



**XVIII ENANPUR**  
NATAL 2019  
27 a 31 maio

## **TRANSFORMAÇÕES NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL DA METRÓPOLE DE SÃO PAULO NO SÉCULO XXI - Diversificação no espaço urbano?**

### **Autores:**

Hudynne Helena Guimarães Lima - FAU-USP - [hudynne.lima@usp.br](mailto:hudynne.lima@usp.br)

### **Resumo:**

A produção imobiliária pode ser estudada desde a técnica da construção até o arcabouço regulatório. Ao observar as dinâmicas do mercado, a atividade da incorporação ganha destaque pela centralidade em que ocupa na viabilização de empreendimentos e, para uma compreensão ampla sobre o papel da incorporadora enquanto agente, é fundamental a discussão sobre a tipologia dos produtos e a sua inserção urbana e metropolitana, pois é nesse momento que o processo produtivo demonstra a materialidade do espaço construído. Desde 2000, ocorreram duas situações distintas fundamentais para o setor, sendo uma de intensa atividade no mercado e outra de crise. A primeira foi marcada por uma grande reestruturação onde diversas empresas abriram capital, e a segunda foi o momento de crise do ramo por volta de 2013 e deu-se o início da queda da produção e a retração de grandes empresas. A exposição desses eventos e das estruturas das empresas são temas recorrentes nos trabalhos de Mariana Fix (2011), Beatriz Rufino (2012), Luciana Royer (2009) e Lúcia Shimbo (2010), destacados aqui como referências para a interpretação da produção imobiliária em termos de mercado imobiliário e mercado financeiro. Esses aspectos histórico-temporais são importantes marcos a serem considerados pelo presente artigo, cujo objetivo é se desdobrar sobre as transformações nas relações de produtos e inserção urbana da produção imobiliária residencial da metrópole paulistana diante desse contexto, buscando reconhecer movimentos da dinâmica imobiliária a partir dos grandes empreendimentos dos períodos analisados. A diversificação potencial da produção que pode aparecer com a reestruturação do setor e com a abertura de capital de diversas empresas é colocada em questão sobre o seu significado para o espaço construído, se há de fato uma diversificação e compreender como ela ocorre.

# **TRANSFORMAÇÕES NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL DA METRÓPOLE DE SÃO PAULO NO SÉCULO XXI**

Diversificação no espaço urbano?

## **INTRODUÇÃO**

A produção imobiliária pode ser estudada a partir de inúmeros recortes temáticos, passando pela técnica da construção até o arcabouço regulatório. Quando o olhar sobre essa produção se desdobra sobre as dinâmicas do mercado, a atividade da incorporação ganha destaque pela centralidade em que ocupa na viabilização de empreendimentos. Entretanto, para uma compreensão ampla sobre o papel da incorporadora enquanto agente, é fundamental a discussão sobre a tipologia dos produtos e a sua inserção urbana e metropolitana, pois é nesse momento que o processo produtivo demonstra a materialidade do espaço construído.

Os últimos 17 anos apresentam um período de grande relevância para o planejamento urbano no entendimento da atuação da incorporação imobiliária. Nesse período a construção civil, de modo geral, passou duas situações distintas sendo uma de intensa atividade no mercado e outra de crise. A primeira foi marcada por uma grande reestruturação do setor, onde diversas empresas abriram capital, tiveram mudanças nos quadros societários e diversificaram-se as formas de captação de recursos com a presença de novos agentes articuladores como as “private equity”. O ano de 2006 foi marcado por essa onda de empresas do ramo imobiliário abrindo capital, e, em 2008, a implantação do Programa Minha Casa Minha Vida também se destaca pelo grande impulso à atuação privada no mercado popular. Já o momento de crise do ramo foi sentido tardiamente no Brasil comparado ao mercado mundial. Por volta de 2013 deu-se o início da queda da produção e a retração de grandes empresas. Esses aspectos histórico-temporais são importantes marcos a serem considerados pelo presente artigo. A exposição desses eventos e das estruturas das empresas são temas recorrentes nos trabalhos de Mariana Fix (2011), Beatriz Rufino (2012), Luciana Royer (2009) e Lúcia Shimbo (2010), destacados aqui como referências para a interpretação da produção imobiliária em termos de mercado imobiliário e mercado financeiro.

São Paulo possui uma região metropolitana composta por 39 municípios, cujas continuidades da mancha urbana entre eles apresentam variações entre a completa integração e consideráveis rupturas. A infraestrutura viária metropolitana configura um dos elementos notáveis na dinâmica dessas diferentes paisagens e padrões de ocupação juntos

aos limites das cidades, em que as relações do espaço do emprego e o espaço da habitação no território são emblemáticas na produção do espaço urbano.

Nesse sentido, refletir sobre como é esse “espaço da habitação” criado ou reforçado pela atividade privada da produção imobiliária dos últimos anos é fundamental para compreender as permanências e transformações entre as relações de deslocamento dentro da metrópole, conformando áreas de reestruturação, áreas de expansão da mancha e podendo até ressignificar a hierarquia entre as cidades. Além disso, a crescente formação de domicílios no Brasil e o hegemônico pensamento de “conquistar” a casa própria ao invés de se manter sob aluguel caracterizam um ambiente propício ao mercado imobiliário residencial.

As desigualdades impressas na organização do espaço urbano precisam ser observadas a partir da complexidade e imbricamento dos agentes envolvidos, visão metodológica bastante consolidada dentro de muitas referências do planejamento urbano. O setor privado não atua isoladamente, contudo, é um agente que se reinventa constantemente dentro dos instrumentos colocados pelo Estado e pelo capital. Desse modo, o presente artigo pretende contribuir na compreensão da produção do espaço urbano, indicando os processos de transformação da produção imobiliária residencial recente e o seu rebatimento sobre a metrópole, podendo-se então, em outro momento, aprofundar a crítica sobre a atuação do mercado e promover subsídios de pesquisa para elaboração de instrumentos urbanísticos que dialoguem com a realidade das necessidades das cidades brasileiras, enfrentando as formas pelas quais o capital se reproduz no espaço agravando as desigualdades.

O presente artigo se baseia nos dados e análises de pesquisa apoiados pela FAPESP.

## INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA COMO AGENTE

O papel da empresa de incorporação imobiliária dentro do processo de produção de lançamentos ainda ocupa uma posição central na organização do setor, por mais que o mercado financeiro indique novos agentes atuantes na área, é fundamental fazer a crítica ao sistema sem perder de vista a materialidade em questão. Desse modo, as incorporadoras se apresentam como o agente que demonstra a prática entre o processo e o produto, já que são elas que definem as características do produto, a escolha do terreno e as formas de captação de recursos.

Essa posição da incorporação associada aos contextos do mercado dos últimos anos aponta para uma suposta produção diversificada coerente às condições de recursos. O próprio movimento de abertura de capital significou um momento de renovação das formas de captação, possibilitando que as empresas aumentassem a produção e renovando a importância da construção de empreendimentos como formas de investimento.

A partir das incorporadoras, outros agentes atuam no processo, como os escritórios de arquitetura, as construtoras e as imobiliárias, todos definidos pela incorporadora. O perfil de atuação da incorporadora é fundamental, configurando uma série de estratégias de produção

que se refletem em formas de ocupação do espaço urbano. Do ponto de vista da empresa, esse perfil de produto, entendido como perfil de investimento, é um elemento que garante a vitrine de êxito dela para o mercado financeiro.

Verifica-se então a relevância do estudo das maiores incorporadoras atuantes na metrópole paulistana dos últimos anos, visto que a articulação entre a incorporadora e o produto no espaço apontam para ocupações no território urbano que evidenciam formas de concentração do capital e de transformação da paisagem.

## METODOLOGIA E RECORTE ANALÍTICO

As interpretações e análises expostas decorrem de dados obtidos via pesquisa citada e que se debruçou sobre a base de lançamentos imobiliários da metrópole paulista da EMBRAESP entre 2000 e 2017.

A partir dos marcos histórico-temporais do setor discutidos na introdução, são três os períodos de análise do artigo: 2000 a 2006, 2007 a 2013 e 2014 a 2017. Entre esses três períodos, o segundo é o de maior interesse por ser o momento onde se quer observar as transformações na produção provocadas pelo contexto de diversificação na captação de recursos e, dessa forma, os outros dois períodos aparecem como comparativos necessários para a compreensão dos movimentos gerais dessa produção, configurando assim um panorama sobre o que era produzido anteriormente e se há rupturas ou continuidades mesmo após a crise do setor.

Em sincronia ao entendimento dos processos de centralização do capital através das grandes empresas e da concentração do capital por meio dos grandes empreendimentos, as transformações a serem discutidas no artigo se baseiam sobre o recorte das grandes empresas e de seus grandes empreendimentos.

A partir dos dados da EMBRAESP, destaca-se o grupo das maiores empresas do ramo da incorporação imobiliária através do total de área construída por cada uma delas entre 2007 e 2013, definindo-se esse grupo por quem produziu acima de 200 mil m<sup>2</sup>. Chega-se então às seguintes 23 maiores empresas (em ordem decrescente de área construída): PDG Realty, Cyrela, Gafisa, Even, Tecnisa, Brookfield, Camargo Corrêa, Trisul, EZ Tec, MRV Engenharia, Helbor, Rossi, Atua Construtora e Incorporadora, Plano & Plano, Viver, Diálogo, Tibério, Esser, LDI (Lindencorp), Kallas, Odebrecht, Stan e M Bigucci. A produção desse conjunto de empresas então é analisada nos três períodos elencados.

Importante destacar que dessas 23 empresas, 13 abriram capital: as 12 maiores da lista (PDG Realty, Cyrela, Gafisa, Even, Tecnisa, Brookfield, Camargo Corrêa, Trisul, EZ Tec, MRV Engenharia, Helbor, Rossi) e a Viver (que vem não muito distante, em 15º lugar).

Dessas empresas, o olhar parte em direção à sua produção na metrópole e os seus maiores empreendimentos. Os empreendimentos são definidos como conjuntos residenciais

incorporados por essas empresas que podem conformar um ou mais condomínios adjacentes entre si, estes podem ter sido lançados em uma única vez ou em fases distintas, mas se propõem que sejam observados sob sua totalidade.

A partir das somatórias de total de unidades, de área construída e de valor geral de vendas (VGV) de cada empreendimento desse conjunto de empresas, identifica-se quais os grandes empreendimentos de cada um dos períodos analisados. Esses empreendimentos enquanto estudos de caso são subsídios para compreender as transformações da produção na metrópole.

As análises são apresentadas primeiramente no panorama dos movimentos gerais da produção na metrópole, e em seguida, dentro de duas importantes escalas de leitura da produção do espaço urbano: a escala do empreendimento, da edificação, do lote e a escala da inserção urbana.

## MOVIMENTOS DA PRODUÇÃO NA METRÓPOLE

Entre os períodos observados, podem se destacar movimentos de expansão e concentração da atuação das incorporadoras pela metrópole, as 23 maiores empresas do ramo no período analisado demonstram uma atuação bastante diversa pelo espaço metropolitano. O enfoque do presente artigo não pretende se aprofundar sobre as especificidades de cada uma das grandes empresas, visto que esse item já fora explorado por outros autores, se restringindo nesse momento a apresentar elementos da atuação geral do ramo na metrópole, porém, reconhecendo que em determinados momentos é necessário avaliar estratégias próprias das empresas.

Partindo-se então para a metodologia proposta, se reconhece algumas interpretações iniciais para os 3 períodos da produção no século XXI.

No primeiro período, de 2000 a 2006, é fundamental retomar o contexto das incorporadoras em um momento anterior a abertura de capital de diversas empresas. Do contexto metropolitano, o trecho oeste do Rodoanel Mário Covas (o primeiro trecho) foi inaugurado em 2002, após 8 anos de obras, o segundo trecho (trecho sul) seria inaugurado apenas em 2010. Da produção, há a atuação concentrada das incorporadoras na capital, especialmente nos espaços mais consolidados da cidade, isto é, nos bairros mais antigos e com boa oferta de infraestrutura urbana, alguns, inclusive, sendo conhecidos por possuir uma considerável valorização no preço da terra. Fora da capital, há uma produção significativa nos vetores em sentido à região do ABC, de Guarulhos e dos municípios à oeste como Osasco e Barueri, e, em paralelo ao que acontece dentro da cidade de São Paulo, esses municípios também possuem esse histórico similar de tecidos mais consolidados e infraestruturados. Destaca-se a relação entre a produção imobiliária e os eixos de transporte rodoviário e ferroviário.

Entre 2007 e 2013, a expansão da inserção metropolitana da produção configura-se como um dos principais fatores de transformação da paisagem e da própria atividade da incorporação em si. Distritos da cidade de São Paulo que não despontavam como concentradores da produção das incorporadoras no período anterior passam a ter papel de destaque, assim como há uma enorme intensificação nos demais municípios da região metropolitana. O impacto da abertura de capital e da diversificação de captação de recursos no ramo é evidente, indicando que as empresas puderam expandir a produção para áreas diferentes das habituais, sendo que as maiores incorporadoras aparecem como um grupo atuante em praticamente todos esses vetores de expansão - o que corrobora com a perspectiva do potencial para diversificar e aumentar a produção conforme a empresa possui formas de se arriscar no mercado.

Do ponto de vista da renda, um fator importante desse momento é a permanência dos empreendimentos mais valorizados nas áreas consolidadas, demonstrando que essa expansão da produção se articula também com políticas públicas que promoveram a entrada definitiva dessas empresas no mercado popular, como o Programa Minha Casa Minha Vida. Dessa forma, percebe-se então esse movimento de avanço em novas localidades e com produtos com menor preço/m<sup>2</sup>, estabelecendo um mercado de habitação relevante para a compreensão da organização da metrópole em frente a esse cenário de busca por novas terras e novos mercados.

No último período analisado, 2014 a 2017, a retração desse movimento é bastante expressiva, demonstrando que a crise tardia sobre o setor empurrou as incorporadoras a atuar novamente nas áreas mais tradicionais e consolidadas, inclusive no que tange à localização dentro da cidade de São Paulo em si, visto que a queda na produção nos demais municípios é um dos fatores que mais ilustra esse movimento.

Especialmente a cidade de Guarulhos e a região do ABC são emblemáticos nesse sentido, pois, diferente de Mogi das Cruzes, eram municípios que possuíam uma quantidade de lançamentos imobiliários significativa anterior ainda ao momento de grande expansão na metrópole e, agora, demonstram uma enorme redução após a crise. Osasco, por outro lado, aponta uma interessante exceção a esse movimento, pois sua produção não reduz tanto e é caracterizada tanto por empreendimentos das maiores quanto das menores empresas.

Esse panorama apresentado não objetiva estabelecer leituras absolutas sobre a produção imobiliária na metrópole, ele impulsiona interpretações possíveis sobre os desdobramentos dela diante a inserção urbana e elementos de ocupação. Há uma inerente limitação nesse tipo de abordagem que é a falta de exposição da materialidade da cidade que se constrói a partir desses movimentos, isto é, observar os mapas indica determinados padrões, mas esse tipo de ferramenta não é o único capaz de expor o que significa a construção da cidade frente à sua paisagem e transformação. Dessa forma, o processo de análise segue na ampliação de quais são os maiores empreendimentos e o seu papel para a compreensão desses processos. Além disso, se há uma hipótese de diversificação de produtos, é preciso aprofundar qual é essa imagem de diversificação.

## AMPLIAÇÃO NOS CONDOMÍNIOS: NOVOS GIGANTES COM UNIDADES MENORES

A tipologia dos produtos imobiliários residenciais diz muito sobre o que significa a forma construída. A opção pela edificação vertical marcou a história da arquitetura e do urbanismo como um dos símbolos do adensamento, da exigência de um novo patamar de técnica com mão-de-obra qualificada, com racionalização e padronização da unidade habitacional. A verticalização é um fenômeno da urbanização, contudo, essa tipologia não apresenta uma forma estática inerente à sua concepção padronizada e racional, na realidade, esses fatores trouxeram novas formas e partidos arquitetônicos, e a diversidade observada em todo o percurso brasileiro abrange desde os edifícios do Art Decó, os ecléticos, os neoclássicos, os modernos até as construções por mutirão, as COHABs, os IAPs e os imponentes exemplares corporativos recobertos por fachadas de vidro.

Em paralelo a essa diversidade possível na tipologia dos edifícios verticais, uma forma de propriedade predominou desde a década de 80: a forma-condomínio. A tipologia verticalizada não pode ser confundida como sinônima à forma-condomínio, apesar da recorrente associação. O condomínio compreende uma organização complexa entre a relação jurídica da propriedade e a oferta de unidades habitacionais autônomas que vai além da definição tipológica, mesmo dependendo da materialidade dela. Ao se afirmar que há o predomínio da forma-condomínio, se indica que no mercado privado a principal forma de comercialização de imóveis se deu pela fragmentação da propriedade e organização jurídica entre as áreas privativas e coletivas. Se por um lado, em alguns casos, a aquisição pode ter sido viabilizada pela redução de preços individualizados das unidades, por outro, o ganho do incorporador sobre um único terreno é ampliado. Porém, a consequência sobre os produtos ofertados que interessa no momento é como essa forma de propriedade leva a um processo produtivo de intensificação na construção, pois, o adensamento construtivo é um dos instrumentos possíveis para a materialização dessa forma de propriedade.

Retomando à discussão da verticalização, o tipo adotado para a forma arquitetônica é estratégico para o adensamento nas cidades onde há pouca disponibilidade de terras, a ponto de que esse elemento se torna o argumento mais forte para a adoção do edifício vertical como relevante produto nas grandes cidades. A experiência arquitetônica nesse sentido se restringe então a esse elemento, de forma que a diversidade potencial é secundária e a padronização do mercado leva à consagração de um produto específico: o condomínio fechado, envolto por muros, com torres de apartamentos e alguns espaços coletivos comuns como as piscinas, a churrasqueira e o salão de festas que buscam oferecer ao indivíduo uma experiência de moradia apartada da urbanidade.

Nesse sentido, para além da forma-condomínio enquanto modelo básico de propriedade, muitos autores destacaram a entrada desse apelo comercial do condomínio associado ao ideário dos “condomínios-clubes”. Esse produto é o principal do mercado privado formal.

Entre os três períodos analisados, observa-se que o século XXI não demonstra uma ruptura com essa forma da produção habitacional, esse tipo continua se apresentando como

a fórmula majoritária entre os incorporadores imobiliários. Há situações onde se reinventam alguns aspectos desse produto, mas a caracterização geral permanece na relação entre edificações verticais contendo unidades habitacionais distribuídas nos pavimentos e alguns espaços coletivos, tudo envolto por muros e gradis que não possibilitam uma relação de integração com o espaço urbano externo. As novidades se restringem à estética das fachadas, que buscam linguagens atraentes ao consumidor, à concepção dos espaços coletivos cada vez mais sofisticados e aos tamanhos das unidades habitacionais, cada vez menores.

Destaca-se a seguir as principais características observadas entre os períodos.

### 2000-2006: ÁREAS CONSOLIDADAS

A produção focada nos mercados de médio e alto padrão reforça a reprodução da “condomínios-clubes” em moldes bastantes conhecidos e convencionais, as mudanças entre os empreendimentos se dão prioritariamente pelas faixas de renda, em que quanto mais luxo envolvido no produto, mais ele demonstra um apelo comercial de diferenciação, seja pela linguagem da fachada, seja pelas proporções entre espaços coletivos e privados.

Os maiores empreendimentos do período são: *“Pateo Dali, Pateo Miró e Pateo Picasso”, “Complexo Berrini - Formule One”, “Dakota Jardins, Ciragan Home e Le Crillon”, “Espaço Raposo Clube Residência”, “Practical Way e Personal Home Alto da Lapa”, “Condomínio Piazza del Sole”, “Residencial Club Tuiuti”, “Villaggio Panamby”, “Central Park Mooca”, “Condomínio Villaggio Felicitá”, “Campo Belíssimo”, “Collina Parque dos Príncipes”, “Paulistânia Bosque Residencial”, “Grand Jardins de France”, “Iepê Golf Condominium”, “Forte do Golf”, “The Place”, “L’Essence Jardins” e “Via Paulista Home Stay - Vereda Paraíso”.*

A incorporadora Inpar, uma das grandes do período e que passaria a se chamar Viver em 2010, aparece com produtos de grande VGV, muitos marcados pelo alto padrão. O edifício *L’Essence Jardins*, localizado no final da Rua Haddock Lobo, região dos Jardins em São Paulo, é um dos 10 maiores em VGV do período contando com uma única torre de 31 apartamentos – um único por andar, de áreas entre 700 e 1000 m<sup>2</sup>. O *Villaggio Panamby*, incorporado pela Gafisa e com o seu último lançamento em 2006, é um dos ícones do mercado de alto padrão paulistano, onde o condomínio envolve uma enorme área verde que aumenta ainda mais a relação de isolamento do empreendimento e de criação de um bairro próprio. Esse complexo do Panamby compreende unidades com áreas úteis de 190 a 320m<sup>2</sup>, todas com registradas com 4 dormitórios. A variação de 3 a 4 dormitórios é comum nesse período, alguns contendo 5 como o caso do *L’Essence Jardins*.

Se pegarmos a área útil total desses 19 grandes empreendimentos do período (1.111.107,87m<sup>2</sup>) e dividirmos pelo total das unidades de todos eles (9.457), vamos chegar em uma média de 117,49m<sup>2</sup> por unidade habitacional, evidenciando que entre eles predominam unidades de maior área.

Um dos poucos casos de menor padrão é o empreendimento da Rossi na Avenida Aricanduva (*“Pateo Dali, Pateo Miró e Pateo Picasso”*), entretanto, o fator da renda não altera a tipologia geral do produto, apenas reajusta as proporções nas áreas. Há uma reprodução dos condomínios fechados, porém com unidades menores em comparação aos demais do

período – variações entre 40 e 50m<sup>2</sup>, 2 a 3 dormitórios. A redução na área privativa, possibilita ao conjunto um maior número de unidades habitacionais. Entre os exemplos citados, temos os extremos da variação de total de unidades do período: 31 (*L'essence Jardins*) a 1.151 (edifícios da Rossi).

### 2007-2013: EXPANSÃO

O principal destaque do período em termos de produtos é a diversidade de padrões e faixas de renda observadas entre os maiores empreendimentos. Entre eles, porém, nota-se que há apenas um condomínio horizontal, reforçando a importância da verticalização para a produção.

Foram identificados também 19 maiores empreendimentos, são eles: *“Único e Máximo Guarulhos”, “Portal dos Ipês”, “Cidade Maia”, “Alphaview”, “In São Paulo - Praça Ibitirama”, “Domo Life, Domo Home e Domo Prime”, “Innova São Francisco”, “Reserva do Alto e Alto da Mata”, “Parque Sta. Cecília, Sta. Mônica e Sta. Marina”, “Bairro Novo e Valle Verde Cotia”, “Jardim das Perdizes”, “Paulistano Bairro Privativo”, “Novamerica”, “Mairarê Reserva Raposo”, “Jardins do Brasil”, “Anima Clube Parque Condominium”, “106 Serido”, “Riservatto” e “New Parker e The Parker”.*

Uma importante relação a ser observada com cuidado é a correlação entre tamanho da unidade e o padrão construtivo, não necessariamente os de menores áreas significam que pertencem à menor renda. O setor apresentou de modo geral uma queda nos tamanhos das áreas úteis das unidades, entretanto, a relação com as áreas totais dos edifícios permanece em proporções similares, ou seja, as áreas privativas diminuem mas as áreas coletivas permanecem com a mesma importância, indicando que a mudança nos empreendimentos se deu principalmente pelo número de unidades ofertadas, que passa a ser maior devido a redução das áreas úteis.

Comparando com o período anterior, se somarmos a área útil total dos maiores empreendimentos (2.367.476,89m<sup>2</sup>) e dividirmos pelo total de número de unidades (27.754), vamos ter que a média agora da produção é de 85,30m<sup>2</sup>. Ou seja, a média da área útil das unidades produzidas por essas empresas caiu em cerca de 28%.

A presença do Programa Minha Casa Minha Vida é um elemento importante do período, onde a forma-condomínio se organiza em torno do mercado popular. Nesse sentido, um aspecto interessante de distinção entre os empreendimentos dentro desse programa e os exemplos anteriores de habitação de interesse social como as COHAB's e o CDHU, incorporados pela ação do Estado, é justamente uma relação de aproximação projetual com o produto convencional dos “condomínios-clubes” ajustado ao mercado popular. Isto é, se antes a habitação de interesse social poderia ser representada pela mera imagem do massivo processo de construção de unidades habitacionais no espaço sem a preocupação com as relações de espaços coletivos e de dimensões públicas e urbanas, agora há uma imagem de espaços coletivos similares aos de médio e alto padrão como piscinas e churrasqueiras, aproximando o produto do mercado popular como uma reprodução rebaixada dos condomínios fechados, permanecendo a falta a de articulação desses empreendimentos com

o espaço urbano, reforçando o aspecto segregacionista, contudo, agora com espaços coletivos internos que fomentam um apelo comercial.

Além disso, o PMCMV enquanto arranjo institucional traz bases e parâmetros de referência bastante determinantes para os produtos do mercado popular, no que tange ao valor de comercialização das unidades e as dimensões delas. Os tamanhos entre 30 e 45m<sup>2</sup> (geralmente com 2 dormitórios) aparecem no *Portal dos Ipês* da Brookfield, no *Único e Máximo Guarulhos* da Cyrela, no *Parque Sta. Cecília, Sta. Mônica e Sta. Marina* da MRV Engenharia, no *In São Paulo* da Atua e em outros empreendimentos.

O porte geral dos empreendimentos é uma mudança importante com relação ao período anterior, o *Único* da Cyrela em Guarulhos é o empreendimento com maior número de unidades habitacionais do período, contabilizando 3.080 unidades – ou seja 2,6 vezes maior que o número de unidades do maior empreendimento do período anterior. Os conjuntos com mais de 1.000 unidades aparecem tanto nos padrões de menor quanto de maior renda. Se por um lado o *Único* e o *Portal dos Ipês* (2.272 unidades) são exemplos dentro do PMCMV, o *Domo Life* e o *Jardins do Brasil*, que são voltados a mercados de média e alta renda, também se notabilizam pelo volume construtivo com 1.792 e 1.320 unidades, respectivamente. O *Cidade Maia*, empreendimento da LDI também em Guarulhos, é outro exemplo de alto padrão com considerável número de unidades habitacionais, são 2.137 unidades que fazem do VGV desse empreendimento 2,4 vezes maior que o do *Único*, mesmo possuindo ainda 943 unidades a menos que ele. Há ainda o caso do *Paulistano Bairro Privativo*, da Even, com 1.027 unidades em um conjunto que mistura edifícios e casas, é um exemplo destoante dos demais por apresentar uma tipologia variável entre horizontal e vertical e que se destaca pela área construída.

Retomando a metodologia indicada de análise dos maiores empreendimentos segundo total de unidades, área construída e VGV, esse último item em especial traz uma informação relevante ao estudo. Os produtos de menor porte e com alto VGV ainda são parte do cenário geral da produção imobiliária, da mesma forma como agora ficam também evidentes os empreendimentos que possuem muitas unidades e grande volume construído, mas não constam entre os de maior VGV. Ou seja, há uma permanência na lógica de imóveis mais valorizados que outros de modo que, nesses casos, o incorporador não necessita recorrer a um grande volume de construção para aumentar o VGV. O que é fundamental ter em vista é que esse não é um processo hegemônico, mas também não pode ser visto como exceção, na verdade, evidencia que é mais uma das diversas decisões de produção que são encabeçadas pelas incorporadoras.

Uma questão do período bastante significativa é o fato de se ter uma reprodução ampliada da forma-condomínio de modo que essa forma de propriedade possa se materializar no produto da desejada “casa própria” de maneira absorver os mais distintos mercados. Sem modificar a caracterização geral do produto, o período não demonstra uma diversidade no que oferta como forma de moradia, mas a variedade ocorre na realidade no ajustamento desse modelo para a entrada em novos mercados.

## 2014-2017: CRISE E RETRAÇÃO

No movimento de retração do setor nota-se que as empresas decidem investir na incorporação de empreendimentos que não se arriscam tanto em termos de oferta ao cliente. Esse sentido de “arriscar” deve ser lido com cautela, pois se refere ao momento em que as empresas diversificaram para atingir novos mercados. Dentro de um contexto de crise, a forma de alcançar o VGV esperado volta a ser através dos mercados mais tradicionais, ou seja, investir nos imóveis com potencial de venda mais garantido, onde as empresas já atuavam e possuem uma consolidação maior e então a tal “retração” acontece justamente nas frentes abertas no período anterior.

Os maiores empreendimentos desse período são: *“Spazio San Denis”, “Residencial Botânica - Cidade Maia”, “Spazio Santa Inês”, “Clube Jardim Vila Maria”, “Portal Centro”, “Condomínio Residencial RSVP”, “Habitarte”, “Ristretto Lorian Boulevard”, “Martese Alto da Lapa”, “IBIS Ibirapuera”, “Quintas da Lapa”, “Estação Gabriele”, “Time - Jardim das Perdizes”, “Easy - Cidade Universitária”, “Helbor Family Garden”, “Spazio Santa Bárbara”, “Connect SP – ABCD”, “The Cityplex – Osasco” e “Carolina Village Itaquera”.*

Contudo, a relação de redução do tamanho das unidades habitacionais segue como um processo a ser assimilado pelo setor. Procurando achar o tamanho das unidades médias no período, assim como feito nos dois anteriores, temos um total de unidades em todos os maiores empreendimentos de 7.186 e área útil total de 522.235,23 m<sup>2</sup>, assim, média de 72,67m<sup>2</sup> por unidade habitacional, isto é, mais uma redução, agora de 15% em relação ao período anterior. Esse dado indica que, como um todo, o século XXI vem apresentando uma queda no tamanho das unidades habitacionais, as porcentagens destacadas não correspondem ao geral da produção, mas demonstram como esse é um fator atrelado aos maiores empreendimentos.

A principal mudança que se percebe em termos de padrão dos empreendimentos é a retração na produção dos imóveis do mercado popular, representado pelos conjuntos dentro dos parâmetros do PMCPV. Entre os grandes empreendimentos, os únicos que aparecem sob essas características são os empreendimentos da MRV Engenharia – que aparece na produção de imóveis em Cajamar e Guarulhos. Essa retração específica desse mercado entre os maiores empreendimentos do período pode significar uma queda no número de unidades e também explica o fato do tamanho médio das unidades não ter possuído uma queda nas mesmas proporções que o observado entre o primeiro e o segundo período, isto é, a quantidade de unidades de 30 e 45m<sup>2</sup> entre os maiores diminuem consideravelmente enquanto o mesmo não se observa entre as unidades de maiores áreas, fazendo com o tamanho médio das unidades não caia tanto.

Em relação aos totais de unidades dos empreendimentos, não é possível avaliar se há uma queda no porte deles, pois esse terceiro período contém menos anos do que os dois anteriores. Esse aspecto impacta a interpretação sobre o total de unidades e áreas construídas por conta dos empreendimentos serem por vezes divididos em várias fases de lançamento ao longo de alguns anos, a amostra desse período pode representar algo mas pode também ter sido prejudicada por essa análise em um menor período. Isso poderia explicar o fato de que nenhum deles ultrapassa a marca de 1.000 unidades habitacionais.

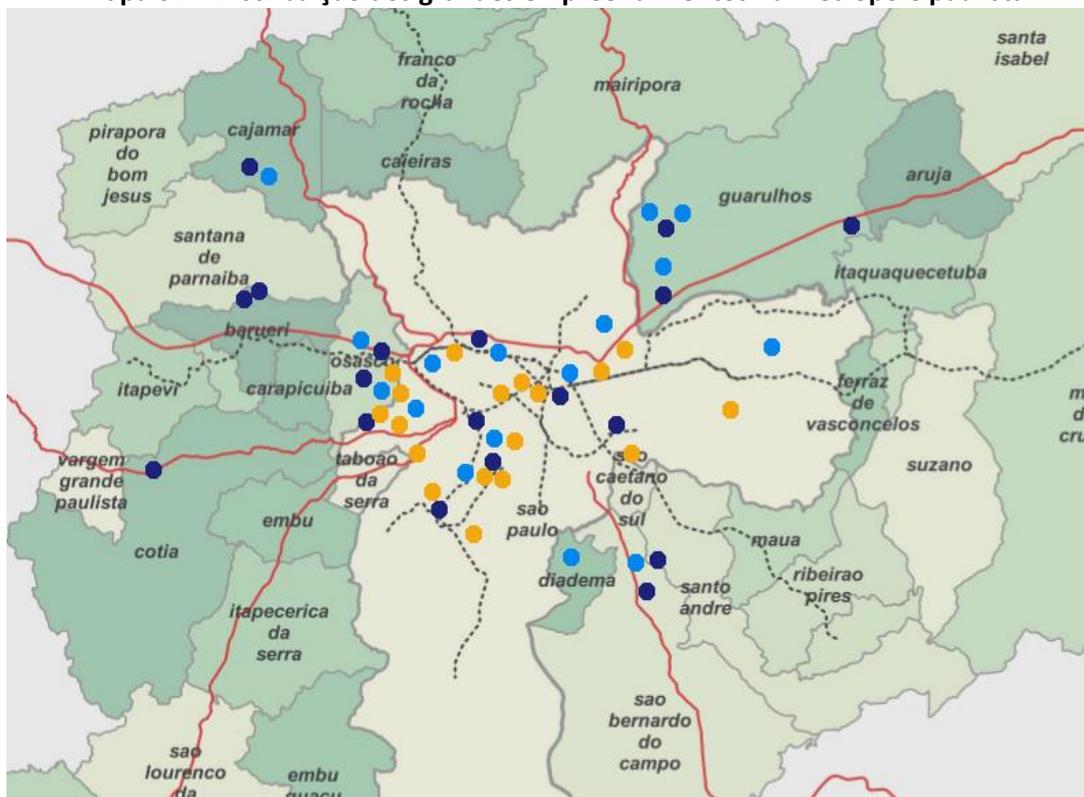
## A DIVERSIFICAÇÃO NA INSERÇÃO URBANA CONTROLADA ENTRE EIXOS E CENTRALIDADES

Observar a inserção urbana dos produtos imobiliários é essencial para a compreensão das transformações promovidas, visto que tratar de inserção urbana significa falar das relações de situação, entorno e da terra, um dos elementos que mais distingue o imóvel dos demais produtos dentro da lógica capitalista. No planejamento urbano, falar de inserção orienta o olhar para observar interpretações sobre o que promove os movimentos de expansão da mancha urbana ou os processos de transformações e reestruturações, buscando posicionar o empreendimento entre ser consequência ou ser causa desses processos.

Entre os três períodos analisados, já foi exposto como o segundo período (2007 a 2013) significa um momento de expansão geográfica da produção, essa expansão pode resultar em uma diversificação das áreas de inserção dos produtos imobiliários e pode ainda trazer modificações nas paisagens da metrópole. Contudo, para conseguir uma consistência nessa interpretação, não basta o olhar na escala da metrópole, a aproximação sobre a inserção urbana se torna necessária, buscando compreender o que há de diferente para além dos municípios e dos grandes eixos que organizam a malha viária metropolitana.

O mapa abaixo é uma espacialização inicial da localização dos grandes empreendimentos na metrópole paulista.

**Mapa 01 – Distribuição dos grandes empreendimentos na metrópole paulista**



Os maiores empreendimentos distribuídos nos períodos analisados.

Amarelo: 2000 a 2006, Azul-Escuro: 2007 a 2013 e Azul-Claro: 2014 -2017. As linhas vermelhas são as rodovias, e as pretas tracejadas são as linhas de Metrô e CPTM. Mapa de elaboração própria.

Apresenta-se a seguir reflexões sobre as relações de inserção urbana dos produtos imobiliários nos três períodos.

### 2000-2006: ÁREAS CONSOLIDADAS

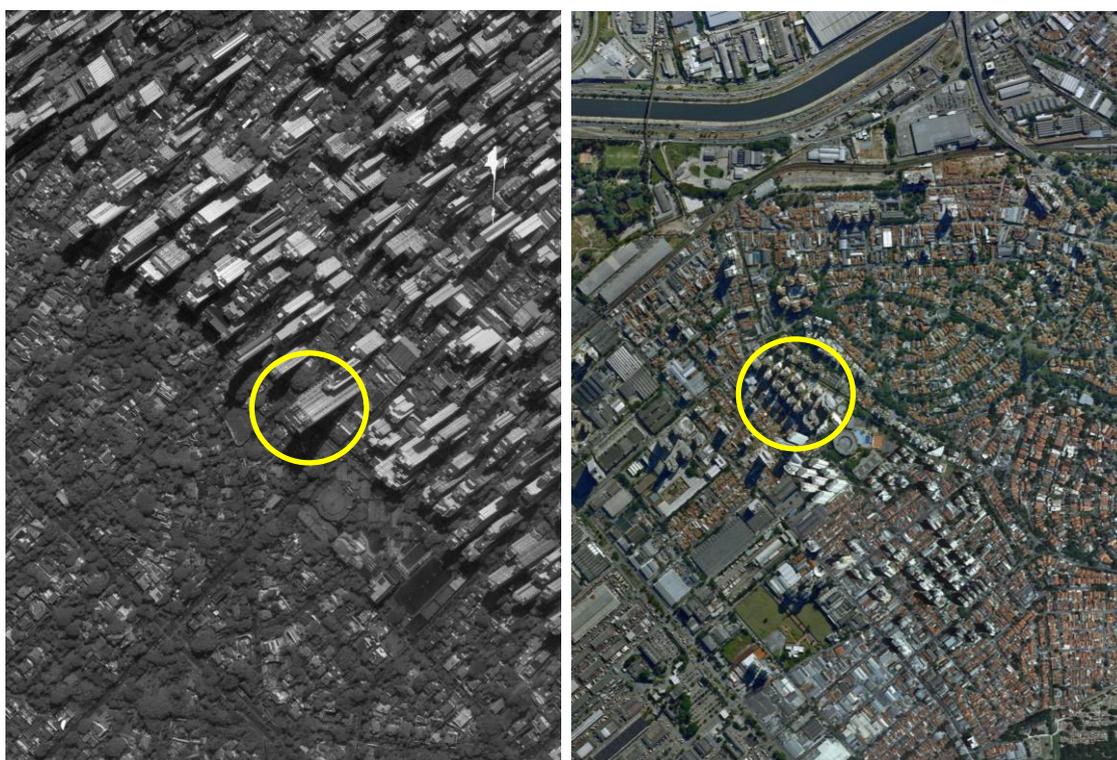
Entre os 19 maiores empreendimentos desse período, a inserção de boa parte deles no chamado “quadrante sudoeste”, cunhado por Villaça, é um dos aspectos que mais chama a atenção. Quando se diz que a produção do período se dá principalmente em áreas consolidadas nesse momento, indica-se uma forma de olhar essas áreas que vai além de observá-los como sendo bairros de ocupação mais antiga, vai para o sentido da oferta de infraestrutura e emprego desses locais que consagra um mercado habitacional disputado. Atuar nessa porção de São Paulo não pode ser lida genericamente como atuação em São Paulo, porque é um pedaço da cidade que tem um nível de infraestrutura e valorização imobiliária específica dentro da própria capital e da própria região metropolitana. Os grandes empreendimentos da metrópole se localizarem dentro de Moema, Itaim Bibi, Bela Vista, Campo Grande, Campo Belo e Jardim Paulista reforça a importância desse quadrante sudoeste e das suas áreas mais valorizadas como local de interesse da atuação do mercado imobiliário residencial.

**Tabela 01 – Maiores empreendimentos imobiliários na RMSP entre 2000 e 2006**

Nome do empreendimento	Município	Distrito	Incorporadora
Pateo Dali, Pateo Miró e Pateo Picasso	São Paulo	Cidade Líder	Rossi
Complexo Berrini - Formule One	São Paulo	Itaim Bibi	Viver
Dakota Jardins, Ciragan Home e Le Crillon	São Paulo	Bela Vista	Cyrela
Espaço Raposo Clube Residência	São Paulo	Butantã	PDG Realty
Practical Way e Personal Home Alto da Lapa	São Paulo	Vila Leopoldina	Viver
Condomínio Piazza del Sole	São Paulo	Rio Pequeno	Gafisa
Residencial Club Tuiuti	São Paulo	Tatuapé	Rossi
Villaggio Panamby	São Paulo	Vila Andrade	Gafisa
Central Park Mooca	São Paulo	Mooca	Cyrela
Condomínio Villaggio Felicitá	São Caetano do Sul	-	Trisul
Campo Belíssimo	São Paulo	Campo Belo	Even
Collina Parque dos Príncipes	São Paulo	Rio Pequeno	PDG Realty
Paulistânia Bosque Residencial	São Paulo	Itaim Bibi	Cyrela
Grand Jardins de France	São Paulo	Campo Belo	Viver
Iepê Golf Condominium	São Paulo	Campo Grande	PDG Realty
Forte do Golf	Osasco	-	Camargo Corrêa
The Place	São Paulo	Moema	Trisul
L' Essence Jardins	São Paulo	Jardim Paulista	Viver
Via Paulista Home Stay - Vereda Paraíso	São Paulo	Bela Vista	Cyrela

Quando se aproxima ainda mais o olhar sobre esse quadrante sudoeste da cidade de São Paulo, uma outra camada de leitura da produção do espaço urbano se coloca, porque esse quadrante não é completamente homogêneo e a sua ocupação se desdobra entre bairros com intensa verticalização e bairros com baixo adensamento, onde a valorização imobiliária é presente em ambos espaços. Nas fronteiras entre esses bairros se veem empreendimentos como o *L'Essence Jardins* e o *Practical Way*, edifícios verticais vizinhos às áreas de Zonas

Exclusivamente Residenciais (ZER) dos Jardins e do Alto da Lapa, respectivamente. A ZER se configura como os locais de São Paulo onde o zoneamento restringe não só o adensamento como também os usos distintos de um uso residencial, os moradores das ZER de modo geral reivindicam que elas tenham essas restrições para poder manter a configuração de seus bairros conhecidos como áreas nobres de grandes casas, alta taxa de áreas verdes e baixa circulação de pedestres e veículos. As ZER são como subúrbios dentro do quadrante sudoeste, que trazem obstáculos ao planejamento urbano por estarem no meio de áreas altamente infraestruturadas e que congelam bairros nobres de serem impactados pela intensificação da urbanização. Essas áreas são valorizadas por um mercado imobiliário de alto padrão que consegue se desenvolver nessas restrições, porém, os seus bairros vizinhos que são regidos por outras zonas acabam se valendo dessa vizinhança para gerar marketing e rentabilidade.



Figuras 1 e 2: áreas de inserção do *L'Essence Jardins* (2014) e do *Practical Way* (2008), respectivamente. Empreendimentos destacados em amarelo. Fonte das imagens: Google Earth.

Se olharmos para um eixo que vai dos distritos do Butantã e do Rio Pequeno até chegar ao sul de Osasco, podemos observar um mercado imobiliário que sai das áreas mais nobres mas permanece intrinsecamente influenciado pelo quadrante sudoeste, e especialmente o Rio Pequeno se destaca pois mesmo se situando nos limites de São Paulo, contendo bairros mais periféricos e favelas, é delimitado por grandes avenidas e se configura como uma área de ocupação majoritariamente residencial mas adjacente aos distritos do quadrante sudoeste que possuem grande oferta de empregos. O fato deste ser um distrito com menor nível de consolidação leva a existência de terrenos ainda disponíveis para construção civil, há grandes empreendimentos da Gafisa e da PDG Realty no distrito, sendo que o da Gafisa se desenvolve a partir do lançamento de diversas torres distintas em uma gleba que resultará em um pequeno bairro só de edifícios da Gafisa. Não muito distante desse empreendimento, há o *Forte do Golf*, outro grande do período, incorporado pela Camargo Corrêa e que já se localiza em Osasco. Entre os edifícios da Gafisa e o do Camargo Corrêa, se encontram áreas verdes de

outros condomínios, um parque municipal (Parque Colina de São Francisco) e uma área de golfe. É importante ressaltar que o *Forte do Golf*, o único grande em Osasco, se encontra justamente nessa região de Osasco muito próxima ao Rio Pequeno, e é também uma região com um nível de infraestrutura e consolidação maior que outras áreas de Osasco, contando inclusive com um grande polo empresarial do Banco Bradesco a cerca de 600 m de distância desse conjunto.

As áreas verdes de modo geral são presentes na inserção de diversos empreendimentos do período, nos casos citados anteriormente elas aparecem ou na relação da vizinhança com as ZER ou nessas implantações adjacentes à parques ou áreas de esportes como o golfe, que contém considerável área verde. Alguns empreendimentos incorporam até mesmo o nome do esporte ao nome do empreendimento, como o já citado *Forte do Golf* em Osasco e o *Iepê Golf Condominium*, no distrito do Campo Grande em São Paulo. O conjunto da Rossi em Itaquera (*Pateo Dali*, *Pateo Miró* e *Pateo Picasso*) tem uma inserção muito peculiar por ser vizinho a um dos mais importantes parques municipais da cidade de São Paulo, o Parque do Carmo, e ainda ter ao seu redor a projeção de outros três parques municipais ainda a implantar: o Parque Savoy, o Parque Linear Nair Belo e o Natural Fazenda do Carmo. A localização próxima à Avenida Aricanduva, um dos mais importantes eixos de conexão da Zona Leste com o centro de São Paulo, também é um elemento significativo da inserção desse empreendimento. Nas suas proximidades há ainda a existência do Shopping Aricanduva e do SESC Itaquera. Essa relação de inserção desse empreendimento aponta que mesmo quando esse tipo de produção sai do quadrante sudoeste, busca áreas com relações de vizinhança e infraestrutura relevantes à promoção daquele empreendimento enquanto oferta de moradia bem localizada.

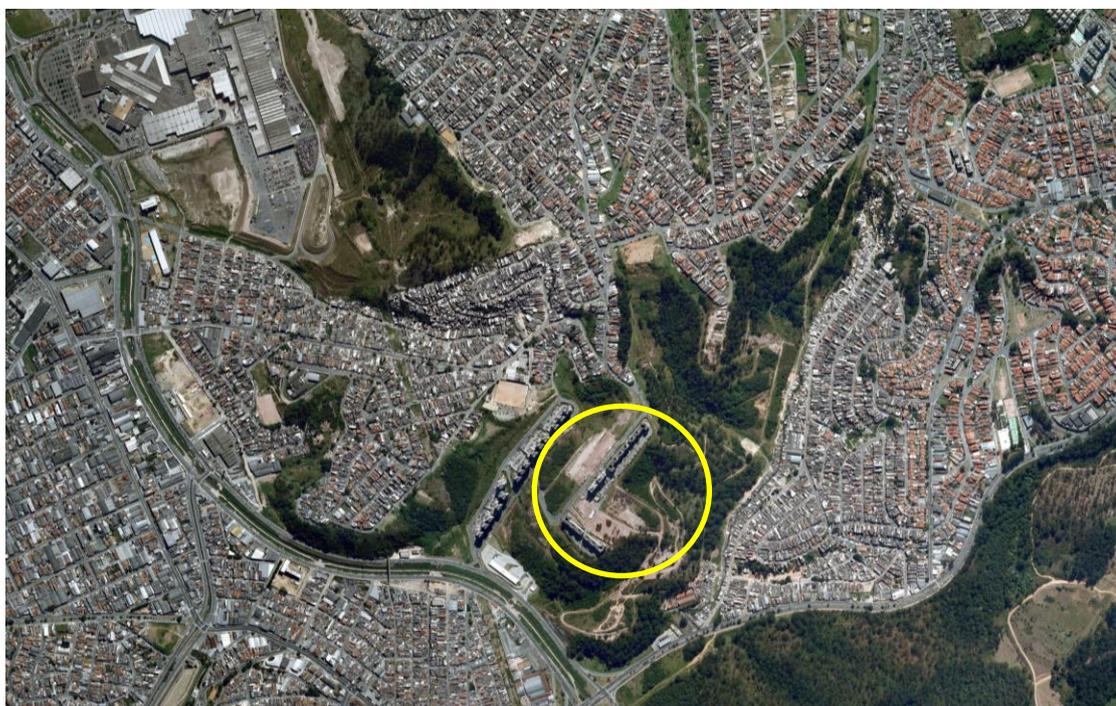
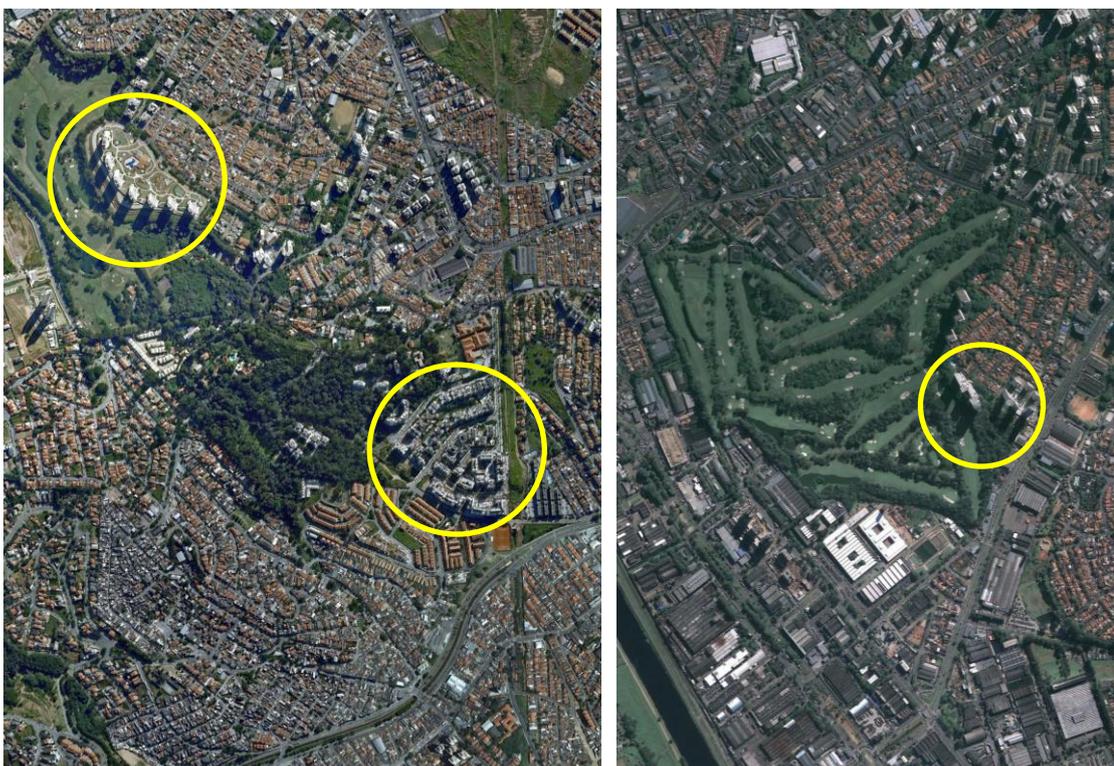


Figura 3: área de inserção do *Pateo Dali*, *Pateo Miró* e *Pateo Picasso* (2008). Empreendimento destacado em amarelo, à oeste dele o parque Linear Nair Belo, à leste os parques do Carmo e Savoy, no canto esquerdo superior da imagem se vê o Shopping Aricanduva. Fonte da imagem: Google Earth.

Para além desse empreendimento no distrito da Cidade Líder, apenas outros três saem do quadrante sudoeste: o *Central Park Mooca*, na Mooca, o *Residencial Club Tuiuti*, no Tatuapé, e o *Condomínio Villaggio Felicitá*, na cidade de São Caetano do Sul. A Mooca e o Tatuapé são distritos valorizados na Zona Leste de São Paulo, o nível de infraestrutura deles os coloca como centralidades importantes e, inclusive no estudo de Villaça sobre o que é o quadrante sudoeste, eles aparecem nos mapas de análise como as poucas exceções de fora do vetor sudoeste que possuem índices similares aos dos distritos que o compõem. As áreas verdes também aparecem aqui como fator de inserção importante, o *Residencial Club Tuiuti* se encontra ao lado do Parque do Piqueri, enquanto o *Central Park Mooca* está próximo de clube gerido pela Secretaria de Esportes. Já o empreendimento em São Caetano do Sul, encontra-se próximo à estação São Caetano Sul da Linha 10-Turquesa da CPTM (Brás-Rio Grande da Serra), em um bairro muito próximo com o limite da cidade de São Paulo e, assim como o *Forte do Golf* em Osasco, mostra que mesmo quando os grandes empreendimentos saem da capital, ainda há uma relação de proximidade muito forte com ela, se localizando em áreas onde os limites mal são perceptíveis visto a completa articulação da mancha urbana dessas localidades.



Figuras 4 e 5: área de inserção do *Forte do Golf* da Camargo Corrêa e do *Condomínio Piazza del Sole* da Gafisa, no Rio Pequeno (2008) e área de inserção do *Iepê Golf Condominium* (2008), respectivamente. Empreendimentos destacados em amarelo. Na figura 4, a área verde à oeste do *Condomínio Piazza del Sole* é parte do Parque Municipal colina são Francisco. Fonte das imagens: Google Earth.

### 2007-2013: EXPANSÃO

O momento de expansão geográfica da produção imobiliária chama atenção principalmente pelo fato das áreas do quadrante sudoeste ou de consolidação da urbanização não serem as áreas que concentram a produção. Nesse sentido, compreender a escolha dos locais dos novos grandes empreendimentos é necessário para entender qual a nova lógica de

especialização da concentração do capital imobiliário e o que isso diz sobre as relações do espaço de habitação, de trabalho e seus deslocamentos. Conforme exposto na seção anterior, o período é marcado também pelo aumento considerável do porte das edificações, dessa forma, a disponibilidade de terra que permita esse volume construtivo é um dos primeiros pontos a se questionar com relação à inserção urbana dos empreendimentos desse momento.

**Tabela 02 – Maiores empreendimentos imobiliários na RMSP entre 2007 e 2013**

Nome do empreendimento	Município	Distrito	Incorporadora
Único e Máximo Guarulhos	Guarulhos	-	Cyrela
Portal dos Ipês	Cajamar	-	Brookfield
Cidade Maia	Guarulhos	-	LDI
Alphaview	Barueri	-	PDG Realty
In São Paulo - Praça Ibitirama	São Paulo	Vila Prudente	Atua Construtora e Incorp.
Domo Life, Domo Home e Domo Prime	São Bernardo do Campo	-	PDG Realty
Innova São Francisco	Osasco	-	Camargo Corrêa
Reserva do Alto e Alto da Mata	Barueri	-	Tecnisa
Parque Sta. Cecília, Sta. Mônica e Sta. Marina	Guarulhos	-	MRV Engenharia
Bairro Novo e Valle Verde Cotia	Cotia	-	Gafisa
Jardim das Perdizes	São Paulo	Barra Funda	Tecnisa
Paulistano Bairro Privativo	São Paulo	Vila Sônia	Even
Novamerica	São Paulo	Santo Amaro	Cyrela
Mairarê Reserva Raposo	São Paulo	Raposo Tavares	Viver
Jardins do Brasil	Osasco	-	EZ Tec
Anima Clube Parque Condominium	São Bernardo do Campo	-	PDG Realty
106 Serido	São Paulo	Pinheiros	PDG Realty
Riservatto	Osasco	-	Gafisa
New Parker e The Parker	São Paulo	Liberdade	Camargo Corrêa

Os *Jardins do Brasil*, empreendimento incorporado pela Ez Tec em Osasco, é um ilustrativo de um processo de transformação de áreas industriais em conjuntos residenciais. Entre as estações Presidente Altino e Osasco das linhas 8 e 9 da CPTM, o complexo compõe majoritariamente imóveis residenciais e 2 torres comerciais em um terreno que chegou a abrigar a própria área de chegada de trens e, posteriormente, o galpão da fábrica de tecidos Santista. Os vizinhos desse lote industrial são os shoppings União e Super Shopping, o Hipermercado Walmart e o pátio de manobras da CPTM. Ao consultar os mapas do SARA (1930), da VASP (1954) e de Vegetação (1988) disponíveis na plataforma do GeoSampa, percebe-se que esse conjunto de grandes lotes estiveram historicamente associados a essa implantação do trem, ocorrendo modificações no seu desenho conforme as mudanças do traçado da CPTM. O que é peculiar nesse processo, é que a inserção urbana não é a de uma grande região industrial, pois os lotes do entorno possuem proporções residenciais, conformando inclusive alguns dos bairros mais antigos de Osasco, como a região central desse município.

Caso semelhante acontece em São Bernardo ao se observar o complexo "*Domo*" da PDG Realty. O conjunto, lançado e construído em diversas fases (*Domo Life, Domo Home e Domo Prime*), é um gigante do período, possuindo um dos maiores VGV's e grande número de unidades e de áreas construídas. A região do *Domo* é também de uma pontual ocupação por indústrias no centro de São Bernardo, esses grandes lotes dão espaço para a inserção do shopping Metrôpole, das unidades do Senac e da Universidade Anhanguera e das torres do

"Domo", tudo organizado em volta do eixo da Avenida Aldino Pinotti, onde se prevê a futura estação Baeta Neves da Linha 18 do metrô.



Figura 6: área de inserção do *Jardins do Brasil*, destacado em amarelo. Fonte da imagem: Google Earth, 2018.

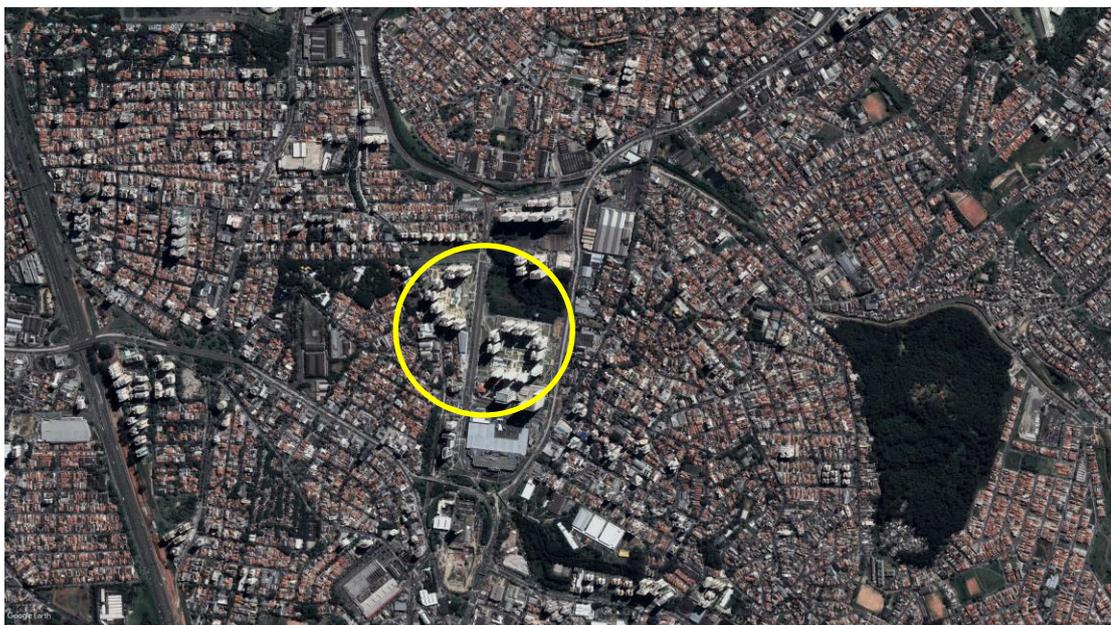


Figura 7: área de inserção do *Domo Life*, destacado em amarelo. Fonte da imagem: Google Earth, 2018

Em um contexto distinto, o *Portal dos Ipês* se mostra como uma articulação alternativa dessa relação entre eixos, centralidades e áreas disponíveis para construção. Esse complexo da Brookfield em Cajamar expõe o processo de apropriação do mercado sobre parcelamento de uma gleba junto ao bairro do Polvilho. A gleba, inserida entre a Avenida Tenente Marques e o Rio Juqueri, foi parcelada pelo seu proprietário em lotes para construção de casas, porém, nas áreas mais próximas à avenida e fora da área de ocupação mais restrita junto ao rio, lotes foram comprados e lembrados para a construção das torres da Brookfield. Em um processo similar, a Camargo Corrêa e a MRV Engenharia também atuaram posteriormente

incorporando empreendimentos dentro desse novo parcelamento. O local é conhecido como um novo bairro, o bairro do Portal dos Ipês, onde se misturam lotes vazios, casas recentemente construídas e mais de 30 torres residenciais. O bairro vizinho, o Polvilho, abriga uma centralidade importante na porção sul de Cajamar, contando com o Shopping Anhanguera e uma unidade do Sesi. O centro de Cajamar em si tem pouca conexão com esse local, de modo que a proximidade da área com a Rodovia dos Bandeirantes é um fator de grande importância geográfica por facilitar o deslocamento à São Paulo.

A alternativa na inserção urbana no caso do *Portal dos Ipês* em comparação ao *Jardins do Brasil* em Osasco e o *Domo* em São Bernardo configura na transformação da paisagem urbana um outro tipo de processo, sendo que é importante indicar aqui que entre esses três casos elencados, esse é o único destinado à uma faixa de menor renda, integrante do PMCMV. O *Jardins do Brasil* e o *Domo* possuem apartamentos voltados ao mercado de médio e alto padrão, é necessário refletir então de que forma a inserção deles em comparação ao *Portal dos Ipês* leva a essa definição de um produto para um mercado de maior ou menor renda.



Figura 8: área de inserção do *Portal dos Ipês*, destacado em amarelo. Fonte da imagem: Google Earth, 2017.

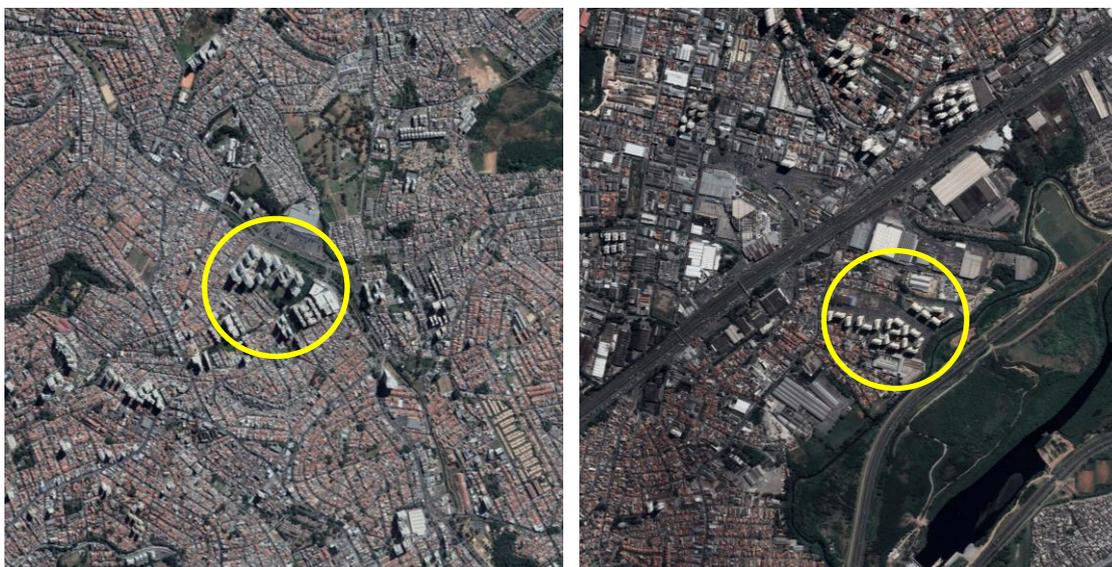
Em uma primeira tentativa de interpretação, poderia ser indicado que essa distinção vem da reprodução da lógica de valorização da terra e dos imóveis em áreas mais consolidadas enquanto os locais mais distantes e periféricos abrigam imóveis com menor preço, fenômeno bastante discutido dentro dos limites da capital paulista mas que ganha uma nova escala de estudo quando se observa a metrópole como um todo, onde os limites municipais são menos importantes que a relação de articulação das manchas urbanas. Osasco e São Bernardo são municípios tão integrados com o tecido urbano da capital e suas lógicas de produção e de fluxos no espaço que na prática o limite se reduz a uma abstração administrativa. Entre Cajamar e São Paulo, existe uma ocupação urbana menos consolidada, onde a paisagem conformada por zonas urbanas e rurais se misturam entre áreas de preservação, bairros, favelas, pedreiras e atividades industriais, sequências dispersamente organizadas ao longo da Rodovia dos Bandeirantes. A centralidade do bairro do Polvilho não é de ocupação tão densa e infraestruturada quanto os exemplos em Osasco e São Bernardo, mas justamente essa

característica abre a possibilidade de atividade imobiliária residencial voltada a um menor padrão, no qual o VGV do empreendimento é menor que o dos outros dois (mesmo possuindo mais unidades ofertadas) mas é o suficiente para garantir uma rentabilidade ao incorporador.

Por outro lado, o conjunto de edifícios *In São Paulo - Praça Ibitirama*, da Atua Incorporadora, traz ainda mais um caso emblemático do período por ser um exemplar de mercado popular em uma região industrial dentro da capital, na Vila Prudente, próximo ao limite com São Caetano do Sul. O próprio nome do conjunto reforça o marketing pautado na localização, está “dentro” de São Paulo. A Vila Prudente caracteriza-se como um bairro de grande ocupação habitacional, mas na porção fronteira ao Rio Tamanduateí encontra-se uma área historicamente industrial de São Paulo. Esse local passou por um longo processo de desativação e abandono de parte das indústrias, de modo que todo esse eixo em torno do Rio Tamanduateí se apresenta como um desafio aos planejadores urbanos com relação às potencialidades de transformação do local. A infraestrutura de transporte da região é um enorme atrativo, contando com a presença da Linha 10- Turquesa da CPTM, da Linha 2-Verde e da Linha 15-Prata (ainda incompleta) do Metrô. Se observado as condições de inserção, o local poderia atrair produtos similares ao Jardins do Brasil e o Domo. Porém, além da centralidade da Vila Prudente não ser tão forte quanto os centros de Osasco e São Bernardo, o lote é demarcado como ZEIS de acordo com lei de Zoneamento de 2004 (Lei Municipal 13.885/04), justificando a definição do produto mas abrindo a questão da vantagem da incorporadora em construir em ZEIS. Justamente por ser o único empreendimento em área de ZEIS que aparece entre os maiores do período, ele evidencia um movimento de estratégia de investimento imobiliário peculiar, vindo de uma incorporadora mais nova no mercado, resultado de uma joint venture entre a Econ e a Yuny. Um exemplo de comparação a esse empreendimento é o *Jardim das Perdizes*, por se localizar também dentro da capital.

Incorporado pela Tecnisa e localizado no Distrito da Água Branca, o *Jardim das Perdizes* foi um dos mais notáveis empreendimentos dos últimos anos em São Paulo. O complexo reúne unidades habitacionais e comerciais de médio a alto padrão em lotes oriundos da ocupação industrial da região em um processo de transformação intensa da área impulsionada principalmente pela Operação Urbana Água Branca. Apesar da referência à Perdizes em seu nome, uma das áreas mais nobres da cidade consolidada com a ocupação residencial e comercial, o empreendimento se encontra administrativamente em outro distrito (Água Branca) separado dessa área mais nobre pelo marco na paisagem do traçado superficial da CPTM que forma uma cisão no território a partir de seus extensos muros, de forma que a conexão entre esse empreendimento e Perdizes é feita pelo viaduto da Avenida Pompeia. O eixo da Avenida Marquês de São Vicente, endereço do complexo, se caracteriza pela presença de grandes terrenos, onde se encontram indústrias, galpões, centros de treinamento de clubes profissionais de futebol, concessionárias, uma unidade da universidade UNIP e outros diversos equipamentos que exigem grandes áreas. Dentro da capital, esse eixo foi um dos que mais concentrou o surgimento de empreendimentos imobiliários de grande porte, demonstrando um processo de transformação mais extenso e menos pontual que o dos outros casos, movido pela produção imobiliária das incorporadoras e também promovida pelo poder público dentro dos instrumentos da Operação Urbana Água Branca. É uma faixa de transformação entre as barreiras da Marginal Tietê e das linhas 7 e 8 da CPTM (Rubi e Diamante). Esse empreendimento compreende uma inserção dentro de uma lógica transformação de uma área industrial mais ampla do que os outros casos observados.

Indo para os empreendimentos em Guarulhos, a cidade se destaca pela diversidade de padrões de inserção, com dois exemplares dentro do PMCMV em áreas bem distintas entre si (*Único*, da Cyrela, e *Parques Santa Cecília, Santa Mônica e Santa Marina*, da MRV) e um de alto padrão (*Cidade Maia*, da LDI). Enquanto o *Cidade Maia* localiza-se em uma região de ocupação residencial mais consolidada, o *Único* encontra-se em um terreno que tem por vizinhança as rodovias Ayrton Senna, Fernão Dias e Presidente Dutra e o imenso Parque Ecológico do Tietê, onde a ocupação mescla indústrias, equipamentos e construções de grande porte e residências. Ambos gigantes do período, a diferença do padrão residencial não justifica necessariamente a relação de inserção entre eles, pois o terceiro exemplo – os edifícios da MRV, voltado também ao mercado popular – encontra-se ainda em uma terceira localidade, na parte mais extrema de Guarulhos já próximo aos limites de Itaquaquetuba e de São Paulo (na fronteira com a Zona Leste, distrito de São Miguel), nos bairros de Pimentas e Bonsucesso, que possuem uma relação de ocupação urbana pouco consolidada e ainda em transformação, com inúmeras glebas que foram parceladas e ocupadas nos últimos anos.

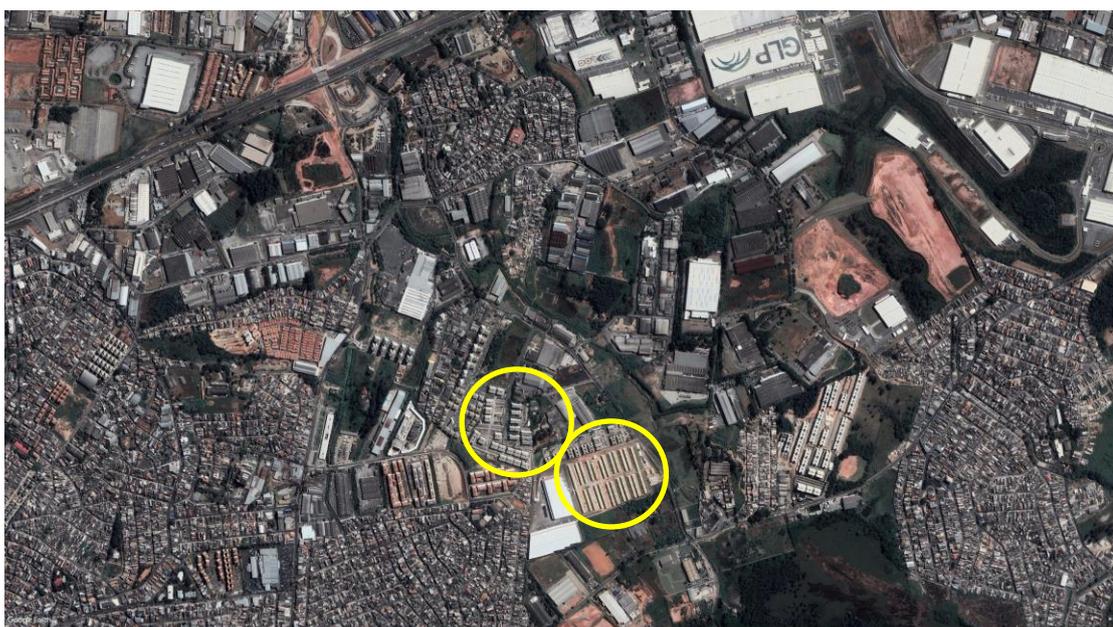


Figuras 09 e 10: áreas de inserção do *Cidade Maia* e do *Único Guarulhos*, destacados em amarelo. Fonte: Google Earth, 2017.

Os empreendimentos *Innova São Francisco, Riservatto e Mairarê Reserva Raposo* reforçam a manutenção do vetor já observado no período anterior dessa região entre a porção oeste da capital que rondava já os distritos do Rio Pequeno e do Butantã em São Paulo e ia em direção à Osasco, expandindo agora para o distrito Raposo Tavares, confirmando a importância dessas localidades como áreas de interesse do mercado imobiliário frente a relação de proximidade com as áreas mais valorizadas de São Paulo. Os Jardins do Brasil, mesmo estando um pouco mais distante e se localizando não na borda mas no centro de Osasco, tem um marketing pautado na grande infraestrutura da região e da integração com a Zona Oeste de São Paulo.

Dentro da capital, os empreendimentos situados em distritos como Vila Sônia, Vila Prudente, Santo Amaro, Liberdade, Pinheiros, Raposo Tavares e Barra Funda demonstram a continuidade da importância do quadrante sudoeste, visto que a Vila Prudente é o único fora da projeção desse quadrante, contudo, há um movimento de maior dispersão ao sair da

influência dos que possuíam uma enorme valorização como Moema e Campo Belo. O mercado se expande aproveitando cada terreno dentro desse quadrante.



Figuras 11 e 12: área de inserção do *Cidade Maia* e do *Único*, destacados em amarelo. Fonte: Google Earth, 2017

### 2014-2017: CRISE E RETRAÇÃO

A retração no setor imobiliário se materializa principalmente na relação da expansão geográfica vista no período anterior, quando a maior parte da produção volta a ser observada de maneira menos variada em termos de inserção urbana. Ressalta-se que, assim como assinalado na seção anterior, há uma dificuldade de avaliar esse período por ele ser muito recente e mais curto que os dois anteriores e, conseqüentemente, dos empreendimentos não demonstrarem a totalidade de seus projetos em vista de que algumas fases podem estar previstas a acontecer ainda.

A seguir a lista dos maiores empreendimentos do período, onde o primeiro elemento de análise que se destaca é a continuidade de dois empreendimentos já elencados como entre os maiores do período anterior, o *Jardim das Perdizes* e o *Cidade Maia* – novas fases foram lançadas no período e o as dimensões delas são o suficiente para fazer com que elas sozinhas coloquem esses empreendimentos entre os maiores do período.

**Tabela 03 – Maiores empreendimentos imobiliários na RMSP entre 2014 e 2013**

Nome do empreendimento	Município	Distrito	Incorporadora
Spazio San Denis	Cajamar	-	MRV Engenharia
Residencial Botânica - Cidade Maia	Guarulhos	-	LDI
Spazio Santa Inês	Guarulhos	-	MRV Engenharia
Clube Jardim Vila Maria	São Paulo	Vila Maria	Even
Portal Centro	São Paulo	Brás	Even
Condomínio Residencial RSVP	São Paulo	Santo Amaro	Odebrecht
Habitarte	São Paulo	Itaim Bibi	Stan
Ristretto Lorian Boulevard	Osasco	-	Gafisa
Martese Alto da Lapa	São Paulo	Vila Leopoldina	Even
IBIS Ibirapuera	São Paulo	Moema	Even
Quintas da Lapa	São Paulo	Lapa	Even
Estação Gabriele	São Paulo	Campo Belo	Odebrecht
Time Jardim das Perdizes	São Paulo	Barra Funda	Tecnisa
Easy - Cidade Universitária	São Paulo	Butantã	Gafisa
Helbor Family Garden	São Bernardo do Campo	-	Helbor
Spazio Santa Bárbara	Guarulhos	-	MRV Engenharia
Connect SP – ABCD	Diadema	-	Tibério
The Cityplex – Osasco	Osasco	-	Helbor
Carolina Village Itaquera	São Paulo	Itaquera	Tibério

O período caracteriza-se principalmente não por apresentar novas expansões ou formas de produção, mas sim por demonstrar a escolha das empresas das estratégias de inserção que vão permanecer dentro do que foi visto nos períodos anteriores. Nesse sentido, a primeira questão que aparece é a permanência da importância do mercado de Guarulhos, da região do ABC e de Osasco como os principais municípios com produção imobiliária significativa fora de São Paulo. Entretanto, entre esses municípios há localidades específicas.

Osasco apresenta ainda dois empreendimentos entre os maiores, e as suas localizações são emblemáticas na consolidação dessas áreas como consagradas para atuação do mercado. O *Ristretto Lorian Boulevard* encontra-se nas adjacências do mesmo campo de golfe que o *Forte do Golf* (do primeiro período) é vizinho e faz referência. Por se tratar de um empreendimento da Gafisa, percebe-se então que este é uma continuidade do *Riservatto*, um dos maiores do período anterior e que se encontra lindeiro a ele. Enquanto essa porção de Osasco próxima ao distrito do Rio Pequeno em São Paulo permanece aparecendo como área de inserção dos maiores empreendimentos, o *The Cityplex* ressalta o centro do município também como local de atuação, visto que se encontra inclusive dentro do mesmo contexto que o *Jardins do Brasil*, do período anterior, nas áreas de transformação sobre os lotes remanescentes do traçado do trem.

Em São Bernardo do Campo, a atuação no centro da cidade também é uma característica que se mantém. Esse aspecto se rebate sobre Diadema, onde não se teve outros

grandes empreendimentos nos períodos anteriores para comparar mas percebe-se a inserção deste estudo de caso dentro da lógica dos eixos e centralidades visto em outros municípios.

Os três empreendimentos grandes desse período localizados em Guarulhos se situam nas porções mais centrais da cidade, sendo um deles uma nova fase do *Cidade Maia* e os outros dois são produtos da MRV Engenharia, que, comparados à atuação da MRV no período anterior nos bairros mais próximos aos limites com Itaquaquetuba, demonstram que a incorporadora nesse momento opta por atuar também na porção mais central do que nas áreas mais afastadas do município.

O *Spazio San Denis*, em Cajamar, não pode ser interpretado como um demonstrativo de que a atuação em Cajamar é um movimento a permanecer por conta desse empreendimento ser um remanescente do movimento de expansão do período anterior, sendo parte da atuação das incorporadoras no então parcelamento do bairro do Portal dos Ipês. As fases dele começam a ser lançadas antes de 2014 ainda, e ganham destaque nesse período, mas não se pode definir que Cajamar tem a mesmo potencial de atuação para o mercado imobiliário residencial que os outros municípios.

Por fim, os grandes empreendimentos se inserindo a maior parte São Paulo ao invés das outras cidades da região metropolitana indicam que a produção em áreas mais consolidadas e valorizadas é uma estratégia relevante frente a queda na produção geral. Fazendo um paralelo com perfil das incorporadoras, as inserções em áreas mais arriscadas e de transformação são acompanhadas de uma concentração de capital que apenas algumas empresas conseguem ter aporte financeiro para tamanhos investimentos, no momento de retração do setor, não somente a expansão geográfica retrai como as empresas que detinham maior diversidade de produtos imobiliários retraem também, abrindo maior espaço para empresas que atuam em ramos mais específicos – tal como a MRV Engenharia e a Even. Não cabe ao presente artigo indicar se a causa dessa retração é a estrutura das empresas que impediu a manutenção da expansão ou se apenas as empresas que agem em ramos específicos da produção é que sustentam o êxito frente cenários de maior crise. O que interessa perceber nesse período é que a retração e o retorno à atividade dentro de São Paulo é um movimento importante, não simboliza uma produção igual ao primeiro período pois o quadrante sudoeste é presente mas não de forma tão hegemônica e de produção tão concentrada nos bairros mais valorizados como naquele momento. Há uma tendência de dispersar em algumas centralidades da capital, mas o que fica nítido é a produção dentro dela como escolha.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Entre 2000 e 2017 a produção residencial imobiliária indica um significativo contexto de expansão geográfica na região metropolitana, se inserindo em áreas diversas. Entre tecidos residenciais horizontais, áreas industriais, áreas centrais e até bairros de ocupação recente, essa suposta diversificação encontra uma direção junto aos eixos viários e centralidades dispersas pelas 39 cidades da metrópole paulistana. Essa relação de diversificação controlada

evidencia que o processo de produção não encontra restrições para o mercado imobiliário pautadas nas grandes distâncias quanto ao centro da capital, pois elas são relativizadas de acordo com a infraestrutura viária disponível na metrópole. Nesse sentido, essa produção habitacional reforça a histórica separação entre o espaço do trabalho e da moradia, pois o imóvel é comercializado nas mais variadas regiões, sem que isso dependa da proximidade com o local do emprego. A incorporação imobiliária atua nas bordas, consolidando-se como agente relevante nessas áreas tal qual a autoconstrução e a produção informal.

É ainda mais significativo que, no momento da retração, é justamente nessas bordas que a incorporação recua de promover grandes empreendimentos, voltando a atuação nas áreas consolidadas e demonstrando que essas áreas não perdem a importância por conta de ter ocorrido uma expansão sobre as bordas.

Além disso, a apropriação do mercado em novas frentes de concentração do capital não apresenta significativas diferenças no produto oferecido. Os portes dos empreendimentos aumentam enquanto as unidades diminuem e, independente dessas mudanças de proporções, a forma-condomínio enquanto forma de propriedade mantém sua hegemonia. Desse modo, a transformação promovida no espaço urbano a partir desses conjuntos residenciais se limita a estimular os mercados, a intensificação da construção e uma paisagem fragmentada por edificações que buscam reproduzir formas de moradia segregacionistas quanto ao entorno mesmo sendo completamente articuladas com um contexto de inserção na metrópole.

## REFERÊNCIAS

- CAMPOS, Pedro Henrique Pedreira. *Estranhas Catedrais – As empreiteiras brasileiras e a ditadura civil-militar, 1964-1988*. Rio de Janeiro: Eduff, 2017.
- FIX, Mariana de Azevedo Barretto. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese de Doutorado. IE-Unicamp, 2011.
- HOYLER, Telma. *Produção habitacional via mercado: Quem produz, como e onde? Uma leitura da dinâmica imobiliária recente a partir da política habitacional*. Novos Estudos, Ed. 104. São Paulo: 2016.
- PEQUENO, Luis Renato Bezerra; ROSA, Sara Vieira. *Inserção urbana e segregação espacial: Análise do Programa Minha Casa Minha Vida em Fortaleza*. XVI ENANPUR, Belo Horizonte, 2015.
- ROYER, Luciana de Oliveira. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. Tese de Doutorado. FAU-USP, 2009.
- RUFINO, Maria Beatriz Cruz. *A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza*. Tese de Doutorado. FAU-USP, 2012.

SHIMBO, Lúcia Zanin. *Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Tese de Doutorado. IAU-USP, 2010.

SÍGOLO, Leticia. *O boom imobiliário na metrópole paulistana - o avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial*. Tese de Doutorado. FAU-USP, 2014.

TONE, Beatriz Bezerra. *São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana*. Tese de Doutorado. FAU-USP, 2015.

VILLAÇA, Flávio. *O espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1ª edição, 2001.