

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
TRABALHO DE GRADUAÇÃO INDIVIDUAL EM GEOGRAFIA

**O VALOR DE USO DO ESPAÇO DA CIDADE DE SÃO PAULO E A
REVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL NOS BAIRROS BELA VISTA E
CONSOLAÇÃO**

JULIANA DOS SANTOS MOUTA

São Paulo
2018

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
TRABALHO DE GRADUAÇÃO INDIVIDUAL EM GEOGRAFIA

**O VALOR DE USO DO ESPAÇO DA CIDADE DE SÃO PAULO E A
REVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL NOS BAIRROS BELA VISTA E
CONSOLAÇÃO**

Juliana dos Santos Mouta

Trabalho de Graduação Individual em
Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras
e Ciências Humanas da Universidade de
São Paulo, para obtenção do título de
Bacharel em Geografia

Orientador: Prof. Dr. Rodrigo Ramos H. F.
Valverde

São Paulo
2018

Ficha catalográfica

Mouta, Juliana dos Santos.

O valor de uso do espaço da cidade de São Paulo e a revalorização imobiliária residencial nos bairros Bela Vista e Consolação / Juliana dos Santos Mouta ; orientador Rodrigo Ramos H. F. Valverde. São Paulo, 2018.
XX f.

Dissertação (Trabalho de Graduação Individual em Geografia. Área de Concentração: Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo.

1. valorização imobiliária 2. setor imobiliário. 3. empreendimentos imobiliários. 4. valor de uso do espaço. 5. metamorfização dos lugares. 6. São Paulo. 7. geografia urbana.

RESUMO

A transformação socioespacial da cidade de São Paulo ao longo do último século relacionada ao processo de industrialização e a ascensão do sistema capitalista de produção gerou uma acumulação e concentração de capital. Esse acúmulo trouxe valorização ao solo urbano e consequentemente seu aproveitamento econômico. Para entender essa problemática e baseada nas teorias desenvolvidas por Henri Lefebvre sobre o desenvolvimento da urbanidade e a questão urbana, esta pesquisa tem como objetivo a análise e interpretação espaço-temporal do desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários residenciais verticais na região central da cidade de São Paulo, delimitado pelo perímetro compreendido pelos distritos Bela Vista e Consolação, pertencentes à subprefeitura Sé. Visa verificar a valorização imobiliária no decorrer da última década e seu atual valor de mercado. Visto que o setor imobiliário paulistano é marcado por diferentes fases entre expansões e recessões, o trabalho também busca discutir como o último período de valorização da região central da cidade tem transformado os usos dos lugares e a relação dos seus cidadãos com o espaço, potencializando ainda mais um conflito de classes sociais preexistente a esse processo e intensificando o fenômeno de *gentrificação*. A cidade acaba se tornando uma mercadoria através de estratégias concebidas pelo setor privado autorizadas pelo setor estatal, em que os interesses de ambos são os de atrelar novas representações ao seu uso, marcando uma associação entre o capital e o poder público. Com isso, pretendo identificar o aparecimento de novos empreendimentos, o perfil dos consumidores, o valor de uso do espaço central paulistano, a apropriação de lugares com finalidade produto e a metamorfização dos lugares.

Palavras-chave: valorização imobiliária, setor imobiliário, empreendimentos imobiliários, valor de uso do espaço, metamorfização dos lugares, São Paulo, geografia urbana.

ABSTRACT

The city of São Paulo has been through a considerable socio-spatial transformation over the last century, due to the industrialization process as well as the rise of the capitalist system of production, which has generated capital accumulation and concentration. Such accumulation brought an increase of value to the urban soil and, consequently, its economic use. In order to understand this problem, based on theories developed by Henri Lefebvre regarding urbanity development and the urban question, this research aims to analyze and interpretate in time and space the expansion of new vertical real estate residential in the central region of São Paulo, delimited by the perimeter comprised by the Bela Vista and Consolação districts, belonging to the Sé subprefecture. It aims to verify the increase in real estate value over the last decade and its current market value. Since this sector, specially concerning São Paulo, is marked by different stages between expansions and recessions, this study also seeks to discuss how the most recent valorization period within the central region of the city has transformed the use of places, as well as the relationship of its citizens with space itself, a social class conflict pre-existent to this process and intensifying the gentrification phenomenon. The city ends up becoming a commodity through strategies conceived by the private sector authorized by the State, in which the interests of both are to connect new representations to its use, marking an association between the capital and public power. With this, I intend to identify the arrival of new enterprises, the profile of consumers, the use value of the central space of São Paulo, the appropriation of places with a product purpose, and the metamorphism of places.

Keywords: real estate valuation, real estate, real estate projects, value of space use, metamorphosis of places, São Paulo, urban geography.

SUMÁRIO

Lista de Quadros, Tabelas, Gráficos, Mapas, Imagens e Figuras	8
Apresentação	10
Introdução	14
Capítulo 1: A produção do espaço geográfico	19
1.1. O espaço geográfico	19
1.2. A produção do espaço	20
1.3. A produção das cidades e dos seus valores: considerações sobre as ideias de Henri Lefebvre	21
1.4. A produção do espaço urbano da cidade de São Paulo	24
Capítulo 2: A cidade como mercadoria	31
2.1. A valorização do solo urbano	31
2.2. Dos lucros da terra	33
2.3.1. Habitação como mercadoria	34
2.3.2. Fator localização e lucros da incorporadora	35
2.4.1. Parceria público-privada	36
2.4.2. A associação Viva o Centro	38
2.5.1. Setor Imobiliário	39
2.5.2. Riscos econômicos no mercado imobiliário residencial	41
Capítulo 3: O mercado imobiliário nos distritos Bela Vista e Consolação	43
3.1.1. Considerações sobre a área estudada: transformações sociais	43
3.1.2. A luta por moradia e os movimentos sociais de resistência	45
3.2. A especulação imobiliária paulistana	46
3.3. Análise de dados/dinâmica imobiliária no município de São Paulo	50
3.4. Análise de dados/dinâmica imobiliária nos bairros Bela Vista e Consolação	53
3.5. O mercado imobiliário: Localização X Valor do metro quadrado	55
Fotos, Imagens e Mapas	57
Considerações finais	64
Referências bibliográficas	66
Anexos	69

Anexo 1. Projeto Olhar Paulista.....	69
Anexo 2. Projeto You, Central Park.....	71
Anexo 3. Projeto Vision Paulista.....	73

LISTA DE QUADROS, TABELAS, GRÁFICOS, MAPAS, IMAGENS E FIGURAS

Quadro 1: Tipo de construção predominante.....	27
Tabela 1: População em números absolutos no município de São Paulo.....	29
Tabela 2: Número de empreendimentos verticais lançados/Unidades residenciais lançadas de 2004 a 2017 no município de São Paulo.....	51
Gráfico 1: População em números absolutos no município de São Paulo.....	29
Gráfico 2: Preço médio anual dos imóveis verticais novos por metro quadrado de área útil no município de São Paulo de 2003 a 2017.....	50
Gráfico 3: Número de lançamentos verticais nos bairros Bela Vista e Consolação de 1992 a 2016.....	53
Gráfico 4: Número de unidades residenciais lançadas nos bairros Bela Vista e Consolação de 1992 a 2016.....	54
Mapa 1: Mapa com destaques para os bairros Bela Vista e Consolação.....	60
Mapa 2: Mapa dos bairros Bela Vista e Consolação.....	60
Imagem 1: Evolução da área urbanizada – 1905 a 1997 Fonte: Laboratório de urbanismo da metrópole.....	59
Imagem 2: Evolução da área urbanizada – 1949 a 1992 Fonte: Laboratório de urbanismo da metrópole.....	59
Foto 1: Data: 1920 Autoria: Desconhecida Localização: Rua Paim, Cerqueira César Procedência: PMSP.....	56
Foto 2: Data: 03/11/1927 Autoria: Escritório Ramos de Azevedo – R.A 1142 Localização: Luz. Mercado Municipal – construção do edifício situado na rua da Cantareira, vista geral do terreno livre, tomada das proximidades da rua Florêncio de Abreu em direção ao bairro do Pari. No plano médio, à esquerda, rua Comendador Afonso Kherlakian. Procedência: PMSP.....	56
Foto 3: Data: 1928 Autoria: Desconhecido Localização: Brás, Anhangabaú. Ponte – Parque Dom Pedro II. Construção da ponte para a passagem da Rua Anhangabaú, sobre braço do Rio Tamanduateí. Procedência: PMSP.....	57
Foto 4: Data: 1928 Autoria: Desconhecida Localização: Avenida São João, Santa Cecília. Procedência: PMSP.....	57
Foto 5: Data: 1930 Autoria: Desconhecida	

	Localização: Ladeira do Carmo, Sé.	
	Procedência: PMSP.....	58
Foto 6:	Data: 15/05/1930	
	Autoria: Desconhecida	
	Localização: Rua da Liberdade, Liberdade. Altura da rua 7 de Setembro.	
	Procedência: PMSP.....	58
Foto 7:	Data: 06/03/2018	
	Autoria: Juliana Mouta	
	Localização: foto tirada do Farol Santander, edifício Banespa. Vista dos bairros Bela Vista e Sé. Ao fundo a Avenida Paulista.....	61
Foto 8:	Data: 06/03/2018	
	Autoria: Juliana Mouta	
	Localização: foto tirada do Farol Santander, edifício Banespa. Vista da região central da cidade de São Paulo. No centro da foto, a Avenida Prestes Maia (corredor Norte-Sul) e ao fundo a Zona Norte da cidade.....	61
Foto 9:	Data: 12/03/2018	
	Autoria: Juliana Mouta	
	Localização: Ca'd'Oro (empreendimento misto). Rua Augusta, 129 (esquina com a Rua Caio Prado), Consolação. Relançado em 2016.....	62
Foto 10:	Data: 12/03/2018	
	Autoria: Juliana Mouta	
	Localização: Edifício Urbe. Rua Álvares de Carvalho, 134. Bela Vista. Lançado em 2016.....	62

APRESENTAÇÃO

Mais do que o urbano, mas o estudo sobre o centro da cidade de São Paulo, em especial, vem me interessando desde o início da minha graduação. Isso se deve tanto pelo fato de ser o lugar onde eu sempre vivi, quanto pela dinâmica na qual os espaços e os objetos inseridos neles se transformam. Imprescindível para a realização desse trabalho foi a vivência e a relação que estabeleci com a cidade desde que eu era criança, fato que contribuiu para que eu acompanhasse de forma empírica suas transformações socioespaciais em um período de pouco mais de vinte anos. Caminhadas individuais, um olhar crítico para as diferenças proeminentes e mais recentemente a minha formação como geógrafa me trouxeram uma organização desse material coletado ao longo desses anos.

Ao contrário do que é popularmente difundido, não há ausência de políticas públicas na cidade de São Paulo, e sim uma política muito bem planejada (planejamento como colonizador) voltada para determinado setor e classe. Há a negligência de uma política de desenvolvimento urbano capaz de oferecer formas de ação que confrontem as situações urbanas precárias e controlem a expansão unilateral da modernização. Desde a sua fundação, a cidade expulsa a classe menos beneficiada para regiões distantes das áreas centrais em um processo de *gentrificação*¹. Sendo assim, a elite, favorecida pelas políticas públicas, fica com o melhor pedaço, ou seja, a melhor área.

Tentar entender o urbano não é uma tarefa fácil em razão da rapidez com que ele se transforma, aliado aos inúmeros setores econômicos que atuam concomitantemente. Por isso, foi estabelecido um recorte que visa fazer uma reflexão sobre a especulação imobiliária, as novas formas e suas consequências sobre o uso do espaço com a verticalidade súbita de ruas e bairros, antes horizontalizados, e a relação desse espaço por seus cidadãos. Enfim, tudo isso remete as novas formas de ocupar o espaço.

¹ O termo *gentrificação* faz referência a um processo de elitização de determinados lugares da cidade, anteriormente caracterizados como áreas predominantemente populares, mirando oportunidades lucrativas de negócios imobiliários de especulação.

Com base na disputa pelo espaço entre aqueles que resistem e aqueles que miram oportunidades lucrativas de negócios imobiliários de especulação, este trabalho não busca apenas uma descrição sobre as novas construções dos bairros estudados: Bela Vista e Consolação, mas uma abordagem sobre o processo de transformação nos últimos anos, seus conflitos e contradições, além de entender o que está por trás do termo “revitalização” em uma região onde já há muita vida. Dessa forma, estão expostos nesta dissertação uma introdução, três capítulos, as considerações finais e três anexos. Os assuntos de cada capítulo estão dispostos da seguinte forma: o **primeiro** deles visa discutir o processo de formação do espaço urbano através do processo de formação do centro da cidade de São Paulo. No **segundo** capítulo é desenvolvida uma discussão sobre a valorização do espaço urbano consequente da acumulação de trabalho inserido nele, que o transformou em uma mercadoria viabilizada pelo mercado imobiliário através de parcerias com o setor público. Por fim, o **terceiro** capítulo expõe dados e exemplos referentes à atuação do mercado imobiliário dentro do perímetro escolhido para análise.

Segue o poema *Eu nem sei se vale a pena*, do escritor Mario de Andrade, figura fundamental do movimento modernista transcorrido em São Paulo nas primeiras décadas do século XX, para ilustrar a situação social da cidade de São Paulo nesse momento histórico. Dentre um dos temas principais desse poema está o espaço urbano, sob uma lucidez crítica da realidade nacional. O poema se encontra em seu livro *Lira Paulistana* escrito durante o Estado Novo e publicado em 1946, logo após a sua morte.

Eu nem sei se vale a pena
Cantar São Paulo na lida,
Só gente muito iludida
Limpa o gosto e assopra a avena,
Esta angústia não serena,
Muita fome pouco pão,
Eu só vejo na função
Miséria, dolo, ferida,
Isso é vida?

São glórias desta cidade
Ver a arte contando história,
A religião sem memória
De quem foi Cristo em verdade,
Os chefes nossa amizade,
Os estudantes sem textos,
Jornalismo no cabresto,
Tolos cantando vitória,
Isso é glória?

Divórcio pra todo o lado,
As guampas fazem furor,
Grã-finos do des pudor,
No gasogênio empestado,
Das moças do operariado
São os gozosos mistérios,
Isso de ter filho, néris,
E se ama seja o que for,
Isso é amor?

Mas o pior desta nação
E ter fábrica de gás
Que donos da vida faz
lanques e ingleses de ação,
Tudo vem de convulsão
Enquanto se insulta o Eixo,
Lights, Tramas, Corporation,
E a gente de trás pra trás,
Isso é paz?

Pois nada vale a verdade,
Ela mesma está vendida,
A honra é uma suicida,
Nuvem a felicidade,
E entre rosas a cidade,
Muito concha e relambória,
Sem paz, sem amor, sem glória,
Se diz terra progredida,

Eu pergunto:
Isso é vida?"²

Mário de Andrade

2 Poema *Eu nem sei se vale a pena* in *Lira paulistana* (1945), de Mário de Andrade. O espaço urbano é considerado um dos protagonistas da poesia de *Lira Paulistana* (livro de onde foi retirado o poema), o poeta traz uma temática política, voltada contra a miséria e exploração, um protesto contra as injustiças sociais. Para Alfredo Bosi, "A cidade é apreendida e ressentida nas andanças do poeta maduro que se despojou do pitoresco e sabe dizer com a mesma contensão os cansaços do homem afetuoso e solitário e a miséria do pobre esquecido no bairro fabril".

INTRODUÇÃO

A cidade pós-industrial pode ser definida como centro de vida social e política que ocupa um espaço específico distinto do rural. Esse espaço é uma obra humana onde se acumulam riquezas, conhecimentos e obras, modelado segundo estética e cultura daqueles que a habitam. Ela é o lugar onde existe um sistema de circulação e de troca, além de uma estrutura político-administrativa. Os diversos tipos de cidade podem apresentar diferentes funções, podendo ser multiforme, dependendo do tamanho, tipo de organização interna, sítio ou a relação com outras cidades – esse aspecto levou ao questionamento do papel regional de cada cidade e suas relações mais ou menos hierarquizadas entre si, ou seja, as redes³ e seus arranjos. Nesse quadro, é importante pôr em cena o fator tempo, as cidades são as projeções históricas de condições passadas num espaço, são heranças de condições e hábitos vividos anteriormente, é um lugar de forte concentração de homens e as várias possibilidades e necessidades para eles. Ela é concretamente o lugar onde se habita e desempenha um papel importante na sociedade, podendo ser moldada. Com efeito, as características dispostas acima suportam o modo comportamental característico da *sociedade urbana*, caracterizado por um modo de viver que apresenta sistemas de objetos, sistemas de valor e de produção, além de uma organização espacial⁴ específicos.

Os grandes centros urbanos em geral passaram por um processo de transformação das dinâmicas socioespaciais ao longo de sua história. No caso da cidade de São Paulo, essa transformação se intensificou a partir das últimas décadas do século XIX como consequência das atividades ligadas ao café e o deslocamento dos seus barões para a área (onde atualmente está situado o vale do Anhangabaú, entre a República e a Sé). Essas atividades geraram um acúmulo de capital centralizado e em segunda instância a ampliação do urbano e

3 A teoria do lugar central desenvolvida por Christaller (1966) preocupa-se com a importância funcional dos lugares (espaços). Para ele, os “lugares centrais”, também chamados de “lugares centrais de primeira ordem” (*central places of a higher order*), são pontos do espaço nos quais os agentes econômicos se dirigem para efetivar suas demandas específicas. Esses pontos “lugares centrais” seriam aqueles mais elevados hierarquicamente justamente por disporem de maior dotação de bens e serviços de mais alta especificidade (SILVA, 2011).

4 Essas ideias estão compreendidas no livro *O direito a cidade* de Henri Lefebvre.

a evolução da população em volume e distribuição. A relação dos habitantes com a cidade se intensifica e conseqüentemente cresce a necessidade de planificação e reflexão urbanística. Cada parte da cidade passa a ter uma função dentro da própria cidade, e é no centro onde essa relação se transforma e valoriza mais rapidamente.

Desde o período referido, a produção do espaço já representa uma mercadoria dentro do sistema capitalista de produção. Nas décadas seguintes, em meados do século XX, já em um contexto mundial em que o Brasil atinge a condição de país industrializado inserido em um modo de produção fordista⁵, o espaço, cada vez mais diferenciado, passa a se voltar para determinada classe ou grupo. Neste momento, destacam-se as estratégias de classe, sendo uma sequência de atos planejados e coordenados centrada em objetivos diversos feitos através da intervenção governamental e privada que dita a nova função do uso do espaço. Enquanto as elites lançam as suas estratégias de individualização do espaço, os menos favorecidos economicamente lutam para ocupar esse mesmo espaço, assim surgem as favelas na cidade.

De cerca de 30 mil habitantes em 1872, para aproximadamente 12 milhões nos dias atuais, cada bairro da cidade passou a adquirir características próprias, alguns foram planejados, como o caso dos Jardins, enquanto outros foram simplesmente se expandindo. Esse crescente populacional só fez com que o preço médio dos imóveis brasileiros aumentasse com o passar dos anos. No período de 1992 e 2007 foram lançados no município de São Paulo aproximadamente 400 mil apartamentos. Essa produção significou uma nova configuração espacial sobre a cidade gerada pelo setor privado, onde casas e fábricas desativadas foram demolidas para dar lugar a novos edifícios. O privilégio

5 Ao longo do século XX surgiram algumas estruturas de produção de mercadorias em fábricas, no âmbito ocidental como o fordismo e o taylorismo (o século do automóvel), prolongando-se para a sociedade cujos trabalhadores são sujeitos a um rígido controle de tempo e movimentos, gerida por responsáveis pelo controle da produção. Trata-se de uma produção cronometrada, mecanizada, cuja produção de montagem é homogênea, possuindo ritmo seriado, rígido e parcelado. O trabalho na sociedade fordizada estampa a alienação do trabalho, pois a produção em massa objetiva a ampliação do consumo também em massa. Dentre as várias experiências exercitadas pelo capitalismo, no oriente se destaca o toyotismo (ou modelo japonês) do Japão, ele visa garantir a acumulação, porém de modo cada vez mais flexível e compatível com a nova fase do capital. Esses tipos de estruturas tiveram forte impulso após as vitórias do neoliberalismo.

pela produção vertical de residências impacta na dinâmica da cidade, intensificando o aproveitamento econômico do lote urbano que representa a força dos interesses na apropriação das riquezas produzidas. O espaço se torna, dessa forma, um elemento de lucratividade, acessível àqueles que podem pagar por preços elevados, expulsando aqueles que não podem pagar. Essa reestruturação não seria bem-sucedida sem a concessão dos poderes públicos que fazem da cidade uma máquina de produzir riquezas.

Apesar de o período descrito acima ter sido de intenso crescimento em relação ao número de imóveis, o crescimento dos preços se intensificou e teve o seu auge em 2008, quando o mundo mergulhou na maior crise econômica em décadas no qual o setor imobiliário dos Estados Unidos da América estavam na raiz do problema. Um estudo que ficou a cargo o Banco Central mostra que o valor médio dos imóveis mais do que dobrou nos últimos cinco anos no Brasil e a sua valorização superou a de outros mercados também aquecidos. Entretanto, nos anos seguintes foi notada uma desaceleração dos preços.

Nos últimos anos, a região da rua Augusta, na sua parte conhecida como baixo Augusta, modificou-se substancialmente. Nessa região funcionavam uma série de casas de prostituição e casas noturnas onde gradualmente estão sendo substituídas por empreendimentos imobiliários. Outro exemplo, é a praça Roosevelt que passou por uma recente reforma e consequente revalorização (trazendo alta no número de frequentadores dos bares e teatros inseridos no perímetro da praça levando a um aumento nos valores). Ainda nessa região, outro ponto que se destaca por forte transformação é a rua Frei Caneca. O grande número de unidades residenciais lançadas trouxe uma nova função, um novo perfil de usuários e frequentadores e o desaparecimento de antigas edificações que deram lugar a esses novos empreendimentos que possuem um outro tipo de construção e finalidade: o urbanismo de produtores de venda. Essa reestruturação acompanha a valorização do metro quadrado não só no centro, mas em toda a cidade,

A produção crescente de condomínios verticais padronizados voltados para consumidores 'por seguimento de renda', implica a construção socioespacial aonde 'chega' e, em última instância, a reestruturação da cidade. (...) No âmbito urbano, a elevação do

preço de imóveis e terrenos aparece coordenando a (re)organização socioespacial pela distribuição do uso e determinação de quem pode se apropriar de espaço e em que momento.”⁶

O antigo hotel Cad’Oro na Rua Augusta, Cerqueira César, deu lugar a um novo empreendimento com mesmo nome e é exemplo da tendência dos últimos lançamentos da região com alto padrão e diversos itens de lazer. Segundo o jornal A Folha de São Paulo, foram 30 empreendimentos lançados desde 2004 até 2013, sendo que 77% das construções são voltadas para o mercado residencial. Em relação aos compradores, 71% já possuíam outro imóvel e 66% adquiriram por investimento. Outro local que vem passando por grande transformação imobiliária é a rua Paim, também situada no bairro de Cerqueira César, onde quatro empreendimentos imobiliários foram lançados de 2009 à 2012. O perfil desses apartamentos são de metragem compacta e o valor do metro quadrado é de cerca de R\$ 8.500,00.

A ausência de uma política urbana popular mais efetiva favorece o lucro de atores ligados ao setor privado do mercado imobiliário em detrimento ao bem coletivo. A valorização incontrolada do solo urbano, associado à especulação imobiliária prejudica o acesso aos bens da cidade e, particularmente o desenvolvimento de políticas habitacionais. A dinâmica do mercado imobiliário se destaca pela localização e o preço do terreno de determinado empreendimento. Seria essa cidade para quem?

Além das diversas funções associadas à cidade descritas ao longo da introdução, cabe dizer que ela também apresenta a função de enriquecimento, pois é o lugar onde apresenta fluxos monetários que são cumulativos, nesse cenário o espaço ganha um novo valor de uso. Os fluxos são orientados para onde há disponibilidade de capital fazendo gerar cada vez mais riquezas, a sua manifestação acaba sendo a de criar mais-valia.

“As formas espaciais criadas por uma sociedade exprimem o condicionamento econômico que ali domina (...) a sociedade, em

6 TONE, Beatriz. *Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício*. São Paulo, 2010.

sua própria existência, valoriza o espaço. Assim, a relação sociedade-espaço é, desde logo, uma relação valor-espaço.”⁷

Dentro da dinâmica estabelecida entre o mercado imobiliário e a cidade, o fator localização é entendido como um conjunto de característica de vizinhança que o qualifica. São eles: aspectos relativos à qualidade ambiental e proximidade com parques, praças e áreas verdes; acessibilidade; presença de comércio e serviços, tais quais, bancos, academias e universidades; presença de infraestrutura urbana; e aspectos socioeconômicos da região, como: baixo índice de violência, afastamento de favelas e áreas de prostituição. Para o entendimento de áreas prósperas para a incorporação imobiliária são utilizadas técnicas de geoprocessamento e estatísticas geoespaciais, esse segundo campo se refere às centralidades que podem ser definidas através do calculo de centro de massa com base na medida do valor do m² e a variação do preço entre as áreas mais próximas e mais distantes dele. Quando o comprador obtém uma residência ele está adquirindo entre outras coisas a localização.

Com isso, o estudo geográfico sobre a atual política imobiliária e seu valor de uso do espaço busca entender o processo de reedificação da região central da cidade de São Paulo, tais quais suas causas e consequências, ou seja, transformações, surgimentos e desaparecimentos nesse processo de revalorização.

7 SANTOS, Milton. *A natureza do espaço: técnica e tempo. Razão e emoção*. 4ª edição – São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012.

CAPÍTULO 1

A produção do espaço geográfico

1.1. O espaço geográfico

Já que este trabalho propõe um estudo que versa sobre a produção social do espaço urbano, a produção espacial do lugar e o funcionamento da valorização espacial; é necessário entender o conceito de espaço (objeto de estudo da geografia) e como ele se constrói na história humana. Não há consenso teórico entre os geógrafos sobre o que é o espaço geográfico, mas grosso modo, pode-se dizer que ele é o resultado contínuo das relações socioespaciais, e tais relações são econômicas (relação sociedade-espaço mediatizada pelo trabalho), políticas (relação sociedade-Estado ou entre Estados-Nação) e simbólico-culturais (relação sociedade-espaço via linguagem e imaginário).

Como esse trabalho se baseia nas ideias do filósofo Henri Lefebvre para as reflexões teóricas, será colocado apenas o seu conceito sobre o que é o espaço geográfico. Para ele o espaço geográfico é a produção da sociedade, fruto das relações sociais de produção em sua totalidade e o ramifica sob as seguintes perspectivas: 1) espaço como forma pura (existente por si só), 2) espaço socialmente produzido, apropriado e transformado pela sociedade. 3) espaço como instrumento político e ideológico.

Dessa forma, considerando o que foi exposto acima, o espaço geográfico é o resultado das relações socioespaciais que podem ser econômicas, políticas e simbólico-culturais. Esse trabalho aborda em sua maior parte o caráter econômico, portanto se mostra essencial uma abordagem entre os conceitos de *valor no espaço* e *valor do espaço*. O primeiro é uma condição natural preexistente do trabalho (trabalho morto), enquanto o segundo é espaço econômico, que vai se complexando conforme se acumula trabalho. O valor de uso de determinado lugar também está relacionado a excepcionalidade como é o caso das regiões que serão estudadas no texto, tal como o que está inserido dentro dele.

Lefebvre chama esse espaço acumulado de *espaço diferencial* e fornece o germe para a resistência social de seus usuários.

Este espaço diferencial representa a possibilidade de um espaço passível de apropriação entre o valor de uso e o valor de troca. É a possibilidade de ruptura do silêncio dos usuários do espaço frente aos agentes dominantes e é também uma forma de repensar a propriedade privada privilegiando o valor de uso.⁸

Sabe-se que a metrópole ocorre da apropriação de diferentes lugares, no sentido que, apesar de fazerem parte de um mesmo processo histórico, cada lugar pode expressar uma particularidade.

1.2. A produção do espaço

As formações sociais passam de uma adaptação passiva de simples ocupação e aproveitamento do espaço para situações cada vez mais complexas de transformações desse espaço, uma adaptação ativa. Essas transformações compreendem além da produção de bens materiais, a adequação do meio ambiente referente às necessidades individuais e coletivas.

Em uma sociedade estratificada em classes sociais, a transformação do meio físico é feita mediante interesses dos grupos que dirigem a produção. Através desses grupos, torna-se possível a produção e apropriação de excedentes e consequentemente a existência de instituições políticas e culturais que são capazes de assegurar e justificar a apropriação deles. Dessa forma, toda a apropriação assumirá o caráter de instrumento estratégico para a manutenção e fortalecimento de sua situação de poder⁹, fato que define o papel desempenhado pelo espaço como reprodutor material de uma organização social.

As possibilidades de existência e de fortalecimento de uma sociedade de classes depende dos recursos naturais básicos que possam controlar a fim de produzir e reproduzir suas condições materiais de existência. Portanto, é importante a criação de instituições que legitimem e garantam a apropriação de

8 BRAGA, Rhalf Magalhães. *O espaço geográfico: um esforço de definição*. In GEOUSP – Espaço e Tempo, São Paulo, N° 22, pp.65 – 72, 2007.

9 Segundo Castells: “Entendemos por poder a capacidade de uma classe social em realizar seus interesses objetivos específicos à custa dos outros.”

uma área geográfica por uma dada formação social (o território nacional) ou a apropriação de partes dessa terra por certos grupos sociais, como no caso da propriedade privada.

No sistema capitalista, a manutenção dos grupos dominantes está centrada na acumulação do capital. Ela é verificada pela exploração do homem pelo homem, dos detentores dos meios de produção e dos vendedores da força de trabalho. Tais relações socioespaciais resultam na configuração do espaço geográfico.

1.3. A produção das cidades e dos seus valores: considerações sobre as ideias de Henri Lefebvre

Segundo Henri Lefebvre, o fenômeno urbano e a sociedade moderna são produtos do processo de industrialização, como será elucidado mais adiante. Esse processo é, portanto, motor de transformações sociais, já que altera o modo de vida primordialmente rural em um modo de vida urbano. A partir do sobreproduto da agricultura, as cidades pós-industrialização junto ao capitalismo concorrencial substituem o que restava da economia de troca, mantida por mercadores ambulantes nos antigos centros urbanos degradados, por um outro modo de produção. As cidades começam a acumular riquezas, tais quais, objetos e capitais virtuais. Prospera-se o trabalho artesanal em detrimento à agricultura e as cidades se aproveitam dele em seu próprio benefício, acumulando além das riquezas, conhecimentos, técnicas e obras (obras de arte, monumentos, etc).

A própria cidade é uma obra, e esta característica contrasta com a orientação irreversível na direção do dinheiro, na direção do comércio, na direção das trocas, na direção dos produtos. Com efeito, a obra é o valor de uso e o produto é valor de troca.¹⁰

Quando a industrialização começa, com a preeminência da burguesia específica, as terras escapam aos feudais e passam para as mãos dos capitalistas urbanos enriquecidos. Ocorre que:

10 LEFEBVRE, Henri. *O direito a cidade*. São Paulo: Centauro, 2001. pp.12.

A produção agrícola não é mais predominante, nem a propriedade da terra. As terras escapam aos feudais e passam para as mãos dos capitalistas urbanos enriquecidos pelo comércio, pelo banco, pela usura. Segue-se que a “sociedade” no seu conjunto, compreendendo a cidade, o campo e as instituições que regulamentam suas relações, tende a se constituir em *rede de cidades*, com uma certa divisão do trabalho (tecnicamente, socialmente, politicamente) feita entre essas cidades ligadas por estradas, por vias fluviais e marítimas, por relações comerciais e bancárias.¹¹

A cidade não se configura mais como uma cidade-Estado, como na antiguidade, esse novo centro urbano se apoia agora na distinção entre três termos: a sociedade, a cidade e o Estado. A cidade conserva o caráter comunitário, assim como nas aldeias, expresso através da organização corporativa e comportando diferentes tipos de assembleias. Porém, mesmo havendo abertura para discussões, os conflitos entre classes sociais permanece, fato que ressalta o sentimento de pertencimento à cidade tanto dos opressores quanto dos oprimidos. Os detentores das riquezas e do poder, ao se sentirem ameaçados pela classe oprimida, tentam justificar os seus privilégios diante da comunidade, gastando fortunas com a produção de obras e edifícios suntuosos. As classes mais baixas acabam contribuindo ativamente com a construção e o embelezamento da cidade justamente devido ao sentimento de conexão com esse espaço. Segundo Lefebvre, existe o paradoxo que sociedades muito opressivas foram muito criadoras e muito ricas em obras.

Com a evolução das cidades, as produções de obras e as relações ligadas a elas vão sendo substituídas pela produção de produtos.

(...) a cidade e a realidade urbana dependem do valor de uso. O valor de troca e a generalização da mercadoria pela industrialização tendem a destruir, ao subordiná-las a si, a cidade e realidade urbana, refúgios do valor de uso, embriões de uma virtual predominância e de uma revalorização do uso.¹²

Segundo Lefebvre, as indústrias nascentes tendem a se instalar próximo de fontes de energia (rios, florestas, carvão), de meios de transportes (rios,

11 LEFEBVRE, Henri. *O direito a cidade*. São Paulo: Centauro, 2001. pp.13.

12 LEFEBVRE, Henri. *O direito a cidade*. São Paulo: Centauro, 2001. pp.14.

canais, estradas), e de reservas de mão de obra. Não sendo vantajosa a implantação fora das cidades, desde que possível a indústria deve se aproximar dos centros urbanos. Esses aspectos podem ser comparados ao caso da cidade de São Paulo, a qual apresenta características geomorfológicas favoráveis a consolidação de indústrias, tanto devido a fatores naturais (como a abundância de rios e afluentes, fornecendo fontes de água), como também pela estrutura rodoviária¹³ para escoamento da produção (em um primeiro momento para o litoral, e posteriormente para exportação) estar mais desenvolvida nessa área. Os detalhes sobre a produção do espaço da cidade de São Paulo serão desenvolvidos no próximo tópico.

O desenvolvimento das cidades pós industriais reestrutura as antigas vilas e pequenas cidades. Formam-se os *tecidos urbanos*, designados para o fenômeno de concentração da população tanto nos pequenos burgos quanto nas cidades pequenas ou grandes. Eles também estão relacionados a concentração da propriedade e da exploração, da organização dos transportes, e das trocas comerciais. O movimento resulta no despovoamento e na “descamponização” das aldeias que ainda seguem o modo de vida e econômico (artesanato e comércio local) rurais. Em efeito, há a ampliação das periferias; das redes bancárias e comerciais; e da habitação (espaços de lazer e cultura). Segundo Lefebvre, esses tecidos podem ser caracterizados como:

O tecido urbano pode ser descrito utilizando o conceito de ecossistema, unidade coerente constituída ao redor de uma ou de várias cidades, antigas ou recentes. Semelhante descrição corre o risco de deixar escapar o essencial. Com efeito, o interesse do “tecido urbano” não se limita à sua morfologia. Ele é o suporte de um “modo de viver” mais ou menos intenso ou degradado: a sociedade urbana. Na base econômica do “tecido urbano” aparecem fenômenos de uma outra ordem, num outro nível, o da vida social e “cultural”. Trazidas pelo tecido urbano, a sociedade e a vida urbana penetram nos campos.¹⁴

13 A rodovia Caminho do Mar (Estrada Velha de Santos) foi a mais antiga e principal ligação entre o litoral do Estado de São Paulo (Santos-Cubatão) à vila de São Paulo, no planalto Paulista, durante o período colonial. Durante o século XIX, a produção do café era exclusivamente escoada através da calçada do Lorena (que tem seu início em São Bernardo do Campo e término em Cubatão) para o porto de Santos.

14 LEFEBVRE, Henri. *O direito a cidade*. São Paulo: Centauro, 2001. pp 19.

Junto a formação das cidades se perde o modo de vida rural e se desenvolve o modo de vida urbano, configurando um novo modo de agir. O estilo de vida urbano comporta novos objetos (carro, televisão, utensílios de plástico, mobiliário moderno), valores (lazer ao modo urbano, moda) e necessidades (gás, eletricidade, serviços) que se tornam indispensáveis aos cidadãos. Além disso, as preocupações com a segurança, as exigências de uma previsão referente ao futuro, ou seja, uma racionalidade divulgada pela cidade. Ela acaba sendo o lugar de consumo, mas não só, ela também é o consumo do lugar.

Finalmente, o processo de formação das metrópoles é dividido em três períodos: no *primeiro*, a indústria e o processo de industrialização assaltam a realidade urbana preexistente a ela, a destrói pela ideologia e extirpa a sua realidade e consciência. A industrialização é conduzida segundo uma estratégia de classe e se comporta como um poder negativo da realidade urbana, pois o social urbano é negado pelo econômico industrial. No *segundo* período, sobreposto ao primeiro, a urbanização se amplia, generaliza-se. A realidade urbana se faz reconhecer como realidade socioeconômica. Descobre-se que a cidade inteira corre o risco de se decompor se lhe faltarem a cidade e a centralidade. No *terceiro* e último período, reencontra-se a realidade urbana e tenta-se restituir a realidade urbana. As centralidades antigas, a decomposição dos centros são por ela substituídas pelo centro de decisão, nascendo a reflexão urbanística (antes havia um urbanismo sem reflexão).

1.4. A produção do espaço urbano da cidade de São Paulo

Situada na bacia de São Paulo, sobre um mar de colinas que fazem parte do relevo do planalto Atlântico, a cidade têm seu centro e centro expandido localizados dentro do perímetro delimitado pelo rio Tietê e a sua confluência com dois de seus afluentes, o Pinheiros e o Tamanduateí. Em meados do século XIX, a população paulistana era de cerca de 20.000 habitantes, o vale do Anhangabaú era ocupado apenas por chácaras e hortas, constituindo um pequeno aglomerado urbano. Em seu entorno havia alguns poucos edifícios públicos, uma pequena catedral e alguns mosteiros. No período posterior, a partir de 1885 (início da febre

cafeeira paulista) houve um crescimento explosivo das atividades ligadas à produção de café trazendo riqueza para São Paulo. Logo em seguida, os barões do café se transferiram para a cidade que passou a assumir o papel de cidade do café.

A produção em larga escala foi se realizando e se potencializando sob os fundamentos da forma mercadoria, fato este que explodiu gradualmente as antigas relações e, ao mesmo tempo, acentuou os conteúdos das novas relações sob os fundamentos do valor de troca e, conseqüentemente, da cidade. Assim, por meio de sucessivas metamorfoses, o antigo valor de uso da cidade, passou a ser subordinado pelo novo valor de troca, cada vez mais fixado ao espaço, sob as mais diversas formas, inclusive por meio da vida cotidiana.¹⁵

A mudança na intensidade do modo de produção de mercadorias traz o centro como um espaço definidor no processo de urbanização. Para tal, há uma reestruturação de suas formas e suas relações sociais que passam a ser em torno do valor de troca, sendo o centro objeto direto desse sistema. Sua nova forma se estende além da colina central e Vale do Anhangabaú para a Praça da República (núcleo novo)

Para Richard Morse, São Paulo é uma das cidades que mais bem ilustram, durante seu processo de desenvolvimento urbano, uma tendência, como de outras cidades latino-americanas de crescerem de forma centrífuga. Ao fechar o século XIX, a articulação do núcleo central da cidade com seu entorno ocorreu imediatamente.

Já no século XX sua população aumentou, de 31 mil habitantes em 1872¹⁶, para 240.000, ricos fazendeiros foram atraídos pelo seu espírito moderno e aos poucos se mudaram com suas famílias. O dinheiro oriundo da produção fez com que as indústrias proliferassem, as quais atraíam cada vez mais imigrantes e escravos vindos do campo. O transporte público passou a ligar o núcleo central às suas áreas de expansão, conectando as diferentes atividades urbanas à moradia

15 SOARES, Gilmar. *Políticas públicas e a revalorização do espaço no centro de São Paulo*. Dissertação de mestrado. Departamento de Geografia da FFLCH-USP. São Paulo, 2016.

16 MACEDO, Silvio Soares. *Higienópolis e Arredores. Processo de mutação de paisagem urbana*. Edusp/PINI. São Paulo, 1987.

e servindo tanto à casa burguesa quanto ao cortiço operário, simultaneamente, a rede ferroviária inicia a organização dos arredores industriais. Com isso, o pequeno aglomerado urbano inicia sua transformação para uma nova cidade de características europeias, onde rapidamente são eliminados os traços das últimas décadas do século anterior. O crescimento populacional concentrado, onde hoje em dia se encontra o distrito Sé, deu uma nova forma urbana. Obras públicas, desde construções de inúmeras vias férreas (que se cruzam na cidade para escoar sua produção), construções de viadutos e alargamentos de vias, até construções de teatros. No final dos anos 20, o centro recebeu seu primeiro arranha-céu, o edifício Martinelli. [Figuras 1, 2, 3, 4, 5 e 6]

A paisagem é caracterizada por uma sucessão de edifícios “modernos”, construídos dentro dos padrões do ecletismo vigente. As ruas principais são arborizadas, iluminadas e calçadas e nos bairros novos das camadas abastadas as casas são rodeadas de jardins à semelhança das existentes nos “boulevards” americanos e europeus(...) No período de 1920-1940, um novo elemento é introduzido na paisagem da cidade – o edifício de apartamentos. A princípio restrito às áreas centrais, espalha-se a partir dos anos 50 por muitos de seus bairros residenciais tornando-se dominante e um caracterizador do seu perfil.¹⁷

Nas décadas seguintes, de 30 e 40, há a formação de um proletariado industrial e a região central se expande ainda mais. Como exemplo, se destaca o “Projeto Avenidas” estabelecido através do poder público pelo então prefeito Prestes Maia, nele a cidade começa a se moldar para o desenvolvimento da indústria automobilística. Nesse plano, foram projetados anéis circunscrevendo a área central, dos quais partem vias radiais. Desde então é notada uma tendência de se construir de vias de circulação de automóveis em várzeas de rios canalizados ou fundo de vales, como na Avenida Nove de Julho.

Na fase posterior à Segunda Grande Guerra Mundial, a cidade passou a atingir, através dos seus tentáculos, distâncias de 15 a 20 km em relação ao seu centro (na década de 1950, a constituição do chamado padrão periférico¹⁸ e como

17 MACEDO, Silvio Soares. *Higienópolis e Arredores. Processo de mutação de paisagem urbana*. Edusp/PINI. São Paulo, 1987.

18 O processo de consolidação do padrão periférico de expansão urbana, é confirmado pelas densidades demográficas de ocupação urbana no município, que em 1960 registram apenas 24,6 hab./ha, índice que vem subindo desde então, atingindo 70,7 hab./ha em 1987. (Meyer, Regina; Grostein, Marta; Biderman, Ciro. *São Paulo Metrópole*. Edusp, São Paulo, 2004)

consequência a segregação residencial). Passam a fazer parte da paisagem: viadutos, fábricas, massas de edifícios altos, vias de tráfego rápido, etc. Pouco restando da paisagem existente nos períodos anteriores nesse momento.

A população da cidade de São paulo cresce de 579.033 habitantes em 1920 para 3.825.351 em 1960 e o aumento exponencial de seus habitantes reflete na expansão da morfologia urbana. Essa expansão corresponde à instalação da indústria de base e a produção e consumo em massa que levou a um surto industrial. Adotou-se políticas públicas desenvolvimentistas e o Brasil acaba abrindo seu mercado para grandes grupos monopolistas.¹⁹ Nessa fase do regime capitalista, os mercados marginais da periferia passam a interessar os novos capitais industriais, como tendência inversa àquela estabelecida no início do século, onde as unidades industriais produtivas eram instaladas na região central.

Viveu-se o apogeu do regime de produção fordista. As grandes cidades já começavam a transbordar com crescimento significativo das periferias. Surgem na Região metropolitana de São Paulo, distritos e cidades industriais.²⁰

O crescimento do número de moradores nas periferias é predominantemente de operários das fábricas, que além de estarem instalados próximos ao local de trabalho, também pagam valores mais baixos pelos aluguéis. Nota-se que em São Paulo, a industrialização induziu significativamente a urbanização e o surgimento da metrópole através das fases de acumulação de capital. Apesar da industrialização ter potencializado o processo de urbanização, em uma fase posterior ela foi determinante para o processo de deslocamento dessa produção para a periferia. A princípio localizaram-se próximos à linha férrea, junto a ela houve a formação de bairros ocupados pela classe operária, as chamadas vilas industriais. Em um segundo momento, quando as indústrias passaram a ser de menor porte, elas se mudaram para as regiões de várzeas do rio Tietê.

19 A consolidação do parque industrial paulista na década de 1950, atrelado ao projeto nacional estabelecido no *plano de metas* do governo Juscelino Kubitscheck, concentrou investimentos significativos no espaço físico de que viria a constituir a Grande São Paulo. (Meyer, Regina; Grostein, Marta; Biderman, Ciro. *São Paulo Metrópole*. Edusp, São Paulo, 2004)

20 ALMEIDA, Nedir. *Metamorfoses dos usos do lugar: a revalorização urbana como estratégia de acumulação de capital*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FFLCH-USP, 2007. pp. 26.

Mais tarde esse modelo de crescimento, bastante desagregador, atingiu outras funções ditas *centrais*. Em muitos casos é responsável pela criação das denominadas *novas centralidades* e está intimamente subordinado ao mercado imobiliário, sobretudo ao capital imobiliário, voltado para a produção de edifícios comerciais, sendo que nesse caso perde as demais características do denominado *padrão periférico*.²¹

Esse modelo de organização física é uma resposta direta aos interesses econômicos instalados no território metropolitano de São Paulo. As políticas do Estado, que se realizam por meio da delimitação estratégica de territórios de intervenção voltadas para o centro de São Paulo e seu entrono, são os principais aspectos que compõem o conjunto das intervenções que ocorrem no âmbito da reprodução da metrópole, sendo capazes de orientar os investimentos imobiliários em alguns desses distritos.

Durante as primeiras décadas do século XX até a década de 1970 o centro foi a região da cidade mais valorizada e seu espaço teve uma centralidade econômica, comercial e também simbólica atrelado ao caráter classicista. Conferindo também um centro de decisões. Essas mesmas condições permitiram a especulação imobiliária do espaço e consequentemente sua valorização em função do trabalho acumulado. Ao longo dos anos, suas novas edificações se tornam cada vez mais verticalizadas, com a construção de prédios cada vez mais altos. ao mesmo tempo em que se expande a periferia da cidade.

Quadro 1: Tipo de construção predominante ao longo dos anos nos bairros centrais da cidade de São Paulo

Ano	Paisagem
1884 -1895	Se encontravam um cinturão de chácaras ao redor da cidade de São Paulo.
1895 -1940	Construções típicas destinadas às elites sociais com edificações de grande porte construídas em meio a jardins e parques.
1940 -1980...	Predomínio de altos volumes edificados. Edifícios de apartamento misturados às residências baixas, implantados em lotes redivididos ou não, de fase anterior, ocupados por camadas altas e médias da população.

21 MEYER, Regina; GROSTEIN, Marta; BIDERMAN, Ciro. *São Paulo Metrópole*. Edusp, São Paulo, 2004.

Nas décadas de 80 e 90 os bairros centrais da cidade de São Paulo sofrem uma desvalorização. Essa dinâmica pressupõe a concomitância da queda no número de moradores das classes altas da sociedade, ocupação proletária e a ausência de lançamentos imobiliários. Com isso, o centro de São Paulo em função do próprio movimento de desvalorização, acaba passando por um processo de ocupação majoritariamente pela classe socioeconômica mais baixa da população que fixa-se principalmente em regiões onde há o predomínio de cortiços. Num processo de desvalorização da região.

Como discutido nos tópicos anteriores, a industrialização produz o modo de vida urbano e consequentemente produz seus hábitos distintos do estilo de vida rural. Dessa forma nasce a metrópole paulistana, e suas novas condições redefinem as relações sociais fundadas no sistema capitalista através do valor de troca que realiza a forma mercadoria. O espaço se torna uma mercadoria e a concentração populacional sitiada nele aumenta a sua procura e consequentemente a sua oferta, tornando-o mais raro.

De certo modo, o centro da cidade de São Paulo é o resultado de sucessivas mudanças ao longo dos seus anos. No início do século XIX, ele é o lugar onde se representa a cultura comercial das elites, já em meados desse mesmo século, ele reúne os elementos do poder (há a concentração das instituições do Estado), e por último, ele se configura como centro da raridade do espaço onde há nuances entre a valorização e desvalorização.

Atualmente o processo de reprodução do centro de São Paulo é também seu processo de revalorização através de políticas de “revitalização”, “requalificação”, “reabilitação”, etc. [Imagens 1 e 2] [Fotos 7 e 8]

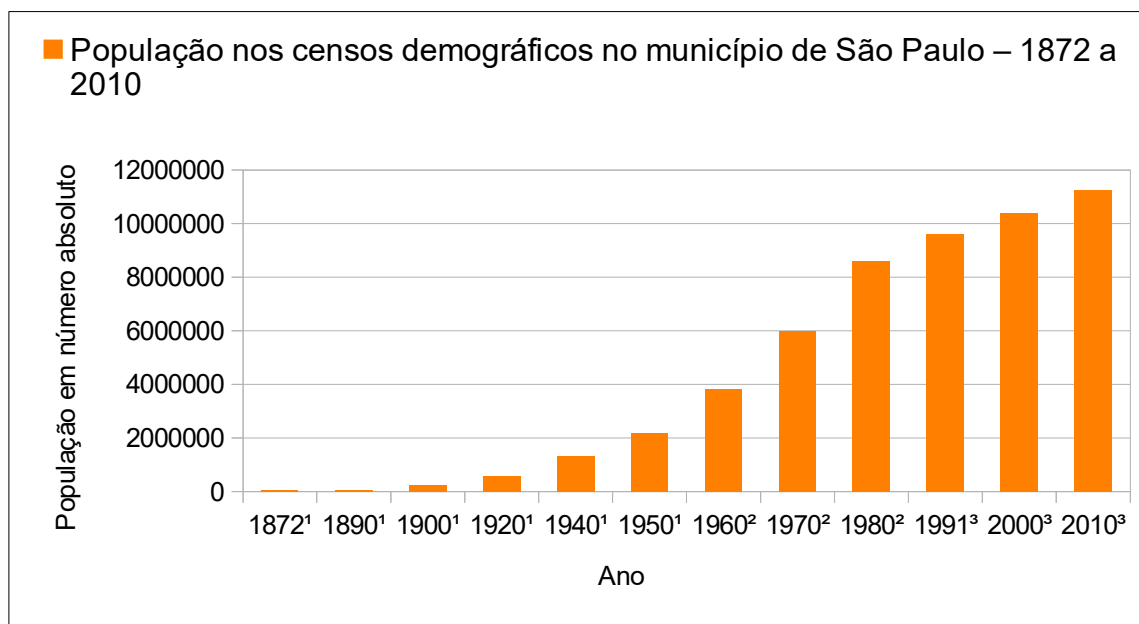
Tabela 1: População em números absolutos no município de São Paulo

População nos censos demográficos no município de São Paulo – 1872 a 2010	
Anos	População em números absolutos
1872 ¹	31385
1890 ¹	64934
1900 ¹	239820
1920 ¹	579033
1940 ¹	1326261
1950 ¹	2198096
1960 ²	3825351
1970 ²	5978977
1980 ²	8587665
1991 ³	9626894
2000 ³	10405867
2010 ³	11253503

Fonte: IBGE, Censo demográfico 1872, 1890, 1900, 1920, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010

(1) População presente. (2) população recenseada. (3) população residente

Gráfico 1: População em números absolutos no município de São Paulo



Fonte: IBGE, Censo demográfico 1872, 1890, 1900, 1920, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010

(1) População presente. (2) população recenseada. (3) população residente

CAPÍTULO 2

A cidade como mercadoria

2.1. A valorização do solo urbano

O modo de produção capitalista marcou fortemente a produção do espaço de São Paulo durante o século XX, através de uma estrutura econômica que facilitou o acúmulo do capital, principalmente na região central da cidade. Neste contexto, o modo de produção de mercadorias, tanto em São Paulo quanto em todo o Brasil, se baseou em práticas econômicas como o taylorismo-fordismo, adotado principalmente em grandes estabelecimentos industriais a partir de 1940 sob o predomínio de empresas transnacionais, em sua maioria norte-americanas. Os novos complexos industriais que foram surgindo passam a se instalar próximos a pontos de grandes concentrações populacionais, consequentemente, próximo ao mercado consumidor, gerando para si mais capital. Com a crise do fordismo, em meados da década de 1970, novas formas de acumulação do capital foram necessárias e parte das empresas que se localizavam na região central da cidade se espalha territorialmente causando uma desconcentração industrial. Também nesse momento, a produção de mercadoria se volta para o ramo de produções culturais.

As produções culturais, voltadas às atividades de entretenimento e grandes espetáculos, são desenvolvidas, sistematicamente, criando representações do espaço voltadas para um mercado consumidor onde necessidades e vontades são produzidas. Essas práticas socioespaciais da cultura reforçam grupos, frações de classes, determinados projetos políticos, etc.²²

A produção dentro da cidade, voltada para outras áreas como a de produção cultural e com ela conteúdos ideológicos, geraram novas necessidades para aumentar o consumo, usando ferramentas de manipulação através da publicidade e propaganda. Os novos padrões de desenvolvimento definitivamente alteram a estrutura produtiva sobre o urbano e a fábrica deixa de ser o centro das revoltas urbanas, ganhando novas dimensões.

22 Almeida, Nedir. *Metamorfoses dos usos do lugar: a revalorização urbana como estratégia de acumulação de capital*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FFLCH-USP, 2007. pp. 8.

Tendências de revalorização do centro apoiado em novos propósitos através de parcerias público-privado e o crescente investimento de capital possibilitam o acréscimo no valor dos imóveis e seus lucros. Elas se revelam em escala mundial pertencente a uma lógica homogeneizante que se realiza enquanto movimento de reprodução do espaço, adquirindo suas particularidades na escala do lugar. Enfim, são atraídos novos usuários para as novas opções de entretenimento, como casas noturnas, bares, cinema, cafés, etc., convivendo ou até mesmo excluindo antigos frequentadores.

Na atual fase em que o capitalismo se encontra, ele só se realiza mediante a produção de um espaço novo, seguindo as exigências de acumulação mediante suas lógicas e estratégias. Para a produção desse espaço, operam em concomitância, agentes dos campos político e econômico. Dentre os inúmeros mercados movimentados pelas políticas da revalorização espacial através da produção de uma nova forma de uso do espaço, está o mercado imobiliário.

É relevante destacar a importância da ação do Estado para se compreender a dinâmica do mercado habitacional. Esta ação se dá, basicamente, em três planos: instituindo os marcos legais e institucionais através dos quais se realiza a produção privada, as leis de zoneamento, a legislação edilícia e a normatização relativa ao crédito imobiliário, e as formas de tributação do setor; agindo diretamente como um incorporador urbano, por meio de grandes obras públicas ou ainda pela produção de moradias; e atuando, sobretudo através dos bancos estatais, no financiamento habitacional.²³

A produção atual do espaço central da cidade de São Paulo está relacionada a raridade que este espaço tem se tornado. No âmbito das trocas, é necessário que haja uma metamorfização que conseqüentemente altera suas relações e seus valores. O acúmulo histórico de trabalho que se materializou no espaço se torna produto da produção capitalista enquanto extensão do valor de troca resultado das necessidades de expansão do capitalismo enquanto condição da continuidade do regime de acumulação.

A reprodução do Centro de São Paulo carrega esses conteúdos do espaço socialmente produzido que entra (e se realiza) no circuito de produção e consumo das mercadorias. Contudo, a

23 Wissenbach, Tomás C. A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007. Tese de mestrado, FFLCH- USP. São Paulo, 2008.

dinâmica da sua produção – caracterizada pelo processo de revalorização – passa a ser também determinada no âmbito totalizante da reprodução capitalista da metrópole. Dessa maneira, produção e reprodução capitalista do espaço revelam os conteúdos atuais do regime de acumulação, também caracterizados nas condições de reprodução das classes sociais, bem como na própria reprodução da metrópole.²⁴

2.2. Dos lucros da terra

A revalorização urbana em andamento na região central de São Paulo ocorre em um momento cujo sistema de produção flexível faz com que a criação de riquezas se estenda significativamente da esfera da produção para a da especulação, nesse processo, novos espaços urbanos “revitalizados” devem possibilitar crescimento econômico que inclui o turismo, a construção civil e o setor imobiliário como ramos privilegiados. Cabe ressaltar que o capital também age sob a forma de capital financeiro nesse sistema de produção flexível e está intimamente ligado ao chamado capital produtivo, ou seja, são faces de um mesmo processo, contraditório e complementar, de produção e reprodução do capital.²⁵ Do ponto de vista da incorporação, os lucros oriundos do período precedente a produção em si estão associados à três possibilidades, segundo Wissenbach: a) negociação vantajosa para os proprietários; b) um estoque de terras que já era propriedade da empresa – banco de terras; e c) substituição do padrão do uso do solo de uma determinada localidade. Dessa forma, os ganhos provêm mais das atividades correlatas do que das produtivas.²⁶ Significa dizer que a terra é mais do que um substrato para a produção imobiliária, as estratégias para se gerar lucros de determinado lote se manifestam de diferentes formas.

O caráter especulativo é representado pelas forças dos interesses privados na apropriação das riquezas produzidas, em contraposição aos direitos coletivos e ao bem comum. A valorização incontrollada do solo urbano, associado à

24 SOARES, Gilmar. *Políticas públicas e a revalorização do espaço no centro de São Paulo*. Dissertação de mestrado. Departamento de Geografia da FFLCH-USP. São Paulo, 2016.

25 ALMEIDA, Nedir. *Metamorfoses dos usos do lugar: a revalorização urbana como estratégia de acumulação de capital*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FFLCH-USP, 2007. p. 30.

26 MARICATO, Erminia. *Questão fundiária do Brasil e o Ministério das Cidades*. São Paulo, 2005.

especulação imobiliária prejudica o acesso aos bens da cidade e, particularmente o desenvolvimento de políticas habitacionais.

A cidade e a realidade urbana dependem do valor de uso. O valor de troca e a generalização da mercadoria pela industrialização tendem a destruir, ao subordiná-las a si, a cidade e a realidade urbana, refúgios do valor de uso, embriões de uma virtual predominância e de uma revalorização de uso.²⁷

O presente trabalho é restrito à análise das relações imobiliárias de caráter residencial, visto que os lançamentos de empreendimentos não residências seguem sua própria dinâmica sendo necessário outro tipo de pesquisa. É importante mencionar essa distinção para entendimento quanto ao recorte do trabalho, já que há uma segunda distinção muito importante: entre o produto imobiliário (objeto de estudo desse recorte) e empreendimento de base imobiliária. O primeiro termo tem como objetivo a venda direta para consumidores ou investidores. O segundo termo, o empreendimento de base imobiliária, o lucro tem origem na exploração de atividades realizadas no interior do edifício, como *shoppings centers* ou prédios comerciais. A análise do comportamento dos empreendimentos imobiliários residenciais, será descrita no tópico “setor imobiliário”.

2.3.1. Habitação como mercadoria

O preço da unidade residencial não resulta apenas de aspectos intrínsecos como área, padrão construído e de acabamento, mas também de elementos externos à unidade habitacional, vinculando às oscilações da dinâmica urbana ao longo do tempo, tanto valorizações como desvalorizações. Sendo assim, o consumo habitacional é também um consumo do espaço.

O que ocorre no mercado habitacional é que a retenção especulativa das terras pode permitir lucros oriundos das transformações em larga escala ao longo dos anos. Além disso, ao se tratar de um consumo de uma mercadoria a longo prazo, a maior parte da oferta se dá sob produtos em estoque, cujas decisões são tomadas no passado, quando se compra a mercadoria. Dessa forma, por ventura,

27 LEFEBVRE, Henri. *O direito a cidade*. São Paulo: Centauro, 2001. pp 14.

partes da cidade ficam saturadas, levando os empreendedores a buscar outros mercados e outras localizações.

Nesse contexto, desvalorizam-se unidades existentes em detrimento de novos lançamentos, já que se vende além da habitação, o estilo de vida. As antigas residências se tornam obsoletas e acabam sendo vendidas por preços abaixo dos valores de um apartamento novo do mesmo padrão.

A ocupação da cidade pelo uso habitacional vai se transformando à medida que são introduzidos novos produtos, como os condomínios horizontais fechados, os empreendimentos mistos (usos residenciais e não-residenciais) e os condomínios-clubes. Com isso, também a proliferação das chamadas facilidades: a piscina agora raia, o salão de festas e, mais recentemente, *garage band*, cinemas etc. As inovações podem provocar a desvalorização nas residências já construídas.²⁸

Cabe ressaltar que o mercado de produção habitacional em São Paulo é voltado para as classes média-alta e alta, constituindo assim um mercado especulativo.

No movimento da reprodução social balizada pelo fundamento do valor de troca, há também de se considerar o espaço enquanto forma-mercadoria, como aquilo que se torna objeto de extensão desta forma. Assim, a reprodução social se alinha àquilo que caracteriza e produz o espaço mercadoria, compondo o conjunto das relações de compra e venda, que deriva das relações de produção e consumo do espaço, cujo resultado somente pôde desencadear em um processo específico de *segregação socioespacial*.²⁹

2.3.2. Fator localização e lucros da incorporação

A incorporação é entendida como segmento de comando e está no núcleo da dinâmica imobiliária por desempenhar o papel de articulação das diferentes etapas. Ela envolve além da construção de edifícios (quando executada pela mesma empresa), a concepção e planejamento de acordo com as demandas em determinado espaço e momento do mercado de terras. Além de seus riscos envolvidos. Sintetizando, ela envolve a antecipação de uma situação futura em

28 WISSENBAACH, Tomás. *A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da incorporação residencial paulista entre 1992 e 2007*. Tese de mestrado, DG-FFLCH-USP, 2008.

29 SOARES, Gilmar. *Políticas públicas e a revalorização do espaço no centro de São Paulo*. Dissertação de mestrado. Departamento de Geografia da FFLCH-USP. São Paulo, 2016.

relação ao mercado e as condições da localização. Tratando-se do setor privado, este objetivo prevê o lucro. Evidentemente, esse movimento deve passar pelo aspecto legal, como a lei do incorporador³⁰, a qual exige para qualquer empreendimento o registro de incorporação acompanhado de documentação.

A localização dos lançamentos previstos pelo mercado imobiliário é responsável pelas transformações socioespaciais postas na cidade de São Paulo. Tida a decisão estabelecida por esse setor, os consumidores reagem a essa oferta às novas moradias de acordo com seus poderes aquisitivos, tal movimentação pode ser entendida como “soberania da demanda”. Nesse modelo, o consumidor faz a sua escolha, dependendo do seu perfil econômico, mirando boa localização/acessibilidade.

2.4.1. Parceria público-privado

As políticas de Estado direcionadas para a valorização do centro de São Paulo são realizadas por meio da delimitação estratégica de territórios e são capazes de orientar os investimentos imobiliários com um predomínio de políticas neoliberais, revelando as condições para que investimentos privados sejam feitos no espaço político e conseqüentemente haja uma reversão à contradição entre raridade e abundância do espaço que também reverte a desvalorização. A delimitação estratégica por parte do Estado também está no empreendimento para a produção de conteúdos que atrelam a esse espaço novas representações e configura um novo valor de uso.

As estratégias políticas postas em prática estão inseridas no novo momento do processo de urbanização, marcadas pela associação do capital e o poder público. Tem-se que o Estado acaba se tornando uma extensão às ações do capital que são realizadas por meio da apropriação do espaço. Dessa forma, a produção política do Centro de São Paulo se estrutura junto às novas ideologias, bem como as novas representações para o espaço, como exemplo: cultura, polo de moda e economia criativa. Elas são usadas para assegurar essas novas ideologias e vêm por meio de formas de organização, controle, regulamentação,

30 Lei nº 4.951 de 16 de dezembro de 1964.

direcionamento e manipulação. As ações são postas no sentido de subordinar os recursos do espaço aos seus objetivos políticos que coincidem com os objetivos políticos das classes que veem no espaço uma condição e meio para acumulação. Quando se produz um novo valor de uso, direcionado a um tipo específico de uso, é revelada a problemática sobre as classes sociais que nos permite localizar além da dimensão econômica também as relações que ocorrem no espaço.

(...)É relevante destacar a importância a ação do Estado para se compreender a dinâmica do mercado habitacional. Esta ação se dá, basicamente, em três planos: instituindo os marcos legais e institucionais através dos quais se realiza a produção privada, as leis de zoneamento, a legislação edilícia e a normatização relativa ao crédito imobiliário urbano, por meio de grandes obras públicas ou ainda pela produção de moradias; e atuando, sobretudo através dos bancos estatais, no financiamento habitacional.³¹

A ação do Estado tem se mostrado relevante na dinâmica do mercado habitacional em São Paulo e as novas configurações urbanas, como exemplo, a relação entre zoneamento e produção³², que identifica grande ligação entre obras públicas e a valorização imobiliária da área que as circunda. Para que seja efetivada essa valorização, é necessário um planejamento estratégico tanto do poder público quanto do privado, que leva a alteração da forma, das funções e do uso do espaço urbano.

A associação Viva o Centro, a qual será descrita em mais detalhes no tópico a seguir, é um exemplo da união entre a iniciativa privada e órgãos governamentais em relação ao estreitamento de laços que promovem a valorização imobiliária. Para tal, a associação tem feito propostas de ações públicas no centro, fazendo com que suas reivindicações sejam atendidas, como o aumento da intervenção estatal com verbas públicas para determinados projetos de interesses privados. Ou seja, essas parcerias facilitam o ganho de lucros dos setores privados, subsidiados pelo Estado. Através desse investimento de capital o solo se valoriza, afastando da região aqueles que não podem pagar

31 Wissenbach, Tomás. *A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da incorporação residencial paulista entre 1992 e 2007*. Tese de mestrado, DG-FFLCH-USP, 2008.

32 Segundo estudo realizado pela Secretaria Municipal de Planejamento – Sempla que demonstrou como a determinação do aproveitamento do solo urbano é um fator locacional preponderante.

por ele. Um exemplo, é a defesa por parte da Associação Viva o Centro pela retirada de camelôs da região central da cidade, fato que está inserido na preocupação dos seus gestores por uma higienização da área.

2.4.2. A associação Viva o Centro

Ficou evidente a existência de uma associação entre o Estado e a iniciativa privada, a Associação Viva o Centro é exemplo de como é o funcionamento dessa parceria e quais são os sujeitos que se beneficiam dela. Fundada em 1991, ela é composta por empresas, sindicatos e instituições diversas, predominantemente ligadas ao sistema financeiro³³, que se unem através de estratégias e visam a revalorização da região central da cidade de São Paulo. Segundo seus ideais, o intuito é transformar o centro em um lugar mais bonito, eficiente e seguro, mas na realidade ela cumpre a função de pressionar o Estado para que este destine mais verbas a região central em detrimento de outras áreas da cidade e consequentemente haja uma revalorização espacial e imobiliária da região.

A associação funciona da seguinte forma: organizações privadas procuram relacionar os interesses de proprietários de imóveis localizados em regiões que estão sofrendo um processo de deterioração/desvalorização com seus interesses, o objetivo é revalorizar essa região, onde as próprias organizações em questão estão instaladas e assim possibilitar a atração de populações que tenham o poder de compra.³⁴ Para tal, é necessário envolver o poder público para que haja um favorecimento de investimentos e ações nessa região e assim se realize suas propostas. De uma forma resumida são: permanência das bolsas Bovespa e BM&F na área; restauro de edifícios como o Teatro Municipal, Pinacoteca, Mosteiro de São Bento, entre muitos outros; criação de novos espaços culturais; requalificação da Praça do Patriarca e instalação de cobertura; inauguração de

33 Entre seus associados estão: o Banco de Boston, BM&F, ABBI, FEBRABAN, Sindicato de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares de São Paulo, BOVESPA, Pinheiro Neto Advogados, SESC, Klabin, OAB, Fundação Bienal de São Paulo, Casas Bahia, Sebrae/FIESP, Banco Itaú, Banco Santander Banespa, Sociedade Amigos de Vila Buarque, Santa Cecília, Higienópolis e Pacaembu, ANCOR, ACREFI, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, Universidade Anhembi Morumbi e Mosteiro de São Bento.

34 Também chamadas de *populações solventes*.

extensão do Museu de Arte Brasileira da Faap na Praça do Patriarca; retorno de secretarias, empresas e autarquias públicas municipais e estaduais para o Centro, sede da Prefeitura e instalação de um Gabinete Especial do Governador; implantação dos shoppings Light e Porto Geral; recuperação do vale do Anhangabaú, Praça Ramos de Azevedo e dos viadutos do Chá e Santa Efigênia; reforma da Praça Dom José Gaspar e da rua Xavier de Toledo, restaura da estação da Luz; inauguração de hotéis das redes Mercure e Holiday Inn Select Jaraguá; implantação do conjunto habitacional Parque do Gato; reforma do Mercado Municipal; limpeza e iluminação de ruas e praças; e nova unidade do Sesc 24 de Maio. Ao todo foram previstas 130 intervenções na área central. Segundo Almeida, boa parte delas foi realizada exclusivamente com verbas públicas que deveriam ter sido destinadas a outros lugares da cidade.

2.5.1. Setor imobiliário

Para entender o funcionamento do setor imobiliário é necessário apresentar a definição além de seu peso dentro da economia paulistana, ou seja, a habitação como mercadoria. Como não há consenso sobre sua definição, é mostrado nesse trabalho mais de um ponto de vista sobre o conceito. Para alguns, ele privilegia a indústria da construção civil, para outros, trata-se do conjunto de atividades propriamente imobiliárias, e para um terceiro grupo, ela pode englobar ambos.

O significado mais amplo considera que o setor imobiliário se forma a partir do conjunto de atividades relacionadas às diversas etapas do trabalho, antes, durante e depois da construção de imóveis. De forma resumida, compreendem desde o segmento de materiais de construção (fabricação e comercialização), passa pela aquisição de terrenos, e pelo processo de construção em si, ligado à dinâmica da construção civil. São necessárias ainda outras atividades relacionadas a comercialização de um bem de alto custo: a promoção de lançamentos imobiliários, e a venda das unidades e os serviços de corretagem. A importante participação do setor bancário e financeiro se dá em todas as fases o empreendimento, inclusive estendendo-se por muito tempo após a sua conclusão.³⁵

35 Wissenbach, Tomás. *A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da incorporação residencial paulista entre 1992 e 2007*. Tese de mestrado, DG-FFLCH-USP, 2008.

Visto isso, tem-se que o setor imobiliário está inserido na economia desde o financiamento da produção até a aquisição das habitações, produzindo um fluxo contínuo de serviços: a administração, segurança, limpeza, manutenção, aluguéis, revendas, etc. Evidentemente envolvendo setores da economia que vão além do imobiliário, que podem ser reunidos basicamente em três grupos: 1) fabricação e comercialização de materiais de construções; 2) construção de edifícios; e 3) atividades imobiliárias (incluindo compra, venda e locação de imóveis).

Dentro dessas distintas funções que se relacionam no mercado imobiliário, constantemente construtoras, vendedoras e incorporadoras invertem os papéis entre si, uma empresa pode exercer a função de construtora em um caso e incorporadora em outro, por exemplo. Há também casos de empresas concorrentes que unem-se em empreendimentos específicos por forma direta ou por meio de *joint ventures*.³⁶

Para esse tipo de associação, o padrão que se tem mostrado é o que segue: a construtora costuma trabalhar de duas formas, pelo custo orçado e pelo custo real da obra³⁷. Por outro lado, a vendedora recebe um valor de acordo com o percentual do valor de venda das unidades, em média esse valor varia entre 3% e 6% da receita do empreendimento.³⁸ A parte final fica para a incorporadora e esse saldo incorre sobre os maiores ganhos, apesar de assumir a maior parte dos riscos. Segundo Pascale, os principais riscos de investimentos do setor imobiliário residencial são derivados de fatores macroeconômicos³⁹, riscos de implantação relacionados ao histórico da empresa⁴⁰ e riscos de inserção de mercado, como exemplo a variação na velocidade de vendas. Como visto, há sempre incertezas nesse setor.

36 *Joint Venture* é uma expressão utilizada em economia para designar a união, por um tempo limitado, entre duas empresas a fim de compartilharem ações, técnicas e tecnologia, mas sem perder as suas características individuais.

37 No custo orçado, as variações do custo são por ela assumidas, o que pode tanto aumentar como diminuir a sua margem de lucro. Já o custo real da obra, trata-se de uma opção mais segura mas com uma taxa de lucro menor.

38 Nesse caso, os riscos estão vinculados apenas ao investimento promocional das vendas.

39 Os fatores macroeconômicos incluem: inflação, taxas de juros, disponibilidade de linhas de crédito, queda na renda do mercado alvo, entre outros fatores.

40 Alguns riscos não podem ser controlados, como a variação de custos de materiais.

Mostrou-se difícil colher informações⁴¹ no que se refere a dados sobre a contribuição desse setor na economia da cidade, mas segundo a Fundação Seade⁴², as atividades imobiliárias têm uma participação de 14,5% dos investimentos anunciados na capital (considerando os diferentes ramos mencionados acima). Segundo dados do Secovi⁴³, no ano de 2013 um total de 33,3 mil unidades comercializadas em toda a cidade gerou um montante de 20,5 bilhões de reais.

No ano de 2014, mesmo com uma queda, o total foi de 11,9 bilhões de reais. O setor imobiliário correlaciona-se significativamente à outros setores da economia, sendo de agentes financiadores à incorporadores imobiliários para que esse ciclo continue rodando, por futuras novas unidades, bem como as novas mercadorias imobiliárias possam entrar no mercado e mobilizar quantidades maiores nesse setor. Com aportes de indústria, o setor imobiliário atua de maneira significativa no processo de produção da metrópole e, em meio a valorização diferenciada dos lugares, traça estratégias para verificar em quais fragmentos da metrópole o processo de acumulação a partir da produção do espaço se potencializa com mais eficácia. (SOARES, 2016).

2.5.2. Riscos econômicos no mercado imobiliário residencial

Como dito acima, o setor imobiliário é marcado por muitas incertezas relacionadas à principalmente fatores macroeconômicos. Isso se deve ao tipo de mercadoria que é produzida e ao tempo (tem um caráter antecipatório) entre as primeiras e últimas etapas, ou seja, desde o planejamento e compra do terreno, até as vendas dos apartamentos. Para tal, é comum algumas empresas adotarem estratégias que criam um estoque de projetos aprovados.

Esta prática apresenta duas vantagens: em primeiro lugar dá maior agilidade para a construção de um empreendimento uma vez tomada a decisão de construí-lo; em segundo, resguarda

41 A exemplo dessa dificuldade, tem-se a participação da indústria da construção civil que, ao computar obras viárias e de infraestrutura, camuflam a verdadeira dimensão das atividades especificamente imobiliárias.

42 Seade é a sigla de Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados, um centro nacional na produção e disseminação de análises e estatísticas socioeconômicas e demográficas.

43 Sindicato da habitação.

características dos empreendimentos face às mudanças na legislação urbanística.(...) As oscilações aumentam em função do crescimento recente do setor imobiliário, que leva a problemas como escassez de mão de obra e encarecimento dos preços do material de construção.

Riscos relacionado à super ofertas também podem acontecer. Na região compreendida pelas ruas, Frei Caneca, Paim, Augusta (que se estende da rua Peixoto Gomide à rua Martins Fontes) e algumas ruas adjacentes ao viaduto Nove de Julho, nota-se um grande número de lançamentos simultâneos a partir de 2010. São lançadas novas estratégias para superar consequências derivadas das super ofertas como, a tentativa de diversificar os investimentos em bairros distintos.⁴⁴ Há outro aspecto importante que pode influir no baixo lucro das incorporadoras que se trata de uma reação de uma conjuntura macroeconômica que saem do controle das empresas. Por se tratar de uma mercadoria de alto valor, as unidades residenciais acabam muitas vezes sendo um objeto que exige maior reflexão de compra por seus consumidores, sendo assim, alguns sinais de recessão econômica já levam à desistência do produto por parte de seus potenciais compradores

44 Algumas mudanças legais prejudicam ainda mais os lucros das incorporadoras, como é o caso do impedimento da transferência de recursos de um empreendimento para outro.

CAPÍTULO 3

O mercado imobiliário nos distritos Bela Vista e Consolação

3.1. Considerações sobre a área estudada: transformações sociais

Como mencionado no início desse trabalho, a configuração urbana da cidade de São Paulo tem raízes nas atividades de produção industrial desenvolvidas nas primeiras décadas do século XX. Procedida em um primeiro momento pela acumulação de atividades agrárias, a produção cafeeira voltada à exportação transformou uma zona predominantemente agrária em uma metrópole. A cidade começa a se expandir espacialmente e o antigo núcleo urbano vai se transformando em um centro de negócios que inicia diferenças funcionais na cidade.

Nesta diferenciação, os bancos, as pequenas oficinas, o comércio e os escritórios tornam-se dominantes na área central, e as residências expandem-se para bairros novos, a leste para as terras baixas do Tamanduateí para constituir os bairros operários – Brás, Mooca, Belenzinho (estudados por ANDRADE, 1991) – e à oeste para as colinas, formando bairros residenciais luxuosos – Campos Elíseos, Higienópolis e bem mais tarde a região da avenida Paulista. Neste momento, surgem também os arruamentos distantes e isolados – como Santana, Vila Prudente e Ipiranga –, que se constituíam amplamente na expectativa de valorização futura em função da expansão espacial da cidade, portanto compondo o que viria a se consagrar como especulação imobiliária.⁴⁵

Desde seus primórdios, a dinâmica residencial em São Paulo cria uma diferenciação social, dada pela constituição dos bairros residenciais voltados a burguesia, ou seja, uma centralidade de valorização imobiliária residencial. Neste momento se vê a formação de um mercado imobiliário e fundiário na cidade de São Paulo, estabelecido por negócios envolvendo a construção e comercialização de casas. O adensamento do centro acaba incorporando novas estratégias de valorização do capital, e como consequência a verticalização, induzida pelo alto

45 VOLOCHKO, Danilo. *A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo*. Tese de mestrado. DG-FFLCH-USP. São Paulo, 2007. pp 22.

preço dos terrenos na região central. Alguns bancos e sedes empresariais, aos poucos se deslocam para a Avenida Paulista.

Nota-se que o processo de verticalização e sua racionalidade, iniciada no centro e voltando-se primeiramente para atender as atividades comerciais e de serviços, vai sendo incorporada também para a moradia das classes mais abastadas. A relação de proximidade entre o local de moradia e o local de trabalho, tão fortemente presente nos dias de hoje, vai sendo constituída como uma própria característica da expansão urbana ao longo da própria história da urbanização paulista. Naquele momento, observa-se que a centralidade de valorização imobiliária residencial vai se espalhando ao redor e em função da centralidade terciária do próprio centro histórico. Quando a função terciária presente no centro histórico passa a necessitar de novos espaços, migrando em grande parte em direção à Avenida Paulista (cf. CORDEIRO, 1978), pode-se dizer que o mesmo vai ocorrendo em relação ao movimento da valorização imobiliária residencial. Segundo considerações de VILLAÇA (1978), as camadas de alta renda “puxam” o centro para próximo delas, compensando com isso seu movimento de deslocamento e afastamento em relação ao centro/centralidade constituídos.⁴⁶

A região central da cidade de São Paulo é a administrada pela subprefeitura Sé e compreende os distritos Sé e República, formadas pelos bairros: Sé, República, Pari, Brás, Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade e Santa Cecília. O recorte desse trabalho consiste nos bairros Consolação e Bela Vista, ambos pertencentes ao distrito Sé [Mapas 1 e 2].

Apesar do recente investimento nos bairros centrais de São Paulo para a sua renovação e como consequência uma revalorização da região, ainda persistem inúmeros cortiços e ocupações populares nessa área, estima-se que 25% da população que habita o centro resida em cortiços. Esse tipo de moradia se afirma junto ao processo anterior de valorização desse mesma área, entre os anos 1980 e 1996. Segundo Caldeira⁴⁷, o que ocorreu foi: a diminuição das rendas de camadas mais baixas da população concomitante ao aumento do custo de vida da região mais periférica da cidade. Esses fatores contribuíram para que muitos moradores pobres deixassem de ter suas casas próprias e passassem a cada vez mais morar em favelas e cortiços. Estar no centro significa polpar o alto

46 VOLOCHKO, Danilo. *A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo*. Tese de mestrado. DG-FFLCH-USP. São Paulo, 2007. pp. 24.

47 Cidade dos Muros, pp. 231.

custo do deslocamento pendular diário entre o centro e periferia, além de seus tempos de deslocamento, já que o transporte público para a região periférica não se mostra muito dinâmico.

Segundo levantamento da própria prefeitura da cidade, através da Secretaria de Desenvolvimento, Trabalho e Solidariedade (gestão 2000-2004), os distritos Sé e República apresentam bolsões de pobreza comparáveis às regiões miseráveis da Índia e África. São inúmeros os cortiços no Cambuci, Bela Vista, Campos Elíseos e Liberdade. Isso significa que o processo de valorização urbana no centro caminha no sentido contrário à possibilidade da maioria destes moradores arcarem com as despesas de aluguel e condomínio numa região valorizada. Presume-se que o seu destino, a prevalecer os interesses da Associação Viva o Centro, é sair desta região. Além disto, é evidente o crescimento das populações de sem teto na região central.⁴⁸

3.1.2. A luta por moradia e os movimentos sociais de resistência

No capítulo anterior foi discutido a articulação entre o poder público e o poder privado, mas não foram expostas as consequências dessas parcerias aos agentes sociais que o vivenciam, assunto que ficou reservado para esse tópico. Os usos do espaço central paulistano revelam intensas disputas entre diferentes agentes sociais.

[...] houve um movimento perverso de esvaziamento da região central nas últimas décadas, ao mesmo tempo em que ocorreu um inchamento das periferias, onde há menos empregos, infraestrutura e oferta de serviços de educação e saúde, menor número de atividades culturais e uma rede de transporte público mais precária.⁴⁹

O crescimento da população de sem tetos⁵⁰ tem trazido reações contrárias a sua permanência por parte de associações que tem o intuito de revalorizar a região. São ouvidos discursos que defendem mais “segurança”, no sentido de afirmar a necessidade de afastamento dessa população para que os negócios se

48 ALMEIDA, Nedir. *Metamorfoses dos usos do lugar: a revalorização urbana como estratégia de acumulação de capital*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FFLCH-USP, 2007. p. 63.

49 ALMEIDA, Nedir. *Metamorfoses dos usos do lugar: a revalorização urbana como estratégia de acumulação de capital*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FFLCH-USP, 2007. p. 65.

50 Há dois tipos de moradores sem teto: aqueles que moram nas ruas, e aqueles que se organizam em torno de estratégias para conseguirem sua própria casa, sendo que muitos deles já moram em cortiços.

intensifiquem. Para tal, segundo Ibidem, tem sido usado a criatividade para manter essas pessoas indesejadas distantes, como o uso de esguichos que funcionam em horários imprevisíveis, e correntes que impedem o uso de pátios, entradas, calçadas e parques públicos. O outro grupo de sem tetos, organizados em associações, também sofrem com a política de “higienização” e enfrentam periodicamente a repressão policial, mas ainda assim tem conseguido vitórias.

Muitos edifícios vazios no centro estão sendo ocupados por famílias e mesmo havendo uma lei que garante o uso social da propriedade, os moradores devem resistir às diversas tentativas de despejo sob ordem de mandatos judiciais e executados pela Polícia Militar. É o caso da ocupação na antiga fábrica têxtil, localizado na Avenida Prestes Maia, 911⁵¹. Seu proprietário, Jorge Hamuche, denunciou a invasão e pediu a imediata expulsão⁵² dos novos moradores (a invasão ocorreu no ano de 2006). A polícia apareceu inúmeras vezes desde então para desocupá-lo, mas de fato a desocupação nunca ocorreu.

3.2. A especulação imobiliária paulistana

As estratégias de revalorização do centro tem como um dentre seus objetivos o crescimento do setor imobiliário, como foi discutido no capítulo anterior. A valorização dos bairros centrais sinaliza também a valorização dos bairros que ficam ao entorno, através de melhorias na acessibilidade a eles, contribuindo para dinamizar a região central. As incorporadoras têm por objetivo reaproveitar antigas áreas com boa infraestrutura e localização e revitalizá-las, já que ou a cidade cresce na periferia ou se revitaliza sua área central. Na fase

51 É a maior ocupação da cidade de São Paulo, e segunda maior da América Latina (depois da Torre de David, em Caracas (Venezuela) situada na Avenida Prestes Maia, número 911 em um edifício de fábrica têxtil abandonado de 22 andares. Lá moram mais de 400 famílias, cada uma com seu espaço delimitado por paredes de compensado e regidas por leis autoimpostas (normas de uma comunidade de moradores e regulamentos municipais), como por exemplo: é proibido portar armas, beber álcool ou usar drogas, andar pelos corredores sem camisa ou de camisola, tomar banho a dois (cada andar tem um banheiro comunitário com sanitário e ducha), receber visitas depois das nove da noite e fazer barulho a partir das dez horas da noite; é obrigatório comparecer às assembleias mensais e cada família deve pagar R\$ 105,00 reais por mês a título de aluguel, que são destinados a um fundo comum (nem todos pagam, os mais pobres estão dispensados). BARCA, Jiménez Barca. *In*: El País, 11 fev 2016. https://brasil.elpais.com/brasil/2016/02/09/politica/1455015637_003155.html

52 A lei brasileira prevê que a polícia pode desalojar sem mandato judicial um edifício até 24 horas após sua ocupação.

atual, os bairros ao entorno dos bairros República e Sé estão recuperando seu valor de mercado, atraindo cada vez mais novos empreendimentos e interessados em morar lá. Porém, esse interesse do setor imobiliário em atrair a classe média para morar na região acaba levando ao desalojamento de antigos moradores de classes sociais mais baixas, processo denominado *gentrificação*, como é o caso dos bairros Santa Cecília, Vila Buarque, Bela Vista e Consolação.

A “reurbanização” transforma-se em negócio, onde está implícita a concepção de cidade como lugar de produção e reprodução do capital, como máquina de produzir riquezas. A cidade é gerida e consumida como mercadoria. Para a região central da cidade de São Paulo é que se voltam significativos setores ligados à especulação imobiliária.⁵³

A estratégia tem impulsionado a procura dos imóveis e consequentemente o aumento de seus valores. A Secovi-SP constatou em fevereiro de 2006 um aumento de 25% nos aluguéis de *kitnets* na região, sendo que em regiões como Pinheiros, um imóvel do mesmo padrão sofreu um aumento de 11,6% (ainda assim alto em relação às outras regiões da cidade). Embora tenha havido certa diversificação espacial dos investimentos e a produção simultânea de empreendimentos residenciais por todas as partes da metrópole, alguns bairros como o da Bela Vista e o da Consolação se destacam pela quantidade de investimentos recebidos, tornando-os polos ou frentes de investimentos imobiliários. Seguindo dos bairros centrais, que mostraram valores de valorização mais altos que a média dos demais bairros da cidade, o vetor sudoeste também apresentou taxas acima da média, justamente pela sua proximidade às centralidades e o fato de serem os espaços mais bem equipados. Trata-se de um vetor muito edificado onde é evidente a raridade da existência de novos terrenos disponíveis para novos empreendimentos, elevando ainda mais a sua valorização.

Um fato que tem contribuído para a diversificação espacial mencionada anteriormente é a necessidade intensiva de capital para dar continuidade a produção completa da mercadoria imóvel, visto que uma das estratégias imobiliárias seria a de controlar espaços diferentes e simultâneos. Com isso, nota-se que o padrão do empreendimento é associado a sua localização no espaço

53 ALMEIDA, Nedir. *Metamorfoses dos usos do lugar: a revalorização urbana como estratégia de acumulação de capital*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FFLCH-USP, 2007. p. 86.

urbano, engendrando tempos diferentes de realização. Tendo diferentes tipos de padrões de empreendimentos, uma empresa pode investir em padrões menores de apartamentos em espaços menos valorizados (mais unidades a vender), ou, caso a empresa vise obter mais lucro, investe-se em empreendimentos de alto padrão em espaços mais valorizados. Nesse segundo caso, o tempo maior para a venda dos imóveis é compensado pelo fato do comprador desse padrão liquidar em menos tempo grande quantia de capital.

Até recentemente a ideia das grandes incorporadoras e construtoras necessitarem possuir simultaneamente inúmeros empreendimentos em andamento pela cidade em diferentes estágios de construção, resolvia dificuldades das empresas pela dinâmica de transferência de recursos entre empreendimentos diversos de uma mesma empresa. Desse modo, recursos vindos de um empreendimento mais lucrativo eram utilizados para financiar outro menos lucrativo, ou direcionados para adquirir um novo terreno. Entretanto foram impostos limites a essas transferências pelo capital financeiro que investe no imobiliário através da lei do patrimônio de afetação. Essa lei exige uma contabilidade separada para cada empreendimento da mesma empresa, não sendo mais possível a transferência dos fluxos de capital entre dois empreendimentos. As empresas que acabam sofrendo maiores dificuldades causadas pelas novas imposições às incorporadoras são as de pequeno porte, pois elas não dispõem de um patrimônio suficiente para realizar emissões de ações que incrementem sua base financeira e assim dar prosseguimento ao seu crescimento.

O mecanismo do patrimônio de afetação surge então como uma estratégia financeira (dos bancos e agentes financiadores), no sentido de garantir a realização da rentabilidade do capital emprestado (diminuição dos riscos pela garantia da aplicação do capital no empreendimento em questão) e ao mesmo tempo de pressionar o setor imobiliário à financeirização, através da necessidade crescente de adoção de instrumentos de captação externa de recursos para a incorporação e de financiamentos à construção. Na medida em que existe a incomunicabilidade financeira de empreendimento para empreendimento, surgem barreiras quanto ao crescimento das empresas imobiliárias, que assim teriam que esperar um tempo mais longo para lançar novos

empreendimentos, por não possuírem capital suficiente para iniciar outras obras.⁵⁴

Com essas novas legislações em vigor, tornam-se ainda mais importantes estratégias como a diversificação espacial e a produção simultânea por parte das incorporadoras/construtoras para evitar riscos representados por possíveis desvalorizações de determinado espaço em que se foi investido. Dá para imaginar o tamanho do prejuízo que uma empresa terá caso concentre seus produtos em um espaço restrito da cidade e esse mesmo espaço sofra uma desvalorização. É importante diversificar tanto os locais quanto os tipos dos produtos. Outro fator que envolve a solidez da empresa é a sua credibilidade perante o mercado, vinculada ao volume de obras que a empresa realiza, possibilitando o seu crescimento através da atração de novos financiamentos dados pela confiança que elas transmitem.

A dinâmica descrita acima elucida o processo de produção da cidade revelada pela reprodução do capital inserida no movimento tríade de concentração/dispersão/reconcentração do capital financeiro em sequência. Nesse ciclo, para o setor imobiliário, a concentração do capital é um resultado, e para o capital financeiro ela é um pressuposto. Dessa forma, alguns instrumentos financeiros permitem realizar uma reunião de recursos dispersos para viabilizar o andamento do processo imobiliário. Já para o plano das finanças, a concentração dos capitais dispersos se realiza através de um novo processo de dispersão dos capitais dado pelo fracionamento do capital e pela dispersão dada pela abertura do próprio capital das empresas/incorporadoras/construtoras. Nota-se que o capital financeiro lucra com as transações, investimentos e especulações realizados com o capital de origem imobiliária.

Esta complexidade na relação financeiro-imobiliária se realiza através de alianças, mas também por meio de contradições. A acumulação financeira parece se realizar, neste processo, na esfera da circulação abstrata do capital, seja sob a forma de dinheiro ou de crédito, enquanto a realização da acumulação no setor imobiliário depende de um “braço” mais concreto. Já que envolve a produção/valorização do espaço. Esta produção do

54 VOLOCHKO, Danilo. *A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo*. Tese de mestrado. DG-FFLCH-USP. São Paulo, 2007. pp. 151

espaço, por sua vez, enquanto produção material, envolveria mais riscos de não realização [...]⁵⁵

É nesse contexto que se mostram a relação entre acumulação financeira e reprodução imobiliária, por meio da tríade concentração/dispersão/reconcentração do capital financeiro e consequentemente no imobiliário. São envolvidas as relações capital/trabalho e capital/capital (capitais concentrados/capitais dispersos, capitais financeiros/capitais oriundos do setor imobiliário, capitais móveis/capitais imobilizados).

3.3. Análise de dados/dinâmica imobiliária no município de São Paulo

Diante das discussões teóricas feitas ao longo desse trabalho para tentar entender a problemática das nuances do valor do espaço na região central da cidade de São Paulo em concomitância ao comportamento do setor imobiliário residencial no mesmo espaço, esse último capítulo propõe expor através de dados numéricos a atual situação do mercado imobiliário no recorte estabelecido. Para tal, foram retirados indicadores da base de dados da EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio, do SECOVI SP⁵⁶ – O Sindicato da Habitação, e da Prefeitura Municipal de São Paulo que estão dispostos de maneira descritiva junto à sintetização deles em tabelas.

Em relação à análise do recorte espacial escolhido para este trabalho, viu-se relevante a comparação entre os valores médios do metro quadrado nos empreendimentos residenciais verticais no decorrer da última década entre os bairros em questão e os valores médios do metro quadrado em todo o município de São Paulo. Para uma melhor visualização do processo de valorização e seus pontos mais altos e baixos, foi estabelecido um período de em média 15 anos para os gráficos apresentados a seguir, até o ano de 2017, tempo que se mostrou

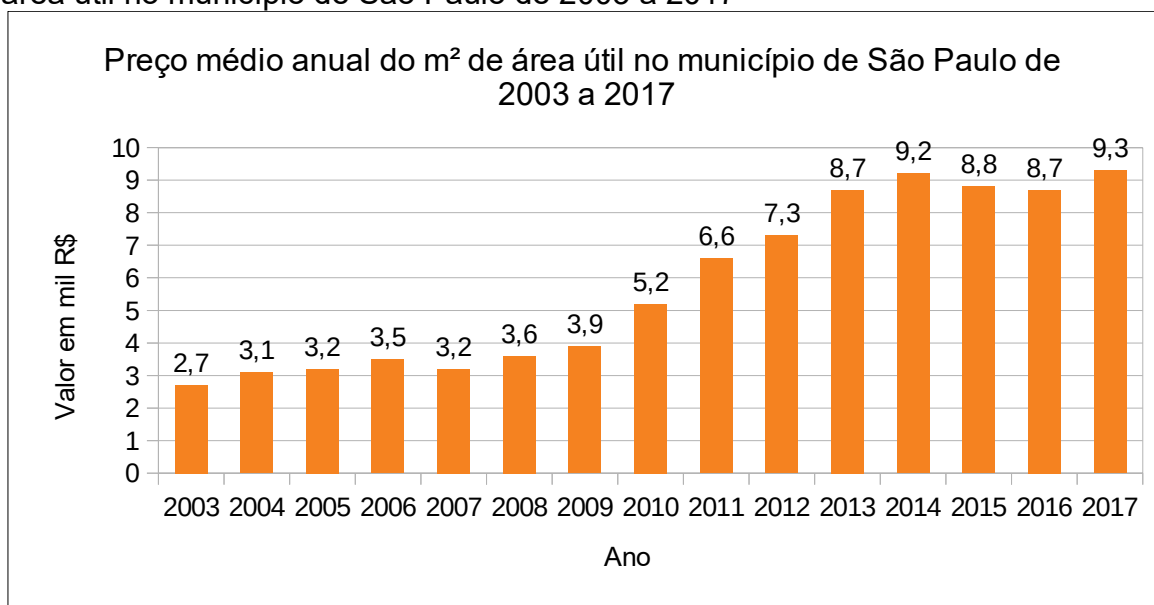
55 VOLOCHKO, Danilo. *A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo*. Tese de mestrado. DG-FFLCH-USP. São Paulo, 2007. pp. 151.

56 O SECOVI – SP apresenta mensalmente os resultados da Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI) e da Pesquisa Mensal de Locação Residencial.

razoável para estabelecer um posicionamento seguro sobre a valorização imobiliária residencial que se firmou no solo metropolitano.

O **Gráfico 2** é composto de uma série de 14 anos – de 2003 a 2017 com dados coletados da base da SECOVI-SP, sobre o valor médio em reais por metro quadrado de área útil dos imóveis verticais residenciais lançados em todo o município de São Paulo, separados por ano. Nota-se uma tendência no aumento do valor do metro quadrado anual, exceto nos anos 2007, 2015 e 2016 em que os valores tiveram pequenos decréscimos (decrécimo máximo de R\$ 400,00, verificado no ano de 2016) em relação aos anos que os antecedem. No balanço do último ano (2017), o valor médio do metro quadrado de área útil chegou a aproximadamente R\$ 9.300,00 (o valor exato foi de R\$ 9.270,00) segundo a SECOVI-SP e R\$ 8.714,00 segundo a FIPE/ZAP⁵⁷ em setembro. Em todo o período analisado o aumento em valores absolutos foi de aproximadamente R\$ 6.600,00 entre o primeiro e último ano.

Gráfico 2: Preço médio anual dos imóveis verticais novos por metro quadrado de área útil no município de São Paulo de 2003 a 2017



Fonte: SECOVI – SP

Pesquisas e Índices, Estudos de Preços de Imóveis Residenciais Lançamentos, Preço médio anual da Embraesp por m² de área útil
<http://www.secovi.com.br>

⁵⁷ A FIPE/ZAP acompanha o preço médio do metro quadrado de apartamentos com base em anúncios da internet.

A próxima tabela que segue (**Tabela 2**), com dados também retirados da base da SECOVI-SP, expõem em números absolutos os empreendimentos residenciais verticais lançados e as unidades residenciais lançadas (em mil unidades) em todo o município de São Paulo no período que se estende de 2004 a 2017.

Tabela 2: Número de empreendimentos verticais lançados/Unidades residenciais lançadas de 2004 a 2017 no município de São Paulo

Número de empreendimentos verticais lançados/Unidades residenciais lançadas de 2004 a 2017 no município de São Paulo							
Nº de empreendimentos verticais lançados				Unidades residenciais lançadas			
Ano	Números absoluto	Ano	Números absolutos	Ano	Em mil unidades	Ano	Em mil unidades
2004	237	2011	303	2004	22,6	2011	38,1
2005	261	2012	213	2005	24,9	2012	28,5
2006	155	2013	271	2006	25,7	2013	34,2
2007	307	2014	259	2007	39	2014	34
2008	279	2015	183	2008	34,5	2015	23
2009	240	2016	136	2009	31,6	2016	19,4
2010	267	2017	174	2010	38,2	2017	28,7

Fonte: SECOVI – SP

Pesquisas e Índices, Balanços do Mercado Imobiliário, Balanço anual de 2017

<http://www.secovi.com.br>

Ainda baseado em dados da base da SECOVI-SP, foram selecionadas informações sobre a dinâmica do último ano (2017) sobre os empreendimentos residenciais verticais lançados no município de São Paulo. Em relação à participação porcentual nas unidades lançadas quanto a tipologia, ou seja, o número de dormitórios de cada unidade residencial, tem-se que: 16% dos lançamentos representam apartamentos de 1 dormitório, 67% dos apartamentos lançados foram de 2 dormitórios, 13% dos apartamentos lançados foram de 3 dormitórios, e 4% dos apartamentos lançados foram de 4 dormitórios. Não foram mensurados apartamentos com mais de quatro dormitórios nos índices.

Sobre a porcentagem da faixa de área útil privativa (metragem) das unidades residenciais construídas, seguem os seguintes valores: área útil menor que 45 m² representou 58% dos apartamentos novos, metragem entre 45 e 65 m² representou 18% dos apartamentos, área entre 66 e 85 m² representou 12% dos

apartamentos, área entre 86 e 130 m² representou 9% dos apartamentos, área entre 131 e 180 m² representou 3% dos apartamentos, e por fim, área maior que 180 m² representou 1% dos apartamentos lançados. Tratando-se da faixa de preço do valor final dos imóveis lançados, foram verificados os seguintes valores: apartamentos de até R\$ 240 mil representam a metade (50%) de todos os lançamentos em 2017, aqueles que estão entre a faixa de R\$ 240 e 500 mil representam 21% dos lançamentos, os que estão entre a faixa de R\$ 500 e 750 mil representam 14% dos lançamentos, os que estão entre a faixa de R\$ 750 e 900 mil representam 5% dos lançamentos, os que estão entre a faixa de R\$ 900 mil e 1,5 milhão representam 8% dos lançamentos, e por fim, imóveis com valores maiores que 1,5 milhão representam 3% dos lançamentos.

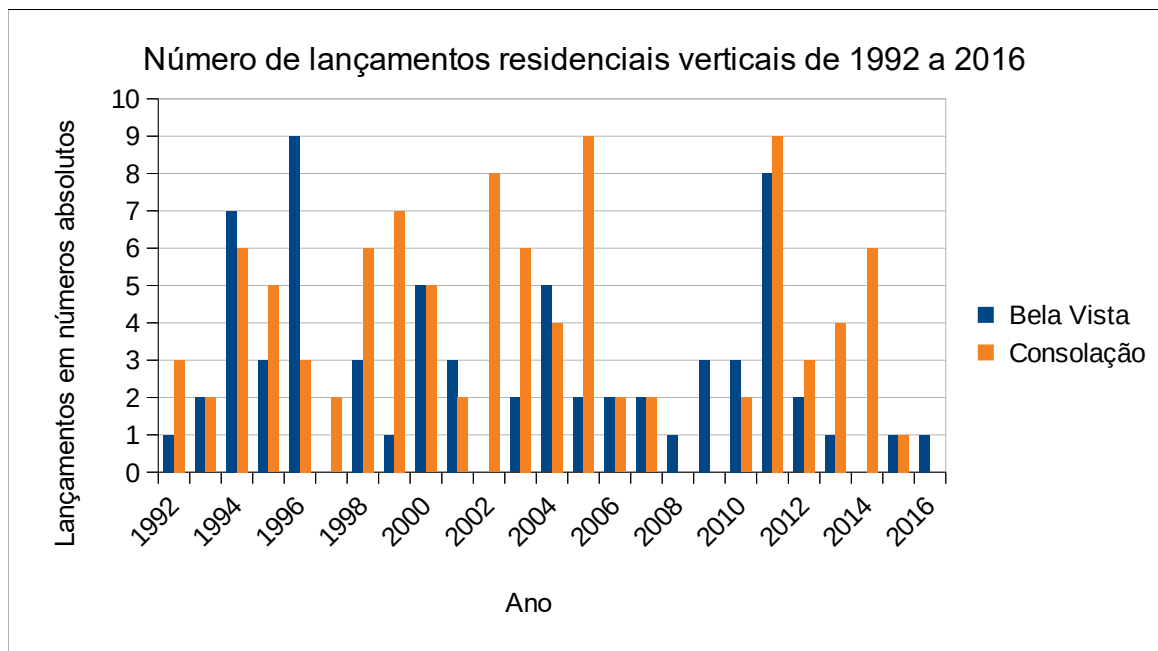
Os últimos dados relativos aos lançamentos de empreendimentos residenciais verticais no ano de 2017 na cidade de São Paulo são referentes à espacialização deles. Dividindo a cidade em zonas, o centro representou 18% dos lançamentos, a zona leste representou 19% dos lançamentos, a zona norte representou 21% dos lançamentos, a zona oeste representou 25% dos lançamentos e a zona sul representou 18% dos lançamentos. Subdividindo as zonas em distritos, a soma dos 10 primeiros da lista com os maiores números de unidades lançadas concentram 49% de todos os lançamentos da cidade. São eles, em ordem decrescente: Pirituba teve 3.492 unidades lançadas, Raposo Tavares teve 1.760 unidades lançadas, Brás teve 1.479 unidades lançadas, Pinheiros teve 1.394 unidades lançadas, Lapa teve 1.224 unidades lançadas, Cambuci teve 1.059 unidades lançadas, Jaraguá teve 1.020 unidades lançadas, Sé teve 960 unidades lançadas, Vila Andrade teve 916 unidades lançadas e República teve 838 unidades lançadas.

3.4 Análise de dados/dinâmica imobiliária nos bairros Bela Vista e Consolação

Os distritos República e Sé, ambos pertencentes a zona central de São Paulo, estão dentro da lista dos 10 distritos com os maiores números de unidades lançadas de empreendimentos imobiliários residenciais verticais no último ano

(2017) na cidade. Segundo dados da SECOVI – SP, o distrito Sé teve 960 unidades lançadas e o distrito República teve 838 unidades lançadas. Tendo em vista que os Bairros Bela Vista e Consolação estão compreendidos no distrito Sé, supõem-se que neles também tenha havido um grande número de lançamentos imobiliários. **O gráfico 3**, sistematiza o número de lançamentos verticais em ambos os bairros no período que estende de 1992 a 2016. No período em questão, houve um total de 97 lançamentos no bairro da Consolação, tendo destaque para os anos de 2005 e 2011, em que ambos lançaram 9 empreendimentos cada, não houve lançamentos nos anos de 2008, 2009 e 2016. O bairro da Bela Vista apresentou números inferiores, foram ao todo 67 no mesmo período, não havendo lançamentos nos anos de 1997, 2002 e 2004. O ano de 1996 foi o que apresentou o maior número de lançamentos, foram 9 ao total.

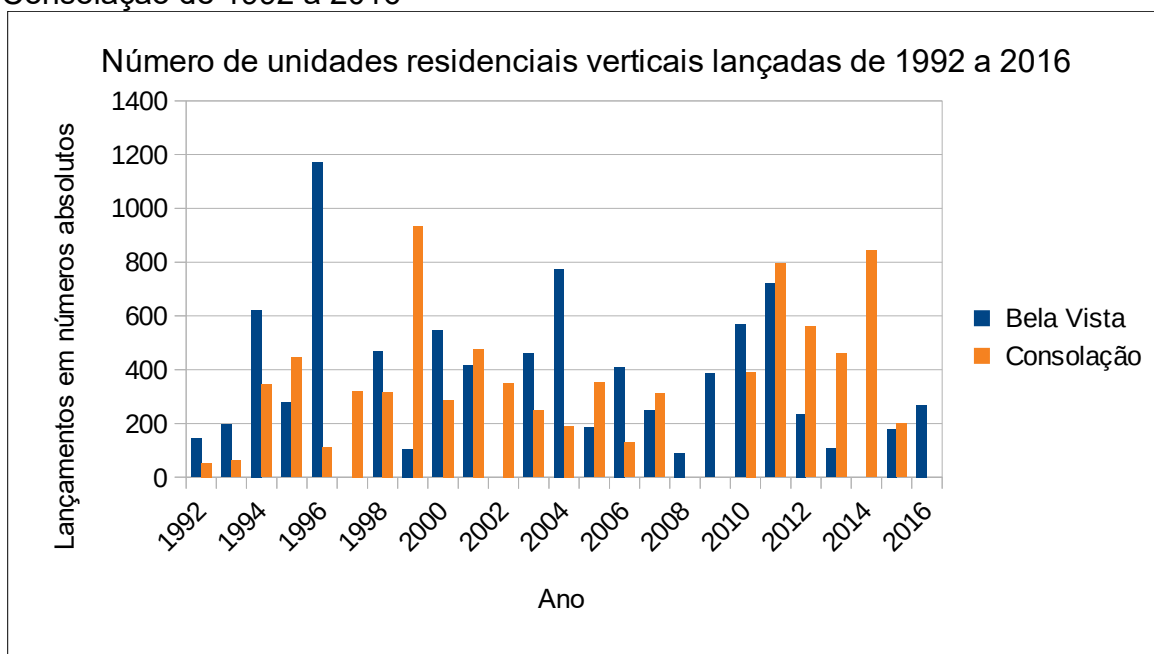
Gráfico 3: Número de lançamentos verticais nos bairros Bela Vista e Consolação de 1992 a 2016.



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo
 Infocidade – Mercado Imobiliário, Número de lançamentos residenciais verticais –
 Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais, tabelas.
<http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/>

O gráfico a seguir (**Gráfico 4**) se refere ao número de unidades residenciais lançadas nos distritos Bela Vista e Consolação no mesmo período do anterior (de 1992 a 2016). O bairro Consolação foi responsável por 8.181 novas unidades residenciais, já o bairro Bela Vista foi responsável por 8.579 novas unidades, lançando mais unidades em comparação com Bela Vista mesmo tendo um número de lançamentos residenciais menor do que na Bela Vista. Analisando os **Gráficos 3 e 4**, não dá para sugerir tendências em relação ao número de lançamentos residenciais a serem lançados e nem o número de unidades residenciais a serem lançadas para os próximos anos.

Gráfico 4: Número de unidades residenciais lançadas nos bairros Bela Vista e Consolação de 1992 a 2016



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo

Infocidade – Mercado Imobiliário, Número de unidades residenciais verticais lançadas – Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais, tabelas. <http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/>

3.5. O mercado imobiliário – Localização X Valor do metro quadrado

Nos bairros centrais, o aumento gradual do preço do metro quadrado do espaço expõem a dinâmica progressiva da sua revalorização. São vários os tipos de novos empreendimentos, desde os mais compactos (onde o espaço é rarefeito), até os amplos (onde o espaço tende à possibilidade da abundância), a

maioria deles explora os novos conceitos como a disponibilidade de itens completos de lazer. [Fotos 9 e 10]

Exemplo 1 de opção de pagamento do apartamento de 67 m², no 5º andar do projeto *Olhar Augusta*. Visita realizada em Janeiro de 2018 e entrega prevista para Setembro de 2020.

Valor total: R\$ 706.780,00

Valor aproximado do m² para essa unidade: R\$ 10.549,00

Entrada: R\$ 28.270,00

30 X 60 X 90 (dias): R\$ 14.140,00

27 vezes: R\$ 2.090,00

2 anuais: R\$ 24.740,00

Única: R\$ 35.430,00

Financiamento: R\$ 494.750,00

Há um acréscimo no valor final de R\$ 30.780,00 para os apartamentos localizados entre o 10º e 15º andares, aumentado proporcionalmente nos próximos conjuntos de andares.

Exemplo 2 de opção de pagamento do apartamento de 34,3 m², no 18º andar (unidade 1809) do projeto *Vision Paulista*. Visita realizada em Janeiro de 2018 e entrega prevista para abril de 2018.

Valor de tabela total: R\$ 646.381,43

Valor do m² para essa unidade (1809): R\$ 18.844,94

Valor final da proposta do cliente: R\$ 422.000,00

Valor do m² para essa unidade (1809) da proposta do cliente: R\$ 12.303,21

Entrado (no ato): R\$ 90.000,00

Mensal 30 dias: R\$ 1.000,00

Mensal 60 dias: R\$ 1.000,00

Única: R\$ 20.000,00

Repasse: R\$ 310.000,00

FOTOS, IMAGENS E MAPAS

Foto 1: Rua Paim, Cerqueira César, 1920



Foto 2: Luz, 1927



Foto 3: Anhangabaú, 1928



Foto 4: Santa Cecília, 1928



Foto 5: Sé, 1930



Foto 6: Liberdade, 1930



Imagem 1: Evolução da área urbanizada – 1905 a 1997

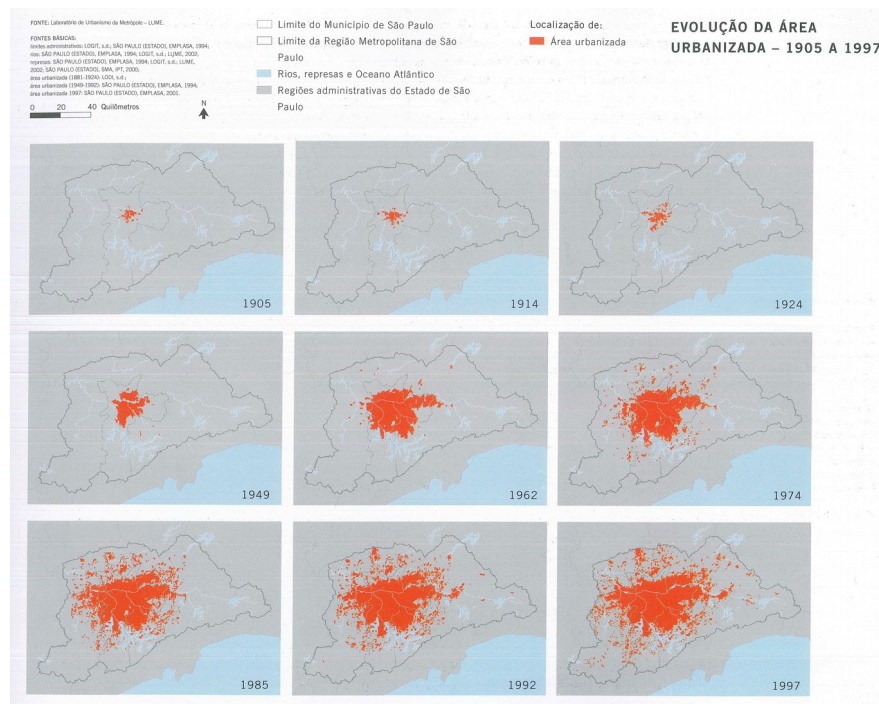
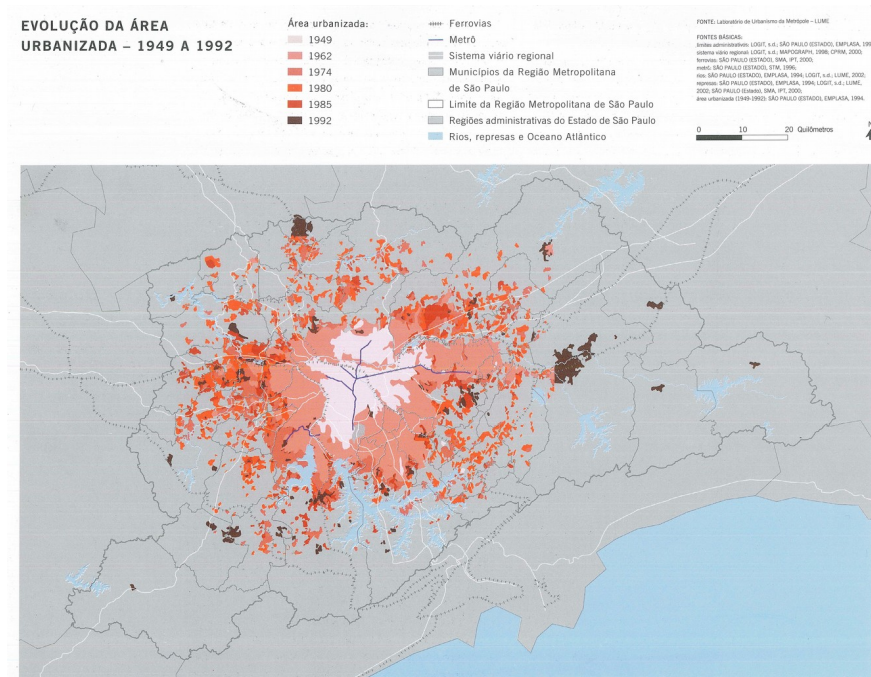
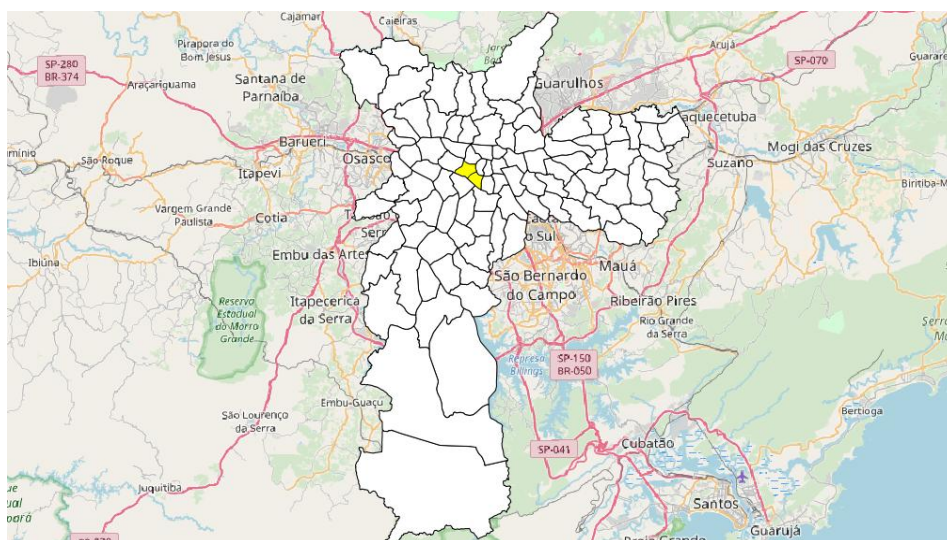


Imagem 2: Evolução da área urbanizada



Mapa 1: Mapa da cidade de São Paulo com destaque em amarelo para os bairros Consolação e Bela Vista, regiões compreendidas no estudo.



Realizado com QGIS.
Elaborado por Juliana Mouta, 2017.

Mapa 2: Bairros Bela Vista e Consolação

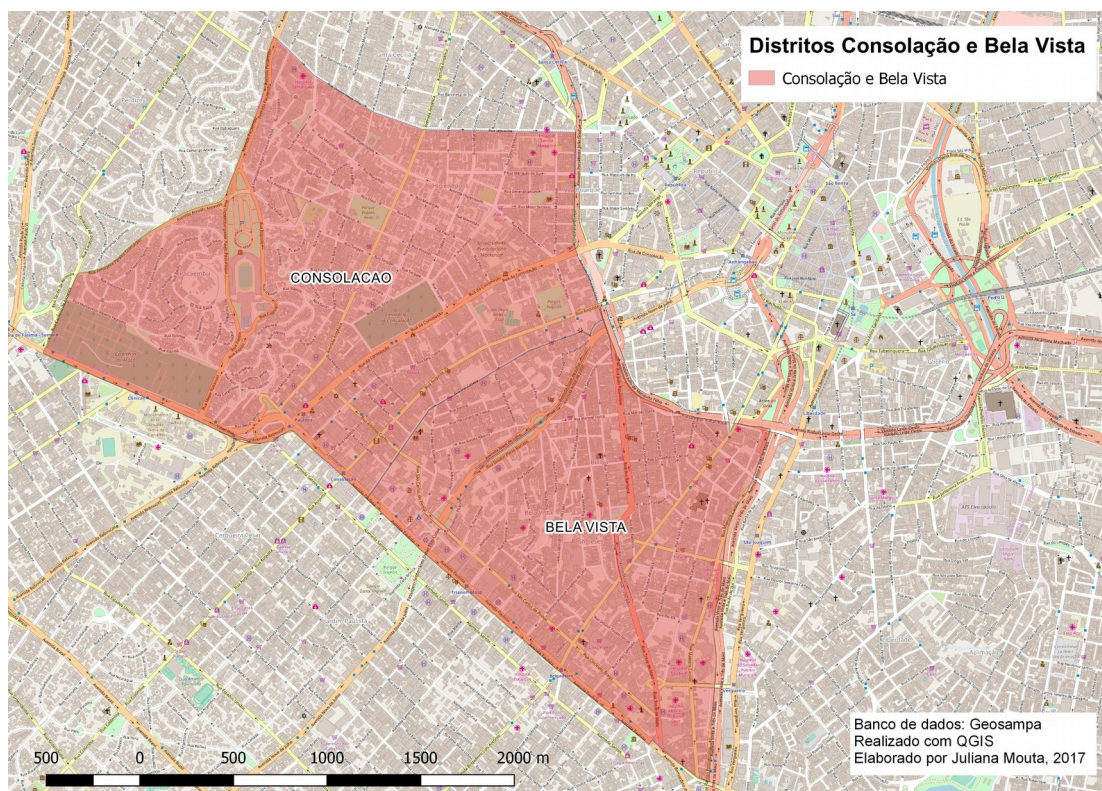


Foto 7: Região central da cidade de São Paulo, 2018



Foto 8: Avenida Prestes Maia, 2018



Foto 9: Edifício Ca'd'Oro, Rua Augusta, 2018



Foto 10: Edifício Urbe, Rua Álvares de Carvalho, 2018



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Segundo as ideias de CASTELLS, as cidades são projeções históricas acumuladas de condições passadas em um espaço, o lugar de forte concentração de homens, as várias possibilidades e necessidades para eles e o lugar onde se habita. Similares as teorias de CASTELLS, LEFEBVRE acredita que a cidade é o centro de vida social e política onde se acumulam não apenas as riquezas, mas também os conhecimentos, as técnicas e as obras. Foram em ideias baseadas em suas teorias que foi desenvolvida a base teórica desse trabalho. A cidade de São Paulo, metrópole onde está contido o objeto de estudo desse trabalho, encaixa-se perfeitamente na dinâmica descrita acima. Sua transformação ao longo dos anos junto à industrialização e ascensão do sistema capitalista de produção fez com que ela apresentasse certos valores e organizações socioespaciais próprias dessa realidade cultural industrial capitalista.

A partir do final do século XIX, a região central da cidade de São Paulo passou por um processo de valorização resultante da acumulação de capital derivado da indústria cafeeira e a concentração e centralização desse capital contribuiu para a formação de grupos dentro da sociedade. Intensifica-se o aproveitamento econômico do lote urbano, cada vez mais disputado pelo aumento da população paulistana e consequentemente mais escasso. O espaço se torna um elemento de lucratividade, ou seja, uma mercadoria que se torna disponível para aqueles que podem pagar altos valores e que leva à expulsão daqueles que não podem pagar pelos novos valores desse espaço (fenômeno da gentrificação), potencializando o conflito de classes. Na fase atual, as políticas públicas que deveriam assegurar políticas habitacionais, não apenas deixam a desejar, mas aliam-se ao setor privado se tornando uma extensão às ações do capital e orientando os investimentos imobiliários desse setor através da delimitação estratégica de territórios, na prática uma associação entre o poder público e privado. As consequências dessa parceria são as disputas pelo uso do espaço central paulistano entre diferentes agentes sociais.

Pensando nessa estrutura, esse trabalho buscou entender através de um ponto de vista econômico o que está por trás da atual política de valorização do

centro da cidade de São Paulo, como se dão as transformações na sua forma relacionadas a esse processo, e suas consequências no âmbito socioeconômico da cidade. Para tal, foram utilizados dados referentes ao mercado imobiliário, nos períodos compreendidos de 1992 a 2016, retirados da prefeitura municipal de São Paulo, e entre 2003 e 2016, retirados da SECOVI-SP, para a realização dos gráficos inseridos no último capítulo que trata sobre o mercado imobiliário nos distritos Bela Vista e Consolação.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AFFONSO, Elenira. *Teia de relações da ocupação do edifício Prestes Maia*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAU-USP, 2010.

ALMEIDA, Nedir F. de. *Metamorfoses dos usos do lugar: a revalorização urbana como estratégia de acumulação de capital*. Dissertação de mestrado. São Paulo: DG-FFLCH-USP, 2007.

AVERSAN, Debora. *Em busca de um lugar na metrópole: Cotidiano e vivências na Cidade A.E. Carvalho*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FFLCH-USP, 2008.

BARRIOS, Sonia; SANTOS, Carlos; MORAES, ANTONIO C. R.; RIBEIRO, Ana Clara T.; ABREU, Maurício; ESTRADA, Maria Lúcia; ROSSINI, Rosa E.; SANTOS, Milton; SOUZA, Maria A. De. *A construção do espaço*. São Paulo: Editora Nobel, 1986.

CASTELLS, Manuel. *A questão urbana*. Tradução de Arlene Caetano. Editora Paz e Terra – 4ªed. Rio de Janeiro, 1983.

CORRÊA, Roberto L. *O espaço urbano*. Editora Ática S.A. São Paulo, 1986.

HARVEY, David. *A justiça social e a cidade*. Editora Hucitec. São Paulo, 1980.

HARVEY, David. *Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. Tradução Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. Tradução de Rubens Eduardo Frias. Editora Centauro, 5ª edição. São Paulo, 2008

MARX, Karl. A mercadoria. In *O capital*. Crítica da economia política. Livro primeiro. O processo de produção do capital – volume I. 8ª edição. Tradução de Reginaldo Sant’Anna. Editora DIFEL, Difusão Editorial S.A.

MEYER, Regina M. P.; GROSTEIN, Marta D.; BIDERMAN, Ciro. *São Paulo metrópole*. Edusp. São Paulo, 2004.

MORAES, Antônio Carlos Robert; COSTA, Wanderley. *Geografia crítica: A valorização do espaço*. Capítulo 8. Editora Hucitec – 3 ed. São Paulo, 1993.

MORSE, Richard M. *Formação histórica de São Paulo (de comunidade à metrópole)*. Difusão Europeia do Livro. São Paulo.

NAKAGAWA, Fernando. *Valorização de imóveis no Brasil foi a maior do mundo nos últimos cinco anos*. Economia&Negócios, Estadão. Disponível em 17 de Janeiro de 2014.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. 1ª edição - São Paulo: Boitempo, 2015.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. *Os meandros dos rios nos meandros do poder: Tietê e pinheiros: valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo*. Tese de doutorado. DG-FFLCH-USP, São Paulo, 1987.

SANTOS, Milton. *A natureza do espaço: Técnica e Tempo. Razão e Emoção*. 4ª edição - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012.

SOARES, Gilmar dos Santos. *Políticas públicas e revalorização do espaço no centro de São Paulo*. DG-FFLCH-USP. Dissertação de mestrado. São Paulo, 2016.

TONE, B.B. *Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício*. Tese de mestrado FAU-USP, São Paulo, 2010.

VOLOCHKO, Danilo. *A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo*. DG-FFLCH-USP. Dissertação de mestrado. São Paulo, 2007.

WILHEIM, Jorge. *São Paulo 65. Subsídios para seu plano diretor*. Difusão Europeia do Livro. São Paulo.

WISSENBAACH, Tomás C. *A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FFLCH-USP, 2008.

ENDEREÇOS ELETRÔNICOS

ANTUNES, Ricardo. Desenhando a nova morfologia do trabalho: As múltiplas formas de degradação do trabalho. In *Revista crítica de ciências sociais*. Artigos, 83 | 2008: Número não temático. ISSN electrónico 2182-7435. <https://rccs.revues.org/431?lang=es>

Da relíquia ao virtual. Acerto Fotográfico – Arquivo histórico de São Paulo. <http://www.arquiamigos.org.br/foto/index-campos.php>

BARCA, Jiménez Barca. In: El País, 11 fev 2016. https://brasil.elpais.com/brasil/2016/02/09/politica/1455015637_003155.html

EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio

<http://embraesp.geoembraesp.com.br/Default.aspx>

REVISTAS ELETRÔNICAS

BRAGA, Rhalf Magalhães. O espaço geográfico: um esforço de definição. In GEOUSP – Espaço Tempo, São Paulo, Nº 22, pp. 65 – 72, 2007.

ANEXOS

Lançamentos imobiliários no perímetro delimitado para estudo

Anexo 1

Projeto Olhar Augusta

Como dito acima, os novos empreendimentos imobiliários vendem, além de suas plantas, a ideia de um estilo de vida diferenciado. A figura [X] é o *folder* do projeto *Olhar Augusta*, futuro lançamento da incorporadora Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A., com previsão para 2019 entre as ruas Augusta e Caio Prado.

A Augusta como você nunca viu
Olhar Augusta – Sua vida ganha um ponto de vista diferente.
Todos os dias.

Há três opções de plantas (67, 72 e 76 m²), mas na imagem está especificada apenas a de 76 m², com três dormitórios, sendo um deles uma suíte.

CULTURA, LAZER E ENTRETENIMENTO PARA VOCÊ CURTIR SUA FAMÍLIA E OS AMIGOS. TUDO COM ACESSO FÁCIL, TRANSPORTE PÚBLICO E CICLOVIAS BEM-PRÓXIMAS.

Mapa ilustrativo com base no Google Maps.

	Metropolitano	Tram	Bicicleta
Metró Consolação	23 min.	10 min.	11 min.
Metró Paulista	23 min.	11 min.	12 min.
Metró República	13 min.	11 min.	6 min.
Avanhandava	3 min.	4 min.	2 min.
Shop. Frei Caneca	9 min.	7 min.	3 min.
Univ. Mackenzie	9 min.	4 min.	4 min.

Visite o stand de vendas: RUA AUGUSTA, 150 - EM FRENTE AO CA'D'ORO
ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO: RUA CAIO PRADO, 275

Tegra é o novo nome da Brookfield Incorporações.

BREVE LANÇAMENTO. Incorporadora responsável: Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S.A., com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, salas nº 11, 12, 21 e 22 - Torre 3 - Continental Tower - Condomínio Cidade Jardim Corporate Center - Bairro Cidade Jardim - CEP 05676-100. Projeto arquitetônico: Roberto Arquitetura de Interiores; Fernanda Marques. Sua comercialização será realizada no âmbito do registro de imóveis competente. As informações constam de compra e venda prevalecerão sobre as divulgadas neste material. O imóvel, estando em curso todas as medidas necessárias para obtenção do registro de imóveis, não pode ser vendido. O imóvel é vendido conforme o Memorial Descritivo do empreendimento e projeto de decoração. Os acabamentos, quantidades e cores, forma e textura podem sofrer alterações. Os móveis, eletrodomésticos e acessórios são sugestões de decoração e não fazem parte do contrato de aquisição da unidade. As medidas dos apartamentos são internas e de eixo a eixo. A vegetação exposta é meramente ilustrativa e apresenta o porte adulto de referência, e será entregue de acordo com o projeto paisagístico, podendo apresentar diferenças de tamanho e porte. Material preliminar sujeito a alterações sem aviso prévio. LPS São Paulo Consultoria de Imóveis Ltda. - CRECI 24073-J e BISA Imobiliária Ltda. - CRECI J-26638. Impresso em agosto/2017.

AUGUSTA
COMO
VOCÊ
NUNCA
VIU



Perspectiva ilustrada do Sky bar, sujeita à alteração



Perspectiva ilustrada da Fachada, sujeita à alteração

OLHAR

AUGUSTA

Sua vida ganha um ponto de vista diferente. Todos os dias.

SKY BAR – DIFERENTE E ÚNICO

FICHA TÉCNICA

Área do terreno:
2.428,88 m²

Torre única **2 ou 3 dorms.** **1 vaga***

67 m² (2 dorms./1 suite)
72 m² (2 dorms./1 suite)
76 m²** (3 dorms./1 suite)

Um incrível **Sky bar** no 24.º andar.

Arquitetura:
Roberto Candusso

Decoração:
Fernanda Marques

Paisagismo:
Benedito Abbud

*Vagas extras poderão ser compradas avulsas
**A partir do 16.º andar, as unidades de 76/77 m² terão depósitos privativos nos subsolos

PLANTA TIPO DE 76 M²**



76 m²**
3 dorms. (1 suite)

Conheça as demais opções de plantas:
67 e 72 m².



Varanda com ponto para Grill elétrico



Plantas com suite



Área de lazer completa

Anexo 2

Projeto you, central park

O futuro parque Augusta na frente de casa e muitas outras opções de lazer, cultura e educação a poucos minutos a pé.

Este segundo *folder* é referente a mais um lançamento no bairro da Consolação, na rua Caio Prado, 103, esquina com a Rua Gravataí. Seguindo a tendência de grande parte dos últimos lançamentos da região, uma de suas plantas é de tipo *Studio*⁵⁸, que são apartamentos de metragem pequena, em média apresentam 30 m² com cômodos integrados (excetuando o banheiro) visando otimizar o espaço. A planta que está disponível é de 23 m². Além dessa planta, há a opção de outras duas: apartamento de 1 dormitório com 35 m² (1 suíte); e de dois dormitórios com 57 m² (1 suíte e mais um banheiro).

you, central park

A 3 MIN.TM
DA FUTURA ESTAÇÃO
HIGIENÓPOLIS-MACKENZIE

**MORE EM FRENTE
AO FUTURO PARQUE AUGUSTA***

A PARTIR DE
R\$ 253 MIL
COM MENSAL DE
R\$ 490,00

**FAÇA TUDO
A PÉ**

**STUDIOS
1 E 2 DORMS.
(1 SUÍTE)**

LAZER COMPLETO
SERVIÇOS PAY-PER-USE**

**VISITE OS DECORADOS
RUA CAIO PRADO, 103**

Visitando o Stand de Vendas, procure por:
MURDOCK
CONEC: 162.434

(11) 9 8385-1786
murdock@corretorassociadoslopes.com.br

LOPES
www.lopes.com.br

TIBÉRIO
www.tiberio.com.br

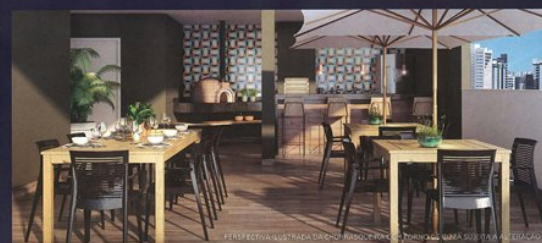
you, central park
youline.com.br

LPS São Paulo - Consultoria de Imóveis Ltda. - Rua Estados Unidos, 1.371 - Jardim América - São Paulo - SP - CEP 01427-000 - Tel: (11) 3067-0000 - www.lopes.com.br - CNPJ: 15.873.805/0001-33 - CREDENCIADA 34.075-1 - Tabela Consultoria e Corretagem de Imóveis Ltda. - Avenida Brasil, 24 - Jardim Paulista - CEP 01435-000 - São Paulo (SP) - Tel: (11) 3051-8888 - CREGO 10.040-1 - Voz Intermediária Imobiliária Ltda. - Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 300 - 2º andar - São Paulo (SP) - CEP 04543-000 - Tel: (11) 3198-7900 - CREGO 0567-1 - Intermediadora registrada pelo o nº 10, no processo 100.884 em 10/11/2017 no 1º Cartório de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo (11) Fortes, George Edgar, 42, Relatores a unidade Intermediadora - Estudo 100.884 nº 10, Estudo de Intermediação nº 17 - Prorrogada de até R\$ 18.000,00, a partir de 30/09/2021 até 30/09/2022, 30 parcelas mensais de R\$ 600,00 a partir de maio. O valor estimado de R\$ 6.000,00 em junho de 2021, uma parcela única de R\$ 12.000,00 em março. Financiamento em janeiro de R\$ 175.000,00 a parcela única de R\$ 500,00 em janeiro, totalizando R\$ 233.000,00. Demais condições e valores serão divulgados no ato do lançamento. O LPS não possui, sendo entregue apenas a documentação necessária para a obtenção do imóvel. *Todas as imagens e perspectivas contidas neste material são meramente ilustrativas, podendo sofrer alterações. A realidade e a apresentação real dos empreendimentos não representam parte alguma da realidade. Os preços de lançamento, assim como a apresentação, podem sofrer alterações sem aviso prévio. Os preços, acabamentos e equipamentos são sugestões de decoração e não fazem parte do memorial descritivo do empreendimento. As cotas são medidas aproximadas e não devem ser utilizadas para fins de construção. **Serviço de limpeza e manutenção pago à parte.

58 Esse modelo é um segmento dos antigos armazéns dos Estados Unidos da América. Sua característica principal é a ausência de paredes para separar os cômodos e a cozinha do estilo americano. Os novos empreendimentos que dispõem desse modelo geralmente apresentam uma boa infraestrutura de serviços e lazer.



• CHURRASQUEIRA COM FORNO DE PIZZA •
 PLAYGROUND • FITNESS • PET PLACE •
 LAVANDERIA • PISCINA • SOLARIUM •
 SALÃO DE FESTAS • SKY LOUNGE •
 COWORKING • SALÃO DE JOGOS • BIKE LAB



STUDIO

23 M²



2 DORMS.

57 M²



Anexo 3

Projeto *Vision Paulista*

O melhor investimento de São Paulo, na rua Augusta, a mais badalada da região

Esse terceiro *folder* se refere ao projeto *Vision Paulista*, objeto da incorporação imobiliária Gafisa, localizado na rua Augusta, 899 com lançamento previsto para 1º de Abril de 2018. O empreendimento é composto por uma única torre e tem a disposição três tamanhos diferentes de plantas (80 unidades de 34m², 80 unidades de 35m² e 40 unidades de 41m²) todas com apenas um dormitório e uma vaga de garagem. Assim como os outros dois projetos citados acima, o condomínio oferece uma gama de opção de lazer, além de Sky Lounge na cobertura e serviços como o de lavanderia. O projeto é recebe as obras do artista plástico Loro Verz nas dependências comuns do prédio.

Uma verdadeira galeria de arte para se morar.

Aproveitar o máximo, também dentro de casa.
Espaço criado e equipado para receber os amigos.

Entre as principais vias de acesso, a 10 min. da estação Consolação. Cercado do melhor da gastronomia e serviços da cidade. Uma localização que dispensa apresentações.

Mapa de localização do empreendimento em São Paulo, destacando a Rua Augusta, 899, e as principais vias de acesso e pontos de referência.

Obras iniciadas

vision
Paulista

O melhor investimento de São Paulo, na rua Augusta, a mais badalada da região.

gafisa.com.br/visionpaulista

ENDEREÇO DO ESTANDE: RUA AUGUSTA, 899
(11) 3214-6538

Gafisa
GRANDES IDEIAS PARA VIVER BEM

VENDEDORA NO TOP IMOBILIÁRIO 2016

1º LUGAR EM CONDIÇÃO DE INCORPORAÇÃO

Projeto aprovado pela Prefeitura da Cidade de São Paulo constante do alvará de aprovação de edificação nº 2014/01802-00, objeto da incorporação imobiliária registrada no R-2 da matrícula 95.261 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com data de 08/04/2014. GAFISA VENDAS E INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA - Av. das Nações Unidas, 8901 - 18º andar - Eldorado Business Tower - São Paulo - SP - CRED J-19404. ADVIARA BROKERS INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA S.A. - Av. República do Líbano, 1110 - Itimpeva - São Paulo - SP - CRED J-22632-J. Os benefícios da COMPRA-SEGURA, TAXA ZERO serão válidos para os clientes que adquirirem seu imóvel durante o período da promoção, que será de 28/10/2016 a 31/12/2016. O desconto e demais benefícios não poderão ser convertidos em outros prêmios e/ou valores. A presente Campanha está vinculada ao período de participação ou até o esgotamento das unidades do empreendimento participante. A promoção COMPRA-SEGURA, TAXA ZERO é uma política de venda e um benefício da GAFISA. Impresso em outubro/2016.



Sunset Bar

APTOS. DE 1 DORM. E STUDIOS
RARIDADE: OPÇÕES DE 35M² COM 1 VAGA

Serviços* e diferenciais que você sempre quis.



VISION Sky Lounge



VISION Fitness



VISION Fan



VISION Pay per use*



VISION Sustentabilidade

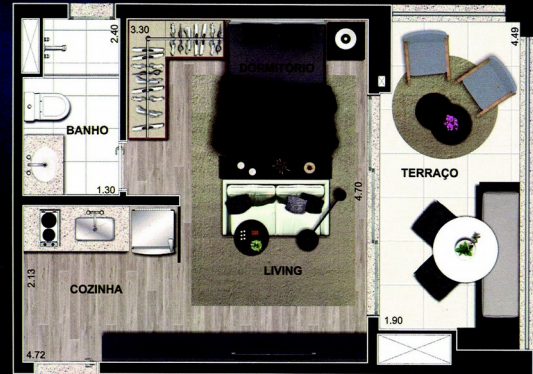


VISION Comfort

*Alguns serviços pay-per-use somente serão implantados com uma adesão mínima de unidades do condomínio. Serviços sujeitos a agendamento prévio e operacional. Esses serviços deverão seguir as regras definidas na convenção de condomínio e geridas pela administradora contratada, sem qualquer responsabilidade da incorporadora/vendedora.

ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DA ÁREA DO Lazer NA COBERTURA. A área que compõe o espaço de lazer é apenas uma das opções de lazer oferecidas pelo empreendimento. Essa sugestão pode apresentar diferenças de tamanho e porte, mas sempre de acordo com o projeto aprovado em cartório. A ilustração não representa a realidade física e nem garante a existência de qualquer serviço ou equipamento. A ilustração é meramente ilustrativa, não sendo a única opção de lazer oferecida pelo empreendimento.

Perfeito do seu jeito.



Opções de
35m²
 com 1 vaga



Ilustração artística da planta da unidade tipo de 35m². Os móveis, objetos e revestimentos de piso, parede e forro são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos que farão parte deste empreendimento consta no memorial descritivo, na convenção de condomínio e no compromisso de compra e venda. Medidas livres entre paredes estão sujeitas a variações em decorrência da execução e dos acabamentos a serem utilizados.