ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **IRCyKOpUMi5Z** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

OCUPAR E CONSUMIR - A apropriação dos discursos dos ativismos urbanos pelo mercado imobiliário na gentrificação do centro de São Paulo

Autores:
Luanda Vannuchi - FAUUSP - luanda.vannuchi@usp.br

Resumo:

Nesse trabalho analiso a apropriação pelo capital imobiliário de terminologias caras aos ativismos urbanos e insurgências na criação de novas embalagens conceituais para novos produtos imobiliários que vem sendo lançados no centro de São Paulo. O marketing dos novos empreendimentos associa às unidades diminutas a tendência internacional e estilo de vida cosmopolita, jovem, consciente ambientalmente, consumidor de cultura e boêmio. Assim, nesses empreendimentos, graffiti, cultura de bicicleta e de compartilhamento, espaços coletivos e até horta comunitária aparecem como atrativos, itens de decoração em peças publicitárias que se apropriam dos discursos próprios à onda de ativismos urbanos vivenciada na cidade principalmente a partir de junho de 2013, convidando o consumidor a “ocupar sua cidade”. Por trás deles, grandes construtoras voltadas aos segmentos de média e alta renda, algumas com capital aberto na bolsa ou atuando em parceria com fundos imobiliários internacionais, em um amplo processo de gentrificação, com o retorno decisivo do capital imobiliário para o centro depois de pelo menos duas décadas de desinvestimento.

OCUPAR E CONSUMIR

A apropriação dos discursos dos ativismos urbanos pelo mercado imobiliário na gentrificação do centro de São Paulo

> "O mundo precisa de mudanças radicais. Necessitamos outras formas de organização social e práticas políticas. O Bem Viver é parte de uma longa busca de alternativas forjadas no calor das lutas indígenas e populares. São propostas invisibilizadas por muito tempo, que agora convidam a romper radicalmente com conceitos assumidos como indiscutíveis. São ideias surgidas de grupos marginalizados, excluídos, explorados e até mesmo dizimados. (…) Mais do que nunca é imprescindível construir modos de vida baseados nos Direitos Humanos e nos Direitos da Natureza, e que não sejam pautados pela acumulação do capital. " (Acosta, 2016)

Assim a contracapa da obra do equatoriano Alberto Acosta, publicado no Brasil em 2016 pela parceria entre Autonomia Literária, Editora Elefante e Fundação Rosa Luxemburgo, introduz o conceito plural e em construção do Bem Viver, tema do livro homônimo. Derivado do pensamento de povos andinos e amazônicos, o projeto coletivo do Bem Viver se tornou caro a geração atual de lutas sociais ao questionar a noção eurocêntrica de bem-estar e se lançar como horizonte utópico e matriz para uma nova sociedade: anti-colonialista, anti-desenvolvimentista e anti-capitalista, afinada com os direitos da natureza e difundida no norte e no sul como "uma oportunidade para se pensar outros mundos" (Acosta, 2016).

Na cidade de São Paulo, Bem Viver é também o nome de uma série de empreendimentos habitacionais da construtora Magik JC na região central, lançados a partir de 2017. A tipologia dos empreendimentos varia pouco daquilo que se tem observado como o padrão da atuação do mercado imobiliário no seu retorno recente ao centro da cidade, com unidades habitacionais entre 24 e 35 metros quadrados de área, distribuídas em apartamentos tipo "*studio*" ou com um dormitório, e valor de venda do metro quadrado entre

R$ 7.500 e R$ 9.000[1]. O "Bem Viver" que o empreendimento oferece aos compradores, conforme aparece no site, é "a praticidade de morar no centro da cidade", com mobilidade, acesso a opções de emprego, serviços de educação, saúde e cultura. Seu grande diferencial é que parte das unidades são financiadas pelo programa Minha Casa Minha Vida, uma raridade em áreas centrais de grandes centros urbanos[2]. Já a estratégia de marketing adotada pela construtora não é exatamente original, ao contrário, este caso é exemplar do fenômeno mais amplo que pretendemos analisar nesse artigo: da apropriação pelo capital imobiliário de terminologias e discursos caros às lutas sociais e insurgências, especialmente aos ativismos urbanos que se multiplicaram na cidade desde 2013, na criação de novas embalagens conceituais para seus produtos imobiliários. Assim, nos empreendimentos habitacionais que vem sendo lançados no centro de São Paulo nos últimos anos, *graffiti* (ou *street art*), *bike share, bike lab, bike* elétrica, carro compartilhado, cozinha coletiva, *co-working*, ateliê compartilhado e até horta comunitária aparecem como atrativos, em peças publicitárias que instigam o consumidor com *slogans* como "ocupe sua cidade". Tudo isso em um território que passa atualmente por um amplo processo de gentrificação, com o retorno decisivo do capital imobiliário depois de pelo menos duas décadas de desinvestimento.

Para essa análise, o trabalho se divide em quatro partes. Na primeira, trazemos uma breve contextualização histórico-geográfica das transformações ocorridas no centro de São Paulo nas últimas décadas, que permitem identificar o ciclo de investimento-desinvestimento-reinvestimento de capital que caracteriza os processos de gentrificação (Smith, 1979) e culmina no enunciado de um "renascimento" da região nesse fim dos anos 2010, com um novo ciclo de valorização e interesse do capital imobiliário. Em seguida, são apresentadas dados quantitativos e séries históricas, a partir da base de dados da Embraesp/CEM, que informam sobre a evolução da produção habitacional na região entre 1985 e 2013. Materiais coletados em campo permitem uma leitura qualitativa mais "fina" dessa transformação, caracterizando os lançamentos imobiliários dos últimos cinco anos, no que surgem indícios dessa apropriação de uma gramática dos ativismos urbanos pelo mercado. Por fim são colocadas algumas questões para análise quanto a natureza das transformações na região central da cidade de São Paulo, que combinam, contraditoriamente, as forças de mercado e as lutas urbanas ao transformar as forças de contestação em valor apropriável pelo capital imobiliário.

CONTEXTO

[1] Dados relativos aos empreendimentos Bem Viver coletados em campo. Sobre as características gerais dos novos empreendimentos imobiliários no centro de São Paulo, ver informes da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL): https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/informes_urbanos/?page=1/pdf/64.pdf

[2] Sobre esse tema, ver livro organizado por Santo Amore et al (2015), com capítulos que mostram a situação do programa Minha Casa Minha Vida em diferentes estados brasileiros.

A inevitável expansão do tecido urbano paulistano, com o aumento populacional irrefreável que São Paulo vivencia desde o fim do século XIX e a mudança gradativa de certas funções próprias daquela região para outra partes da cidade – motivadas sobretudo pelo deslocamento das elites econômicas em direção aos novos bairros exclusivos que se consolidavam e permitiam sua autossegregação (Villaça, 1998) – dão origem a partir dos anos 60 a uma série de discursos sobre a degradação e o abandono do centro.

Já na década de 1930, a travessia de certas atividades de um lado do Vale do Anhangabaú para o outro fez surgir o Centro Novo, do lado da Praça da República, enquanto a região da Praça da Sé passou a ser chamada Centro Velho. Do Centro Novo, a partir de um processo de verticalização da Avenida São Luis e de bairros como Campos Elíseos, Vila Buarque e Santa Cecília nas décadas de 1940 e 1950, "as camadas de mais alta renda começaram seu caminhamento em direção à Avenida Paulista" (Villaça, 1998, p. 263). Para além das residências das elites, a região como centro de negócios também perde protagonismo a partir da década de 1940, com o deslocamento das atividades econômicas de maior importância para a Paulista, de onde mais tarde também se deslocariam em direção à Avenida Faria Lima e depois Av. Luis Carlos Berrini e Marginal Pinheiros, traçando um vetor sudoeste de modernização e valorização imobiliária em São Paulo.

O Plano de Avenidas proposto por Prestes Maia, que passa a ser implantado no final da década de 30, ajuda a consolidar um modelo radiocêntrico para a mobilidade urbana, que ao mesmo tempo encerra o centro dentro de um anel viário e abre a cidade, permitindo sua expansão indefinida por meio das vias radiais (Rolnik, 2009). Juntamente com o desenvolvimento da indústria automobilística e a ampliação do sistema viário nas décadas seguintes, esses são os elementos que contribuíram para transformar radicalmente a paisagem do centro, e são sendo apontados como fator de degradação ao trazer trânsito, poluição e ocupação de praças como estacionamento de veículos (Kara José, 2007). Ao mesmo tempo, a nova estruturação viária e a expansão do uso do automóvel permitiram o deslocamento do capital imobiliário e o surgimento da demanda nos novos bairros, impulsionando uma obsolescência dos bairros antigos. Nos anos 60, sob pretexto de resolver a questão dos engarrafamentos na região central, a construção do então chamado Elevado Costa e Silva sobre a avenida São João, o Minhocão (hoje rebatizado para Elevado João Goulart), só veio ampliar esse quadro de desvalorização, especialmente no seu entorno imediato.

À desaceleração dos investimentos imobiliários no centro seguiu-se um esvaziamento do parque habitacional e comercial construídos, com aumento da taxa de vacância e desinvestimento em manutenção na região, iniciando-se um processo de desvalorização e deterioração física dos imóveis existentes que durou várias décadas, e ao qual somou-se o aumento do comércio informal nos calçadões, a redução na qualidade dos serviços de limpeza e manutenção dos espaços públicos, e a ausência de apoio às atividades voltadas ao amparo dos moradores de rua (Kara José, 2007).

Apesar da saída das elites e de uma redução significativa da população do centro – entre 1980 e 2000 a subprefeitura da Sé perdeu mais de 150 mil habitantes, conforme

Censos[3] – segue-se a este movimento uma apropriação da região por residentes com renda abaixo da média da cidade, em um processo de popularização e dilatação de complexidades sociais, divulgado amplamente como "degradação" e "esvaziamento", em um argumento que invisibilizou os setores de baixa renda (Kara, 2010). É também na década de 90 que tem início uma atuação marcante de movimentos sociais de moradia na ocupação de edifícios abandonados na Região Central, com o objetivo de disputar programas e políticas públicas para que famílias de baixa renda tenham direito de viver no Centro, como descreve Paterniani (2016).

A ações do poder público com o intuito de reestabelecer a dinâmica urbana do Centro, introduzindo o tema de revitalização urbana, tem início nos anos 70, quando a questão da "revitalização" é inserida nas várias iniciativas realizadas na área central, permanecendo ainda na década de 90, quando o debate em torno das intervenções no Centro toma um novo fôlego, "implicando, inclusive, a mudança de nome para 'requalificação'" (Kara José, 2007, p. 41). Foram algumas gerações de proposições para solucionar os problemas que se apontavam em relação ao Centro. Ainda nos anos 1970, as principais ações foram a inauguração do metrô e reformas nas praças que receberam estações (República, Sé, São Bento), a pedestrianização de algumas ruas do Centro Antigo (com a construção dos calçadões) e algumas iniciativas no sentido de preservar e valorizar o patrimônio existente (com a recuperação do Edifício Martinelli, Viaduto do Chá, Páteo do Colégio). Nos anos 1980, destaca-se a reurbanização do Vale do Anhangabaú e do entorno do Parque Dom Pedro II. Nos anos 1990 vieram as operações urbanas Centro e Anhangabaú, e a partir de então a requalificação urbana tomou a forma de grandes projetos de intervenção, como o Nova Luz, que nunca saiu do papel, ou ainda de políticas culturais para a região (Kara José, 2007), na busca pela atração de investimentos privados e das elites econômicas (Arantes, 2000), como ilustram os equipamentos culturais "âncora" implementados no período, como a Sala São Paulo e o Museu da Língua Portuguesa. A maior parte destas ações conforma uma visão de que a requalificação do centro se faria por ações grandiosas. O "consenso" em torno dessa estratégia permeou administrações municipais localizadas em diferentes lados do espectro político partidário (Wisnik et al., 2001; Kara-José, 2007, 2010), embora as ações não tenham sido capazes de promover a atratividade desejada nesse período.

No entanto, esse cenário começa a se transformar timidamente a partir dos anos 2000 e se consolida na segunda metade de 2010. No âmbito das intervenções urbanas, ao longo da gestão do ex-prefeito Fernando Haddad (2013-2016) a estratégia para a transformação da região central parece mudar de escala. Além da crise fiscal que inviabilizaria a saída pelos grandes projetos, a gestão Haddad se deparou com um novo contexto político, após os eventos de junho de 2013, que Tonucci chama de "nossa esfinge política incontornável" (Tonucci, 2017, p. 21)[4]. Se por um lado se acirrou então a oposição política tanto à esquerda

[3] Segundo Censo 1980, a população na Subprefeitura da Sé era de 526.170 pessoas. Em 1991, o número passa para 458.677. Em 2000, a população é de 373.914, o que representa uma perda de 29% da população no período 1980-2000. Essa perda é mas alta nos distritos Bom Retiro (44%) e Sé (39%), e mais baixa no distrito República (22%). A partir dos anos 2000 e até 2010 a população residente no centro volta a crescer, com 431.196 habitantes segundo o Censo Demográfico (dados do IBGE, tabulados pela SMDU e disponíveis no infocidade.prefeitura.sp.gov.br).

[4] Para uma multiplicidade de leituras sobre Junho de 2013, ver MORAES et al. (2014).

quanto à direita, por outro São Paulo viu emergir um movimento amplo e diversificado de ações coletivas nos espaços públicos – intervenções artísticas, festivais, saraus, hortas comunitárias, e ainda articulações mais radicais em defesa de espaços comuns ou comuns urbanos[5], como a reivindicação do Parque Augusta e sua ocupação por ativistas. Nesse contexto, os únicos projetos municipais de intervenção para o centro – área que concentrou significantemente tais ações – que saíram do papel foram aqueles de pequeno porte, voltados ao lugar e à "escala humana", iniciativas de *placemaking*, como o Centro Aberto e os *parklets*, a requalificação dos calçadões e a instalação de ciclovias. Muitas dessas ações em diálogo com os ativismos, oferecendo alguma resposta institucional. Criaram-se também canais de diálogo com grupos de bairro e ativistas urbanos, inclusive para se pensar formas de gestão compartilhada de espaços públicos, dentro do mote da gestão por uma cidade "mais humana" e democrática.

É nesse cenário que o centro passa a vivenciar não apenas um retorno das classes médias e "criativas" ao parque habitacional ocioso na região central, mas um novo ciclo de desenvolvimento imobiliário na região.

NOVA DINÂMICA IMOBILIÁRIA NO CENTRO DE SÃO PAULO

Falar sobre o centro começa por definir os limites territoriais daquilo que se entende por centro, especialmente no trabalho com dados quantitativos. Para esta análise utilizamos as informações do banco de dados de lançamentos imobiliários residenciais para o período entre 1985 e 2013, sistematizados pela Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp), que o Centro de Estudos da Metrópole (CEM) georreferenciou e disponibilizou. A abrangência da pesquisa da Embraesp é toda a Região Metropolitana de São Paulo, mas optamos aqui por trabalhar apenas os dados relativos a área de interesse imediato para a pesquisa: a República e distritos limítrofes Bela Vista, Bom Retiro, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé, que aqui chamaremos alternadamente de distritos centrais ou região central. São também os mesmos distritos que compõem a subprefeitura da Sé, mas excluindo o Cambuci, que pela distância física e as diferenças formais e econômicas em relação à República, consideramos sem interesse para a análise. Embora o escopo da tese que subsidia esse artigo seja apenas o distrito República e seu entorno, para uma compreensão de natureza quantitativa da dinâmica imobiliária no centro nas últimas décadas, considera-se relevante a leitura dos demais distritos centrais.

A partir de 2013, a pesquisa não conta com dados da Embraesp (ainda não publicizados) e trabalha com levantamento próprio com base em trabalho de campo no distrito República e entorno. Nesse perímetro foram computados um total de 35 empreendimentos lançados após 2013, mapeados "à mão" em trabalhos de campo, em levantamento nos sites das construtoras e material publicitário encontrado em jornais, revistas, panfletos etc. Se não é possível afirmar que o levantamento dá conta da totalidade

[5] Para defiinção e debate sobre espaços comuns e comuns urbanos ver, respectivamente Stavrides (2016) e Harvey (2012).

de imóveis lançados entre 2013 e 2018, visto que sem uma fonte oficial é possível que empreendimentos lançados possam por descuido terem ficado de fora da contagem, consideramos que, ainda que incompletos, os dados expostos auxiliam à tarefa de análise comparativa e evolutiva do mercado imobiliário.

Segundo os dados da Embraesp, dos 13.160 lançamentos residenciais na Cidade de São Paulo entre 1985 e 2013, 707 foram produzidos nos distritos centrais e computam um total de 43.913 unidades habitacionais[6].

Estes lançamentos, distribuídos por quinquênios[7] e por distritos na Tabela 1, revelam que enquanto alguns distritos tiveram pouca ou nenhuma atuação do mercado imobiliário até os anos 2000, como é o caso do Bom Retiro, da República e da Sé, distritos como Santa Cecilia, Consolação, Bela Vista e Liberdade vivenciaram uma atuação constante do mercado imobiliário durante todo o período registrado, com oscilações e quedas em determinados períodos, mas sem de fato arrefecer.

Tabela 1 – Lançamentos residenciais nos distritos centrais de São Paulo por quinquênio, 1985-2013*

	1985-1989	1990-1994	1995-1999	2000-2004	2005-2009	2010-2013
Sé	0	1	0	0	1	3 (1)
Santa Cecília	28 (26)	15 (14)	18 (14)	17 (13)	33 (20)	20 (9)
República	8	2	2	9 (7)	15 (8)	30 (10)
Liberdade	50 (43)	14 (12)	24 (15)	31 (24)	35 (26)	30 (11)
Consolação	31 (28)	21 (18)	28 (24)	25 (19)	14 (7)	33 (14)
Bom Retiro	0	0	0	3 (2)	8 (5)	15 (4)
Bela Vista	21	22 (14)	24 (16)	30 (17)	17 (11)	35 (13)

* Entre parênteses o número real de empreendimentos, contabilizando como apenas um empreendimento os casos em que um mesmo empreendimento aparece na planilha da Embraesp como se fossem mais dois ou mais lançamentos.
Fonte: Elaboração própria com base em Embraesp.

Chama a atenção que distritos como o Bom Retiro e a Sé, os mais próximos do Centro Antigo, tenham recebido tão pouco interesse do mercado imobiliário. No Bom Retiro não houve sequer um lançamento imobiliário residencial em toda a década de 90 e tampouco na segunda metade da década de 80. Na Sé foi registrado apenas um lançamento na década de 90, e um outro nos anos 2000.

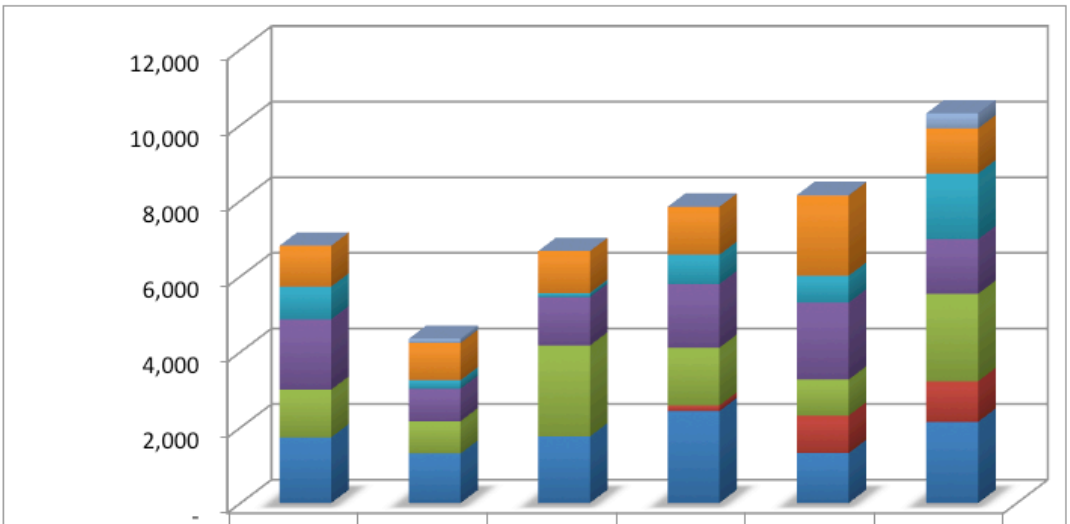
[6] É importante observar que, conforme nota metodológica da divulgação dos dados da Embraesp pelo CEM "considera-se um lançamento toda edificação ou parte dela com preço e/ou metragem e/ou endereço distintos, mesmo que isso signifique diferentes partes de um mesmo edifício" (CEM, 2014), ou seja, um mesmo empreendimentos com apartamentos de diferentes tamanhos e valores é tratado como mais de um empreendimento. Ao trabalhar os dados da Embraesp para nossa área de estudo nota-se que são muitos os casos nessa situação.

[7] Considerando que os dados para a década de 80 são computados apenas a partir de 1985 e que os dados da década de 2010 deixam de ser computados após 2013, optou-se por apresentar algumas informações por quinquênios afim de oferecer uma leitura da variação em intervalos regulares de tempo.

A história do distrito República é marcada por um processo intenso de verticalização que sucedeu a construção do edifício Esther em 1938, trazendo na esteira uma série de lançamentos de edifícios residenciais assinados por arquitetos renomados e destinados aos segmentados de alta renda da Avenida São Luis nos anos 40 e 50, até a inauguração do icônico Copan nos anos 60. Com o início do declínio, chega na segunda metade da década de 1980 com interesse reduzido do mercado: foram lançadas no oito empreendimentos imobiliários, dos quais ao menos quatro seriam "apart hotéis". Na década seguinte, esse número se reduziu ainda mais, com quatro empreendimentos e 332 unidades lançadas (Embraesp, 2013).

O Gráfico 1 apresenta os lançamentos por unidades por quinquênio, que permitem uma leitura da participação de cada distrito ao longo do tempo.

Gráfico 1 – Unidades residenciais lançadas nos distritos centrais de São Paulo por quinquênio, 1985-2013



	1985 a 1989	1990 a 1994	1995 a 1999	2000 a 2004	2005 a 2009	2010 a 2013
SE	0	112	0	0	12	399
SANTA CECILIA	1083	987	1110	1271	2122	1190
REPUBLICA	866	222	110	777	713	1744
LIBERDADE	1861	860	1281	1683	2037	1442
CONSOLACAO	1261	855	2405	1528	950	2312
BOM RETIRO	0	0	0	150	995	1075
BELA VISTA	1738	1311	1762	2430	1321	2148

Fonte: Elaboração própria com base em Embraesp.

A espacialização destes dados mostra que nos anos 1980 e 1990 os lançamentos nos distritos Santa Cecília, Consolação, Bela Vista e Liberdade formam um arco no sentido oeste-sul-leste, criando uma espécie de zona de amortecimento entre o centro e os bairros, afastada do Minhocão e dos distritos internos República e Sé. O próprio Minhocão parece funcionar como um cordão de isolamento impedindo que o capital imobiliário se mova em

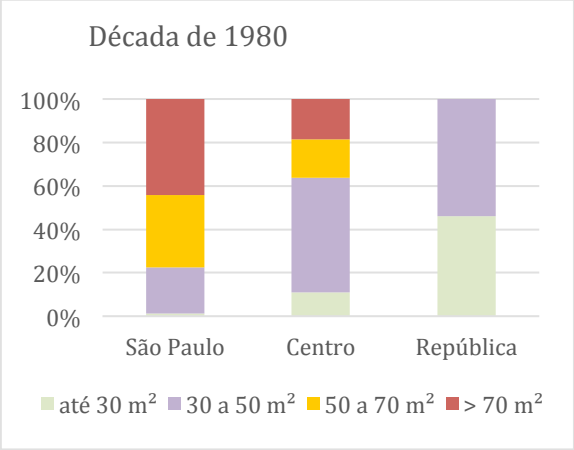
direção ao centro. Os empreendimentos dentro do arco são poucos e esparsos até a chegada dos anos 2000.

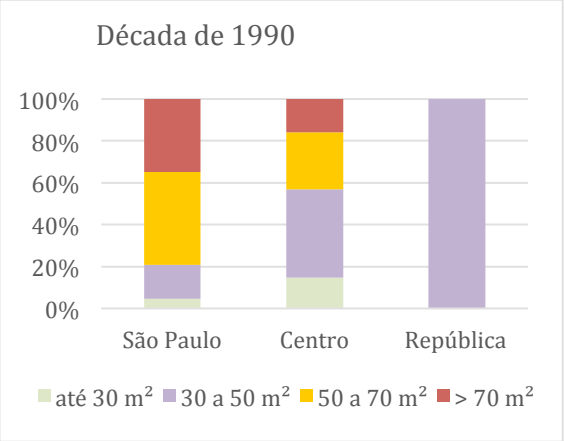
Já a partir dessa década o interesse imobiliário desce para a região do Baixo Augusta e adentra o distrito República. No distrito Santa Cecília, é mais significativo no quadrante sudeste, onde está os Campos Elísios, que como a região da República vivenciou um processo de verticalização nos anos 50 e 60 e permaneceu estagnado nas décadas de 1980 e 90. Também o Bom Retiro tem seus primeiros empreendimentos em muitos anos.

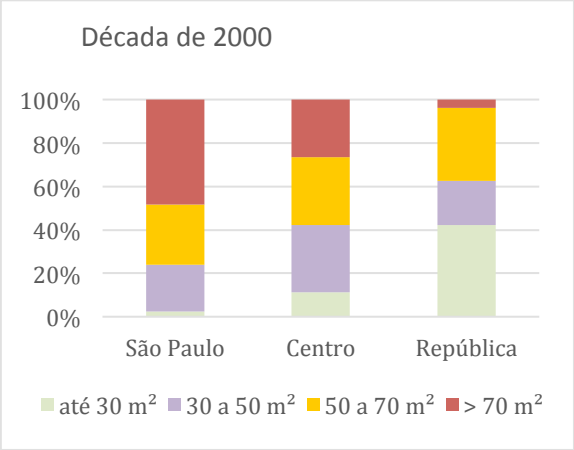
Dos anos 2010 até hoje verifica-se uma rápida multiplicação de lançamentos que acompanham a linha traçada pelo Minhocão e pela Avenida São João, e se concentram sobretudo próximos ao Largo do Arouche e à Praça da República, onde a linha amarela do metrô foi inaugurada em 2011.

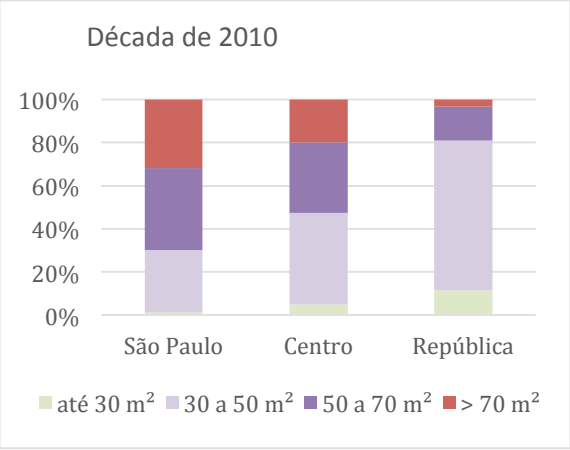
Com base apenas nos dados da Embraesp, analisamos o tamanho e o número de dormitórios das unidades lançadas, parâmetros importantes relativos ao padrão da produção imobiliária, que podem caracterizar, em certa medida, a faixa de renda ou classe social para a qual a produção está voltada, e ainda apontar transformações desse padrão através das décadas.

Gráfico 2 – Tamanho das unidades lançadas em São Paulo, no Centro e na República, por década









* Dados referentes ao período entre 1985 e 1989.

** Dados referentes ao período entre 2010 e 2013.
Fonte: Elaboração própria com base em CEM/Embraesp, 2013.

Constata-se que o padrão de produção imobiliária no centro e especialmente na República difere significativamente da média da cidade de São Paulo em todo o período. Nos anos 1980, enquanto 46% das unidades construídas na República tinha área útil inferior a 30m^2, no cidade estas representam apenas 1,3% do total. Olhando os dados de perto, verificamos que este elevado percentual na República está relacionado aos hotéis e apart-hotéis construídos na região, já que nesse período tipologias desse tamanho para a produção formal de moradia eram menos comuns, e mesmo as quitinetes construídas nas décadas anteriores costumavam ser mais amplas.

Se mantem ao longo das décadas uma tendência de concentração da produção imobiliária na cidade de São Paulo para unidades de 50 a 70m^2 (oscila entre 28 e 38%) e maiores que 70 m^2 (oscila entre 32 e 48%), reflexo de um mercado imobiliário que se volta aos grupos de maior renda e ignora a composição do déficit habitacional na cidade. Na República a tendência foi de concentração de unidades de até 30 m^2 e de 30 a 50 m^2.

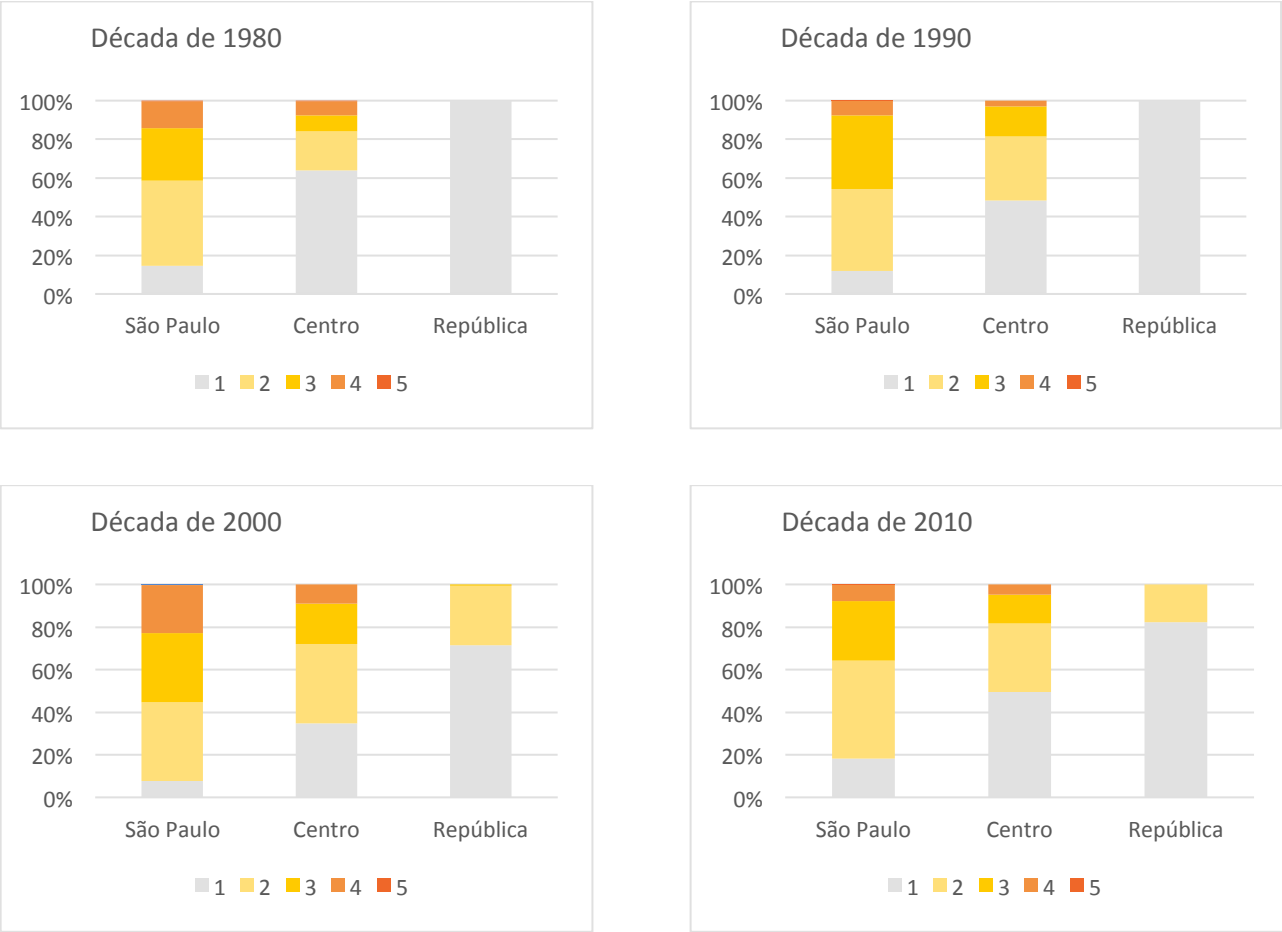
Cabe ressaltar que, como os dados aí apresentados são aqueles fornecidos pela Embraesp, estão de fora os empreendimentos lançados após 2013, justamente quando, conforme será mostrado com os levantamentos de campo, ocorre um boom de lançamentos de "supercompactos", unidades com até 35 m^2. Assim, é válido considerar que existe uma distorção nos dados referentes à década de 2010, que serão corrigidos conforme os dados forem atualizados no decorrer dessa pesquisa. Supõe-se por meio de experiência de campo que a participação das unidades menores de 30m^2 sobre o total produzido na República e nos demais distritos centrais aumentará sensivelmente.

O número de dormitórios por unidade nos lançamentos é outro indicativo que permite uma análise evolutiva da oferta residencial. Tradicionalmente o número de dormitórios é um parâmetro importante relativo ao padrão da produção imobiliária, já que de uma forma geral está proporcionalmente ligado a área útil do apartamento e a faixa de renda a que é direcionado. Além disso, ele pode refletir também o componente etário da demanda em cada período e bairro, como empreendimentos de dois ou mais dormitórios pensados para atender famílias, de um dormitório para jovens casais, viúvos ou solteiros, *studios* para jovens. Variações que também podem ser utilizadas para medir a dimensão sócio-espacial da gentrificação, já que ela costuma alterar a estrutura etária dos bairros onde ocorrem, com a chegada de moradores mais jovens.

A sequência de gráficos mostra novamente a diferença sensível entre o tipo de produção imobiliária na República e a média da cidade. Na primeira, a produção nas décadas de 80 e 90 foi inteira de unidades com um dormitório, e a partir dos anos 2000 são lançadas também, em menor proporção, unidades de dois dormitórios. É importante ressaltar que os dados da Embraesp não diferenciam apartamentos com um dormitório do tipo padrão, com divisória entre o quarto e a sala, de *studios* ou quitinetes, apartamentos sem essa divisória. Na base de dados ambos entram na classificação de um dormitório, o que torna impossível a partir desse levantamento traçar a evolução da importância dessa tipologia na região nas últimas décadas.

Em São Paulo os apartamentos de 2 e 3 dormitórios são os mais produzidos em todo o período, e a produção de apartamentos de um dormitório chega ao seu máximo na década atual, com 18% do total. Embora os dados para o período compreendam apenas os lançamentos entre 2010 e 2013, a produção de apartamentos de um dormitório no centro já é superior à da década anterior, o que mostra uma tendência para o incremento ainda maior dessa tipologia até o fim da década.

Gráfico 3 – Participação do número de dormitórios nas unidades lançadas em São Paulo, no Centro e na República, por década



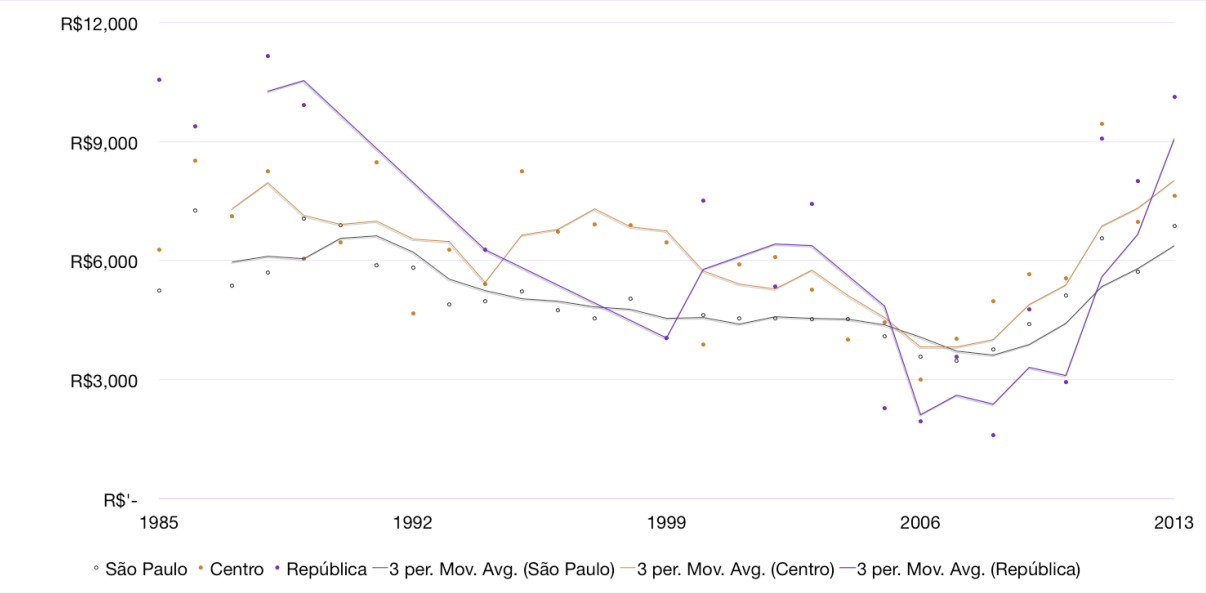
* Dados referentes ao período entre 1985 e 1989.
** Dados referentes ao período entre 2010 e 2013.
Fonte: Elaboração própria com base em CEM/Embraesp, 2013.

Referente às tipologias maiores, é notável que nos anos 2000 a produção de apartamentos de 4 dormitórios chega a 22,6% do total da cidade e 9% do centro, previsivelmente concentrado nas áreas mais afluentes dos distritos Santa Cecilia e Consolação, especialmente aquelas consolidadas de altíssima renda, como os bairros Higienópolis e Pacaembu.

Por fim, a partir dos dados da Embraesp extraímos o valor médio do metro quadrado da área útil das unidades lançadas ao longo das últimas décadas, na República, no Centro e em São Paulo, conforme o Gráfico 4. O gráfico é ilustrativo do abrupto processo de desvalorização imobiliária na região central a partir dos anos 80, tanto mais sentida quanto

mais próxima do centro histórico (como é o caso da República), e que apenas começa a ser revertido na segunda metade dos anos 2000 para dar lugar a um também abrupto processo de valorização imobiliária a partir de 2010.

Gráfico 4 – Média móvel do valor do m² nos lançamentos imobiliários - São Paulo, Centro e distrito República, 1985-2013*



* Os valores foram atualizados para 2013. Fonte: Elaboração própria com base em Embraesp.

Como parênteses, cabe observar que os pontos no distrito República com valores acima de 10 mil reais o metro quadrado ainda nos anos 1980 referem-se ao lançamento de apart-hotéis e unidades hoteleiras, produtos imobiliários que têm habitualmente um valor do metro quadrado mais elevado do que o da habitação padrão. Na primeira metade dos anos 2000 o evento se repete com o lançamento de dois empreendimentos hoteleiros de bandeiras internacionais: o Downtown SP Mercure Hotel, na Rua Araújo, com valor superior a 12 mil reais o metro quadrado e lançado em 2000; e o Formule 1 São Paulo Downtown, lançado três anos mais tarde na avenida São João, com valor do metro quadrado superior a 9 mil reais. Isso em um momento em que os poucos empreendimentos residenciais no entorno tinham valores entre 1.200 e 5.300 reais o metro quadrado.

Para além dos pontos fora da curva, observa-se os imóveis novos no centro e em especial na República, que estavam razoavelmente acima da média de São Paulo no final dos anos 80, decaírem até abaixo dela. No período imediatamente anterior ao recomeço do ciclo de valorização, entre 2000 e 2008, os valores imobiliários na República se equiparam aos de lançamentos em distritos periféricos e de baixa renda como Campo Limpo, São Miguel e Cidade Líder[8]. Isso porque o gráfico abrange apenas novos lançamentos no período e não

[8] Sem pretensões estatísticas mas a título comparativo apresentamos alguns exemplos da base de dados da Embraesp. Em 2006, o único empreendimento lançado na República, o edificio Graziela de Cassia, oferecia unidades de 47m2 a R$ 1.951,00/m2. No Campo Limpo, o único empreendimento lançado nesse ano, o Conjunto Residencial Parque das

considera os valores no parque imobiliário existente, que no contexto de desvalorização e obsolescência possivelmente seriam ainda menores.

Na segunda metade dos anos 2000, fatores de ordem global e macroeconômica – crise imobiliária nos Estados Unidos, a abertura de capital na bolsa de valores por várias das incorporadoras e construtoras brasileiras, e a expansão significativa do volume de crédito para aquisição de imóveis no Brasil – começam a pressionar os valores imobiliários, que sobem rapidamente no país. Essa valorização é sentida na cidade como um todo, como ilustrado pelo Gráfico 4, mas é mais abrupta na República entre 2010 e 2012, quando o valor do metro quadrado ultrapassa a média do centro e da cidade como um todo, encostando nos bairros mais caros e elitizados de São Paulo. A título de exemplo, enquanto o valor médio do metro quadrado é de 15.296 reais no Jardim Paulistano ou 17.549 na Vila Nova Conceição[9], no empreendimento Setin Dowtown São Luis, lançado em 2015 e que tem unidades sendo comercializadas ainda hoje, o valor do metro quadrado chega a 15 mil reais.

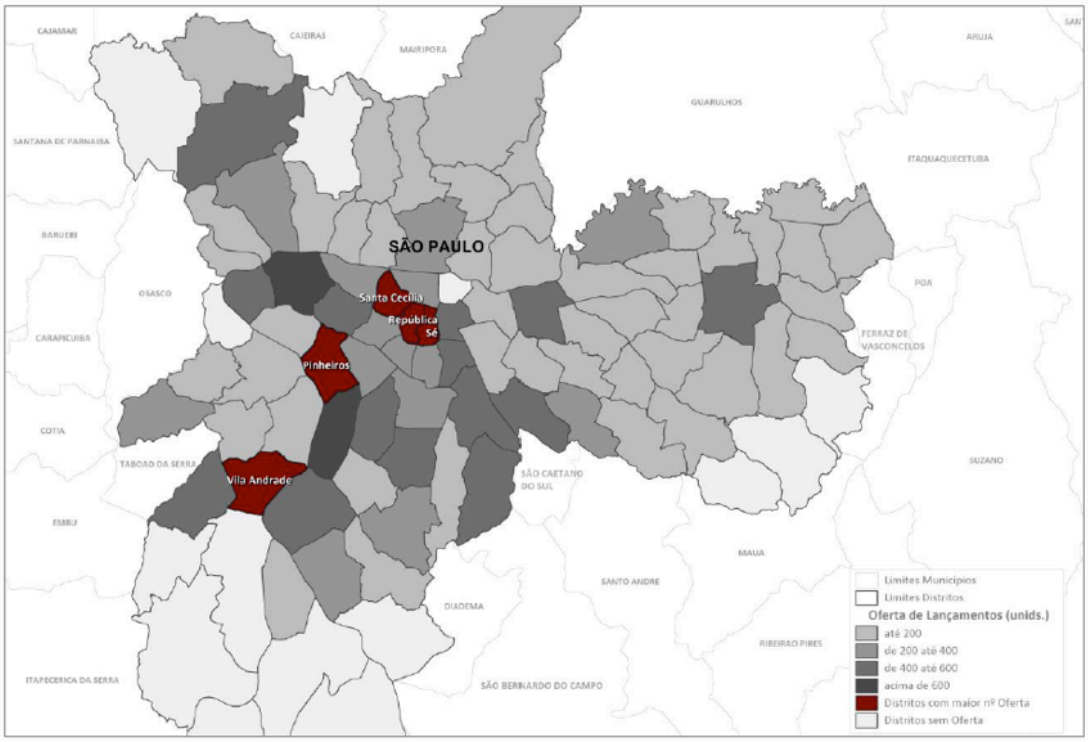
Aos sinais de valorização imobiliária, segue-se o avanço veloz do capital imobiliário, com a multiplicação de empreendimentos imobiliários no centro. Entre 2010 e 2013 foram construídas 1,744 unidades habitacionais no distrito República, quase equivalente ao que havia sido construído ali durante 20 anos, 1,822 unidades. Dados compilados pelo Secovi de novembro de 2017 mostram que a República se tornou o distrito com maior estoque disponível de unidades habitacionais à venda em toda a cidade (Mapa 1) com 1.160 unidades, considerando apenas imóveis lançados nos últimos 3 anos. Em segundo lugar está a Santa Cecilia, com 908 unidades, e em seguida a Sé, com 810 unidades.

Algumas hipóteses para essa vacância são: (i) os altos custos das unidades, que como visto têm em média um valor por metro quadrado bastante elevado para a região; (ii) o tamanho das unidades, que tem área média menor do que os apartamentos mais antigos e, embora sejam atraentes para os investidores em função do custo final, talvez não reflitam os desejos e necessidades da demanda; (iii) a oferta excessiva e ampliada em um período muito curto, forçando uma valorização do centro que talvez não reflita ou não possa ser absorvida pela demanda.

Orquideas oferecia unidades de 52 m2 a R$ 2.840,00 /m2. Em São Miguel, a unidade de 60m2 foi vendida a 2.120,00/m2.

[9] Segundo PMI Secovi, novembro 2017.

Mapa 1 – Distritos com maior número de imóveis à venda, São Paulo, 2017



Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI), GeoSecovi, novembro 2017.

Se no período entre 2000 e 2010 as incorporadoras e construtoras familiares e voltadas ao segmento médio e baixo foram responsáveis pela maior parte dos poucos lançamentos residenciais na região central (Kara José, 2010)[10], no contexto recente de ampliação da oferta habitacional no centro, grandes incorporadoras voltadas para o mercado de médio e alto padrão e sem histórico de atuação no centro se voltam para a região, algumas delas lançando vários empreendimentos em um período curto.

É o caso da Cyrela, que em 2010 entrou na região com o Edifício Mood, empreendimento que teve suas 399 unidades vendidas no mesmo mês do lançamento. Em uma reportagem sobre o processo de valorização imobiliária no centro em fevereiro de 2015, a Folha de São Paulo apurou que seis meses após a entrega das chaves, apenas 90 apartamentos estavam ocupados. Muitas das unidades vagas haviam sido compradas por pequenos investidores que aguardavam a valorização para revender ou pretendiam alugá-las[11].

A Setin, que já havia feito o Hotel Mercure na rua Araújo em 2000, fez sua primeira incorporação residencial na região central em 2011 com dois empreendimentos, um na avenida São João e outro na avenida Brigadeiro Luis Antônio, os primeiros da linha Setin Downtown que hoje inclui outros cinco: São Luis, República, Luz, Praça da Sé e Genebra. A

[10] Kara José (2010) mostra que além de alguns novos empreendimentos, é significativo no período a reforma de edificios antigos, também voltas para as clases média e baixa.

[11] CORREA, V. e FELITTI, C. "Centro adentro", em 22/02/2015, disponível em FSP http://www1.folha.uol.com.br/revista/saopaulo/2015/02/22/1592794-centro-adentro.shtml

iniciativa, conta o dono da incorporadora, foi motivada menos pelas ações do poder público para dinamizar a região do que por falta de opção: a escassez de outorga disponível nos bairros mais interessantes para o mercado imobiliário levou várias construtoras a se voltarem para o centro. Surpreendido pelo sucesso dos dois primeiros empreendimentos, inteiramente vendidos em 30 dias, a empresa deu início aos outros cinco. Esses, por sua vez, não tiveram a mesma velocidade: cerca de 50% ou 60% foram vendidos nos meses de lançamento, e o estoque restante vem sendo comercializado aos poucos, "um a um, com muito esforço"[12]. O empresário também afirma, sem grandes detalhamentos, que o perfil do comprador é majoritariamente de investidores de pequeno porte, e não de morador final.

De forma mais tímida, com apenas um ou dois lançamentos, Vitacon, BKO e Upcon são outras incorporadoras que trabalham tradicionalmente com médio e alto padrão em áreas consolidadas para o mercado imobiliário nesse segmento e que passam a empreender no centro pela primeira vez a partir de 2010. Outras empreendedoras de grande porte voltadas para o alto e médio padrão – como Gafisa e Tegra (Brookfield) – já possuíam histórico de atuação nos distritos centrais, mas inteiramente concentrado nos setores mais nobres, como a parte alta da Consolação e a região próxima a Higienópolis e Pacaembú, do distrito de Santa Cecília, ou em áreas que vivenciaram um dinamismo do mercado imobiliário específico, como setores próximos à Barra Funda que integram o distrito do Bom Retiro. No ciclo que se inicia após 2010, passam a empreender na República ou entorno pela primeira vez, adaptando as características dos seus produtos habitacionais, tradicionalmente de dois ou mais dormitórios, para *studios*. As tipologias e características dos novos empreendimentos na região central serão tratadas com mais detalhe no próximo item.

Antes de passarmos para um olhar mais detalhado e qualitativo sobre as formas, as tipologias, o público-alvo e os discursos específicos desse desenvolvimento imobiliário, cabe ainda mencionar algumas colocações sobre sua evolução. Embora a partir dos dados compilados e mapeados sobre os lançamentos na região desde 1985 fique evidente que o centro já se tornou uma área atraente para o capital imobiliário, o assunto parece ainda um debate em aberto. Um exemplo disso foi o Fórum Revitalização do Centro, realizado pela Folha de São Paulo em novembro de 2017, com patrocínio da Porto Seguro, grande proprietária de imóveis na região da Luz, e apoio do Sesc, do CDHU e do Governo do Estado.

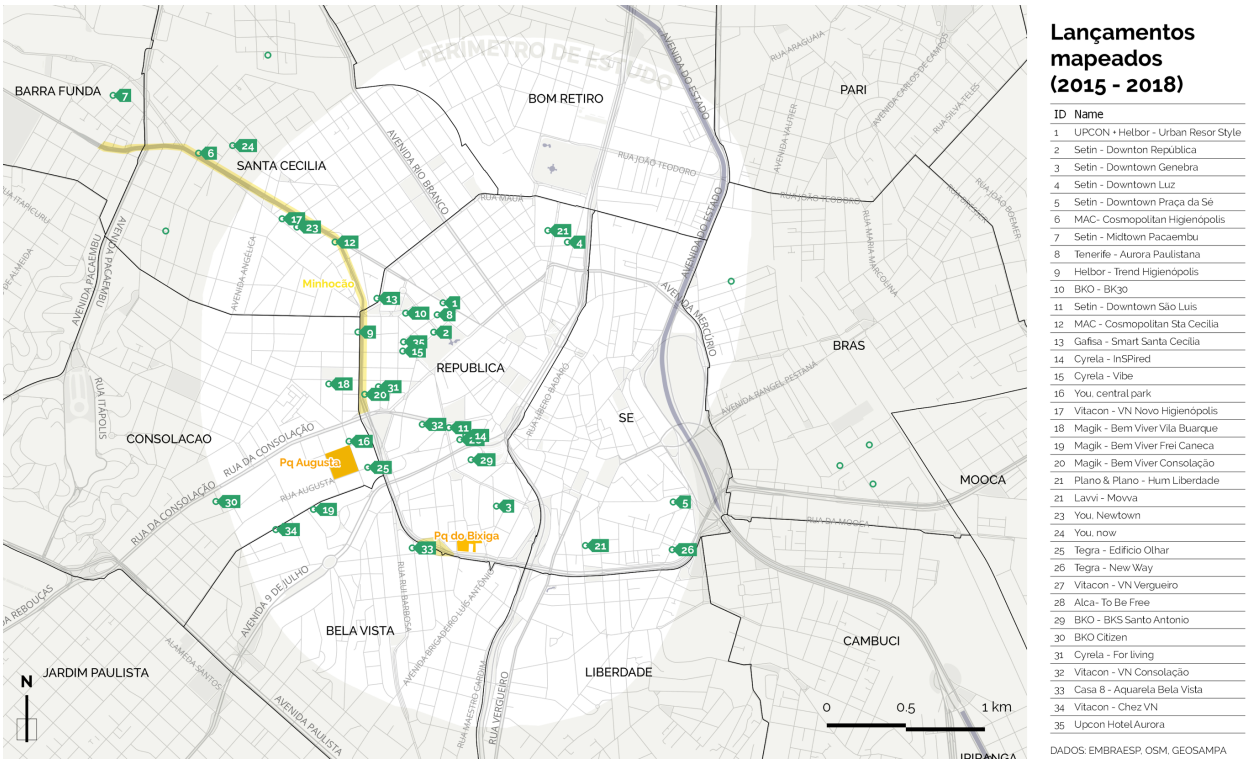
Durante dois dias, reuniram-se urbanistas, membros do poder público, representantes do mercado imobiliário, gestores culturais, e empreendedores atuando na região, para discutir a possibilidade de revitalização do centro para uma plateia formada por interessados e potenciais investidores. A aliança estratégica entre os vários atores parecia apontar para um mesmo consenso, de que a requalificação do centro é possível, mas depende da atração não apenas de novos moradores, mas de moradores de uma classe mais afluente. O problema apontado por palestrantes que participaram do Fórum Revitalização do Centro é que "o perfil

[12] BOCCACCINA, Denise. Entrevista com Antonio Setin, realizada em 21/09/2017, disponível em http://avidanocentro.com.br/gente_no_centro/antonio-setin-o-centro-melhorou-mas-ainda-falta-uma-revolucao/

de moradia ainda é restrito”: dos 3.900 imóveis em estoque, 71% são de um dormitório e 68% tem até 45 m2[13].

Oferecemos um olhar mais detido para os lançamentos imobiliários residenciais recentes no perímetro de análise desse trabalho, que considera o distrito República e um raio de até um quilômetro nos distritos do seu entorno. Os 35 empreendimentos apresentados no Mapa 2 foram lançados após 2013 e identificados em trabalho de campo.

Mapa 2 – Lançamentos imobiliários na República e entorno após 2013



Fonte: Elaboração própria com base no trabalho de campo.

TIPOLOGIAS E DISCURSOS DO NOVO MERCADO

Analisando os novos empreendimentos na região central, chama atenção em primeiro lugar a primazia da tipologia *studio*, acompanhada de notável redução no tamanho das unidades. Kara José (2010) nos lembra que um grande volume de quitinetes foi construído no centro nos anos 50 e 60, com uma produção substancial em imensos edifícios de grande densidade, e que nos anos 70 desaparecem dos novos lançamentos. Vários desses edifícios sofreram a partir de então um processo de encortiçamento, estigmatização e deterioração nas condições de vida: São Vito e Mercúrio foram icônicos desse processo, e ao terem sido

[13] http://www1.folha.uol.com.br/seminariosfolha/2017/09/1919813-perfil-de-moradia-e-leis-engessadas-dificultam-revitalizacao-do-centro.shtml

considerados problemas sociais e urbanísticos de difícil solução, e ainda obstáculos à revitalização do centro, acabaram demolidos já nos anos 2010.

Entre os 35 empreendimentos mapeados, as tipologias variam de studio, um e dois dormitórios, alguns deles oferecem uma vaga na garagem, ou existe a possibilidade de optar por apartamento com ou sem vaga. A tipologia *studio* é predominante, e aparece em 20 empreendimentos, dos quais oito são exclusivamente de *studios* ou oferecem *studio* como a opção padrão, prevendo como alternativa apenas a possibilidade de junção de unidades. A opção por dois dormitórios é oferecida em sete destes empreendimentos, e a opção três dormitórios é oferecida em apenas dois delas, ambos da construtora Tegra.

O tamanho dos apartamentos varia entre 10 m^2 e 76 m^2, e dentre todos os lançamentos mapeados, apenas oito não oferecem os chamados "supercompactos", com até 35 m^2. Quando lançado em 2014, o Setin Downtown São Luis foi divulgado nos materiais publicitários como "os menores apartamentos de São Paulo", com 18 m^2. A tendência parece se acirrar, com outros empreendimentos lançando tipologias ainda menores, até o extremo do lançamento do VC Higienópolis em 2017, pela Vitacon, este com *studios* de até 10 m^2, e celebrados em materiais publicitários como "os menores da América Latina".

As tipologias diminutas são apresentadas nos materiais promocionais como uma tendência internacional presente nas grandes cidades do mundo, e justificadas não apenas a partir das vantagens locacionais desses empreendimentos – centralidade, acesso à infraestrutura e a vários equipamentos e serviços – mas sobretudo por sintetizarem um estilo de vida urbano, jovem, ativo, consciente ambientalmente, consumidor de cultura e boêmio. A própria introdução dessa nova denominação, *studio*, no lugar das antigas quitinetes, participa da conformação de toda uma "embalagem conceitual" (Alves, 2009) que também se manifesta nos nomes dos edifícios, nas facilidades, atrativos, itens de decoração de cada projeto, e com muita força nos discursos publicitários empregados.

Assim, *Downtown, Vibe, Trend, Style, Cosmopolitan, Smart* nomeiam os novos empreendimentos habitacionais no centro. Aos termos em inglês que remetem à autenticidade, ao estilo, ao cosmopolitismo, à moda, soma-se uma construção retórica que elogia e incita uma cultura urbana específica e nova em São Paulo, de inserção e interação na cidade, coroada por itens como o grafite, ou street art, e a bicicleta. A descrição do empreendimento New Way é ilustrativa de como nesses lançamentos a própria cidade se torna um ativo:

> "Agora o clima cult da Liberdade pode ser o endereço do seu Tegra. O New Way foi criado para você, que é movido pelo novo e pela vibe cosmopolita. Se por um lado o seu Tegra está em um ambiente rodeado por verdadeiras galerias de street art a céu aberto e pelo encontro de culturas e pessoas dos

perfis mais diversos, por dentro, além do dinamismo das ruas, ele também oferece a tranquilidade e o bem-estar que você espera encontrar no lar”[14]

Se nas últimas décadas os produtos habitacionais prometiam segurança, segregação e exclusividade (Caldeira, 1997), a geração atual de empreendimentos do centro tem um discurso radicalmente diferente e se anunciam em um projeto “humano, urbano, moderno”, que convidam o público-alvo a que “repense sua cidade”, ou até “reinvente seu estilo urbano e reocupe a cidade”.

Figura 1 – Folhetos publicitários de empreendimentos habitacionais “Hum” e Movva”, ambos na região central, São Paulo, 2017

[14] https://www.tegraincorporadora.com.br/sp/sao-paulo/apartamento-residencial-centro-new-way, consultado em 12/2017.

Figura 2 – Site da construtora Vitacon, em fevereiro de 2018

Essa embalagem conceitual também se traduz em escolhas estéticas, relativas aos itens de decoração das áreas comuns e dos apartamentos decorados abertos a visitação durante o período de vendas do empreendimento. Itens como "paredes verdes" e grafites passam a integrar o repertório estético das áreas comuns dos edifícios.

Figura 3 – Jardim vertical na fachada do Setin Downtown São Luis e grafite na decoração de área comum do Vibe República, São Paulo, 2017

Fonte: fotos autora, 12/2017.

Nos apartamentos decorados, especialmente nos chamados "supercompactos", o trabalho do arquiteto não é apenas tornar habitáveis espaços tão pequenos quanto vagas de carro – com espelhos, móveis de pequenas dimensões, encaixáveis e multifuncionais –, mas associar esse estilo de moradia à um gosto, um estilo ou mesmo a uma nova cultura urbana. Assim, bicicleta, grafite, cultura punk e autenticidade são convertidos em itens de decoração dos *studios.*

Figura 4 – Apartamentos decorados no Cyrela Vibe, São Paulo, 2017

Fonte: fotos autora, 20/12/2017.

O recurso se repete também no evento dos lançamentos dos empreendimentos. No período que antecedeu o lançamento oficial do projeto Bem Viver Vila Buarque, na rua Major Sertório, citado na introdução desse trabalho, o terreno foi convertido em uma espécie de parque privado que funcionava em horário comercial. Com painéis de apoio ao Parque Minhocão, grafites, móveis de pallets, ponto de coleta reciclável e wifi gratuita, o espaço se parecia com um jardim comunitário e se aproximava esteticamente das intervenções realizadas por coletivos de urbanismo tático atuando em São Paulo, como A Batata Precisa de Você. Apenas uma placa pequena na parede trazia o nome de uma incorporadora e apontava para o futuro daquele terreno como empreendimento imobiliário.

Figura 5 – Empreendimento habitacional "Bem Viver Vila Buarque", com apartamentos que participam do programa Minha Casa Minha Vida, São Paulo, fevereiro/2018

Fonte: foto autora, dezembro 2017.

Após o lançamento, foi montado um stand de venda e o "parque" foi convertido em estacionamento para os possíveis compradores, mas uma pracinha frontal foi mantida, com uma pequena horta sobre uma estrutura de pallet, com placas convidando os passantes a cuidarem dos bens coletivos.

Figura 6 – Ilustração da horta comunitária "do amor" no Bem Viver Vila Buarque, São Paulo, 2018

Fonte: fotos autora, 15/02/2018.

As facilidades que estes empreendimentos oferecem também são reflexos da sua "embalagem conceitual". Para além da piscina, academia e salão de festas – arroz com feijão de qualquer lançamento imobiliário para o segmento médio e alto e que a maior parte desses empreendimentos também oferece – surgem agora itens como lavanderia compartilhada, área de *co-working, bike lab, pet place*, espaço *gourmet,* cozinha coletiva, ateliê compartilhado e até *rooftop zen*. No material de divulgação do Bem Viver Vila Buarque, dentre as estruturas de lazer e áreas comuns do condomínio consta uma "horta comunitária do amor".

O mote *compartilhar* é particularmente empregado, e parece justificar a unidade habitacional pequena – o mínimo espaço individual possível – acompanhada de uma série de facilidades de uso coletivo, ao mesmo tempo em que surfa na onda da economia de compartilhamento. Aquelas que no jargão do mercado imobiliário sempre foram chamadas de áreas comuns são agora convertidas em *espaços compartilhados*.

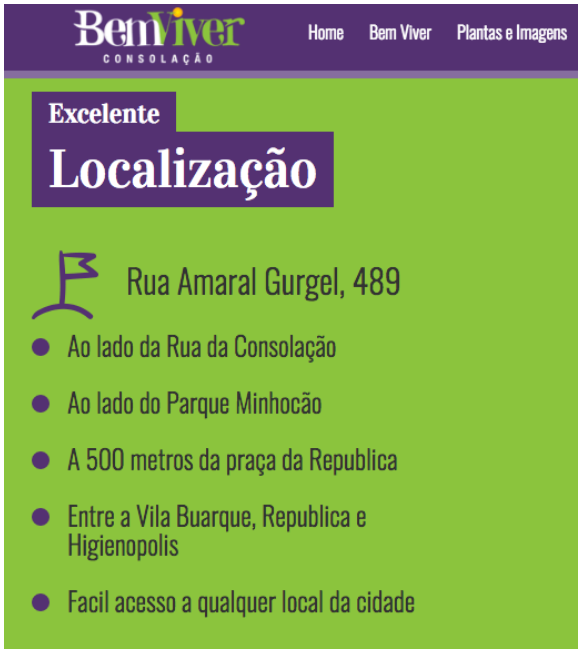
Aparecem ainda extremos como o empreendimento Smart Santa Cecília, da Gafisa, apresentado como "o primeiro Home & Share do Brasil", um edifício onde é possível "viver a cultura sharing, uma tendência irreversível, presente no mundo todo". Além das áreas de uso comum, o edifício deverá oferecer carros, bicicletas, bicicletas elétricas e até uma unidade habitacional extra no condomínio, para serem compartilhados entre os moradores através de um aplicativo para o aparelho celular. O sentido do compartilhamento, segundo o anúncio da incorporadora, é "ter mais por menos"[15].

Por fim, alguns empreendimentos integram aos seu folhetos publicitários a proximidade de áreas como o Parque Augusta ou Parque Minhocão, atestando os benefícios da localização do imóvel. O interessante aqui é que nem o Parque Augusta nem o Parque Minhocão existem de fato na cidade como equipamentos públicos implementados. Ambos

[15] https://www.gafisa.com.br/smartsantacecilia

foram imaginados por ativistas e se tornaram objetos de disputa em uma luta acirrada contra os modos de produção hegemônicos na cidade, fortalecendo-se após junho de 2013: o Parque Augusta contra mais um projeto de torres residenciais em uma área de evidente interesse ambiental, e o Parque Minhocão contra a primazia do automóvel, duas lutas que ainda se desenrolam.

Figura 7 – Folhetos de divulgação dos empreendimentos "You, central park" e "Bem Viver"



Os folhetos mostram que, instituídos ou não, os parques em disputa também favorecem o capital imobiliário, que se apressa em capturar o valor por ele criado no entorno. Lançado em 2017, o edifício "You Central Park" é emblemático de como o mercado se apropria e deforma as lutas pelo comum: o próprio nome do empreendimento corrompe os sentidos do Parque Augusta, excluem o seu significado enquanto objeto de luta coletiva e o transformam em um privilégio locacional individual, à venda. Para o capital imobiliário que agora se volta ao centro, a cidade anunciada como um palco animado para expressão e contestação se torna um produto valioso disponível para o consumo de quem puder arcar com os valores elevados.

Por fim, uma inusitada estratégia de marketing de alguns destes empreendimentos é oferecer condições para que ele seja disponibilizado para o aluguel por temporadas em sites como o AirBnb, o que inclui, por exemplo, fechadura eletrônica na unidades e a possibilidade de contratação "pay-per-use", no jargão das construtoras, de serviços de limpeza, lavanderia etc., que podem ser acionados a distância, via aplicativo no aparelho celular. Setin Downtown São Luis e BK30 são dois dos empreendimentos que oferecem os recursos. A construtora Vitacon vai uma passo além: não apenas inclui no material publicitário que seus empreendimentos vem preparados para aluguel de temporada, ou AirBnb, mas ela própria

oferece no seu site a possibilidade de aluguel temporário de apartamentos da sua produção, com uma interface bastante parecida com aquela oferecida pelo próprio AirBnb[16]. Se as as dimensões de 10 ou 11 m2 por unidade em seus últimos lançamentos já remetiam a quartos de hotel, a divulgação explicita um direcionamento específico para essa modalidade.

Figura 8 – Anúncio de jornal do empreendimento habitacional "VN Vergueiro", da Vitacon, São Paulo, 2017

Fonte: Acervo pessoal.

Por fim, como visto no gráfico acima, os empreendimentos aqui listados são lançados em um momento de alta nos preços em toda a cidade, e em que os valores para o centro despontam acima da média, aproximando-se dos bairros mais valorizados de São Paulo. O valor mais baixo para o metro quadrado, dentre os empreendimentos listados, foi de R$ 6.620 mil reais. Já o valor mais elevado, R$ 15 mil, no Setin Downtown Sao Luis é para as unidades de 18 m^2. As unidades mais baratas são aquelas do VN Higienópolis, de 10 m^2, vendidas por R$ 99 mil reais. A de preço mais elevado está no empreendimento Olhar, em frente ao Parque Augusta e com unidades maiores. O apartamento de 76 metros quadrados podem chegar a R$ 744 mil.

[16] A modalidade por enquanto é oferecidada apenas na região da Vila Olimpia e Faria Lima. Ver: http://vitacon.com.br/en/alugue/

O corretor do empreendimento Smart Gafisa explica que no "primeiro empreendimento Home & Share do país", o valor inicial no lançamento foi de cerca de 11 mil, valor que precisou ser reduzido frente a concorrência excessiva dos demais empreendimentos semelhantes sendo vendidos na região e a dificuldade de comercialização das unidades. O valor chegou a R$ 7.009,00 o metro quadrado para as unidades de 26 m^2.

Com valores inflacionados, absolutamente descolados da realidade do território e do tipo de produto que representam, e desfigurados ainda do sentido de moradia, os apartamentos talvez encontrem saída em outros contextos. O site do VN Consolação aponta para uma resposta: no material publicitário aparece que o empreendimento "não é sobre morar. É sobre investir em um novo estilo de vida". No site do empreendimento BK30, existe inclusive a possibilidade de comprar uma unidade online, de qualquer lugar do mundo, no cartão de crédito ou via PayPal.

Figura 9 – Site na internet do empreendimento VN Consolação

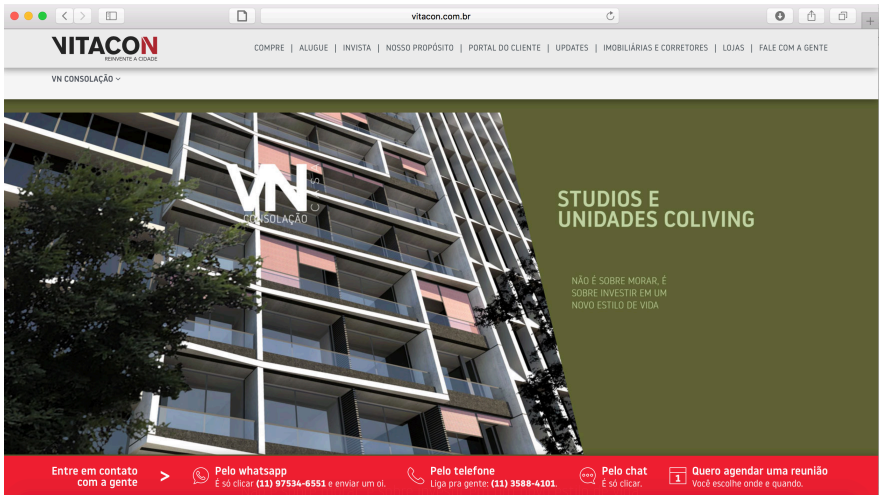


Figura 10 – Site na internet do empreendimento BK30 Largo do Arouche

A compra de fato, evidentemente, não se realiza. Uma taxa de 3 mil reais é cobrada do cartão para reserva da unidade e será descontada do valor final do imóvel. O comprador recebe por email a lista de documentos necessários para dar início ao processo de aquisição e um prazo para entrar em contato coma incorporadora. O recurso, entretanto, parece um indicativo das aspirações do capital imobiliário, de ao mesmo tempo se fixar no solo e se desmanchar no ar.

ALGUMAS CONSIDERAÇÕES

1. A socióloga Sharon Zukin (2010) discute longamente o papel da ideia de autenticidade em processos de gentrificação e de destruição criativa. Ela observa o papel da mídia e também de blogs especializados em estimular um apetite por consumir o local, o histórico, o diferente, o descolado. E como esses gostos culturais tomam uma forma especial na cidade, gera demanda para tipos específicos de comércio e moradia e aumenta a procura por localizações, transformando-as. Essa produção midiática de gostos e de localizações, a autora continua, pode ser inclusive realizada por aqueles que tem interesses financeiros na sua aderência (Zukin, 2010).

Kara José (2010) mostra como os empreendimentos imobiliários lançados na região central entre 2000 e 2010 divulgavam o "redescobrimento" de um "Centro novo", "revitalizado", nascido para "um novo tempo" (Kara-José, 2010, p.197-198), argumentos que se somavam a proximidade aos equipamentos e eixos de transporte público na região para tornar atraente localizações ainda marginalizadas pelas classes médias. O centro em valorização, o centro como uma aposta para o futuro, o centro em potencial.

A divulgação do centro de São Paulo como um espaço autêntico, por outro lado, é bem mais recente. Ela aparece nos materiais publicitários que várias das construtoras atuando no centro tem produzido, e que, antes de vender um empreendimento imobiliário, buscam vender o centro e uma cultura urbana específica. Na sequência de vídeos produzidos pela Gafisa desde 2016, a ocupação dos espaços públicos por meio de festas, arte pública e atividades lúdicas é celebrada como evidência de que o centro de São Paulo é um espaço de diversidade, vibrante e único, em depoimentos de arquitetos da moda, empreendedores da região e até um especialista em "*place branding*"[17]. Outros vídeos falam sobre a "cultura maker" ou apresentam a tendência do "co-housing", reflexos de uma "geração disruptiva" dos "millenials", que busca outros modos de vida. Disfarçadas de mini-documentários, as peças publicitárias trabalham tanto na sedução do centro enquanto localização *(única, inimitável*, o que justifica os altos preços), quanto buscam criar demanda para seus produtos habitacionais na região, como o "primeiro empreendimento imobiliário colaborativo da cidade".

[17] Sequência de vídeos disponível no Canal Gafisa no YouTube, série Cidade-se. https://www.youtube.com/playlist?list=PLbmRrbONCXCw6PoWSLu7k76ygEaFK939F

Em outro exemplo, o blog A Vida no Centro surgiu recentemente como um "hub de inovação e cultura" focado na retomada do centro, que entrevista empreendedores e moradores da região e divulga as atividades culturais, novidades gastronômicas, opções de lazer e os atrativos do centro. Divulgando a missão aparentemente desinteressada de "contribuir para tornar São Paulo uma cidade mais aberta, sustentável e inovadora"[18], a plataforma oferece consultoria para empresas interessadas em se comunicar com as pessoas vivendo nas áreas centrais.

2. Embora mobilizado por discursos quanto a importância do adensamento populacional no centro (como motor de um processo de requalificação; como garantia de variedade usos em diversos horários, que promoveria a ampliação das condições de segurança; como mecanismo democrático para garantia de acesso à infraestrutura urbana existente; como fundamento racional no planejamento urbano da cidade, frente a existência de uma infraestrutura ociosa), fica dúvidas se o desenvolvimento imobiliário vem resolver quaisquer dessas questões. Os produtos imobiliários que se disseminaram na República e entorno nos últimos anos não são acessíveis aos mais pobres, que continuarão de fora do centro, e possivelmente cada vez mais de fora, com os valores em ascensão, dos alugueis e dos comércios.

No lugar de um adensamento populacional que resolveria a dramática questão dos deslocamentos cotidianos para os milhares de paulistanos que vivem longe dos postos de trabalho nas periferias, a descoberta do Airbnb pelo pequeno investidor (e pelo incorporador, que passa a atuar também como locador, inovando nas formas de ampliação da rentabilidade nos seus investimentos), ou ainda a aquisição de unidades por visitantes ocasionais da cidade, como alternativa ao mesmo tempo econômica e rentável ao gasto com hotéis, apontam para um adensamento construtivo "oco". Na sua tese de doutorado que investigou os elementos demográficos do adensamento urbano, Nakano (2015) descobre como a intensa verticalização nos bairros nobres e centrais não se refletiu em adensamento populacional. Com as altas taxas de vacância e a diminuição do tamanho das famílias, a verticalização não se traduz em adensamento: produz-se uma "cidade oca", condição que os processos observados no desenvolvimento recente no centro permitem avançar.

3. A variação dos valores imobiliários ao longo de três décadas ilustrado em gráfico dá sinais de uma dinâmica específica do capital imobiliário, que Neil Smith (1996) descreveu buscando explicar os processos de gentrificação em cidades norte-americanas e europeias. Após um ciclo inicial de investimento na criação de infraestrutura urbana e imobiliária que permitem ao capital se fixar no espaço urbano, solucionam temporariamente o dilema do excedente de produção e ainda produzem uma localização (Harvey, 2003), o capital imobiliário agora busca novas localizações para recomeçar o ciclo, novos eixos de modernização e valorização. O antigo centro (da cidade ou das suas atenções) deixa então de receber investimentos, entra aos poucos em declínio e, com isso, tem início um longo processo de desvalorização imobiliária – acompanhado de marginalização e precariedade para aqueles que permanecem. Esse processo continua indeterminadamente, até o momento em

[18] Ver http://avidanocentro.com.br/

que a diferença entre a renda efetivamente obtida ali e a renda potencial mediante alguns investimentos, o chamado diferencial de renda ou *rent gap*, chega a um nível ótimo, a partir do qual o capital começa a retornar à região e os valores imobiliários começam a subir. O ciclo histórico-geográfico de investimento-desinvestimento-reinvestimento tende a forçar uma substituição de população: na medida em que o capital retorna ao centro, retornam as classes médias e altas em um processo de enobrecimento – ou gentrificação – que tende a não deixar lugar para os pobres.

4. Para além da hipótese da gentrificação, é necessário reconhecer os impactos das transformações ocorridas no setor da incorporação imobiliária a partir dos anos 1990, com fusões, aquisições e a entrada de fundos de investimentos estrangeiros no setor imobiliário brasileiro. Gafisa e Cyrela são incorporadoras que passaram a receber investimentos estrangeiros nessa época. A abertura de capitais na bolsa na segunda metade dos anos 2000 também traz sérias transformações para o setor, com a profissionalização da gestão de investimento e a pressão para um constante crescimento, que desconecta a expansão do mercado à demanda existente. Rolnik (2015) explica ainda que, para estabelecer um plano de investimentos a longo prazo, uma parte significativa desse capital injetado nas incorporadoras foi investida em reservas fundiárias, o que culminou com um aumento importante no preço da terra nas principais cidades e de certo contribuiu com a alta geral dos valores imobiliários.

A ideia de um "complexo imobiliário-financeiro" proposta por Aalbers (2017) aponta a relação triangular entre Estado, setor imobiliário e financeirização, materializada na contínua geração de eixos de expansão do capital imobiliário. Embora a financeirização *de fato* da produção da moradia no Brasil seja relativamente limitada (como discutido entre outros por Fix, 2011; Pereira, 2017), permanece como uma noção instigante na reflexão sobre uma produção imobiliária tão intensiva quanto irrefreável, e que embora absolutamente descolada tanto da demanda existente por moradia quanto da base real em que se fixa, transforma definitivamente os territórios na cidade.

A partir dessas quatro considerações, fica evidente a perversidade de um processo que converte em valor agregado a um território – aquilo que Marx chamou de renda de monopólio (Harvey, 2012) – valores próprios dos ativismos urbanos, apropriados pelos discursos de venda dos novos empreendimentos imobiliários que se multiplicam no centro de São Paulo. Estes são operados na criação de desejo por produtos habitacionais de tipologias diminutas, valores inflacionados e cada vez mais distantes das necessidades e das possibilidades da demanda existente por moradia na região, na conformação de um adensamento construtivo que responde antes ao capital especulativo do que a democratização de acesso à cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AALBERS, Manuel. The variegated financialization of housing. International Journal of Urban and Regional Research, Volume 41, Issue 4, July 2017, Pages 542–554

ACOSTA, Alberto. *O Bem Viver – Uma oportunidade para imaginar outros mundos*. São Paulo: Editora Elefante, 2016.

ALVES, Maria Cristina Dias. Publicidade imobiliária e suas construções retóricas, Anais do XXXII Congresso Brasileiro de Ciências da Comunicação, Curitiba, setembro 2009.

ARANTES, Otília. "Uma estratégia fatal". In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A Cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2003.

CALDEIRA, Teresa. "Enclaves fortificados: a nova segregação urbana". In: Novos Estudos, n.47, pp. 155-176, 1997.

Centro de Estudos da Metrópole (CEM). Dicionário de Base de Lançamentos Imobiliários Residenciais na Região Metropolitana de São Paulo (1985-2013). São Paulo, 2014.

FIX, Mariana. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil, Tese de Doutorado, Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2011.

HARVEY, David. *The New Imperialism*. Oxford, Oxford University Press, 2003.

HARVEY, David. *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. New York, Verso Books, 2012.

KARA JOSÉ, Beatriz. *Políticas culturais e negócios urbanos – A instrumentalização da cultura na revitalização do centro de São Paulo (1975-2000)*, São Paulo: Annablume/Fapesp, 2007.

_____. *A popularização do centro de São Paulo: um estudos das transformações ocorridas nos últimos 20 anos.* Tese Doutorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2010.

MALTA, Gabriela. "Apartamentos com menos de 20 m2 exigem novo estilo de vida". FSP, 24/09/2017.

MORAES, Alana, GUTIERREZ, B., PARRA, H., ALBUQUERQUE, H., TIBLE, J., SCHAVELZON, S. (org.) *Junho. Potência das redes e das ruas.* São Paulo, Fundação Friedrich Ebert, 2014.

PATERNIANI, Stella. *Morar e viver na luta – Movimentos de moradia, fabulação e política em São Paulo.* São Paulo: Annablume, 2016.

PEREIRA, Alvaro. L. S. Financialization of housing in Brazil: new frontiers, International Journal of Urban and Regional Research, 41(2) · September 2017

ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei - legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel / FAPESP, 1997.

_____. *Folha Explica São Paulo*. São Paulo, Edições Publifolha, 2009.

_____. *Guerra dos lugares. A colonização da terra e da moradia na era das finanças.* São Paulo, Boitempo, 2015.

SANTO AMORE, Caio, SHIMBO, Lucia e RUFINO, Beatriz. (org) *Minha casa... e a cidade? avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros*. 1. ed. - Rio de Janeiro, Letra Capital, 2015.

SECOVI. Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI) – RMSP. Novembro, 2017.

SMITH, Neil. Toward a theory of gentrification. A back to the city movement by capital, not people. Journal of the American Planning Association, 45:4, 538-548, 1979.

_____. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. London: Routledge, 1996.

STAVRIDES, Stavros. *Common Space: The City as Commons*. London: Zed Books Ltd., 2016.

VILLAÇA, Flavio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp/Lincoln, 1998.

WISNIK, Guilherme; FIX, Mariana; LEITE, J. Guilherme Pereira; ANDRADE, Julia; ARANTES, Pedro. Notas sobre a Sala São Paulo e a nova fronteira urbana da cultura, Revista Pós, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Fauusp, 2001.

ZUKIN, Sharon. *Naked City – The death and life of authentic urban places*, New York, Oxford University Press, 2010.