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

A questão da terra em áreas centrais: desenvolvendo o tema através da nova produção imobiliária no centro de São Paulo.

Autores:
Maria Pia Quagliato Egreja Quagliato - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - U - mariapiaqec@yahoo.com

Resumo:

O presente artigo tem como objetivo desenvolver um referencial teórico mais aprofundado dos conceitos que permeiam a discussão sobre o tema do retorno da atividade imobiliária à região central de São Paulo e a valorização da terra nesse caso. Entre os principais conceitos abordados estão a valorização da terra, o rent gap, a reestruturação urbana e fronteira urbana. O artigo consiste em uma revisão bibliográfica acerca do tema da terra das áreas centrais e sua apresentação como barreira ou como impulso para a produção imobiliária. Para a discussão da condição de impulso, o artigo se utiliza dos argumentos de Neil Smith, resgatando os apontamentos de Henri Lefebvre acerca dos fatores que determinam a terra como comercializável, considerando seu valor de troca e especulação. Em contraponto, serão expostos os argumentos de Samuel Jaramillo, que coloca a terra central no papel de barreira para a produção imobiliária privada. O artigo está dividido em três partes: a primeira se trata de uma problematização teórica, expondo os argumentos dos autores; a segunda discute o caso do centro de São Paulo, expondo como a terra é superada como barreira e torna-se impulso; e por último, serão feitas as considerações finais resultantes da articulação entre a revisão bibliográfica e a aproximação empírica do estudo de caso.

A questão da terra em áreas centrais:

Desenvolvendo o tema através da nova produção imobiliária no centro de São Paulo.

APRESENTAÇÃO

O presente artigo tem como objetivo desenvolver um referencial teórico mais aprofundado dos conceitos que permeiam a discussão sobre o tema do retorno da atividade imobiliária à região central de São Paulo e a valorização da terra nesse caso. Entre os principais conceitos abordados estão a valorização da terra, o *rent gap*, a reestruturação urbana e fronteira urbana. O artigo consiste em uma revisão bibliográfica acerca do tema da terra das áreas centrais e sua apresentação como barreira ou como impulso para a produção imobiliária.

Para a discussão da condição de impulso, o artigo se utiliza dos argumentos de Neil Smith, resgatando os apontamentos de Henri Lefebvre acerca dos fatores que determinam a terra como comercializável, considerando seu valor de troca e especulação. Em contraponto, serão expostos os argumentos de Samuel Jaramillo, que coloca a terra central no papel de barreira para a produção imobiliária privada.

O artigo está dividido em três partes: a primeira se trata de uma problematização teórica, expondo os argumentos dos autores; a segunda discute o caso do centro de São Paulo, expondo como a terra é superada como barreira e torna-se impulso; e por último, serão feitas as considerações finais resultantes da articulação entre a revisão bibliográfica e a aproximação empírica do estudo de caso.

TERRA: BARREIRA OU IMPULSO?

O economista e urbanista Samuel Jaramillo defende o argumento que as terras em áreas centrais das grandes cidades apresentam como característica a fragmentação, o que impede a ação do capital, se transformando em barreira:

> "...la propriedad del suelo actúa como una barrera para la acción del capital. No solamente el nível de precios es una deducción de su ganancia, sino que la obtención de terrenos susceptibles de ser construídos se vuelve problemática: los terrenos centrales se encuentran muy fragmentados, y no siempre su propriedade tiene um contenido adecuado com la acción capitalista, dado que em la medida em que ciertas localizaciones cumplen um papel fundamental em la consolidación social de estos grupos, no estarian dispuestos a ceder la tierra aun a cambio de una renta "aceptable". De esta forma, este tipo de capital promocional estará interesado en

> reformas en el regimen de la propriedad del suelo urbano orientadas a la limitacion de las rentas y la agilizacion del traspaso de la tierra. (JARAMILLO, 1987, pág. 194).

No trecho anterior o autor aponta que os terrenos centrais não são tão atraentes aos investidores, pois além da terra fragmentada, que não possibilita grandes empreendimentos e, teoricamente, um grande número de unidades à serem mercantilizadas, há também os altos preços (maiores do que nas regiões periféricas) já estabelecidos nessas regiões. Para Jaramillo, a equação destes fatores dificultaria a execução de empreendimentos que correspondessem à sua expectativa de lucro, por isso a terra é colocada como barreira.

A maneira como a terra é pensada apresenta outras interpretações, como a de Henri Lefebvre, que, partindo da propriedade da terra e não necessariamente da terra em si, contextualiza essa questão como algo mutável. Considerando o setor imobiliário como um setor inserido no grande capitalismo, ele aponta a fragmentação da terra como algo que se orienta a partir de uma situação dada e que gera rentabilidade independente da sua forma.

> "Ela (a propriedade da terra) age de muitas maneiras. A terra, mais ainda o espaço inteiro, se vende por parcelas. A permutabilidade tem uma importância crescente na transformação das cidades; mesmo a arquitetura depende dela: as formas dos edifícios provêm dos loteamentos e da compra da terra fragmentada em retângulos de pequenas dimensões. O setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas, com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território. " (LEFEBVRE, 1969, pág.163)

A venda por parcelas citada pelo autor nos remete à um movimento pendular quando pensamos na fragmentação da terra em regiões centrais. Pode-se usa como exemplo o centro de São Paulo: no meio do século XX, a situação era a de grandes lotes que se fragmentaram para viabilizar a exploração da terra, hoje o movimento é o contrário: são pequenos lotes que se reagrupam para viabilizar os empreendimentos. A forma dos edifícios também acompanha esse movimento, de grandes empreendimentos com unidades com mais de três quartos passamos para a realidade atual, em que os prédios são torres sem grandes recuos no lote, em sua maioria com apartamentos até 50m².

Ao constatar que a terra possui outros valores considerando a propriedade da terra, ela está sujeita a outros fatores assumindo determinados papéis, seja de barreira ou de impulso, conforme o contexto histórico e temporal em que se insere. A mutação de papéis vem acompanhada de um processo de desvalorização e valorização da terra, que fundamenta o conceito de *rent gap* de Neil Smith.

Lefebvre aponta que o vínculo natural entre comunidade e terra se desfez e que sua condição subordinada ao mercado a faz um bem comercializável, que não depende do valor de uso, mas sim do valor de troca e da especulação (LEFEVBRE, 1969). Essa é a lógica por trás do conceito de *rent gap*, de Neil Smith, que reside na descontinuidade do investimento, uma alternância de investimento e desinvestimento, na qual esse último resulta na desvalorização das propriedades existentes. Após a formação de um estoque de imóveis vagos, subestimados ou com usos pouco lucrativos, surge a oportunidade do reinvestimento e a acumulação de

capital pela atividade imobiliária vai ao auge, uma vez que a terra é adquirida a um preço muito baixo (ver gráfico a seguir).

> "Tendo em vista, então, a natureza espacial do processo, como podemos explicar o momento específico desta reestruturação urbana? Esta questão depende do momento histórico do *rent gap* e do retorno espacial do capital para a área central. Longe de serem acontecimentos fortuitos, esses eventos são parte integrante do ritmo mais amplo da acumulação de capital. Em um nível mais abstrato, o *rent gap* resulta da dialética dos padrões espaciais e temporais do investimento de capital; mais concretamente, é o produto espacial dos processos complementares de valorização e desvalorização" (SMITH,2007, pág.26).

Para Smith o *rent gap* é um dos fatores responsáveis pela origem e pela forma da reestruturação urbana, ao lado da desindustrialização das economias capitalistas avançadas e do crescimento do emprego no setor de serviços; da centralização espacial e simultânea descentralização do capital; da queda na taxa de lucro e os movimentos cíclicos do capital; e das mudanças demográficas e nos padrões de consumo (SMITH, 2007). Dessa forma, a reestruturação urbana, fundamental para compreender os processos de revalorização que os centros urbanos vivenciam, é acompanhada de uma reestruturação social e econômica:

> "O que é novo, hoje, é a intensidade em que esta reestruturação do espaço se apresenta como um componente imediato de uma ampla reestruturação social e econômica das economias capitalistas avançadas. Determinado ambiente construído expressa uma organização específica da produção e reprodução, do consumo e da circulação, e conforme esta organização se modifica, também se modifica a configuração do ambiente construído" (SMITH, 2007, pág.20).

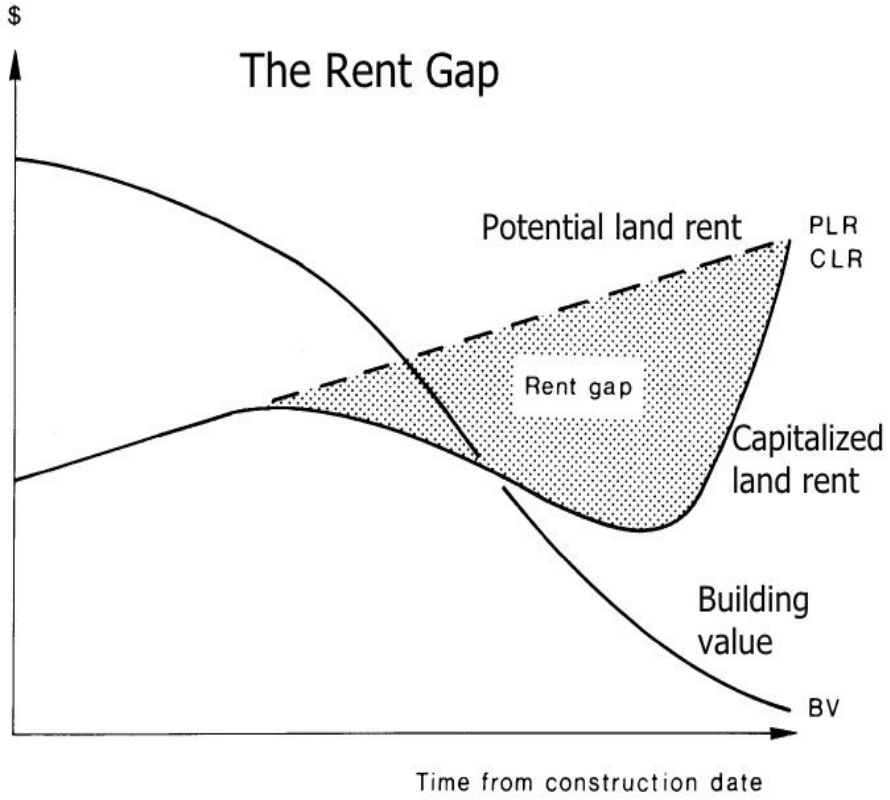

Gráfico 1: demonstra o momento em que se dá o *rent gap* em relação à renda da terra potencial, valores dos imóveis e e renda da terra capitalizada.
Fonte: https://solstreetsorganizingforliberation.wordpress.com/2015/07/28/what-is-gentrification-part-i-the-rent-gap/

O fenômeno do *rent gap* se aplica muito bem ao caso do centro de São Paulo, pois a região desvalorizada, seja por questões socioeconômicas ou até mesmo pela fragmentação discutida, apresenta preços atrativos que possibilitam gerar lucro e valorização para o investidor, configurando um processo de reestruturação urbana e transformando-se em nova fronteira urbana, como desenvolvido a seguir.

O CENTRO DE SÃO PAULO COMO NOVA FRONTEIRA

No início do processo de verticalização da área central de São Paulo, um momento em que o bairro ainda estava se consolidando, haviam grandes terrenos disponíveis, o que possibilitou empreendimentos como o caso do Edifício Copan, que tem mais de 120mil m² construídos em um terreno de 6mil m²[1]. Hoje a realidade é diferente, assim como na maioria dos centros urbanos históricos, a oferta de terrenos desocupados é pequena e estes são, em sua maioria, muito fragmentados.

Ao longo das décadas da segunda metade do séc. XXI a região central de São Paulo entrou em um processo de desvalorização, e tanto o chamado centro velho quanto o centro

[1] Dados: GALVÃO, Walter José Ferreira (1). ORNSTEIN, Sheila Walbe. Análise da Funcionalidade dos apartamentos do Edifício Copan. Disponível em: https://www.usp.br/nutau/CD/129.pdf

novo, passaram por um processo de degradação a partir da década de 1970, que reflete na região até os dias de hoje. Com a saída do capital, de grandes empresas e de alguns órgãos públicos, o centro foi, de certa forma, abandonado e negligenciado pelo poder público, apresentando aumento das taxas de delinquência, criminalidade, economia informal, atos de vandalismo, depredação do patrimônio histórico e falta de investimento privado em novos imóveis. Smith chama atenção para o processo análogo que sucedeu nos países desenvolvidos, denominando como "anti-urbanismo" o sentimento de rejeição aos centros urbanos:

> "De fato, estes eram medos manifestados, durante os anos 50 e 60, por teóricos urbanos que punham em evidência a “influência maléfica” e a “decadência” urbana, “o mal-estar social” na área central, a “patologia” da vida urbana; em resumo, a “cidade infernal” (BANDIELD apud SMITH, 1968). A cidade se torna um lugar selvagem, ou pior, uma selva (CASTELLS apud SMITH, 1976). Mais ainda do que nos noticiários e na teoria social, este tema é recorrente em produções hollywoodianas do gênero “selva urbana”, desde Amor, sublime amor e King Kong até Warriors – os selvagens da noite. O anti-urbanismo tem sido uma teoria dominante na cultura americana. Em um padrão análogo à experiência original da conquista do Oeste selvagem, os últimos 20 anos assistiram a um deslocamento do medo em direção ao romantismo e uma progressão da imagem urbana de lugar selvagem para a idéia de fronteira" (SMITH, 2007, pág. 16).

A desvalorização das áreas centrais cria a oportunidade de valorização de outro espaço urbano, os subúrbios, que passam a ser valorizados, representando o movimento cíclico do capital refletido na produção do espaço urbano:

> "Onde o processo é desobstruído para trilhar seu caminho em nome do livre mercado, ele leva a um abandono substancial das propriedades localizadas nas áreas centrais. Esta desvalorização do capital investido no ambiente construído afeta as propriedades de todos os gêneros: comercial e industrial, bem como residencial. Diferentes intensidades e formas de envolvimento do Estado conferem ao processo características muito diferentes em diversas economias" (SMITH, 2007, pág.21).

O centro de São Paulo entrou no século XXI rodeado de contradições urbanas e estigmatizado pelo rótulo da "decadência urbana". Porém, essa desvalorização profunda possibilitou o fenômeno do *rent gap*, contribuindo para o processo de reestruturação urbana que a região vem passando, tema explorado na dissertação proposta.

> "Enquanto o preço da terra nas áreas suburbanas eleva-se com a proliferação de novas construções, o preço relativo da terra nas áreas centrais cai. Cada vez menores quantidades de capital são canalizadas para a manutenção e restauração dos edifícios localizados na área central. Isto resulta naquilo que denominamos um diferencial (*rent gap*) entre a atual renda da terra capitalizada pelo uso presente (deteriorado) e a renda da terra potencial que poderia ser capitalizada pelo “mais elevado e melhor” uso da terra (ou, ao menos, comparativamente “mais elevado e melhor” uso), em virtude da sua localização centralizada" (SMITH, 2007, pág.21).

Para o autor, a "selva urbana" se tornou, do ponto de vista do capital, uma nova fronteira urbana, mais especificamente uma fronteira urbana da lucratividade. A partir de 2010 identifica-se empreendimentos voltados para rendas mais altas e em bairros em que a atividade ainda era incipiente, como República e Sé. As grandes incorporadoras e construtoras estão apostando em empreendimentos na zona central e a região vem se tornando cada vez mais atraente para os investidores, como declarou Antônio Setin[2] para o jornal Folha de São Paulo: "A estrutura do centro é maravilhosa e a realidade hoje é melhor do que as impressões que temos dessa área da cidade"[3]. A mudança de perfil pretendida pelos incorporadores também reflete na paisagem do centro como um todo, que está atraindo galerias de artes, restaurantes e bares voltados para classes mais altas, ou seja,

> "existe um otimismo e uma perspectiva de expansão associada à "fronteira"; a barbárie dá lugar à fronteira quando a conquista está em curso. Portanto, na cidade americana do século XX, a imagem da selva urbana foi substituída por aquela da fronteira urbana. Esta transformação pode ser identificada nas origens da renovação urbana, mas se intensificou nas últimas duas décadas, quando a restauração de habitações unifamiliares virou moda na esteira da renovação urbana. Na linguagem da gentrificação, o apelo à imagem de fronteira é exato: pioneiros urbanos, proprietários urbanos e caubóis urbanos são os novos heróis folclóricos da fronteira urbana" (SMITH, 2007, pág. 16).

A realidade citada por Setin corresponde à expectativa de valorização já vislumbrada pelo mercado, remetendo ao *rent gap* de Smith. Uma terra desvalorizada é apropriada pela atividade imobiliária, que a devolve ao mercado com preços altos e consequentemente modifica os valores do seu entorno, em um movimento de valorização retroativo. Ou seja, novos empreendimentos não só colaboram para a valorização do entorno, como para sua própria valorização futura, quando a região já estiver no processo avançado de transformação. Dessa forma, a terra, que antes era barreira por ser desvalorizada, se torna impulso, justamente pela mesma característica, que possibilita um lucro maior para o incorporadores e investidores.

Essa possibilidade de alto ganho é uma das estratégias de venda apresentadas pela maioria dos corretores dos empreendimentos, a compra do imóvel é passada como um investimento certeiro para o comprador final, seja para fim de aluguel ou para revenda futura.

A fragmentação, defendida por Jaramillo como barreira, também é superada na redução das unidades. Há predominância de apartamentos tipo studio e a maior unidade identificada nos lançamentos da região é de 77m², do "Paulicéia Studios"[4], considerando a compra de duas unidades que podem ser agrupadas. A menor unidade na região é a do "Setin

[2] Fundador e presidente da incorporadora Setin, empresa com maior atuação em número de empreendimentos da região.

[3] Declaração dada ao jornal Folha de São Paulo em 2014. Disponível em: http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2014/06/1463569-predio-moderninho-muda-cara-do-centro-de-sao-paulo.shtml.%20Acessado%20em%2030/06/2015

[4] Empreendimento da L1, caracterizado por ser um retrofit e lançado em 2014.

Downtown São Luís"[5], que se se orgulhava de oferecer o menor apartamento do Brasil, com apenas 18m². Essa redução permite um menor preço absoluto das unidades, mas o preço do metro quadrado se equipara aos mais caros da cidade: o preço médio do apartamento do empreendimento citado anteriormente está sendo vendido por aproximadamente R$374.000,00, o que equivale à um preço médio do metro quadrado de R$16.900,00, um pouco abaixo da média de bairros nobres como Jardim Europa e Vilanova Conceição, que gira em torno de R$17.400,00 o metro quadrado[6].

Outra estratégia de superação da fragmentação adotada pelas empresas é o formato do condomínio residencial vertical, que não representa uma novidade nas construções da região, mas devido ao tamanho mínimo das unidades disponíveis a multiplicação da propriedade é explorada ao máximo nesses empreendimentos. Além do condomínio vertical intensificar o uso da terra, ele possibilita a Redução sistemática dos custos, dentro da perspectiva de padronização e da produção em escala, representando economia também no canteiro de obra, aumentando assim a margem de lucro do investidor.

Mesmo com terrenos reduzidos, todos os empreendimentos se caracterizam como "condomínios-clube", apresentando áreas de lazer, como piscina, salão de festas e academia, em sua maioria instalados na cobertura dos edifícios. Além de serem itens fundamentais para atrair o público alvo, estes equipamentos também são uma estratégia para compensar o tamanho reduzido das unidades e oferecer alternativas de espaços aos usuários. Acompanhando a tendência de economia de espaço, nem todos os empreendimentos apresentam vaga de garagem, e os que apresentam possuem no máximo uma vaga por apartamento. Sob este aspecto, é o "Smart Santa Cecilia", empreendimento da Gafisa na Av. Duque de Caxias, que soluciona de maneira mais inovadora o número limitado de vagas na garagem. Notadamente direcionado ao público jovem, se diz o primeiro empreendimento "home and share", com cultura de partilhamento, inclusive de carros e bicicletas, disponibilizadas pelo próprio condomínio. No vídeo de apresentação o discurso é de conscientização e de uso da cidade, em que o carro pode ser dispensado. Todos possuem bicicletário, reforçando o discurso de que ao morar no centro, você está perto de tudo e automóveis são desnecessários.

O apelo à vivência do centro da cidade está presente em todos os empreendimentos. A frase de destaque na primeira página do site oficial "Vibe República"[7] é "Viva intensamente a energia do novo centro de São Paulo", dando ênfase para a redinamização urbana que o centro está sofrendo. Como declarou Erci Bruge, incorporador especializado em micro-apartamentos à Folha de São Paulo[8], "A tendência é que ele (o apartamento) seja pensado olhando para fora da janela. A cidade já é parte da casa". Outra maneira de justificar a unidade reduzida, argumentando que a cidade está lá para ser usufruída. Até mesmo o elevado

[5] Empreendimento da Setin, localizado na Av. São Luís e lançado em 2014.

[6] Dado do índice FipeZap junho de 2016. Disponível em http://downloads.fipe.org.br/content/downloads/indices/fipezap/fipezap-201706-residencial-venda.pdf

[7] Empreendimento incorporado pela Cyrela lançado em 2014 na rua Marques de Itu.

[8] Depoimento retirado da matéria ""Imóveis enxutos a preços acessíveis no centro de SP são perfeitos para investir" do jornal Folha de São Paulo, em 2016.

"Minhocão" está como destaque no panfleto do "Smart Santa Cecilia". O que era antes um fator de desvalorização, hoje é vendido como atrativo.

Outros pontos destacados são os centros culturais, como Pinacoteca e a Sala São Paulo, além da infraestrutura de transporte e faculdades. Resultado de esforços públicos e políticas urbanas, inspiradas em modelos europeus de "revitalização de centros", esse cenário já existe há alguns anos. A Pinacoteca, como conhecemos hoje, data da década de 1990, a Sala São Paulo foi inaugurada em 1999, as principais estações de metrô foram construídas entre as décadas de 1970 e 1980. Além da promoção de atividades voltadas à cultura e lazer, e consolidação de infraestruturas, também houve a Operação Urbana Centro, de 1997, e pontos específicos voltados ao centro desde o primeiro Plano Diretor Estratégico, de 2004. Ou seja, incentivos públicos existem há anos, mas o setor imobiliário só está exaltando as qualidades do centro recentemente para atrair a classe média e assim consolidar o plano de "revitalização" do centro de São Paulo, como aponta Lúcia Shimbo:

> "De modo geral, as estratégias privilegiaram a promoção de atividades econômicas ligadas ao turismo, à cultura, ao consumo de produtos de luxo bem como a requalificação de construções residenciais a fim de trazer de volta as classes médias, apesar do discurso a respeito da promoção da diversidade social. Ao retorno dessas classes se atribuem as mudanças de imagem por que passará a cidade, o que por sua vez se acredita, irá atrair os investidores privados, sem os quais esses projetos não podem ser bem-sucedidos" (SHIMBO, 2016, pág. 217).

Smith também ressalta o peso das mudanças demográficas e do estilo de vida vivenciado em uma região no processo de renovação urbana, articulando o movimento do capital, os incentivos públicos e comportamentos de consumo, relações identificadas no caso estudado. Para o autor,

> "A importância das questões demográficas e de estilo de vida parece ser fundamental na determinação da forma superficial assumida pela reestruturação, em vez de explicar a ocorrência da transformação urbana. Em vista do movimento do capital em direção às áreas centrais, e a ênfase nas funções executivas, profissionais, administrativas e de gestão, assim como outras atividades auxiliares, as mudanças demográficas e de estilo de vida podem auxiliar a explicar por que ocorre a proliferação de cafés chiques em vez de Harry Johnsons, de butiques de roupas de grife e gourmet shops requintados em vez de mini-mercados, de placas da American Express em vez de placas "aceitamos apenas dinheiro" (SMITH, 2007, pág.27).

CONCLUSÕES

O processo que vem ocorrendo no centro de São Paulo deixa claro que a condição da terra como barreira ou como impulso não é estática. É uma condição em constante movimento, que apresenta alternâncias de acordo com a articulação do mercado e de seus interesses. A afirmação de Jaramillo de que a terra central se apresenta como barreira para o investimento por ser cara e fragmentada é pertinente, mas se sustentou até certo ponto. O

momento dessa inflexão é o momento em que o mercado decide e enxerga nas características dadas a oportunidade, o impulso.

Essa articulação do mercado só é possível, como enfatiza Lefebvre, pelo caráter de mercadoria que a terra possui, dotada de valor de troca. Ao fazer a afirmação anterior, Jaramillo não considera essa alternância, coloca a terra central como barreira de forma absoluta, ignorando as transformações do mercado perante o contexto de espacial e temporal.

O caso de São Paulo exposto nos mostra claramente esse movimento, em que uma região, antes desvalorizada, se torna atraente para o mercado e passa a atrair um grande número de lançamentos, mesmo com terrenos fragmentados a preços maiores que os periféricos. Mesmo com esforços por parte do poder público, o investimento privado nas regiões centrais era improvável há alguns anos atrás. As políticas públicas não surtiram efeito imediato, mas hoje, combinadas com as estratégias de superação da terra como barreira adotadas pelos investidores, são apropriadas pelo mercado, mantendo o modelo empresarial de planejamento urbano.

O retorno da atividade imobiliária para a região se dá graças ao um conjunto de fatores e condições existentes para reprodução do capital, desde âmbito global, como o contexto recente de financeirização, que não foi tratado no artigo, como as já citadas estratégias de superação da fragmentação e maximização da mais-valia em relação à terra. Diminuir as unidades a apartamentos mínimos talvez só seja possível hoje, em que há espaço para a criação dessa demanda. O mesmo vale para as poucas vagas de garagens existentes e o incentivo ao uso do transporte público e bicicleta, discursos que estão sendo abordados recentemente, e que não tinham espaço nem na mídia nem na casa do paulistano há alguns anos atrás. O mesmo vale para a vivencia e experiência da cidade, tão enfatizada nas propagandas dos empreendimentos. Porém o “condomínio-clube” ainda se mantem presente, com um programa extenso que ocupa parte significativa do edifício. Mas a equação é que, mesmo abrindo mão de algumas unidades, a valorização que esses equipamentos trazem, são fundamentais para o aumento da mais-valia.

Por mais que as áreas centrais possuem especificidades territoriais e históricas, não podemos separá-las do contexto socioeconômico da cidade, como se dependesse somente de políticas urbanas de regeneração para que fossem atraentes economicamente. A trajetória do centro de São Paulo reflete o protagonismo do mercado na produção do ambiente, inserido nas tendências gerais de mercadoria imobiliária e do movimento de *rent gap*, descrito por Smith.

Identificamos nesse processo uma superação da terra em áreas centrais da sua condição de barreira, como proposto por Samuel Jaramillo, que destaca a característica da fragmentação dos terrenos nessas regiões como fator fundamental para o impedimento da ação capitalista, além dos preços mais altos que os de terrenos distantes, justificando que os empreendimentos não teriam o retorno financeiro esperado pelo investidor. As características de fragmentação dos terrenos ainda se mantem no centro de São Paulo, porém o retorno de investimento privado e o surgimento de novos empreendimentos nos mostra que a condição de barreira está sendo superada. A terra da região central agora se torna impulso, uma oportunidade para o desenvolvimento dessa produção.

REFERÊNCIAS

GALVÃO, Walter José Ferreira (1). ORNSTEIN, Sheila Walbe. Análise da Funcionalidade dos apartamentos do Edifício Copan. Disponível em: https://www.usp.br/nutau/CD/129.pdf

JARAMILLO, Samuel." Las formas de producion del espacio construído em Bogotá.". CEDE. Universidad de los Andes. Bogotá, 1987.

LEFEBVRE, Henri. "O capital e a propriedade da terra", in A cidade do capital. Rio de Janeiro: DP&A, 1969.

SHIMBO, Lucia. "O aquecimento imobiliário e o mercado de habitação na área central de São Paulo (2001-2010)". In: EURE vol.39, n.117. Santiago, 2013.

SMITH, Neil. "Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano". In: Espaço e Tempo, Nº 21 . São Paulo . GEOUSP , São Paulo, 2007.

Artigo de jornal – Edição *on-line*. "Prédio Moderninho muda cara do centro de São Paulo". Folha de São Paulo, 2014. Disponível em: http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2014/06/1463569-predio-moderninho-muda-cara-do-centro-de-sao-paulo.shtml.%20Acessado%20em%2030/06/2015

Artigo de Jornal – Edição impressa. "Imóveis enxutos a preços acessíveis no centro de SP são perfeitos para investir". Folha de São Paulo, 2016.

Índice FipeZap –Acessado em junho de 2016. Disponível em http://downloads.fipe.org.br/content/downloads/indices/fipezap/fipezap-201706-residencial-venda.pdf