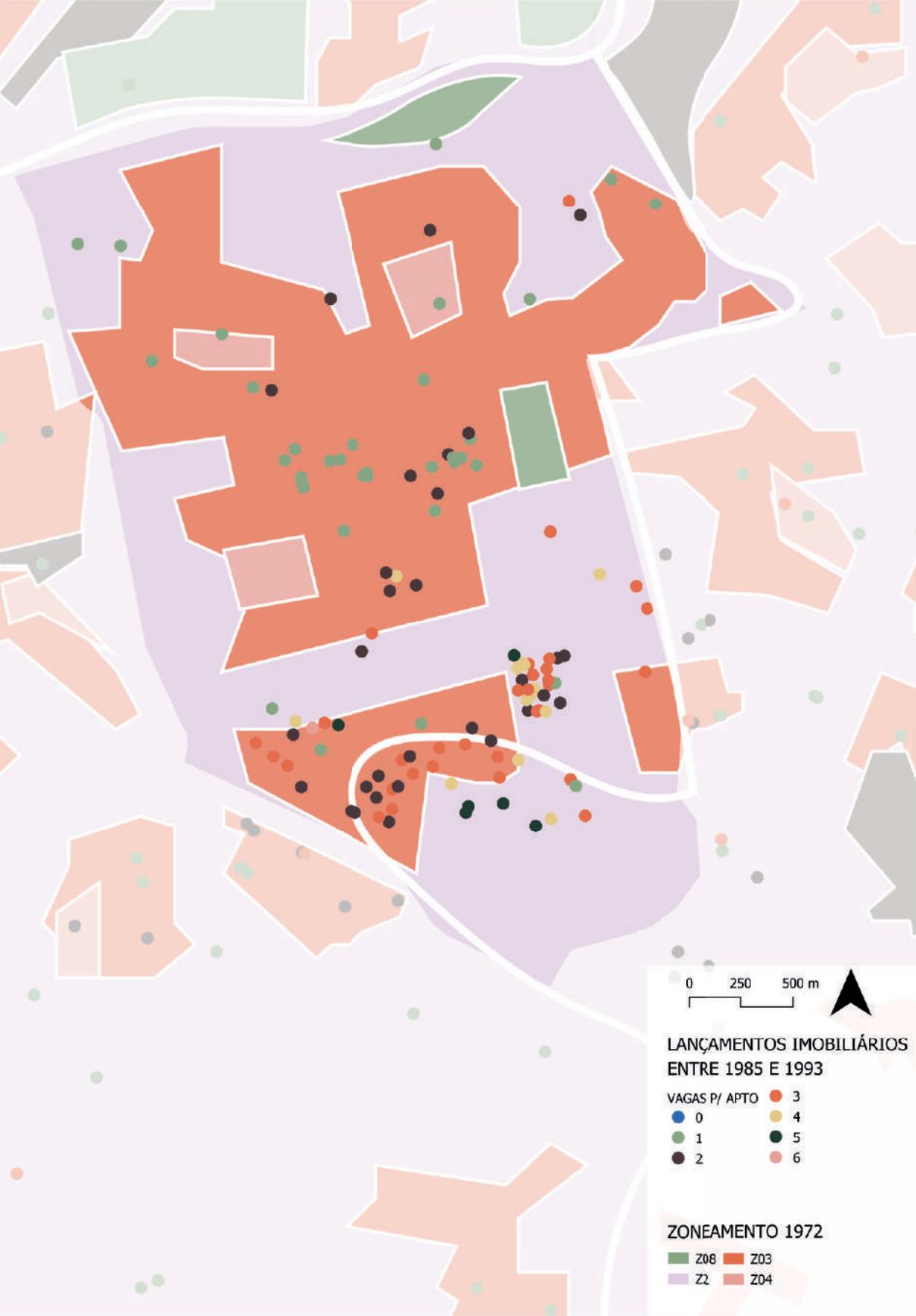
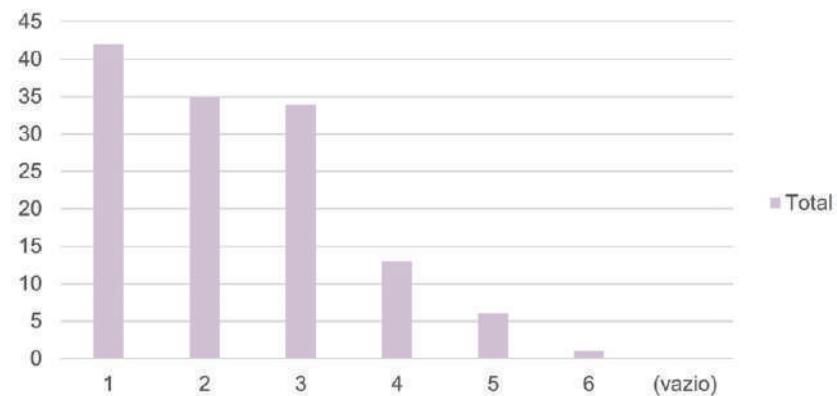


Analizando o Gráfico 17, referente ao número de vagas de estacionamento disponíveis por unidade de habitação, a prevalência foi da produção de empreendimentos que disponibilizavam 1 vaga por unidade, sendo esses um total de 42. Segundo observado no Mapa 9, essa característica foi identificada na maioria dos edifícios lançados no Médio e no Baixo Tatuapé. Em segundo e terceiro lugares estão as unidades com 2 e 3 vagas, as quais apareceram em 35 e 34 lançamentos, respectivamente. Além disso, os empreendimentos produzidos com 4, 5 ou 6 vagas por unidade foram 20, no total. Espacialmente, as unidades com 2 vagas espalharam-se nas três fatias do território analisado; já entre os restantes, todos os empreendimentos com 3 ou mais vagas disponíveis por unidade habitacional foram localizados no Alto Tatuapé.

Mapa 9 - Lançamentos no Tatuapé entre 1985 e 1993, por número de vagas.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 17 - Lançamentos no Tatuapé entre 1985 e 1993, por número de vagas. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

1985-1993: Lançamentos por nº de vagas de estacionamento



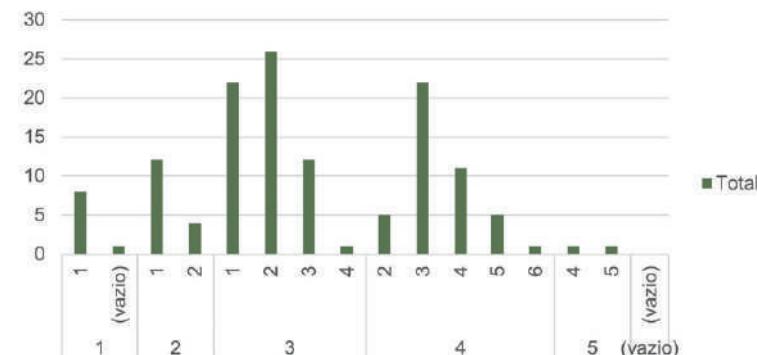
Paralelamente, observando conjuntamente o número de dormitórios e o número de vagas por unidade (Gráfico 18) tem-se uma noção ainda mais fiel das tipologias produzidas. Nesse caso, a tipologia mais comum foi a de unidades com 3 dormitórios e 2 vagas, que apareceu em 26 lançamentos. Em seguida, prevaleceram a tipologia de 3 dormitórios e 1 vaga, e a tipologia de 4 dormitórios e 3 vagas, ambas com a mesma contagem, de 22 lançamentos cada.

Também foi possível obter informações sobre as incorporadoras responsáveis por 120 dos lançamentos imobiliários no Tatuapé entre 1985 e 1993. A incorporadora com maior número de empreendimentos no bairro foi a A. Abreu Comercial e Construtora Ltda., com 13 lançamentos. Em seguida, as incorporadoras Galli Incorporações Ltda. e Hernandez Construtora e Incorporadora Ltda. foram as que mais realizaram lançamentos, com 9 cada uma, segundo o Gráfico 19.

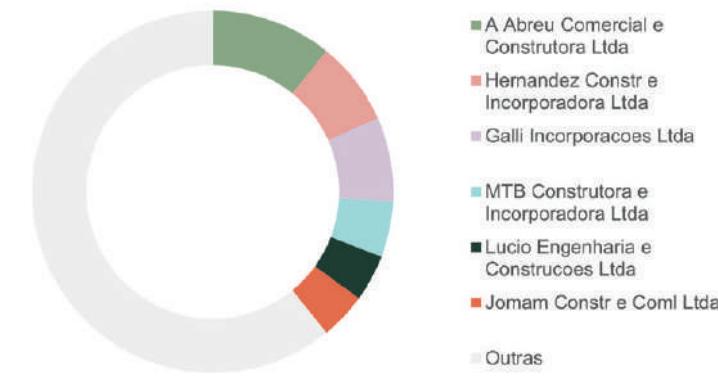
Com base nas informações trazidas pelos gráficos, buscou-se definir o que seria o tipo de empreendimento mais comum no período, chegando ao padrão exemplificado pelo empreendimento Edifício Petrópolis, realizado pela incorporadora T. Rosseti Construtora e Incorporadora Ltda.

Gráfico 18 - Lançamentos no Tatuapé entre 1985 e 1993, por número de dormitórios e vagas;
Gráfico 19 - Participação das incorporadoras na realização dos lançamentos.
Tabela - Edifício Petrópolis. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

1985-1993: Lançamentos por nº de dormitórios e de vagas



Lançamentos por incorporadora: 1985 a 1993

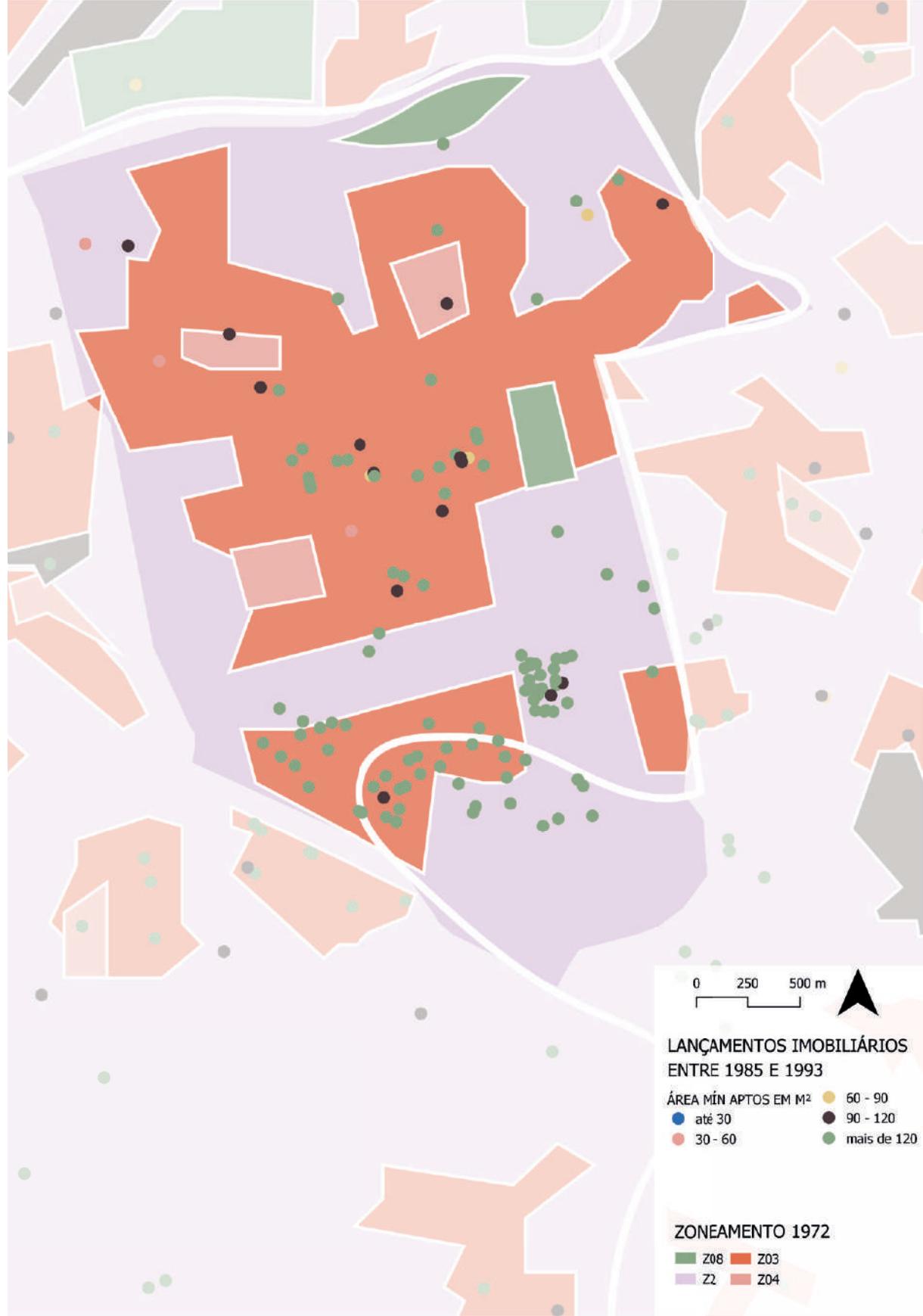


EDIFÍCIO PETRÓPOLIS

	ENDERECO	Rua Armando Guaraná, 130.
	INCORPORADORA	T Rosseti Construtora e Incorp Ltda
	AGENTE	-
	ÁREA DO TERRENO	1500m ²
	NÚMERO DE PAVIMENTOS	16
	NÚMERO DE VAGAS POR UNIDADE	1
	NÚMERO DE UNIDADES	32
	UNIDADES POR ANDAR	2
	NÚMERO DE DORMITÓRIOS	3
	TAMANHO MÉDIO DA UNIDADE	280m ²
	PREÇO MÉDIO DO M²	
	ANO DE LANÇAMENTO	1986
	ANO DE ENTREGA	1989
	ZONEAMENTO	203

Observando o Mapa 10, tem-se que, entre as áreas mínimas (considerando as diversas tipologias dentro de um mesmo empreendimento) dos apartamentos, foi robusta a preeminência dos apartamentos com mais de 120 metros quadrados, os quais se espalharam por toda a região. As unidades com área entre 90 e 120 metros quadrados condensaram-se no Baixo e Médio Tatuapé. Por fim, também foi possível identificar a produção, em muito menor número, de apartamentos de área pequena, entre 30 e 60 metros quadrados.

Mapa 10 - Lançamentos no Tatuapé entre 1985 e 1993, por área mínima.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



Analizando a área dos terrenos dos empreendimentos (Mapa 11), tem-se que a maioria dos lançamentos foi realizada em terrenos de 1.000 a 2.000 metros quadrados, distribuídos pelo bairro todo. Em seguida, os terrenos de até 1.000 metros quadrados foram os mais comuns, concentrados no Médio Tatuapé. No Alto Tatuapé, foram também identificados terrenos maiores, principalmente na faixa de 2.000 a 4.000 metros quadrados.

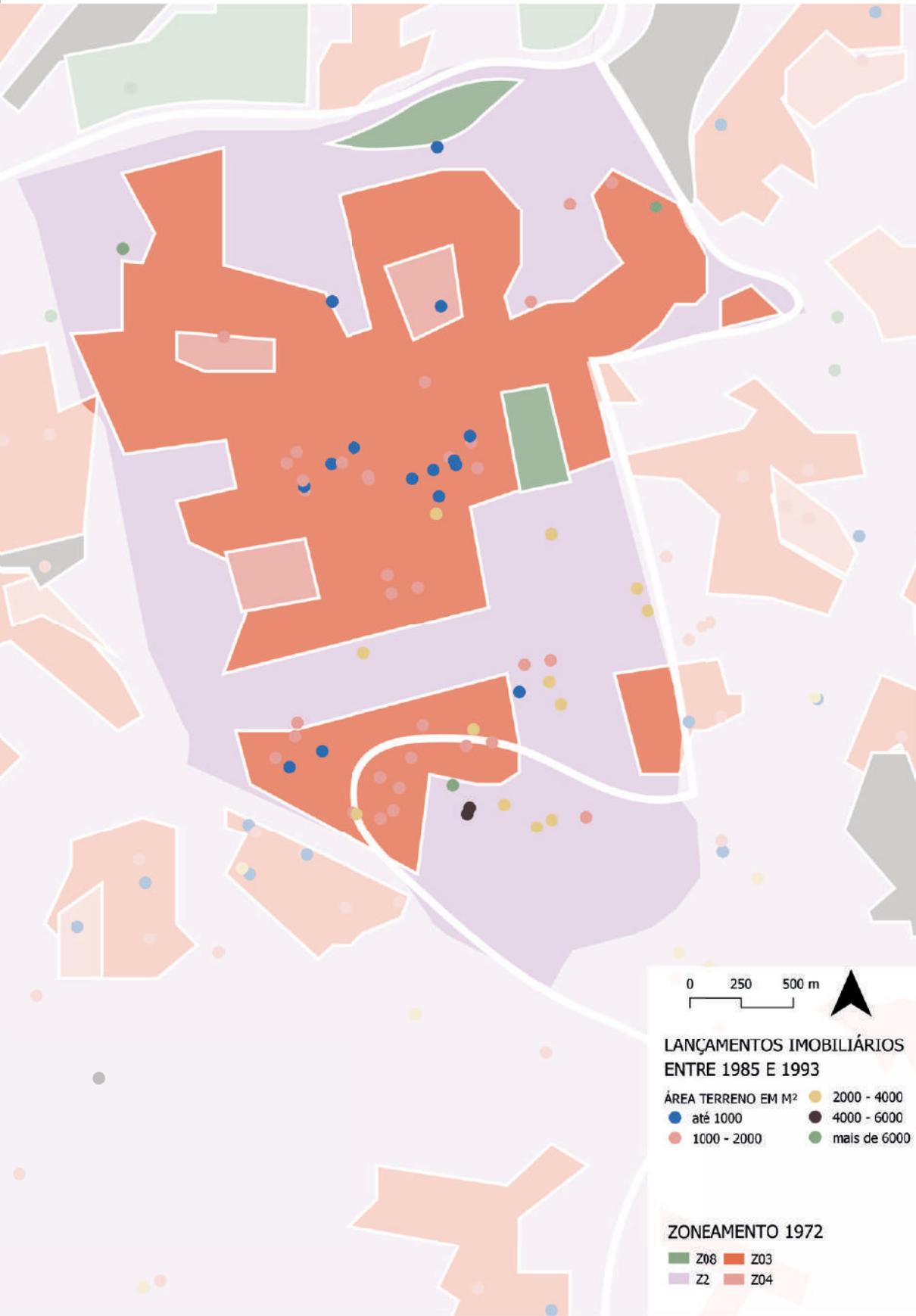
O período entre 1985 e 1993 configurou o Tatuapé como uma nova frente de exploração do mercado imobiliário em São Paulo. Essa frente privilegiou a região do Alto Tatuapé, onde existia grande disponibilidade de glebas vazias. A verticalização tardia, em relação aos bairros mais centrais da cidade, trouxe como vantagem a possibilidade de explorar uma nova demanda no Tatuapé, que buscava empreendimentos que oferecessem mais comodidades, como as áreas de lazer privativas.

Dessa forma, a produção imobiliária que se configurou no Alto Tatuapé caracterizou-se por condomínios de alto padrão, com salões de festa, churrasqueiras, piscinas, quadras esportivas e playground. Os edifícios de gabarito entre 15 e 25 pavimentos, contavam com apartamentos de áreas majoritariamente acima de 120 metros quadrados. As unidades eram formadas por 3 ou 4 dormitórios e ofereciam de 2 a 5 vagas de garagem para seus moradores.

Foi neste período que o bairro do Tatuapé passou a destacar-se do restante da cidade, a partir da expansão da produção imobiliária de alto padrão, enquanto a produção imobiliária geral havia passado por uma certa baixa, em relação à década de 1970, em São Paulo.

O bairro chegou ao fim do período com o maior número de lançamentos na cidade, ultrapassando os bairros do Morumbi, da Vila Mariana e de Moema, como demonstra a matéria do Estadão de 14 de março de 1993, intitulada “Tatuapé atrai investidores imobiliários”.¹

Mapa 11 - Lançamentos no Tatuapé entre 1985 e 1993, por área do terreno.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



¹ O Estado de São Paulo, Cadernos de Imóveis, 14/03/1993, “Tatuapé atrai investidores imobiliários”.



A crise político-financeira dos anos 1980 apresentou intensa influência no desenvolvimento, ao longo dos anos 1990, do neoliberalismo. O padrão de acumulação que se consolidaria internacionalmente nesse período pode ser definido, segundo Mioto (2022), como sendo baseado na desregulamentação dos mercados e forte redução da intervenção estatal.

Entretanto, o Estado no neoliberalismo não se coloca isento de atuação na esfera econômica. Pelo contrário: ele apresenta função essencial. A regulamentação, mesmo não atuando diretamente no fornecimento de infraestrutura, acaba sendo responsável por construir condições relativamente seguras para a atuação dos agentes privados (FAUSTINO; ROYER, 2021).

Desde então, o Brasil assumiu, e assume continuamente, uma política econômica que serve à prerrogativa da riqueza financeira. Nesse momento, austeridade fiscal e os juros a taxas reais extremamente altas foram grandes sustentadores desse modelo (MIOTO, 2022).

Ao longo dos anos 1990, diversas foram as mudanças que influenciaram na produção imobiliária nacionalmente. Houve a diminuição radical do investimento em gastos sociais, acirrando os problemas de infraestrutura e de moradia. A partir disso, o financiamento público da produção imobiliária também foi encolhido e o autofinanciamento ganhou protagonismo como modalidade de produção (MIOTO, 2022).

Ademais, a alta dívida externa foi solucionada com a garantia do atendimento das exigências dos

credores internacionais e com a criação do Plano Real — que levou à estabilização monetária, com o controle da inflação. A renda obtida a partir do acúmulo de juros substituiu os ganhos inflacionários da década anterior, e a financeirização nacional adentrou uma fase apoiada nos altos superávits fiscais, os quais não condiziam com o desenvolvimento socioeconômico do Brasil (OLIVEIRA, 2020).

O mercado imobiliário ainda teve sua produçãoativamente influenciada pela fundação de instituições, fundos e sistemas, e pelo desenvolvimento de legislações, as quais o levariam a apresentar uma interrelação cada vez maior com o mercado financeiro (MIOTO, 2022).

Dentre alguns exemplos, estão a criação dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), em 1993, e a fundação do Sistema Financeiro de Habitação (SFI), em 1997. Paralelamente, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), o Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Sistema Bancário de Poupança e Empréstimos (SBPE) foram reestruturados em favor à financeirização (MIOTO, 2022).

Na lei que criou o SFI, previu-se juntamente a Alienação Fiduciária, que possibilitou ao financiador a garantia do empréstimo — dado que o domínio da propriedade só é transferido quando a dívida é quitada —, e fortaleceu a segurança jurídica dos investidores imobiliários (OLIVEIRA, 2020).

Essas mudanças promoveram o investimento imobiliário como uma nova opção de compra de ativos líquidos, que permite a expansão do capital fictício. O SFI configurou a lógica da ampliação do crédito via mercado de capitais e pressionou em favor à captação de recursos, o que redirecionou os fundos de habitação para o mercado financeiro (MIOTO, 2022).

Associadamente a todo esse processo, ao longo da década de 1990, o setor da construção e o setor dos serviços imobiliários e de aluguéis aumentaram a sua participação no PIB nacional. No cenário de crise do início da década, o mercado imobiliário passou a exercer a função de configurar uma reserva de valor para os investidores, abrandando os impactos da queda no número de aquisições de imóveis pelas famílias (SANTOS, 2020).

Assim, desenrolou-se a passagem do modelo centralizado-estatal para o modelo descentralizado-privatizado — uma transformação que levou as infraestruturas a serem progressivamente mais atreladas às imposições do capital fictício e aos fluxos de renda futuros (RUFINO; BORGES; NAKAMA, 2023).

Como resultado da dependência entre a economia brasileira e a manutenção das taxas reais de juros, muito acima do padrão nos outros países, o poder político do capital financeiro foi expandido, posicionando seu benefício como prioridade nas decisões estatais (OLIVEIRA, 2020).

Desde a década de 1980, o processo de desconcentração industrial no país vinha sendo acompanhado por uma centralização do capital, com as sedes das indústrias mantendo-se nos grandes centros urbanos, principalmente na metrópole de São Paulo — tendo-se, assim, a passagem do capital produtivo para o capital financeiro (OLIVEIRA, 2020).

Concomitantemente, nos anos 1990, consolidou-se a dinâmica de dependência entre o capital financeiro e o espaço. A produção do espaço torna-se necessária para a acumulação do capital financeiro (OLIVEIRA, 2020).

Em termos de políticas públicas de planejamento urbano a nível nacional, houve e ainda há um descompasso entre a legislação e a sua efetividade prática. Seguindo a lógica dos preceitos neoliberais — difundidos nas últimas duas décadas do século XX no Brasil — de mínima regulação, a elaboração de planos diretores e de leis de uso e ocupação do solo ficaram sob responsabilidade dos municípios (OLIVEIRA, 2020).

Essa dinâmica apresentou diversos empecilhos, como a sobreposição de diretrizes, partidas das diferentes esferas (municipal, estadual e federal), e os diferentes prazos processuais para a criação de legislação urbana entre elas (OLIVEIRA, 2020).

Os artigos incluídos na Constituição Federal de 1988 que tratavam sobre o cumprimento da função social da propriedade e a segurança de posse apenas vieram a ser aplicados em 2001, através da criação da lei federal conhecida como Estatuto da Cidade (OLIVEIRA, 2020).

Nesse mesmo período, no município de São Paulo, houve o agravamento do desemprego, em um momento em que as áreas centrais perdião em, enquanto as áreas periféricas adensavam. No início do ano 2000, 11% da população da cidade de São Paulo vivia em favelas (CANUTTI, 2020).

O mercado de trabalho instável e a redução dos empréstimos disponíveis fizeram com que a aquisição de um novo imóvel na cidade fosse difícil mesmo até para alguns setores da classe média. São Paulo registrou, nos anos 1990, a menor taxa histórica de crescimento de domicílios, de 17,5% (SANTOS, 2020).

A produção imobiliária vertical, nesses anos, foi concentrada nas áreas de expansão urbana tradicionais (os miolos de bairros como Pompeia, Jardins, Vila Mariana, Ipiranga, Mooca, Vila Medeiros e Freguesia do Ó), mas também nas franjas dessa área, como Parque Mandaqui, Jardim Anália Franco, Itaquera, Vila Curuçá, Chácara Klabin e Jardim da Saúde (SANTOS, 2020).

Verifica-se, dessa forma, na capital, um preenchimento das áreas mais verticalizadas, paralelo à sua expansão (SANTOS, 2020). Configura-se um novo centro, no vetor Sudoeste, fortalecido, nesse primeiro momento, pelo setor de serviços. Esse novo centro constituía-se por um eixo empresarial metropolitano, ao longo das Avenidas Brigadeiro Faria Lima, Águas Espraiadas, e Engenheiro Luís Carlos Berrini (OLIVEIRA, 2020).

Essa centralidade foi progressivamente robustecida, sendo colocada como prioridade nas obras de infraestrutura urbana do município, principalmente viária (SANTOS, 2020). A região, composta majoritariamente por escritórios e hotéis, foi intensamente adensada através dos altos níveis de verticalização (OLIVEIRA, 2020).

Quando se olha para o outro lado da cidade, a Zona Leste de São Paulo, destacam-se, na produção imobiliária formal desse período, os bairros da Mooca e do Tatuapé. Sua curta distância em relação ao centro e sua tradição de oferta de infraestrutura foram fatores fortemente explorados na publicidade da produção imobiliária (CANUTTI, 2020).

A Mooca e o Tatuapé eram bairros que ofere-

ciam a seus moradores a proximidade à Avenida Celso Garcia, à Avenida Salim Farah Maluf e à Radial Leste, as quais realizavam a conexão com o centro histórico e a Zona Leste. Além disso, esses bairros apresentavam boa rede de transporte público, regada por linhas de metrô, de trem e de ônibus (CANUTTI, 2020).

Ainda assim, destaca-se que a subprefeitura da Mooca, entre 1991 e 2001, segundo dados dos censos demográficos do IBGE, apresentou taxas negativas de crescimento demográfico, o que sugere que o aumento da produção imobiliária na região não trouxe o seu adensamento populacional.

Enquanto isso, no restante da Zona Leste, o padrão precário e popular (padrão periférico de crescimento) era predominante. A construção dos diversos conjuntos habitacionais tinha acrescentado à sua realidade ainda mais desafios, os quais não foram enfrentados (CANUTTI, 2020).

Enquanto a população de classes mais altas deslocou-se do centro histórico para áreas mais afastadas, num contexto de aumento da violência no município, uma nova modalidade de produto imobiliário tomou força: os enclaves fortificados (CANUTTI, 2020).

Os condomínios murados foram acompanhados do aparecimento de serviços também segregados do tecido urbano, como os shopping centers e os hipermercados, levando ao fortalecimento do deslocamento por automóvel e a consequente demanda, por parte da classe de média e de alta renda, pelo redirecionamento dos investimentos públicos em melhoria de vias (CANUTTI, 2020).

Assim, o poder público passou a direcionar investimentos em infraestrutura para as regiões periféricas da cidade. Todavia, as obras públicas implementadas nas regiões mais pobres do município apresentavam qualidade inferior, em relação às áreas mais nobres. O padrão tecnológico não era aplicado de forma homogênea na cidade (CANUTTI, 2020).

O aumento do preço da terra nas periferias, causado pela chegada de maior infraestrutura, não foi responsável, entretanto, por frear a ocupação cada vez maior das porções de território disponíveis pela implantação de loteamentos populares (CANUTTI, 2020).

Ainda que a economia estivesse estagnada e que o desemprego tivesse aumentado, é válido ressaltar que, mesmo entre as classes mais pobres da população paulistana, prevalecia, nos anos 1990, o modelo de moradia da casa própria, em detrimento ao aluguel (CANUTTI, 2020).

Nesse contexto de complexificação de disputas urbanas, de infraestrutura precária, de ocupação “desordenada” e desigual, e de expansão desenfreada da mancha urbana, iniciou-se, em 2002, a elaboração do Plano Diretor Estratégico (PDE) da cidade de São Paulo (CANUTTI, 2020).

A aplicação dos novos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, que visavam à intervenção nos mecanismos de exclusão social, era condicionada ao plano diretor. Esse condicionamento gerou controvérsias, posto que os planos diretores, historicamente, apresentavam grande afastamento entre a ideologia proposta e a sua aplicação (CANUTTI, 2020).

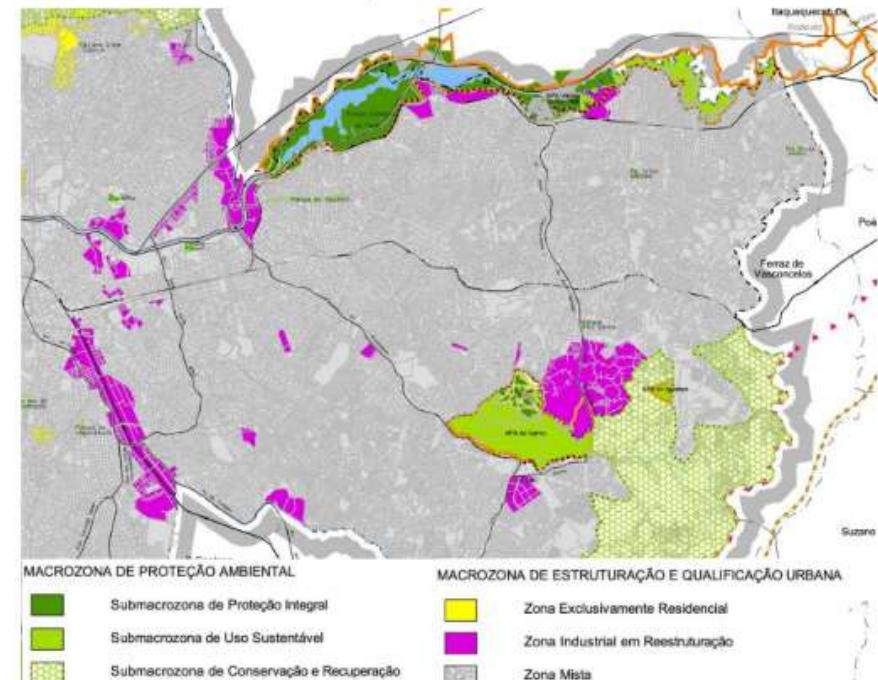
Imersos nos ideais neoliberais, os quais colocavam a cidade como mercadoria, os planos diretores acabavam por demonstrar um compromisso maior com a causa puramente econômica do que com a causa social (CANUTTI, 2020).

Entretanto, o processo de desenvolvimento do PDE de São Paulo do início do século XXI contou com a participação popular, através da realização de diversas reuniões com os cidadãos, contando com entidades de classe e com proprietários de terra, no intuito de expandir o acesso à informação (CANUTTI, 2020).

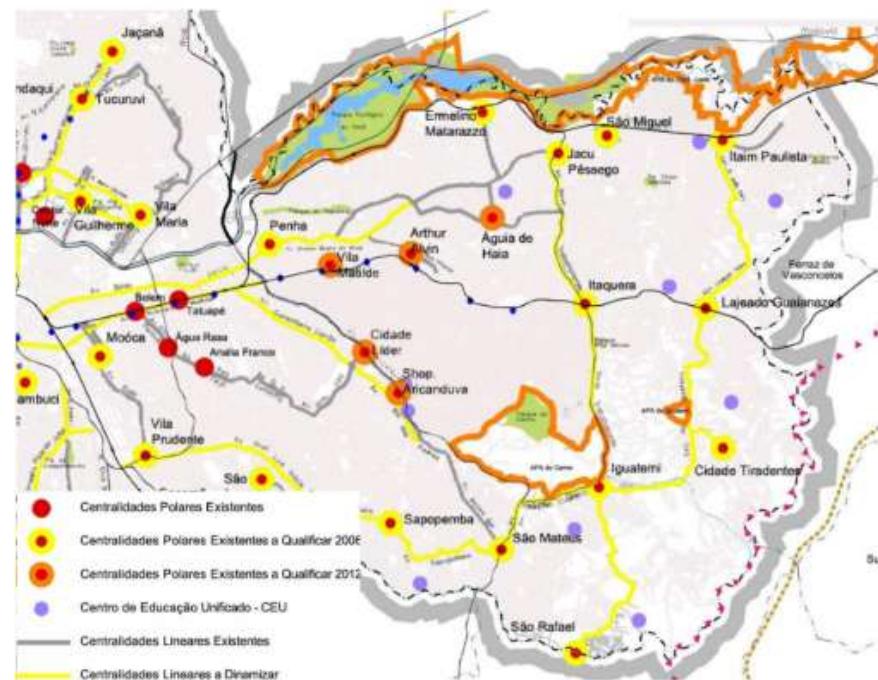
Durante a elaboração, duas frentes de reivindicações discordantes emergiram. De um lado, estava o enfrentamento das principais questões socioespaciais quanto a moradia, mobilidade, empregabilidade e preservação ambiental. De outro, o setor privado pressionava pela sua aproximação com o poder público e pelo aumento da sua participação na produção do espaço, através das parcerias público-privadas (PPP) e da flexibilização da legislação (CANUTTI, 2020).

Ao final desse processo, concluiu-se que os principais norteadores do PDE seriam a justiça social, a redução das desigualdades sociais e regionais, e a racionalização da infraestrutura urbana instalada, principalmente do sistema viário, para que fossem

Zonas de Uso, PDE
2002. Reprodução
de CANUTTI, 2020



Rede estrutural de eixos e polos de centralidade, PDE 2002. Reprodução de CANUTTI, 2020.



evitados casos de sobrecarga ou ociosidade (CANUTTI, 2020).

Além disso, buscou-se responder à falta de habitação para a população de baixa renda, além da fomentação de empregos nas regiões periféricas (destaca-se o plano do Parque Tecnológico em Itaquera). Paralelamente, o Plano propunha a reurbanização e a requalificação de vias estruturais, e a consolidação do sistema de centros de bairro, dinamizando e incentivando a economia local (CANUTTI, 2020).

O PDE categorizou os centros comerciais existentes em toda a extensão da cidade em polares ou lineares, “existentes” ou “existentes a qualificar”. Na área de estudo do trabalho, foram identificados os centros polares existentes do Tatuapé e do Anália Franco e os centros lineares da Avenida Regente Feijó, da Radial Leste e da Avenida Celso Garcia.

Além disso, o Plano Diretor criou quatro níveis de zoneamento, começando pelas Macrozonas de “Estruturação e Qualificação” e de “Proteção ambiental”; passando pelas Macroáreas; as Zonas de uso; e, por fim, as Zonas de uso Especiais de Interesse Social (ZEIS).

No território em estudo, na região do Tatuapé — com exceção da área do Parque Piqueri, enquadrada como parte da Submacrozona de Uso Sustentável; e da área da favela do Pau Queimado, classificada como ZEIS-01 (favelas e loteamentos precários) —, toda a área foi classificada como Zona Mista.

Outro ponto a ser destacado sobre o PDE de 2002 é a definição de Áreas de Intervenção Urbana (AIU) ao longo de eixos de transporte coletivo, e a proposta da aplicação da outorga onerosa do potencial construtivo adicional, considerando o coeficiente de aproveitamento (CA) máximo igual a quatro, para a ampliação de fundos que oferecessem recursos para a qualificação dessas áreas.

Direcionando o olhar para o bairro do Tatuapé, observa-se no período em questão a consolidação da produção de empreendimentos imobiliários de alto padrão que vinha crescendo desde os anos 1980. A disponibilidade de terrenos grandes, principalmente na região do Alto Tatuapé, foi responsável por fomentar a verticalização também do restante do bairro (ENDRIGUE, 2008).

DRIGUE, 2008).

Conforme o número de empreendimentos residenciais de alto padrão crescia na região, crescia o preço da terra, fator estimulante da verticalização, na busca pelo melhor aproveitamento do terreno do empreendimento, através da captação de uma renda maior, multiplicando-se virtualmente o solo (ENDRIGUE, 2008).

A região da Vila Gomes Cardim, no Médio Tatuapé, a qual havia sido valorizada pela verticalização no Alto Tatuapé, que apresentava malha ortogonal e topografia predominantemente plana, foi alvo de maior exploração nos anos 1990 do que no período anterior, com a implantação de empreendimentos de alto e médio-alto padrão (ABARCA, 2017).

Não se desvinculando do processo que acontecia, paralelamente, em vários bairros menos centrais e até mesmo nos mais periféricos da Zona Leste, o Tatuapé passou por um processo de expansão do setor terciário. Nos anos 1990, o comércio de caráter mais popular já existente no bairro, concentrado no entorno da Praça Sílvio Romero, veio a ser acompanhado pela chegada de um comércio voltado à alta renda (ENDRIGUE, 2008).

Dentre os principais empreendimentos comerciais inaugurados na região nesse período, estão: em 1996, o supermercado Carrefour, no Alto Tatuapé; em 1977; o Sílvio Romero Shopping e o Shopping Metrô Tatuapé, integrado à estação de metrô; além do que seria, em 1999, o shopping frequentado pela população de maior poder aquisitivo, o Shopping Jardim Anália Franco, integrado ao Carrefour — onde se instalaram, pela primeira vez em um bairro da Zona Leste, marcas de luxo (ENDRIGUE, 2008).

Ademais, nos primeiros anos da década de 2000, foram inaugurados o hotel Blue Tree Caesar Tower, próximo ao Shopping Anália Franco; e o Meliá Confort Tatuapé, próximo à Praça Sílvio Romero — evidenciando o boom imobiliário vertical de serviços do bairro, na época (ENDRIGUE, 2008).

Da mesma forma que com o período estudado anteriormente, foi possível, com base nos dados compilados pela Embraesp e nos levantamentos realizados internamente, aprofundar essa análise da atividade imobiliária no Tatuapé durante o período de 1994 a 2002, gerando gráficos, tabelas, e mapas.¹

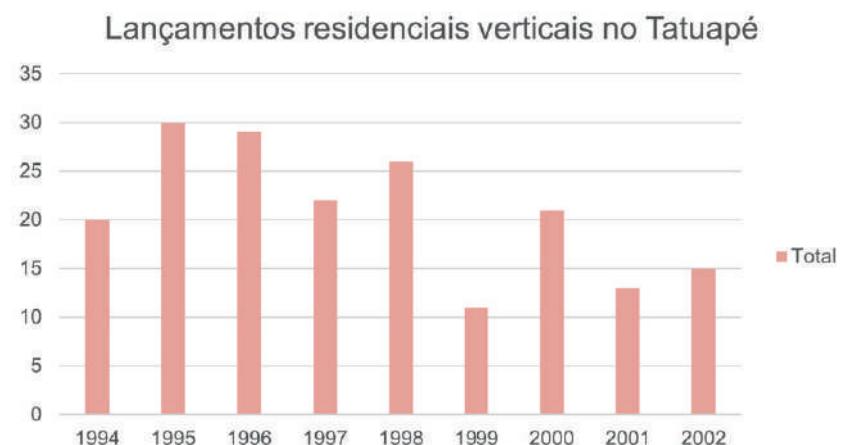
Durante esse período, foram registrados 187 lançamentos de empreendimentos imobiliários residenciais verticais. Em comparação ao período de 1985 a 1993, houve, espacialmente, uma expansão da ocupação vertical no sentido do Baixo Tatuapé, ainda que os lançamentos se concentrem principalmente no Alto Tatuapé e no Médio Tatuapé. Em sua maioria, bem como no período anterior, os lançamentos ocorreram na Z03, caracterizada por uma densidade média, embora tenha sido observada produção bastante significativa na Z02, que possui uma densidade mais baixa.

¹ Todos os mapas para o período apresentaram como fundo o mapa do Zoneamento de 1972, que se trata da lei de zoneamento vigente na época. Para saber mais sobre o zoneamento de 1972, na região do Tatuapé, ver subcapítulo sobre o período de 1985 a 1993.

Mapa 12 - Lançamentos no Tatuapé entre 1994 e 2002.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



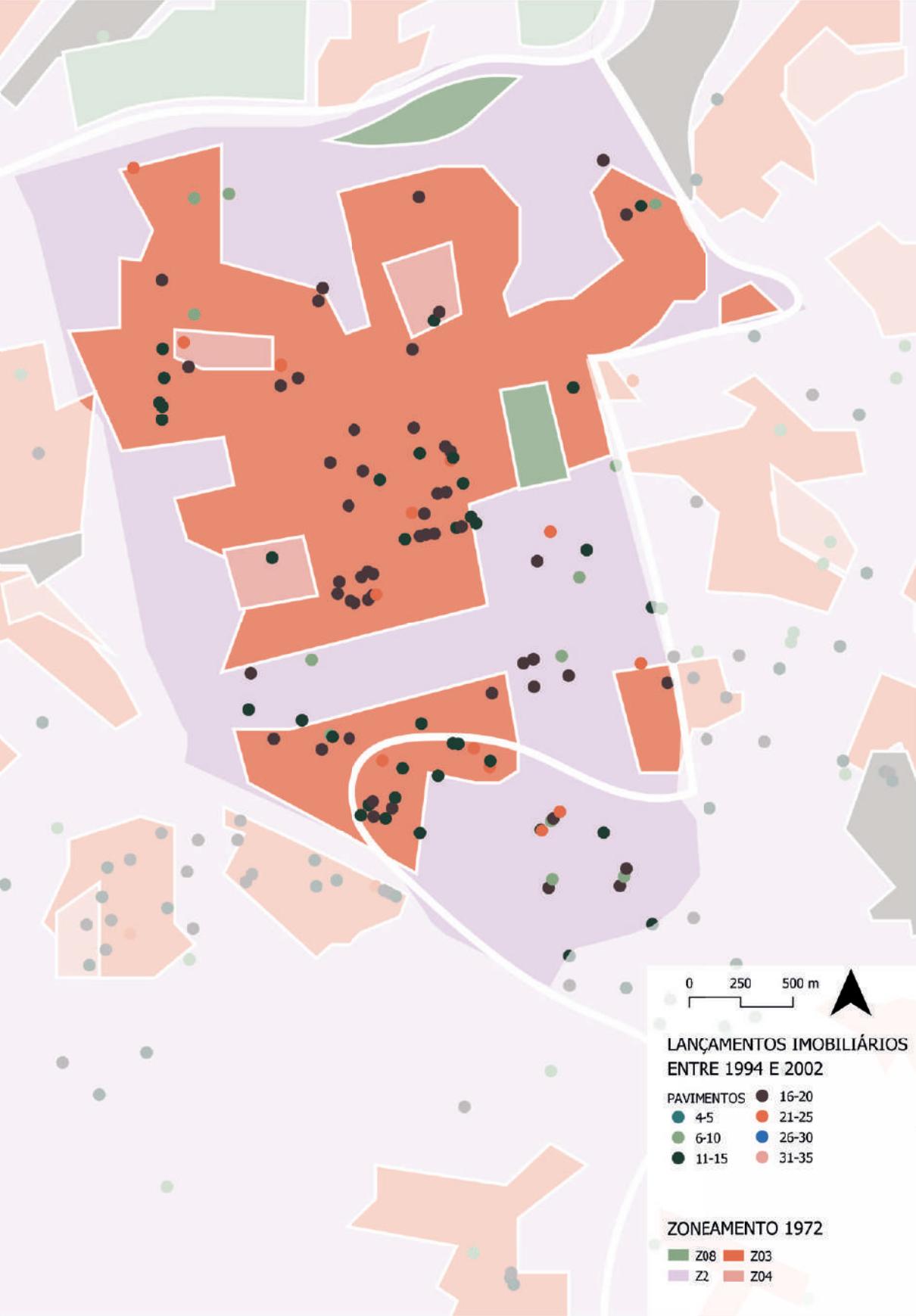
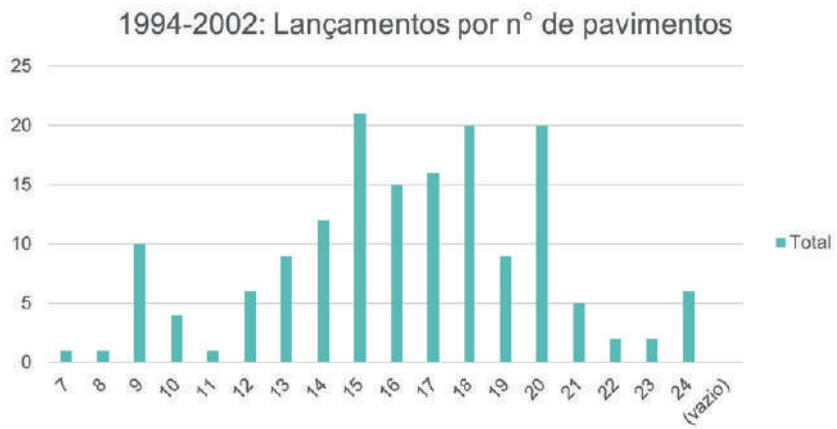
Gráfico 20 - Lançamentos no Tatuapé entre 1994 e 2002.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



Dentre os 187 lançamentos, foram levantadas informações sobre o número de pavimentos em 160 deles. Desses, a maioria estava na faixa de 15 a 20 pavimentos (Gráfico 21), totalizando 101 edifícios, distribuídos por todo o bairro. Os edifícios mais altos, com 21 a 24 pavimentos, foram construídos em número bem menor pela extensão do Tatuapé. Quanto a eles, é importante notar que não se situaram na Z04, que seria a zona de maior densidade na região (Mapa 13), mas, no caso de alguns deles, encontravam-se na Z02, que teoricamente deveria ter uma densidade mais baixa.

Mapa 13 - Lançamentos no Tatupé entre 1994 e 2002, por número de pavimentos.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

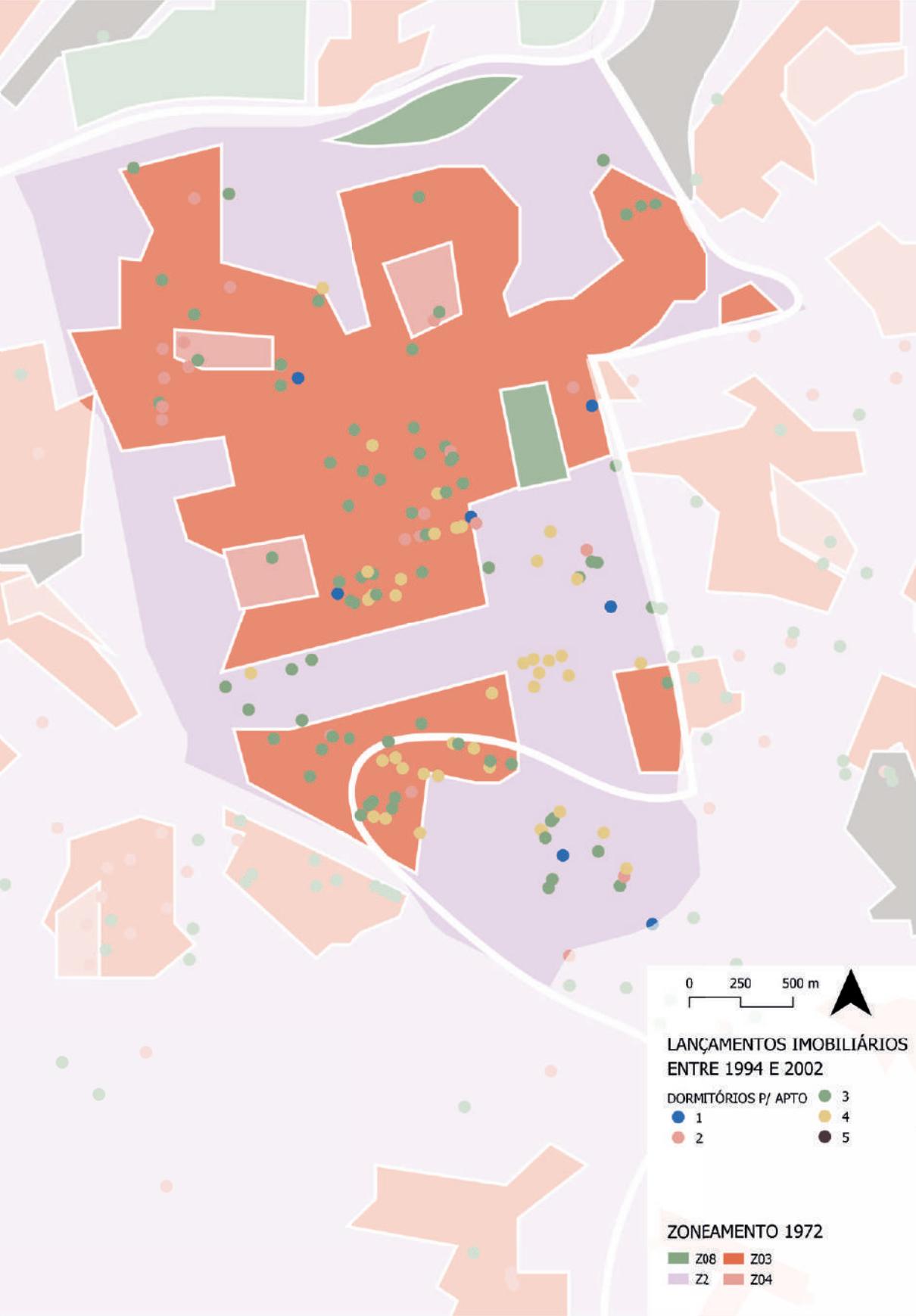
Gráfico 21 - Lançamentos no Tatuapé entre 1994 e 2002, por número de pavimentos. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



No que diz respeito ao número de dormitórios, a predominância foi de unidades com 3 dormitórios, presentes em 94 dos 185 lançamentos para os quais foram obtidas informações (Gráfico 22). A tipologia de 4 dormitórios foi a segunda mais comum, presente em 47 lançamentos. Espacialmente, esses dois tipos de lançamentos, de 3 e de 4 dormitórios, eram encontrados em toda a extensão do bairro. Já os 35 empreendimentos em que a tipologia predominante era de 2 dormitórios e os 9 lançamentos de 1 dormitório estavam concentrados no Médio Tatuapé, como observado no Mapa 14. Não houve produção de unidades com 5 ou mais dormitórios durante o período.

Mapa 14 - Lançamentos no Tatuapé entre 1994 e 2002, por número de dormitórios.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 22 - Lançamentos no Tatuapé entre 1994 e 2002, por número de dormitórios. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

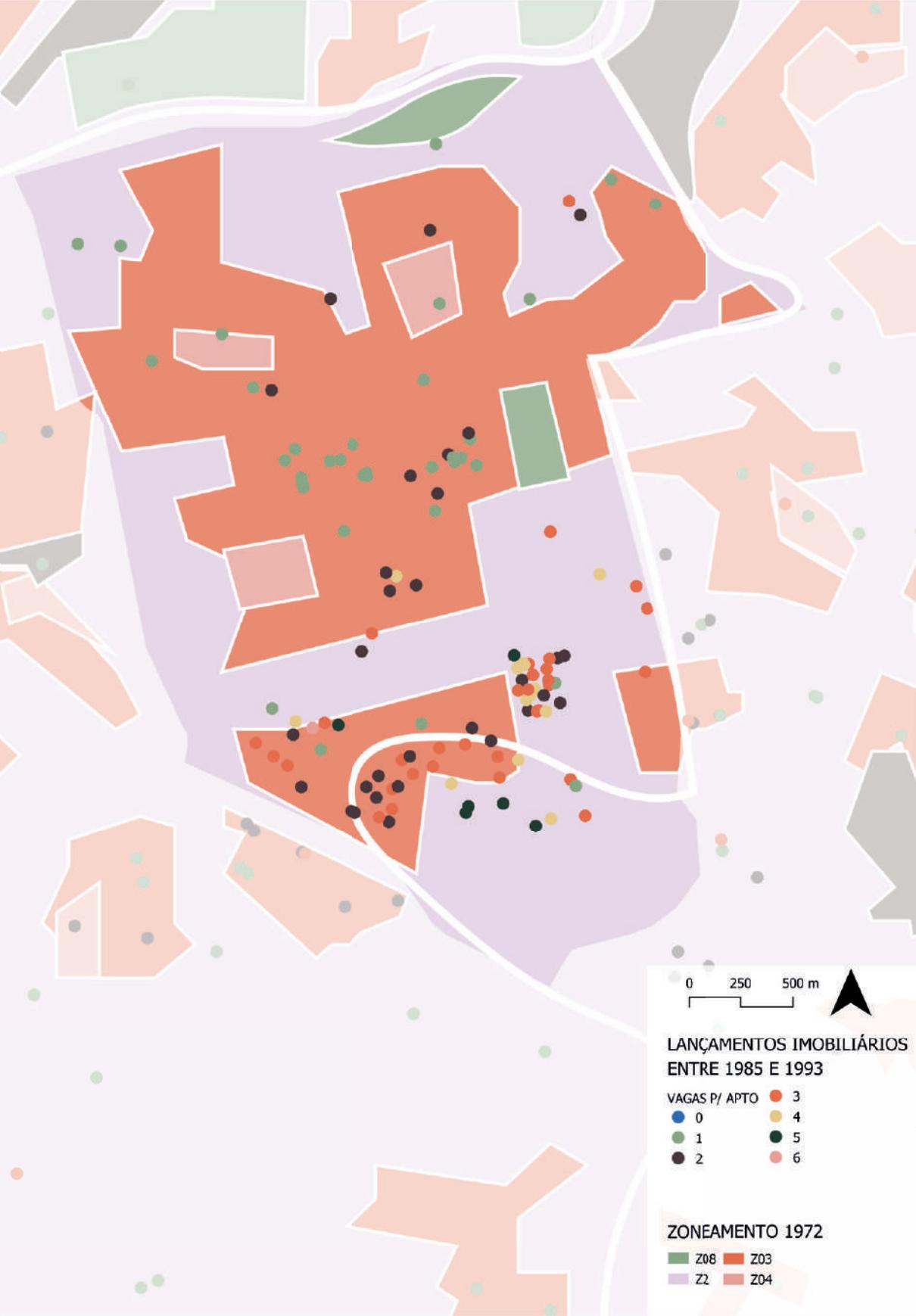
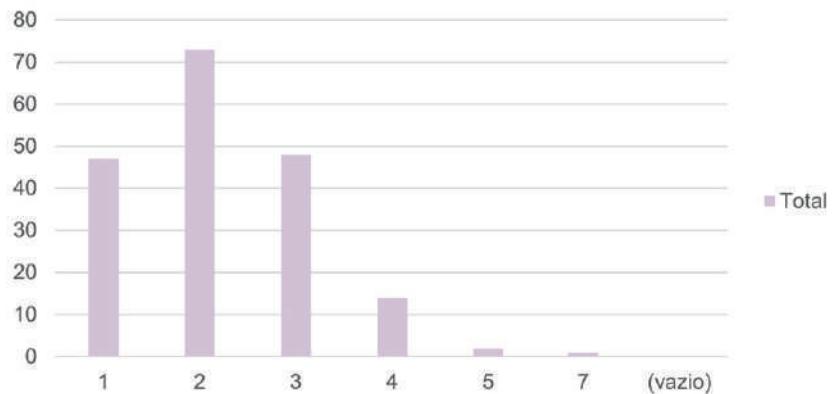


Ao analisar o número de vagas de estacionamento disponíveis por unidade residencial, constata-se que a maioria dos empreendimentos oferecia 2 vagas por unidade, totalizando 73 lançamentos (Gráfico 23). O Mapa 15 mostra que essa característica predominou na maioria dos edifícios lançados no Médio Tatuapé, porém também apareceu pontualmente no restante do bairro. Em segundo e terceiro lugares, encontram-se as unidades com 3 e 1 vagas, presentes em 48 e 47 lançamentos, respectivamente. As unidades com 3 vagas estavam distribuídas pelo Alto e Médio Tatuapé; já a oferta de 1 vaga era predominante no Baixo Tatuapé. Além disso, totalizaram-se 17 empreendimentos produzidos com 4, 5 ou 7 vagas por unidade. Desses, todos estavam localizados no Alto Tatuapé.

Mapa 15 - Lançamentos no Tatuapé entre 1994 e 2002, por número de vagas. Elaboração própria. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 23 - Lançamentos no Tatuapé entre 1994 e 2002, por número de vagas. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

1994-2002: Lançamentos por nº de vagas de estacionamento



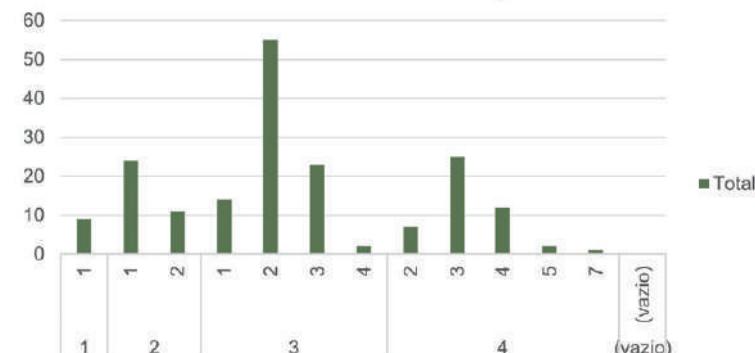
Analizando simultaneamente o número de dormitórios e o número de vagas por unidade (Gráfico 24), obtém-se uma compreensão mais precisa das tipologias produzidas. Nesse contexto, a configuração mais comum foi a de unidades com 3 dormitórios e 2 vagas, presentes em 55 lançamentos. Em seguida, destacam-se as tipologias de 4 dormitórios e 3 vagas, com 25 lançamentos; a de 2 dormitórios e 1 vaga, com 24 lançamentos; e a de 3 dormitórios e 3 vagas, com 23 lançamentos.

Referente às incorporadas responsáveis pelos lançamentos promovidos entre 1994 e 2002, elas foram identificadas para 178 deles. A empresa Hernandez Constr. e Incorporadora Ltda. foi a que mais realizou lançamentos no bairro, com um total de 13. Em seguida, as incorporadoras A. Abreu Comercial e Construtora Ltda. e Porte Construtora Ltda. empataram, cada uma com 11 lançamentos.

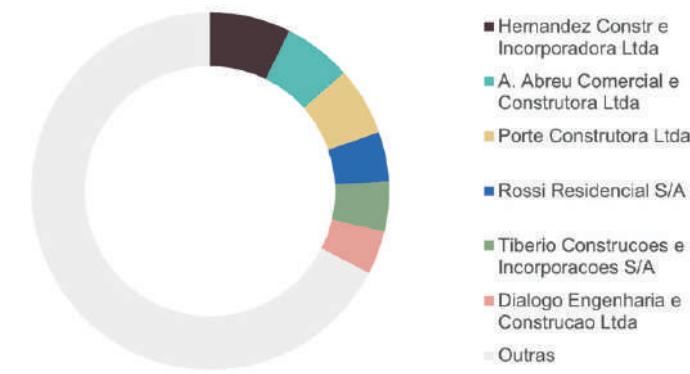
Com base nas informações trazidas pelos gráficos, buscou-se definir o que seria o tipo de empreendimento mais comum no período, chegando ao padrão exemplificado pelo empreendimento Philadelphia Gardens, realizado pela incorporadora Rossi Residencial S/A.

Gráfico 24 - Lançamentos no Tatuapé entre 1994 e 2002, por número de dormitórios e vagas;
Gráfico 25 - Participação das incorporadoras na realização dos lançamentos.
Tabela - Edifício Philadelphia Gardens.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

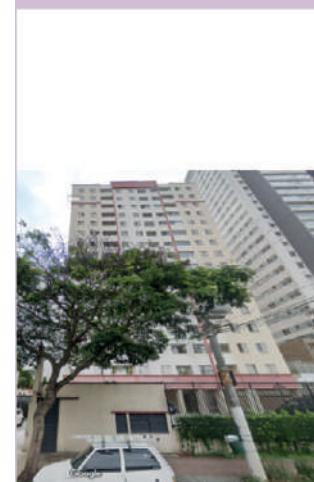
1994-2002: Lançamentos por nº de dormitórios e de vagas



Lançamentos por incorporadora: 1994 a 2002



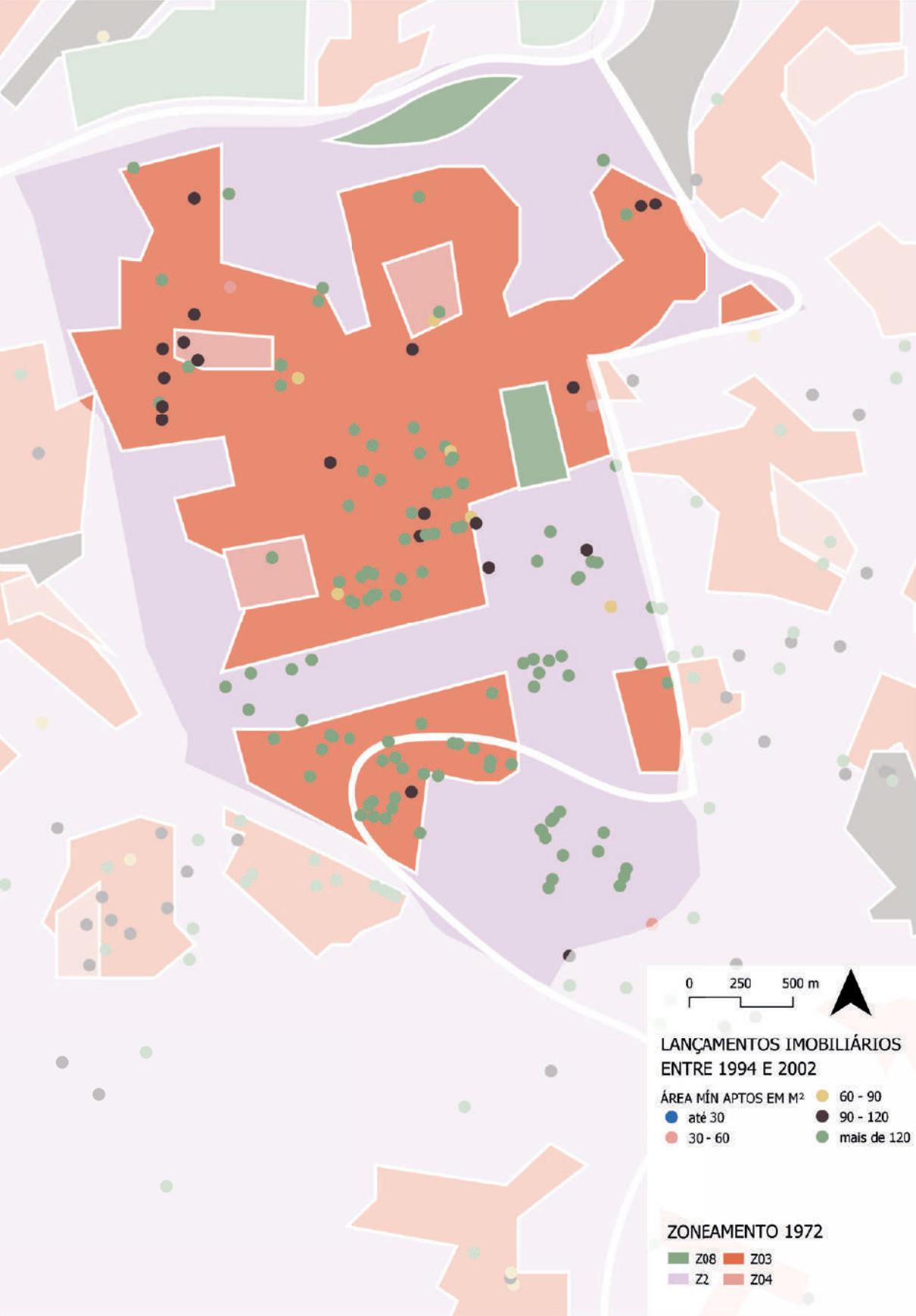
PHILADELPHIA GARDENS



ENDEREÇO	Rua Tuiuti, 770
INCORPORADORA	Rossi Residencial S/A
AGENTE	Bank Boston
ÁREA DO TERRENO	961m ²
NÚMERO DE PAVIMENTOS	15
NÚMERO DE VAGAS POR UNIDADE	1
NÚMERO DE UNIDADES	60
UNIDADES POR ANDAR	6
NÚMERO DE DORMITÓRIOS	2
TAMANHO MÉDIO DA UNIDADE	96.97m ²
ANO DE LANÇAMENTO	1998
ANO DE ENTREGA	1999
ZONEAMENTO	Z03

Também foram analisadas as áreas mínimas dos apartamentos (Mapa 16), destacando-se a predominância robusta de unidades com mais de 120 metros quadrados, distribuídas por toda a região. Os apartamentos com áreas entre 90 e 120 metros quadrados concentraram-se principalmente no Baixo e no Médio Tatuapé. Também foi identificada, em uma escala muito menor, a produção de apartamentos com áreas menores, variando de 30 a 90 metros quadrados, igualmente no Baixo e no Médio Tatuapé.

Mapa 16 - Lançamentos no Tatuapé entre 1994 e 2002, por área mínima.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



Como último dado, analisando as áreas dos terrenos dos empreendimentos (Mapa 17), observa-se que a maioria dos lançamentos ocorreu em terrenos com uma extensão de 1.000 a 2.000 metros quadrados, distribuídos por todo o bairro. Em seguida, os terrenos entre 2.000 e 4.000 metros quadrados, sem forte concentração espacial. Enfim, também foram identificados, em menor quantidade, terrenos de até 1.000 metros quadrados, ao longo do Tatuapé como um todo.

Entre os anos de 1994 e 2002, a frente de expansão que tinha sido aberta nos anos 1980 foi consolidada no Alto Tatuapé. O período apresentou, por ano, o maior número de lançamentos de empreendimentos verticais residenciais na região, chegando a 30 lançamentos em 1995.

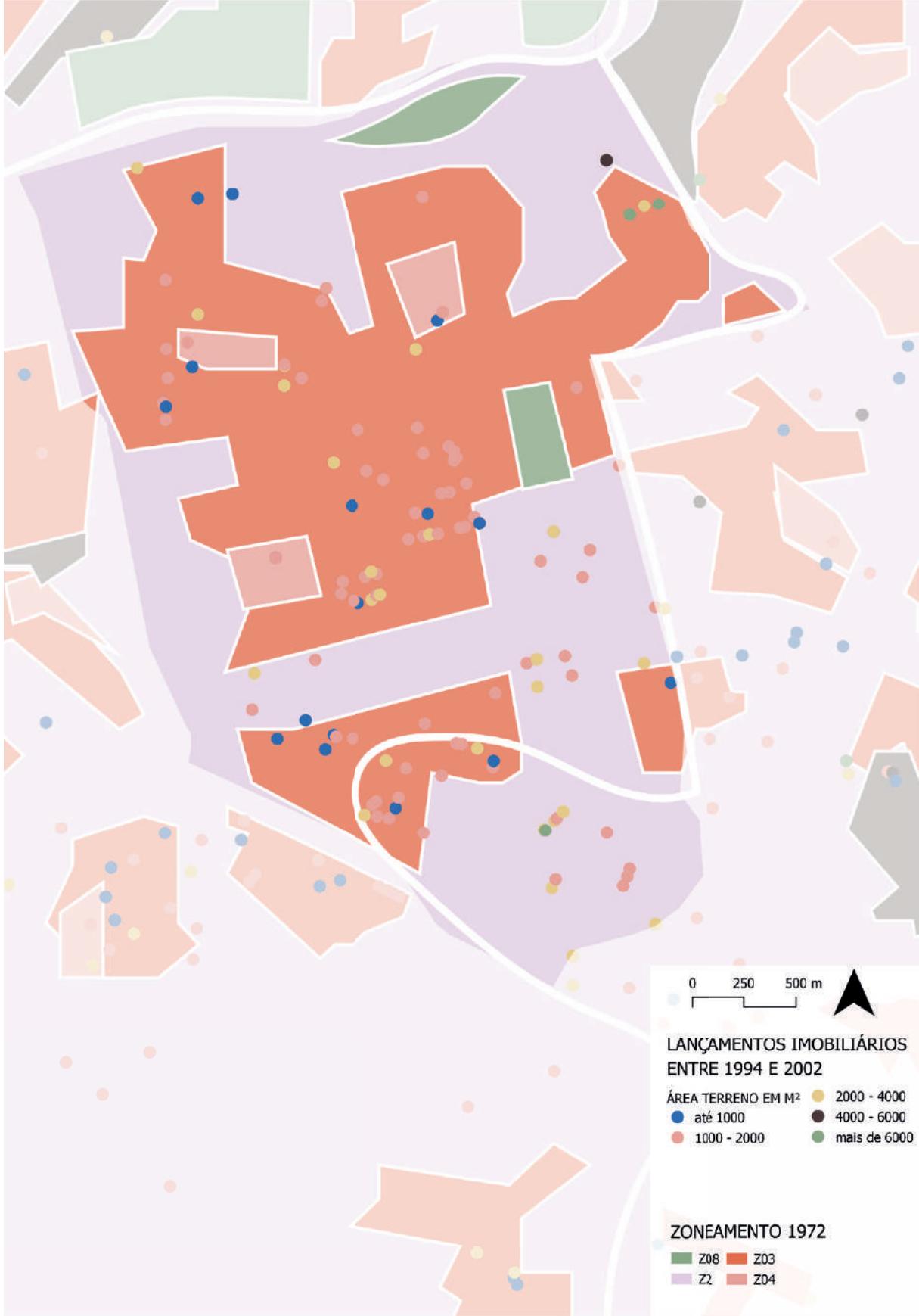
O alto padrão, conformado por apartamentos de 3 e 4 dormitórios com área acima dos 120 metros quadrados e oferta de 2 a 4 vagas de garagem, foi altamente produzido no período, principalmente, na região do Alto Tatuapé.

Tipologia muito parecida, com predominância de 2 vagas por unidade, foi produzida em uma região específica no Médio Tatuapé, contida entre as estações de metrô Carrão e Tatuapé. A região configurou-se, então, como um segundo polo da verticalização no bairro, graças à disponibilidade de terrenos esvaziados com a saída das indústrias.

Este foi mais um período em que o Tatuapé teve a produção imobiliária privilegiada, em relação ao restante da cidade, que apresentou baixa no número de domicílios novos - o que aprofundou o caráter diferenciado do bairro.

Esse caráter de destaque do Tatuapé foi ilustrado na capa da Revista Veja São Paulo, de novembro de 1999, onde se lia: "Jardins da Zona Leste - Apartamentos de luxo, lojas de carros importados e um novo shopping fazem do Jardim Anália Franco o bairro de maior status da região".

Mapa 17 - Lançamentos no Tatuapé entre 1994 e 2002, por área do terreno.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



3

8
0
0
2
-
3
0
0
2
3

Entre 2003 e 2005, no governo Luís Inácio Lula da Silva — que pretendia levar o Brasil ao crescimento, através do equilíbrio fiscal das contas públicas (OLIVEIRA, 2020) —, a política econômica apresentou pouca mudança, mantendo seu caráter conservador, posto o cenário externo instável. A economia nacional, portanto, continuou estagnada (MIOTO, 2022).

Contudo, a partir do momento em que o contexto internacional passou a se encaminhar para sua reerguida, por volta de 2004, a postura da política brasileira direcionou-se para uma dinâmica menos ortodoxa na economia. Assim, o incentivo ao crescimento potencial passou a ser priorizado, criando-se estímulos fiscais e monetários, que faziam parte dessa nova agenda mais flexibilizada (MIOTO, 2022).

O principal objetivo dessas ações foi fomentar a ampliação do mercado interno brasileiro, o que influenciou intensamente a demanda. A tática lançada para se obter esse crescimento foi considerada inédita, sendo caracterizada pela ampliação do consumo aliada à redução da desigualdade (MIOTO, 2022).

Para dinamizar a economia nacional, buscou-se integrar as camadas de renda mais baixa, o que foi realizado por meio da criação de políticas ativas de emprego, renda e crédito. Nesses anos, o país conseguiu diminuir as taxas de desemprego e melhorar o rendimento da população, mitigando as desigualdades — criando-se a “classe C” (OLIVEIRA, 2020).

Segundo os dados da Pnad para 2003-2008, o país obteve a diminuição da taxa de desocupação, a redução da informalidade e também a baixa do índice

de Gini (MIOTO, 2022).

Nesse período, o setor da construção civil foi responsável pela maior criação de novos empregos formais, crescendo em média 12,8% ao ano, enquanto o mercado de trabalho geral cresceu 5,9% anualmente, de acordo com a Rais (MIOTO, 2022). O PIB cresceu 4,8% anualmente entre 2003 e 2008.

Paralelamente, os investimentos a nível nacional aumentaram, com a Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) crescendo 9,7% ao ano. Nas circunstâncias universais de aceleração da economia, o maior número de investimentos deu-se, em um primeiro momento, no setor de infraestrutura e de indústrias exportadoras e, em um segundo momento, em outras indústrias e no setor imobiliário (MIOTO, 2022).

O setor imobiliário foi incentivado devido ao aumento da demanda, à diminuição das taxas de juros, à expansão do crédito e às mudanças legislativas (MIOTO, 2022) – como no caso da Alienação Fiduciária implantada em 2004, que garantiu maior segurança aos investidores ao definir a passagem da propriedade de um imóvel apenas ao fim da quitação da dívida, tendo o comprador, antes disso, direito apenas à sua posse (OLIVEIRA, 2020).

O principal fator para a criação desse contexto foi o crescimento dos recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), através dos bancos privados. Entretanto, o governo agiu progressivamente na ampliação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) (OLIVEIRA, 2020). O Programa de Aceleração do Crescimento de 2007, aumentou os investimentos voltados à infraestrutura urbana, o que foi essencial para a expansão do mercado imobiliário (MIOTO, 2022).

Um marco desse momento foi a abertura de capitais na bolsa de valores por parte das empresas do setor imobiliário, que foram fortemente reestruturadas. As incorporadoras foram capitalizadas de forma completamente nova, possibilitando que aumentassem sua escala de produção, em número e em território (MIOTO, 2022).

A produção imobiliária concentrou seu crescimento no segmento econômico, de crédito privado, que atendia à demanda criada pelas classes de menor

renda da população. A capitalização das empresas do setor imobiliário permitiu, também, a compra de terrenos em muito maior número, o que levou o preço dos terrenos a aumentar em todo o território, além da expansão do território de atuação das incorporadoras para novas regiões, mais pobres, onde se propiciou a especulação imobiliária (MIOTO, 2022).

Nesse momento, novos agentes foram acrescentados à dinâmica da produção imobiliária no Brasil. Através da abertura de capitais, as empresas passaram a ter seu desempenho analisado por gestores de fundos, corretoras e consultorias – a medição sendo realizada pela lógica da “valorização dos ativos sobre expectativas de maior valorização futura (financeira e operacional)” (MIOTO, 2022).

O período em questão foi marcado pelas fusões, aquisições e parcerias entre as incorporadoras, formando grandes grupos imobiliários e acirrando a centralização do capital e a lógica financeira na administração dos empreendimentos imobiliários (RUFINO; BORGES; NAKAMA, 2023).

O setor imobiliário e o da construção civil desempenharam função central no desenvolvimento da economia nacional. O setor foi favorecido por um movimento pró-cíclico, conformado pelos estímulos econômicos por parte do governo federal e pelos investimentos dos capitais privados (MIOTO, 2022).

A crise de 2008 – com epicentro nos Estados Unidos e efeito global – trouxe uma desaceleração momentânea (OLIVEIRA, 2020). O contexto de crise externa causou a queda na demanda internacional e no preço das commodities, o que gerou desvalorização cambial, redução das exportações nacionais e, consequentemente, um certo esfriamento do consumo interno (MIOTO, 2022).

Quanto ao município de São Paulo, até 2006, houve um relativo encolhimento da produção imobiliária, em resposta ainda às ações conservadoras dos primeiros anos do governo Lula. Foi a partir de 2007 que as medidas de incentivo ao setor passaram a se manifestar, a partir do aumento dos números de lançamentos verticais na cidade (SANTOS, 2020).

Seguindo o movimento de fusões, entre 2000 e 2006, as 23 maiores incorporadoras atuantes da

Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) foram responsáveis pela realização de 25% dos empreendimentos e por 37% da produção de unidades (OLIVEIRA, 2020).

Já a segunda metade dos anos 2000 foi caracterizada pela expansão do mercado imobiliário formal em direção às periferias da cidade, em conformidade com o aumento da demanda pelas camadas da população de menor renda (OLIVEIRA, 2020).

Ainda assim, manteve-se, na Zona Leste, a predominância dos lançamentos residenciais nos bairros com melhor oferta de infraestrutura: Mooca, Tatuapé, Vila Prudente, Água Rasa, Carrão e Penha; e, no extremo Leste, a concentração (menos expressiva) sendo nos bairros de São Miguel, Ermelino Matarazzo e Itaquera (CANUTTI, 2020).

Em termos de planejamento urbano no município, o período entre 2003 e 2008 contou com a elaboração, de grande relevância, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), complementar ao PDE de 2002, primeira mudança significativa no zoneamento da cidade desde a criação do Zoneamento de 1972.

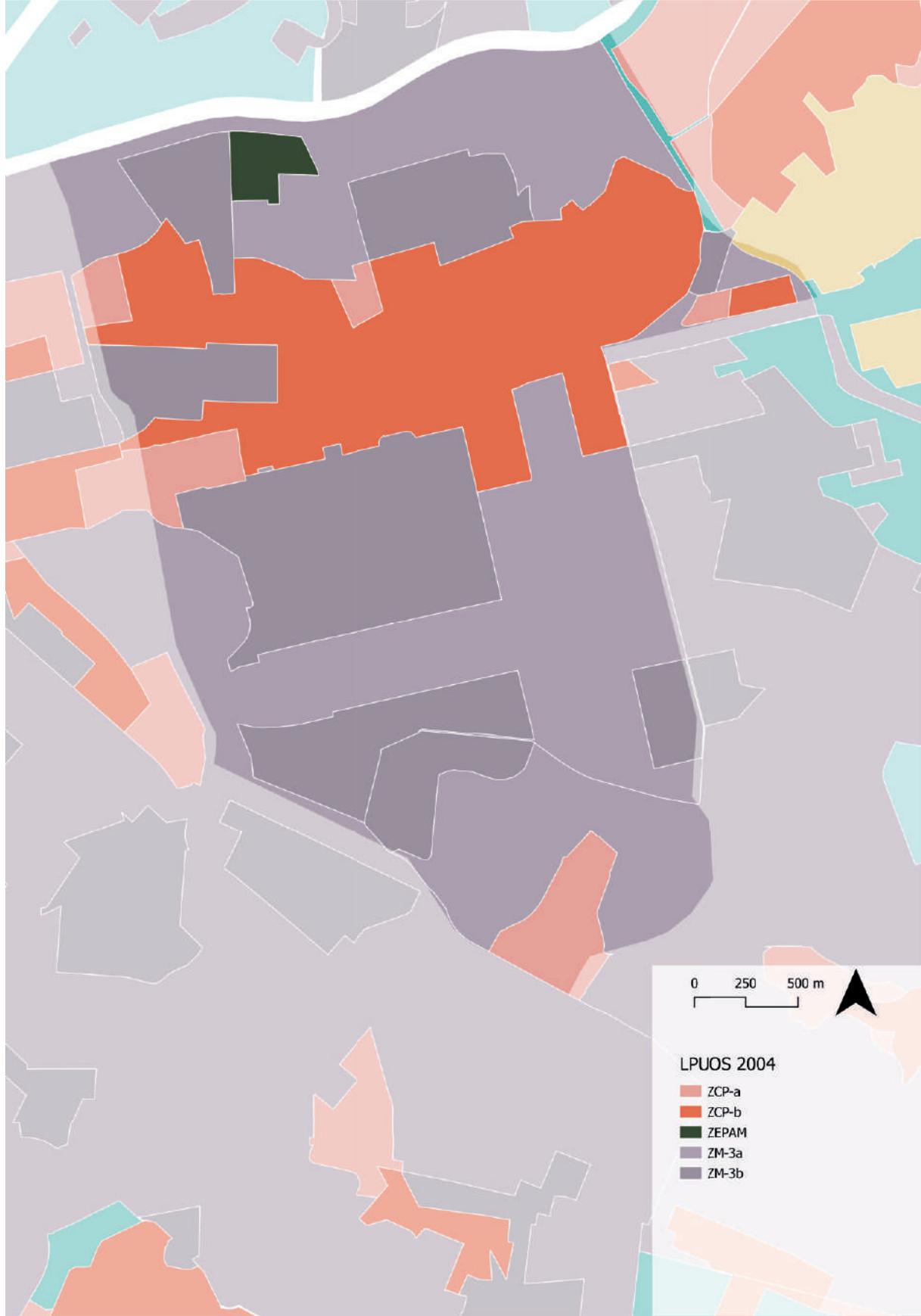
A lei de zoneamento de 2004 (Mapa 18) reduziu a parcela do território municipal em que se possibilitava o maior adensamento, mantendo ainda a fórmula de Adiron. Criou-se alternativas para o ganho de potencial construtivo, no caso do uso não residencial no térreo, do cumprimento de fruição pública ou de doações de áreas para praças públicas (NONATO, 2022).

A região do Tatuapé foi dividida entre as Zonas de Centralidade Polar (ZCP-a e ZCP-b), as Zonas Especiais de Preservação Ambiental (ZEPAM), e as Zonas Mistas (ZM-3a e ZM-3b).

De acordo com o texto da LPUOS de 2004, as Zonas Especiais de Preservação Ambiental são “porções do território destinadas a proteger as ocorrências ambientais isoladas, tais como remanescentes de vegetação significativa, paisagens naturais notáveis, áreas de reflorestamento e áreas de alto risco”. No Tatuapé, o Parque do Piqueri representa essa zona.

As Zonas de Centralidade Polar são definidas como “porções do território da zona mista destinadas

Mapa 18 - Zoneamento de São Paulo de 2004. Elaboração própria. Fonte: Geosampa.



à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais". A ZCP-a tem coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5.

Já a ZCP-b apresenta coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 4,0. Na região do Tatuapé, as ZCP localizam-se nas proximidades da Radial Leste (e, logo, das linhas de trem e metrô) e da Avenida Celso Garcia.

Por último, as Zonas Mistas são "porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial". A ZM-3a é uma zona de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5. A ZM-3b também apresenta densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 2,5 – esta última aparecendo no Tatuapé em algumas regiões próximas à ZCP e em uma porção do Alto Tatuapé.

Dentre as principais mudanças no bairro nesse período, está a inauguração do Shopping Metrô Boulevard, ampliação do Shopping Tatuapé do outro lado da Radial Leste, que se deu em 2007. Essa construção viria a influenciar no início da valorização do Baixo Tatuapé (ENDRIGUE, 2008).

No mesmo ano, foi anunciada a ampliação do Shopping Anália Franco, que visava a, através da maior oferta de diversidade de lojas, aumentar o público e consolidar o shopping como um dos mais frequentados da cidade. Em 2006, o shopping já era frequentado pela grande maioria da população das classes A e B (ENDRIGUE, 2008).

Foi nos anos 2000 que o ramo de restaurantes, bares e eventos começou a apresentar forte destaque no Tatuapé. Esses estabelecimentos concentraram-se

no Médio Tatuapé, no entorno da Praça Sílvio Romero; e no Alto Tatuapé, na Rua Itapura (ENDRIGUE, 2008).

Em 2007, mais uma demanda da população de classe alta do bairro foi atendida pela inauguração do Hospital São Luiz, no Alto Tatuapé – ainda que o bairro já fosse servido de equipamentos de Saúde pelo Hospital Municipal do Tatuapé, um dos maiores da cidade. Com isso, então, vê-se a continuidade do crescimento da oferta de serviços e comércios, que vinha acontecendo desde a virada do século (ENDRIGUE, 2008).

Referente aos lançamentos imobiliários habitacionais entre 2003 e 2008, a investigação sobre essa produção no Tatuapé pôde ser aprofundada a partir de dados recolhidos da sistematização da Embraesp e de dados do levantamento de realização própria. A seguir, é possível visualizá-los em números, em gráficos e tabelas, e espacialmente, a partir de mapas de elaboração própria.

Nesse intervalo de tempo, foi identificado o total de 94 lançamentos imobiliários residenciais verticais. Territorialmente, os lançamentos continuaram a se concentrar no Alto Tatuapé, mas com significativa expressão no Médio Tatuapé. Majoritariamente, os lançamentos deram-se nas Zonas Mistas, com a exceção do Baixo Tatuapé, onde a maioria dos lançamentos foi promovida nas Zonas de Centralidade Polar, nas proximidades da Avenida Celso Garcia.

Mapa 19 - Lançamentos no Tatuapé entre 2003 e 2008.
Elaboração própria.

Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

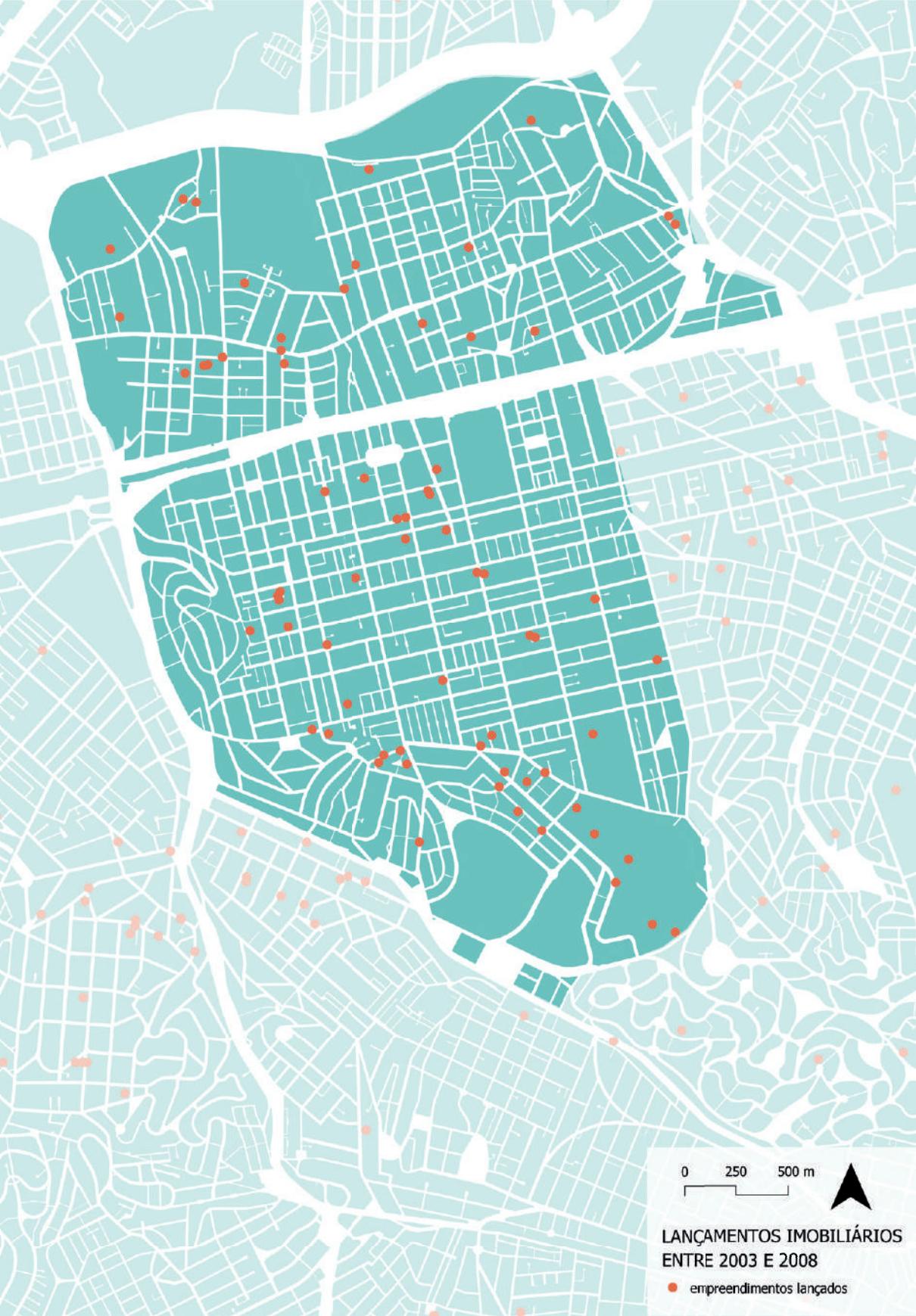
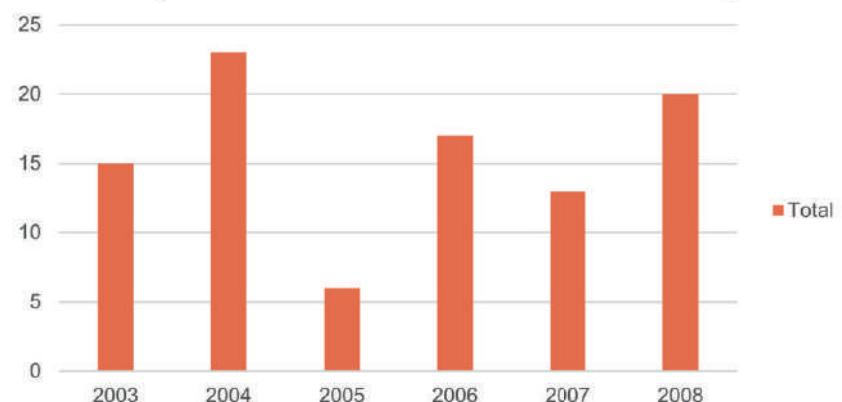


Gráfico 26 - Lançamentos no Tatuapé entre 2003 e 2008.

Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

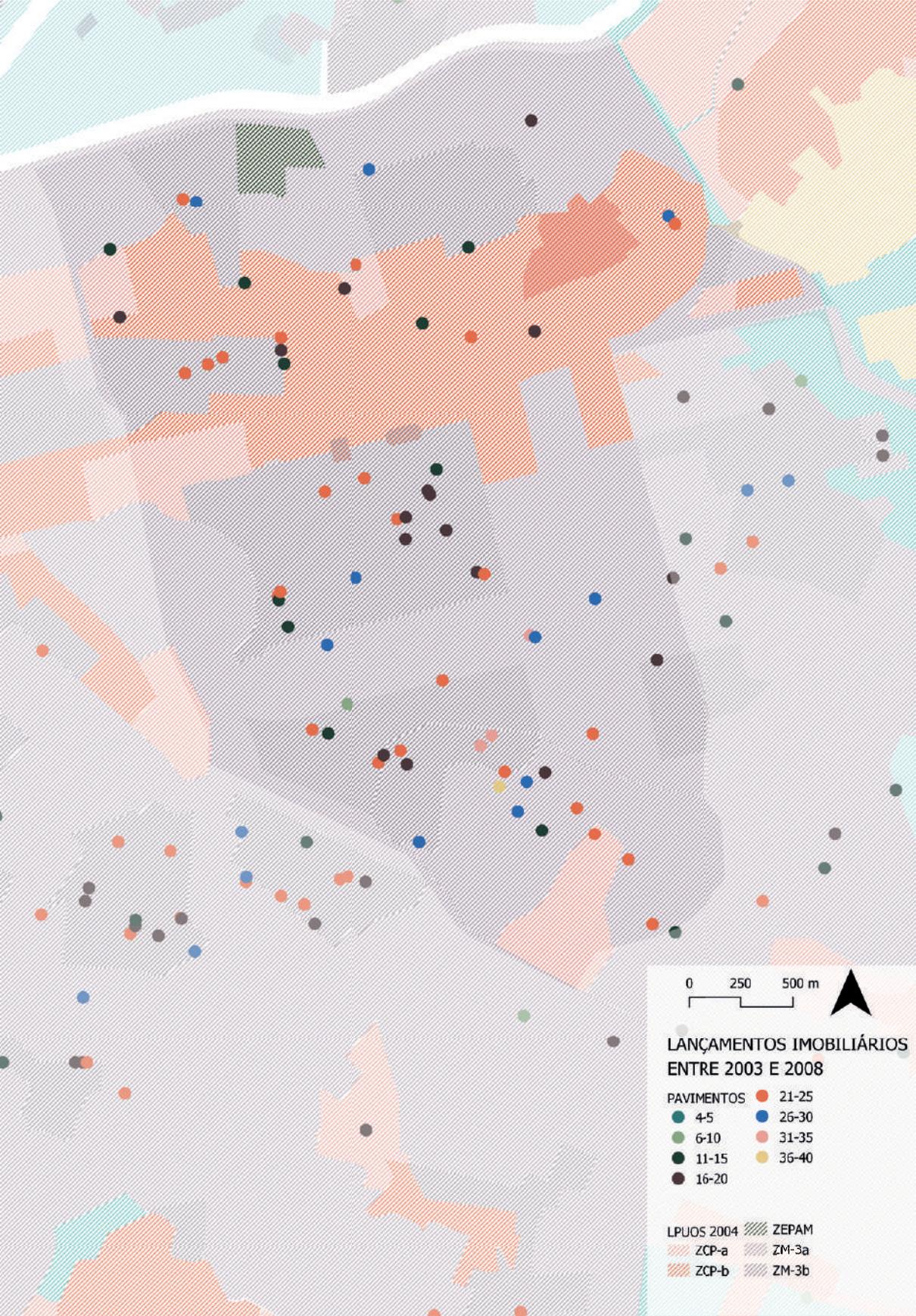
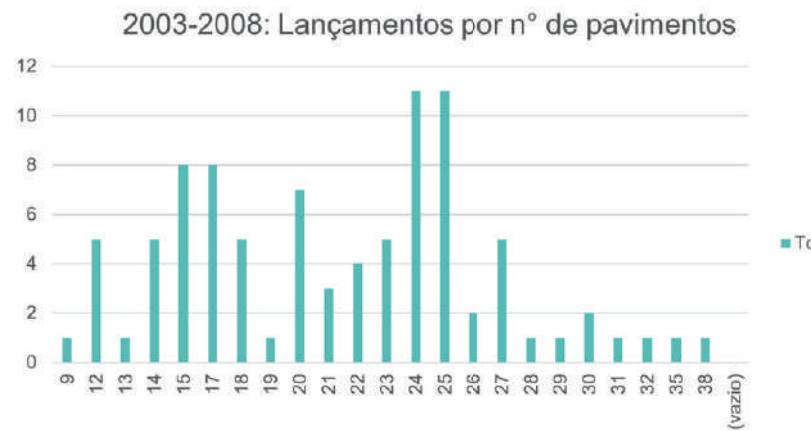
Lançamentos residenciais verticais no Tatuapé



Desses 94 lançamentos registrados, foram obtidas informações sobre o número de pavimentos de 90 deles. Nota-se que, em relação aos períodos anteriores, os lançamentos ficaram mais altos. A maioria dos empreendimentos ergueu-se com um total de pavimentos entre 20 e 25, totalizando 41 construções (Gráfico 27). Esses lançamentos foram distribuídos por todo o bairro, como pode ser observado no Mapa 20. Os edifícios na faixa de 26 a 30 pavimentos, um total de 11, apareceram no Baixo e no Alto Tatuapé. Outros lançamentos apresentaram entre 31 e 40 pavimentos, na área mais nobre do bairro. É importante notar que, assim como se deu no período anterior, os edifícios mais altos não se localizaram nas ZCP-b e ZM-3b, as zonas com coeficiente básico maior.

Mapa 20 - Lançamentos no Tatuapé entre 2003 e 2008, por número de pavimentos.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

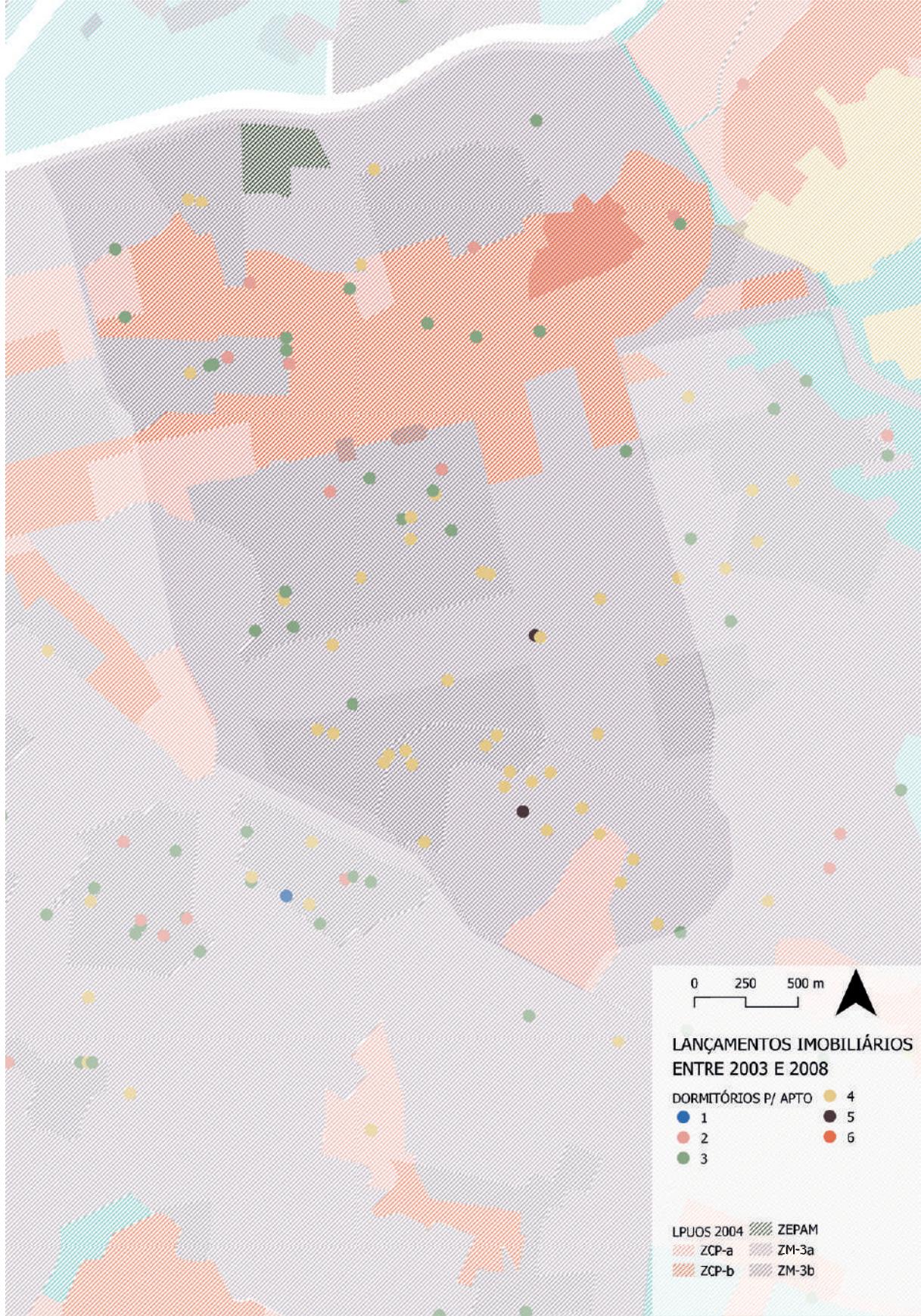
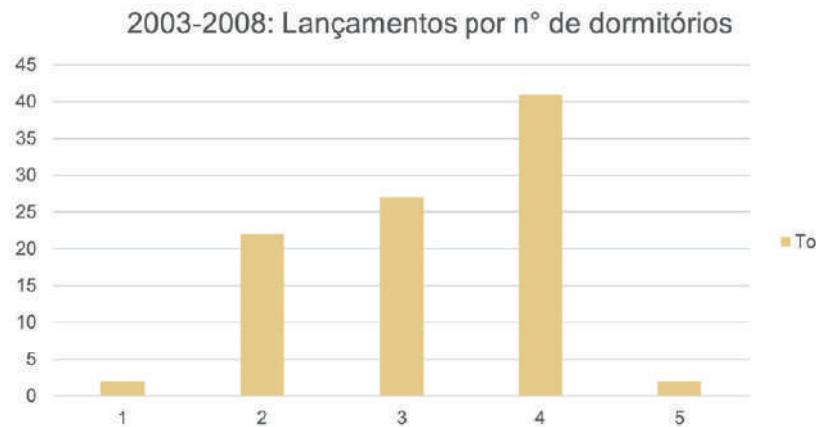
Gráfico 27 - Lançamentos no Tatuapé entre 2003 e 2008, por número de pavimentos. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



No que se diz respeito ao número de dormitórios, a maioria dos lançamentos (41 dos 94 identificados) consistiu em unidades com 4 dormitórios, segundo o Gráfico 28. A segunda tipologia mais comum foi a de 3 dormitórios, presente em 27 lançamentos. Espacialmente, no Alto Tatuapé, a tipologia com 4 dormitórios foi praticamente a única encontrada, mas também se espalhou por todo o bairro (Mapa 21). Enquanto isso, os lançamentos de 3 dormitórios estenderam-se pelo Baixo e pelo Médio Tatuapé. Por fim, ainda foram produzidos 22 empreendimentos em que a tipologia predominante foi a de 2 dormitórios.

Mapa 21 - Lançamentos no Tatuapé entre 2003 e 2008, por número de dormitórios.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 28 - Lançamentos no Tatuapé entre 2003 e 2008, por número de dormitórios. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

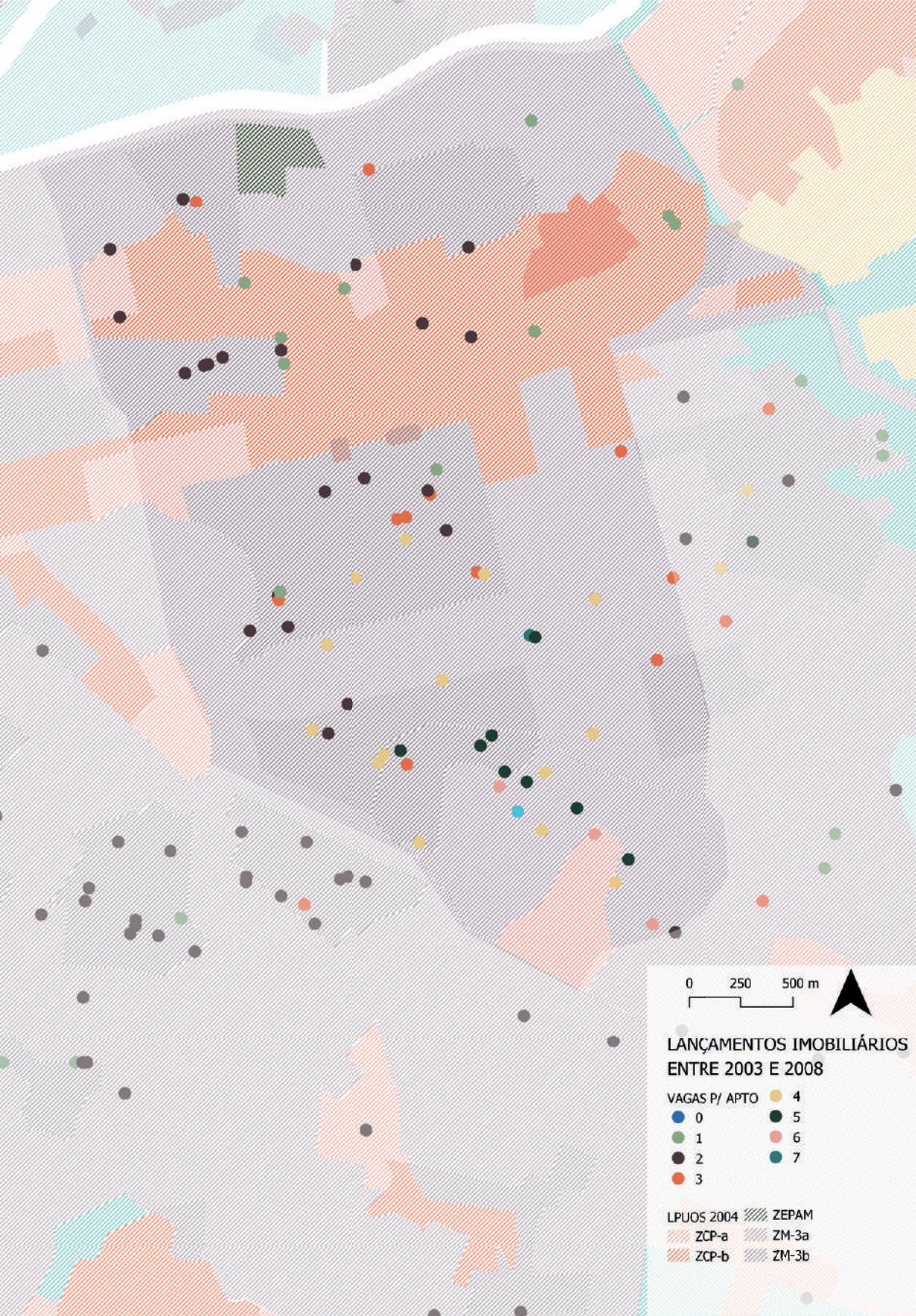


Quanto ao número de vagas de estacionamento por unidade, a maioria dos empreendimentos oferecia 1 ou 2 vagas por unidade, totalizando 28 de cada tipo (Gráfico 29). A característica de 1 vaga por unidade foi predominante nos edifícios lançados no Baixo Tatuapé, segundo o Mapa 22; já as unidades com 2 vagas distribuíram-se pelo Baixo e pelo Médio Tatuapé. Em segundo e terceiro lugares estão as unidades com 4 e 3 vagas, presentes em 14 e 11 lançamentos, respectivamente. As unidades com 3 vagas estenderam-se por todas as partes do território analisado e as com 4 vagas concentraram-se no Alto Tatuapé. Todos os empreendimentos com 5 ou mais vagas por unidade estavam localizados no Alto Tatuapé.

Mapa 22 - Lançamentos no Tatuapé entre 2003 e 2008, por número de vagas. Elaboração própria. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 29 - Lançamentos no Tatuapé entre 2003 e 2008, por número de vagas. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

2003-2008: Lançamentos por nº de vagas de estacionamento



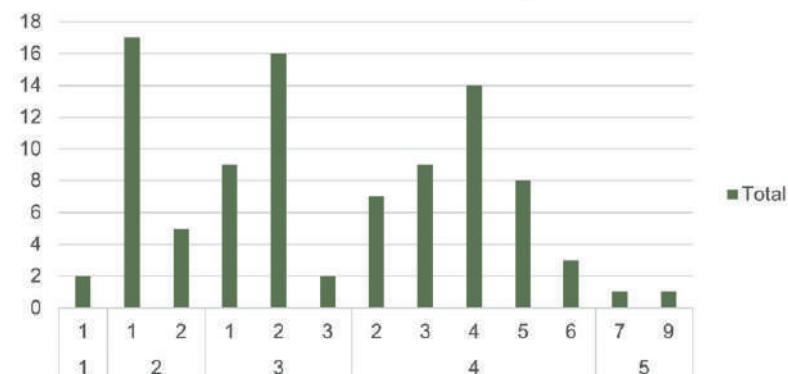
Ao analisar tanto o número de dormitórios quanto o de vagas por unidade (Gráfico 29), a tipologia mais comum foi a de unidades com 2 dormitórios e 1 vaga, presente em 17 lançamentos. Em seguida, as tipologias de 3 dormitórios e 2 vagas, e de 4 dormitórios e 4 vagas, foram as próximas mais observadas, com 16 e 14 lançamentos, respectivamente.

Dentre as incorporadoras responsáveis pela realização dos 94 lançamentos entre 2003 e 2008, a Porte Construtora Ltda. Liderou, com 11 lançamentos; seguida pela Goldfarb Incorporações e Construções e pela Hernandez Construtora e Incorporadora Ltda., ambas com 9 lançamentos cada.

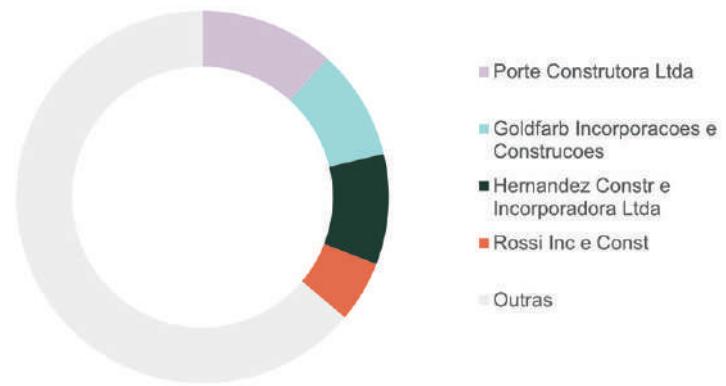
A análise dos gráficos procurou definir o tipo de empreendimento mais comum no período, exemplificado pelo edifício Mobile Vida & Lazer, construído pela incorporadora Diálogo, em parceria com o grupo Votorantim Finanças.

Gráfico 30 - Lançamentos no Tatuapé entre 2003 e 2008, por número de dormitórios e vagas; Gráfico 31 - Participação das incorporadoras na realização dos lançamentos. Tabela - Edifício Philadelphia Gardens. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

2003-2008: Lançamentos por nº de dormitórios e de vagas



Lançamentos por incorporadora: 2003 a 2008



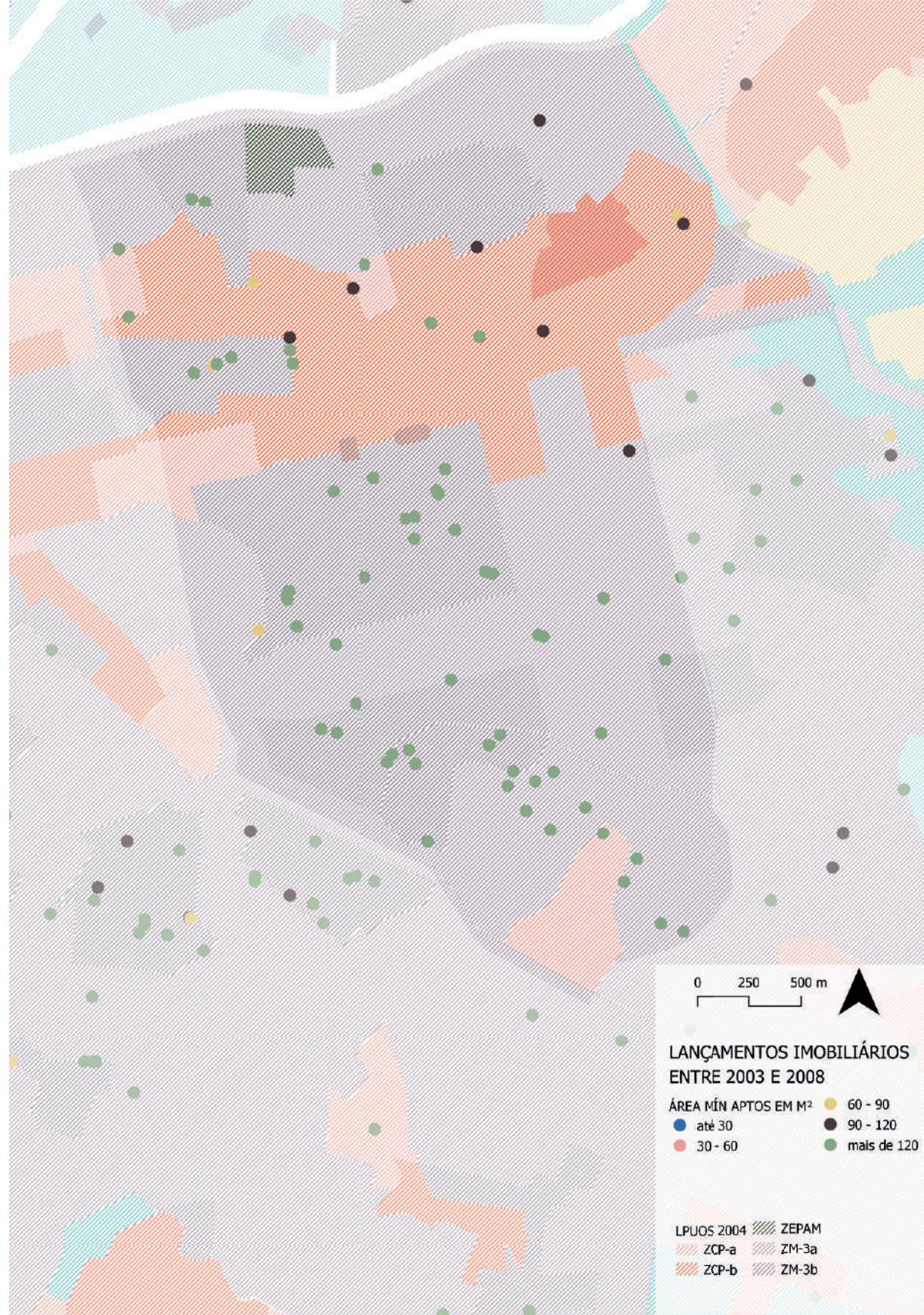
MOBILE VIDA & LAZER



ENDEREÇO	Rua Gustavo Santiago, 265
INCORPORADORA	Dialogo/Votorantim Finanças
AGENTE	SFH
ÁREA DO TERRENO	825m ²
NÚMERO DE PAVIMENTOS	24
NÚMERO DE VAGAS POR UNIDADE	2
NÚMERO DE UNIDADES	60
UNIDADES POR ANDAR	1
NÚMERO DE DORMITÓRIOS	2
TAMANHO MÉDIO DA UNIDADE	91,69m ²
ANO DE LANÇAMENTO	2008
ANO DE ENTREGA	2011
ZONEAMENTO	ZCP-b

Quanto às áreas mínimas dos apartamentos (Mapa 23), continuaram predominando os apartamentos com mais de 120 metros quadrados, espalhados por toda a região. As unidades com áreas entre 90 e 120 metros quadrados concentraram-se no Bairro Tatuapé. Já em menor número, houve também uma produção de apartamentos com áreas menores, entre 60 e 90 metros quadrados.

Mapa 23 - Lançamentos no Tatuapé entre 2003 e 2008, por área mínima.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

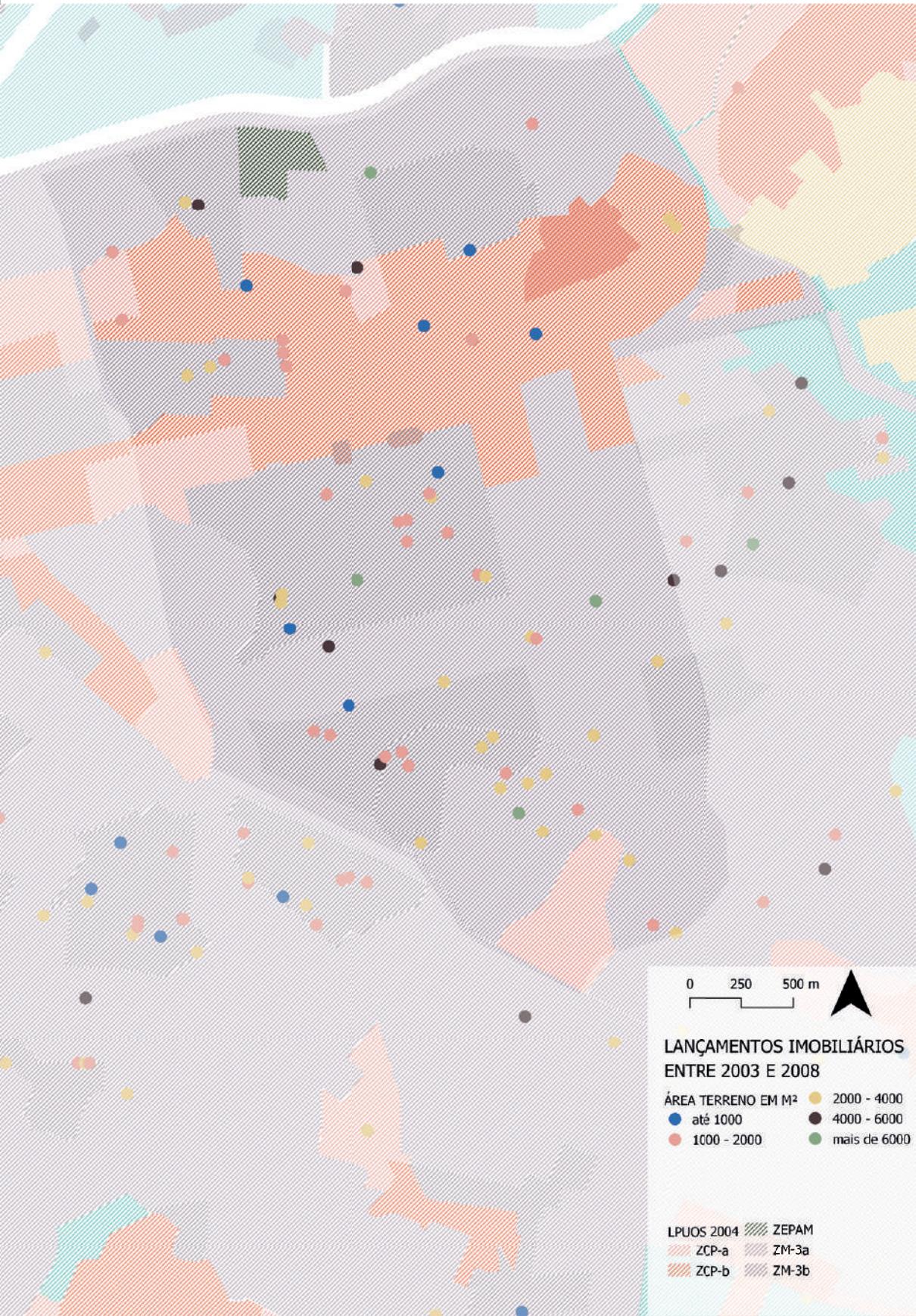


Analizando as áreas dos terrenos dos empreendimentos (Mapa 24), a maioria dos lançamentos ocorreu em terrenos de 1.000 a 4.000 metros quadrados, distribuídos por todo o bairro. Em seguida, os terrenos de até 1.000 metros quadrados foram os segundos mais comuns.

Assim, o período entre 2003 e 2008 pode ser entendido como uma continuação do padrão que vinha sendo consolidado, desde o período anterior, na produção imobiliária no Tatuapé. Apesar da nova lei de zoneamento, a dinâmica do mercado imobiliário no bairro não sofreu alterações significativas. O Alto Tatuapé e a região central do Médio Tatuapé mantiveram-se como principais focos de lançamentos residenciais.

A maioria dos empreendimentos produzidos eram constituídos por edifícios altos, entre 20 e 25 pavimentos, com grandes apartamentos de 4 dormitórios e 3 a 5 vagas de garagem. Assim como se identificou desde o início da verticalização do bairro, a maioria dos apartamentos apresentava área acima dos 120 metros quadrados.

Mapa 24 - Lançamentos no Tatuapé entre 2003 e 2008, por área do terreno.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



.4

2009-2010 Total

A crise de 2008 nos Estados Unidos afetou economias por todo o globo. Quanto ao Brasil, o país buscou reduzir seus impactos implantando uma série de medidas fiscais e monetárias anticíclicas (OLIVEIRA, 2020). Essa estratégia tinha o intuito de evitar que o sistema financeiro interno fosse contaminado pela crise e de que os níveis de atividade pré-crise fossem realcançados (MIOTO, 2022).

Dentre as medidas monetárias mais relevantes implementadas, destacam-se o aumento da liquidez em moeda nacional e estrangeira e a redução dos depósitos compulsórios para os bancos. Ademais, nos momentos mais críticos, os bancos públicos - como o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil - serviram como emprestadores de penúltima instância. Por último, ressalta-se os cortes na Selic, taxa básica de juros, e em outras taxas de juros, o que possibilitou que o crédito fosse ampliado (MIOTO, 2022).

Como medidas fiscais, o governo implementou algumas ações de caráter estrutural. As alíquotas do imposto de renda foram revisadas, com a criação de estratos intermediários, e ampliou-se a renda disponível nas alíquotas de contribuição (MIOTO, 2022).

Já outras medidas fiscais tiveram caráter temporário, o que foi o caso das desonerações tributárias. Em adição, a União ampliou seus investimentos, aumentou o seguro-desemprego e ajustou a taxa de juros real para quase zero no setor de máquinas e equipamentos (MIOTO, 2022).

A estratégia adotada incentivou a economia,

ampliando o financiamento, e conseguiu preservar as condições de emprego e renda que haviam sido conquistadas nos anos precedentes. Assim como aconteceu no período anterior, a estrutura econômica fomentou o crescimento do setor imobiliário no país. A partir de 2009, entretanto, os fundos públicos tiveram papel crescente nesse desenvolvimento (MIOTO, 2022).

O principal fator para o reforço do papel do Estado na produção imobiliária foi a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009 (MIOTO, 2022), debatida em conjunto com empresas de capital aberto na que foi chamada Mesa Corporate (OLIVEIRA, 2020). O PMCMV foi responsável pela garantia da solvência do estoque construído e pela alta das ações das grandes incorporadoras, o que permitiu que o crescimento da produção fosse retomado (RUFINO; BORGES; NAKAMA, 2023).

Estruturado na dinâmica de subsídio e na produção por grandes incorporadoras, o PMCMV foi desenvolvido para auxiliar na manutenção do emprego e para fomentar os diversos setores envolvidos na produção imobiliária residencial. O setor de produção de insumos, o de aluguel ou compra, o de equipamentos de construção e as indústrias de acabamentos e de bens de consumo para a casa (como mobiliário e eletrodomésticos) são exemplos de setores beneficiados pelo programa (MIOTO, 2022).

Inicialmente, o programa foi dividido em três faixas de renda das famílias beneficiadas, as quais definiam o nível do subsídio e o valor das unidades lançadas. Na faixa 1, os subsídios atingiam 96% do valor da unidade. A faixa 2 previa também o subsídio direto aos compradores, porém, na faixa 3, o subsídio era apenas indireto, por meio de isenções de taxas. As faixas 2 e 3, as quais apresentavam maior retorno financeiro, foram foco principal da atuação das incorporadoras (RUFINO; BORGES; NAKAMA, 2023).

O programa - que atingiu a população de mais baixa renda - sustentou-se nos primeiros anos de cenário econômico com abundantes recursos nacionais, onde, excepcionalmente, pôde-se associar a necessidade de provisão de moradia da população de baixa renda com os interesses da produção privada. Essa dinâmica era bastante frágil, o que levou à incompatibilização entre a demanda de ganhos do mercado

privado e a produção para esse público-alvo nos períodos em que as reservas federais foram reduzidas (RUFINO; BORGES; NAKAMA, 2023).

No país, diferentemente do que se passou nos Estados Unidos e em outros países, a aproximação entre o mercado imobiliário e as finanças deu-se pela conexão entre as incorporadoras e o mercado de capitais. Essa dinâmica colocou o fundo público como sustentador fundamental para o equilíbrio entre esses dois agentes, com o PMCMV buscando reduzir o desnível entre a necessidade de ganhos do capital financeiro e a oferta de demanda solvável no Brasil (OLIVEIRA, 2020).

Suplementarmente, o PMCMV foi responsável por acirrar a centralização de capital vigente, sustentando a acumulação (RUFINO; BORGES; NAKAMA, 2023; MIOTO, 2022). Mioto (2022) traz diversos fatores relacionados a esse processo como o aumento da parcela do subsetor de edificações no valor das incorporações na construção civil e a participação progressiva da construção de edifícios residenciais no total da construção de edifícios.

A ampliação do crédito, através do FGTS e do SBPE, que ocorreu no período anterior foi ainda mais expressiva entre 2009 e 2011, sendo que o FGTS teve sua participação aumentada em 10%, de 2008 para 2011 (MIOTO, 2022).

O PIB da construção teve crescimento superior ao PIB dos outros setores. Em 2009, 2010 e 2011, o PIB da construção cresceu 7,02%, 13,10% e 8,10%, respectivamente, ao mesmo tempo em que o PIB cresceu apenas -0,1%, 6,98% e 3,74%, respectivamente. O mesmo processo ocorreu no âmbito do emprego formal, onde o emprego na construção cresceu muito mais do que a média geral de emprego, entre 2009 e 2011 (MIOTO, 2022).

A política habitacional levou as grandes incorporadoras que já trabalhavam com o mercado econômico a reforçar o enfoque nesse setor. Ao mesmo tempo, as outras grandes incorporadoras diversificaram sua atuação, criando até mesmo braços de “segunda linha” voltados especificamente para o segmento econômico (OLIVEIRA, 2020; MIOTO, 2022).

A produção imobiliária em geral foi fomentada,

pois as condições seguras proporcionadas pelo PMCMV permitiram às incorporadoras aumentar também a produção de imóveis de outras faixas de renda - até mesmo no mesmo empreendimento em que se comercializava unidades do programa (MIOTO, 2022).

No município de São Paulo, a dinâmica nestes três anos não foi à parte. A produção residencial vertical alcançou os picos mais altos na história da cidade - movimento progressivo que se intensificaria no período seguinte. Fenômeno que se deu graças ao contexto extremamente vantajoso para o mercado imobiliário, que se criou a partir das medidas governamentais no âmbito da habitação desde a crise de 2008 (SANTOS, 2020).

O lançamento do PMCMV reforçou o movimento de expansão territorial das incorporadoras na cidade de São Paulo. A atuação da produção capitalista do espaço foi reforçada nas franjas das periferias, apresentando dominância no processo de urbanização propriamente dito de extensas áreas (OLIVEIRA, 2020).

A subprefeitura de Itaquera, na Zona Leste, por exemplo, apresentou forte alta no número de lançamentos em 2009, principalmente nas proximidades de grandes avenidas, como a Avenida Aricanduva e a Avenida Jacu Pêssego. Ainda assim, a produção nesse período deu-se com maior força nos municípios vizinhos de São Paulo, onde a disponibilidade de terrenos grandes era maior e o preço da terra menos elevado que os da capital (OLIVEIRA, 2020).

Toda a Região Metropolitana de São Paulo viu uma valorização muito grande dos imóveis com início em 2009. Contudo, ressalta-se que o preço dos imóveis aumentou exponencialmente, desvinculando dos salários da população - criando uma contradição onde o intuito de garantir a acumulação do capital leva à inviabilização da reprodução social (OLIVEIRA, 2020).

No bairro do Tatuapé, além da produção imobiliária residencial que continuou a apresentar números elevados como no período anterior, o ramo dos serviços e comércio continuou a se expandir.

O Shopping Jardim Anália Franco, o qual já tinha o posto de único shopping de luxo na Zona Les-

te, inaugurou nesse período a expansão, anunciada desde 2007. O novo piso do shopping center passou a contar com lojas de alto padrão, como Osklen, Calvin Klein, Lacoste, Starbucks e Adidas.¹

O Shopping, segundo sua superintendente, buscava oferecer ainda maior diversidade no seu catálogo de marcas, atendendo a uma demanda da população local; enquanto as novas marcas, que atuavam em áreas já consolidadas como de mais alta renda, procuravam aumentar seu público-alvo.²

No ramo da saúde, o bairro que já tinha sido acrescido de um hospital privado, em 2007, com a abertura da unidade do Hospital São Luiz, recebeu em 2010, um terceiro hospital, o Hospital e Maternidade Vitória Anália Franco da rede Amil, localizado em frente ao Shopping Jardim Anália Franco.³

1 Segundo matéria da Revista do Tatuapé, disponível em: <https://revistadotatuape.com.br/2009/04/04/a-mesma-sofisticação-com-muito-mais-opções/>

2 Ibid.

3 Segundo site da instituição, disponível em: <https://anália-franco.hospitalvitoria.com.br/institucional/sobre>

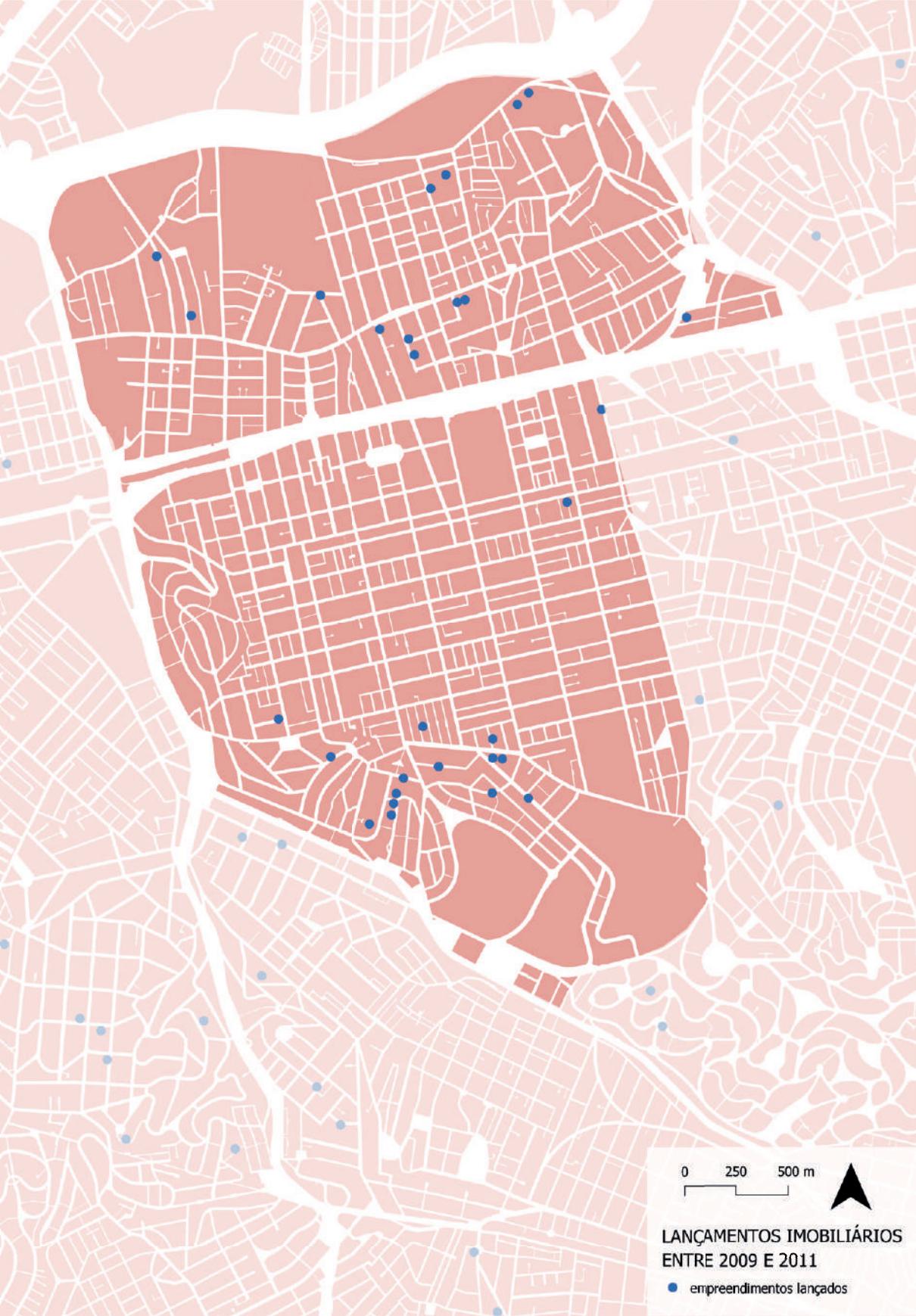
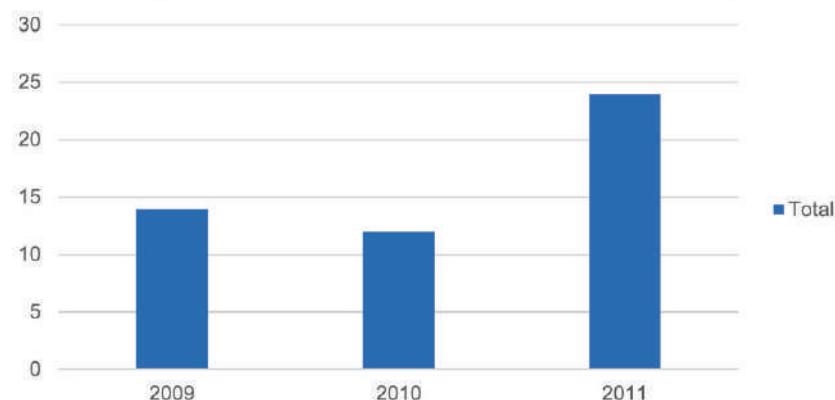
Com base nos dados compilados pela Embraesp e em levantamentos internos, foi possível aprofundar a análise da atividade imobiliária no Tatuapé de 2009 a 2011. Isso foi realizado tanto numericamente, através de gráficos e tabelas, quanto espacialmente, utilizando-se mapas específicos para mostrar a distribuição da produção imobiliária dentro do bairro.

Durante esse período, houve 50 lançamentos de empreendimentos residenciais verticais. Espacialmente, em comparação com 2003 a 2008, a alteração mais significativa foi a quase ausência de lançamentos de empreendimentos no Médio Tatuapé. A maioria dos lançamentos ocorreu na ZM-3b no Alto Tatuapé e na ZCP-b no Baixo Tatuapé.

Mapa 25 - Lançamentos no Tatuapé entre 2009 e 2011.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 32 - Lançamentos no Tatuapé entre 2009 e 2011.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

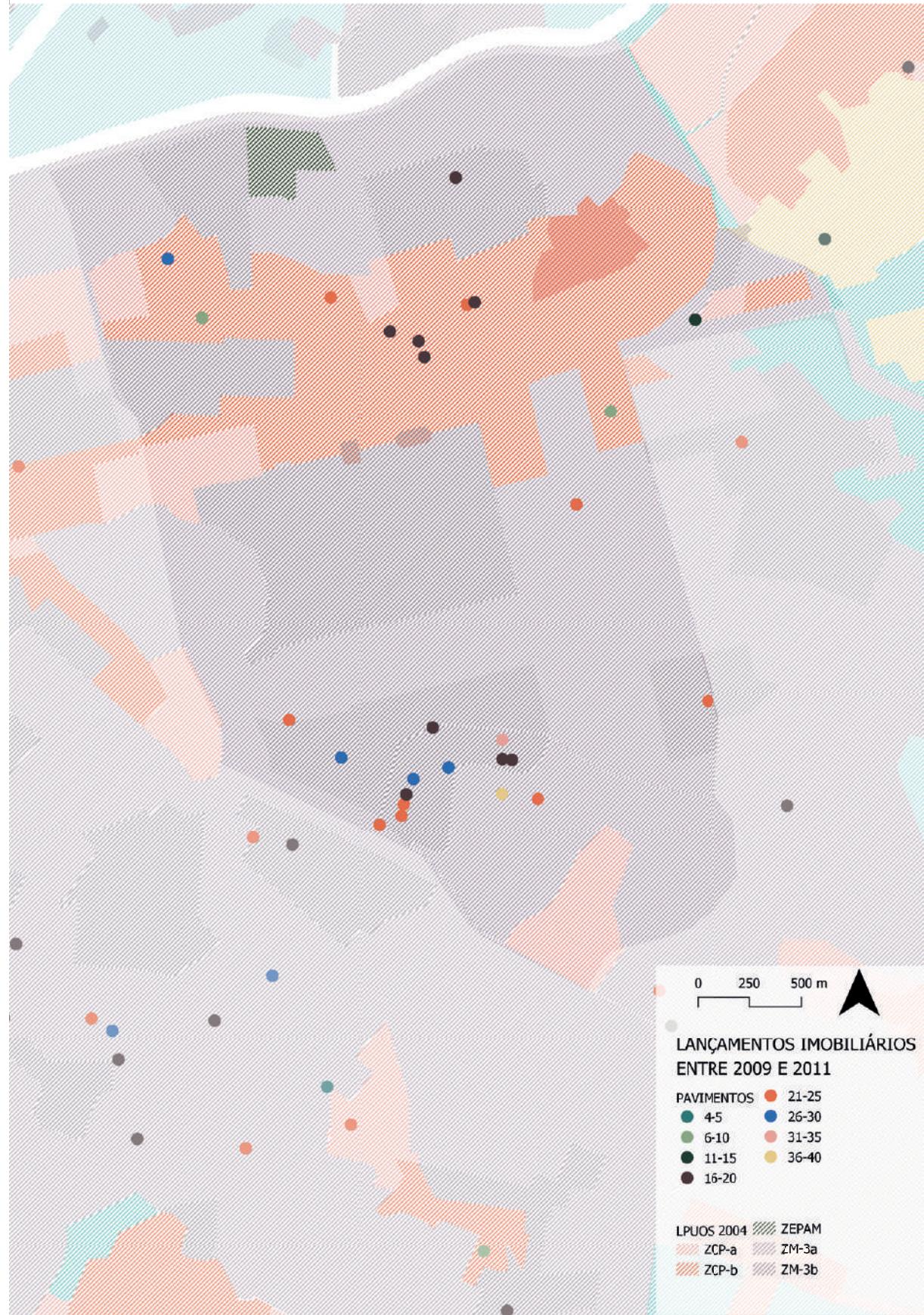
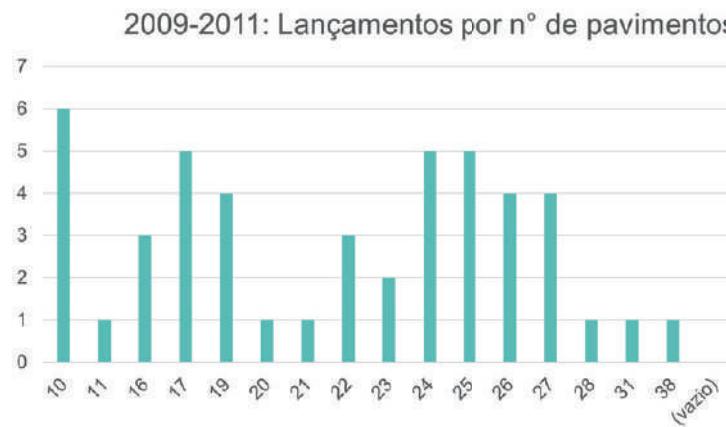
Lançamentos residenciais verticais no Tatuapé



Dentre os 50 lançamentos, informações sobre o número de pavimentos foram levantadas para 47 deles (Gráfico 33). A maioria dos empreendimentos tinha entre 24 e 27 pavimentos, totalizando 18 edifícios distribuídos pelo bairro (Mapa 26). Os lançamentos com entre 16 e 20 pavimentos foram 13 e apareceram tanto no Baixo quanto no Alto Tatuapé. Empreendimentos com 10 pavimentos vieram em terceiro lugar, com o total de 10 edifícios. Os edifícios mais altos, com 31 a 40 pavimentos, foram menos comuns e localizados no Alto Tatuapé.

Mapa 26 - Lançamentos no Tatuapé entre 2009 e 2011, por número de pavimentos.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 33 - Lançamentos no Tatuapé entre 2009 e 2011, por número de pavimentos. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

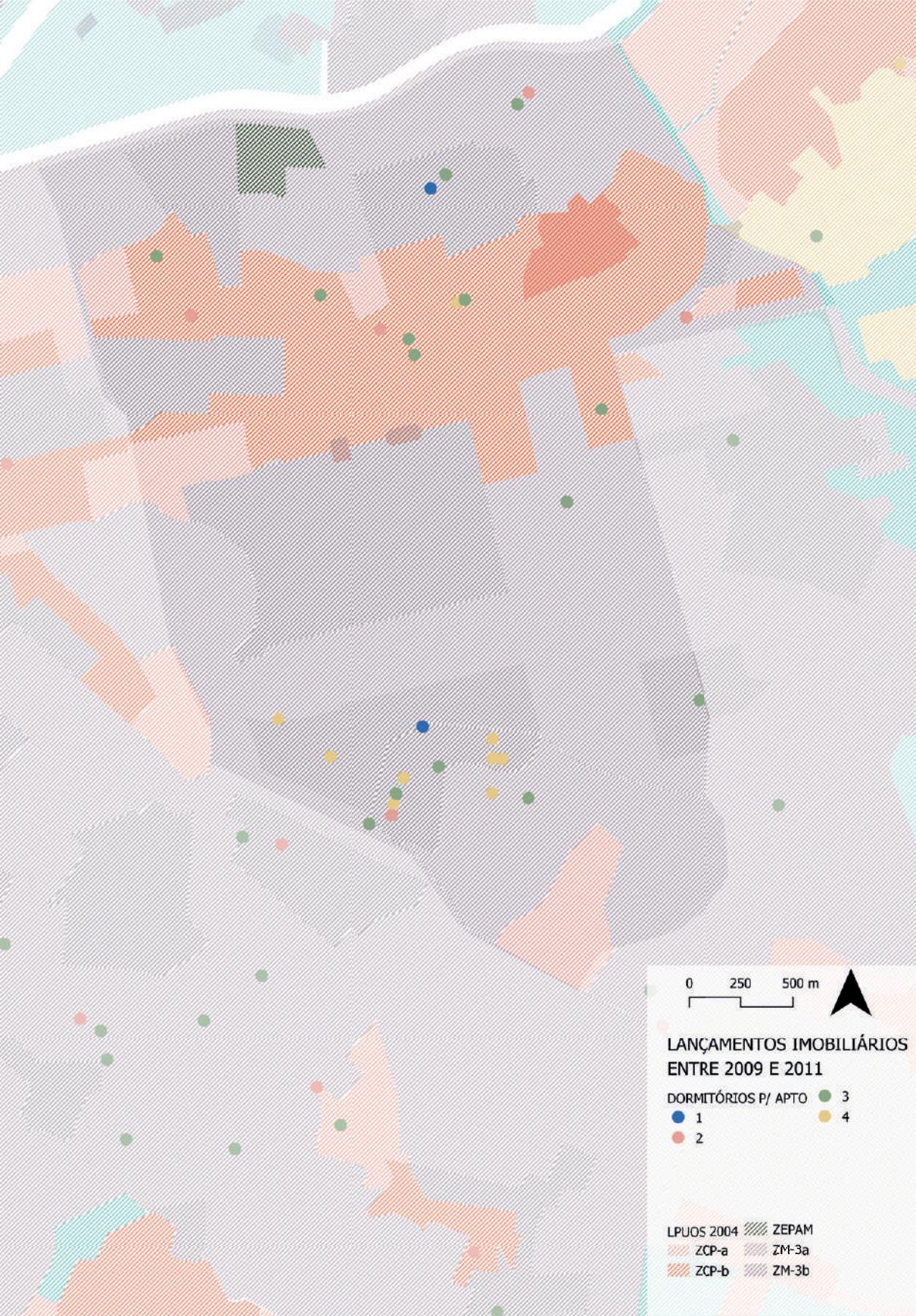
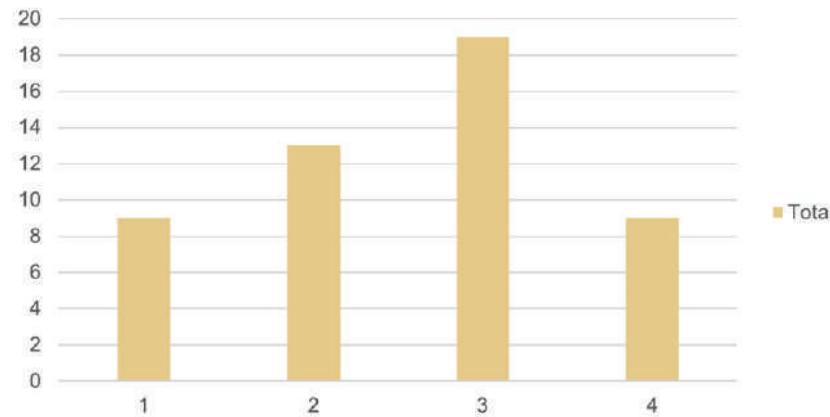


No que diz respeito ao número de dormitórios, a maioria dos lançamentos, 19, tinha 3 dormitórios e espalhou-se pelo Baixo Tatuapé e pelo Alto Tatuapé, com maior concentração no primeiro (Mapa 27). Em segundo lugar, estavam as unidades com 2 dormitórios, presentes em 13 lançamentos e com forte predominância no Baixo Tatuapé. As tipologias de 1 e 4 dormitórios apresentaram 9 lançamentos cada. Todos os empreendimentos com tipologia predominante de 4 dormitórios por unidade foram produzidos no Alto Tatuapé.

Mapa 27 - Lançamentos no Tatuapé entre 2009 e 2011, por número de dormitórios.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 34 - Lançamentos no Tatuapé entre 2009 e 2011, por número de dormitórios. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

2009-2011: Lançamentos por nº de dormitórios

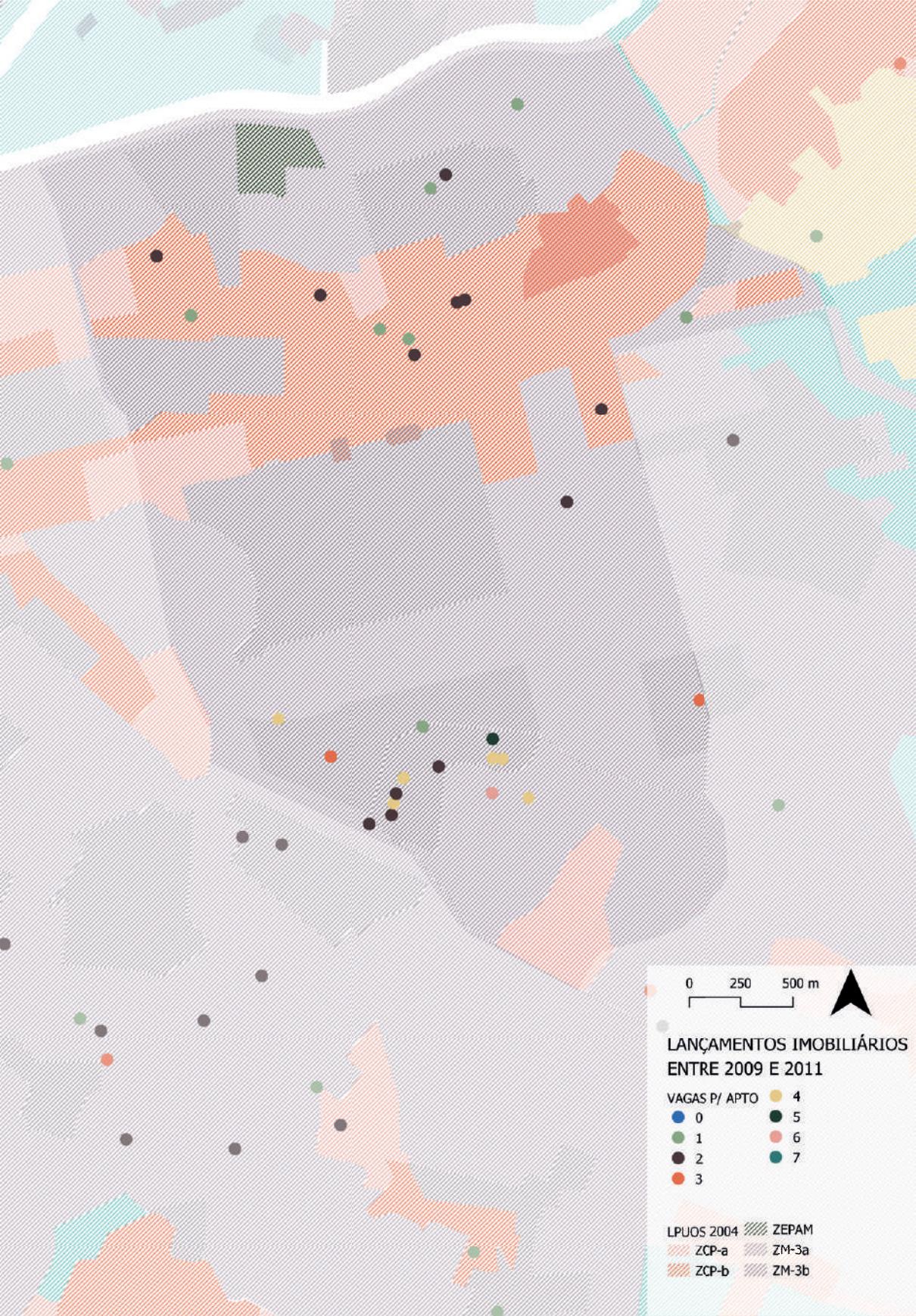
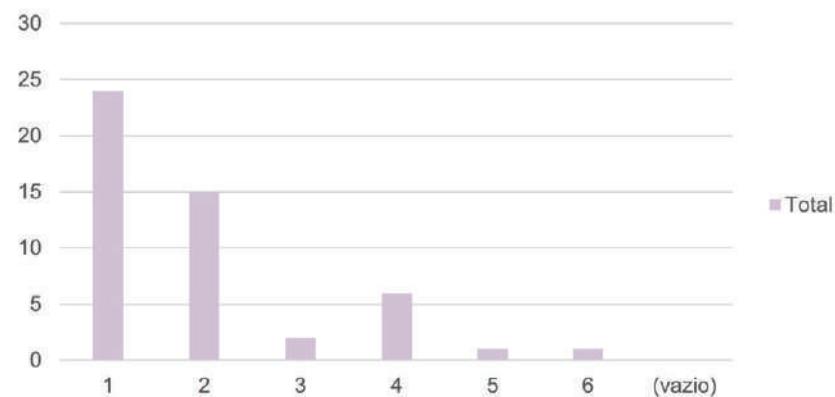


Ao analisar o número de vagas de garagem disponíveis por unidade, a maioria dos empreendimentos oferecia 1 vaga, totalizando 24 lançamentos (Gráfico 35). Essa característica predominou no Baixo Tatuapé, segundo o Mapa 28. As unidades com 2 vagas foram encontradas em 15 lançamentos, distribuídos sem grande concentração em uma região específica. As unidades com 4 vagas foram todas produzidas no Alto Tatuapé. Foram produzidos ainda 4 empreendimentos com 3, 5 ou 6 vagas no bairro.

Mapa 28 - Lançamentos no Tatuapé entre 2009 e 2011, por número de vagas. Elaboração própria. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 35 - Lançamentos no Tatuapé entre 2009 e 2011, por número de vagas. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

2009-2011: Lançamentos por nº de vagas de estacionamento



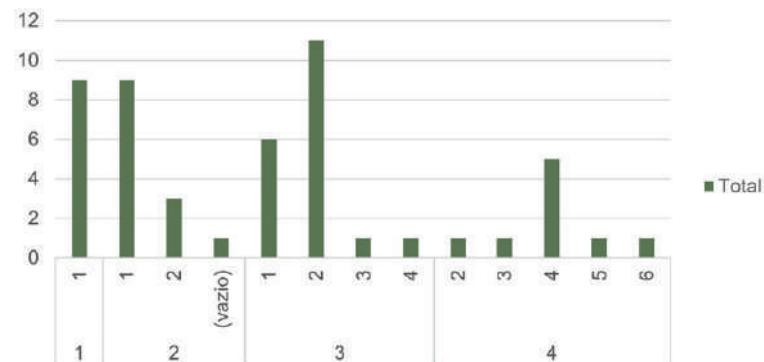
Ao analisar simultaneamente o número de dormitórios e vagas por unidade, a configuração mais comum foi de unidades com 3 dormitórios e 2 vagas, presentes em 11 lançamentos. Em seguida, destacaram-se as tipologias menores, de 2 dormitórios e 1 vaga e de 1 dormitório e 1 vaga, ambas com 9 lançamentos.

Foram identificadas as incorporadoras responsáveis por todos os lançamentos do período. A Even Construtora e Incorporadora S/A liderou com 7 lançamentos. Em seguida, as incorporadoras Goldfarb Incorporações e Construções e a Tibério Construções empataram, com 5 lançamentos cada. Assim, ressalta-se que, entre 2009 e 2011, incorporadoras que antes não apresentavam produção tão relevante no Tatuapé foram predominantes, em detrimento das incorporadoras tradicionais, como a Porte, a A. Abreu ou a Hernandez.

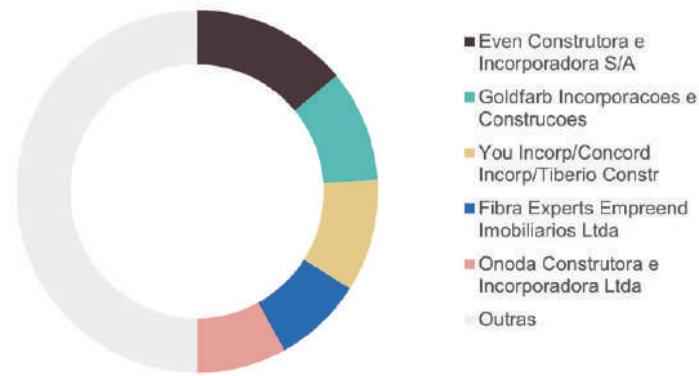
Com base nas informações dos gráficos, o tipo de empreendimento mais comum no período foi exemplificado pelo Residencial Montesquieu, realizado pela Galfaro Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Gráfico 36 - Lançamentos no Tatuapé entre 2009 e 2011, por número de dormitórios e vagas;
Gráfico 37- Participação das incorporadoras na realização dos lançamentos.
Tabela - Edifício Philadelphia Gardens.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

2009-2011: Lançamentos por nº de dormitórios e de vagas



Lançamentos por incorporadora: 2009 a 2011



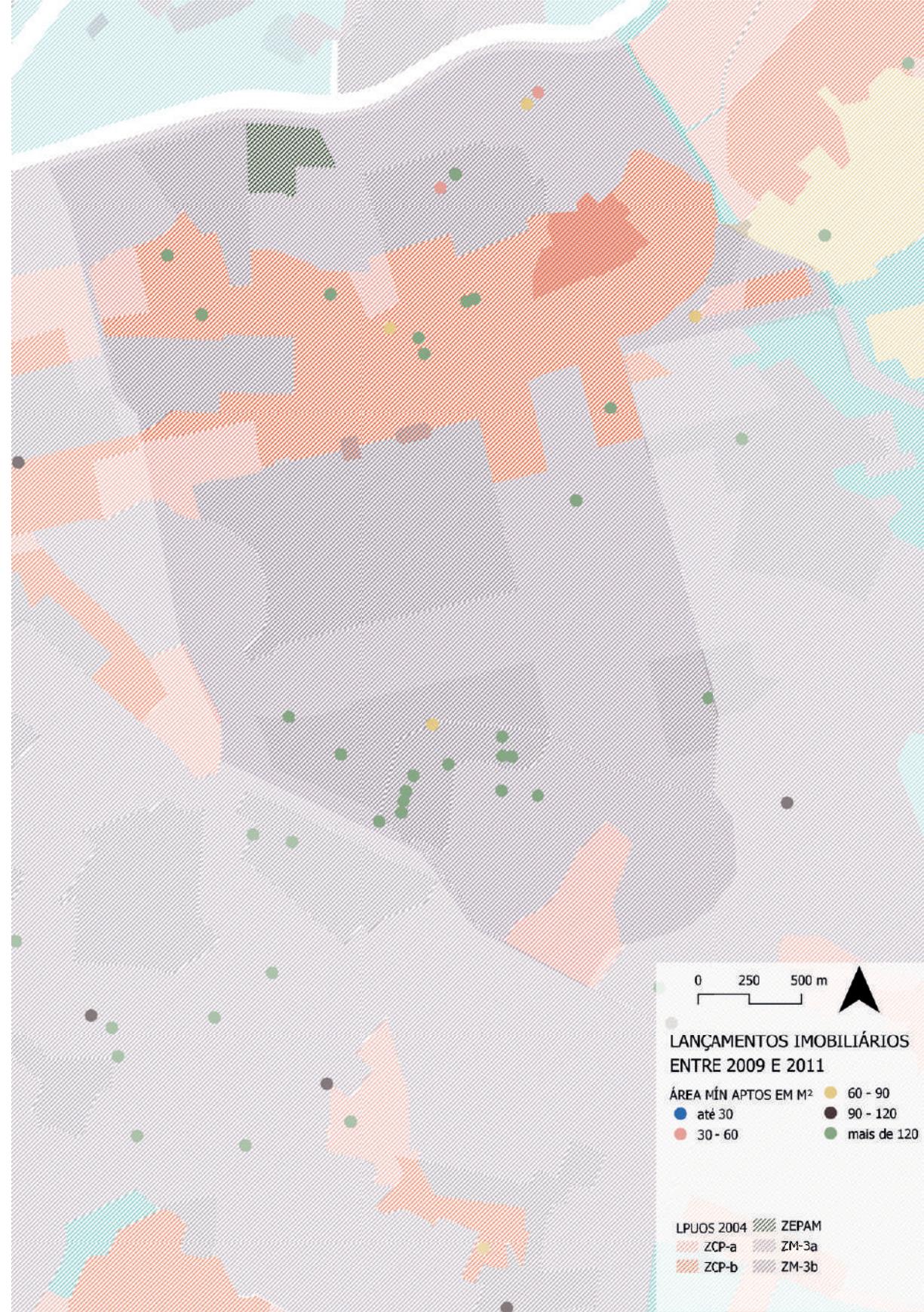
RESIDENCIAL MONTESQUIEU



ENDEREÇO	Rua Pedro Bellegarde, 250
INCORPORADORA	Galfaro Empreend Imobiliários Ltda
AGENTE	CEF
ÁREA DO TERRENO	1181m ²
NÚMERO DE PAVIMENTOS	10
NÚMERO DE VAGAS POR UNIDADE	2
NÚMERO DE UNIDADES	40
UNIDADES POR ANDAR	4
NÚMERO DE DORMITÓRIOS	3
TAMANHO MÉDIO DA UNIDADE	181m ²
ANO DE LANÇAMENTO	2009
ANO DE ENTREGA	2010
ZONEAMENTO	ZCP-b

Analizando as áreas mínimas dos apartamentos (Mapa 29), predominaram os com mais de 120 metros quadrados, distribuídos por toda a região. Os apartamentos com áreas entre 30 e 90 metros quadrados concentraram-se principalmente no Baixo Tatuapé. Não houve produção de lançamentos com predominância de unidades com entre 90 e 120 metros quadrados, como ocorreu no período anterior.

Mapa 29 - Lançamentos no Tatuapé entre 2009 e 2011, por área mínima.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



Quanto às áreas dos terrenos dos empreendimentos (Mapa 30), a maioria ocorreu em terrenos de 1000 a 2000 metros quadrados, distribuídos pelo bairro. Ademais, houve diversidade nas áreas dos terrenos utilizados, com predominância para terrenos de até 1000 metros quadrados e entre 2000 e 4000 metros quadrados.

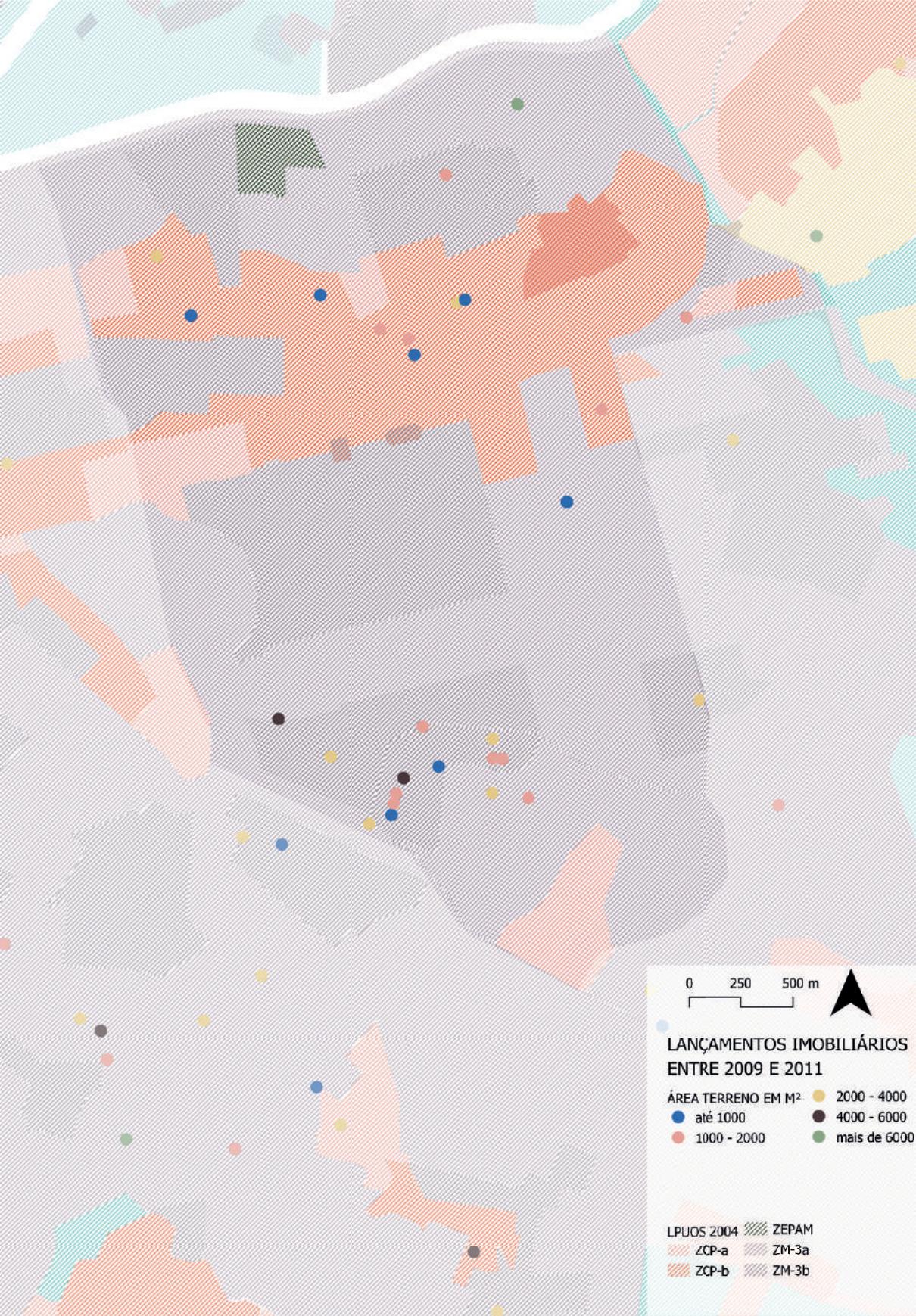
Entre 2009 e 2011, a principal mudança identificada foi a redução drástica de lançamentos na região do Médio Tatuapé, que vinha sendo bastante explorada desde 1994. Em contrapartida, a intensa produção de empreendimentos residenciais no Alto Tatuapé não foi freada.

Esse movimento possivelmente foi atrelado à ânsia dos investidores imobiliários em aproveitar o potencial construtivo da região, que começava a apresentar sinais de esgotamento. A matéria da Revista Veja São Paulo, de setembro de 2010, intitulada “Tatuapé: a capital da Zona Leste”, comenta a situação, afirmando que dificilmente a dinâmica de produção na região manteria-se nos anos seguintes, pois já havia falta de terrenos.⁴

A mesma matéria traz destaque para a fama do Tatuapé, que passava a ser cenário de novelas, onde personagens de alta renda e vidas de luxo representavam os moradores dos edifícios de alto padrão do Alto Tatuapé.

Os edifícios erguidos na região mais nobre do bairro continuaram a apresentar gabarito alto, com entre 16 e 30 pavimentos, e apartamentos com áreas acima de 120 metros quadrados. A maioria das unidades apresentava 3 a 4 dormitórios e contava com 2 a 4 vagas de garagem.

Mapa 30 - Lançamentos no Tatuapé entre 2009 e 2011, por área do terreno.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



⁴ Matéria da Veja São Paulo, 11/09/2010, “Tatuapé: capital da Zona Leste”.

2012-2014

15

60



O período iniciado no ano de 2012 foi caracterizado nacionalmente pelo desmoronamento do cenário econômico vigente nos anos anteriores, em razão das mudanças na política econômica no país.

Entre 2012 e 2014, as medidas anticíclicas utilizadas nos três anos anteriores sofreram um enfriamento, ao mesmo tempo em que as ações pró-cíclicas implantadas entre 2003 e 2008 não foram retomadas (MIOTO, 2022). Segundo Mioto (2022), essa freia econômica do país foi influenciada tanto por fatores externos quanto internos.

No contexto internacional, as consequências da crise de 2008 continuaram a se alastrar, levando a uma conjuntura geral de retardamento do desenvolvimento econômico em 2011. Nesse período, os preços das commodities conservaram-se em baixa, fato que pesou nos números das exportações do país (PINTO, 2016; MIOTO, 2022).

Voltando-se para a análise da situação interna do país, verifica-se que o Brasil sofria com a repercussão das medidas da última década do século XX, as quais tinham como objetivo inicial a busca pela estabilização, mas que, no período ora analisado, haviam causado o aumento da inflação. Dessa forma, a estratégia adotada de forma geral foi a de retomar uma política mais conservadora, de tendência “novo-desenvolvimentista” (SILVA, 2016; MIOTO, 2022).

O processo de acumulação no país foi retraído por meio de medidas que levaram ao estreitamento do crédito, à ampliação dos juros em geral e a cortes de gastos. Entre 2012 e 2014, os investimentos pú-

blicos não foram substancialmente reassumidos e o setor privado sofreu uma contração de seu processo de crescimento, o que resultou na diminuição de sua arrecadação. Tal cenário foi agravado pela falha nos estímulos através de desonerações fiscais (MIOTO, 2022).

Dentre os mercados afetados pelas circunstâncias acima descritas, destaca-se o mercado imobiliário que, em razão do conjunto das medidas de enxugamento do crédito e da redução dos níveis de investimento, sofreu retração e, consequentemente, a redução de sua produção (MIOTO, 2022).

De 2013 em diante, os recursos do SPBE e do FGTS, os quais foram aumentados continuamente desde 2003, foram negativamente impactados, com uma redução progressiva, no caso do SPBE e uma estagnação no caso do FGTS. Quanto aos investimentos no setor residencial, a FBCF caiu drasticamente a partir de 2012, de 10,9% naquele ano para -1,5% em 2014 (MIOTO, 2022).

No âmbito da produção imobiliária, o PIB do setor da construção apresentou em um primeiro momento uma retração mais lenta do que a média dos setores. Entre 2011 e 2013, o crescimento do PIB caiu de 3,47% para 1,61%, sendo que o PIB da construção teve seu crescimento reduzido de 8,5% para 4,5%. Todavia, de 2013 para 2014, a queda drástica do crescimento do PIB da construção para -2,14%, em comparação ao crescimento do PIB em 2014 de 0,46%, ocorreu em consequência à forte desaceleração do setor (MIOTO, 2022).

Assim como aconteceu com a maioria das empresas nesse período, especialmente aquelas do setor da construção, as grandes incorporadoras de capital aberto apresentaram uma piora em suas condições financeiras. A reestruturação dos custos das obras que já estavam em andamento gerou prejuízo para diversas empresas do ramo (MIOTO, 2022).

Essa realidade trouxe um movimento de tentativa de mitigação dos endividamentos através da venda de ativos, com a venda de terrenos e até mesmo de empresas menores pertencentes a grupos de incorporação. Assim, a conjuntura da crise no setor levou a uma maior centralização do capital em grandes incorporadoras (MIOTO, 2022).

As empresas que focavam sua produção dentro de programas de política habitacional (como o PMCMV) conseguiram sustentar-se melhor durante a crise, dada a demanda garantida no seu ramo (OLIVEIRA, 2020). As outras incorporadoras que foram capazes de se manter firmes nesse período o fizeram por meio de políticas financeiras de caráter mais conservador, com sua produção direcionada para os mercados tradicionais e já consolidados (MIOTO, 2022).

A produção da cidade de São Paulo, segundo os Balanços do Mercado Imobiliário elaborados pelo SECOVI SP, apresentou instabilidade entre os anos de 2012 e 2014. Em 2012, os lançamentos imobiliários tiveram uma retração de 25,2% em comparação com o ano anterior, sendo a tipologia de 2 dormitórios a de maior predominância entre os lançamentos.

Já no ano de 2013, a produção apresentou crescimento de 20%, com o total de 34.200 unidades residenciais lançadas, porém esse número ainda era inferior ao da produção, em 2011, de 38.100. O segmento de 1 dormitório teve crescimento próximo a 90%, em relação a 2012, porém a tipologia de 2 dormitórios continuou sendo a mais produzida em 2013.

No ano de 2014, o número de unidades lançadas sofreu uma leve queda, correspondente a uma redução de -0,5%, resultando no lançamento de 34.000 unidades. Seguindo a tendência do ano precedente, as unidades com 1 dormitório tiveram crescimento, representando 32% dos lançamentos, a tipologia de 2 dormitórios prevalecendo a de maior produção.

O ano de 2014, na escala municipal, contou com um marco importante: a implementação de um novo Plano Diretor Estratégico, que já havia impactado a produção imobiliária no município de São Paulo, com as incorporadoras agindo em prol do aceleração da aprovação de projetos antes da publicação do referido plano, a fim de fugir das novas restrições - segundo o que já apontava Celso Petrucci, no Balanço do Mercado Imobiliário desenvolvido pelo SECOVI SP, no mesmo ano.

A revisão do PDE de 2002 foi iniciada em 2013 e passou por etapas de avaliação dos resultados da lei de 2002 e por diversas oficinas e audiências de participação pública. Dentre as principais estratégias definidas pelo PDE de 2014 estão as de (i) preserva-

ção ambiental; (ii) qualificação das áreas já bem servidas de transporte, emprego e infraestrutura urbana; (iii) os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU); e (iv) redução da vulnerabilidade social.

Os EETU tinham como objetivo incentivar a produção imobiliária nas proximidades dos eixos de transporte coletivo público. A estratégia buscava alcançar um maior adensamento nessas áreas, melhorando o tempo de deslocamento entre casa e trabalho. Além disso, nos EETU, as fachadas ativas (uso misto) e a fruição pública foram estimuladas e o número de vagas de garagem foi limitado, desencorajando o uso do carro.

Nas áreas fora dos eixos definidos pelo PDE, o coeficiente de aproveitamento (CA) máximo passou a ser 2, enquanto nos EETU chegava até a 4 e não se restringia o gabarito das edificações. Dessa maneira, acreditava-se que seria possível conter a expansão da mancha urbana, mantendo áreas mais “calmas” nos miolos de bairro e direcionando-se para o ideal de Cidade Compacta.

Outra mudança importante do PDE de 2014 foi a ampliação das demarcações de ZEIS. Em relação à lei de zoneamento de 2004, o novo PDE apresentou um aumento de 23% de áreas demarcadas, sendo que no momento, 25% da população paulistana vivia em áreas de assentamentos precários e informais.

O Plano Regional da subprefeitura da Mooca trouxe um diagnóstico da região do Médio Tatuapé, onde foi identificada a potencialidade de incrementar a oferta de comércio e serviços, a carência de espaços públicos de lazer e a necessidade de melhoria no sistema de drenagem, na mobilidade local e na segurança pública.

Quanto à região do Alto Tatuapé, essa foi caracterizada pela produção imobiliária de alto padrão e pelo porte grande de seus equipamentos, como o Shopping Anália Franco, o Parque Ceret e a UNICSUL. Identificou-se a necessidade de melhoria da mobilidade para o pedestre na região, que atraía grandes contingentes, da segurança pública e do acesso ao parque, que não era tão bem conectado ao entorno, via transporte público.

No Baixo Tatuapé, o plano regional deu destaque

para sua porção mais a leste, onde se identificou maior vulnerabilidade social, no bairro, com a presença da Favela Pau Queimado, a concentração de pessoas em situação de rua e usuárias de drogas - sendo necessária a atuação de assistência social. Além disso, a região era a que apresentava pior conexão com o restante do bairro, carecendo de melhoria na oferta de transporte público.

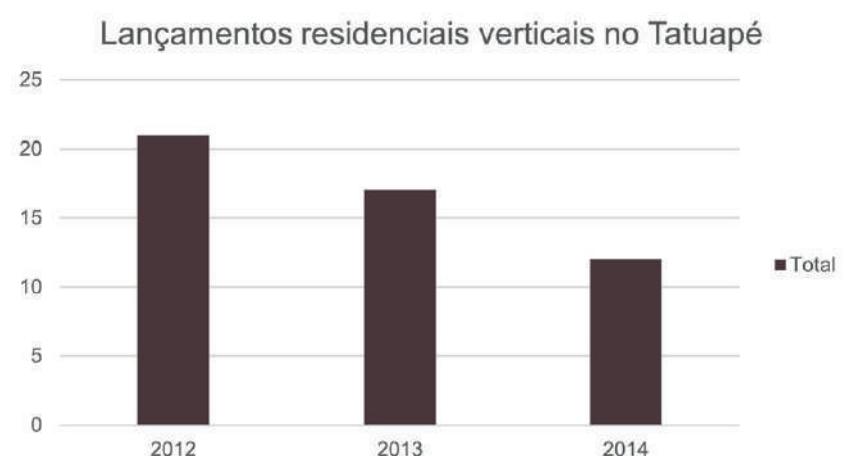
Com base nos dados compilados pela Embraesp e em levantamentos internos, foi possível realizar uma análise mais detalhada da atividade imobiliária no Tatuapé durante o período de 2012 a 2014. A referida análise foi conduzida através do estudo dos dados quantitativos, por meio de gráficos e tabelas, e espaciais, com a utilização de mapas para melhor visualização da distribuição da produção imobiliária dentro do bairro.

Durante esse intervalo, ocorreram 50 lançamentos de empreendimentos residenciais verticais. Espacialmente, em comparação com o período de 2009 a 2011, houve uma expansão da verticalização em direção ao Baixo Tatuapé, com lançamentos concentrados, principalmente, nas proximidades da Avenida Celso Garcia. A maioria dos lançamentos do Baixo Tatuapé ocorreu na ZCP, caracterizada como zona de centralidade, houve ainda uma produção significativa no Alto Tatuapé, majoritariamente classificado como Zona Mista.

Mapa 31 - Lançamentos no Tatuapé entre 2012 e 2014.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



Gráfico 38 - Lançamentos no Tatuapé entre 2012 e 2014.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

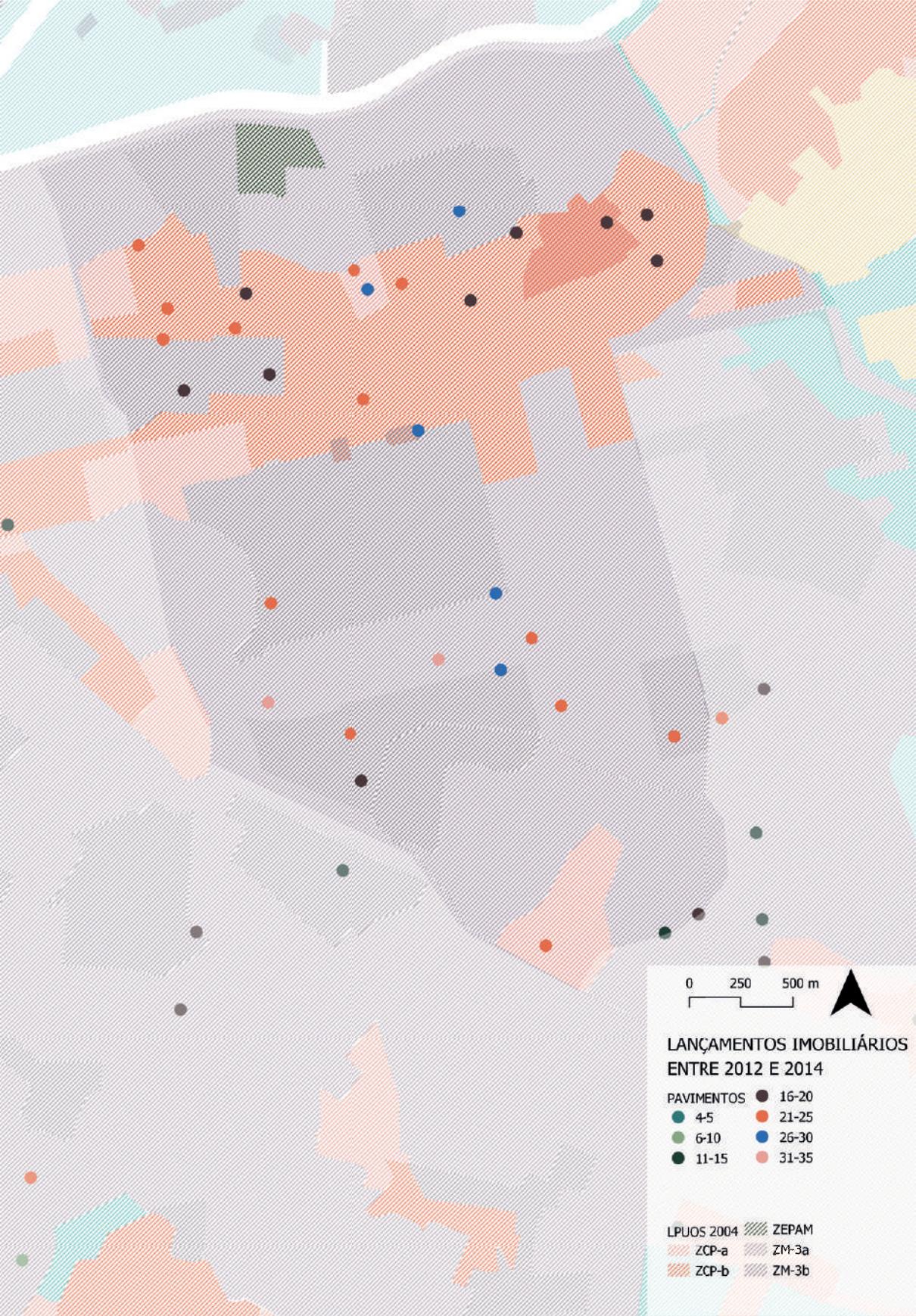
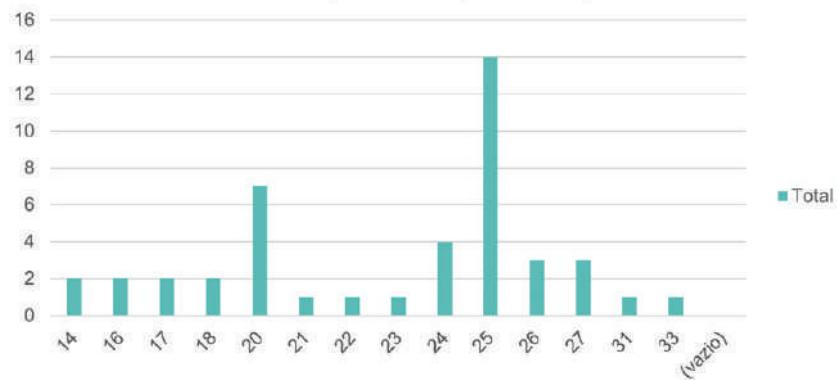


Dentre os 50 lançamentos, informações sobre o número de pavimentos foram obtidas para 44. A maioria dos empreendimentos tinha 25 pavimentos, totalizando 14 edifícios distribuídos pelo bairro (Gráfico 39). Os lançamentos com o número de pavimentos entre 16 e 20 foram 13 e concentraram-se no Baixo Tatuapé, de acordo com o Mapa 32. Empreendimentos com 26 a 30 pavimentos vieram em terceiro lugar, com um total de 6 edifícios. Os edifícios mais altos, com 31 a 35 pavimentos, foram menos comuns e localizados no Alto Tatuapé.

Mapa 32 - Lançamentos no Tatuapé entre 2012 e 2014, por número de pavimentos.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 39 - Lançamentos no Tatuapé entre 2012 e 2014, por número de pavimentos. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

2012-2014: Lançamentos por nº de pavimentos

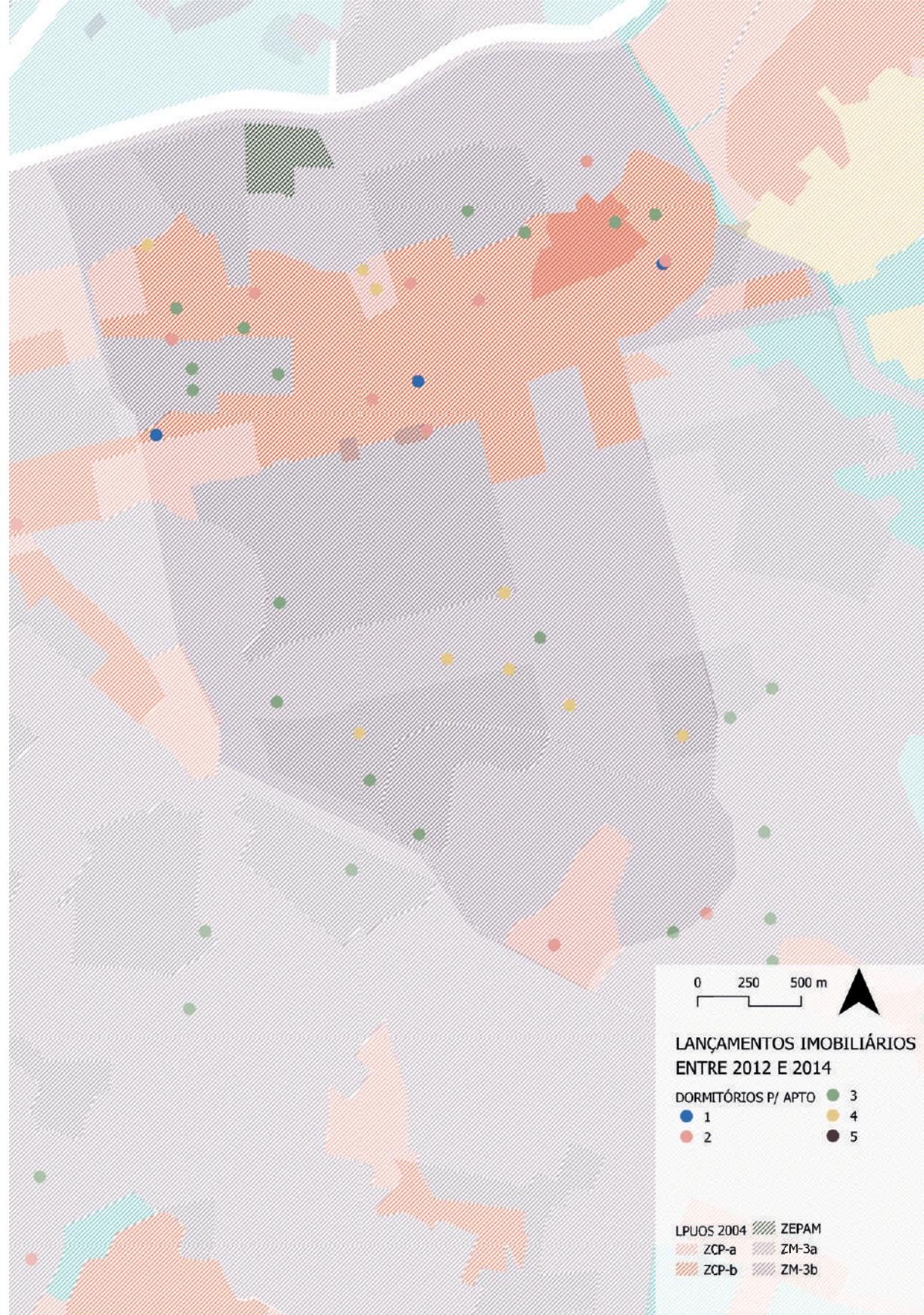
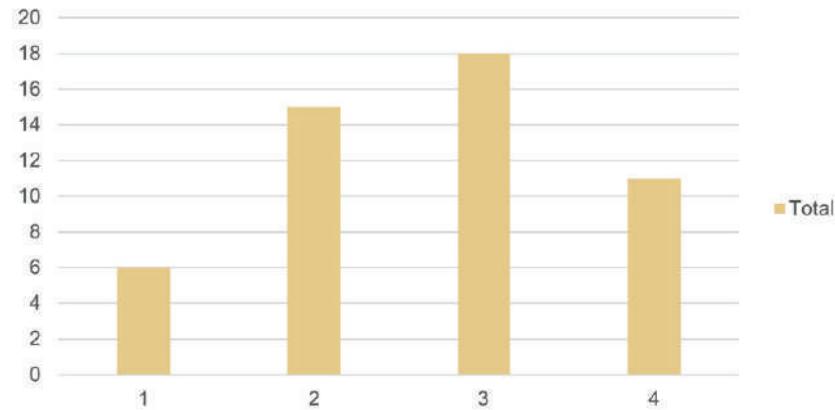


Quanto ao número de dormitórios, a maioria dos lançamentos, 18 no total, apresentou 3 dormitórios (Gráfico 40). Em segundo lugar, estavam as unidades com 2 dormitórios, presentes em 15 lançamentos e com forte predominância no Baixo Tatuapé (Mapa 33). A tipologia de 4 dormitórios predominou em 11 dos lançamentos, concentrando-se no Alto Tatuapé, porém aparecendo também no Baixo Tatuapé. Todos os empreendimentos com tipologia predominante de 1 dormitório por unidade foram produzidos no Baixo Tatuapé.

Mapa 33 - Lançamentos no Tatuapé entre 2012 e 2014, por número de dormitórios.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 40 - Lançamentos no Tatuapé entre 2012 e 2014, por número de dormitórios. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

2012-2014: Lançamentos por n° de dormitórios

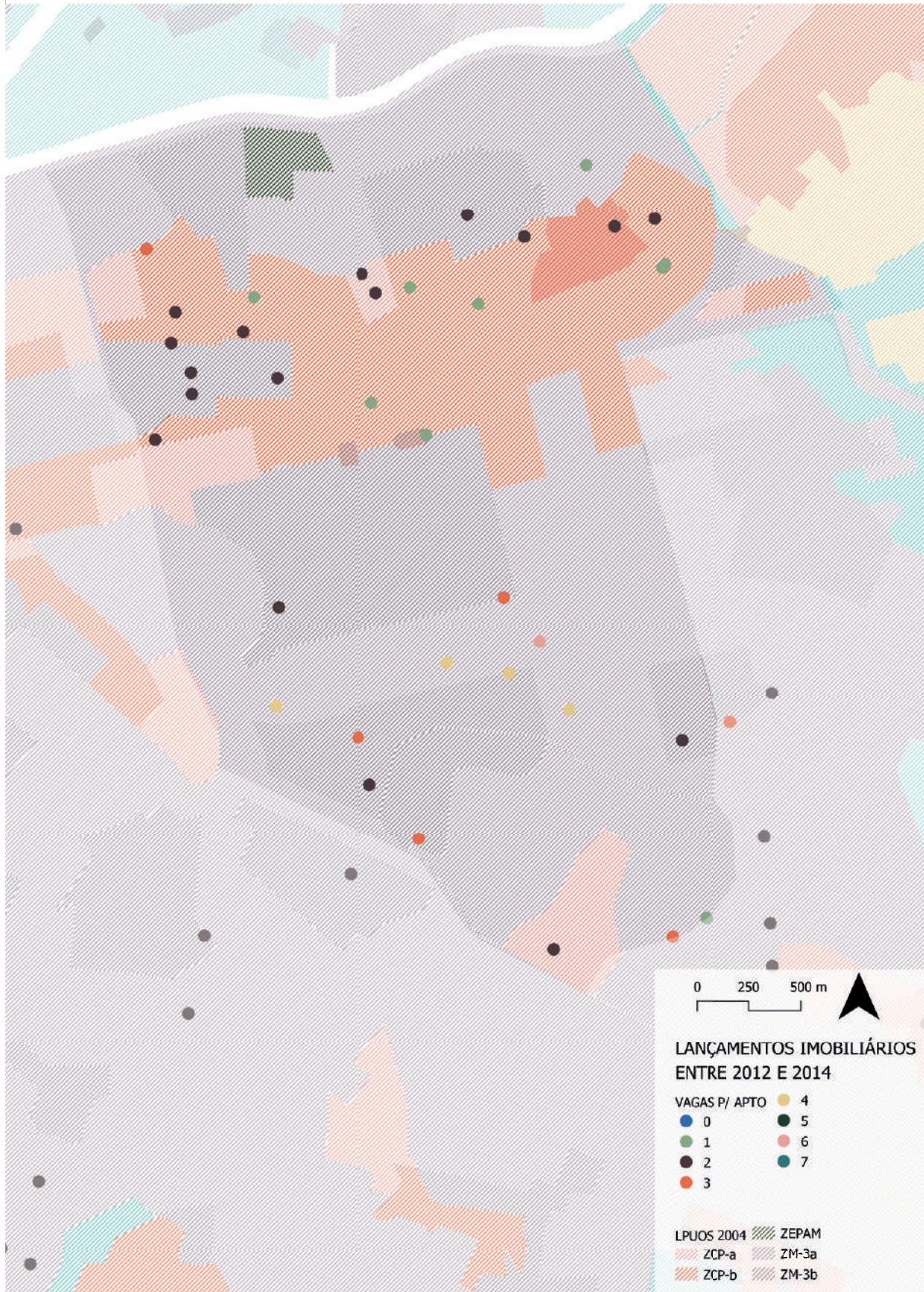
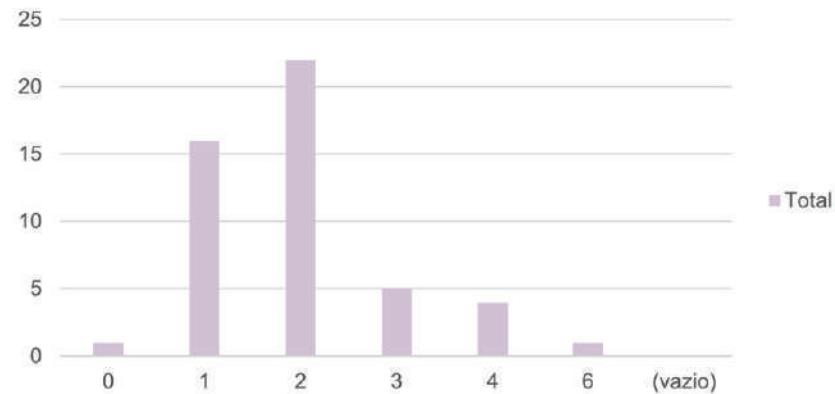


Ao analisar o número de vagas de estacionamento disponíveis por unidade, a maioria dos empreendimentos oferecia 2 vagas, totalizando 22 lançamentos, característica predominante no Baixo Tatuapé (Gráfico 41, Mapa 34). As unidades com 1 vaga foram encontradas em 16 lançamentos, distribuídos todos pelo Baixo Tatuapé. As unidades com 3 ou mais vagas foram quase todas produzidas no Alto Tatuapé.

Mapa 34 - Lançamentos no Tatuapé entre 2012 e 2014, por número de vagas. Elaboração própria. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 41 - Lançamentos no Tatuapé entre 2012 e 2014, por número de vagas. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

2012-2014: Lançamentos por nº de vagas de estacionamento



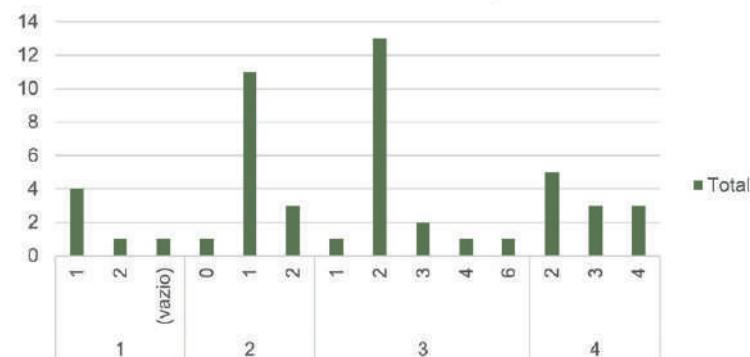
Ao analisar simultaneamente o número de dormitórios e vagas por unidade, a configuração mais comum foi a de unidades com 3 dormitórios e 2 vagas, presentes em 13 lançamentos. Em seguida, destacou-se a tipologia de 2 dormitórios e 1 vaga, com ocorrência predominante em 11 lançamentos.

Foram identificadas as incorporadoras responsáveis por 49 dos lançamentos do período. A Fibra Experts Empreend Imobiliarios Ltda liderou com 7 lançamentos. Em seguida, as incorporadoras Helbor Empreendimentos S/A, a Gafisa S/A e a Dialogo Engenharia e Construção Ltda apareceram com 5, 4 e 4 lançamentos, respectivamente. Assim, ressalta-se o que vinha acontecendo desde o período anterior, as incorporadoras tradicionais no bairro, como a Porte, a A. Abreu e a Hernandez reduziram sua atuação.

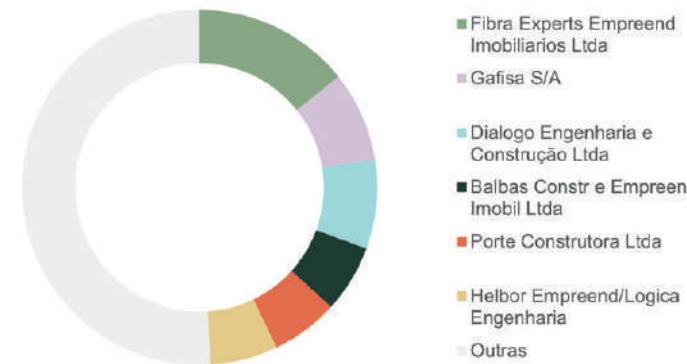
Com base nas informações dos gráficos, o tipo de empreendimento mais comum no período analisado neste capítulo foi exemplificado pelo The Gardens Spring, realizado pela Fibra Experts Empreend Imobiliarios Ltda.

Gráfico 42 - Lançamentos no Tatuapé entre 2012 e 2014, por número de dormitórios e vagas;
 Gráfico 43 - Participação das incorporadoras na realização dos lançamentos.
 Tabela - Edifício Philadelphia Gardens.
 Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

2012-2014: Lançamentos por nº de dormitórios e de vagas



Lançamentos por incorporadora: 2012 a 2014



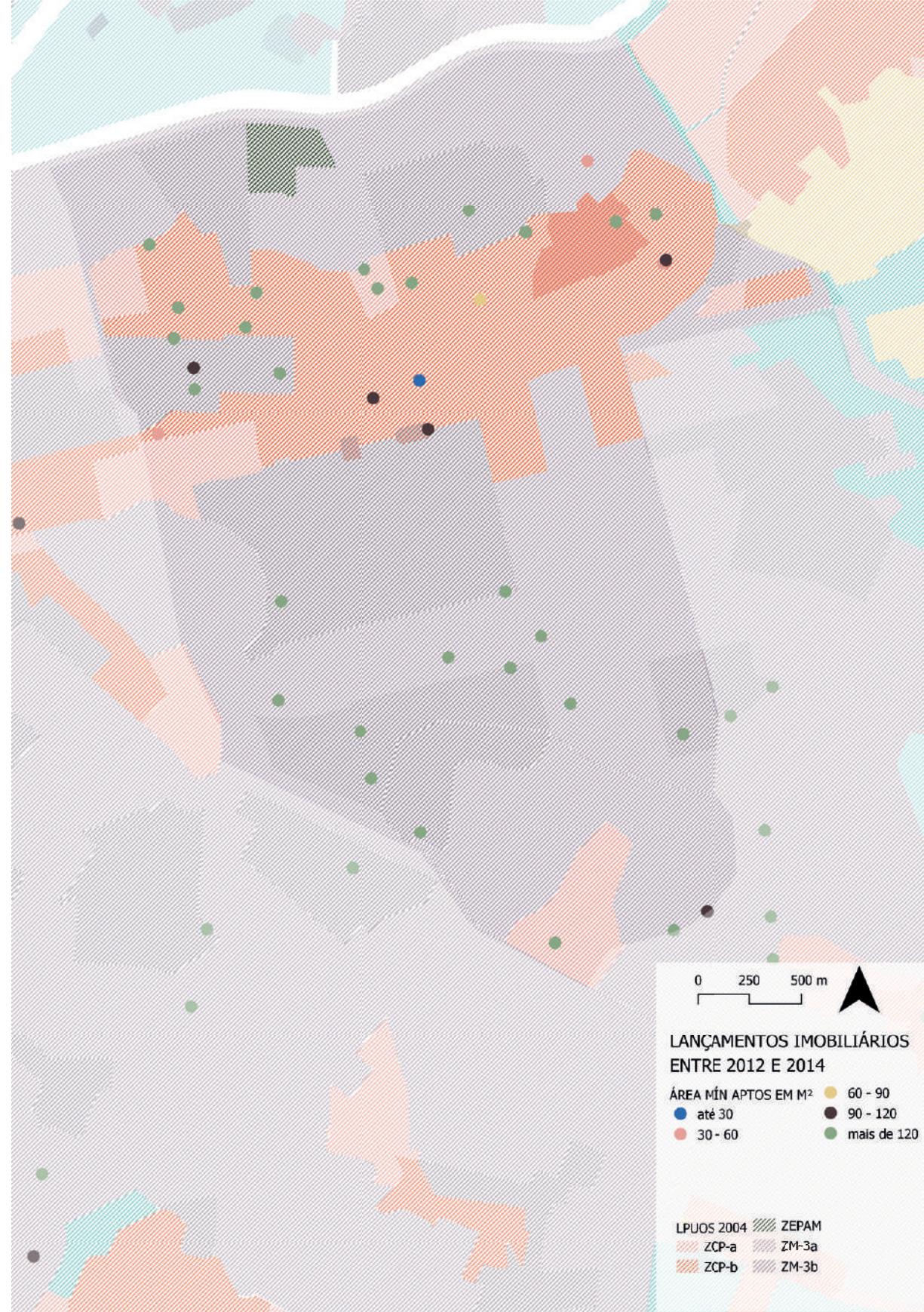
THE GARDENS SPRING



ENDERECO	Rua Ivali, 25
INCORPORADORA	Fibra Experts Empreend Imobiliarios Ltda
AGENTE	SFH
ÁREA DO TERRENO	1617 m ²
NÚMERO DE PAVIMENTOS	25
NÚMERO DE VAGAS POR UNIDADE	1
NÚMERO DE UNIDADES	100
UNIDADES POR ANDAR	8
NÚMERO DE DORMITÓRIOS	2
TAMANHO MÉDIO DA UNIDADE	105,65 m ²
ANO DE LANÇAMENTO	2012
ANO DE ENTREGA	2014
ZONEAMENTO	ZCPb

Ao analisar as áreas mínimas dos apartamentos (Mapa 35), predominaram aqueles com mais de 120 metros quadrados, a única tipologia que apareceu no Alto Tatuapé, porém distribuídos por toda a região. Depois, os apartamentos com áreas entre 90 e 120 metros quadrados foram os mais numerosos. Houve ainda a produção de lançamentos com predominância de unidades com áreas até 90 metros quadrados.

Mapa 35 - Lançamentos no Tatuapé entre 2012 e 2014, por área mínima.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



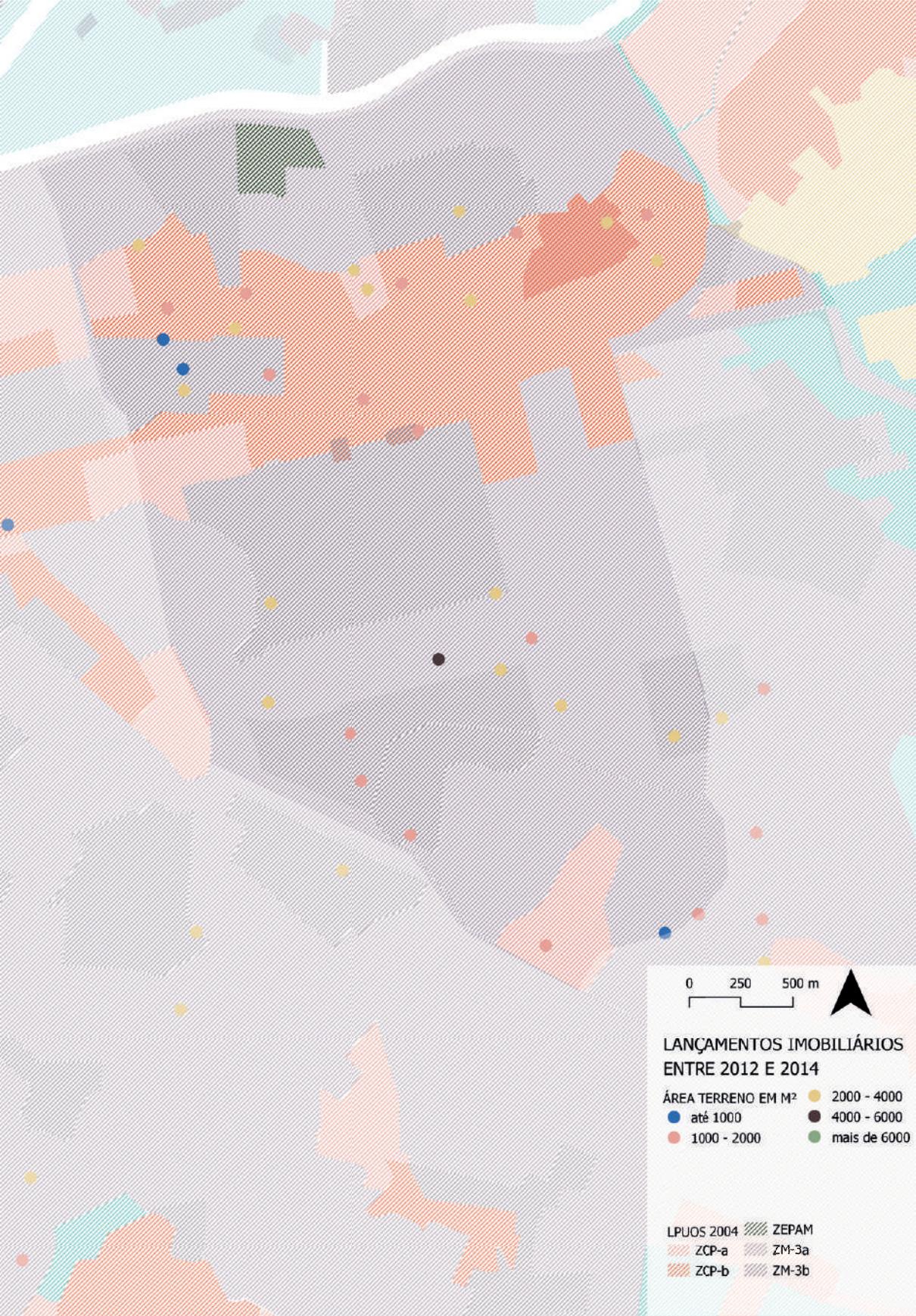
Quanto às áreas dos terrenos dos empreendimentos (Mapa 36), a maioria ocorreu em terrenos de 1000 a 4000 metros quadrados, distribuídos pelo bairro. Além disso, houve, em número muito menos expressivo, a utilização de terrenos de até 1000 metros quadrados e entre 4000 e 6000 metros quadrados.

Assim, conclui-se que os anos de 2012 a 2014 formaram um período de mudança significativa na dinâmica da produção imobiliária no Tatuapé. A região do Alto Tatuapé passou a apresentar uma diminuição no número de lançamentos residenciais, devido à redução na disponibilidade de terrenos. O mercado imobiliário teve que deslocar-se em busca de terrenos remanescentes, voltando-se para o entorno do foco principal de lançamentos dos períodos anteriores.

O Médio Tatuapé continuou a apresentar pouquíssimos lançamentos, como acontecia desde 2009. Já a região do Baixo Tatuapé passou a despontar como ponto de interesse crescente do mercado imobiliário, principalmente nas proximidades da Avenida Celso Garcia.

Tanto no Baixo quanto no Alto Tatuapé, a maioria dos apartamentos apresentaram área acima de 120 metros quadrados. Quanto ao número de dormitórios e vagas de garagem, o padrão produzido no Alto Tatuapé foi superior, com unidades de 3 a 4 dormitórios e 3 a 4 vagas. No Baixo Tatuapé, as unidades apresentaram, majoritariamente, 2 e 3 dormitórios e 1 e 2 vagas de garagem.

Mapa 36 - Lançamentos no Tatuapé entre 2012 e 2014, por área do terreno.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



9
T
0
1
9
T
0
2
-
5
T
0
1
9
T
0
2

.6

A partir de 2015, o Brasil entrou em um período de grave crise, desencadeada principalmente por condições internas, diferentemente dos períodos de crise anteriores, nos quais a conjuntura externa teve forte influência (MIOTO, 2022).

Entre os principais fatores para o desenvolvimento da crise estão o enxugamento significativo dos investimentos públicos e o esvaziamento do padrão de crescimento pautado na ampliação da renda, consumo e crédito (MIOTO, 2022).

Ademais, o país foi assolado por uma intensa crise política, levando a atuação estatal a ser limitada, juntamente ao poder dos setores responsáveis até então pelo aumento dos investimentos (MIOTO, 2022).

Dessa forma, tem-se uma conjunção da crise de acumulação do capital com uma turbulência na conformação política nacional. Ainda no governo Dilma, o país passa, a partir de 2015, a se direcionar, mais uma vez, para o neoliberalismo e para uma política econômica voltada para redução dos gastos públicos (MIOTO, 2022).

Observando o PIB entre 2015 e 2019, o seu crescimento teve péssima expressão. Nos primeiros dois anos, o crescimento foi negativo, por volta de -3%. Nos três próximos anos do período, as taxas apresentaram melhora, ainda que muito pequena, visto que o crescimento do PIB em 2017 e 2018 foi de 1,1% e, no ano de 2019, de apenas 0,9% (MIOTO, 2022).

Quanto ao setor da construção, este foi mais fortemente abalado do que os outros setores de ati-

vidades, tendo a sua participação no PIB decaído de 5,74% em 2015, para 4,51% no último ano do período (MIOTO, 2022).

As taxas de crescimento do PIB da construção apresentaram números negativos em todos os anos entre 2015 e 2018. Em conjunto, a FBCF residencial também apresentou forte retração, com as taxas de -6,7%, -8,0% e -11,1% até 2017 (MIOTO, 2022).

O consumo das famílias teve uma diminuição impactante nos anos de 2015 e 2016, com uma melhora suave nos anos sucedentes. Já o consumo do governo teve queda significativa em 2015 e depois se estabilizou, chegando à taxa de -0,44% no ano de 2019 (MIOTO, 2022).

Quanto ao trabalho no país, houve uma piora nas condições dos trabalhadores e um aprofundamento das taxas de desemprego, situação agravada na Reforma Trabalhista de 2017. Entre 2014 e 2017, os empregos formais no setor da construção civil caíram 34,7%, segundo a Rais, apresentando certa recuperação entre 2018 e 2019 (MIOTO, 2022).

O setor imobiliário foi intensamente freado a partir de 2015, restringindo amplamente a oferta de novos lançamentos. Os recursos do SBPE sendo drasticamente reduzidos, o volume de crédito imobiliário passou de R\$148 bilhões para R\$78,7 bilhões de 2014 para 2019, com forte instabilidade no período intermediário (MIOTO, 2022).

O PMCMV foi responsável por mitigar os danos no setor através da manutenção dos subsídios. Assim, as incorporadoras que focavam sua produção no setor econômico, subsidiadas pelo programa, foram as menos afetadas no período (MIOTO, 2022).

Ainda que os recursos do FGTS tenham permanecido relativamente estáveis entre 2015 e 2019, as incorporadoras voltadas à produção para setores de maior renda tiveram sua produção fortemente abalada (MIOTO, 2022).

O contexto de instabilidade e crise generalizada levou as grandes incorporadoras a se deslocarem novamente para os setores tradicionais de exploração, concentrando-se nas regiões Sul e Sudeste do país (MIOTO, 2022).

A crise econômica ainda impactou no aumento assustador da devolução de imóveis comprados na planta, o que levou as incorporadoras a reivindicar uma garantia maior, por meio da modificação nas leis de incorporação imobiliária - reivindicação atendida pelo Estado em 2018 (MIOTO, 2022).

A partir de 2017, as taxas de juros foram diminuídas e os recursos do SBPE voltaram a crescer, o que incentivou a produção nas faixas de mercado. Uma mudança importante - a qual teve início no fim desse período e nunca antes vista no país - foi o fomento dos investimentos relacionados aos ativos imobiliários, uma vez que a rentabilidade da dívida pública reduziu sua contribuição na valorização da riqueza fictícia (MIOTO, 2022).

No que tange a produção imobiliária na cidade de São Paulo, segundo os relatórios do SECOVI SP, os anos de 2015 e 2016 foram bastante desencorajadores, com redução consecutiva no número de lançamentos. A partir de 2017, porém, o mercado volta a crescer, superando em 2019 a produção do melhor período do século XXI.

Segundo o Anuário do Mercado Imobiliário elaborado pelo SECOVI SP, no ano de 2015, foram lançadas em São Paulo 23.000 unidades residenciais, o que consistiu em queda de -32% em relação a 2014, e no menor volume produzido desde 2004. Segundo o documento, a redução da produção deu-se pelo enfoque na venda dos imóveis prontos por parte das empresas, buscando o equilíbrio entre a oferta e a demanda na capital.

O novo PDE (2014) teve papel determinante na retração da produção ao restringir o aproveitamento do solo na maior parte do município. Dentre as unidades lançadas, a predominância histórica foi repetida, sendo a maioria da tipologia de 2 dormitórios, que corresponde à maior parte da demanda. Em termos de área útil, a maior produção deu-se em até 65 metros quadrados.

Quanto à distribuição dos lançamentos, a maioria deu-se na Zona Leste, seguida da Zona Sul. Os distritos que apresentaram maior número de lançamentos foram, em ordem, República, Saúde, José Bonifácio, Belém, Santa Cecília, Tatuapé, Penha, Vila Andrade, Cachoeirinha e Barra Funda.

Segundo ano de retração no mercado imobiliário, 2016 superou o ano anterior, atingindo o posto de pior ano na produção de unidades residenciais em São Paulo. O lançamento de apenas 19.400 unidades configurou uma redução de 15,6%, em comparação a 2015. A crise econômica, o PDE de 2014 e o novo zoneamento (2016) foram os principais entraves para o mercado, segundo o SECOVI SP.

Quanto à tipologia, o mercado seguiu a tendência do ano anterior de concentração na produção de unidades com 2 dormitórios, que representaram 60% do total da produção. A maioria dos lançamentos apresentou área útil entre 45 e 65 metros quadrados.

Geograficamente, os lançamentos apresentaram certo deslocamento, a Zona Leste permanecendo em primeiro lugar em número de lançamentos, porém a Zona Oeste ficando em segundo lugar. Os cinco distritos que mais receberam lançamentos foram Penha, Vila Prudente, Campo Limpo, Tatuapé e Ipiranga.

Em 2017, o mercado imobiliário paulistano deu início ao seu processo de recuperação. O SECOVI SP identificou a volta do crescimento do PIB, a diminuição da inflação e da taxa básica de juros, a Reforma Trabalhista e a melhora no desemprego como alguns dos fatores que proporcionaram essa retomada da produção.

A produção de imóveis residenciais atingiu em 2017 o patamar de 31.400 unidades, representando o primeiro ano de alta desde 2013, com crescimento de 61,8% em relação a 2016. 66% do total de lançamentos consistiu em unidades de 2 dormitórios e 59% apresentava área útil de até 45 metros quadrados.

A região com a maior concentração de lançamentos em 2017 foi a Zona Oeste, seguida pela Zona Norte, sendo os distritos mais explorados pela produção imobiliária Pirituba, Raposo Tavares, Brás, Pinheiros, Lapa, Cambuci, Jaraguá, Sé, Vila Andrade e República.

Dando continuidade à tendência de retomada do crescimento no mercado imobiliário, 2018 apresentou todos os índices analisados pelo SECOVI SP melhores que os de 2017. As 37.100 unidades lançadas significaram um aumento de 18,1%, em comparação ao ano anterior. A maioria dos imóveis produzidos

em 2018 era da tipologia de 2 dormitórios e, assim como em 2017, a faixa de área útil predominante foi a de até 45 metros quadrados.

Quanto à territorialização desses lançamentos, em 2018, novamente houve mudança nas regiões que mais receberam unidades novas. A primeira delas foi a Zona Sul, seguida pela Zona Leste, e os principais distritos foram Pirituba, Raposo Tavares, Moema, Sacomã, Jardim Paulista, Vila Andrade, Vila Mariana, Saúde, Tatuapé e Cidade Ademar.

No último ano desse período, foi produzido o maior volume de unidades residenciais desde 2004 em São Paulo, de acordo com o SECOVI SP. Com o intenso crescimento de 76%, entre 2018 e 2019, foram lançadas 65.300 unidades residenciais. Quanto ao número de dormitórios, ademais da predominância pela tipologia de 2 dormitórios, os lançamentos com 1 dormitório cresceram para uma participação de 29%. A tendência dos imóveis menores iniciada em 2017 manteve-se, com 60% da produção de 2019 estando na faixa de até 45 metros quadrados.

Em relação a 2018, geograficamente, a produção não apresentou alterações significativas. Em 2019, a Zona Sul e a Zona Leste mantiveram-se como primeira e segunda regiões com maior volume de unidades produzidas. Os distritos que receberam mais lançamentos foram Santo Amaro, Sacomã, Vila Mariana, Tatuapé e Itaim Bibi.

Em 2016 em São Paulo, ainda foi elaborada a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2004. O novo zoneamento (Mapa 37) apresentou diversas mudanças em comparação com o anterior, em sua maioria voltadas ao atendimento daquilo proposto pelo PDE de 2014.

O novo zoneamento foi alvo de críticas pelos arquitetos e urbanistas, como no caso de um artigo que foi acusado de ir contra os preceitos do PDE de procurar adensar os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana - que prioriza a construção de HIS e estimula o uso do transporte coletivo, limitando o número de vagas. No novo zoneamento, o número de vagas permitido estipulado por unidade produzida foi de 2 e a cota parte aumentou, permitindo um menor adensamento, voltado ao lançamento de unidades

para um público diferente do priorizado pela ZEIS.¹

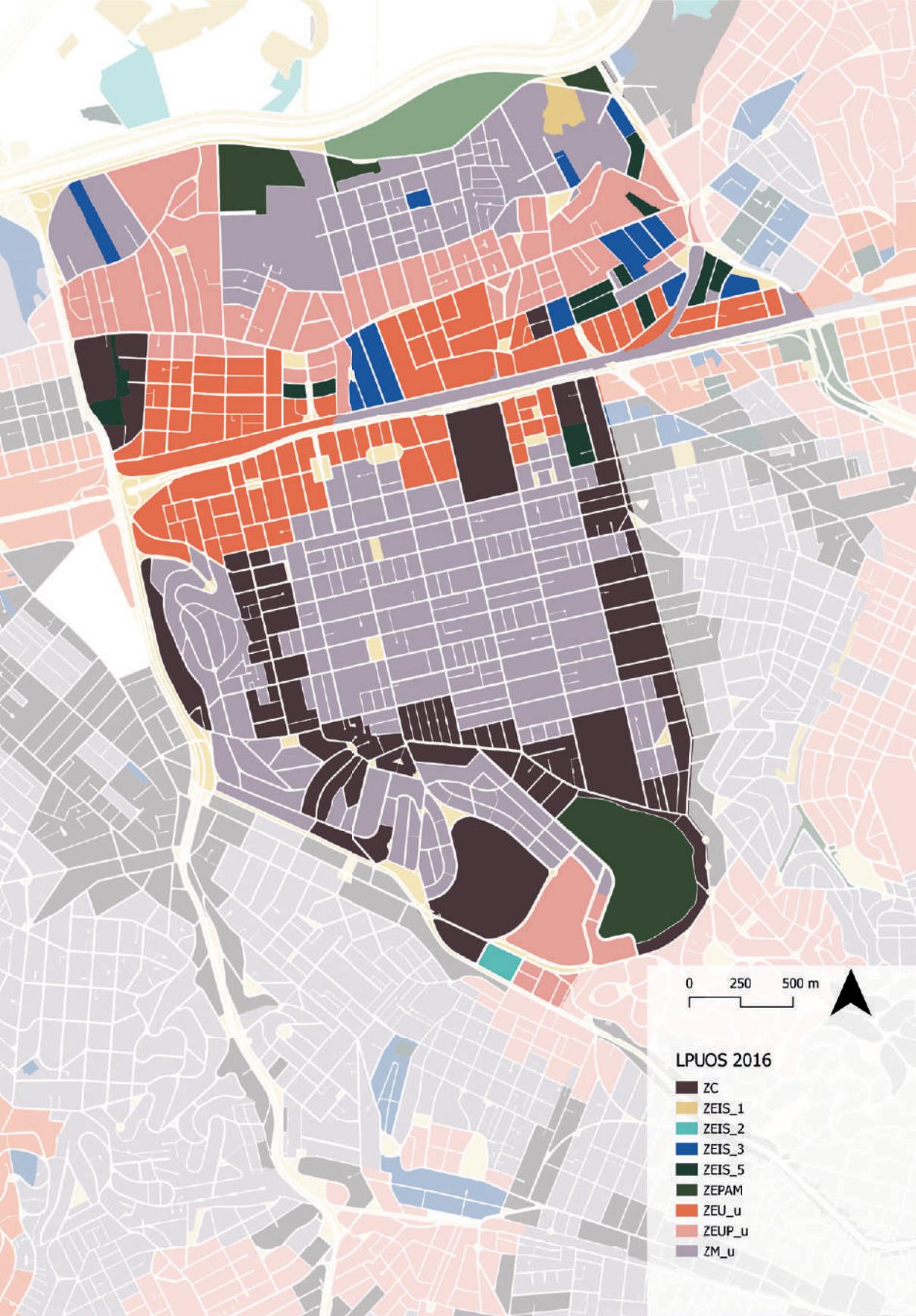
O Tatuapé, especificamente, foi dividido em nove zonas. Onde foi definido EETU e EETU previsto pelo PDE a região foi classificada, respectivamente, como ZEU e ZEUP. Ambas são caracterizadas como “porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo”. A ZEU localiza-se no eixo da Radial Leste, onde se tem previsto um corredor de ônibus e as linhas de trem e metrô. A ZEUP corresponde às quadras próximas à Avenida Celso Garcia, onde se tem a faixa exclusiva de ônibus.

Outra novidade da LPUOS de 2016 foi a criação das Zonas de Centralidade (ZC), que são regiões onde se identificou certa centralidade local, que buscam incentivar os usos não residenciais com densidade média. As ZC corresponderam na área de estudo às ruas Tuiuti, Antônio de Barros e Emilia Marengo.

Quanto às Zonas Especiais de Proteção Ambiental, a área do Parque Ceret foi acrescentada, somando-se à área do Parque do Piqueri. Os limites do Clube do Corinthians passaram a ser classificados como AC-1.

Ademais, algumas quadras do bairro foram classificadas como ZEIS. A área ocupada pela Favela Pau Queimado foi classificada como ZEIS-1. Uma quadra grande e vazia no Alto Tatuapé foi abrangida pela ZEIS-2. Ainda, algumas quadras classificadas como ZEIS-3 ou ZEIS-5 apareceram no Baixo Tatuapé, próximas à Avenida Celso Garcia. Todo o restante do bairro foi classificado como Zona Mista, a qual passou a ser única, sem diferentes estímulos de adensamento.

Mapa 37 - Zoneamento de São Paulo de 2016. Fonte: Geosampa.



¹ VIOTTO, Aline. Por que Haddad deveria ter vetado o artigo 174 da nova lei de zoneamento. Labcidade, 24 mar. 2016. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/por-que-haddad-deveria-ter-vetado-o-artigo-174-da-nova-lei-de-zoneamento/>.

A partir dos dados sistematizados pela Embraesp e em levantamentos internos, realizou-se uma análise mais aprofundada da atividade imobiliária no Tatuapé entre 2015 e 2019. A produção foi avaliada tanto quantitativamente, por meio de gráficos e tabelas, quanto espacialmente, utilizando mapas para visualizar a distribuição da produção imobiliária dentro do bairro.

Durante esse período, foram registrados 52 lançamentos de empreendimentos residenciais verticais. Em comparação com o intervalo de 2012 a 2014, houve uma queda na produção no Alto Tatuapé. No Médio Tatuapé, identificou-se a reaparição de lançamentos, com menor volume que no Baixo Tatuapé, região que concentrou o maior número de lançamentos entre 2015 e 2019. A maioria dos lançamentos no Baixo Tatuapé ocorreu no EETU implantado ou no previsto e, em geral, a Zona Mista foi pouco explorada pelo mercado imobiliário no período.

Mapa 38 - Lançamentos no Tatuapé entre 2015 e 2019.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

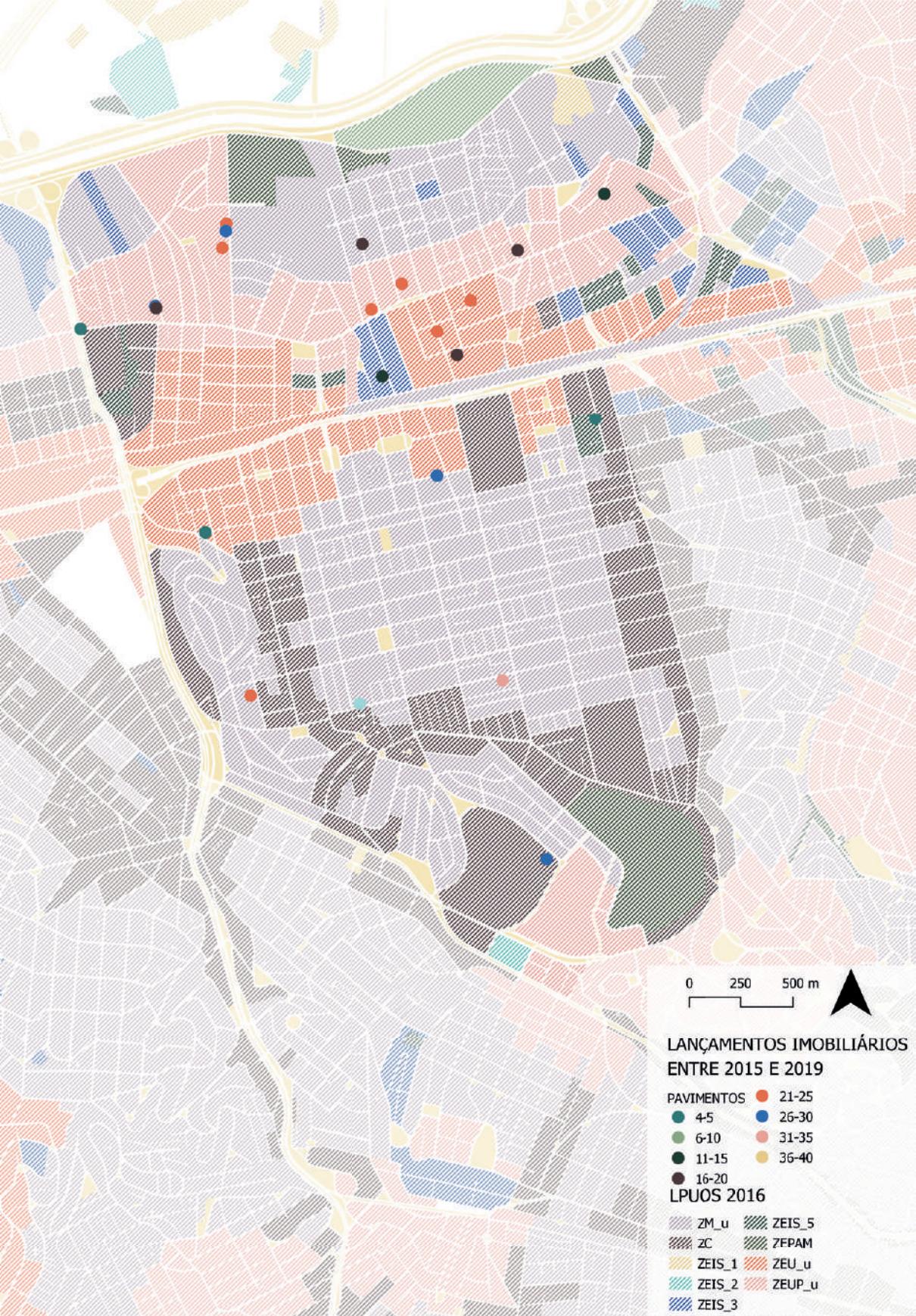
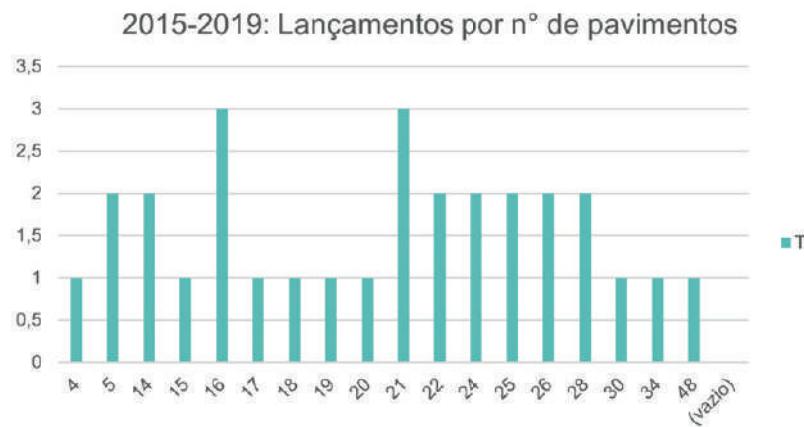
Gráfico 44 - Lançamentos no Tatuapé entre 2015 e 2019.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



Dentre os 52 lançamentos, informações sobre o número de pavimentos foram obtidas para 29 deles. A maioria dos empreendimentos tinha entre 21 e 25 pavimentos, totalizando 9 edifícios, concentrados no Baixo Tatuapé (Gráfico 45, Mapa 39). Os lançamentos com entre 16 e 20 pavimentos foram 7, todos no Baixo Tatuapé. Nesse período houve a retomada da produção de edifícios de poucos pavimentos, com uma nova tipologia de empreendimento, normalmente observada em terrenos pequenos e produzida por incorporadoras de pequeno porte. Empreendimentos com mais de 26 pavimentos também foram produzidos, com destaque para o edifício Figueira, realizado pela Porte Engenharia no Alto Tatuapé, com 48 pavimentos - atualmente o edifício residencial mais alto de São Paulo.

Mapa 39 - Lançamentos no Tatuapé entre 2015 e 2019, por número de pavimentos.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

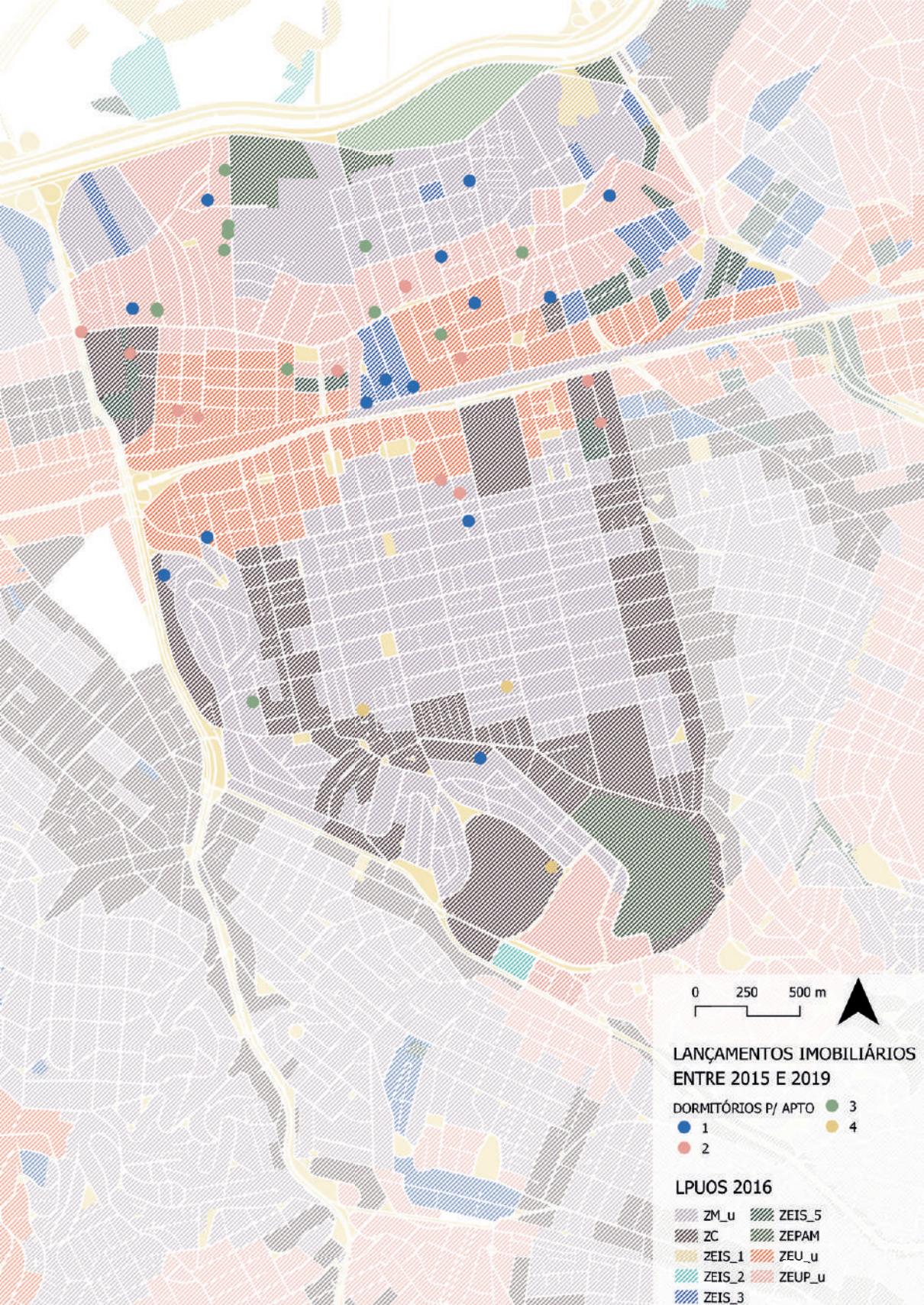
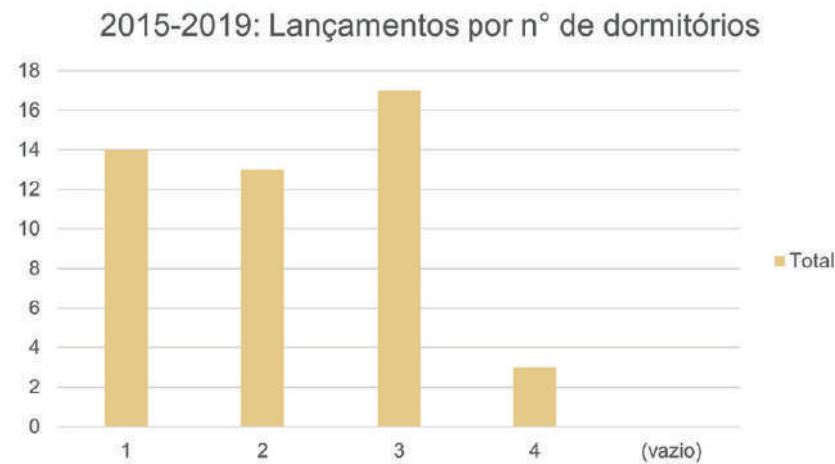
Gráfico 45 - Lançamentos no Tatuapé entre 2015 e 2019, por número de pavimentos. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



Quanto ao número de dormitórios, a maioria dos lançamentos, totalizando 17, apresentou 3 dormitórios, segundo o Gráfico 46. Em segundo lugar, estavam as unidades com 1 dormitório, presentes em 14 lançamentos, predominantemente no Baixo Tatuapé (Mapa 40). Essa tipologia foi predominante na área demarcada como ZEIS 1, próxima ao metrô Carrão, o que pode indicar uma produção que se enquadra na faixa de preço do PMCMV, porém que não é destinada a famílias de média ou baixa renda. A tipologia de 2 dormitórios predominou em 13 dos lançamentos, concentrando-se no Baixo e no Médio Tatuapé. Todos os empreendimentos com tipologia predominante de 4 dormitórios por unidade foram produzidos no Alto Tatuapé.

Mapa 40 - Lançamentos no Tatuapé entre 2015 e 2019, por número de dormitórios.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 46 - Lançamentos no Tatuapé entre 2015 e 2019, por número de dormitórios. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

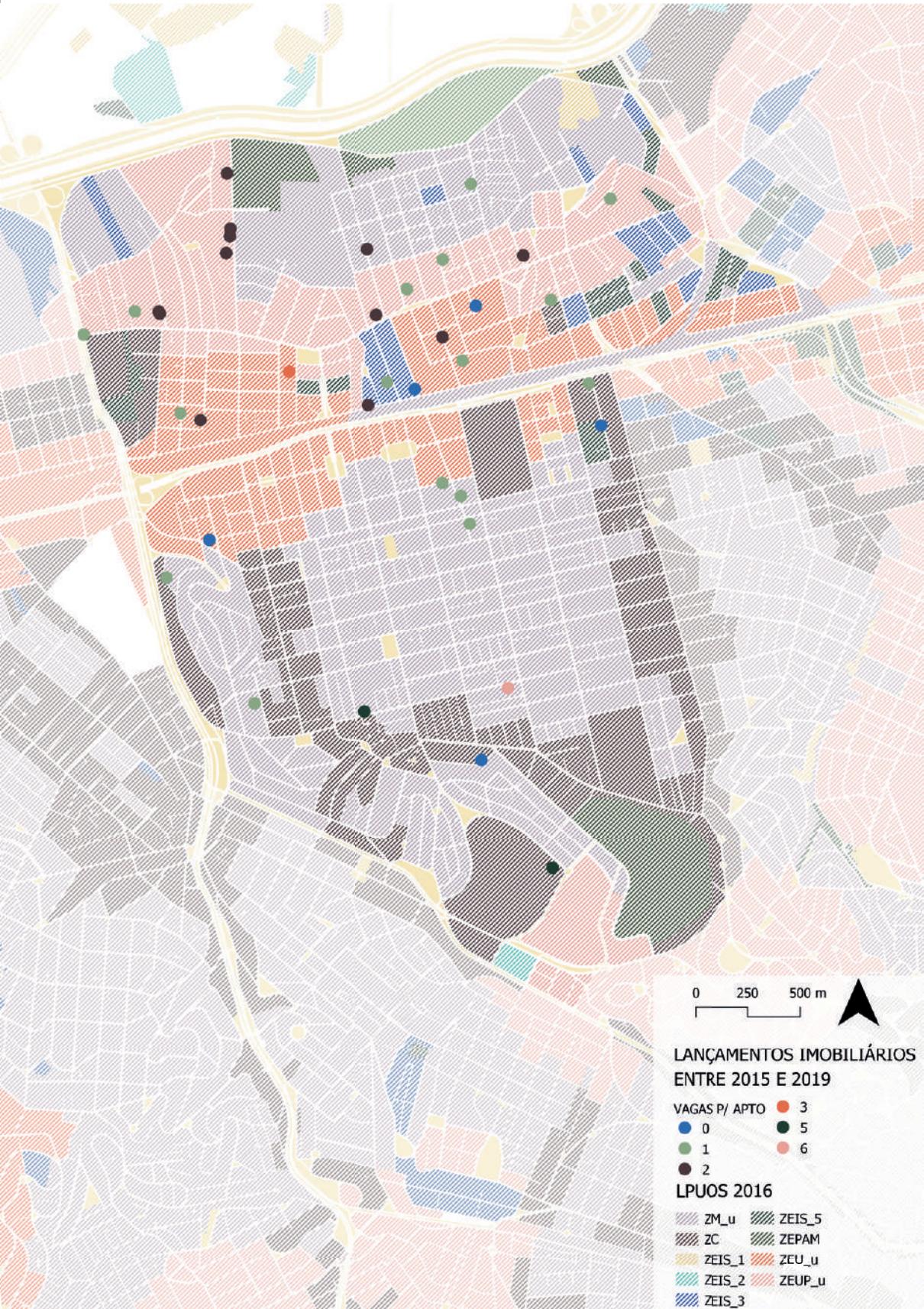
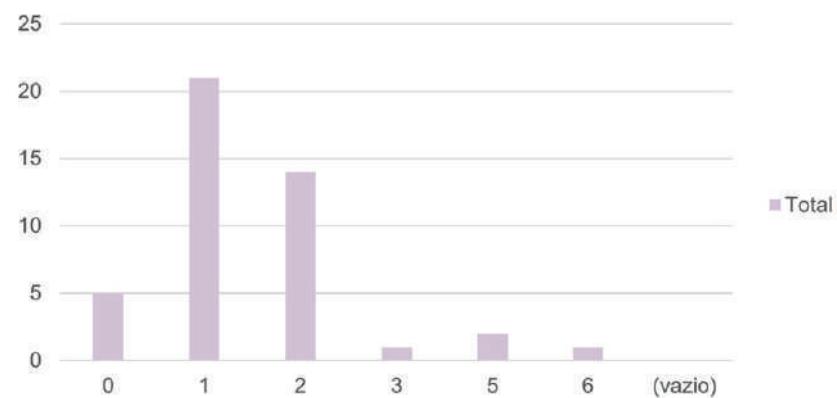


Ao analisar o número de vagas de estacionamento disponíveis por unidade, a maioria dos empreendimentos oferecia 1 vaga, totalizando 21 lançamentos (Gráfico 47). As unidades com 2 vagas foram encontradas em 14 lançamentos, distribuídas por todo o Baixo Tatuapé, como é observado no Mapa 41. As unidades sem vagas aumentaram em relação ao período anterior e apareceram nas três regiões do bairro.

Mapa 41 - Lançamentos no Tatuapé entre 2015 e 2019, por número de vagas. Elaboração própria. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 47 - Lançamentos no Tatuapé entre 2015 e 2019, por número de vagas. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

2015-2019: Lançamentos por n° de vagas de estacionamento



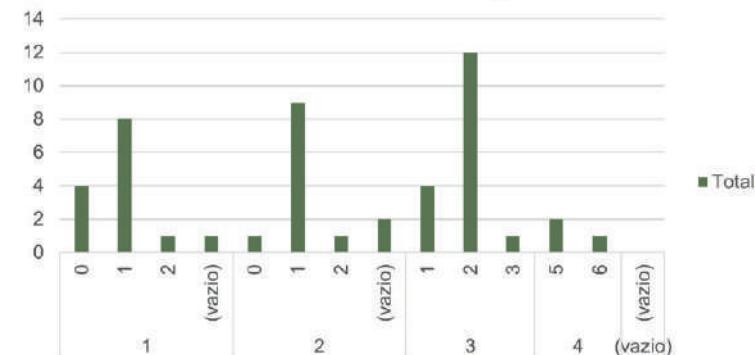
Ao analisar simultaneamente o número de dormitórios e vagas por unidade, a configuração mais comum foi a de unidades com 3 dormitórios e 2 vagas, presentes em 12 lançamentos. Em seguida, destacou-se a tipologia de 2 dormitórios e 1 vaga, com ocorrência predominante em 9 lançamentos e de 1 dormitório e 1 vaga, que prevaleceu em 8 empreendimentos.

Foram identificadas as incorporadoras responsáveis por 45 dos lançamentos do período. A Dialogo Engenharia e Construção Ltda liderou com 10 lançamentos. Em seguida, a incorporadora Porte Construtora Ltda voltou a apresentar certa dominância no bairro, com 4 lançamentos no período.

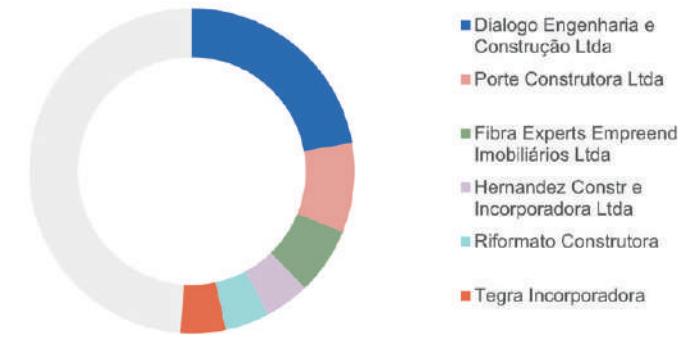
Com base nas informações dos gráficos, o tipo de empreendimento mais comum no período foi exemplificado pelo Gafisa Scena Tatuapé, lançado pela Gafisa S/A em 2018.

Gráfico 48 - Lançamentos no Tatuapé entre 2015 e 2019, por número de dormitórios e vagas;
 Gráfico 49 - Participação das incorporadoras na realização dos lançamentos.
 Tabela - Edifício Philadelphia Gardens.
 Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

2015-2019: Lançamentos por nº de dormitórios e de vagas



Lançamentos por incorporadora: 2015 a 2019



GAFISA SCENA TATUAPÉ

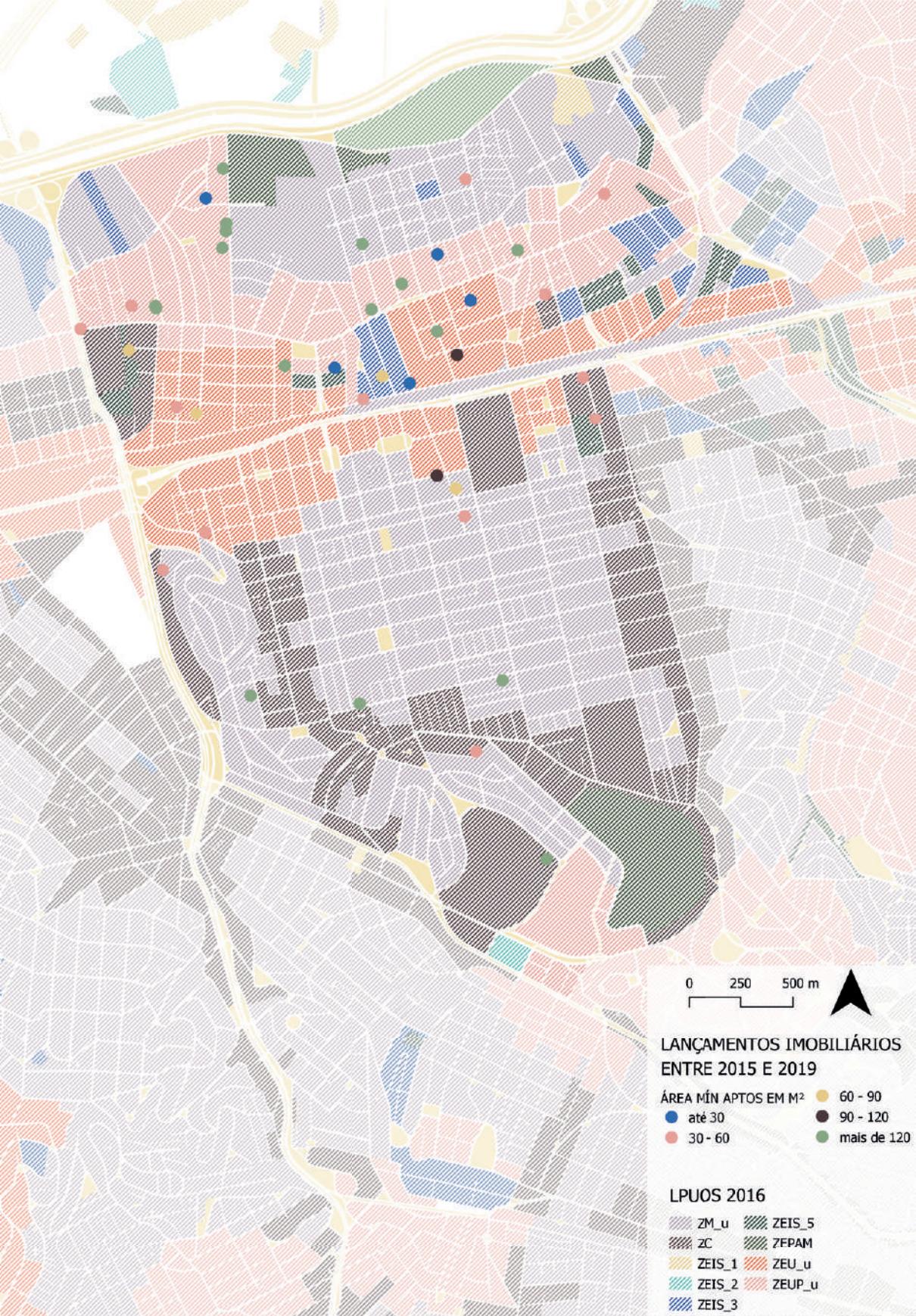


ENDERECO	Rua Tuiuti, 626
INCORPORADORA	Gafisa S/A
AGENTE	SFH
ÁREA DO TERRENO	4427,14m ²
NÚMERO DE PAVIMENTOS	21
NÚMERO DE VAGAS POR UNIDADE	2
NÚMERO DE UNIDADES	168
UNIDADES POR ANDAR	4
NÚMERO DE DORMITÓRIOS	3
ÁREA MÉDIA DA UNIDADE	199,524m ²
ANO DE LANÇAMENTO	2018
ANO DE ENTREGA	2021
ZONEAMENTO	ZM-3b

Ao analisar as áreas mínimas dos apartamentos (Mapa 42), tem-se que, pela primeira vez no Tatuapé, os empreendimentos com unidades de 30 a 60 metros quadrados competiram em predominância com os de unidades com mais de 120 metros quadrados. No Alto Tatuapé, a maioria das unidades produzidas tinham mais de 120 metros quadrados; no Médio Tatuapé, as unidades de 30 a 60 metros quadrados dominaram; e no Baixo Tatuapé, apesar da predominância de unidades com mais de 120 metros quadrados, houve diversidade nas áreas das unidades, inclusive com produção significativa de imóveis com até 30 metros quadrados.

Quanto às áreas dos terrenos dos empreendimentos (Mapa 43), a maioria ocorreu em terrenos de até 2000 metros quadrados, distribuídos pelo bairro. Além disso, houve, em número muito menor expressivo, a utilização de terrenos de mais de 2000 metros quadrados.

Mapa 42 - Lançamentos no Tatuapé entre 2015 e 2019, por área mínima.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



Entre 2015 e 2019, depois da baixa nos dois períodos anteriores, a produção imobiliária no Médio Tatuapé apresentou retomada, ainda que com números muito abaixo daqueles vistos entre 1985 e 2002.

Quanto às dinâmicas imobiliárias no Baixo e no Alto Tatuapé, o período foi de aprofundamento do que se vinha dando entre 2012 e 2014. O Alto Tatuapé apresentou número baixo de novos lançamentos, confirmando a saturação da região, noticiada pela Folha de São Paulo em outubro de 2018, na matéria “Mercado de novos prédios no Tatuapé dá sinais de esgotamento na zona leste”.²

Com o novo PDE e o novo zoneamento, uma área que se aproxima da metade do Baixo Tatuapé passou a ser abrangida pela Zona de Estruturação Urbana já implantada ou prevista. Essa Zona apresentava, então, as melhores condições para aproveitamento dos terrenos pelas incorporadoras no bairro. Esse fator, somado à saturação das regiões antes mais exploradas, causou a intensificação de uma nova dinâmica do mercado imobiliário no Tatuapé, que se estenderia pelos anos seguintes.

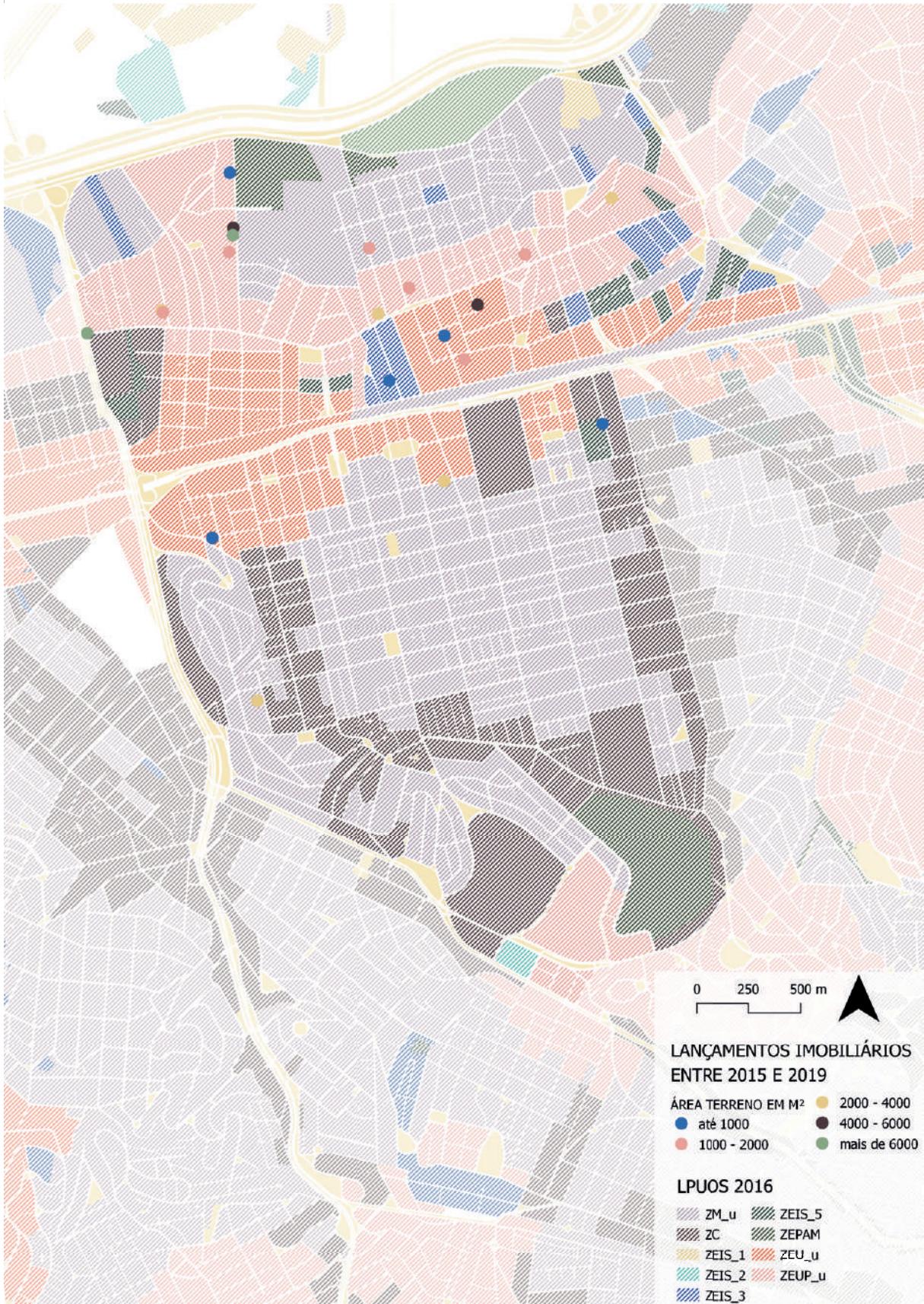
No período de 2015 a 2019, o interesse imobiliário foi fortemente direcionado para o Baixo Tatuapé, que passou a apresentar a maior produção de lançamentos no bairro. A produção que se deu nessa região foi caracterizada por apartamentos com 1 a 3 dormitórios e 1 a 2 vagas de garagem.

Sendo uma produção com maior diversidade na tipologia em relação à produção que aconteceu nas décadas anteriores nas áreas nobres, os apartamentos no Baixo Tatuapé apresentaram grande variedade de áreas. Foram produzidas unidades pequenas, nas faixas de até 30 metros quadrados e entre 30 e 60 metros quadrados, assim como unidades maiores, com acima de 120 metros quadrados.

Os anos entre 2015 e 2017 apresentaram baixa no número total de lançamentos no Tatuapé, significando uma retração no mercado nesse período. Ainda assim, a partir de 2018, a produção passou a apresentar recuperação, voltando a apresentar número elevado de lançamentos em 2019.

² Matéria da Folha de São Paulo, 21/10/2018, “Mercado de novos prédios no Tatuapé dá sinais de esgotamento na zona leste”.

Mapa 43 - Lançamentos no Tatuapé entre 2015 e 2019, por área do terreno.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



3202 - 0202

7

A partir de 2020, o mundo passou por uma crise sanitária com o advento da pandemia do novo coronavírus (Covid-19). As atividades econômicas tiveram que ser majoritariamente interrompidas, levando a um período de recessão e à consequente adoção de medidas que buscavam a estabilização da economia nacional.

A inflação no país voltou a subir, com o pico em 2021, quando o IPCA atingiu a variação de 10,06%. Em 2022, a inflação ficou acima do limite superior, em 5,79%, porém em 2023 voltou a obedecer o limite com 4,62%, porém, ainda acima da meta de 3,25% estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional.

Segundo o exposto no Anuário do Mercado Imobiliário realizado pelo SECOVI SP, o processo de desinflação deu-se lentamente e o contexto externo era difícil, o que foi considerado nos relatórios do Banco Central (Bacen) para a redução gradativa da taxa básica de juros e para a manutenção de uma política monetária mais contracionista, visando a estabilidade dos preços.

O PIB teve uma taxa negativa de crescimento de -3,3% em 2020, segundo dados do IBGE apresentados pelo SECOVI SP. Após o primeiro ano da pandemia, as taxas voltaram a ser positivas, sendo 4,8% em 2021 e 3% e 2,9% em 2022 e 2023, respectivamente.

Quanto ao emprego, o Brasil apresentou em 2020 e 2021 as taxas de ocupação de 51,1% e 55,6%, respectivamente. Em 2022, a taxa foi de 57,2%, com pequena melhora em 2023, com 57,6%. O ano de 2023 foi o terceiro ano consecutivo em que o país

apresentou saldo positivo de empregos, porém o volume vem reduzindo desde 2021. No total, entre 2021 e 2023, foram criados 6,3 milhões de empregos.

As estimativas para o ano de 2020, segundo Celso Petrucci, economista-chefe do SECOVI SP, eram boas para o setor imobiliário depois da forte retomada em 2019, com os altos recursos de financiamento e as baixas taxas de juros. Com o advento da pandemia da Covid-19, a construção civil foi abalada no país, principalmente no primeiro ano, ainda que tenha sido menos fortemente atingida que outros setores econômicos.

O PIB da Construção apresentou oscilação condizente com a economia nacional, porém com taxas de crescimento melhores que as do PIB total, com -2,1% em 2020, 12,6% no ano seguinte e 6,8% em 2022. Já em 2023, o PIB da Construção teve baixa, com -0,5% de crescimento, refletindo as consequências da redução dos empregados no setor, assim como na produção de insumos e comercialização de materiais necessários à construção.

Ademais, o Programa Casa Verde Amarela (PCVA), muito similar ao PMCMV, lançado no meio de 2020, foi fundamental na criação de uma nova fase de crescimento da produção imobiliária no Brasil. Ele consolidou, entretanto, o desaparecimento da produção de moradia para a população de mais baixa renda, devido à sua exclusão do sistema de crédito (BORGES e RUFINO, 2023).

Paralelamente, o programa fomentou a produção no “segmento econômico” - que pode ser classificado como o voltado para as faixas de entre 3 e 10 salários mínimos - sendo que o déficit habitacional no Brasil concentrava-se 89% na faixa de renda de menos de 3 salários mínimos em 2019 (BORGES e RUFINO, 2023).

Quanto à produção imobiliária na cidade de São Paulo, assim como no país em geral, a dependência do setor nos programas nacionais de habitação foi muito grande entre 2020 e 2023. De acordo com o SECOVI SP, as unidades enquadradas no PCVA corresponderam a por volta da metade dos lançamentos em São Paulo em 2020, 40% dos lançamentos em 2021, 42% em 2022 e metade da produção em 2023.

As unidades residenciais lançadas no período foram 60.000 no primeiro ano, seguido do pico de 81.800 unidades novas em 2021. Em 2022, o volume foi reduzido para 75.700 e em 2023, para 73.200. Quanto ao número de dormitórios, a análise do SECOVI SP identificou que, durante todo o período, a participação principal na produção foi de unidades de 2 dormitórios, seguida pela participação das unidades de 1 dormitório. A área de mais de 50% de toda a produção de unidades no período ficou na faixa de 30 a 45 metros quadrados.

Geograficamente, em 2020, a maioria dos lançamentos deu-se na Zona Sul e em segundo lugar na Zona Leste. Já em 2021 e 2022, as zonas com o maior volume de lançamentos foram Zona Sul e Zona Oeste. Por último, em 2023, a Zona Leste liderou em número de unidades novas, seguida da Zona Oeste.

No ano de 2023, a cidade de São Paulo revisou o seu Plano Diretor (2014) e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (2016), processo desenvolvido em diálogo com representantes do mercado imobiliário, como o SECOVI SP.

A revisão da LPUOS, sancionada em janeiro de 2024, contou com vetos que limitaram a atuação do mercado imobiliário, cedendo à pressão dos municípios e de arquitetos e urbanistas. Ainda assim, foi alvo de críticas pelo seu caráter não específico (que abre muita margem para interpretação e desvios), pela falta de participação popular em seu processo, pelas incongruências apresentadas em seus mapas (com zonas sobrepondo-se) e por trechos que protegem áreas apenas hipoteticamente, sem delimitá-las em mapa - como é o caso da proteção das vilas, as quais não são listadas nem mapeadas e ainda podem ser desprotegidas, no caso de sua compra por completo por um único proprietário.¹

¹ ROLNIK, Raquel. A língua obscura do Z... zoneamento de São Paulo. Labcidade, 24 jan. 2024. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/zoneamento-sp-lingua-obscura-do-z/>.

Com base nos dados consolidados pela Embraesp e nos levantamentos internos realizados, foi possível aprofundar a análise da atividade imobiliária no Tatuapé durante o período de 2020 a 2023. Esta análise foi conduzida tanto quantitativamente, através da elaboração de gráficos e tabelas, quanto espacialmente, utilizando mapas desenvolvidos especificamente para visualizar a distribuição da produção imobiliária dentro do bairro.

Durante esse intervalo, foram contabilizados 47 lançamentos de empreendimentos imobiliários residenciais verticais. No que diz respeito à distribuição geográfica, em comparação com o período de 2015 a 2019, houve um aprofundamento da tendência de ocupação vertical em direção ao Baixo Tatuapé, principalmente próximo aos eixos da Avenida Celso Garcia e da Radial Leste.

Mapa 44 - Lançamentos no Tatuapé entre 2020 e 2023.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

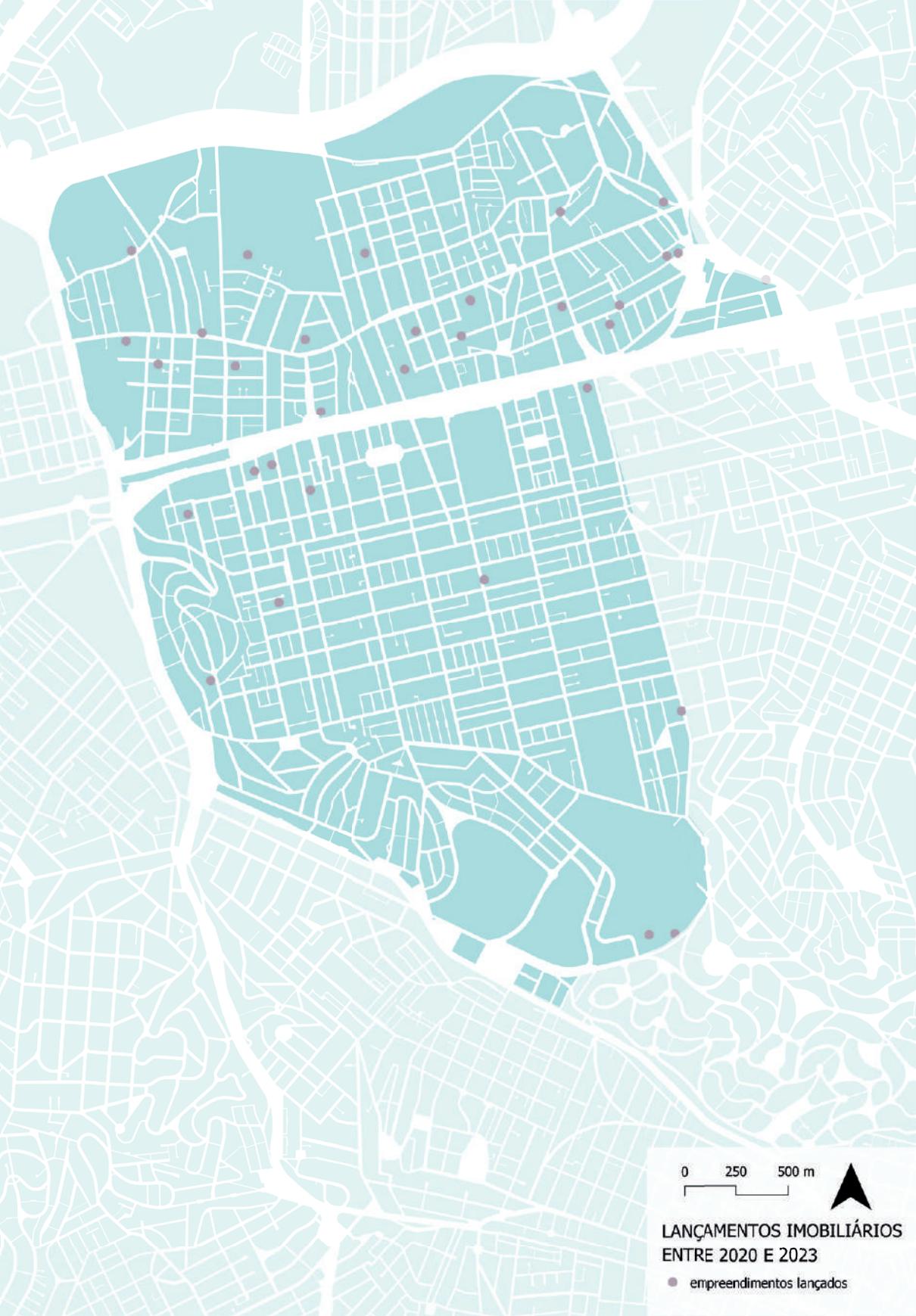
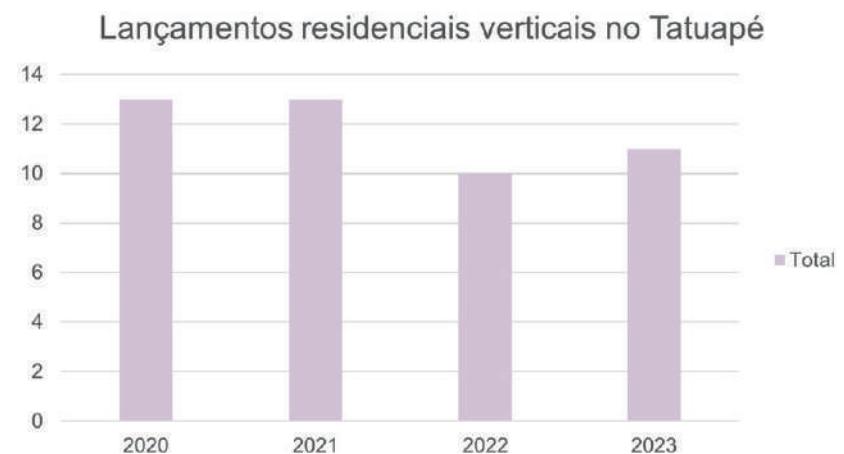


Gráfico 50 - Lançamentos no Tatuapé entre 2020 e 2023.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

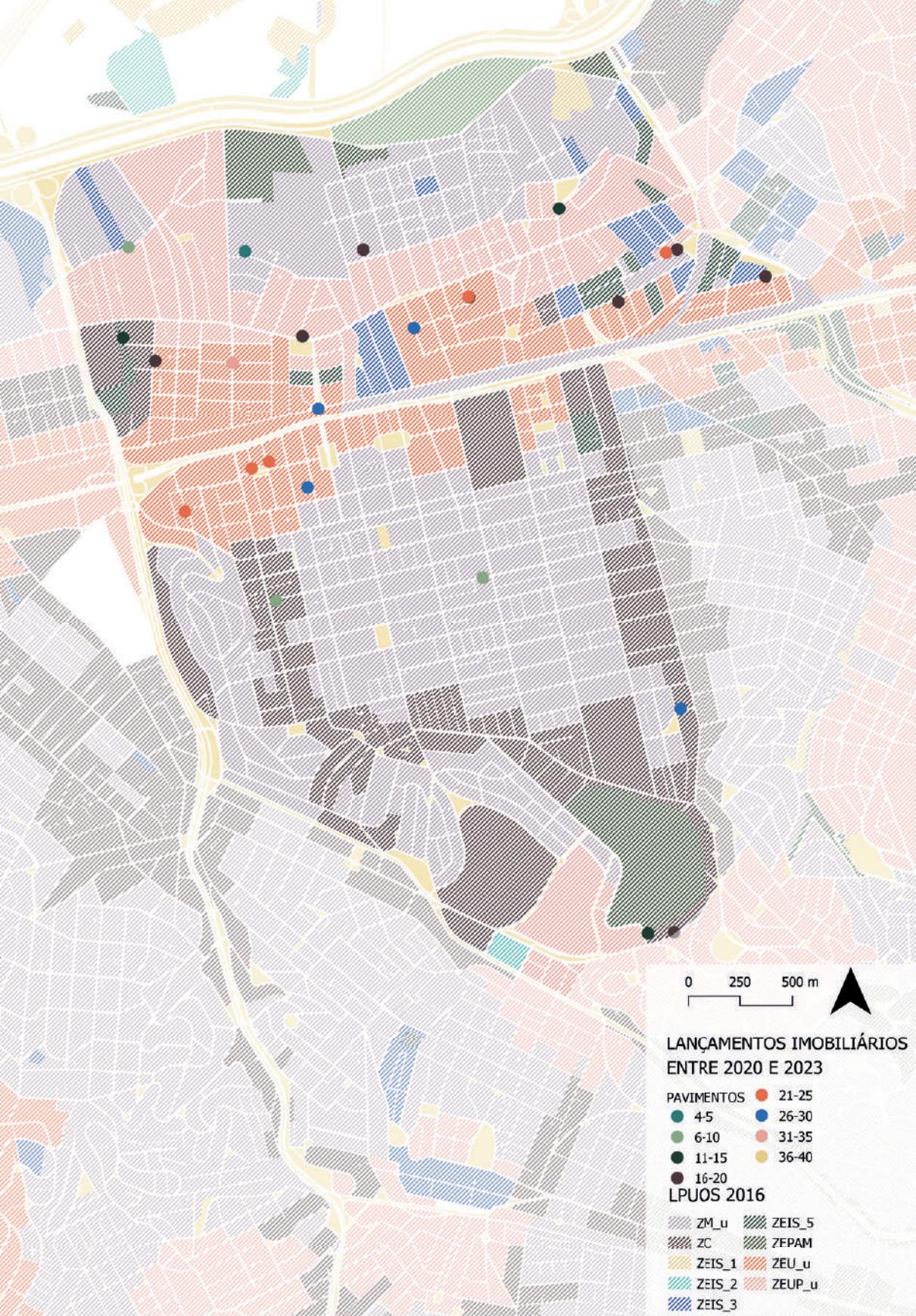
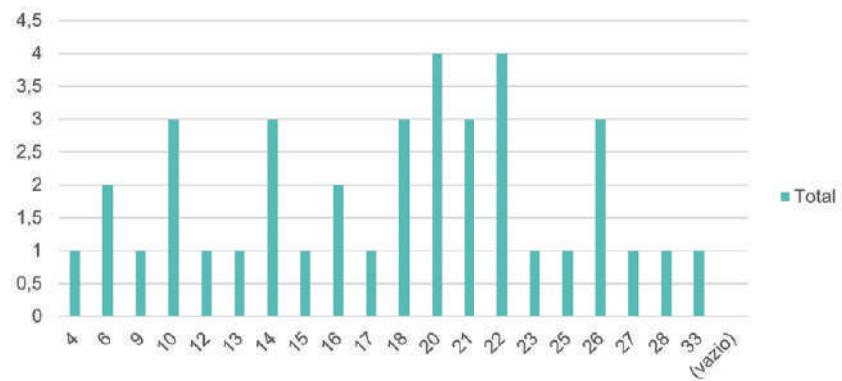


Dos 47 lançamentos, informações sobre o número de pavimentos foram obtidas para 38 deles. A maioria dos empreendimentos estava na faixa de 16 a 25 pavimentos, totalizando 19 edifícios, distribuídos principalmente na ZEU e na ZEUP (Gráfico 51, Mapa 45). Ademais, empreendimentos com entre 6 e 15 pavimentos também ocorreram, sendo 12 no total. Edifícios mais altos, com entre 26 e 30 pavimentos, tiveram produção menor, totalizando 5.

Mapa 45 - Lançamentos no Tatuapé entre 2020 e 2023, por número de pavimentos.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 51 - Lançamentos no Tatuapé entre 2020 e 2023, por número de pavimentos. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

2020 a 2023: Lançamentos por nº de pavimentos

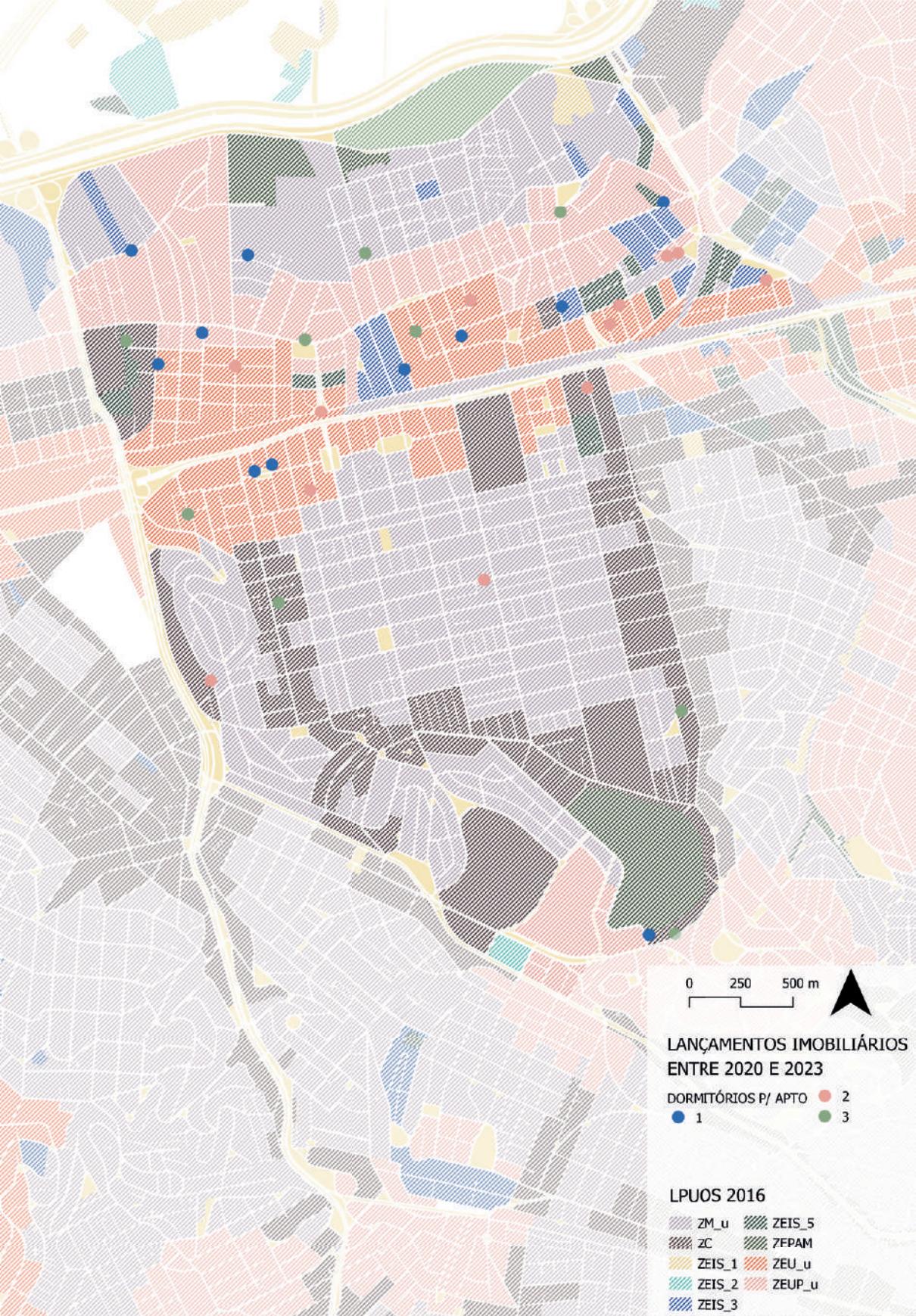
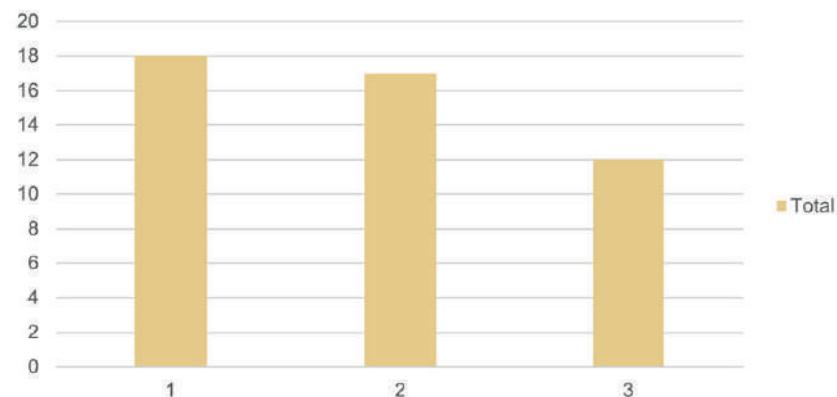


Quanto ao número de dormitórios, a predominância foi para unidades com 1 dormitório, presentes em 18 dos 47 lançamentos, primeiro período em que essa tipologia teve a principal participação na produção (Gráfico 52). A tipologia de 2 dormitórios foi a segunda mais comum, sendo predominante em 17 lançamentos. A prevalência da tipologia de 3 dormitórios deu-se em 12 empreendimentos. Não houve produção de empreendimentos cuja tipologia predominante era de mais de 3 dormitórios durante o período.

Mapa 46 - Lançamentos no Tatuapé entre 2020 e 2023, por número de dormitórios.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 52 - Lançamentos no Tatuapé entre 2020 e 2023, por número de dormitórios. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

2020-2023: Lançamentos por nº de dormitórios

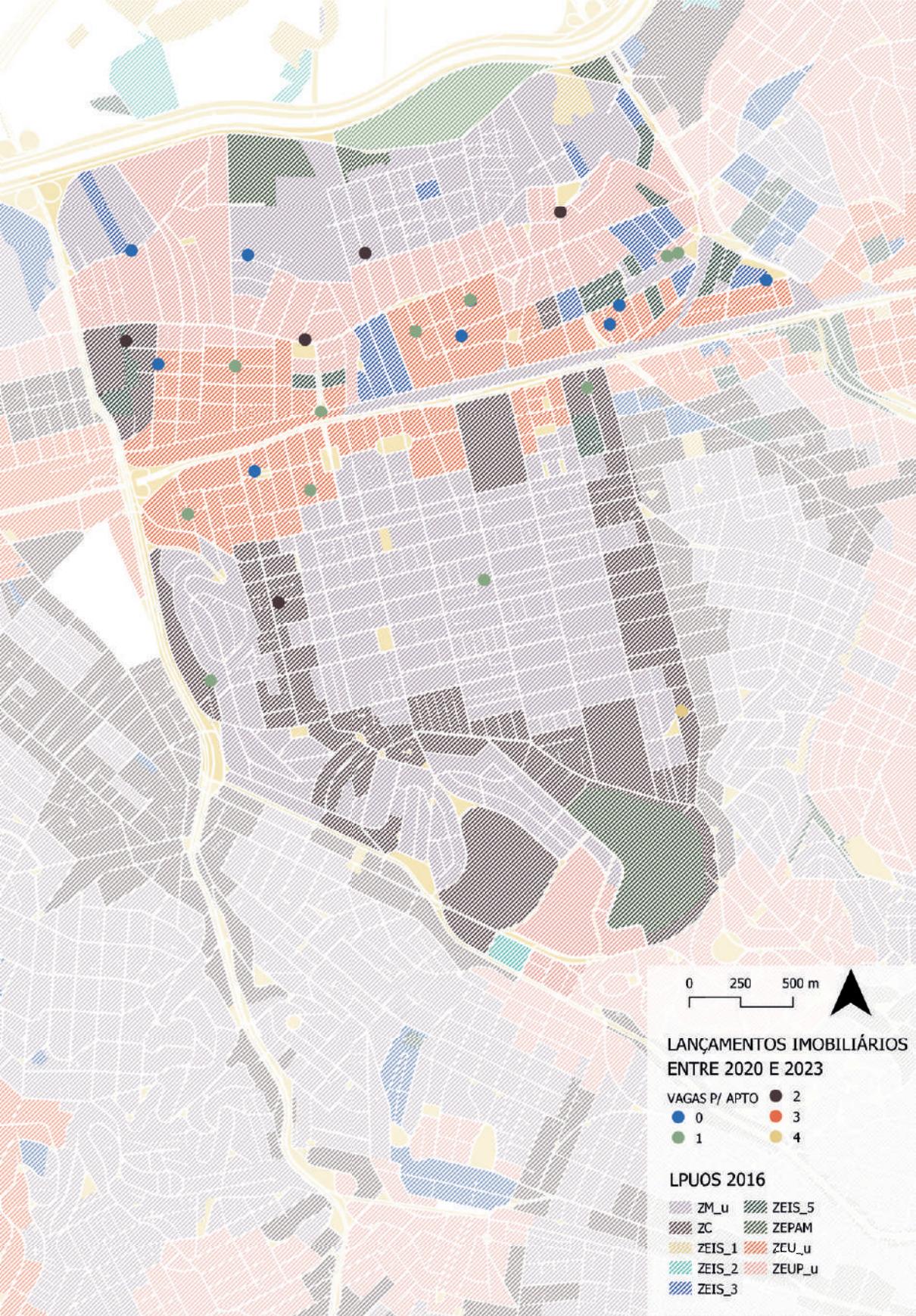
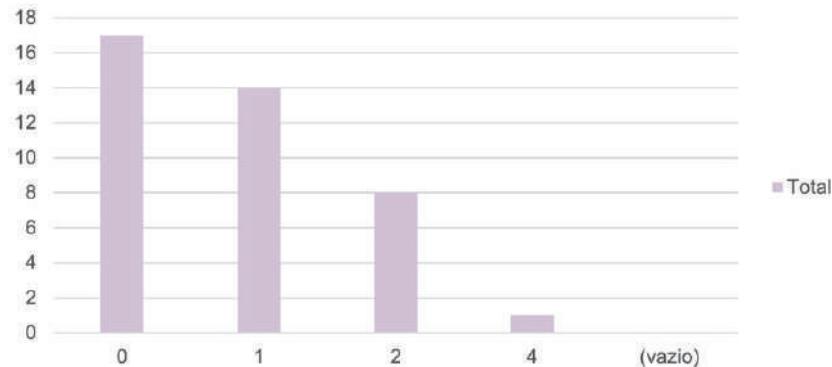


Ao analisar o número de vagas de estacionamento disponíveis por unidade residencial, constatou-se que a maioria dos empreendimentos não oferecia unidades com vagas, totalizando 17 lançamentos (Gráfico 53). A predominância dessa característica também significou uma mudança importante em relação ao período de 2015 a 2019. Em segundo lugar, houve a predominância da produção de unidades com 1 vaga em 14 empreendimentos. As unidades com 3 vagas também foram produzidas, com maior concentração fora da ZEU (Mapa 47).

Mapa 47 - Lançamentos no Tatuapé entre 2020 e 2023, por número de vagas. Elaboração própria. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

Gráfico 53 - Lançamentos no Tatuapé entre 2020 e 2023, por número de vagas. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

2020-2023: Lançamentos por n° de vagas de estacionamento



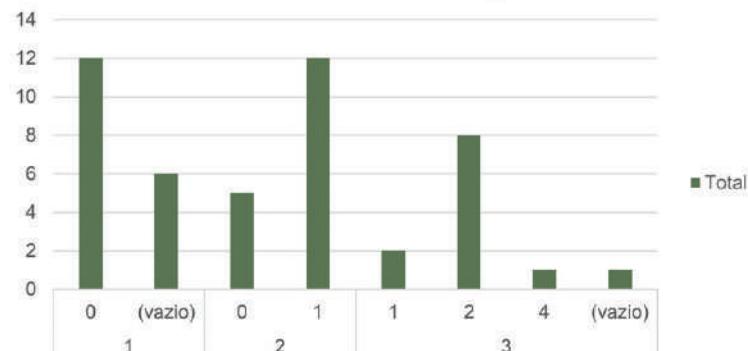
Ao analisar simultaneamente o número de dormitórios e o número de vagas por unidade, obtém-se uma compreensão mais precisa das tipologias produzidas. Nesse contexto, houve um empate na configuração mais comum, entre a tipologia com 2 dormitórios e 1 vaga e a tipologia de 1 dormitório e nenhuma vaga, que predominaram na soma de 24 lançamentos. Em seguida, destacaram-se a tipologia de 3 dormitórios e 2 vagas, que se concentrou em 8 dos lançamentos.

Foram identificadas as incorporadoras responsáveis por 41 dos lançamentos ocorridos entre 2020 e 2023. A empresa Diálogo Engenharia e Construção Ltda foi a que mais realizou lançamentos no bairro, com um total de 8. Em seguida, as incorporadoras Porte Construtora Ltda, Cury Incorporação e Construção e Living Incorporação Ltda tiveram a maior produção, lançando 4, 3 e 3 empreendimentos, respectivamente.

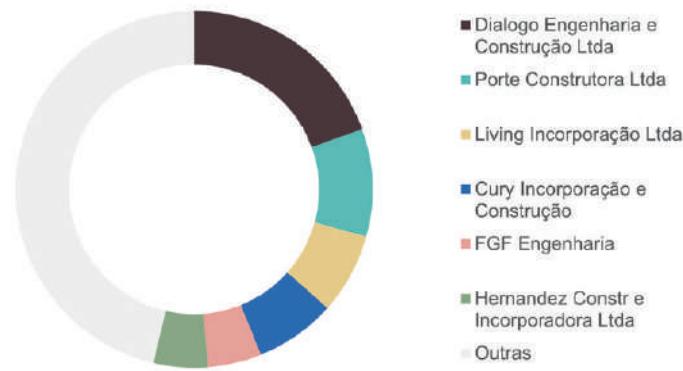
Com base nas informações trazidas pelos gráficos, buscou-se definir o que seria o tipo de empreendimento mais comum no período, chegando ao padrão exemplificado no empreendimento Hub Home Club Tatuapé, realizado pela incorporadora Diálogo.

Gráfico 54 - Lançamentos no Tatuapé entre 2020 e 2023, por número de dormitórios e vagas;
Gráfico 55 - Participação das incorporadoras na realização dos lançamentos.
Tabela - Edifício Philadelphia Gardens.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

2020-2023: Lançamentos por nº de dormitórios e de vagas



Lançamentos por incorporadora: 2020 a 2023



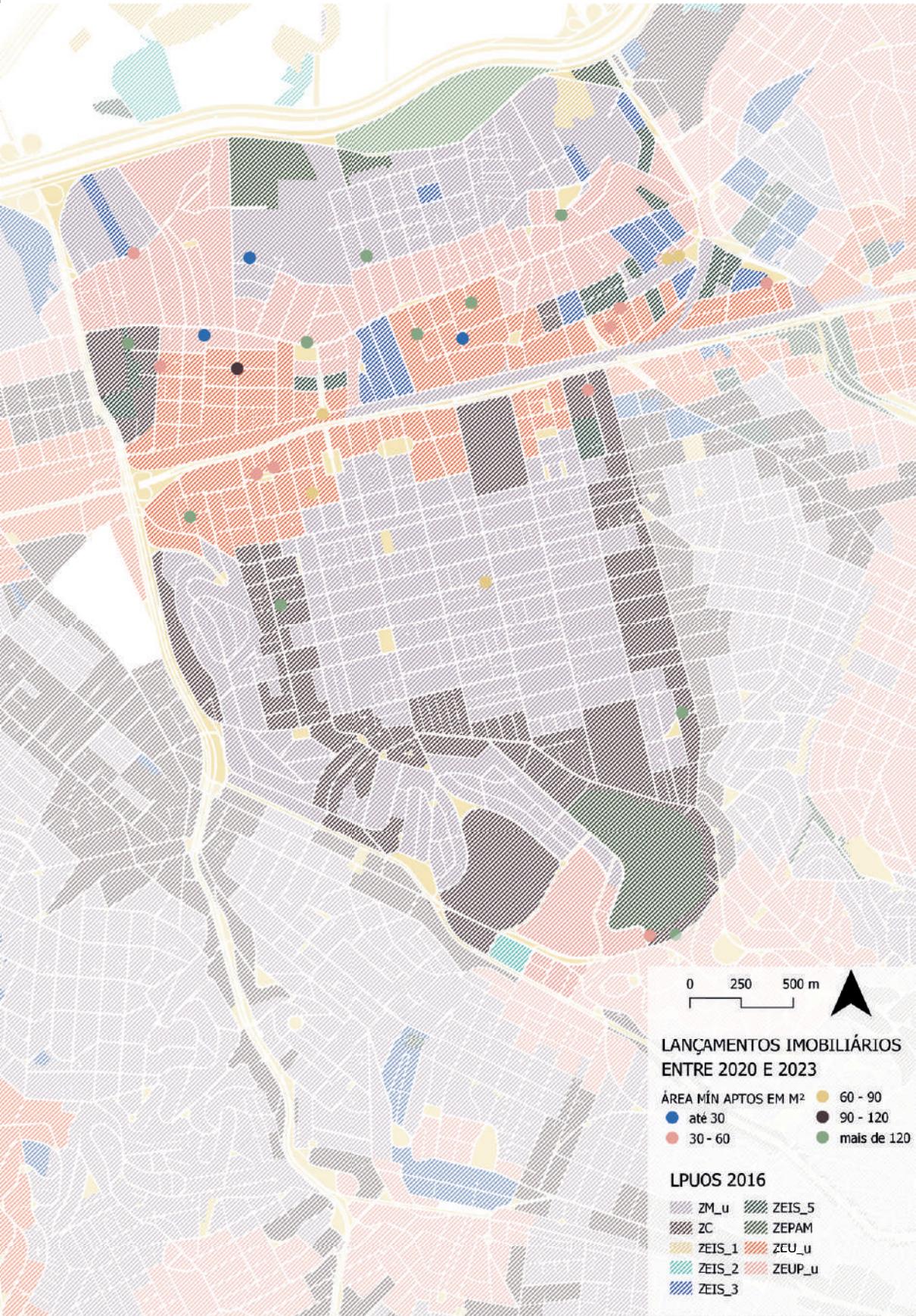
HUB HOME CLUB TATUAPÉ



ENDEREÇO	Rua Antônio Moraes Barros, 97
INCORPORADORA	Dialogo Engª Constr/JSG Constr e Incorpor
AGENTE	SFH
ÁREA DO TERRENO	1117m ²
NÚMERO DE PAVIMENTOS	22
NÚMERO DE VAGAS POR UNIDADE	1
NÚMERO DE UNIDADES	132
UNIDADES POR ANDAR	6
NÚMERO DE DORMITÓRIOS	2
ÁREA MÉDIA DA UNIDADE	131,48m ²
ANO DE LANÇAMENTO	2020
ANO DE ENTREGA	2022
ZONEAMENTO	ZEU

Ao analisar as áreas mínimas dos apartamentos (Mapa 48), percebe-se uma grande diversidade. Os lançamentos dividiram-se entre unidades com área variando entre as faixas de até 30 metros quadrados e de mais de 120 metros quadrados, com uma certa predominância para essa última.

Mapa 48 - Lançamentos no Tatuapé entre 2020 e 2023, por área mínima.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



Analizando as áreas dos terrenos dos empreendimentos (Mapa 49), observa-se que a maioria dos lançamentos ocorreu em terrenos com uma extensão de 1000 a 2000 metros quadrados. Em seguida, os terrenos entre 2000 e 4000 metros quadrados foram os mais utilizados, porém em bem menor número.

Os últimos anos vieram consolidar a tendência que se iniciou no período anterior, quanto à produção residencial no Tatuapé. Os lançamentos deram-se principalmente na ZEU e na ZEUP, assim como nos anos anteriores.

O número de lançamentos de empreendimentos no bairro - que havia sofrido certa instabilidade nos anos de 2015 a 2017 - passou a apresentar maior resiliência nos últimos anos, mesmo que não tão elevados, o que condiz com a produção imobiliária recente na cidade de São Paulo como um todo, que sofreu as consequências do período pandêmico.

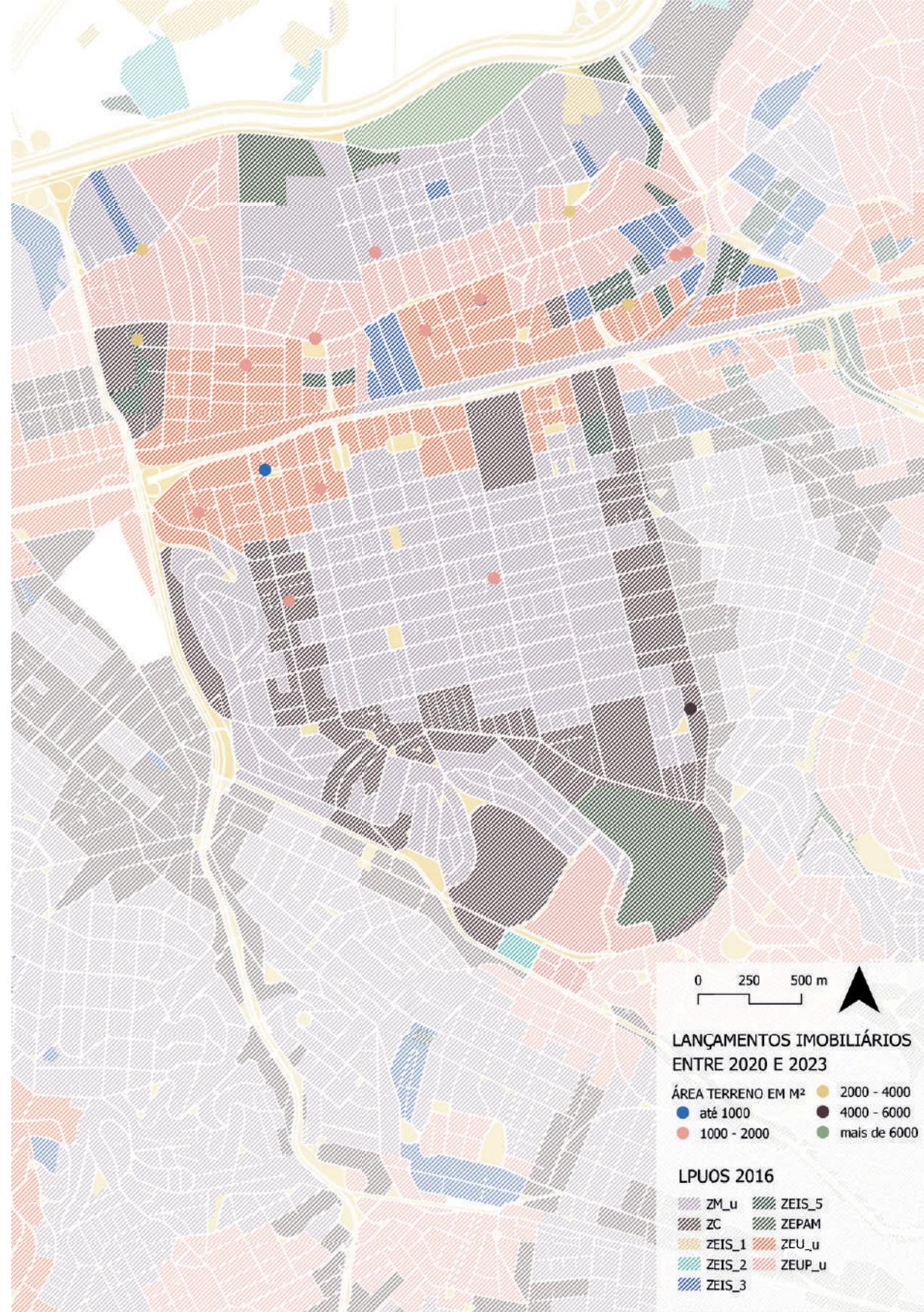
Os imóveis produzidos nesse período predominaram no Baixo Tatuapé e apresentaram metragem diversificada, desde estúdios até apartamentos com mais de 120 metros quadrados. As tipologias das unidades variaram entre 1 e 3 dormitórios, com disponibilidade de 0 a 1 vaga de garagem, fator que pode ter sido influenciado pela imposição de limite de vagas na ZEU, pelo zoneamento de 2016.

A diversificação das tipologias produzidas no bairro, que vem ocorrendo desde o período anterior, levou o Tatuapé a ampliar seu público alvo, atendendo a novas demandas, sem que deixasse de atender à sua demanda tradicional de alto padrão.

Essa nova dinâmica foi responsável por fazer a manutenção da posição privilegiada do bairro no mercado imobiliário paulistano. O estudo do Grupo Loft do primeiro semestre de 2023 apontou que o Tatuapé foi o 9º bairro com maior volume de vendas de apartamentos menores, o 1º nas vendas de apartamentos médios e o 2º nas vendas de apartamentos grandes.²

Mapa 49 - Lançamentos no Tatuapé entre 2020 e 2023, por área do terreno.
Elaboração própria.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

² Ranking da Demanda Imobiliária, disponível em <<https://portal.loft.com.br/vila-andrade-tatuape-e-bela-vista-sao-os-campeoes-de-vendas-de-apartamentos-em-2023/>>.



CONSIDERAÇÕES

SOA
MAIS
VIA
E
L



A pesquisa realizada neste trabalho permitiu a formação de um panorama histórico da verticalização no Tatuapé, ao identificar as principais tendências do mercado imobiliário em cada período (Mapa 50).

De 1985 a 1993, o Tatuapé emergiu como uma nova frente de expansão do mercado imobiliário em São Paulo. Esse movimento concentrou-se especialmente no Alto Tatuapé, onde havia vastos terrenos disponíveis naquele momento. A verticalização tardia, comparada aos bairros mais centrais, trouxe a vantagem de atender a uma nova demanda por empreendimentos com os chamados diferenciais imobiliários, como áreas de lazer privativas.

Assim, surgiu uma produção imobiliária distinta no Alto Tatuapé desde 1985, caracterizada por condomínios de alto padrão, equipados com salões de festas, churrasqueiras, piscinas, quadras esportivas e playgrounds. Os edifícios, com 15 a 25 pavimentos, ofereciam principalmente apartamentos com mais de 120 metros quadrados, compostos por 3 ou 4 dormitórios que dispunham de 2 a 5 vagas de garagem.

Nesse período (a partir de 1985), o bairro do Tatuapé destacou-se na cidade devido à expansão da produção imobiliária de alto padrão, enquanto a atividade imobiliária em geral havia diminuído em relação à década de 1970 em São Paulo. No final do período, o bairro liderava em lançamentos na cidade, ultrapassando até mesmo os bairros do Morumbi, Vila Mariana e Moema, tradicionalmente mais explorados pelo mercado.

Entre 1994 e 2002, a expansão iniciada na década de 1980 consolidou-se no Alto Tatuapé, tendo o bairro registrando o maior número anual de lançamentos de empreendimentos residenciais verticais, atingindo 30 lançamentos somente em 1995.

O segmento de alto padrão, com apartamentos de 3 e 4 dormitórios, superiores a 120 metros quadrados e disponibilidade de 2 a 4 vagas de garagem, foi amplamente desenvolvido nesse período, especialmente no Alto Tatuapé.

Uma tipologia bastante similar, com predominância de 2 vagas por unidade, foi desenvolvida em uma área específica do Médio Tatuapé, delimitada entre as estações de metrô Carrão e Tatuapé. Isso

configurou a região como um segundo polo de verticalização no bairro desde aquele período, aproveitando a disponibilidade de terrenos desocupados devido à saída das indústrias.

Esses anos a partir de 1994 representaram mais um período de destaque na produção imobiliária do Tatuapé em comparação com o restante da cidade, que registrou uma queda no número de novas residências, enfatizando ainda mais o caráter distintivo do bairro.

De 2003 a 2008, o padrão estabelecido no período anterior na produção imobiliária do Tatuapé continuou, sem mudanças significativas. Mesmo com a implementação de uma nova lei de zoneamento, a dinâmica do mercado imobiliário no bairro manteve-se estável. O Alto Tatuapé e a região central do Médio Tatuapé permaneceram como os principais pontos de lançamentos residenciais.

A maioria dos novos empreendimentos consistia em edifícios altos, com cerca de 20 a 25 pavimentos, oferecendo apartamentos de 4 dormitórios e disponibilidade de 3 a 5 vagas de garagem. Conforme observado desde o início do processo de verticalização do bairro, a maioria dos apartamentos possuía área superior a 120 metros quadrados.

Entre 2009 e 2011, a principal mudança observada foi a drástica redução nos lançamentos imobiliários no Médio Tatuapé, uma área que vinha sendo amplamente explorada desde 1994. Em contrapartida, a produção intensa de empreendimentos residenciais no Alto Tatuapé não foi freada.

Essa resistência na produção no Alto Tatuapé pode estar relacionada à ansiedade dos investidores imobiliários em aproveitar o potencial construtivo da região, que começava a mostrar sinais de saturação.

Os prédios construídos na área mais nobre do bairro continuaram a ser imponentes, com entre 16 e 30 pavimentos, oferecendo apartamentos com mais de 120 metros quadrados. A maioria das unidades possuía 3 a 4 dormitórios e contava com 2 a 4 vagas de garagem.

No intervalo de 2012 a 2014, ocorreram outras mudanças significativas na dinâmica da produção imobiliária no Tatuapé. O Alto Tatuapé registrou uma

Mapa 50 - Tendências da verticalização no Tatuapé, por período. Elaboração própria. Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.



diminuição nos lançamentos residenciais, devido à escassez de terrenos disponíveis. O mercado imobiliário teve que se deslocar em busca de áreas remanescentes, próximas aos locais onde os lançamentos eram tradicionalmente concentrados.

Por outro lado, o Médio Tatuapé continuou com poucos lançamentos, seguindo a tendência desde 2009. Enquanto isso, a região do Baixo Tatuapé emergiu como um ponto de interesse crescente para o mercado imobiliário, especialmente nas proximidades da Avenida Celso Garcia.

Tanto no Baixo quanto no Alto Tatuapé, a maioria dos apartamentos possuía mais de 120 metros quadrados. No entanto, o padrão de apartamentos no Alto Tatuapé era superior, com unidades de 3 a 4 dormitórios e 3 a 4 vagas de garagem. No Baixo Tatuapé, predominavam unidades com 2 e 3 dormitórios e 1 a 2 vagas de garagem.

Entre 2015 e 2019, após uma queda nos dois períodos anteriores, a produção imobiliária no Médio Tatuapé começou a se recuperar, embora com números muito inferiores aos observados entre 1985 e 2002.

Quanto às dinâmicas imobiliárias no Baixo e no Alto Tatuapé, o período foi marcado pelo aprofundamento do que já vinha acontecendo entre 2012 e 2014. O Alto Tatuapé registrou um baixo número de novos lançamentos, confirmando a saturação da região, como relatado pela Folha de São Paulo em outubro de 2018, na matéria “Mercado de novos prédios no Tatuapé dá sinais de esgotamento na zona leste”.¹

Com a implementação do novo Plano Diretor Estratégico (PDE) em 2014 e do novo zoneamento em 2016, cerca de metade do Baixo Tatuapé passou a ser abrangida pela Zona de Estruturação Urbana já implantada ou prevista. Essa área oferecia as melhores condições para o aproveitamento dos terrenos pelas incorporadoras no bairro. Esse cenário, combinado à saturação das regiões anteriormente mais exploradas, intensificou uma nova dinâmica no mercado imobiliário do Tatuapé, que perduraria nos anos seguintes.

Durante o período de 2015 a 2019, houve um

¹ Matéria da Folha de São Paulo, 21/10/2018, “Mercado de novos prédios no Tatuapé dá sinais de esgotamento na zona leste”.

forte direcionamento do interesse imobiliário para o Baixo Tatuapé, que registrou a maior produção de lançamentos no bairro. Os apartamentos nessa região eram caracterizados por ter de 1 a 3 dormitórios e 1 a 2 vagas de garagem.

Essa produção apresentava uma maior diversidade de tipologia em comparação com as décadas anteriores, especialmente nas áreas nobres. Os apartamentos no Baixo Tatuapé variavam desde unidades pequenas, com até 30 metros quadrados ou entre 30 e 60 metros quadrados, até unidades maiores, com mais de 120 metros quadrados.

Os anos entre 2015 e 2017 testemunharam uma redução no número total de lançamentos no Tatuapé, indicando uma desaceleração do mercado nesse período. No entanto, a partir de 2018, a produção começou a se reerguer, registrando novamente um número elevado de lançamentos em 2019.

Entre 2020 e 2023, consolidou-se a tendência iniciada no período anterior em relação à produção residencial no Tatuapé. Os lançamentos ocorreram principalmente na ZEU e na ZEUP, como nos anos anteriores.

O número de lançamentos de empreendimentos no bairro - que havia sido instável nos anos de 2015 a 2017 - mostrou maior resiliência nos últimos anos, embora não tão elevado, refletindo a produção imobiliária recente na cidade de São Paulo.

Os imóveis produzidos nesse período predominaram no Baixo Tatuapé e apresentaram uma variedade de tamanhos, desde estúdios até apartamentos com mais de 120 metros quadrados. As tipologias das unidades variaram entre 1 e 3 dormitórios, com disponibilidade de 0 a 1 vaga de garagem, possivelmente influenciada pelo limite de vagas na ZEU, conforme o zoneamento de 2016.

A diversificação das tipologias produzidas no bairro, que vem ocorrendo desde o período anterior, ampliou o público-alvo do Tatuapé, atendendo a novas demandas sem deixar de lado sua demanda tradicional de alto padrão.

Essa nova dinâmica contribuiu para a manutenção da posição privilegiada do bairro no mercado imobiliário paulistano. Um estudo do Grupo Loft do

primeiro semestre de 2023 indicou que o Tatuapé foi o 9º bairro com maior volume de vendas de apartamentos pequenos, o 1º em vendas de apartamentos médios e o 2º em vendas de apartamentos grandes durante esse período.

Dessa forma, o mercado imobiliário performou um movimento de deslocamento no bairro, passando o seu foco principal da região do Alto Tatuapé na década de 1980, para o Baixo Tatuapé, atualmente.

Dentre todos os períodos analisados, o de 1994 a 2002 foi o que apresentou a maior média de lançamentos residenciais verticais por ano, com 20,8 empreendimentos anuais (Gráfico 56). Os dois períodos relativos aos últimos nove anos apresentaram as menores médias anuais de lançamentos de empreendimentos no bairro. Isso, entretanto, não significa necessariamente um menor número de lançamento de unidades, posto que nesse período a produção da tipologia de apartamentos menores aumentou, significando um maior número de unidades habitacionais por empreendimento. Para nível de comparação, entre 2012 e 2014, a média foi de 86 unidades por empreendimentos novos no Tatuapé, enquanto entre 2015 e 2023, esse número saltou para 204 unidades por lançamento.

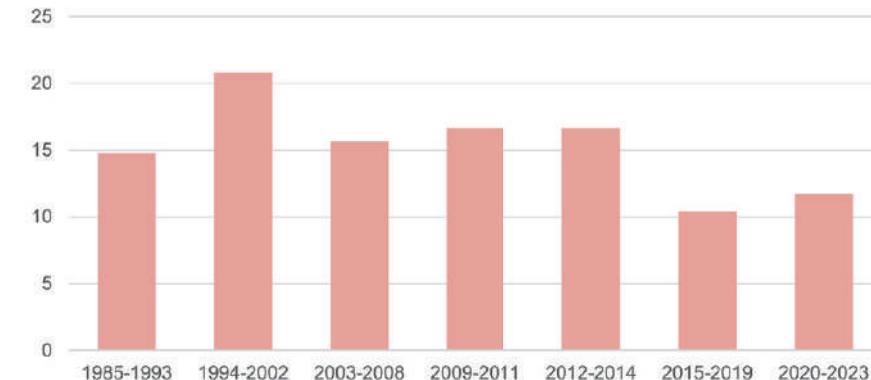
Paralelamente ao deslocamento da produção imobiliária para o norte do bairro, houve a mudança nas tipologias produzidas. As unidades com 4 dormitórios tiveram produção praticamente constante ao longo de todos os períodos, até 2013 (Gráfico 57). A partir de então, essa tipologia foi drasticamente reduzida, processo correlato à diminuição do número de lançamentos no Alto Tatuapé, região historicamente mais valorizada do bairro.

Ademais, o número de vagas disponíveis por unidade lançada sofreu redução ao longo dos anos. A partir de 2014, as unidades lançadas com 3 ou 4 vagas quase não foram produzidas, mudança que foi seguida do surgimento de unidades sem vagas, principalmente a partir de 2018 (Gráfico 58).

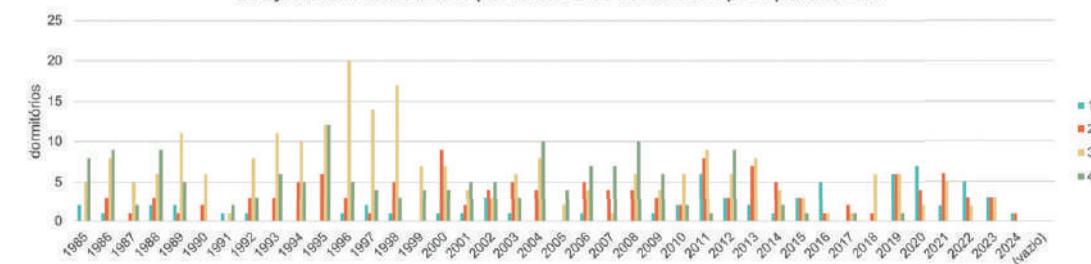
Quanto à incorporação, colocando lado a lado a produção das 13 incorporadoras de maior atuação no bairro, a Hernandez e a Porte destacam-se pela produção consistente ao longo de todo o período de recorte. A Diálogo vem, paralelamente, firmando sua atuação

Gráfico 56 - Média de lançamentos por período analisado; Gráfico 57 - Lançamentos por número de dormitórios; Gráfico 58 - Lançamentos por número de vagas; Gráfico 59 - Lançamentos por incorporadora ao longo dos anos.
Fonte: Embraesp, CEM e levantamento próprio.

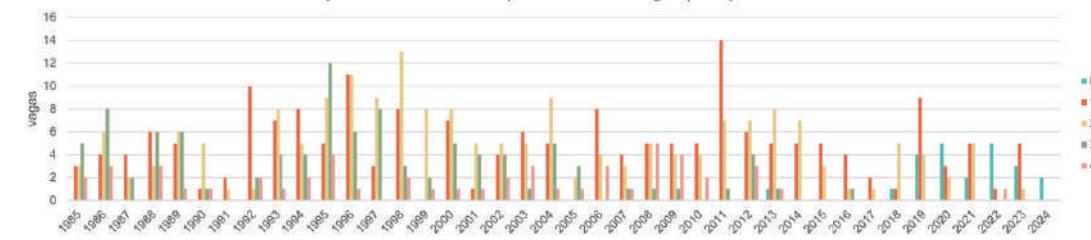
Média de lançamentos por ano no Tatuapé



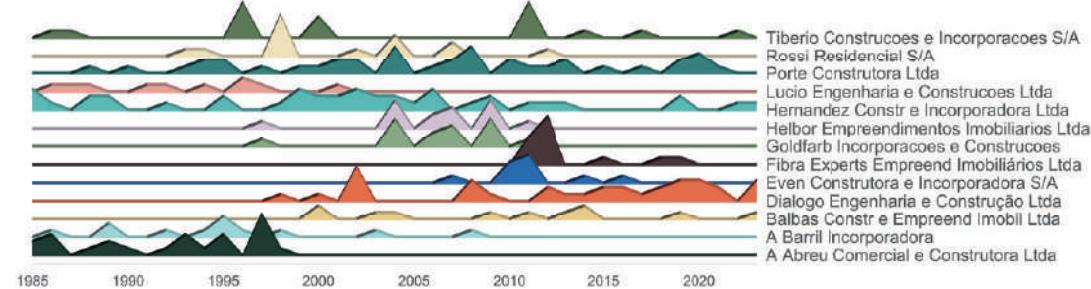
Lançamentos imobiliários por número de dormitórios por apartamento



Lançamentos imobiliários por número de vagas por apartamento



Lançamentos por incorporadora no Tatuapé



no Tatuapé desde a virada do século, apresentando nos últimos 10 anos a maior constância de produção.

De 1991 a 2022, somente no distrito do Tatuapé (perímetro de estudo decrescido da área do Jardim Anália Franco), a população passou dos 81.840 habitantes para 98.601 habitantes, apresentando crescimento de 20,48%, segundo dados dos censos de 1991 e 2022.

O número de domicílios, porém, não seguiu o mesmo ritmo, tendo crescido 98,7% nos últimos 31 anos. Esse movimento indica que a verticalização no Tatuapé, mesmo que muito intensa, representando grande acréscimo no número de domicílios, não resultou em adensamento populacional significativo no bairro. Os mapas 51 e 52 destacam as áreas do EETU no bairro, onde o adensamento de 2010 para 2022 ainda não foi significativo. A parcela a norte da Radial Leste apresentou aumento na sua densidade, porém ainda tem grande potencial de adensamento em área onde a ocupação é de até 150 habitantes por hectare.

O mapa de uso do solo de 2021 (Mapa 53) indica que ainda existem quadras predominantemente residenciais e horizontais, porém a verticalização vem substituindo as casas pelos prédios de condomínio, reduzindo cada vez mais essa porção do território.

A relação entre a metragem quadrada total lançada no distrito se modifica entre o distrito nas regiões já delimitadas, sofrendo influência da legislação urbanística, da macroeconomia (de acordo com as análises no início do trabalho) e da estratégia das incorporadoras.

Ademais, a produção imobiliária nos últimos anos, mesmo com a demarcação de áreas de ZEIS no Baixo Tatuapé, não foi efetiva na provisão de moradia digna para a população em situação de maior vulnerabilidade no bairro, como aquela concentrada em habitações precárias na favela do Pau Queimado.

Os lançamentos comerciais aumentaram na região, mas não se pode ainda avaliar sua influência na oferta local de emprego (SILVA, 2020), bem como na oferta de mais opções de lazer, para além dos shopping centers.

Quanto à mobilidade e à infraestrutura, entende-se que houve um descompasso entre o desenvolvi-

Mapas 51 e 52 -
Densidade demográfica 2010 e 2022.
Elaboração própria.
Fonte: Geosampa,
Embraesp, CEM e le-
vantamento próprio.

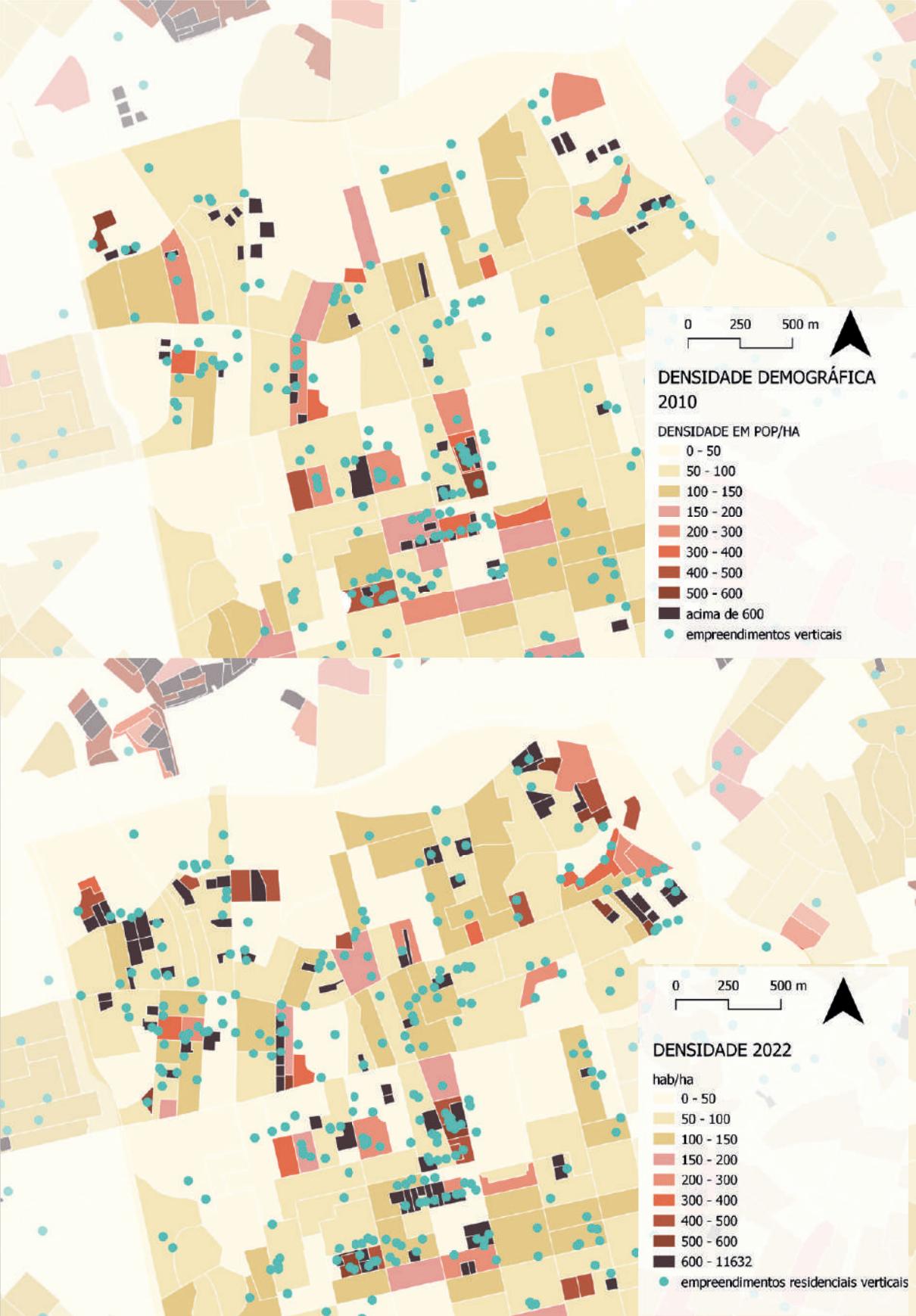
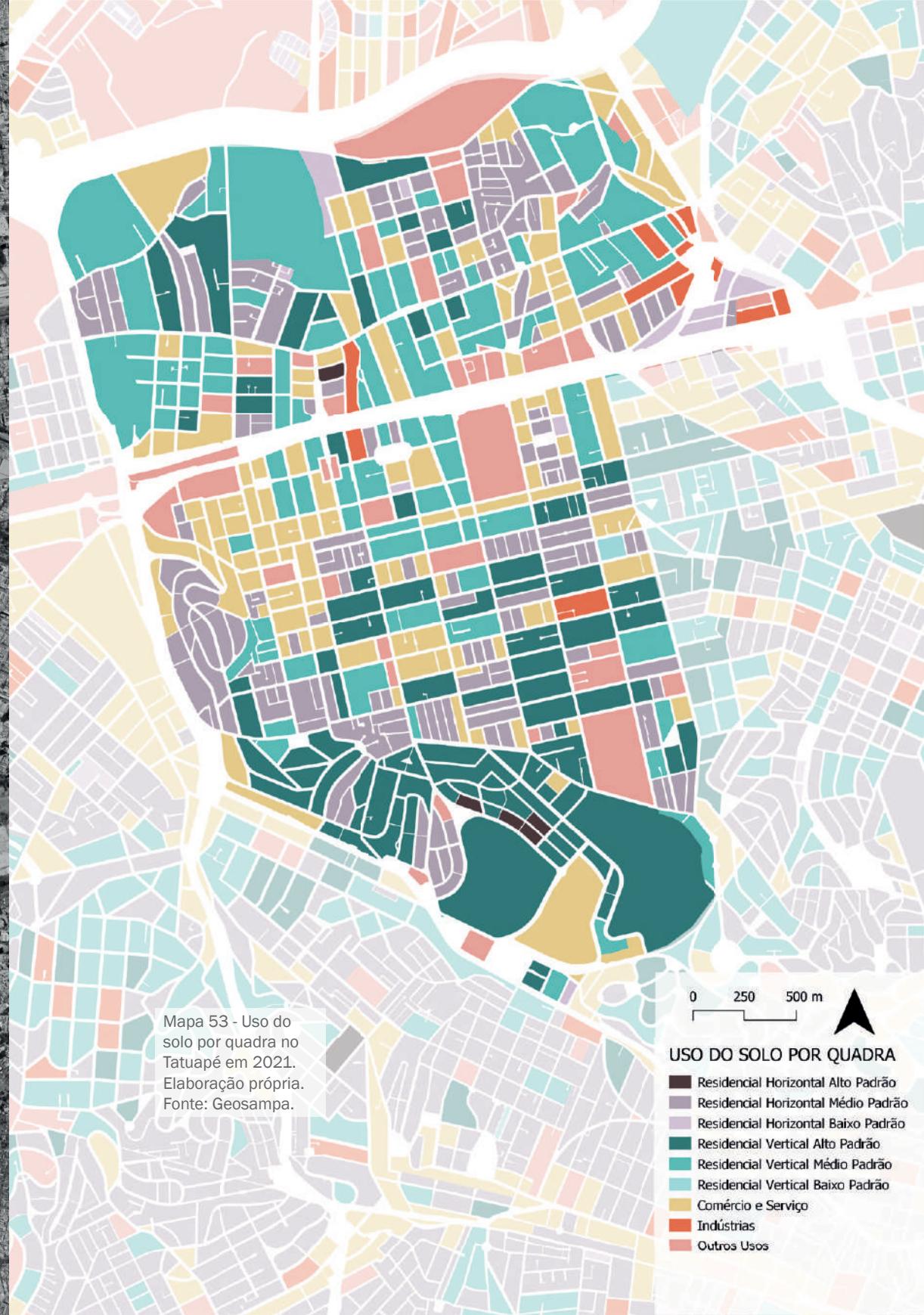




Imagem - Vista de satélite do Tatuapé em 2024. Fonte: Google Earth.



Mapa 53 - Uso do solo por quadra no Tatuapé em 2021. Elaboração própria. Fonte: Geosampa.

0 250 500 m



USO DO SOLO POR QUADRA

- Residencial Horizontal Alto Padrão
- Residencial Horizontal Médio Padrão
- Residencial Horizontal Baixo Padrão
- Residencial Vertical Alto Padrão
- Residencial Vertical Médio Padrão
- Residencial Vertical Baixo Padrão
- Comércio e Serviço
- Indústrias
- Outros Usos

mento de melhorias e o desenvolvimento da produção imobiliária no bairro. A maioria da população ainda performa o movimento pendular todos os dias, deslocando-se do Tatuapé em direção às áreas centrais, para o trabalho (SILVA, 2020).

Finalmente, ainda existem porções do bairro pouco servidas pelas linhas de ônibus. A conexão entre Baixo e Médio Tatuapé continua fortemente limitada para os pedestres, extremamente dependente das passarelas das duas estações de metrô, contando apenas com calçadas nos dois viadutos que cruzam a Radial Leste, dentro do perímetro de estudo.

As ciclovias ainda são bastante limitadas ao eixo da Avenida Radial Leste e da Avenida Abel Ferreira e, em boa parte, apresentam largura muito estreita. Dessa forma, o uso da bicicleta como meio de transporte ainda não é estimulado no Tatuapé.

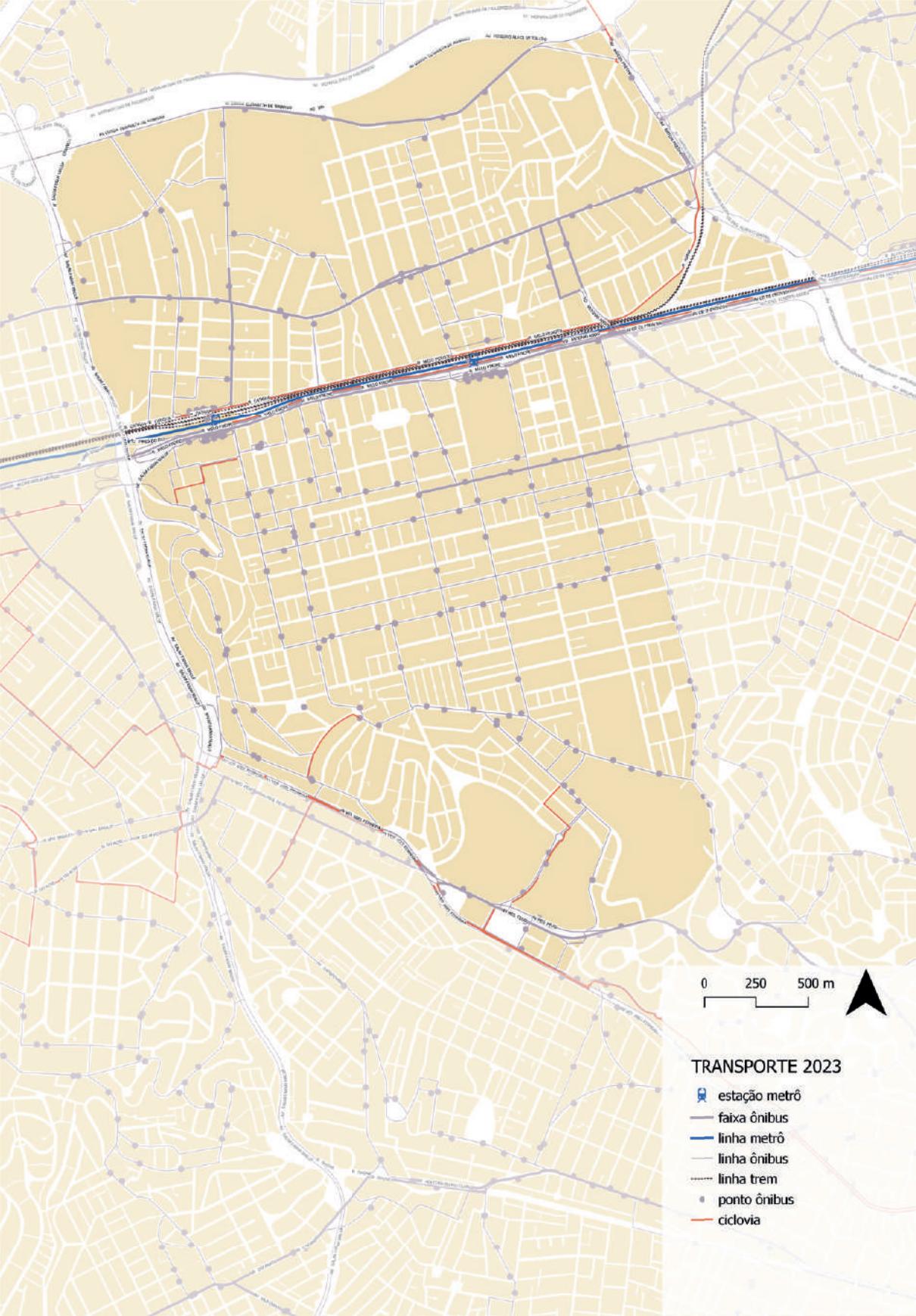
O trânsito no bairro é bastante congestionado, devido ao ainda muito forte uso do automóvel particular, principalmente nos horários de pico, mas também em outros períodos do dia, o que dificulta consideravelmente a mobilidade no bairro (SILVA, 2020).

A investigação do movimento histórico do mercado imobiliário até os dias atuais - paralelo à consulta dos instrumentos da legislação urbana e à sistematização dos índices demográficos - estrutura uma base para futuras pesquisas no âmbito do bairro e da cidade.

Pode-se compreender como a avaliação dos lançamentos imobiliários em um determinado território não pode ser feita sem a correlação com o cenário macroeconômico, a legislação urbanística, a estratégia dos agentes de produção imobiliária e a condição fundiária local.

Dessa forma, o trabalho encerra-se tendo cumprido o objetivo inicial de compreender melhor a produção imobiliária no Tatuapé como dinâmica transformadora de sua paisagem e como parte integrante do processo de verticalização que ocorre em São Paulo.

Mapa 54 - Transporte 2024. Elaboração própria. Fonte: Geosampa.



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABARCA, Pedro. *Tatuapé: Uma História Fascinante*. São Paulo: Rumo, 1994.

ABARCA, Pedro. *Tatuapé: Ontem e Hoje*. São Paulo: Rumo, 1997.

ABARCA, Pedro. *História do Tatuapé*. São Paulo, 2017

ALAS, Paulo. *O fenômeno dos supercondomínios : verticalização na metrópole paulistana no início do século XXI*. São Paulo, 2013.

BALBÁS. Balbás Construtora, 2024. Sobre nós. Disponível em: <https://www.balbasconstrutora.com.br/sobre-nos/>.

BONDUKI, Nabil; ROLNIK, Raquel. *Periferia da Grande São Paulo. Reprodução do espaço como expediente de reprodução da força do trabalho*. In: *A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982.

BRITO, Gisele. *O futuro da cidade é branco? Plano Diretor de SP diz que sim*. UOL, 27 jun. 2023. Disponível em: <https://www.uol.com.br/eco/colunas/opiniao/2023/06/27/o-futuro-da-cidade-e-branco-plano-diretor-de-sp-diz-que-sim.htm>

CANUTTI, Rita Cassia. *O LADO LESTE: o papel do planejamento urbano e suas contradições no processo de urbanização em territórios periféricos na zona leste*. Tese (Doutorado) – FAUUSP. São Paulo, 2020.

CEM. *Lançamentos Imobiliários Residenciais: 1985-2013*.

CERQUEIRA, Jhennifer; SILVA, Fernanda Souza. Impactos da crise do petróleo na economia brasileira. 2017.

COLPANI, Beatriz; RODRIGUES, Isabela; RUFINO, Beatriz. (ORG.). Estruturação do espaço urbano e produção imobiliária contemporânea: a reestruturação da metrópole em tempos de crise. São Paulo, 2023.

DA SILVA, José Alderir. O crescimento e a desaceleração da economia brasileira (2003-2014) na perspectiva dos regimes de demanda neokaleckianos. Revista da sociedade brasileira de economia política, 2016.

DIÁLOGO. Diálogo Engenharia, 2024. Sobre nós. Disponível em: <https://www.dialogo.com.br/sobre-nos>.

EMBRAESP. Lançamentos imobiliários residenciais 2014-2023.

ENDRIGUE, Taísa da Costa. Tatuapé: a valorização imobiliária e a verticalização residencial no processo de diferenciação sócio-espacial. São Paulo, 2008.

ESTIGARRIBIA, Juliana. A construtora por trás dos prédios mais altos de São Paulo. Exame, 9 dez. 2019. Disponível em: <https://exame.com/negocios/a-construtora-por-tras-dos-predios-mais-altos-de-sao-paulo/>.

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

FIBRA. Fibra Experts, 2024. Quem somos. Disponível em: <https://www.fibraexperts.com.br/quem-somos>.

FILGUEIRAS, Maria Luíza. Incorporadora One, de ex-PDG, e construtora de baixa renda Pacaembu preparam IPO. Valor Investe, São Paulo, 20 fev. 2020. Disponível em: <https://valorinveste.globo.com/mercados/renda-variavel/empresas/noticia/2020/02/20/incorporadora-one-de-ex-pdg-e-construtora-de-baixa-renda-pacaembu-preparam-ipo.ghtml>.

FRÚGOLI JR., Heitor; ROLNIK, Raquel. Reestruturação urbana da metrópole paulistana: a Zona Leste

como território de rupturas e permanências. In: Cadernos Metrópole v.6, p. 55-83. São Paulo, 2001.

HELBOR. Helbor Sinta-se em Casa, 2024. História. Disponível em: <https://helbor.com.br/nossa-historia>.

HERNANDEZ. Hernandez Excelência em construção, 2024. Sobre a Hernandez. Disponível em: <https://www.hernandezconstrutora.com.br/hernandez-construtora>.

INFOJOBS. Infojobs, 2024. Tibério Construtora. Disponível em: <https://www.infojobs.com.br/tiberio-construtora>.

INFOMONEY. InfoMoney, 2024. Even Construtora e Incorporadora S.A. EVEN3F. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/cotacoes/b3/acao/even-even3f/>.

_____. InfoMoney, 2024. Helbor (HBOR3). Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/cotacoes/b3/acao/helbor-hbor3/>.

LENZ, Maria Heloisa. A evolução do conceito de renda da terra no pensamento econômico: Ricardo, Malthus, Adam Smith e Marx. Porto Alegre, 2008.

LIMA, Ana Paula de Sousa. São Paulo : paisagem verticalizada e legislação urbanística nas duas primeiras décadas do século XXI. São Paulo, 2017.

LIMA, Bruno Avellar Alves de. Para além da forma urbana. Conflitos e contradições socioambientais da cidade compacta proposta para os eixos de adensamento do Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014. São Paulo, 2021.

LIMA, Luís Antonio de Oliveira. Crise do petróleo e evolução recente da economia brasileira. Revista de Administração de Empresas, v. 17, p. 29-37, 1977.

MIOTO, Beatriz Tamaso. Dinâmica econômica e imobiliária: periodização dos macrodeterminantes dos anos 2000 e 2010. Cadernos Metrópole, v. 24, p. 15-32, 2022.

MOBILIDADE. Mobilidade Sampa, 2023. Disponível em: <https://mobilidadesampa.com.br/2023/03/tatuape-pontos-de-alagamento-zona-leste/>.

NONATO, Cláudia Carolina de Sousa. Eixos de estruturação da transformação urbana, uma estratégia que deu certo? Efetividade de um instrumento central de transformação em meio às desigualdades sócio territoriais. São Paulo, 2022.

O EMPRESÁRIO Antonio Alves Barril. Gazeta do Tatuapé, 13 mar. 2013. Grandes Personalidades. Disponível em: <https://www.gazetavirtual.com.br/o-empresario-antonio-alves-barril/>.

OLIVEIRA, Isadora Fernandes Borges de. O avanço da produção imobiliária sobre a “periferia” da metrópole: o “segmento econômico” e as transformações na produção do espaço em Itaquera, São Paulo. Dissertação (Mestrado) – Programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

PINTO, Eduardo Costa. O “novo normal” da economia mundial e o brasil: crise e perspectivas comparadas. Cofecon (Economistas), v. 34, 2016.

PINTO, Luciana. Dois anos após encerrar recuperação judicial, pDG vira ix. e retoma lançamentos. InfoMoney, 13 dez. 2023. IM Business. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/business/quase-dois-apos-encerrar-rj-pdg-vira-ix-e-retoma-lancamentos/>.

PORTE. Porte Engenharia e urbanismo, 2024. Sobre a Porte. Disponível em: <https://porte.com.br/sobre-a-porte>.

RAMALHO, Lucas Vannucchi Leme. As metamorfoses do lugar na implosão da metrópole: O Eixo Platina e a Vila João Migliari. São Paulo, 2022.

ROLNIK, Raquel; KOWARICK, Lúcio; SOMEKH, Nadia (orgs.). São Paulo: crise e mudança. São Paulo: Brasiliense, 1991.

ROLNIK, Raquel (coord.). São Paulo: Leste / Sudeste - Reestruturação Urbana da Metrópole Paulistana: Análise de Territórios em Transição. São Paulo: PUCCAMP/FAPESP/SESC/PÓLIS, 2000.

ROLNIK, Raquel. A língua obscura do Z... zoneamento de São Paulo. Labcidade, 24 jan. 2024. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/zoneamento-sp-lingua-obscura-do-z/>.

ROSSI, Rossi, 2024. Conheça a Rossi. Disponí-

vel em: <https://www.rossiresidencial.com.br/conheca-a-rossi.php>.

RUFINO, Beatriz; BORGES, Isadora; NAKAMA, Vinicius. Financeirização e metropolização do espaço: imobiliário e infraestruturas sob domínio de Grandes Grupos Econômicos. Letra Capital Editora, 2023.

RUFINO, Beatriz; FAUSTINO, Raphael Brito; WEHBA, Cristina. Infraestrutura na reestruturação do capital e do espaço: análises em uma perspectiva crítica. Letra Capital Editora LTDA, 2021.

SANTOS, Felipe Araújo. [CAPUT]: reflexos da legislação na produção imobiliária e forma urbana paulistana. São Paulo, 2021.

SANTOS, Gustavo Marques dos. Ciclos imobiliários da verticalização paulistana : indícios, condicionantes e caracterização. São Paulo, 2020.

SÃO PAULO. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei no 16.050/14. Texto da lei ilustrado. 2014.

_____. Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei no 16.402/16 Texto da lei ilustrado. 2016.

_____. Mapa Digital da Cidade de São Paulo. GeoSampa. Disponível em: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#. Acesso em out. de 2021.

_____. Gestão Urbana. Monitoramento e avaliação da Implementação do Plano Diretor Estratégico. Disponível em: <https://monitoramentopde.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso em jan. de 2022.

_____. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei no 17.975/23. Texto consolidado. 2023.

_____. Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei no 18.081/24 Texto da lei. 2024.

SECOVI. 2012. Balanço Anual 2012.

_____. 2013. Balanço Anual 2013.

_____. 2014. Balanço Anual 2014.

_____. 2015. Anuário do mercado imobiliário 2015.

- _____. 2016. Anuário do mercado imobiliário 2016.
- _____. 2017. Anuário do mercado imobiliário 2017.
- _____. 2018. Anuário do mercado imobiliário 2018.
- _____. 2019. Anuário do mercado imobiliário 2019.
- _____. 2020. Anuário do mercado imobiliário 2020.
- _____. 2021. Anuário do mercado imobiliário 2021.
- _____. 2022. Anuário do mercado imobiliário 2022.
- _____. 2023. Anuário do mercado imobiliário 2023.

SILVA, Cirlene Mendes da. Transformações contemporâneas e centralidade urbana: A “Porte Engenharia e Urbanismo” e o “Eixo Platina”. São Paulo, 2020.

SILVEIRA, Ana Flávia Lima da. Adensamento para quem? Estudo sobre os Eixos da Transformação Urbana na Zona Leste 1 de São Paulo. São Paulo, 2022.

SOBRAL, Eliane. Lançamentos de três empresas somam 5.739 unidades em São Paulo. Terra, 19 jun. 2023. Economia. Disponível em: <https://www.terra.com.br/economia/lancamentos-de-tres-empresas-somam-5739-unidades-em-sao-paulo,4cc491b-50f6c5aedb3182c0fdb4c815ruuqdcwd.html>.

SOMEKH, Nadia. A (des)verticalização de São Paulo. São Paulo, 1987.

_____. A (Des)Verticalização de São Paulo e o Plano Diretor da Cidade. São Paulo, 1992.

_____. A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939. São Paulo, 1994.

SOUZA, Giovana Cabral Fagundes de. O processo recente de gentrificação no bairro do Tatuapé/São Paulo (2010-2020). São Paulo, 2022.

TIBÉRIO. Tibério, 2024. Disponível em: <https://www.tiberio.com.br/quem-somos/#nossa-historia>.

VEROTTI, Angelo. Rossi em apuros. Isto é Dinheiro, 30 set. 2022. Disponível em: <https://istoedinheiro.com.br/rossi-em-apuros/>.

VIOTTO, Aline. Por que Haddad deveria ter vetado o artigo 174 da nova lei de zoneamento. Labcidade, 24 mar. 2016. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/por-que-haddad-deveria-ter-vetado-o-artigo-174-da-nova-lei-de-zoneamento/>.

