



Mudanças recentes na dinâmica imobiliária residencial em São Paulo

Autores:

Rossella Rossetto - PMSP e Uninove (pós-graduação) - rossellarossetto@hotmail.com

Eduardo Donizete Pastrelo - FFLCH-USP - eduardopastrelo@gmail.com

Resumo:

O artigo apresenta uma análise sobre a produção imobiliária residencial na última década em São Paulo, com base nas informações disponibilizadas pela Embraesp. A partir de 2004 houve uma forte elevação na produção formal da habitação em decorrência da articulação do mercado imobiliário com o mercado financeiro, associada ao crédito farto e a um ambiente de segurança legal. Paralelamente ocorrem mudanças na distribuição espacial dos lançamentos imobiliários, com a oferta de novos imóveis do segmento econômico. Nesse contexto, o centro da cidade tornou-se uma das principais concentrações de novos lançamentos, após décadas de estagnação. Os empreendimentos localizados no centro caracterizam-se por uma tipologia específica: apresentam alta densidade construtiva e apartamentos com área muito reduzida. Essa tipologia por sua vez, além de responder a um nicho de demanda, pode ser outra forma de atuar no segmento econômico: redução de área dentro dos limites teto de financiamento.

MUDANÇAS RECENTES NA DINÂMICA IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL EM SÃO PAULO

INTRODUÇÃO

Este texto apresenta uma análise sobre a produção imobiliária residencial na última década em São Paulo. Parte-se inicialmente de estudos elaborados recentemente no âmbito da Coordenadoria de Produção e Análise da Informação (GEOINFO) da Prefeitura de São Paulo e publicados online na plataforma Informes Urbanos¹. Nesses estudos, tomando como base o banco de dados de lançamentos de empreendimentos imobiliários da Embraesp², buscou-se identificar e descrever o processo imobiliário formal na cidade de São Paulo entre 2007 e 2017 com foco nos lançamentos residenciais verticais. Quando se fez necessário, os dados foram comparados com os da década anterior.

A primeira parte deste artigo analisa o volume da produção recente da incorporação imobiliária na cidade de São Paulo, quando foram identificados ciclos de expansão e retração no número de novas unidades lançadas, refletindo momentos econômicos pelo qual o país estava passando, mas também, representando o resultado de medidas legais e de aportes financeiros que movimentaram diretamente esse segmento econômico.

A partir de 2004 um alinhamento de interesses e condições elevaram a produção formal da habitação em outro patamar de acumulação do capital. Entre elas cabe salientar: a ampliação do crédito para a produção e para o consumidor final; a política de subsídios para a produção da habitação de interesse social e do mercado popular; a edição de alguns marcos legais introduzidos nas relações entre produtores e compradores e principalmente; a abertura do capital de um número significativo de empresas imobiliárias na bolsa de valores. Esse alinhamento permitiu que parte dos imóveis lançados fosse para o segmento denominado “econômico” ampliando, conseqüentemente, o mercado da produção por incorporação para uma parcela da classe média baixa não atendida por eles até então. No entanto, esse ciclo de alta produção sofreu arrefecimento. Mudanças na situação econômica e política do país com a inevitável retração do crédito, inverteram o ciclo a partir de 2014, reduzindo o número de unidades lançadas.

Durante o período analisado verificou-se ainda que, associado ao aumento da produção e a destinação de parte dessa ao mercado econômico, houve mudanças na distribuição espacial da produção imobiliária na cidade, reconfigurando os espaços da verticalização. Foram identificados dois movimentos principais e concomitantes na localização

¹ Informes Urbanos no. 33 e no. 34. PMSP. Secretaria de Urbanismo e Licenciamento. Coordenadoria de Produção e Análise de Informação http://smul.prefeitura.sp.gov.br/informes_urbanos/

² Embraesp - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, banco de dados de 2017

da produção. Um desses, reflete-se no avanço rumo aos bairros dotados de infraestrutura e com mobilidade já implantada, pouco explorados pela produção imobiliária na década anterior e cujo preço da terra poderia significar maiores ganhos, ou ainda reservas fundiárias. Esse movimento pode ser caracterizado como de dispersão espacial dada a ampliação para muitos distritos da cidade. Notou-se ainda que esse movimento avançou também para além dos distritos intermediários (centro expandido) em direção à periferia, em distritos que até então não haviam atraído empreendimentos imobiliários. Outro movimento se deu a partir da concentração de lançamentos em distritos da área central, que havia passado por décadas sem novas edificações e com esvaziamento populacional. Em especial a partir de 2014, a participação dos lançamentos no centro³ em relação ao total da cidade quase duplicou. Esses movimentos e suas consequências espaciais são detalhados na segunda parte deste artigo.

A produção no centro está revestida de características singulares e parece ser uma nova forma do mercado ampliar a oferta de imóveis do segmento econômico. Pequenos apartamentos, “studios ou lofts” na denominação atual, constituídos de área reduzida, em edifícios de grande densidade construtiva, com garagens em número inferior ao número de apartamentos, além de serviços condominiais destinados a usos contemporâneos, relativos ao bem-estar individual, convívio e trabalho colaborativo, estão destinados a um segmento específico da demanda por moradia. Ou são investidores ou então, jovens moradores com certo poder aquisitivo, pois, ao contrário do que poderia se esperar, a área dos apartamentos diminuiu de forma significativa, mas não o preço do m² que se tornou um dos mais altos da cidade, como veremos no item 3 deste estudo.

Atuar no segmento econômico e identificar novos produtos adequados às diferentes dimensões da cidade, como é o caso da região central, parece ser um dos expedientes para manter alta a produção, aproveitar o crédito farto e maximizar os lucros. A cidade por sua vez, vem sendo modificada em sua configuração espacial, transformada por muitos agentes e entre eles, pela incorporação imobiliária, como será aqui focalizado.

A EXPANSÃO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DE MERCADO RESIDENCIAL

A produção formal da moradia por meio do setor imobiliário privado e de seus agentes, em especial o da incorporação imobiliária, vem sendo estudada ao longo do tempo⁴ buscando identificar e distinguir as características de operação e as formas da produção. Mais recentemente, vários estudos apontaram mudanças de patamar da produção imobiliária em decorrência de transformações na estrutura produtiva desse setor, e ainda, as consequências na organização espacial de cidades e de regiões metropolitanas⁵.

Os números são expressivos e requerem análise: entre 2007 e 2016 foram lançadas 305.505 unidades residenciais verticais, que corresponderam a mais de 42 milhões de metros quadrados construídos, implantados sobre 9,5 milhões de metros quadrados de área de terreno. Em comparação ao período anterior (1997 a 2006), quando foram lançadas 248.681

³ Definido para fins deste artigo como sendo o perímetro da Subprefeitura da Sé.

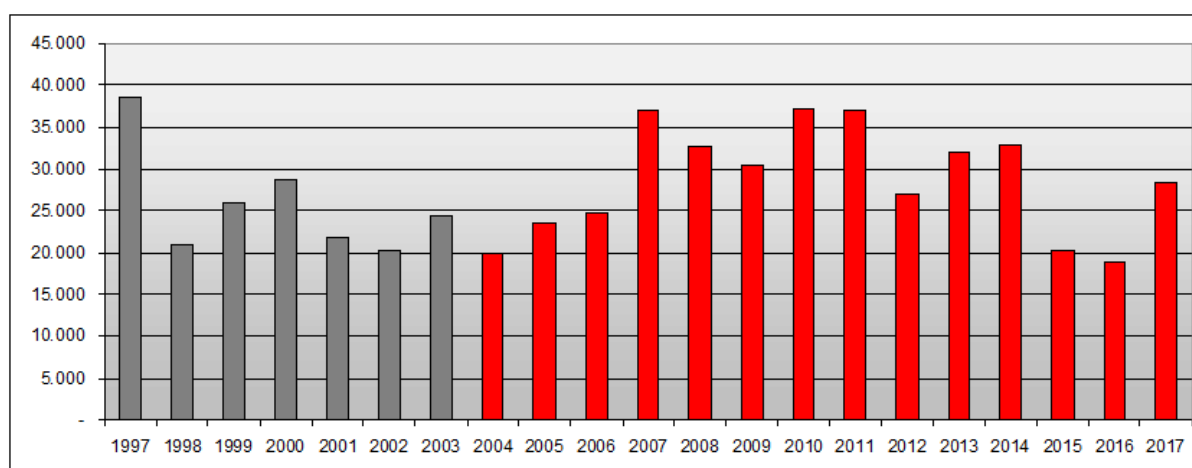
⁴ Para um panorama dos autores estrangeiros e nacionais ver MARQUES e TORRES, 2005. Ver ainda, RIBEIRO, 1997, CARDOSO, 2013; ROSSETTO, 2003, entre outros.

⁵ MARQUES, 2005; FIX, 2007; ROYER, 2014; SHIMBO, 2016 ; SIGOLO, 2014

unidades, houve um acréscimo de 23%, o que caracteriza o período recente como uma década de intensa produção e ampliação do mercado.

Ao se analisar as evidências dessa produção, verifica-se que, apesar da flutuação ano a ano é possível identificar alguns períodos de expansão e retração da produção (ver gráfico 1). Estudos de Sígolo (2014), Castro e Shimbo (2011) para a região metropolitana de São Paulo também apontam ciclos com certa semelhança, uma vez que essas inflexões se devem a processos econômicos mais amplos como serão analisadas a seguir.

Gráfico 1: Unidades residenciais verticais lançadas - Município de São Paulo, 1997 a 2017.



Fonte: Embraesp. Elaboração: SMUL/Geoinfo

Destacam-se dois períodos na série histórica estudada entre 1997 e 2017; dentro desses períodos, algumas variações conjunturais na produção. Estabeleceu-se 2004 como divisor temporal porque é a partir dessa data que ocorreu uma conjunção de fatores que trouxeram mudanças estruturais na configuração e atuação do setor imobiliário.

No período anterior a 2004 o principal foco da produção imobiliária estava voltado à parcela da população que podia arcar com financiamentos a juros e taxas de mercado baseados no Sistema Financeiro da Habitação (FGTS ou do SBPE). A alternativa para quem não se enquadrasse nos parâmetros estipulados para o financiamento era recorrer ao autofinanciamento, seja este individual ou na forma de cooperativas (CASTRO, 1999). O crédito era, portanto, limitado aos que podiam pagar, mesmo após as mudanças fundamentais introduzidas no período FHC em relação ao financiamento habitacional voltado ao usuário final, com renda até 12 salários mínimos, via carta de crédito e também com a modalidade de financiamento diretamente à produção.

Verifica-se que a produção via mercado imobiliário no período é bastante flutuante e reflete o interesse de um mercado de média e alta renda, com apartamentos com área entre 70 e 90 m²⁶ localizados principalmente nos bairros mais consolidados da cidade como veremos no próximo item deste artigo. A quantidade significativa de lançamentos no fim da década deve-se a estabilidade econômica decorrente da adoção do Plano Real (1994) e à retomada dos financiamentos públicos via FGTS no 2o. semestre de 1995. No entanto,

⁶ Gráfico 2 in Marques, 2005

períodos de instabilidade econômica também podem gerar investimentos no imobiliário e que confirmaria a crença corrente sobre o papel desse setor como reserva de valor (MARQUES, 2003). É o que aparentemente explicaria a produção acima de 20 mil unidades ao a.a. mesmo nos anos de crise do início da década de 2000.

No entanto, a partir de 2004 constata-se um crescimento na quantidade do número de unidades em São Paulo, identificado como período de *boom* imobiliário por parte da imprensa e de alguns autores que analisaram os dados para o Brasil (CARDOSO e ARAGÃO, 2013). O pico desse crescimento se dá em 2007 quando houve 50% mais unidades lançadas em relação ao ano anterior. O SECOVI (2016 e 2017), identifica o período - entre 2007 e 2013 - como sendo de alta produção, com cerca de 35 mil unidades lançadas em média por ano.

Vários fatores estão entrelaçados para que este salto quantitativo pudesse acontecer. Inicialmente, um ambiente político mais estável e de crescimento econômico, trouxe ganhos de renda aos estratos médios e baixos da população e a consequente ampliação do poder aquisitivo. Ao mesmo tempo que se alargava o poder de compra, a ampliação do crédito para aquisição de imóveis estendeu o espectro da demanda de quem poderia adquirir um imóvel oferecido pelo mercado imobiliário.

O arcabouço institucional formado a partir do Ministério da Cidade permitiu que a Caixa, o FGTS e o Ministério da Fazenda atuassem em várias frentes da questão habitacional. Cabe aqui destacar a política de subsídios diretos implantada como forma de reduzir o montante a ser financiado. Foram aplicados subsídios tanto na forma de descontos para os financiamentos do FGTS destinados às faixas de renda mais baixas, como também, em grande monta por meio de recursos do orçamento da União, como redução do valor a ser pago no programa Minha Casa Minha Vida (MAGALHAES, COSTA e ROSSETTO, 2013). Privilegiavam especialmente a chamada faixa 1 (atendida pelo setor público) mas em menor proporção, as faixas 2 e 3 consideradas grupos intermediários passíveis de serem atendidas pelo mercado privado da moradia, isto é, capazes de acessar um financiamento habitacional com algum subsídio. Um dos resultados foi a ampliação do montante dos recursos públicos e semi-públicos destinados ao financiamento habitacional voltados ao consumidor (CASTRO e SHIMBO, 2011) e a ampliação das faixas de renda atendidas.

No contexto da ampliação da produção foram editadas medidas regulatórias e entre elas cabe salientar a Medida Provisória 252 de 2004. Essa trouxe segurança aos consumidores e aos investidores por meio de mecanismos de alienação fiduciária nas transações imobiliárias e na instituição do patrimônio de afetação, que segregava os recursos de cada empreendimento e os aparta do patrimônio do incorporador, impedindo que o usuário perca seu bem em caso da falência da incorporadora. Trouxe ainda isenção fiscal para quem alienasse seu imóvel para adquirir um novo e ainda a criação de um “fator de redução” ao ganho de capital apurado na alienação de bens imóveis (CARDOSO e ARAGÃO, 2013)

Segundo Castro e Shimbo (2011, p. 7) pode-se dizer que nos anos 2000 foi alterada profundamente a relação entre os agentes do mercado e o Estado. Citando Chico de Oliveira as autoras afirmam que foi preciso “muito Estado” para que houvesse a mudança de padrão que caracteriza a década de 2000 uma vez que na década de 90, o autofinanciamento foi uma resposta à ausência do poder público e de fontes de financiamento para obtenção da casa própria.

Além da política de ampliação do crédito e de subsídios outro fator impactou a política habitacional e a dinâmica imobiliária. A partir de 2005/2006 várias empresas abriram capital ampliando sua capacidade de produção e criaram ramos específicos de incorporação para atuar no padrão econômico, visto a existência de crédito para esse segmento. A entrada do capital financeiro acoplada ao imobiliário se insere em um movimento que vem sendo identificado, com crescente relevância e penetração, também em outros setores da economia como salienta Sanfelici (2013). Segundo Harvey apud ROLNIK E SANTORO (2017) e ROYER (2014) o momento atual é definido pela hegemonia das finanças, da sujeição de toda a economia ao capital financeiro para fins especulativos de acumulação do capital, de supremacia da extração de renda sobre o capital produtivo criando o chamado capital fictício, ou seja a financeirização⁷. Segundo Royer (op cit, p. 41) ao abrirem seu capital na bolsa de valores utilizando o Valor Geral de Vendas (VGV) de um determinado empreendimento como um ativo, as empresas imobiliárias participam dessa ciranda, alimentando a especulação de seus papéis e utilizando a cidade como fonte e objeto de sua atividade.

A estratégia de capitalização via mercado de capitais praticado pelas grandes incorporadoras resultou em uma reestruturação do setor e alterou a gestão das empresas. Para dar maior segurança aos investidores, essas passaram a adotar uma rigorosa governança corporativa, dando maior transparência sobre sua situação financeira. Segundo Tone (2010), o fato das ações oferecidas serem precificadas ininterruptamente no mercado de capitais, somado às exigências de reestruturação para operação no “Novo Mercado”, instalou dentro das empresas a própria lógica do capital financeiro. Rocha Lima Jr (2007) destaca que esse movimento resultou na injeção de um grande volume de capital, ampliando em cerca de oito vezes o patrimônio líquido das empresas⁸ e a capacidade de produção em uma escala ainda maior, exigindo assim grandes mudanças na gestão das empresas.

Além da abertura do capital em bolsa, que impactou a produção imobiliária residencial desde o início dos anos 2000, os fundos de investimento imobiliário tornaram-se uma das principais fontes de transformação da cidade viabilizando a produção de grandes edifícios tais como shoppings e torres corporativas, hotéis, faculdades, hospitais, agências bancárias, supermercados, equipamentos de logística e na aquisição de estoque de terrenos (SANTORO e ROLNIK, 2017) (FIX, 2007).

No entanto, em 2008-2009 em função da repercussão da crise financeira norte-americana houve uma retração no mercado. A chamada “bolha” ocorrida no mercado imobiliário americano, gerada a partir do vínculo do crédito imobiliário e habitacional a outros mercados de crédito, como o crédito ao consumidor, levou ao endividamento de uma parte da classe média americana e desestabilizou o mercado de imóveis. (ROYER, 2014). No Brasil, apesar do financeirização seguir outras regras, e existir recursos estatais envolvidos, gerou bastante apreensão. O impulso para a retomada se deveu à injeção de crédito via o programa

⁷ As autoras citam diversos trabalhos que destacam a importância de uma leitura que associe o circuito financeiro ao imobiliário, constituindo o que Aalbers define como “Complexo Imobiliário-Financeiro”. Citam nesta linha Harvey, 1989; Aalbers e Fernandes, 2016; Rolnik, 2015; e Fix, 2007.

⁸ Helie Horn dono da incorporadora Cyrela em entrevista à Folha de São Paulo (26/7/18) sobre ter se tornado bilionário e a partir disso se tornar um filantropo, responde que em 2005 as ações de sua empresa valorizaram 30 vezes e depois, se manteve por 15 anos no topo do setor. Segundo ele o aumento de valor não lhe parecia uma coisa normal por não ser mérito dele (como empresário).

Minha Casa Minha Vida que permitiu resultados positivos do mercado até 2014⁹. O agravamento da situação política e econômica nacional a partir de 2014 afetou fortemente o setor nos dois anos posteriores, atingindo em 2016 o menor patamar de toda a série histórica analisada - ainda assim, com cerca de 25,5 mil unidades em média por ano. Já em 2017, o mercado imobiliário paulistano obteve resultados positivos, com o lançamento de 28,7 mil unidades, o que significou um crescimento de 48% em relação ao ano anterior, superando os números registrados durante o período da recessão econômica.

O SECOVI (2017) e a ABECIP (2018) creditam os resultados dos últimos anos, em grande parte, ao programa habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV), ou seja, ao chamado segmento econômico do mercado imobiliário.

Cabe aqui ressaltar os impactos gerados pelo expressivo volume da produção imobiliária na dinâmica urbana local. Os empreendimentos imobiliários residenciais transformam constantemente o adensamento populacional das regiões, alterando a demanda por mobilidade, equipamentos e serviços públicos e privados, bem como modificam o uso do solo e a paisagem urbana. Resultam ainda, em mudanças na dinâmica do preço da terra, criando novas áreas de valorização, que requerem investimentos públicos de requalificação e renovação. Além do próprio poder público, a ação da incorporação imobiliária privada é um dos principais agentes da transformação urbana. No caso específico em estudo, o potencial de transformação é enorme. Considerando uma média de 3 pessoas por domicílio, o número de imóveis lançados na década em análise é suficiente para dar abrigo a uma população de cidade de grande porte, cerca de 915 mil habitantes.

CONFIGURAÇÃO ESPACIAL DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA EM SÃO PAULO

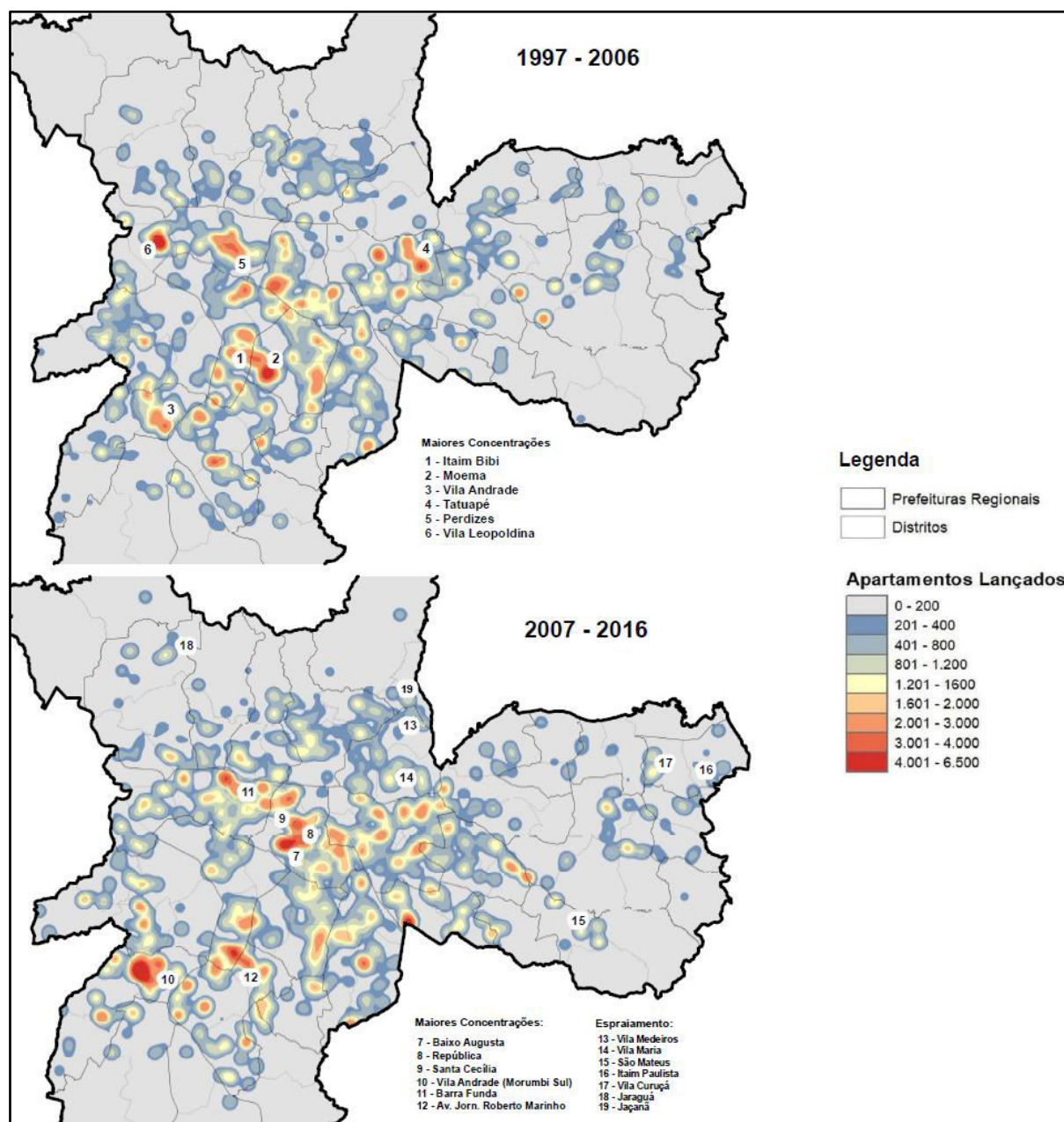
As modificações observadas na última década no mercado imobiliário paulistano, levantadas no item anterior, resultaram em mudanças nas estratégias das incorporadoras em relação à localização dos novos lançamentos residenciais. A articulação do mercado imobiliário com as finanças induziu um processo de dispersão territorial e ampliação da escala do investimento, as grandes incorporadoras nacionais diversificaram a produção e investiram em novas áreas e novas tipologias, maximizando as oportunidades de lucro. Sanfelici (2013) e Castro e Shimbo (2011) destacaram um reordenamento escalar do processo de urbanização do Brasil, tanto em nível nacional, com a expansão territorial das ações das grandes incorporadoras paulistas em outras regiões do Brasil, como também em escala intraurbana, modificando a estruturação das cidades.

Neste item analisa-se a alteração do padrão espacial intraurbano de reprodução do capital imobiliário no município de São Paulo. A distribuição dos lançamentos pelas subprefeituras mostra os fluxos da dinâmica imobiliária no território. A quantidade e a localização dos empreendimentos podem ser analisadas por meio de duas características espaciais: a concentração e o espraiamento dos lançamentos. Os mapas abaixo mostram a

⁹ Um panorama desse período pode ser encontrado nos trabalhos de alguns pesquisadores (SÍGOLO, 2014; RUFINO, 2012; HOYLER, 2014) e em relatórios de entidades do próprio setor (SECOVI, 2016; ABRAINC, 2016).

distribuição das unidades residenciais lançadas em dois períodos distintos: 1997-2006 e 2007-2016.

Figura 1: Distribuição das unidades residenciais verticais lançadas - Município de São Paulo, 1997 a 2006 e 2007 a 2016



Fonte: Embrasp, 20; Elaboração: SMUL/Geoinfo

No período entre 1997 e 2006, apesar do volume menor de unidades residenciais lançadas em comparação ao período posterior, identifica-se maior concentração nas áreas passíveis de verticalização dos distritos com urbanização consolidada do vetor sudoeste da cidade, que agrega a população com maior renda, com destaque para os distritos de Itaim Bibi e Moema, que somaram 23.153 unidades residenciais lançadas, e na Vila Andrade (9.918

unidades), ocupando grandes vazios ainda existentes nas proximidades do Panamby. Concentrações expressivas também foram observadas no Tatuapé (9.062 unidades), em Perdizes (7.405 unidades) e na Vila Leopoldina (6.855 unidades).

No intervalo entre 2007 e 2016 o mercado imobiliário buscou novas oportunidades e assistiu-se a um duplo movimento, de concentração espacial de lançamentos em novas áreas e, ao mesmo tempo, de espraiamento em direção a zonas mais periféricas, agora também sujeitas ao interesse privado no processo de verticalização do uso residencial do solo.

As maiores concentrações de unidades lançadas deslocaram-se em direção a áreas contíguas às anteriormente privilegiadas pelos empreendimentos, mas caracterizadas por abrigarem população com menor rendimento médio comparadas às regiões como, por exemplo, Moema e Itaim Bibi. Destacaram-se nesse novo período a porção da prefeitura regional da Sé que se estende do Baixo Augusta à República e Santa Cecília, que somaram aproximadamente 20 mil novas unidades residenciais lançadas; bem como o distrito de Vila Andrade (16.619 unidades), mas agora na área denominada Morumbi Sul; além da Barra Funda (9.733 unidades), especialmente no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca – significando ali um acréscimo de 527% em relação ao período anterior. Outra área que vale destacar nesse período é o eixo da Avenida Jornalista Roberto Marinho, inserida no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e que recebeu lançamentos de 7.840 unidades.

Ressalta-se também o movimento de espraiamento ocorrido na atividade imobiliária, que ampliou sua produção em regiões mais distantes do centro expandido do município. Nesse sentido, em relação ao total das unidades habitacionais lançadas, notou-se forte crescimento em alguns distritos das zonas leste e norte do município, como Vila Maria e Vila Medeiros (6.110 unidades), São Mateus (26 unidades lançadas no período 1997-2006 e 3.605 lançadas entre 2007-2016), Itaim Paulista e Vila Curuçá (3.786 unidades), Jaraguá (2.634 unidades) e Jaçanã (1.232 unidades). Nessas áreas, parte significativa dos empreendimentos foram destinados ao segmento denominado Habitação de Mercado Popular (HMP)¹⁰, conforme análise dos relatórios de aprovação de projetos, disponibilizados pela SMUL¹¹.

Observa-se em São Paulo o processo descrito por Abramo (2007) como característico das grandes cidades latino americanas, onde o funcionamento do mercado de solo tanto formal como informal, promove de forma simultânea uma estrutura de cidade compacta e difusa. Ao explorar as mudanças na organização e estratégias do setor imobiliário Rufino (2013) destaca que o padrão espacial de reprodução do capital imobiliário foi afetado por dois momentos distintos. O primeiro momento, iniciado em meados da década de 1990, caracteriza-se pela concentração dos investimentos no setor sudoeste do município, devido ao reforço da utilização dos instrumentos financeiros, como os fundos imobiliários e mecanismos de securitização, com destaque para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Fundos de Investimentos Imobiliários (FII). Segundo a autora, devido à complexidade da realização e os custos desse tipo de operação, estes instrumentos fomentaram exclusivamente empreendimentos que decorressem em grandes volumes financeiros,

¹⁰ Segundo a definição que consta do Plano Diretor de São Paulo - Lei 16050/2014 a habitação de mercado popular - HMP é aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias cuja renda mensal seja superior a R\$ 4.344,00 (quatro mil trezentos e quarenta e quatro reais) e igual ou inferior a R\$7.240,00 (sete mil duzentos e quarenta reais), com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, podendo ser de promoção pública ou privada;

¹¹ <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/licenciamentos/servicos/>

sobretudo aqueles residenciais de alto padrão, edifícios corporativos e centros comerciais e financeiros concentrados na região mais valorizada da cidade. Wissenbach (2008) credita esse crescimento imobiliário no setor sudoeste à estratégia utilizada pelas incorporadoras para ampliar a própria receita e ser base para valoração no mercado de capitais, em um movimento associado ao início do lançamento de ações na Bolsa de Valores. Essas estratégias estão detalhadas em FIX (2007), a partir do estudo de uma das principais frentes de expansão e de negócios do mercado imobiliário, aquela situada às margens do rio Pinheiros no setor sudoeste da cidade. Constatou a autora, essa nova centralidade foi sendo formada ao longo dos anos por meio de um processo social de imposição espacial do poder econômico financeirizado e globalizado.

Já o segundo momento destacado por Rufino (2013), iniciado na segunda metade dos anos 2000, é marcado pela expansão do crédito imobiliário, que também passa a beneficiar segmentos sociais de menores rendimentos, além do alinhamento de interesses e condições empresariais, como foi citado no item anterior, entre elas a abertura de capital das grandes incorporadoras e a alteração na governança das empresas, agora incutida com a lógica do capital financeiro, resultando em uma forte expansão da produção imobiliária, através de estratégias de diversificação de segmentos e expansão territorial. Conforme constatado na Figura 1, em escala intraurbana esse segundo momento, também significou uma expansão da produção em direção a novas áreas da cidade, buscando atender à crescente demanda destinada ao segmento econômico e apresenta uma configuração territorialmente mais dispersa, com novos vetores de expansão em direção às regiões mais periféricas.

Manteve-se, entretanto, a concentração ao redor dos distritos mais valorizados, mas neste último período situado em zonas que apresentavam preços reduzidos na comparação com os polos de concentração anteriores, como por exemplo a Barra Funda em relação a Perdizes, ou ainda como Santa Cecília em relação à Consolação.

Com base na leitura dos padrões de localização dos investimentos, pode-se afirmar que na última década a região central do município passou a ser um dos principais polos de atração para os novos empreendimentos imobiliários, após décadas de estagnação e esvaziamento demográfico.

MERCADO IMOBILIÁRIO NO CENTRO

Mudanças no uso e na ocupação do solo na subprefeitura da Sé já haviam sido detectadas em estudos anteriores elaborados pela PMSP¹² e em teses que analisam a complexidade social como expressão das desigualdades que estruturam o espaço da cidade (JOSÉ, 2010. REINA, 2013). A ocupação dos imóveis vazios, a construção ou readequação de imóveis pelo poder público para fins residenciais, o retrofit de imóveis existentes, construídos em épocas anteriores, quer seja para venda ou para o aluguel e especialmente, a significativa construção de novos apartamentos pela iniciativa privada são fatores que contribuem para alterar a dinâmica espacial e reverter a tendência ao esvaziamento demográfico nessa área

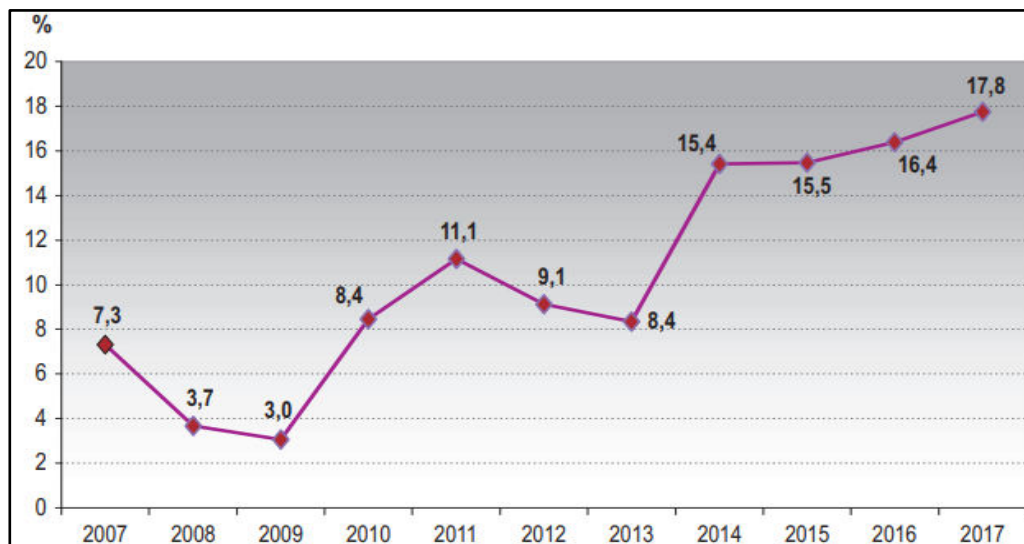
¹² No Informe Urbano nº 22 e nº 23. In www.smul.prefeitura.sp.gov.br/informes_urbanos/

da cidade. A perda de população detectada no Censo de 1980 se manteve crescente por quase trinta anos.

A partir do Censo de 2010, no entanto, foi constatada a primeira inversão desse movimento, resultando em crescimento positivo da população (15% em relação a 2000). A recente elevação do total de lançamentos imobiliários reforçará essa mudança.

Nota-se que a Subprefeitura da Sé, entre 2007 e 2017, atraiu o lançamento de 33.582 novas unidades residenciais verticais, correspondentes a 10% do total lançado no município, o que a posicionou na primeira colocação entre as subprefeituras com maior número de unidades lançadas. Desde 2014 a Sé vem continuamente ampliando seus índices de participação, atingindo em 2017 cerca de 18% dos apartamentos lançados no município, equivalentes a 5.048 novas unidades. A Sé aparece na sétima colocação dentre as subprefeituras em relação à área total lançada, com mais de 3,14 milhões de m², distribuídos em 246 novos edifícios entre 2007-2017, uma média de 22 novos prédios ao ano.

Gráfico 2 - Participação da Sub Sé no total de apartamentos lançados em São Paulo



Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/Geoinfo

Não é possível afirmar ainda que esse movimento em direção ao centro, identificado pelo significativo volume de novos apartamentos em comparação ao que acontecia em anos anteriores, expressa uma diversificação de investimentos das incorporadoras aproveitando a identificação de um nicho específico de demanda - que vê atrativos em morar na área central e aposta em sua renovação. Entende-se que a existência de crédito para o segmento econômico foi uma forte alavanca para a atuação nesse setor.

Pode ser também uma tendência conjuntural e passageira tendente a se esgotar na medida em que os lotes passíveis de edificação nessa área consolidada da cidade se reduzem, ou ainda, a tipologia de apartamento que caracteriza os lançamentos destes últimos anos chegar a uma saturação, não encontrando mais comprador. Todavia, os milhares de apartamentos lançados nos anos mais recentes apresentam características específicas, como será apresentado a seguir.

CARACTERÍSTICAS DOS LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS NA ÁREA CENTRAL

Os lançamentos residenciais na subprefeitura da Sé possuem características tipológicas específicas, se comparados ao restante do Município. Em síntese, eles apresentam maior densidade construtiva, com alto coeficiente de aproveitamento real¹³, que equivale a 6,5 vezes a área do lote. São prédios com cerca de 18 pavimentos, implantados em um único lote.

Cada andar do edifício, por sua vez, apresenta cerca de nove apartamentos em média, e nota-se a presença frequente de várias tipologias de apartamentos por andar, fato comprovado pelos distintos arranjos arquitetônicos e tamanhos relacionados ao mesmo empreendimento.

Em geral são apartamentos pequenos, com cerca de 41 m², distribuídos em um ou dois dormitórios. Parte dos apartamentos de um dormitório desenvolve sua planta em um único cômodo chamado atualmente de loft e/ou studio. Muitos apartamentos são entregues sem garagem, mostrando uma nova concepção que aproveita as boas condições de mobilidade do Centro, em resposta às diretrizes estipuladas no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo¹⁴.

Outro aspecto a se destacar diz respeito à magnitude dos empreendimentos. A Sé destacou-se como a subprefeitura onde os lançamentos apresentaram o maior número de unidades no município¹⁵. Sanfelici (2013, p.40-41) mostrou que os empreendimentos desenvolvidos pelas empresas altamente capitalizadas são caracterizados pela enorme magnitude. Segundo o autor, a lógica por trás dessa característica é a maximização da apropriação de rendas:

“A oferta de grandes empreendimentos, somente tornada possível pela capacidade de levantar somas assombrosas no mercado de capitais, funciona como uma espécie de economia de escala por intermédio da qual as incorporadoras podem ampliar a diferença entre a renda do solo atual (aquela paga ou permutada com o proprietário do terreno) e a renda do solo potencial colocada pela localização do terreno na totalidade do tecido urbano - diferença essa que Neil Smith (1996;2007) designou rent gap”. (SANFELICI, 2013, p.41)

Tipologias de um único dormitório, área reduzida, garagens em número menor do que o total de apartamentos e empreendimentos de grande magnitude são as características mais

¹³ Definido como a relação entre área total construída e área de terreno. Estão incluídas na área total construída as áreas de subsolo e as áreas consideradas não computáveis definidas pela legislação.

¹⁴ O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei Municipal nº 16.050, de 2014) em seus artigos 78 e 80 dispensa o atendimento que era previsto na LPUOS, em que cada apartamento deveria ter no mínimo uma garagem e desincentiva a construção de vagas de garagem acima de uma vaga por unidade.

¹⁵ Entre 2007 e 2017, o número médio de unidades por blocos lançados na Sé foi de 137, enquanto a média municipal foi 78.

gerais dos lançamentos da subprefeitura da Sé nos últimos anos. Outro diferencial está nos serviços condominiais voltados ao bem-estar individual (fitness, piscina com raia de natação, sauna), espaços de convívio (salas gourmet, churrasqueira, brinquedoteca), espaços de trabalho e facilidades (coworking, lavanderia coletiva) e ainda, em alguns casos, espaços específicos para o meio de transporte urbano jovem, as bicicletas. Com esse rol de espaços condominiais o mercado imobiliário tenta vender o conceito de complementaridade, isto é, a função de morar não se esgota nos espaços mínimos privados mas o comprador se beneficiaria pela agregação de espaços de uso comum.

Sem a sofisticação de agora, grande parte dos apartamentos residenciais no centro de São Paulo nos anos 1950 estavam baseados no conceito do Movimento Moderno em arquitetura que propunha a moradia mínima provida de serviços complementares no próprio edifício como a forma adequada de morar no centro. A tipologia kitchenette foi introduzida nesses anos como habitação econômica, ou seja, capaz de atender a um segmento de demanda constituído por jovens e solteiros, mas com certo poder aquisitivo (ROSSETTO, 2002).

Criar um nicho específico de demanda, a partir de um produto imobiliário diferenciado em novas áreas ainda não exploradas é uma das estratégias que Abramo (2007) analisa em seu estudo sobre diferentes mercados imobiliários nas cidades latino-americanas. Segundo o autor, a demanda busca de um fator de distinção socioespacial que as aproxime, criando vizinhanças de semelhantes. Para conseguir que a demanda se mova para novas localizações atrás do deslocamento da oferta, o mercado precisa criar atrativos com os quais essa se identifique. Além da boa localização, meios de transporte e serviços, a presença de espaços condominiais cria um diferencial de modernidade, cujo apelo está voltado a um determinado público jovem e solteiro.

Todavia, nota-se ainda que a área do apartamento diminuiu, mas não o preço. Segundo matéria da Folha de São Paulo, o preço por m² do imóvel é o mesmo, o tamanho é que encolheu (Folha 5/5/2018). O que se verifica, no entanto, é que ao mesmo tempo em que o tamanho se reduziu os preços tiveram um incremento significativo, em especial a partir de 2009, transformando a área da Sé, desde então, em uma das regiões mais caras da cidade para aquisição de imóveis novos.

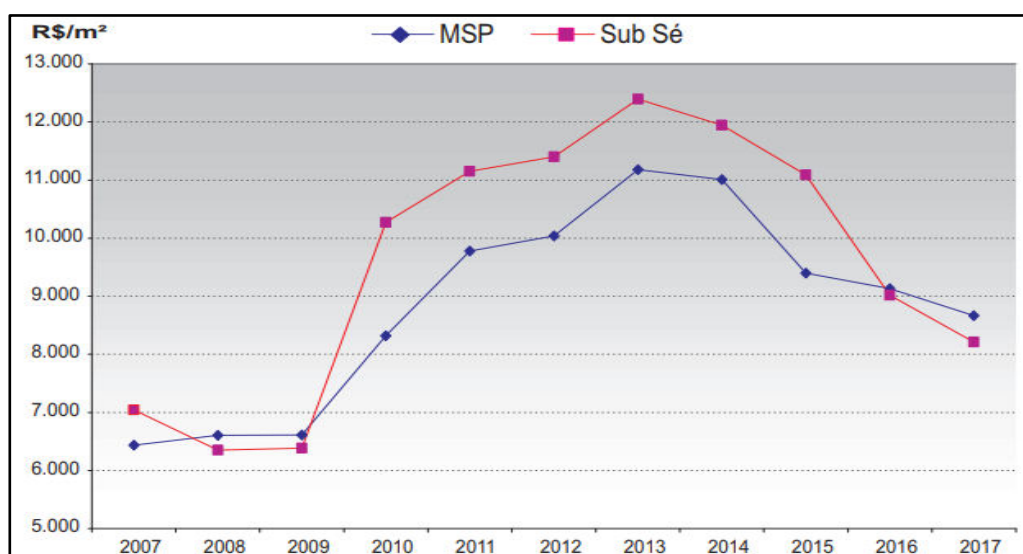
Importante notar que o preço do imóvel não está diretamente relacionado ao seu custo. Mesmo com a redução da área dos apartamentos, parte do empreendimento se mantém inalterada como demonstra Goubar (in FERREIRA, 2012): planos verticais (fundação, parte vertical da estrutura, etc.); planos horizontais (lajes, cobertura, etc.); as instalações prediais (elétrica, água, esgoto, elevadores, etc.); e o canteiro de obra não se alteram muito se os apartamentos forem um pouco maiores ou menores.

Analisando os preços do chamado segmento econômico e a comercialização de unidades diretamente pela incorporadora no segmento 2 e 3 do programa Minha Casa Minha Vida, Castro e Shimbo (2011 e SHIMBO, 2016) verificam que os empreendimentos ofertados ao mercado passaram a ser ajustados à política nacional de oferta de crédito do SFH¹⁶.

¹⁶ Os autores encontraram vários exemplos que ratificam essa afirmação. Em muitos empreendimentos as unidades estavam referenciadas ao teto do programa MCMV.

Destaca-se ainda o comportamento crescente dos preços médios por área útil dos apartamentos no Município e na Sé ao longo dos anos (gráfico 3), situação que se inverte no período de recessão (a partir de 2014), ainda que os preços no município tenham permanecido em um patamar superior a 2010. Interessante verificar que no período em que houve maior quantidade de lançamentos, isto é, entre 2010-2014 os preços não sofreram redução, mas um acréscimo significativo, mostrando que a dinâmica imobiliária tem uma especificidade frente à lei de oferta e da procura e que houve um efeito claro sobre os preços devido à rápida expansão do crédito no país naquele período. Ressalta-se também que na maioria dos anos da série histórica, o preço médio da área útil da Sé se manteve em um patamar superior ao observado no município.

Gráfico 3 - Preço por m² de área total dos lançamentos - MSP e Subprefeitura da Sé



Fonte: Embraesp. Elaboração: SMUL/Geoinfo

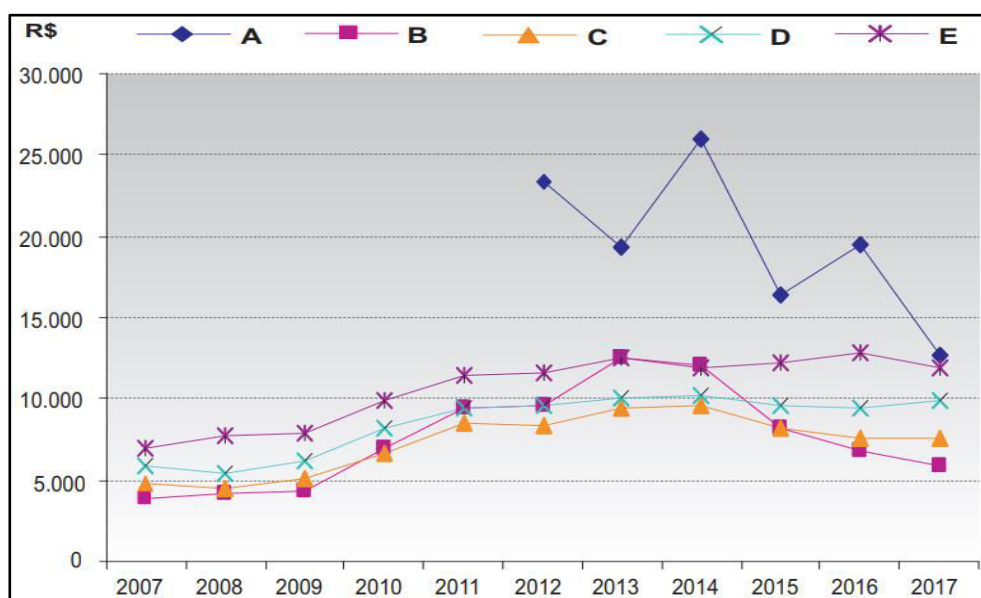
Para uma melhor focalização do comportamento dos preços, foi criada uma tipologia de cinco categorias em que as unidades habitacionais foram agrupadas segundo o tamanho, medido pela área útil (tabela 1 e gráfico 4). Novamente, é importante notar que entre 2009 e 2010 houve um salto significativo no patamar de preços em todas as categorias e que, mesmo no período de crise da produção imobiliária (2015/16), e com as oscilações anuais, os preços em todas elas, mantiveram-se superiores aos índices anteriores a 2010.

Tabela 1 - Número de unidades por faixas de área útil - MSP e Sub Sé, 2007 a 2017

Categoria	Faixas de área útil	MSP - N.º de unidades	%	Sub Sé - N.º de unidades	%
A	Até 25 m ²	4.171	1,25	2.104	6,29
B	25 a 44,9 m ²	68.021	20,38	15.431	46,10
C	45 a 64,9 m ²	119.876	35,91	9.329	27,87
D	65 a 85 m ²	64.040	19,18	3.568	10,66
E	+ de 85 m ²	77.734	23,28	3.044	9,09
		333.842	100,0	33.476	100,0

Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/Geoinfo

Gráfico 4 - Preço por faixa de área total dos lançamentos - MSP



Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/Geoinfo

O preço do metro quadrado da área útil aumenta conforme o tamanho do imóvel, com exceção daqueles enquadrados na categoria A e da categoria B (esta, especialmente entre 2010 e 2014). Os apartamentos do tipo A, constituídos pelo padrão loft, aparecem em 2012 e tem seus preços bem acima das outras categorias, inclusive as de grande porte (tipo E).

A categoria B por sua vez, é composta por unidades pequenas, entre 25 e 45m², e representa cerca de 20% do universo lançado no município como um todo e 46% entre os que foram lançados na Sé. Os preços dessa categoria tiveram um grande salto a partir de 2010, passando de R\$ 4.392,00/m² em 2009 para R\$ 9.413,00/m² em 2011 (representando um crescimento de 114% em dois anos).

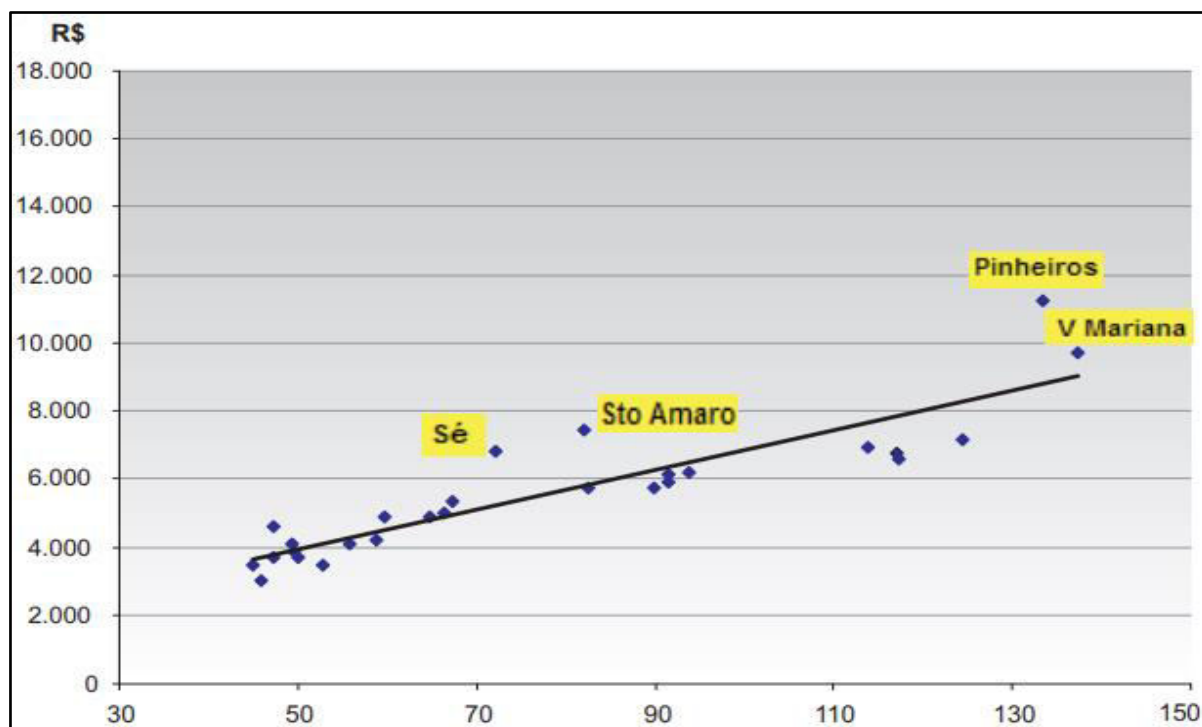
Mais de um terço das unidades no município de São Paulo (120 mil) foram lançadas com área entre 45m² e 65m² (categoria C). Os preços dessa faixa cresceram 102% na comparação entre 2007 e 2014.

Os tipos D e E constituem os segmentos das unidades maiores (acima de 65m²) e acompanharam a tendência crescente dos demais, mas com variações menores.

Cabe destacar que apesar da crise econômica, os preços em 2017 em todas as categorias mantiveram-se superiores aos preços praticados em 2009.

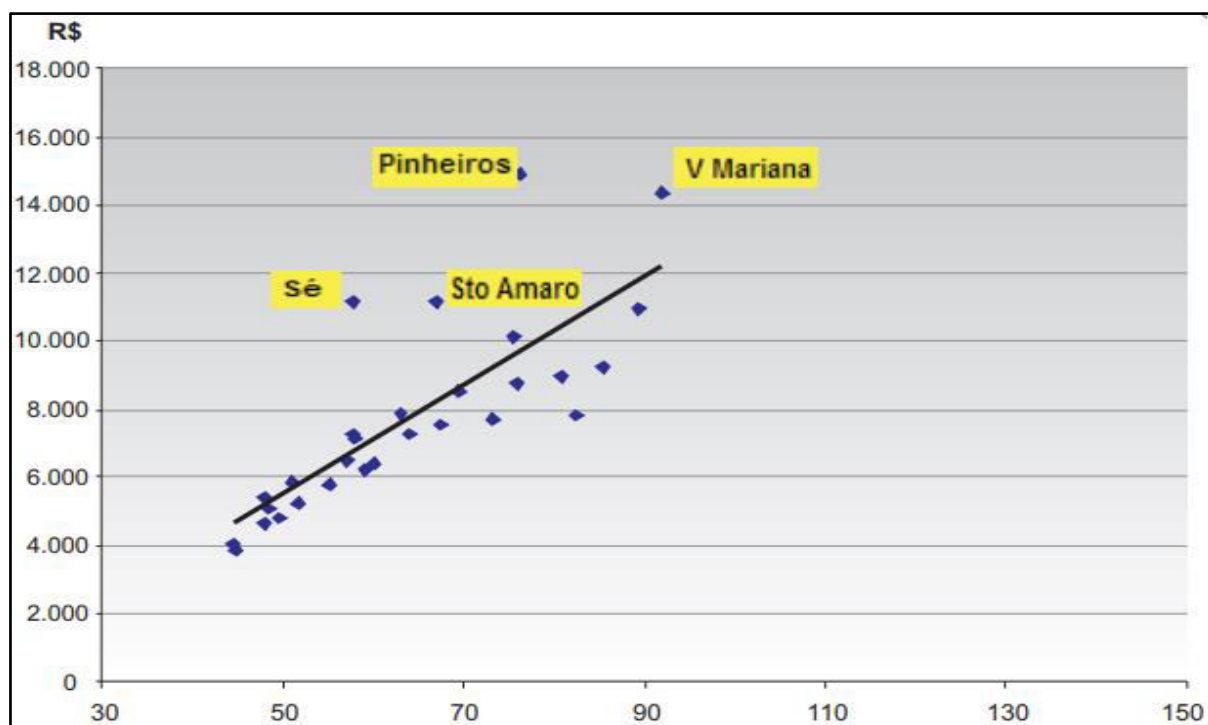
Por fim, a correlação entre preço do metro quadrado e área útil da unidade residencial pode ser analisada pelos gráficos de dispersão a seguir.

Gráfico 5 - Preço por área útil - 2007 a 2009



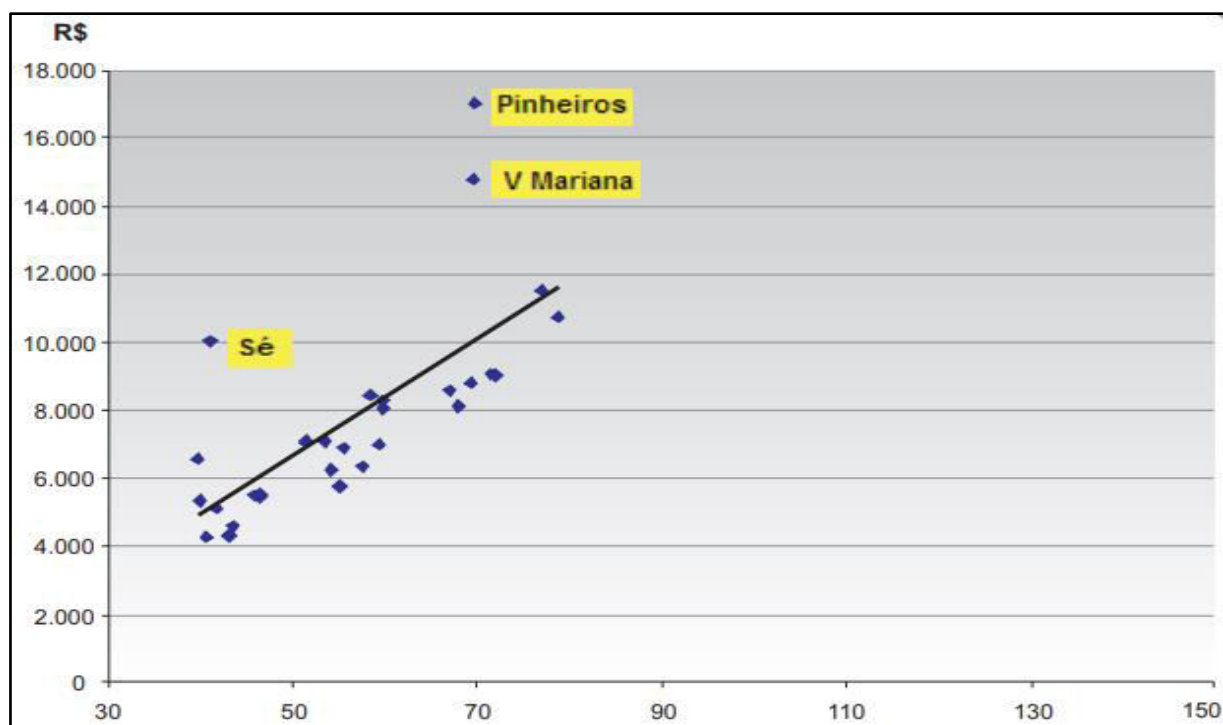
Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/Geoinfo

Gráfico 6 - Preço por área útil - 2010 a 2013



Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/Geoinfo

Gráfico 7 - Preço por área útil - 2014 a 2017



Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/Geoinfo

No primeiro período (gráfico 5) encontrou-se uma forte correlação entre preço e área útil (0,9), indicando a tendência de aumento do preço do metro quadrado proporcionalmente ao aumento do tamanho dos apartamentos. Essa correlação diminuiu nos períodos seguintes (0,70 e 0,61 respectivamente nos gráficos 6 e 7), mostrando uma dissociação entre preço e área útil do imóvel. Supõe-se que essa dissociação esteja relacionada a um forte componente especulativo, que pode ser inferido a partir da leitura das propagandas oferecidas ao público alvo. São imóveis apresentados sobretudo como forma de investimento e não voltados primordialmente a moradia de quem os adquire.

Nota-se também, entre 2007 e 2009, uma maior amplitude entre a área do menor e do maior apartamento (que variava entre 40m² e 140m²). Nos períodos seguintes essa amplitude se reduz, mostrando o encolhimento das áreas dos apartamentos (variação entre 40 m² e 80 m²). Os preços, por sua vez, parecem manter uma amplitude constante, de 3 vezes o valor entre o menor e o maior, mesmo com a redução expressiva da área. Ou seja, ao longo do período analisado passa-se a pagar mais por menos, em termos da metragem adquirida.

Sé, Pinheiros e Vila Mariana foram as subprefeituras que apresentaram resultados mais distantes da reta de regressão, sendo, portanto, classificados como *outliers*. Ao retirarmos estas três subprefeituras nota-se que a correlação obtida se manteve bastante elevada em todos os períodos analisados (aproximadamente 0,9). Dessa forma, evidencia-se dois padrões de comportamento das subprefeituras, um primeiro que caracteriza a maior parcela da cidade e outro que segue um padrão distinto e deve ser explicado por estratégias locais.

Nos três recortes analisados, a Sé destacou-se como uma das áreas com resultados mais distantes à linha de tendência. Verificou-se uma forte redução na área útil média dos lançamentos, que era de 72 m² no primeiro período e foi para 58m² e 41m², respectivamente nos dois períodos seguintes. Em um contexto em que quanto maior a área, maior o preço, a Subprefeitura da Sé apresenta um comportamento distinto das demais, pois é a única que figura ao mesmo tempo entre as subprefeituras com os maiores preços por área útil e também entre aquelas de menor área. Essa constatação leva à indagação se a Sé não teria recebido novos produtos imobiliários “gentrificadores” constituindo-se em vetor de mudanças nas características socioeconômicas da população residente, a serem constatadas no próximo Censo.

CONCLUSÕES

Vimos ao longo deste texto que a articulação do mercado imobiliário com o mercado financeiro associada ao crédito farto e a um ambiente de segurança legal, introduziu uma mudança estrutural na produção imobiliária. Grandes incorporadoras passaram a ter nova forma de governança que contribuiu para alcançar um alto patamar na produção imobiliária na cidade. Este movimento foi detectado a partir de 2004 e o seu auge foi alcançado entre os anos 2007 a 2014 e, mesmo com a crise apontada pelos representantes desse setor produtivo, o volume não voltou ao que era no início da década de 2000.

A ampliação na produção, detectada pelo volume de lançamentos de apartamentos, também significou a expansão da oferta no território promovida por empresas que se estruturaram para trabalhar com o segmento chamado econômico. Para esse perfil de

demanda as tipologias de apartamento estão relacionadas ao teto de financiamento disponível e não aos custos de produção. No centro da cidade por sua vez, encontrou-se uma concentração e novos empreendimentos, caracterizados por uma tipologia de apartamento específica: os chamados lofts ou studios, com área muito reduzida e providos de serviços condominiais de convívio, lazer e de trabalho. Essa tipologia por sua vez, além de responder a um nicho de demanda, pode ser uma outra forma de atuar no segmento econômico: redução de área dentro do teto limite do financiamento.

Do ponto de vista da cidade, vários distritos da periferia tornaram-se interessantes para a produção formal dando início a mudanças na estrutura espacial desses lugares. O centro por sua vez, consolidado há décadas viu um novo boom, com lotes sendo ocupados e edificações sendo substituídas por um volume expressivo de novos empreendimentos, a ponto de se tornar a área da cidade com maior número de lançamentos nos últimos anos. Ainda não é possível verificar as mudanças socioeconômicas que essa quantidade de novos empreendimentos destinados à moradores com certo poder aquisitivo gerará no perfil demográfico do centro ou mesmo, se essas novas construções residenciais mudará o equilíbrio dos usos atualmente existentes. Mas com certeza, essa produção contribuirá a reverter de vez o esvaziamento populacional e a alterar o modo de morar no centro da cidade.

REFERÊNCIAS

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS (ABRAINC). Indicadores ABRAINC/FIPE do mercado imobiliário, 2016. Disponível em www.fipe.org.br/pt-br/indices/abrainc/
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA (ABECIP). Retomada do crescimento no setor imobiliário depende de nova lei. Disponível em <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/retomada-de-crescimento-no-setor-imobiliario-depende-de-nova-lei>. 2018
- ABRAMO, Pedro. A cidade com-fusa. A mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. In *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 9, n. 2, p. 25-54, nov. 2007.
- CARDOSO, Adauto L. e ARAGÃO, Thêmis, A. Do fim do BNH ao Programa MCMV: 25 anos da política habitacional no Brasil. In CARDOSO, Adauto (org). O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.
- CASTRO, Carolina P. de e SHIMBO, Lucia. o “padrão econômico” da habitação: construindo uma trajetória de mercado. Anais do XIV Encontro da ANPUR. Rio de Janeiro, maio de 2011.
- CASTRO, Carolina P. de. A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São paulo nos anos 90. Tese (doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo. São Paulo, 1999.

FERREIRA, JOÃO W. Produzir casas ou construir cidades: desafios para um novo Brasil urbano. Parametros de qualidade para a implantação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo, LABHAB; FUPAM, 2012.

FIX, Mariana. São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem. São paulo: Boitempo, 2007.

FOLHA DE S. PAULO. Elie Horn: Eu me sinto um anão da filantropia comparado a Bill Gates e Warren Buffett

JOSÉ, Beatriz K. A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. Doutorado (tese). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2010.

PMSP. Secretaria de Urbanismo e Licenciamento. Escritórios e comércio horizontais resistem ao boom imobiliário no Centro Expandido. Informe Urbano nº 22. In https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/informes_urbanos/?p=253914

_____. Vacância domiciliar cai 30% entre 2000 e 2010. Informe Urbano nº 23. In https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/informes_urbanos/?p=253938

_____. Centro de São Paulo atrai empreendimentos imobiliários residenciais. Informe Urbano nº 33. In https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/informes_urbanos/?p=256737

_____. O que está sendo lançado no Centro de São Paulo? Informe Urbano nº 34. In https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/informes_urbanos/?p=264156

HOYLER, Telma. Incorporação Imobiliária e intermediação de interesses em São Paulo. Dissertação de Mestrado. Departamento de Ciências Políticas. FFLCH. USP. São Paulo, 2014.

MAGALHÃES, Claudia, COSTA, Fernanda e ROSSETTO, Rossella. Direito à moradia no Brasil: política de subsídios. In FONSECA, Ana e FAGNANI, Eduardo (org). *Políticas sociais, desenvolvimento e cidadania*. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, 2013.

MARQUES, Eduardo e TORRES, Haroldo. São paulo: *segregação, pobreza e desigualdades sociais*. São Paulo: SENAC, 2005.

_____. A dinâmica imobiliária de incorporação em período recente. In MARQUES, Eduardo e TORRES, Haroldo. *São Paulo: segregação, pobreza e desigualdades sociais*. São Paulo: SENAC, 2005.

REINA, Michelly L. Apropriação do espaço na metrópole: a atuação do mercado imobiliário e as transformações no perfil populacional no centro de São Paulo. Dissertação (mestrado) Universidade federal do ABC. Santo André, 2013.

RIBEIRO, Luis Cesar de Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados. As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR/UFRJ:FASE, 1997.

ROCHA LIMA JR, João. IPOs das Empresas Brasileiras de Real State: a Questão da Valuation. In: *VII Seminário Internacional da Latin American Real Estate Society, 2007*, São Paulo. Anais do VII Seminário Internacional da Lares, 2007.

ROYER, Luciana. *Financeirização da Política Habitacional. Limites e perspectivas*. São Paulo:Annablume, 2014.

ROSSETTO, Rossella. *Produção imobiliária e tipologias residenciais moderna. São Paulo - 1945-1964*. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, 2002.

RUFINO, M. Beatriz. *Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova lógica de produção do espaço* (Tese de doutorado) São Paulo: FAU USP, 2012

_____. *Reestruturação do setor imobiliário e mudanças no padrão espacial de reprodução do capital: a produção imobiliária como elemento central na reconfiguração das cidades brasileiras*. In: *XV Encontro da ANPUR - ENANPUR, 2013*, Recife. Anais do XV Encontro da ANPUR - ENANPUR, 2013.

SANTORO, Paula F e ROLNIK, Raquel. *Novas frentes de expansão do complexo imobiliário-financeiro em São Paulo*. In *Cad. Metrop.*, São Paulo, v. 19, n. 39, pp. 407-431, maio/ago 2017 <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3903>.

SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO (SECOVI-SP). *Anuário do Mercado Imobiliário*, 2016.

_____. *Anuário do Mercado Imobiliário*, 2017.

SHIMBO, Lúcia. *Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil*. *Novos Estudos. Dossiê Capitais do Urbano*. CEBRAP. São Paulo, V35, n.02, pp.119-133, julho 2016.

SÍGOLO, Letícia Moreira. *O boom imobiliário na metrópole paulistana. O avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial*. (Tese de doutorado). São Paulo: FAU USP, 2014

SMITH, Neil. *The new urban frontier*. New York: Routledge, 1996.

_____. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. In: *GEOUSP n. 21*, pp. 15-31. São Paulo, 2007.

TONE, Beatriz Bezerra. Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício. (Dissertação de mestrado) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2010.

WISSENBACH, Tomás. A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007 (Dissertação de Mestrado). São Paulo: FFLCH USP, 2008.