



FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E IMÓVEIS OCIOSOS NO CENTRO DE SÃO PAULO: os estacionamentos rotativos e os proprietários de imóveis

Autores:

Ana Gabriela Akaishi - FAU/USP - ana.akaishi@gmail.com

Ana Flávia Lima da Silveira - FAU/USP - ana.flavia.silveira@usp.br

Resumo:

O presente artigo se propõe a identificar o perfil dos proprietários de imóveis ociosos utilizados como estacionamentos rotativos no centro urbano de São Paulo, bastante significativos nesta região da cidade. Questão que contribui para entender mais profundamente os entraves e conflitos em torno da efetivação da função social da propriedade nesta área estratégica da metrópole. A análise partirá dos proprietários de imóveis utilizados como estacionamentos rotativos notificados para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias (PEUC) entre 2014 e 2016, localizados na região da Subprefeitura Sé, como contribuição para aplicação dos dispositivos do Estatuto da Cidade ou explicação das dificuldades para sua aplicação. Pretende-se, por meio da investigação proposta, ampliar o conhecimento sobre os proprietários de imóveis ociosos, até então pouco explorado. A pesquisa poderá contribuir para uma avaliação, aprimoramento e propostas para novos meios de efetivação da função social da propriedade no centro de São Paulo.

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E IMÓVEIS OCIOSOS NO CENTRO DE SÃO PAULO

Os estacionamentos rotativos e os proprietários de imóveis

INTRODUÇÃO

O presente artigo se propõe a identificar o perfil dos proprietários de imóveis ociosos utilizados como estacionamentos rotativos no centro urbano¹ de São Paulo, bastante significativos nesta região da cidade. Cerca de 45% dos imóveis ociosos são estacionamentos. Sendo assim, esta questão se torna central para entender mais profundamente os entraves e conflitos em torno da constituição da função social da propriedade nessa área estratégica da metrópole. Esta pesquisa de caráter exploratório busca identificar hipóteses e tendências sobre os agentes da produção do espaço urbano a partir do estudo de caso dos imóveis de estacionamentos rotativos.

Adota-se, no âmbito deste artigo, o conceito de imóveis ociosos utilizado no PDE de São Paulo (Lei 16.050/2015) que se aplica àqueles imóveis que não estão cumprindo a função social da propriedade. São eles: (i) imóveis não edificadas, representados pelos lotes e glebas

¹ No âmbito deste projeto de pesquisa definiu-se como recorte territorial a área do centro de abrangência da Subprefeitura da Sé, por conta da localidade ser objeto de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade estabelecida pelo PDE de SP.

com área superior a 500m² e coeficiente de aproveitamento igual a zero; (ii) imóveis subutilizados, que são lotes e glebas com área superior a 500m² que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido para Macroárea na qual o imóvel está localizado e (iii) imóveis não utilizados, aqueles com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao mínimo definido pelo PDE, mas que entretanto apresentem 60% de sua área construída desocupada por mais de um ano² (Lei Municipal 16.050/2015).

O artigo divide-se em quatro partes, na primeira aborda-se a questão da pauta de combate à ociosidade e à especulação imobiliária dentro da agenda da Reforma Urbana, com ênfase no que concerne ao instrumento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC). Esta seção contempla ainda uma breve problematização da ociosidade da terra urbana no Brasil. Na segunda parte, realiza-se uma análise sobre estes temas para o contexto do município de São Paulo. Na terceira seção é elaborada uma revisão sintética dos estudos sobre a reprodução da ociosidade no centro (sem a pretensão de esgotar o tema), no que compete à caracterização, políticas públicas (especialmente tributárias e de produção de HIS), além de pesquisas iniciais acerca da especificidade dos proprietários e agentes imobiliários que atuam na área. Por fim, apresentam-se os dados preliminares da pesquisa exploratória empírica sobre os estacionamentos rotativos e os proprietários destes imóveis. Embora a ociosidade imobiliária seja objeto de inúmeros estudos, observa-se uma lacuna no que concerne a caracterização mais acurada a respeito da natureza dos proprietários que dominam o controle fundiário-imobiliário, o que pode ajudar a revelar de forma mais profunda a complexidade de interesses que envolvem o conflito pelo acesso à terra no centro, e, conseqüentemente, alguns dos entraves relacionados à aplicação do PEUC.

A PAUTA DE COMBATE À OCIOSIDADE NA AGENDA DA REFORMA URBANA E A AUSÊNCIA DE RESULTADOS

² Esta tipificação também comporta algumas exceções, quando a função social eventualmente pode ser cumprida sem que o terreno esteja edificado (como é o caso de postos de abastecimento de veículos, áreas de lazer descobertas e etc), e ainda quando haja impedimentos judiciais que impeçam ou coloquem obstáculos intransponíveis ao uso (Lei 16.050/2015).

Partimos da leitura de que as crises urbanas são resultado da luta travada a partir das relações entre capital, trabalho e ambiente construído (Harvey, 1982, p.11). As cidades brasileiras guardam ainda a peculiaridade de lidarem com os desafios relacionados a sua herança histórica colonial, como o patrimonialismo, clientelismo (traços da nossa formação nacional); além da sua inserção no capitalismo periférico.

Uma das expressões dessa luta se trata da enorme desigualdade socioespacial das nossas cidades, segundo IBGE (2010), 6% da população brasileira reside em aglomerados subnormais, o equivalente a 3,2 milhões de domicílios particulares permanentes ocupados e 11,4 milhões de pessoas, sendo que 88,6% destes domicílios estão concentrados nas regiões metropolitanas. A concentração de terras rurais e urbanas está no cerne dessa questão, imperando o que Maricato (2008) define como “o nó da terra”. Não foi por falta de planejamento e leis que as cidades caminharam para o que temos hoje, evoluindo na contramão da democratização do acesso à terra.

Diversos setores da sociedade brasileira (movimentos sociais, acadêmicos, entidades profissionais), desde a década de 60, vêm se organizando na busca por reformas estruturais no combate a essas disparidades socioespaciais. A partir da década de 80, sobretudo após a redemocratização, surge o Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU) que reuniu diversos atores sociais em torno da luta pelo Direito à Cidade que culminou com a proposta de Emenda Popular da Reforma Urbana³. Como resultado deste processo, conquistou-se a inclusão dos arts. 182 e 183 na Constituição Federal de 1988, que lançou as bases de uma nova ordem jurídico-urbanística no país, que pela primeira vez na história passou a contar com um capítulo dedicado ao tema das cidades e a incorporar a função social da cidade e a função social da propriedade.

Após a Constituinte, a articulação das entidades em torno do MNRU consolidou-se e transformou-se no Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNRU), que teve papel fundamental na luta pela agenda da reforma urbana. De especial importância foi a aprovação, em 2001, do

³ Emenda Constitucional de Iniciativa Popular – subscrita por 131 mil eleitores, que foi apresentada à Assembleia Nacional Constituinte

Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), resultando no novo marco jurídico-urbanístico brasileiro. Este atual arcabouço jurídico-institucional criou expectativas positivas de mudanças nos rumos da política e da gestão urbana na direção de correção de rumos das políticas em busca de cidades mais justas e igualitárias.

Depois de 15 anos da aprovação do Estatuto da Cidade, em que pese seu enorme reconhecimento nacional e internacional, além de todo o esforço normativo institucional no campo do planejamento urbano e habitacional para implementação e aplicação dos seus princípios de política urbana, temos ainda limitados avanços deste projeto⁴ diante da problemática urbano-habitacional ainda grave no país. Como afirma Maricato (2001), nossas cidades não estão melhores (ou estão piores) e a ênfase exagerada nos planos e leis como formas de garantia de conquistas sociais parece ter sido, cada vez mais, uma estratégia fracassada. Uma das expressões disso pode ser percebida na manutenção do déficit habitacional em níveis elevados, especialmente quanto à população de baixa renda. Em 2010 o déficit nacional foi estimado em cerca de 7 milhões de moradias, sendo 70% relacionado à população com rendimentos de até 3 salários mínimos (Fundação João Pinheiro, 2010).

Como bem analisa Rolnik (2011), se por um lado, ao longo dos anos 80 e 90 os movimentos sociais e populares conseguiram pautar o processo de redemocratização com questões pertinentes à construção de um Estado de direitos - onde o acesso à terra e sua função social tiveram um papel central -, por outro lado o projeto neoliberal de política urbana e a integração do país aos circuitos globalizados do capital e das finanças, assim como a forma através da qual o jogo político eleitoral no país foi sendo estruturado neste período, pautaram igualmente os rumos da política urbana no país, marcando este processo de forma ambígua e contraditória (ROLNIK, 2011).

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias (PEUC), um dos principais instrumentos do EC que prometia combater a ociosidade de imóveis e garantir o cumprimento da função social da propriedade não vem sendo implementado. Denaldi et al (2015)

⁴ Sobre isso ver: MARICATO, 2001, 2011; SANTOS JUNIOR, 2008; ROLNIK, 2011; FERNANDES, 2010; SANTO AMORE, 2013; FARIA, 2012; KLINK & DENALDI, 2015; BRAJATO, 2015.

demonstram que até janeiro de 2014, dos 288 municípios brasileiros com população superior a 100 mil habitantes, apenas oito municípios⁵ estavam aplicando ou aplicaram o instrumento do PEUC em algum período e que destes somente dois, São Bernardo do Campo-SP e Maringá-PR, avançaram na implementação do IPTU progressivo no tempo, os demais tiveram sua implementação interrompida.

Não se trata de discutir aqui as dificuldades na efetivação do Estatuto da Cidade, já realizado por diversos especialistas (ROLNIK, 2001, 2011; RIBEIRO, 2003; MARICATO, 2001, 2010, 2012; SANTOS JUNIOR, 2008; KLINK & DENALDI, 2012 entre outros), relacionadas às desigualdades na correlação de forças nos municípios brasileiros, cujas políticas fundiárias refletem também o modelo arcaico-tradicional-patrimonialista da nossa sociedade.

Esta temática está vinculada ainda, por um lado, às implicações socioeconômicas de uma mercadoria como a terra, gerando benefícios extraordinários dos quais determinados setores se apropriam; por outro a configuração socioespacial das áreas metropolitanas e as potencialidades que estas representam para as necessidades de distintos setores.

É a disputa pela terra enquanto mercadoria urbanizada (ou mais precisamente estruturada), que passa a ser antes de tudo “localização” (VILLAÇA, 2012), ou em outras palavras, a sua retenção nas mãos de poucos, dentro do mercado capitalista, mas com as vicissitudes do capitalismo brasileiro, que determina a problemática da terra no Brasil (FERREIRA, 2013). A propriedade da terra, ou nos termos de Villaça (2012) “terra-localização”, é o maior aspecto pelo qual se explica a desigualdade urbana e a segregação socioespacial tão característicos dos centros urbanos brasileiros.

Os vazios urbanos são o resultado do funcionamento desse mercado em torno das terras, das formas de atuar dos agentes privados e das políticas dos agentes públicos (CLICHEVSKY, 2002) e em última instância, são a expressão concreta da apropriação privada de benefícios produzidos socialmente. Em algumas cidades brasileiras, sobretudo as cidades

⁵ Santo André-SP, São Bernardo do Campo-SP, Diadema-SP, São Paulo-SP, Maringá-PR, Curitiba-PR, Goiânia-GO e Palmas-TO.

médias, há terrenos vazios servidos de infraestrutura que poderiam acomodar toda a população urbana, evitando a expulsão da população mais pobre para fora do tecido urbano, como ocorre (MARICATO, 2010). Nas metrópoles, como São Paulo, além desses terrenos vazios, encontram-se inúmeros edifícios abandonados.

Maricato (2010), utilizando-se da conceituação e quantificação do Censo Demográfico do IBGE demonstra o significativo número de imóveis vazios em algumas das principais metrópoles brasileiras, que estão concentrados, principalmente, em áreas centrais mais antigas.

Tabela 1 - Municípios brasileiros com maior número de domicílios ociosos (vagos + fechados)

Municípios	Total de municípios recenseados	Total de vagos e fechados	% sobre o estoque total
São Paulo (SP)	3.554.820	515.030	14,5
Rio de Janeiro (RJ)	2.129.131	266.074	12,5
Salvador (BA)	768.010	98.326	12,8
Belo Horizonte (MG)	735.280	91.983	12,5
Fortaleza (CE)	617.881	81.930	13,3
Brasília (DF)	631.191	72.404	11,5
Curitiba (PR)	542.310	58.880	10,9
Manaus (AM)	386.511	51.988	13,5
Porto Alegre (RS)	503.536	46.214	9,2
Guarulhos (SP)	336.440	43.087	12,8

Fonte: IBGE/Censo 2000 – sinopse preliminar.

Fonte: Maricato (2010)

Ressalta-se ainda que, no contexto atual de grandes transformações econômicas, sociais e urbanas em nível mundial, de formas inovadoras de produção e reprodução da cidade e de novos atores sociais, com diferentes pautas culturais e possibilidades econômicas, os imóveis ociosos nos grandes centros urbanos vem assumindo cada vez mais um papel central. Um dos sintomas dessa questão é o “retorno” do interesse pelo centro de São Paulo por grandes empresas do setor imobiliário no recente *boom* da construção civil pós-2006, que

recebeu um número de lançamentos imobiliários muito superior à década anterior nessa área, conforme constatado no estudo de Sigolo (2014), acirrando a disputa pela apropriação do centro.

A AGENDA DE COMBATE À OCIOSIDADE EM SÃO PAULO

A partir de 2013, a Prefeitura de São Paulo vem aplicando os instrumentos da função social da propriedade, especificamente o PEUC e o IPTU progressivo no tempo. Na prática o PDE de 2002 (Lei Municipal 13.430/2002) já trazia previsão para a implementação, mas a Lei 15.764/2013, que estrutura a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU/PMSP), inseriu o Departamento de Controle da Função Social da Propriedade (DCFSP) especialmente vocacionado a implementar projetos, ações e programas relacionados à aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, considerado uma inovação no país⁶. O atual Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014) estabeleceu em definitivo o perfil do PEUC, no que foi seguido pelo Decreto 55.638/2014, e mais recentemente pelo Decreto 56.589/2015 (acerca do IPTU progressivo no tempo). A partir de então, o DCFSP/SMDU vem atuando no cadastro e análise dos imóveis que se configuram como ociosos, culminando na notificação dos proprietários e no controle posterior das condutas desses mesmos proprietários, a fim de garantir que cumpram efetivamente a função social.

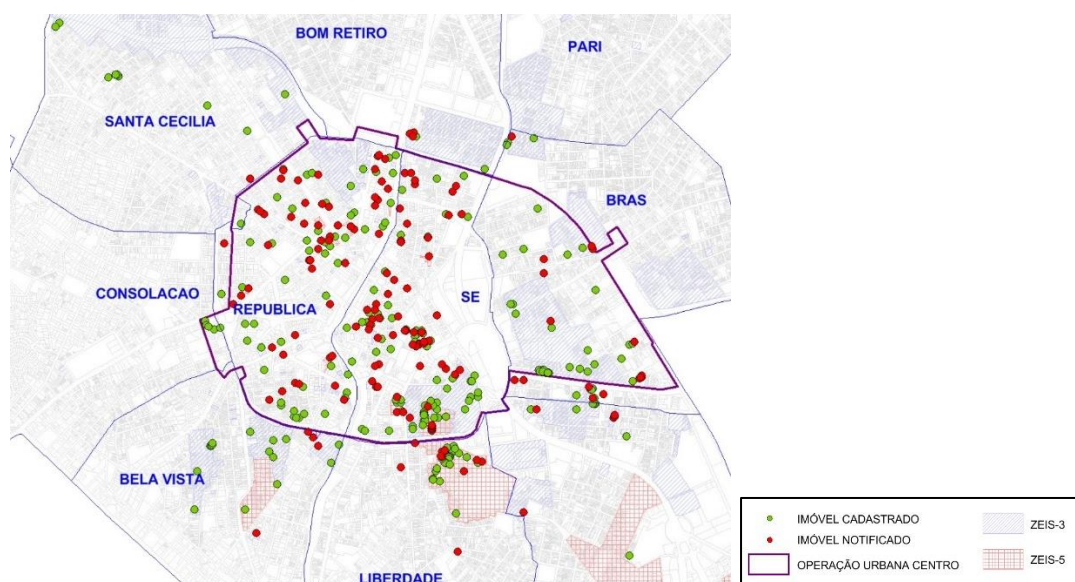
Até dezembro de 2016, 778 imóveis tiveram seus proprietários notificados para cumprimento das obrigações do PEUC. Os imóveis notificados totalizam área de 1,77 milhões de m². Destes 778 imóveis notificados, 12% são subutilizados, 19% não edificados e 70% imóveis não utilizados (PMSP/SMDU, 2016)⁷. Vale notar que em termos de área de terreno

⁶ Denaldi et al (2015) apontam que nos outros municípios estudados este objeto era tratado na Secretaria de Finanças ou Secretaria de Planejamento Urbano, juntamente com outros temas.

⁷ Ressalta-se que essa proporção considera as unidades condominiais de forma individual e por isso há tanto contraste de aplicação entre as tipologias de imóveis.

(AT) e área construída (AC) os imóveis notificados pela SMDU/DCFSP chegam a um resultado expressivo nos perímetros de aplicação, em especial nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, atingindo um total de 1,46 milhões de m².

Mapa 1 – Aplicação do PEUC na Operação Urbana Centro até outubro de 2015.



Fonte: PMSP/SMDU, 2015.

Segundo art. 91 do PDE são passíveis de aplicação do PEUC os imóveis localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5; perímetro da Operação Urbana Centro; áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana; nos perímetros (inclusive nos expandidos) das Operações Urbanas Consorciadas; nos perímetros das Subprefeituras da Sé e da Mooca; nas macroáreas de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização; na macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana (apenas lotes ou glebas com metragem superior a 20 mil m²) inclusive terrenos, sobre os quais não incide o IPTU, salvo se efetivamente neles houver atividade rural.

Desde os anos 50, a forma de ocupação da Região Metropolitana de São Paulo - através da expansão das periferias (BÓGUS, TASCHNER, 1986; MARICATO, 2001; MAUTNER, 2010) - é indicativa das desigualdades nos processos de produção e reprodução do espaço urbano. Esse fenômeno pode ser constatado pelos níveis de crescimento populacional e vulnerabilidade social, que são mais elevados nos municípios que compõem o entorno metropolitano do que no município central, Figura 1, e pela concentração de empregos na região central, sobretudo na direção do quadrante sudoeste da cidade, Figura 2, o que leva a população, por conta do distanciamento dos locais de trabalho e residência, à necessidade de longos percursos diários.

Figura 1 – Mapa da RMSP com a distribuição de empregos formais

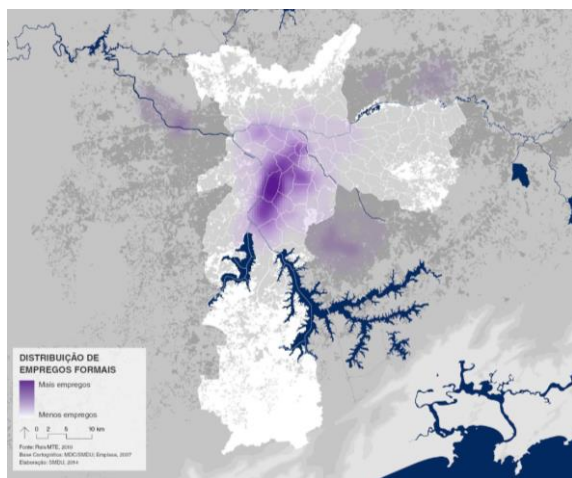
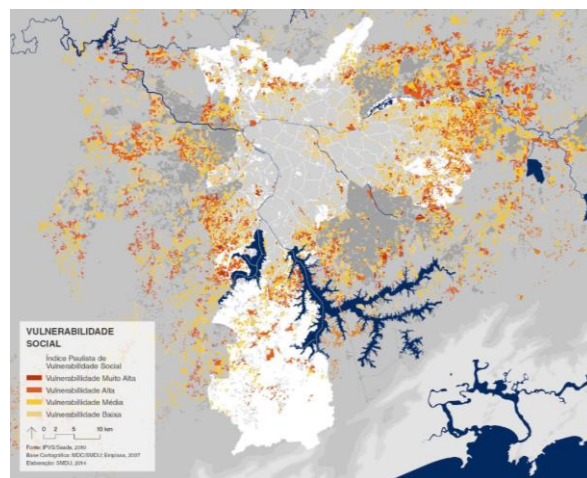


Figura 2 – Mapa da RMSP com a espacialização da vulnerabilidade social



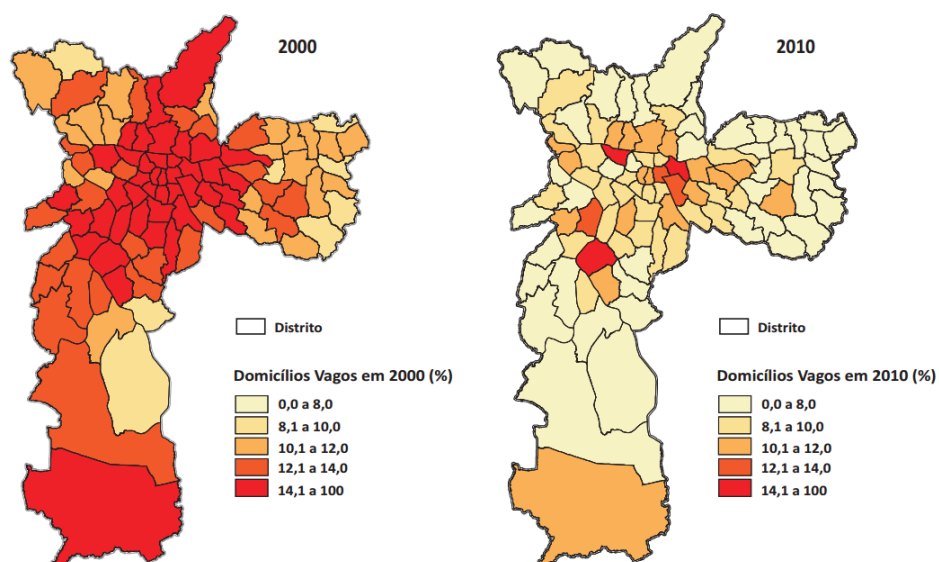
Fonte: PMSP/SMDU, 2016

Em síntese, a questão social da terra urbana é essencial para a busca de cidades mais justas e ambientalmente menos predatórias. A função social da propriedade, presente também neste PDE (Lei 16.050/2015, cap. III, seção I) dialoga diretamente com este objetivo e impõe limites para os proprietários de imóveis, diante das desigualdades imperantes no

território urbano. A retenção de terras ociosas dificulta a política habitacional de amplo alcance já que o próprio Estado tem limitado acesso à terra para programas públicos.

O estudo realizado pela PMSP/SMDU sobre a variação dos domicílios vagos⁸ de 2000 para 2010 demonstra que houve uma queda considerável de 30% neste período. O Mapa 2 ilustra que os distritos da região central foram os que tiveram maior redução.

Mapa 2 – Distribuição dos domicílios vagos no município de São Paulo. 2000-2010.



Fonte: IBGE – Censos 2000 e 2010. Elaboração: SMDU/Deinfo

⁸ A definição de *imóveis vagos* pelo IBGE abrange aqueles domicílios que durante a pesquisa do Censo Demográfico foi constatado como *fechado*, *vago* e de *uso ocasional*. Os domicílios “vagos” não apresentam moradores na data de referência da coleta dos dados do Censo. Podem ter passado de desocupados a ocupados durante o período de coleta. São os que estão à venda, para alugar ou esperando para serem demolidos. Os “fechados” não apresentaram moradores durante todo o período da coleta. Estariam ocupados, mas durante o período da coleta os moradores sempre estiveram ausentes. Os de “uso ocasional” podem ter apresentado moradores ou não, são utilizados para descanso, férias ou outros fins.

A taxa de vacância, por sua vez, trata da proporção de domicílios vagos com relação ao total de domicílios de um determinado estoque. Funciona como mecanismo de ajustes entre demanda e oferta e dá indicativos do funcionamento do mercado imobiliário (NADALIN & BALBIM, 2011).

BREVE REVISÃO TEÓRICA ACERCA DA RE(PRODUÇÃO) DA OCIOSIDADE NO CENTRO DE SÃO PAULO: CARACTERIZAÇÃO, POLÍTICAS E EXPLORAÇÕES INICIAIS SOBRE OS PROPRIETÁRIOS E AGENTES IMOBILIÁRIOS

Desde o início dos anos 90 foram realizados diversos estudos sobre a área central do Município de São Paulo, incluindo documentos da prefeitura, estudos acadêmicos e relatórios de consultorias contratadas por atores privados, onde a problemática da vacância de imóveis e sua articulação com a mudança do perfil econômico da região ou com soluções habitacionais têm sido abordadas.

No âmbito deste projeto de pesquisa definiu-se como recorte territorial a área do centro que abrange a Subprefeitura da Sé, por conta da área constituir o objeto de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade (PEUC e IPTU progressivo), estabelecida pelo PDE.

A pesquisa “Observatório do Uso do Solo e da gestão fundiária no centro de São Paulo” (SILVA, 2006) avaliou os instrumentos urbanísticos e tributários instituídos ou implementados nos últimos 15 anos na área central de São Paulo, refletindo sobre um projeto de reabilitação para o centro de São Paulo coerente com os objetivos e diretrizes do Estatuto da Cidade. A pesquisa constatou que o conjunto de instrumentos implementados desde o início dos anos 90 na área central com a finalidade de atrair atividades e empreendimentos imobiliários mais sofisticados para os distritos centrais não tiveram os resultados esperados. Demonstrou também que a habitação social na área central, ainda que em escala insuficiente, está sendo viabilizada a partir da reforma e adaptação de edifícios abandonados por outros usos, com

custos semelhantes aos da produção em áreas da cidade com piores condições de acessibilidade e infraestrutura (SILVA, 2006).

Especificamente sobre o perfil de imóveis ociosos e as oportunidades imobiliárias em torno deles, Silva (2006) aponta que (i) há um grande número de prédios vazios ou subutilizados, comerciais e residenciais, cujo aproveitamento é inadequado para famílias de renda média superior, pela localização pouco prestigiosa, ausência de vagas de garagem e outros aspectos de antiguidade considerados inadequados; (ii) há terrenos vazios utilizados atualmente como estacionamentos descobertos e terrenos com instalações industriais desativadas, que podem ser demolidas; e (iii) unidades vazias localizadas em prédios semi-ocupados, que poderiam entrar no mercado de venda ou locação a partir de adequação das áreas condominiais. Segundo a pesquisa, a área de terrenos vazios na Sé e República passou de 165 mil m² em 1991 a 77,1 mil m² em 2004 (SILVA, 2006).

A pesquisa “Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo” (SILVA & SIGOLO, 2007) investigou as possibilidades para melhorar o desempenho dos programas públicos de habitação social (HIS) nessa região, com ênfase na problemática da obtenção do solo. A hipótese principal das autoras é que a produção de HIS na área central é (ainda) viável e competitiva, com relação à produção nas periferias, além de apresentar inúmeras vantagens ambientais.

O número de unidades habitacionais produzidas para famílias de baixa renda de 1990 a 2007 foi baixo, diante da demanda e das possibilidades, mas expressivo, considerando o caráter inovador da produção de HIS na área central. Reitera a constatação de Silva (2006) de que os valores de financiamento para unidades resultantes de reabilitação de prédios foram semelhantes aos praticados nas periferias. O uso misto, com comércio no pavimento térreo, se mostra como modelo mais adequado às características da região. A pesquisa já permitiu constatar também que nem todos os edifícios vazios e disponíveis são adequados para intervenções econômicas e sustentáveis.

A pesquisa “Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo” de 2009 (SILVA, 2009) avança a partir dos outros dois estudos apresentados aqui e confirma que existe uma forte relação entre a política tributária e a vacância imobiliária. Na tentativa de entender a lógica por trás dos imóveis particulares vazios, Silva (2009) destaca a vacância não apenas como uma decisão especulativa do proprietário, mas como resultado de uma menor demanda

pelo edifício (aluguel ou compra), bem como pela ausência ou inadequação de linhas de financiamento para recuperar os imóveis. Não são desprezíveis também as dificuldades de vender os imóveis que estão ligadas a problemas de espólios ou documentação imperfeita.

Silva (2009) realizou levantamento de campo⁹ no perímetro da Operação Urbana Centro, onde foram encontrados 68 edifícios completamente vazios e 90 edifícios em que apenas os pavimentos térreos estavam ocupados, totalizando 158 edifícios onde os pavimentos superiores não estavam utilizados (SILVA, 2009).

No mesmo ano, a FAUUSP/FUPAM foi contratada pela COHAB para realizar pesquisa sobre edifícios para fins habitacionais no centro de São Paulo. Após levantamento em campo foram selecionados 90 edifícios - considerando as possíveis potencialidades de reabilitação/transformação em habitação social - da listagem inicial (formada por 221 edifícios). A partir desta última, a COHAB estabeleceu alguns critérios (área construída acima de 1000m²; ociosidade, uso anterior, geometria do lote, proprietário e proximidade entre os edifícios), e selecionou 66 edifícios que iriam integrar o Programa Renova Centro. Os edifícios restantes (24 imóveis) integram uma segunda lista sugerida pelo estudo (FAUUSP/FUPAM, 2009).

Kara José (2010) mapeia os principais agentes responsáveis pela revitalização de edifícios no centro. A autora constata que são empresários de menor porte, que trabalham com um capital menor e atendem uma demanda de menor poder aquisitivo – um perfil de investidor diferente daquele focado por instrumentos como a Operação Urbana Centro, por exemplo. Eles estão ocupando um nicho de mercado que até aquele momento estava vago, e que é típico do Centro atual: a reabilitação de edifícios ociosos para população de renda baixa.

Sendo assim, a questão da ociosidade de imóveis (terrenos e edifícios) na área central de São Paulo tem sido aceita como um fato nos diversos estudos existentes, assim como no discurso público e de agentes imobiliários sobre essa região. Os estudos recentes enfatizam os imóveis ociosos, especialmente os edifícios voltados à reabilitação para habitação de interesse social. Percebe-se, no entanto, que a quantificação exata de terrenos e edifícios é frágil.

⁹ A pesquisa definiu como universo os edifícios com térreo e 3 ou mais pavimentos superiores, de uso predominante residencial

Silva & Sigolo (2007) constatam que no centro os proprietários tendem a ser inflexíveis quanto a negociação do patrimônio imobiliário. Ou seja, não vendem por valor menor do que o preço anunciado e frequentemente tendem a aumentar o valor (tendo em vista a expectativa de valorização futura do centro). As autoras também destacam os problemas de inventários em torno dos imóveis.

Silva (2009) identificou três proprietários de imóveis (edifícios) ociosos levantados no âmbito da pesquisa de campo realizada¹⁰ para entender a lógica e os custos de vacância dos imóveis. O coordenador do patrimônio imobiliário da Santa Casa alegou que a isenção de IPTU¹¹ é uma vantagem adicional para eles. Segundo relatado, o aluguel dos térreos rende muito mais que o de salas; os estacionamentos são os mais rentáveis, embora seja uma atividade que degrade os prédios, as ofertas são “irrecusáveis”.

Silva (2009) e Kara José (2010) identificaram empresários e imobiliárias que estavam atuando na reabilitação de edifícios na área central na época da pesquisa: (i) *Ingaí Engenharia*, cujo sócio-proprietário alegou que os incentivos fiscais vigentes na área central “não fazem nem cócegas” na decisão de investimento dos empresários e negociou edifícios por valores inferiores aos venais, porque tinha liquidez; (ii) *Empresa Imóveis no Centro*, que atua na área de locação, venda, incorporação imobiliária e reabilitação para uso residencial, cujo proprietário declarou que cerca de 80% dos compradores desses empreendimentos são futuros moradores, mas há também investidores nesses imóveis, que apostam na valorização, declarou ainda que o mercado estava aquecido por causa da redução dos juros no financiamento habitacional; (iii) *Empresa Casa Atual*, que comprou e reformou o antigo Hotel Britânia (47 quartos, construído em 1918, tombado), criando 26 apartamentos (tipo loft), vendidos a R\$ 2.000 o m², que segundo ele é um produto que só se viabiliza no centro; (iv) *Ação Local Lgo Santa Ifigênia*, que também é sócia de uma rede de hotéis, alegando que os hotéis que sobreviveram no centro foram aqueles comprados por redes maiores; e por fim a (v) *Construtora Arco*, que compra imóveis no centro, reforma para uso residencial e vende.

¹⁰ Os três proprietários entrevistados foram: (i) Santa Casa de Misericórdia, que é proprietária de 15 grandes prédios comerciais no centro, inclusive o antigo Mappin, que são alugados, por salas ou conjuntos, sendo que 3 prédios estavam vazios somente com comércio no térreo (1 na rua Direita e 2 na rua São Bento); (ii) Fundo Previdenciário dos Funcionários do IBGE, proprietário de um edifício na Rua Araujo; e (iii) AXEL Empreendimentos, que possui dois edifícios na lista de vazios da referida pesquisa, um deles o Edifício Prestes Maia

¹¹ A totalidade do seu patrimônio é isenta de IPTU e todos os outros tributos imobiliários (ITBI, causa mortis, etc);

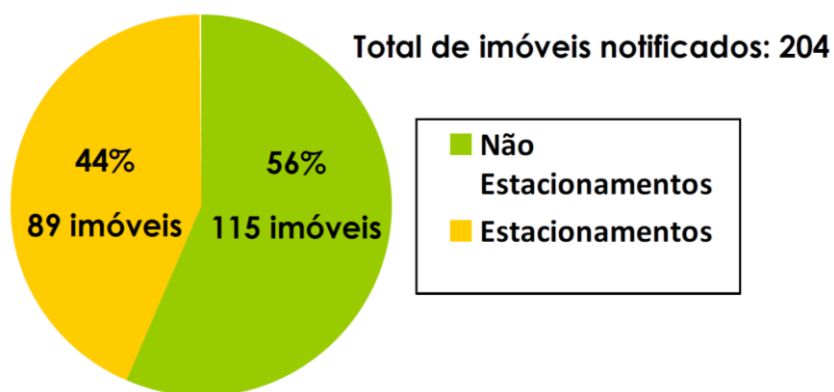
Estudos recentes evidenciam ainda uma tendência em curso de ampliação do estoque habitacional de mercado via produção imobiliária nova em determinados distritos do centro, a partir da atuação de empresas de grande porte. Com o processo de abertura na Bolsa de grandes empresas do setor imobiliário em 2006, somado a grande oferta de financiamento via governo federal (especialmente a partir de 2009 com o Minha Casa Minha Vida), observaram-se novos vetores de atuação do mercado imobiliário formal na metrópole, sendo um deles, o centro de São Paulo (SIGOLO, 2014). De acordo com relatório do SECOVI de 2013, os distritos da República, Santa Cecília e Consolação encontram-se entre os com a maior concentração de lançamentos de imóveis. Uma área que vem passando por visíveis alterações é a região conhecida como “Baixo Augusta”, perímetro da Avenida Consolação, Rua Augusta – próximo ao Centro -, Frei Caneca, Praça Roosevelt e arredores.

ESTACIONAMENTOS ROTATIVOS NO CENTRO DE SÃO PAULO: ociosidade dos imóveis

O fenômeno dos estacionamentos rotativos no centro de São Paulo, bastante significativo, instigou a análise mais acurada a cerca de seus proprietários.

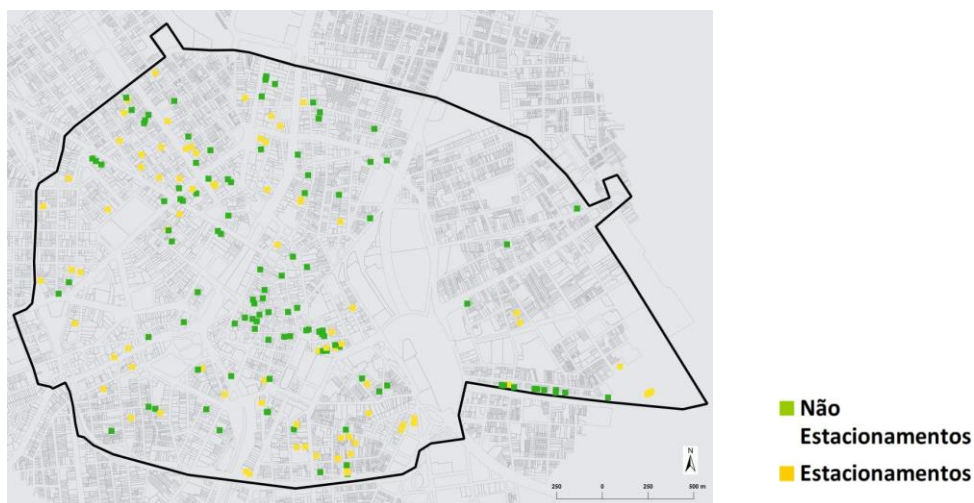
A pesquisa mostrou que dos 204 imóveis notificados na Operação Urbana Centro (OUC), 89 eram Estacionamentos (44%), conforme mostra o gráfico 1 abaixo. Notamos a partir desse dado, que quase metade dos imóveis notificados eram Estacionamentos o que demonstra a grande subutilização desses terrenos em uma área tão infraestruturada como o centro de São Paulo.

Gráfico 1: Porcentagem de Estacionamentos e Não Estacionamentos



Cabe registrar que a ociosidade destes imóveis, identificada pela PMSP na notificação para PEUC, refere-se à área construída do terreno e não ao uso do mesmo.

Mapa 3: Localização dos Estacionamentos no perímetro da OUC



Fonte: Silveira, 2018

O mapa acima ilustra a distribuição de estacionamentos ao longo de um arco no sentido Sul a Norte pelo lado oeste da OUC, passando pelas regiões do Glicério, da República até a região da Santa Efigênia, havendo grande concentração em torno da Avenida Rio Branco, e alguns na região da Rua Vinte e Cinco de Março. É possível perceber, portanto, que esses estacionamentos funcionam em função desses grandes centros comerciais do Centro de São Paulo.

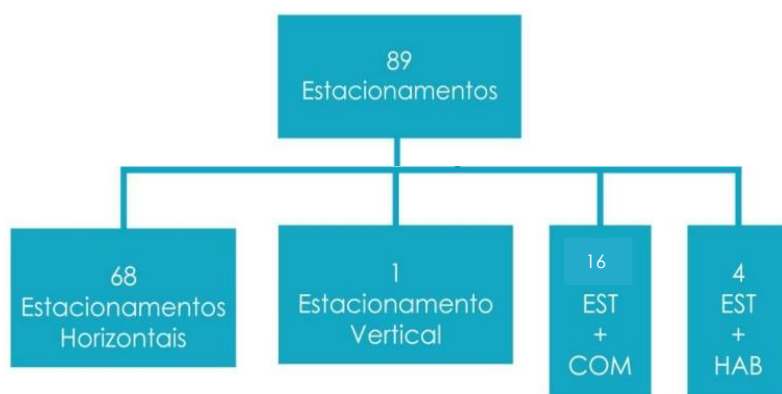
É relevante também destacar a importância da abertura dos dados da prefeitura, principalmente por meio do site *GeoSampa*, de onde a maioria dos dados para a construção de mapas, tabelas e diagramas foi retirada.

O diagrama 1 mostra a divisão dos Estacionamentos por motivo da notificação (Subutilizado, Não Edificado, Não Utilizado). A categoria com maior número é a de Subutilizados, com 49 imóveis. Se somarmos os 49 imóveis Subutilizados mais os 20 Não Edificados, teremos quase que a totalidade dos imóveis categorizados como Estacionamentos Horizontais (68 imóveis).

Diagrama 1: Estacionamentos por motivo da notificação



Diagrama 2: Estacionamentos por tipos



Para o aprofundamento da análise, foram criadas quatro categorias para enquadramento destes imóveis: Estacionamento Horizontal, Estacionamento Vertical, Estacionamento mais algum uso Comercial (EST+COM), e Estacionamento mais algum uso Habitacional (EST+HAB). Os desenhos esquemáticos abaixo (imagens 1-4) e os exemplos (imagens 5-8) visam uma melhor demonstração e ilustração do que foi visto em campo, pensando do ponto de vista do pedestre.

Imagens 1-4: Exemplos dos tipos de Estacionamentos encontrados



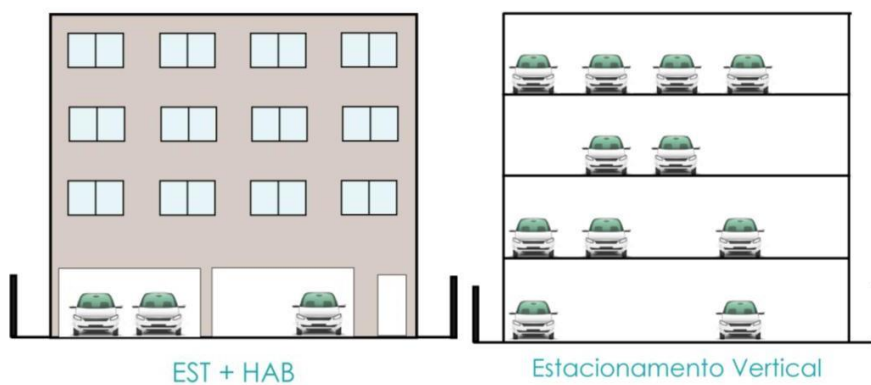
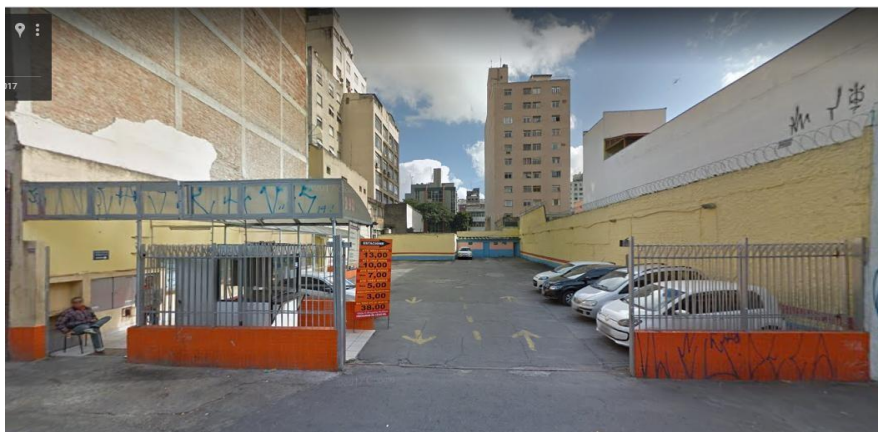


Imagem 5: Rua dos Timbiras, 284 – Exemplo de Estacionamento Horizontal



Fonte: *Google Street View*

Imagem 6: Rua Guaianases, 433 – Exemplo de EST + COM



Fonte: *Google Street View*

Imagem 7: Avenida Cásper Líbero, 459 – Exemplo de EST + HAB



Fonte: *Google Street View*

Imagem 8: Rua Brigadeiro Tobias, 402 – Exemplo de Estacionamento Vertical



Fonte: *Google Street View*

A partir de todos os dados apresentados vemos a predominância dos Estacionamentos Horizontais, que correspondem a 76,5% do total de Estacionamentos (68 imóveis de 89). Além disso, a soma da área dos terrenos dos Estacionamentos Horizontais é de 44.943 m², o que corresponde a área de um pouco mais de 6 campos de futebol.

OS PROPRIETÁRIOS DOS IMÓVEIS DE ESTACIONAMENTOS ROTATIVOS

Para melhor compreensão deste fenômeno, buscou-se identificar os proprietários destes imóveis onde encontram-se a atividade de estacionamentos rotativos. Consta-se que dos 89 imóveis, 46 pertenciam a Pessoas Físicas (51,6%) e 43 pertenciam a Pessoas Jurídicas (48,4%).

Para entender o perfil dessas 43 pessoas jurídicas, analisou-se as informações disponibilizadas publicamente pela Junta Comercial do Estado de São Paulo. Abaixo, uma

imagem que exemplifica os dados contidos nessa ficha.

Imagem 14: Exemplo de ficha cadastral de empresa



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO



FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA

NESTA FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA, AS INFORMAÇÕES DOS QUADROS "EMPRESA", "CAPITAL", "ENDEREÇO", "OBJETO SOCIAL" E "TITULAR/SÓCIOS/DIRETORIA" REFEREM-SE À SITUAÇÃO ATUAL DA EMPRESA, NA DATA DE EMISSÃO DESTES DOCUMENTOS.

A SEGUIR, SÃO INFORMADOS OS EXTRATOS DOS CINCO ÚLTIMOS ARQUIVAMENTOS REALIZADOS, SE HOUVER.

A AUTENTICIDADE DESTA FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA PODERÁ SER CONSULTADA NO SITE WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR, MEDIANTE O CÓDIGO DE AUTENTICIDADE INFORMADO AO FINAL DESTES DOCUMENTOS.

PARA OBTER O HISTÓRICO COMPLETO DA EMPRESA, CONSULTE A FICHA CADASTRAL COMPLETA.

EMPRESA			
ANOTAÇÃO JUDICIAL			
DENOMINAÇÃO ATUAL BERNINA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA			
DENOMINAÇÕES ANTERIORES: CONJOLATI IMOVEIS E CONSTRUCOES LTDA, BERNINA ADMINISTRADORA E EXPORTADORA LTDA, BERNINA IMOBILIARIA E ADMINISTRADORA LTDA.			
TIPO: SOCIEDADE LIMITADA			
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMISSÃO	
35202948/74	12/05/1983	08/10/2017 23:38:51	
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL	
080471983	47.206.958/0001-05		
CAPITAL			
R\$ 39.970.500,00 (TRINTA E NOVE MILHÕES, NOVECENTOS E SETENTA MIL, QUINHENTOS REAIS)			
ENDEREÇO			
LOGRADOURO: RUA ERNESTO DE CASTRO		NÚMERO: 37	
BAIRRO: MOOCA		COMPLEMENTO: 6 AND S/601	
MUNICÍPIO: SÃO PAULO	CEP: 03042-000	UF: SP	
OBJETO SOCIAL			
ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA			
TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA			
CARLOS ANTONIO RAMALHO RUIVO, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 675.807.698-91, RG/RNE: 47186720, RESIDENTE À RUA ERNESTO DE CASTRO, 37, MOOCA, SÃO PAULO - SP, CEP 03042-010, NA SITUAÇÃO DE DIRETOR TÉCNICO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.			

Documento Gerado
Proibida a Comercialização

Página 1 de 4

Fonte: JUCESP, 2017

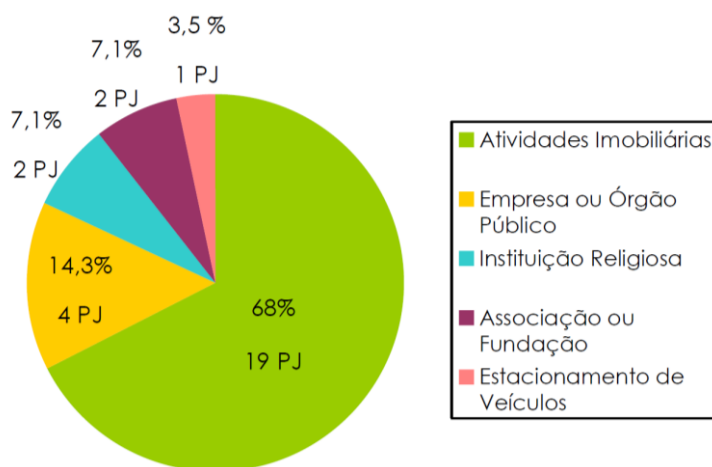
A metodologia adotada para o levantamento de dados sobre os proprietários de imóveis se baseou no sítio *GeoSampa*, a partir do número SQL (Setor Quadra Lote) de cada imóvel e do cadastro do IPTU2017. Com isso, foi possível identificar os contribuintes/proprietários dos imóveis.

O gráfico 2 abaixo mostra a categorização feita a partir da atividade principal das 28 empresas encontradas. Para possibilitar a análise, foram criadas 5 categorias: atividades

imobiliárias, empresa ou órgão público, instituição religiosa, associação ou fundação e estacionamento de veículos. Na categoria *atividade imobiliária*, estão aquelas que possuem como atividade: aluguel de imóveis próprios, gestão e administração da propriedade imobiliária, etc.

Dessa maneira, viu-se que os 43 imóveis pertencem a 28 Pessoas Jurídicas diferentes. O que se percebe é que há predomínio de empresas ligadas à atividade imobiliária, como donas desses estacionamentos. E apenas uma empresa tem como objeto social *Estacionamento de Veículos*. A análise aponta que não há repetição de empresas como proprietárias de imóveis, ou seja, aparentemente não há concentração de proprietários. A maioria dos imóveis são lotes distintos e não contíguos.

Gráfico 2: Atividade principal das empresas de imóveis com uso de Estacionamento



Fonte: JUCESP e IPTU, 2017.

Tabela 2: Lista dos Proprietários dos Estacionamentos

Pessoa Jurídica	
Cradase Participações Ltda	L.S. Administradora De Bens Ltda
Taquari Agro Comercial Ltda	Lotti e Lotti Uma Assessoria Especial Ltda
Sei Rio Branco Empreendimento Imobiliário Spe	Sei Glicério Empreendimento Imobiliário Spe Lt
Lp Administradora De Bens Ltda	Administradora Rio Branco Ltda
Hotel Columbia Ltda	Auto Mecânica São Paulo Ltda
Reinvest Empreendimentos Imobiliários Ltda	COHAB - SP
Lazuli Administração De Bens Próprios Ltda	Estado De São Paulo
Bernina Administradora E Exportadora Ltda.	União
Evaristo Comolatti S/A Participações	Metro
Vega Maquinas E Equipamentos Ltda	Mitra Arquidiocesana De São Paulo
Danúbio Empreendimentos E Participações Ltda	Circulo Esotérico Da Comunhão Do Pensamento
Bws Consultoria Medica Educacional Ss Ltda	Associação Auxiliadora Das Classes Laboriosas
Grupo Paulista De Investimentos E Part. Ltda	Assoc. Feminina Benef. Instrutiva Anália Franco
São Pedro Empreendimentos E Participações Ltda	Colunas Park S/S Ltda

Ao fim da compilação de todas as informações descritas acima, percebeu-se que a grande parte dos imóveis sendo usados como Estacionamentos tem essa atividade apenas como forma de atividade temporária. Dos imóveis pertencentes a pessoas jurídicas, apenas um tem como proprietário uma empresa de Estacionamentos, e a grande maioria são imóveis que funcionam como reserva de valor de seus proprietários, que tem como atividade principal a atividade imobiliária.

Percebeu-se ainda que para evitar a depreciação ou até mesmo o prejuízo ao manter o imóvel subutilizado, os proprietários contratam empresas de estacionamentos como, por exemplo, a empresa *Trevo Estacionamentos* que apareceu em 4 dos 89 imóveis, de forma a manterem uma lucratividade com esses imóveis.

O ônus, de se ter esses terrenos funcionando apenas como atividade temporária, é da cidade e da sociedade como um todo. A presença de estacionamentos é necessária, mas é preciso pensar em melhores maneiras de se aproveitar o potencial de um terreno. Portanto, o alto grau de subutilização presente no centro de São Paulo gera uma cidade deficiente. Para melhor compreensão deste fenômeno, buscou-se identificar os proprietários destes imóveis onde encontram-se a atividade de estacionamentos rotativos. Constata-se que dos 89 imóveis, 46 pertenciam a Pessoas Físicas (51,6%) e 43 pertenciam a Pessoas Jurídicas (48,4%).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como apresentado ao longo do artigo, a questão de imóveis vazios e propriedade ociosa não é nova, estudos têm tratado desta questão com o enfoque principalmente na reabilitação de edifícios para habitação de interesse social, os dados do IBGE trazem uma boa reflexão sobre os domicílios vagos e sua análise histórica. Até mesmo a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade foram pensados com relação a isso. A compreensão ampla dos imóveis ociosos envolve o estudo sobre suas características físicas e relativas ao seu contexto urbano, a infraestrutura e os serviços existentes no entorno, o zoneamento incidente, bem como sua situação jurídica e tributária e seus proprietários.

É neste sentido que esta pesquisa de caráter exploratório buscou contribuir, na identificação do perfil dos proprietários de imóveis ociosos, utilizados como estacionamentos rotativos, notificados para PEUC - nas categorias de não edificado, subutilizado e não utilizado, acima de 250m² – localizados na Subprefeitura Sé, entre os anos de 2014 a 2016, à luz da reflexão sobre a ‘interrupção’ do projeto da Reforma Urbana.

O fenômeno dos estacionamentos rotativos trouxe curiosidade no que diz respeito ao perfil de seus proprietários, uma vez que são bastante característicos na cidade, sobretudo na

região central¹². Destacam-se as empresas ligadas à atividade imobiliária como proprietárias destes estacionamentos. A atividade destes imóveis como estacionamento podem ser entendidos como uma primeira forma de especulação imobiliária, extraída de forma temporária, até o terreno ser utilizado para a construção de um empreendimento.

Pode-se concluir, portanto, que a aplicação do PEUC foi um grande avanço e ainda possui muita relevância para a democratização da cidade. No entanto, este instrumento sozinho, desvinculado de uma política de governo, desvinculado de outros instrumentos, como a ZEIS, tem sua potencialidade muito reduzida. No caso de São Paulo, houve um esforço muito grande por parte da Prefeitura, com a criação de um departamento responsável pela identificação e notificação dos imóveis ociosos. Pode-se dizer que essa foi uma política muito importante para a busca de uma solução aos entraves da terra. Terra essa localizada em uma área central e que poderia ajudar na diminuição do déficit habitacional.

Por fim, vemos que apesar das grandes mobilizações feitas ao longo das décadas de 80 e 90 pelos movimentos de moradia, a criação do Estatuto da Cidade, poucos avanços foram feitos no que diz respeito ao problema habitacional. Percebe-se que a concentração de propriedade, mesmo com a inclusão do princípio da função social da propriedade, ainda é um entrave na solução dos problemas urbanos e principalmente habitacionais.

Neste sentido, apesar das dificuldades, vê-se com positividade a aplicação do PEUC na cidade de São Paulo. Vimos em campo que alguns imóveis já possuem um uso, e alguns outros em obras. Dessa maneira, encerra-se a pesquisa pensando que as notificações e o acompanhamento das já feitas deve ser continuada, de maneira a buscar-se uma cidade mais democrática e onde o acesso a moradia possa ser alcançado.

¹² Dados do Plano Regional da Subprefeitura Sé mostram que há nessa área mapeados 161 estacionamentos *rotativos*. Até dezembro de 2015, foram notificados 107 estacionamentos pela PMSP, todos enquadrados nas tipologias de não-edificados ou subutilizados (com o CA do terreno abaixo do mínimo).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRAJATO, D. *Aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) – o caso de Maringá / PR*. Memorial de Qualificação (Mestrado em Planejamento e Gestão do Território). Universidade Federal do ABC. Santo André, 2015.

CLICHEVSKY, N. *Tierra vacante em cidades latinoamericanas*. Cambridge, Massachussets: Lincoln Institute of Land Policy, 2002.

DENALDI, R. et al. *Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU progressivo no tempo: regulamentação e aplicação*. Santo André: Ministério da Justiça - Secretaria de Assuntos Legislativos - MJ/SAL, 2015. (Projeto Pensando o Direito). Chamada Pública IPEA/PNPD nº 132/2013. (FAUUSP/FUPAM, 2009).

FARIA, J. R. V. *Planos Diretores Participativos: a razão consensual no discurso da reforma urbana*. Tese (doutorado). UFRJ, 2012.

FERNANDES E. *O Estatuto da Cidade e a ordem jurídico-urbanística*. In: BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. *O Estatuto da Cidade Comentado*. São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010.

FERREIRA, J. S. W. *Notas Sobre a Visão Marxista da Produção do Espaço Urbano e a Questão da "Renda da Terra"*. Livre-Docência: sistematização da produção acadêmica, FAUUSP, 2013.

Fundação João Pinheiro. (2010). *Déficit Habitacional no Brasil*. Brasil.

HARVEY, D. *O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno da ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas*. In: Revista Espaço e Debates nº 6, São Paulo, 1982.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo Demográfico 2010: Aglomerados Subnormais - Primeiros Resultados*. Rio de Janeiro: Centro de Documentação e Disseminação de Informações, 2010. 259 p.

KARA JOSÉ, B. *A Popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos*. Tese (Doutorado) Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2010.

KLINK, J.; DENALDI, R. *O Plano Diretor Participativo e a Produção Social do Espaço. O Caso de Santo André (São Paulo)*. In: DENALDI, R. (org.) *O Desafio de Planejar a Cidade. Política Habitacional e Urbana de Santo André/SP (1997-2008)*. São Paulo: Annablume, 2012.

_____. *On urban reform, rights and planning challenges in the Brazilian metropolis*. *Planning Theory*, v. 1, p. 1-16, 2015.

MARICATO, E. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade desigualdade e violência*. 1ª edição São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. *Brasil, Cidades. Alternativas para a crise urbana*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

_____. *Nó na terra*. *Revista Piauí*, Rio de Janeiro, p. 34 – 35, 02 jun. 2008.

_____. *O Estatuto da Cidade Periférica*. In: BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. *O Estatuto da Cidade Comentado*. São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010.

_____. *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2011.

MAUTNER, Y. *Periferia como fronteira de expansão do capital*. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (Org.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010.

NADALIN, V. C.; BALBIM, R. *Padrões espaciais da vacância residencial brasileira*. In: *Boletim regional, urbano e ambiental*, n. 1, Brasília, p. 87-100, 2008.

ROLNIK, R. *Estatuto da Cidade: instrumentos para as cidades que sonham em crescer com justiça e beleza*. In: SAULE Jr N.; ROLNIK, R. (orgs.) *Estatuto da Cidade: novas perspectivas para a reforma urbana*. 1.ed. São Paulo: Pólis, 2001.

_____. *10 anos do Estatuto da Cidade: das lutas pela Reforma Urbana às cidades da Copa do Mundo*. In: RIBEIRO, A.C.T; VAZ, L.F.; SILVA, M.L.P.. (Org.). Quem planeja o território? Atores, arenas e estratégias. 1ed. Rio de Janeiro: Letra Capital/ANPUR, 2011.

RIBEIRO, L. C. Q. *O Estatuto da Cidade na questão urbana brasileira*. In RIBEIRO, L. C. Q., CARDOSO, A. L. (orgs.) Reforma Urbana e gestão democrática. Promessas e desafios do Estatuto da Cidade. Rio de Janeiro: Ed. Revan/FASE, 2003.

SANTO AMORE, C. *Entre o Nó e o Fato Consumado, o Lugar dos Pobres na Cidade: Um Estudo sobre as Zeis e os impasses da Reforma Urbana na atualidade*. 2013. 283 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

SANTOS JÚNIOR, O. A. *Reforma Urbana: desafios para o planejamento como práxis transformadoras*. In: COSTA, G.M. e MENDONÇA J. G. Planejamento Urbano no Brasil: trajetória, avanços, e perspectivas. Belo Horizonte: C/Arte, 2008.

São Paulo (prefeitura). *Vacância domiciliar cai 30% entre 2000 e 2010*. Informes Urbanos. n. 23. Dezembro de 2014. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, 2014.

São Paulo (prefeitura). *Dados do cadastro do Departamento de Controle da Função Social da Propriedade*. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano: SMDU/DCFSP, 2015.

SECOVI. *Balanço do Mercado Imobiliário: Acumulado Janeiro a Setembro de 2013*. São Paulo, SECOVI, 2013.

SÍGOLO, L. (2014) *O boom imobiliário na metrópole paulistana: o avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial*. Tese (Doutorado). USP, São Paulo.

SILVA, H. M. B; *Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo*. Relatório Final. LILP/Labhab, 2006.

SILVA, H. M. B.; SIGOLO, L. *Oportunidades e Limites para a produção de habitação de interesse social no centro de São Paulo*. LILP, 2007.

SILVA, H. M. B.; BIAVA, A. H. R.; SIGOLO, L. *Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo*. Relatório Final. LILP/Labhab, 2009.

SILVEIRA, A. F. L.. *Parcelamento, edificação e utilização compulsória: características de imóveis notificados na área central de São Paulo*. Relatório final de iniciação científica. São Paulo, LabHab/FAUUSP, 2018.

TASCHNER, S.P.; BÓGUS, L.M.M. *Mobilidade espacial da população brasileira: aspectos e tendências*. Revista Brasileira de Estudos Populacionais, v. 3, n. 2, p. 87-128, 1986.

VILLAÇA, F. *A terra como capital (ou a Terra-localização)*. In: VILLAÇA, F.. Reflexões sobre as cidades brasileiras. Studio Nobel: São Paulo, 2012.