

VALÉRIA CUSINATO BOMFIM

**OS ESPAÇOS EDIFICADOS VAZIOS NA ÁREA CENTRAL DA CIDADE
DE SÃO PAULO E A DINÂMICA URBANA**

Dissertação apresentada à Escola
Politécnica da Universidade de São Paulo
para obtenção do título de Mestre em
Engenharia

v.1

SÃO PAULO
2004

VALÉRIA CUSINATO BOMFIM

**OS ESPAÇOS EDIFICADOS VAZIOS NA ÁREA CENTRAL DA CIDADE
DE SÃO PAULO E A DINÂMICA URBANA**

Dissertação apresentada à Escola
Politécnica da Universidade de São Paulo
para obtenção do título de Mestre em
Engenharia

Área de Concentração:
Construção Civil e Urbana

Orientador:
Prof. Dr. Witold Zmitrowicz

v.1

SÃO PAULO

2004

RESUMO

Este trabalho estuda a presença acentuada da vacância imobiliária e suas relações com a dinâmica urbana na área central de São Paulo. Para tanto, são verificadas as diversas formas de tratamento da vacância. A análise é completada com um breve histórico do desenvolvimento urbano da cidade. O cenário atual da área central é descrito através das características específicas do mercado imobiliário, da demanda, da atuação dos diversos agentes urbanos e da presença das ocupações organizadas. A metodologia utilizada inclui entrevistas com agentes ligados ao mercado imobiliário e uma pesquisa de campo, apoiada em um plano amostral estratificado, por meio da qual se obtém a estimativa da vacância para os distritos Sé e República. Como resultado final do estudo, apontam-se os fatores do crescimento e permanência dos espaços edificados vazios na cidade de São Paulo.

ABSTRACT

This work studies the excess vacancy and its relations to the urban dynamics in downtown São Paulo. Several forms of dealing with the problem of vacancy are explored, and analysed within the context of a brief historical description of the urban development of the city. The present scenario of the central urban area is described, showing the characteristics of the real estate market, the demand on buildings, the performance of different urban agents, and the organized occupation of housing spaces. The methodology used includes interviews with agents related to the real estate market, and a survey based on a stratified sampling technique, to estimate vacancies in the districts of Sé and República. Finally, the factors leading to the uprising and persistence of vacant buildings in the central area of São Paulo are pointed out.

Aos meus amores, João Pedro e Wagner, e
aos meus pais.

Às pessoas que sonham em construir uma
cidade melhor, com maior justiça social e
desenvolvimento da liberdade nas escolhas.

AGRADECIMENTOS

Ao Prof. Dr. Witold Zmitrowicz por sua orientação, que permitiu a autonomia necessária ao conhecimento;

Ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq, pelo financiamento da pesquisa;

À Profa. Dra. Silvia M. Schor, pelas fundamentais discussões sobre o tema;

Ao Prof. Dr. Rinaldo Artes, pela sua orientação e análise estatística;

À Profa. Dra. Helena Menna Barreto Silva, que possibilitou o acesso aos bancos de dados imprescindíveis à pesquisa;

À Profa. Dra. Maria Cecília Loschiavo dos Santos, e ao seu grupo de pesquisa, pelo entusiasmo e apoio no desenvolvimento do tema;

À Profa. Dra. Eliane Monetti, pelas observações na qualificação e indicações bibliográficas;

À socióloga Liliana Mantoni, principal leitora das inúmeras versões preliminares e que muito colaborou com seus comentários e críticas;

Ao Prof. Dr. Ademar Ferreira, pelas importantes contribuições durante a pesquisa;

À Profa. Dra. Marisa do E. S. Borin, que colaborou na estruturação do texto;

Aos participantes dos movimentos de luta por moradia, principalmente à Olga L. Leon Quiroga, Solange Cervera Faria, Luiz Gonzaga da Silva (Gegê) e Verônica Kroll, que sempre me receberam carinhosamente;

Aos profissionais envolvidos direta ou indiretamente com o mercado imobiliário, os quais tiveram a gentileza de conceder as entrevistas referendadas na dissertação;

À equipe do ProCentro – Sehab – PMSP, pelo acesso a informações e carinho, em especial, ao Sérgio Abrahão, Maria Josefa dos Santos (Jô) e Paula Padovani;

Aos alunos e técnicos do Escritório Piloto do Grêmio da Poli USP;

Ao pessoal da secretaria do PCC, Fátima Domingues, Cristina Solera e Alcione Anaya;

Por fim, a todos os meus amigos e familiares, em especial a minha irmã Cláudia, e àqueles que acreditaram neste trabalho, meu muito obrigado.

SUMÁRIO

VOLUME 1

INTRODUÇÃO	1
Estruturação da Dissertação.....	9
1. ESPAÇOS EDIFICADOS VAZIOS – VACÂNCIA IMOBILIÁRIA	10
2. BREVE HISTÓRICO DO PROCESSO DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE DE SÃO PAULO	23
2.1 Centro Histórico: Sé e República.....	36
3. A PESQUISA DE CAMPO	57
3.1 Seleção amostral	58
3.2 Resultados.....	66
3.2.1 Características das áreas pesquisadas.....	70
4. OS FATORES E AS RAZÕES DO SURGIMENTO E DA PERMANÊNCIA DOS ESPAÇOS EDIFICADOS VAZIOS NA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE SÃO PAULO	87
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	100
6. BIBLIOGRAFIA	103
6.1 Bibliografia técnica.....	103
6.2 Artigos de jornais e revistas.....	115

VOLUME 2

ANEXO A . DADOS – PLANO AMOSTRAL	122
A.1 Dados das quadras localizadas nos distritos Sé e República	122
A.2 Indicação dos níveis de estratificação.....	133
A.3 Valor representativo de quadras levantadas..	137
ANEXO B . DADOS DE QUADRAS LEVANTADAS.....	138
B.1 Setor Fiscal 001.....	139
B.2 Setor Fiscal 002.....	163
B.3 Setor Fiscal 003.....	168
B.4 Setor Fiscal 004.....	170
B.5 Setor Fiscal 005.....	172
B.6 Setor Fiscal 006.....	179
B.7 Setor Fiscal 007.....	191
B.8 Setor Fiscal 008.....	201

LISTA DE FIGURAS

Figura 1.1	Ciclo de sucessão e usos da terra urbana.....	14
Figura 2.1	Centro Histórico: Sé e República.....	36
Figura 3.1	Localização das quadras amostradas.....	62
Figura 3.2	Distribuição da estimativa dos espaços edificados vazios por Setores Fiscais nos distritos Sé e República.....	69
Figura 3.3	Distribuição da densidade dos espaços edificados vazios por Quadras amostradas.....	86

LISTA DE FOTOS

Foto 2.1	Vista da rua Florêncio de Abreu	39
Foto 2.2	Imóvel residencial reformado com rápida absorção pelo mercado.....	40
Foto 2.3	Vista do Pátio do Colégio para rua Boa Vista.....	45
Foto 2.4	Edificação antigo DOPS.....	49
Foto 3.1	Rua Boa Vista, quadra 75/ setor fiscal 001.....	71
Foto 3.2	Edifícios verticalizados Largo do Paiçandu.....	72
Foto 3.3	Ocupação de movimento social – quadra 21.....	73
Foto 3.4	Ocupação de movimento social – quadra 25.....	74
Foto 3.5	Edifício anteriormente destinado a uso residencial.....	75
Foto 3.6	Quartel – quadra 09	77
Foto 3.7	Ocupação movimento social – quadra 56	81
Foto 3.8	Ocupação movimento social, em 2003.....	83
Foto 3.9	Ocupação movimento social, em 2003.....	85
Foto 3.10	Edifício reformado residencial	85

LISTA DE TABELAS

Tabela 2.1	População de São Paulo.....	24
Tabela 2.2	Renda familiar média.....	33
Tabela 2.3	Variação da área construída no Município de SP entre 1990-1999.....	36
Tabela 2.4	Faixa de preços (m ² / escritórios).....	52
Tabela 3.1	Resultado específico das quadras pesquisadas/dados por setores.....	66
Tabela 3.2	Estimativa de áreas construídas vazias para Sé e República.....	67
Tabela 3.3	Caracterização das quadras pesquisadas do setor fiscal 001.....	70
Tabela 3.4	Estimativa de áreas construídas vazias para as áreas do setor fiscal 001 localizadas nos distritos pesquisados.....	71
Tabela 3.5	Caracterização das quadras pesquisadas do setor fiscal 002.....	75
Tabela 3.6	Estimativa de áreas construídas vazias para as áreas do setor fiscal 002 localizadas nos distritos pesquisados.....	76
Tabela 3.7	Caracterização das quadras pesquisadas do setor fiscal 003.....	76
Tabela 3.8	Estimativa de áreas construídas vazias para as áreas do setor fiscal 003 localizadas nos distritos pesquisados.....	77
Tabela 3.9	Caracterização das quadras pesquisadas do setor fiscal 004.....	78
Tabela 3.10	Estimativa de áreas construídas vazias para as áreas do setor fiscal 004 localizadas nos distritos pesquisados.....	78
Tabela 3.11	Caracterização das quadras pesquisadas do setor fiscal 005.....	79
Tabela 3.12	Estimativa de áreas construídas vazias para as áreas do setor fiscal 005 localizadas nos distritos pesquisados.....	79
Tabela 3.13	Caracterização das quadras pesquisadas do setor fiscal 006.....	80
Tabela 3.14	Estimativa de áreas construídas vazias para as áreas do setor fiscal 006 localizadas nos distritos pesquisados.....	80
Tabela 3.15	Caracterização das quadras pesquisadas do setor fiscal 007.....	82
Tabela 3.16	Estimativa de áreas construídas vazias para as áreas do setor fiscal 007 localizadas nos distritos pesquisados.....	82
Tabela 3.17	Caracterização das quadras pesquisadas do setor fiscal 008.....	84
Tabela 3.18	Estimativa de áreas construídas vazias para as áreas do setor fiscal 008 localizadas nos distritos pesquisados.....	84
Tabela 4.1	Variação de preços do setor de serviços, 1999.....	93

LISTA DE SIGLAS

BNH	Banco Nacional de Habitação
CASE	Departamento de Cadastro Setorial
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CEBRAP	Centro de Estudos da Metrópole
CEF	Caixa Econômica Federal
CUSHMAN	Cushman & Walkfield Semco
EMPLASA	Empresa Metropolitana de Planejamento
EMURB	Empresa Municipal de Urbanização
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FUPAM	Fundação de Pesquisas Ambientais
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
ITBI	Imposto sobre Transações Imobiliárias
HIS	Habitação de Interesse Social
JONES	Jones Lang Lasalle
LIGHT	Light and Power Limited
METRÔ	Companhia do Metropolitano de São Paulo
PAC	Programa de Atuação em Cortiços
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PMSP	Prefeitura do Município de São Paulo
POLIS	Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos
SEHAB	Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano
SEMPLA	Secretaria Municipal de Planejamento
SFDE	Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico
SPTRANS	São Paulo Transportes
SUC	Sistema Único de Cadastro
TPCL	Cadastro Territorial e Predial de Conservação e Limpeza Urbana
USP	Universidade de São Paulo

INTRODUÇÃO

O objetivo da pesquisa *Espaços edificadas vazios na Área Central de São Paulo e a dinâmica urbana* é identificar os fatores e as razões que induzem o surgimento e a permanência de imóveis edificadas vazios na área central de São Paulo, especificamente nos distritos Sé e República, palco da maioria das ocupações organizadas e realizadas pelos movimentos sociais de luta por moradia.

A vacância imobiliária¹ envolve aspectos como: o deslocamento de usos; as funções e ciclos urbanos; a produção imobiliária e a obtenção de renda e lucro na aplicação do capital.

A vacância imobiliária em São Paulo (principalmente no setor comercial), segundo Nobre (2000, p.230), “é extremamente preocupante, visto que alguns edifícios já estão vazios há uma década, sofrendo por vezes processos de ocupação e invasão”.



Vista da rua Líbero Badaró e rua Falcão Filho.
Autora: Bomfim, 2001.

¹ A vacância é entendida como a relação entre todos os espaços construídos vazios e o total de espaços construídos em uma determinada área.

A cidade de São Paulo é um pólo de atração e atua como o centro da região metropolitana, apesar de cada município que a integra ter seu próprio centro. São Paulo é o *lugar* de grandes fluxos, localização de firmas, alta concentração de empregos, comércio e serviços, conforme afirma Villaça (1998, p. 114).

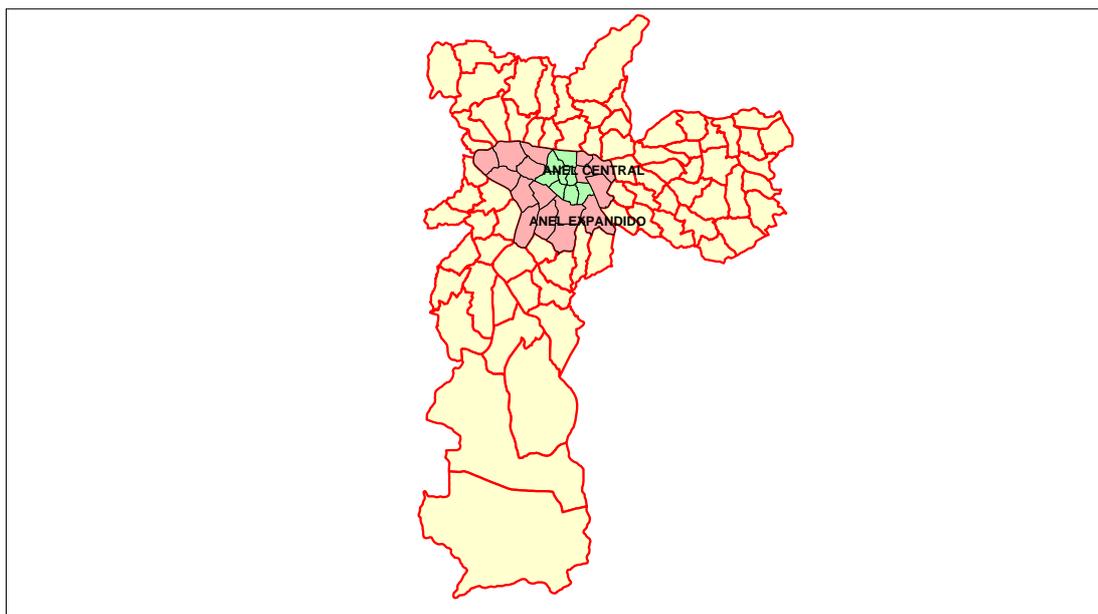
A região Metropolitana abrange uma área de 8.051 km², com cerca de 17 milhões de habitantes, atingindo uma densidade média aproximada de 2.060 hab/km². É o terceiro maior conglomerado do mundo, após Tóquio e Cidade do México(EMPLASA, 2000).

A cidade de São Paulo ocupa uma área de 1.509 km² e é a cidade mais populosa do país, atualmente com cerca de 10,5 milhões de habitantes (IBGE, 2000).

O Município de São Paulo está dividida em 96 distritos². A área central constitui a subprefeitura Sé³, que abrange os distritos de: República, Sé, Bom Retiro, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade e Cambuci. Na área central está o Centro Histórico, contido em dois distritos: Sé e República.

² A Lei Municipal nº 11.220/1992 subdividiu o município em 96 unidades (distritos).

³ Lei Municipal nº. 13.399/2002.



Município de São Paulo: Anel Expandido e Anel Central. Des. sem escala.

Fonte: EMPLASA (1999)

Fundamental no contexto nacional, São Paulo disputa hoje a posição de cidade mundial e de cidade global, e traz consigo altas taxas de vacância, que também são observadas nas outras cidades mundiais. As formas de atração e aplicação de recursos públicos e privados na produção de espaços e na busca de uma *identidade global* é comum a todas as grandes cidades (SANTOS, 2000).

Os espaços edificados vazios sofreram crescimento não só em São Paulo, mas em diversas cidades do mundo⁴. Estes crescimentos estão associados às mudanças atuais na economia, como as alterações no processo de produção, circulação e consumo, que se refletem no espaço urbano, na denominada nova economia global e nos atuais espaços informacionais globais (CASTELLS, 1999).

⁴O acréscimo de vacância pode ser verificado nos dados produzidos pelas empresas de incorporação e gerenciamento de negócios imobiliários que atuam nas denominadas cidades globais. Essas empresas acompanham a variação da vacância imobiliária nas cidades globais, o que permite a avaliação dos riscos de aplicação do capital nestes mercados imobiliários. É o caso da *Cushman & Wakefield Semco* e a *Jones Lang La Salle*.

A busca por identidades globais (não locais) tem contribuído para o crescimento dos espaços edificados vazios. Estes vazios não são restritos às áreas industriais e centrais, mas abrangem também as novas áreas de identidade global como pode ser verificado em algumas localidades relacionadas a seguir.

A vacância em algumas localidades

Nos Estados Unidos houve um crescimento da vacância nas cidades mais importantes, tanto em relação aos domicílios, quanto em relação aos escritórios. Em 2002, havia cerca de 9% de domicílios vagos⁵ nos EUA, um acréscimo de 1,5% em relação a década anterior. As áreas centrais apresentam maior vacância residencial em comparação aos denominados subúrbios (cerca de 2% de diferença).

A vacância de escritórios, apontada de acordo com a classe ou o padrão de edificações e instalações, atingiu 12% para os escritórios de *classe A*⁶ localizados nos subúrbios americanos, em 2001, e 9% para os escritórios de mesma classe localizados na área central. No mesmo período, a área industrial apresentou vacância de 9%. Os apartamentos novos, desde 1995, encontram uma taxa de vacância estável de 4,5% (JONES, 2002).

⁵No censo americano, os domicílios vagos são considerados aqueles que estão para alugar, vender, ou os que estão fora do mercado por algum motivo. Disponível: < <http://www.census.gov>>. Acesso em: nov 2002.

⁶ Os escritórios são classificados pelas empresas do setor imobiliário. Cada empresa tem seus próprios critérios. Para a Jones Lang LaSalle (2003), “os edifícios classe A têm planta regular, pé-direito do piso ao forro de no mínimo 2,70 m, piso elevado, pé-direito do hall de entrada duplo e acabamentos nobres, gerenciamento de sistemas, fibra ótica, relação entre número de vagas e área útil maior ou igual a 1,35m², ar-condicionado central; e os edifícios de classe AA são edifícios com lajes em torno de 800m², elevadas especificações tecnológicas, completo gerenciamento e controle dos sistemas prediais (ar-condicionado, elétrica, hidráulica, segurança patrimonial e incêndio, elevadores e acessos) e heliponto”.

Em alguns locais específicos, o setor de escritórios *classe A* sofreu acréscimo na vacância⁷. As áreas de maiores vacâncias encontram-se em Los Angeles, Nova York, Denver, Chicago. Nova York, em 2000, contava com 4% de vacância e, em 2002, 13,4%; no mesmo período, Chicago atingiu 17% e Boston 19%; São Francisco atingiu 22%; Houston chegou a 16%. Todas as taxas são específicas ao setor de escritórios (JONES, 2002).

Na Ásia integrada ao mundo globalizado a vacância cresceu, principalmente, nos novos escritórios de classe A. Em Tóquio, a vacância em 2001 era de 6,5%. (cabe ressaltar que entre 1950 e 1990, a vacância para o setor de escritórios praticamente não existia). No ano de 2.000, em Bangkok, a vacância de escritórios de *classe A* alcançou 24,9%; Singapura 13,1%; Sidney 6,7% e, em Xangai, cerca de 14,8% dos escritórios de classe A também estavam vagos, assim como 19,4% dos apartamentos de alto padrão.(JONES, 2002)

As cidades européias são as que, de maneira geral, apresentam as menores taxas. Na maioria delas a taxa de vacância não atinge 10% dos escritórios *classe A*, mas há algumas exceções, como Budapeste (23,3%), Praga (13,9%) e Varsóvia (17,3%) (*ibid.*).

A vacância na cidade de São Paulo

A cidade de São Paulo tem demonstrado nas últimas décadas um crescimento da presença de imóveis vagos. O IBGE⁸, em seu último censo, verificou a existência de 420.327 domicílios vagos em 2000, dos 3.554.820 domicílios existentes, ou seja, cerca de 12%. Em 1991, existiam 273.754 domicílios vagos, dos 2.856.180 domicílios, portanto, os domicílios vagos representavam menos de 10%.

⁷ O acréscimo da vacância ocorreu principalmente nos imóveis destinados aos escritórios classes A. Segundo as empresas imobiliárias, isto se deu em razão do ataque terrorista de 11 de setembro. Diversas empresas financeiras foram abaladas e reduziram o capital e a confiabilidade do mercado mundial. Conseqüentemente, o momento fez crescer a absorção dos escritórios de classe B e C nas áreas centrais, em função dos menores custos de aluguel e de condomínio (exemplificando: um escritório em *Manhattan* pode ser locado por US\$ 43,35, já em *Midtown* o valor é de US\$ 60,98) (CUSHMAN, 2003 e JONES, 2002).

⁸ Para o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), domicílio vago é “o domicílio particular permanente que não tinha morador na data de referência, mesmo que posteriormente, durante o período da coleta, tivesse sido ocupado.”

Segundo o IBGE, as altas taxas de vacância estão nos distritos da área central e nas áreas das *novas centralidades*, é o caso do Morumbi, Itaim Bibi e Jardim Paulista. Estes distritos têm mais de 15% de seus domicílios vagos. Sé e República possuem mais de 20% de seus domicílios vagos.

No setor de escritórios, segundo a *Cushman* (1999), São Paulo apresentou em 2000, uma taxa de vacância de escritórios de 13,72%, cerca de 3,45% superior a 1999. A *Cushman* divide o estoque de escritórios em três classes⁹, sendo: 16% de *classe A*, 24,9% *classe B* e 59,1% *classe C*.

Os escritórios de classe A se encontram principalmente na Marginal Pinheiros, na Paulista e na Chácara Santo Antônio, e apresentam vacância atual de cerca de 17,96%, segundo a *Jones Lang LaSalle* (2003). Os escritórios de classe C estão presentes em maior proporção na área central e apresentavam taxa de vacância, em 1999, de 16%.

Como se percebe, há uma alta vacância na região central e nas *novas centralidades*, indicada pelos dados não só do IBGE, como também das empresas do mercado imobiliário. De um lado, as altas taxas de vacância em regiões novas são explicadas pela recente produção imobiliária. De outro, os motivos para as altas taxas de vacância em regiões antigas e centrais é apresentado e discutido nesta dissertação.

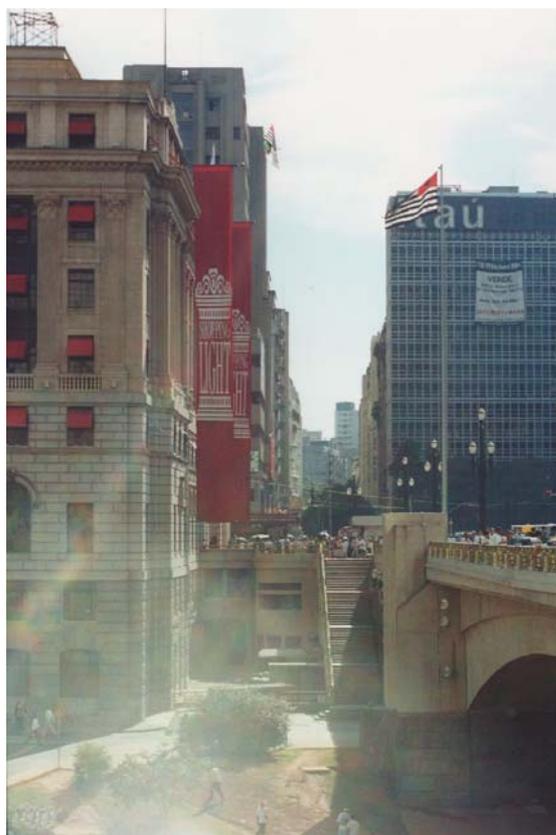
⁹ Para *Cushman*, “os edifícios de escritórios seguem a seguinte classificação: Classe A são edifícios bem localizados, com gerenciamento profissional, que atraem inquilinos de alta qualidade e apresentam elevados retornos de locação. As estruturas são modernas com excelente acabamento ou foram modernizadas para competir com sucesso com edifícios mais novos; Classe B são edifícios que não estão localizados em regiões principais, atraem inquilinos de médio a alto padrão e apresentam retornos de locação medianos. As estruturas normalmente não são tão modernas e não possuem um nível de acabamento tão elevado quanto os da classe A; Classe C são edifícios normalmente menores e mais velhos, apresentam baixos retornos de locação, geralmente não possuem gerenciamento predial in-loco e podem ter sistemas mecânicos defasados. As estruturas normalmente não são tão modernas e não possuem um nível de acabamento tão elevado quanto os da classe B.” Disponível: <<http://www.cushwake.com.br>>. acesso em: nov. 2002

Além da alta taxa de vacância imobiliária, Sé e República compõem uma das regiões mais bem servidas da cidade em infra-estrutura, mobiliário e equipamentos urbanos, bem como de redes de transportes públicos. Ambos os distritos, segundo os dados da Planta Genérica de Valores¹⁰ (2001), estão entre os mais valorizados da cidade. É neste espaço urbano que se acentuam os conflitos sociais, seja no espaço público, seja no privado. Os movimentos sociais de luta por moradia, desde 1997, têm realizado inúmeras ações de ocupação em edificações verticalizadas vazias há anos.

Qual a razão do surgimento e da manutenção dos espaços edificados vazios na área central, já que há ao mesmo tempo, grupos sociais que forcem a sua ocupação, colocando-se na “ilegalidade” e arriscando, muitas vezes, as próprias vidas¹¹? Segundo Sheppard (2003, p.6), “o centro de São Paulo possui uma taxa de desocupação de unidades residenciais que é inaceitável devido à escassez de moradia acessível”.

¹⁰ A Planta Genérica de Valores é a referência de valor imobiliário para cálculos de taxas e impostos municipais, definida pela Secretaria Municipal de Finanças.

¹¹ Na bibliografia há diversos artigos que narram as ocupações, os processos judiciais que as envolvem e os acidentes ocorridos.



Vista do Viaduto do Chá para a Rua Cons. Crispiniano.
autora: Bomfim, 2001

É neste quadro que se entende ser fundamental alcançar os objetivos propostos pela pesquisa, a fim de que as respostas às indagações possam colaborar na elaboração de instrumentos urbanísticos adequados à alteração do cenário atual.

Estruturação da Dissertação

Para a construção da pesquisa e o entendimento do tema proposto, a dissertação se estrutura em cinco capítulos.

O primeiro capítulo faz uma abordagem teórica sobre os conceitos de vacância, em que se definem a terminologia e a base para a análise do tema, com aprofundamento apoiado na economia urbana e no estudo dos planos de renovação e requalificação aplicados em algumas cidades.

O segundo capítulo recupera, por meio de um breve histórico, o processo de formação da cidade de São Paulo – sua expansão territorial, as relações da área central com as regiões interligadas – até o seu contexto atual com as novas centralidades e as áreas de atração do capital imobiliário, as ações do poder público e os diversos agentes. O capítulo aborda, também, a questão da habitação de interesse social e a atuação dos movimentos de luta por moradia e as ocupações.

O terceiro capítulo expõe a pesquisa de campo, a qual permite um melhor entendimento da vacância específica à área central. Descreve a pesquisa de campo para a estimativa da área construída vazia nos distritos centrais de Sé e República e sua caracterização. Define a base metodológica, os procedimentos estatísticos, a síntese e o objetivo das entrevistas, além da análise dos resultados obtidos.

Diante dos resultados, o capítulo subsequente discute as razões do surgimento dos espaços edificados vazios na área central e os fatores indutores de sua permanência. Neste capítulo, a síntese se apóia na questão teórica, nos resultados da pesquisa e nas entrevistas. É o momento em que se retomam, portanto, os objetivos inicialmente propostos na pesquisa.

O último capítulo traz a síntese das conclusões e a necessidade de aprofundamento de algumas questões levantadas no processo de construção, desenvolvimento e conclusão da pesquisa.

1. ESPAÇOS EDIFICADOS VAZIOS - VACÂNCIA IMOBILIÁRIA

A pesquisa proposta tem como objetivo identificar os fatores do surgimento e da permanência dos espaços edificados vazios na área central de São Paulo e, para tanto, é necessário o conhecimento do significado de espaços edificados vazios e das análises existentes.

É uma temática complexa, que envolve diversos conceitos, termos e formas de análises, como: vazios urbanos, espaços vagos, estoque imobiliário vacante, taxa de vacância imobiliária, domicílios vagos. A pesquisa teórica se aprofundou nos estudos desenvolvidos na economia urbana.

A vacância imobiliária, sinteticamente, é a relação entre todos os espaços edificados vazios e o total de espaços edificados em uma determinada área. Cada instituto ou órgão de pesquisa tem sua própria definição e, normalmente, a vacância é verificada distintamente por usos e funções, como a vacância residencial e a vacância comercial. Há procedimentos diversos na forma de mensuração: a vacância residencial é, geralmente, verificada por unidades domiciliares, enquanto a comercial é estabelecida por área construída. A definição dependerá dos objetivos das pesquisas. Cabe entender o que está vinculado à vacância, o que esta pode indicar e como pode ser interpretada.

A vacância imobiliária permite, por meio de estudos e modelos, prever a obtenção de lucro e renda na aplicação do capital. A presença da vacância mantém uma relação direta com a variação dos valores. Ou seja, poucos imóveis vazios em uma região podem significar pouca oferta, o que poderá acarretar um possível aumento do valor imobiliário, e a situação contrária pode indicar a redução de valores e, conseqüentemente, de lucros. A presença da vacância até um determinado ponto pode indicar *equilíbrio*, porém altas taxas de vacância geram apreensão nos diversos agentes urbanos.

A *Cushman & Wakefield Semco* (1999) define a vacância como “o espaço disponível tanto diretamente como por sublocação, dividido pelo estoque total e apresentado sob forma de porcentagem”. É necessário entender que, para a *Cushman*, estoque é “espaço total de escritórios em metros quadrados privativos. Inclui todos os edifícios de escritórios concorrentes localizados em uma determinada região. A área mínima por edifício é de mil metros quadrados”.

O estoque, para a *Cushman* (1999), não abrange comércio, indústria e residências. Os valores e a dimensão do estoque são importantes, pois auxiliam na elaboração de um panorama do mercado imobiliário e permitem ao investidor e ao gestor a estimativa dos resultados esperados de suas aplicações, de acordo com a perspectiva de lucros das aplicações imobiliárias.

Para a *Jones Lang LaSalle* (2003), a taxa de vacância é a “porcentagem de escritórios vagos, calculada em relação ao estoque total” onde o estoque total é “o volume de m² úteis de escritório, cuja construção foi concluída até o momento de realização da pesquisa, e que se encontra locado ou disponível para locação”.

Em relação aos espaços de uso residencial, há os institutos de pesquisa governamentais, como o IBGE, que considera domicílio vago como “o domicílio particular permanente que não tinha morador na data de referência, mesmo que, posteriormente, durante o período de coleta, tivesse sido ocupado” (IBGE, 2000, p.16).

A *Encyclopedia of Real Estate Appraising* (FRIEDMAN, 1968, p.39) traz o significado da vacância e como suas oscilações estão relacionadas à possibilidade de renda obtida pela locação de imóveis, descrita e acompanhada por meio:

1. do cálculo da capacidade do proprietário de obtenção de um aluguel rentável na sua plenitude;
2. da redução da renda dos aluguéis coletados das outras unidades;
3. da vacância e das perdas durante o ano e de todo o volume na renda acumulada.

A vacância também estará presente nas perdas, que incluem em suas estimativas os apartamentos desocupados, assim como os aluguéis atrasados e as custas judiciais (FRIEDMAN, 1968, p. 205).

A vacância pode ser estimada, arbitrariamente, em 10%. Entretanto, para apartamentos modernos e bem localizados, ela pode ser considerada entre 2 e 5% (*ibid*, p. 204).

Outro fator é o *Raio de vacância estimado* utilizado para projetos de novos empreendimentos imobiliários. O *raio de vacância* depende de variáveis ligadas ao projeto propriamente dito e de condições de vizinhança onde o projeto for instalado (SWEENEY, 1974)¹.

Para Read (1987), a vacância de mercado residencial esta associada à competitividade do mercado local e à expectativa de políticas públicas. Para Donald Jud e James Frew (1990), a vacância natural para o mercado de locação residencial seria em torno de 6,5% .

A vacância estimada para escritórios antigos é de 10%, sendo que algumas vacâncias se justificam pelos vencimentos de contratos (FRIEDMAN, 1968, p.371). Para Voith e Crone (1988), a vacância de escritórios natural seria por volta de 7%.

Wheaton (1989) verifica a vacância associada aos ciclos de recessão econômica americana e aos ciclos de produção da construção civil voltados ao mercado de escritórios. Em sua análise, verifica o aumento da vacância entre os anos de 1960 e 1986, e aponta três picos de altas taxas de vacância, os quais estariam associados aos períodos de recessão econômica. Segundo Souza (1994, p.116), “o processo de construção de edifícios, assim como a construção civil em geral, são muito sensíveis às injunções de crise e de medidas econômicas governamentais”.

¹ Sweeney (1974) observa a vacância do mercado residencial por meio da deteriorização das edificações, da comparabilidade com novos imóveis, da qualidade, dos subsídios, das formas de financiamentos, das demandas familiares e dos preços de mercado.

A vacância industrial estaria ligada às mudanças tecnológicas e às questões locais, que começam a ocorrer depois de 15 a 20 anos da construção do complexo industrial (FRIEDMAN, 1968, p. 465). Há também a análise específica à vacância da terra que, por não ser objetivo desta pesquisa, não será aqui abordada .

Segundo Mendonça (2000), em 1966, Jean Labasse apresentou vazios urbanos como vazios sociais, associando o conceito a ciclos industriais e de descentralização industrial ². A definição abrange também espaços não edificados na França ligados ao uso industrial, e cuja temática se aprofunda a partir da década de 1970.

Outra questão que envolve a vacância é o limite que se estabelece entre o término de execução do imóvel até o ponto de seu abandono, quando o custo de manutenção da edificação e a demanda não viabilizam mais os lucros estimados, e os proprietários passam a abandonar os imóveis ou a locá-los para cortiços. O limite estaria ligado às características do espaço urbano, como: deteriorização do imóvel e da região, distribuição do estoque, variação de preços, nível de qualidade, demanda e segregação. Neste caso, a presença de altas taxas de vacância é encontrada não só em uma edificação, mas em toda a região, seja pelo excesso de ofertas de novas edificações, seja pelo grau de deteriorização e falta de demanda, levando ao abandono (O'Flaherty, 1996,p. 109).

A vacância, segundo Andrews (1971), é vinculada à sucessão de usos e ao crescimento metropolitano. Indicações importantes da sucessão ocorrem quando áreas de uso residencial familiar são convertidas em escritórios; quando residências unifamiliares são demolidas e apartamentos são construídos em seus lugares; quando um estacionamento é ocupado por outro verticalizado; e quando residências privadas, unidades comerciais e edifícios de apartamentos próximos às universidades tomam o lugar de escritórios e edificações com outras funções necessárias à demanda local.

² A descentralização industrial está ligada também ao processo de periferização da indústria dos países centrais (sua mudança para os países periféricos).

Andrews considera que não há sucessão de usos entre áreas centrais e áreas periféricas sem a intervenção dos agentes públicos. A interferência pública poderá ocorrer no controle da deterioração do uso da terra, prevenindo demolições e em certa estabilidade da vacância. Portanto, a política de reurbanização ou renovação definirá o processo de uso sucessivo da terra urbana.

Andrews descreve uma situação hipotética. Agrega questões de estrutura, valores, a uma escala urbana e os relaciona com o tempo, gerando assim um gráfico de desenvolvimento, declínio e ciclos de sucessões do uso da terra urbana. No gráfico se percebe a curva de crescimento, maturidade e declínio (Figura 2.1). O ponto de flexão, após o momento de incerteza, será a aplicação de um processo de renovação urbana (ou requalificação ou reabilitação), criando novo crescimento e um novo ciclo.

O processo descrito por Andrews (1971) envolve: retorno de investimentos, competição de mercado, vacâncias, manutenção de edificações, densidade, controles de usos e velocidade de vendas imobiliárias, composição familiar da demanda.

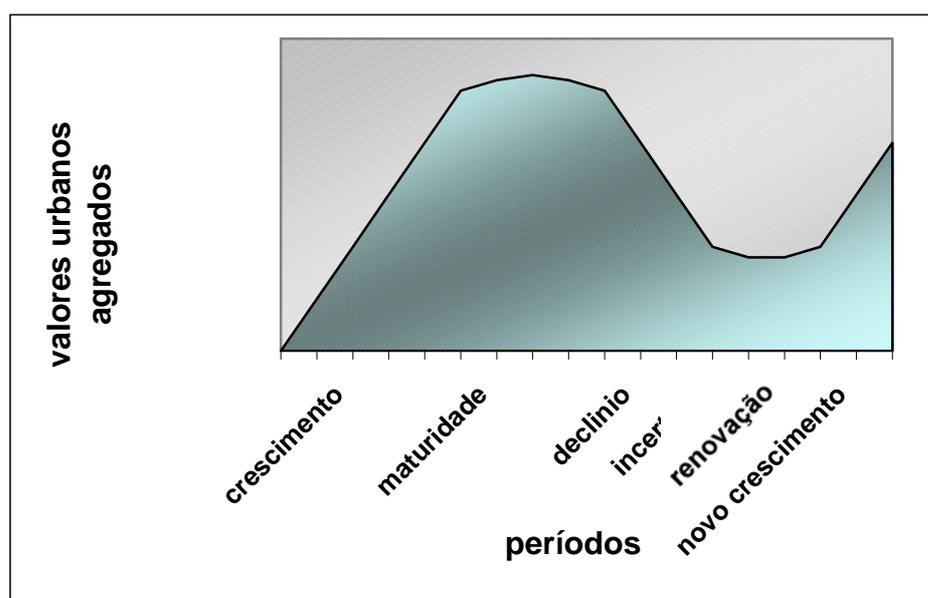


Figura 2.1: Uso da terra urbana / Ciclos de sucessão (Andrews, 1971).

Tradução: autora, 2004.

Segundo Andrews, o retorno de investimentos seria o mais importante, pois refletiria questões de eficiência, demanda, preços e usos dominantes. Na fase de crescimento, a vacância presente é relativa ao mercado de lançamentos, que exige um período de absorção até que se chegue a um determinado equilíbrio. A manutenção das edificações será influenciada pelos investimentos e novas construções nas regiões vizinhas.

Na avaliação de Andrews, o período de maturidade caracteriza-se como uma fase sem crescimento e sem declínio, ou seja, de estabilidade urbana. Alguns indicadores se mantêm inalterados em relação à fase de crescimento, sem apresentar variações de aumento de valores de mercado, ou mesmo, de competição. As vacâncias, nesse período, também estariam estabilizadas, com taxas menores. Da mesma forma, a manutenção das edificações é pequena, com custos moderados. As relações entre tributos, serviços e fiscalizações urbanas encontram-se equilibradas.

Para Andrews, a fase final de declínio ocorre paralelamente ao momento de incerteza e de observação. Têm-se como indicadores os valores e a velocidade de venda de mercado, a obsolescência dos equipamentos, o custo de manutenção de edificações e do espaço público. Os retornos de investimentos não são mais atraentes, há a mudança dos ocupantes atuais para outras áreas. A vacância dá um salto em relação aos valores na fase de maturidade. Todos esses fatores ocasionam demolições para a redução dos tributos ou mesmo o fechamento do imóvel, para não locar a um grupo social e econômico distinto daquele que se apresentava anteriormente. Algumas vacâncias prolongam-se e possibilitam invasões e ocupação sem pagamento de aluguéis.

Segundo Andrews, o ponto de absoluto declínio indica a necessidade de investimentos e diretrizes das políticas locais. É um momento de observação, mantém-se a fase de declínio e de incerteza e instaura-se um processo especulativo e de experimentações. Há um grupo que busca, por meio de experimentos e de sua atuação política e social, uma política urbana de recuperação da área. Isso ocorrerá até que se criem situações determinantes de renovação urbana, ou seja, recuperem-se os indicadores da fase de crescimento e, conseqüentemente, a redução da vacância.

Portanto, a vacância se relaciona indiretamente aos processos de reabilitação urbana (transformar estruturas abaixo do padrão para um padrão prescrito), de renovação (reabilitação com demolição para melhorar uma área) e de redensolvimento (demolição, remoção e reconstrução de uma área inteira)³ (RICHARDSON, 1971).

Richardson coloca a lucratividade, obtida na locação das propriedades, como resultado da relação direta entre a vacância e a manutenção das edificações. Ou seja, no momento que estas se deterioram, seus proprietários têm ou teriam que dispor de parte da sua lucratividade para a sua conservação. No entanto, o que ocorre, geralmente, é a completa deteriorização não só da edificação, mas das áreas vizinhas, e “os proprietários privados não têm incentivos para que eles próprios recuperem uma área, e isto acontece algumas vezes porque rendas mais altas são obtidas com investimentos em outros lugares” (p.113). Este é o motivo para o setor público assumir o custo das afetações privadas e realizar um misto de investimentos público-privado pelas operações do mercado.

³As definições trabalhadas por Richardson são dadas por Miles Colean, na década de 1950.

Outro elemento envolvendo os estudos de vacância é a interferência na arrecadação dos tributos governamentais, que podem sofrer aumento da inadimplência, paralelamente ao da vacância. Nesse caso, o objetivo das políticas públicas pode ser no sentido de atrair uma demanda que consiga arcar com os custos das taxas e impostos públicos. Em contrapartida, o poder público ofertará serviços que interessam a esta demanda, assim como discutirá os motivos públicos e privados da renovação (GAFFENEY, 1973).

Neste sentido também segue a análise de Friedman (1968, p.309), em que a vacância diz respeito àquela ocorrida em áreas que podem sofrer renovação urbana, por meio de um plano proposto por uma agência pública local. A prioridade inicial será a retomada, pelo poder público, da arrecadação de taxas e impostos, mas, paralelamente, haverá o interesse dos proprietários locais. Segundo a análise, estes proprietários só farão reparos ou reformas de manutenção quando houver especificação do público-alvo no programa de renovação urbana.

Nas abordagens teóricas, a vacância imobiliária está inter-relacionada com processos de reurbanização ou reabilitação urbana, e serve como indicador para a aplicação e o desenvolvimento destes processos. É importante recuperar o processo de formação de vacância nas áreas centrais de outras localidades, e identificar os pontos salientados na reflexão teórica.⁴

⁴ As mudanças ocorridas em algumas áreas centrais e planos de requalificação ou reurbanização são observadas em algumas referências bibliográficas: Leavitt (1990), que mostra como imóveis abandonados em Nova York foram utilizados pela população de baixa renda; Frieden (1990) mostra os processos de mudança das cidades americanas e a reconstrução das áreas centrais; Hammer (1973) analisa as mudanças no processo industrial e verifica o deslocamento populacional em cidades americanas; Hoover (1959) descreve o deslocamento populacional da região central de Nova York para regiões periféricas; Fainstein (1994) analisa os grandes projetos de reurbanização em Londres e Nova York; Cohen (2000) analisa o deslocamento da população em quatro cidades americanas e a mudança do perfil socioeconômico; Kaplan (1963) verifica os projetos de reabilitação nas cidades americanas e a ação sobre os cortiços; Willians (1966) apresenta uma série de discussões de programas de renovação como Nova York, Minnessota, São Francisco. Burns (1963) aborda Londres no pós-guerra, suas alterações e os planos de renovação urbana.

Na Europa e nos Estados Unidos, na década de 1950, a presença de vazios urbanos ou áreas construídas vagas é associada ao pós-guerra e às alterações dos processos de produção e consumo, que refletem e incidem no espaço urbano. Esta presença se vincula às mudanças geradas pelo deslocamento populacional para os subúrbios e cidades jardins, a consolidação de *shopping centers*, o direcionamento e a incorporação do transporte através do automóvel, o deslocamento de comércios e serviços a reboque, assim como a descentralização industrial.

As áreas centrais das cidades americanas, entre 1950 e 1970, são descritas como tendo uma população em declínio, com casas deterioradas e antigas, poucos proprietários, muitas habitações vagas, presença de grupos minoritários, de pequenas e médias empresas e lugares históricos (PERLOFF, 1975).

Segundo Cohen (2000), a partir dos meados do século XX, em diversas cidades americanas ocorreu um significativo deslocamento de população e de estabelecimentos comerciais, de serviços e industriais. Um grande número de imóveis foi abandonado, pois não houve uma adaptação entre a oferta e a demanda (os custos de reforma e a lucratividade também não eram compatíveis).

O deslocamento da população nos EUA e a presença de áreas edificadas vazias são observados em alguns períodos, como na cidade de Mineápolis, em Minnessota, que até 1912 contava com 20 mil habitantes na região central, todavia em 1970 a população foi reduzida para cerca de quatro mil habitantes (PERLOFF, 1975 e FRIEDEN, 1990).

A região central de Santo Antônio, no final da década de 1950, contava com 7.200 habitantes e diminuiu para 3.275 na década de 1970. Na Filadélfia, em 1960, anunciava-se que de 10 a 20 lojas eram fechadas por ano, enquanto 300 novas lojas eram abertas nos *shopping centers*. O êxodo da classe média era evidente. Na década de 1950, *Saint Louis* contava com 860 mil habitantes na área central e, em 1960, este número foi reduzido para 450 mil habitantes, o equivalente a sua população de 1890 (PERLOFF, 1975).

Perloff (1975) e Frieden (1990) evidenciam como o deslocamento de população e funções aumentam as taxas de vacância nas cidades americanas e, conseqüentemente, desencadeia o desenvolvimento dos projetos de renovação e recuperação das áreas centrais.

A renovação urbana nos EUA estaria ligada diretamente a suburbanização nos EUA, sendo importante a atuação dos governos no pós-guerra na direção dos processos de renovação. Houve grande investimento a longo prazo, e os principais problemas foram as conseqüências geradas pelo projeto sobre a população de baixa renda nos locais de sua efetivação (LEAVITT, 1990).

Os projetos de reurbanização foram elaborados visando o desenvolvimento e o aumento de empregos, serviços e habitações, com ênfase diferenciada para cada uso. Esses projetos atingiram diversas áreas como: *Fort Lincoln, Battery Park, Pontchartrain, Cleveland, Chicago, San Antonio, San Diego*. Cada região tinha um escopo de modelo de recuperação, assim, algumas áreas queriam a ocupação com população próxima e a recuperação local, outras, a demolição e a reconstrução geral.

Percebe-se que o capital público é a base de apoio desses programas garantindo a recuperação e a rentabilidade para a aplicação de capitais privados. Na realidade, os programas atuaram como garantia do aumento da renda, melhoria da competitividade da cidade, redução da pobreza local, eliminação das áreas degradadas e embelezamento das cidades. Segundo Harvey (1980), a definição da política era justificada pela teoria de valor utilitário.

No caso da cidade de *Boston*, por exemplo, houve um investimento de U\$278 milhões do capital público e de U\$ 1,2 bilhões do capital privado. A cidade passou de decadente, em 1947, para um centro de mercados internacionais na década de 1970. Foi um dos projetos de maior impacto urbano⁵, diferente de projetos de renovação de desenvolvimento comunitário, como *Hartford Process*, em *Connecticut* (PERLOFF, 1975).

Em *Hartford* desenvolveu-se um outro tipo de projeto. Empresas locais na região junto à comunidade criaram um fundo de U\$ 5 milhões e financiaram a reabilitação com centros de transportes, melhorias nas áreas comerciais, escolas para adultos, instalações sanitárias e centros comunitários, reduzindo segregações urbanas e deslocamento das populações locais (PERLOFF, 1975).

Os processos de deteriorização e esvaziamento também ocorreram na Europa, como na França e na Inglaterra, seguidos de projetos e aplicações de recuperação urbana. Em Londres, entre 1953 e 1958, a área central registrou um decréscimo populacional de 1,3%, assim como um aumento da vacância de imóveis de escritórios. Segundo Burns (1963), a região central de Londres sofreu o esvaziamento devido à expansão da Grande Londres e a especulação de terras.

Em Londres, foram realizados grandes investimentos (Docklands London). Desde 1970, foram sendo discutidos planos de recuperação urbana, mas eles só foram efetivados na década de 1990. O projeto contou com aplicações de recursos públicos na extensão e melhorias das redes de infra-estrutura.

⁵ Os projetos de renovação urbana, segundo *Davis*, são realizados pelos agentes públicos e privados representativos do alto capital de grandes firmas e empresas nacionais e internacionais, muitas vezes em detrimento dos atores locais. Os grandes projetos de recuperação não têm por objetivo só a recentralização, mas, também, a internacionalização do centro das grandes cidades (DAVIS, 1993).

Percebe-se que o pós-guerra é marcado pelo grande crescimento urbano nas cidades americanas e européias; suas regiões centrais sofreram deslocamento populacional, de serviços, indústrias e empregos. As áreas centrais foram popularizadas, mudou-se a demanda e os serviços. Desde a década de 1950, iniciou-se um processo com o objetivo de recuperação dessas áreas, como atração de demanda, manutenção da valorização urbana, recuperação da arrecadação e a própria redução da vacância⁶. A consequência dessa política, em muitos espaços centrais urbanos, foi a expulsão da população de baixa renda (LEAVITT, 1990).

A vacância na perspectiva da pesquisa

As diversas abordagens indicam que a vacância está relacionada: ao tipo de edificação; à idade da edificação; ao uso da edificação; ao perfil do proprietário, ao tempo de consolidação de vizinhança e características do local; à configuração e alterações de vizinhanças e deslocamentos populacionais e funcionais; à demanda e oferta; ao acesso a financiamentos; as formas de financiamentos; à atuação governamental local; às taxações locais e às alterações micro e macro econômicas.

A vacância é elemento fundamental do mercado imobiliário para a definição de futuras aplicações. A vacância permite a previsão de riscos, retorno e lucratividade de investimentos imobiliários e, também, a aplicação de recursos públicos. No caso das áreas centrais está intrínseca aos processos de recuperação, requalificação, renovação ou reabilitação urbana .

⁶ Nobre (2000) observa os impactos nas áreas de aplicação de projetos de renovação urbana. Em Docklands houve uma valorização de até cinco vezes. As taxas de vacância de escritórios em Nova York e Londres, que eram inferiores a 5% no início da década de 1980, atingiram taxas superiores a 20% em meados da década de 1990. Cohen (2000) em seu estudo, demonstra a presença de altas taxas de vacância até 1999 e o grande volume de imóveis indicados à demolição, mesmo com a discussão de diversos programas de requalificação urbana. Sheppard (2003) mostra como a região central de Nova York perdeu população no período pós-guerra, depois passou por um período de estabilização na década de 1970, período em que se iniciou ligeira absorção de população, mas sem atingir o volume populacional anterior.

No caso da área central da cidade de São Paulo, como nas outras áreas centrais, concebe-se a hipótese de que o surgimento e a permanência da vacância se associa ao deslocamento de centralidades à atração e mudanças de demandas; mudança de usos e funções das áreas vizinhas; redução do lucro e renda obtidos na aplicação de capital; à idade do parque imobiliário; aplicação de recursos públicos e redução de arrecadação; políticas públicas e as alterações nos processos de produção.

Entende-se que, para a verificação dos fatores e razões da vacância na área central de São Paulo, é necessário recuperar o processo de desenvolvimento da cidade, de sua dinâmica urbana e o contexto atual da área central.

2. BREVE HISTÓRICO DO PROCESSO DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE DE SÃO PAULO

O capítulo anterior aponta a necessidade da abordagem do processo de desenvolvimento da cidade de São Paulo, a fim de identificar ações determinantes que induzem e contribuem para o surgimento e a permanência dos espaços edificados vazios na área central.

A análise é concebida principalmente a partir das ações do poder público em relação ao espaço urbano e das mudanças no processo de produção. No caso do poder público, consideram-se as formas de aplicação de recursos públicos e privados no espaço urbano: o tratamento dado à habitação social, a legislação urbanística e a organização das funções e usos da cidade.

O capítulo contextualiza o Centro Histórico, Sé e República, e as ocupações organizadas pelos movimentos sociais. A área central é um *lugar* da cidade (SANTOS, 1988) que se transforma a cada alteração vivida por ela; como um organismo, parte de um todo, mas que garante a sua identidade.

A área central foi o local de fundação de São Paulo. Apesar de ter sido fundada no séc. XVI, permaneceu como simples vila até o séc. XVIII. Era, inicialmente, associada à ocupação e exploração territorial do país, entreposto de mercadorias (LANGENBUCH, 1971 e ROLNIK, 1990).

O desenvolvimento de São Paulo ocorreu somente no final do século XIX, com o crescimento do capital oriundo da economia cafeeira, e contou com a presença de imigrantes e migrantes como força de trabalho para a industrialização e para a estrutura de transporte existente (que era apoiada nas ferrovias). O início da industrialização trouxe, conseqüentemente, o aumento populacional e de atividades, tornando assim as relações econômicas e sociais mais complexas¹.

¹ O processo de formação de São Paulo está diretamente ligado ao modo de produção, ele reflete e reproduz as relações de produção no espaço urbano (SANTOS, 1990 e LEFEBVRE, 1973).

Dados populacionais	
Ano	População
1872	31.385
1890	64.934
1900	239.820
1920	579.033
1940	1.326.261
1950	2.198.096
1960	3.825.351
1970	5.978.977
1980	8.587.665
1991	9.626.894
2000	10.405.867

Tabela 2.1: População de São Paulo.
Fonte : IBGE, 2000.

A cidade se estruturou a partir das áreas lindeiras ao Pátio do Colégio e Vale do Tamanduateí. Nas áreas mais altas localizavam-se as residências, e os setores financeiros e comerciais destinados às elites. Nas regiões mais baixas do Tamanduateí, encontravam-se as indústrias e a área residencial destinada à população de menor poder aquisitivo. A presença do rio Tamanduateí, e seus afluentes, e da estrada de ferro foram fatores fundamentais na organização do espaço, na forma de ocupação e de determinação de usos (ROLNIK, 1991, p. 75).

O aumento populacional, entre o final do século XIX e início do XX (Tabela 2.1), e o incremento de atividades no espaço urbano implicaram em grandes problemas, como a falta de habitações, saneamento, energia, estruturas de circulação e equipamentos de transportes².

² ZMITROWICZ (1984) descreve as relações da configuração urbana, as linhas estruturais de transportes e as linhas de acesso da cidade às demais regiões.

A população de baixa renda tinha o cortiço³ como a principal forma de abrigo. Os cortiços eram moradias de aluguel, dormitórios ou casas, sempre com alta densidade populacional, promiscuidade e insalubridade, localizados nas áreas centrais próximas às indústrias (KOHARA, 1999 e BONDUKI, 1998). Segundo Villaça (1986), a habitação popular foi tratada como forma de mercadoria, como consumo e produção, fornecendo possibilidades de geração de renda para o capital.

O crescimento contínuo e a falta de saneamento na cidade contribuíram para a ocorrência de focos epidêmicos, que atingiram a população de todas as classes sem distinção. Estes focos e o crescimento do capital financeiro industrial exigiram um outro padrão de cidade, e contribuíram para a implantação das primeiras legislações referentes às construções de cortiços⁴ e dos planos urbanísticos de higienização (PICCINI, 1999 e BONDUKI, 1998).

O Centro⁵ passou por uma remodelação no início dos anos de 1900, período da implantação dos bondes elétricos pela *Light (The São Paulo Railway, Light and Power Limited)* (ZMITROWICZ, 1986). A remodelação atingiu o Anhangabaú, considerado *fundos*, já que os lugares mais nobres eram as áreas próximas ao Colégio e ao Carmo. Mais tarde, a presença do Viaduto do Chá e do Teatro Municipal permitiu a valorização em direção ao Vale do Anhangabaú e o direcionamento e ocupação do “Centro Novo”. Era a busca de uma remodelação nos moldes europeus, esteticamente qualificados (LEME, 1999).

³ O cortiço é uma forma de habitação presente no século XX, colocado por Piccini (1999, p.25) “como habitação coletiva precária de aluguel, caracterizada por: ser constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano, com ocupação excessiva, subdivididas em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título, à revelia da legislação que regula as relações entre proprietários e inquilinos; ter várias funções exercidas no mesmo cômodo; ter acesso e uso comum dos espaços não edificados e instalações elétricas e sanitárias (banheiros, cozinhas e tanques) e ter circulação e infra-estrutura precárias.”

⁴ O Código de Posturas de 1886 proibiu a presença de cortiços na área central. Em 1894, foi elaborado o Código Sanitário, com exigências maiores sobre estas instalações. No ano de 1898, a Polícia Sanitária Municipal ganhou poderes para uma fiscalização maior (PICCINI, 1999).

⁵ O Centro, no período, era parte do distrito Sé.

Nas primeiras décadas do séc. XX, a verticalização na área central e o uso do concreto armado são crescentes (LEME,1999). Mas é na década de 1930 que o “Centro Novo” passa a ter a possibilidade de uma maior verticalização e adensamento com a legislação de 1934⁶, que permitia o uso de amplos coeficientes de aproveitamento (SOMEKH, 1991 e SOUZA, 1994).

Idealizava-se o Plano de Avenidas por Prestes Maia, o qual foi projetado em 1929 e executado em diversas etapas. O Plano previa a remodelação e a extensão do sistema viário de São Paulo, com uma série de obras de redesenho do tecido urbano, abrindo grandes avenidas e desapropriando áreas, e acabou por depender de grandes investimentos públicos. Prestes Maia o concebeu com anéis centrais e vias radiais. As vias radiais facilitavam a acessibilidade à área central. O Plano de Avenidas priorizou a utilização do automóvel e, de certa maneira, influenciou as interferências urbanas na cidade ao longo do século XX.⁷

⁶ Nas primeiras décadas há uma grande variação na legislação que regula a verticalização. Em 1918, o Código de Obras restringe a verticalização para no máximo 30 metros. Entretanto, em 1920 foi rediscutido na Câmara, eliminando-se as restrições de altura e número de pavimentos na zona central e mantendo o controle de altura e número de pavimentos para as outras áreas da cidade. É em 1934 que se impõe um gabarito de dez pavimentos ou 50 metros para a região do “Centro Novo”. A Av. Ipiranga sofre regulação específica, em 1940, por estar associada ao Plano de Avenidas, que adota 115 metros de altura como gabarito (SOMEKH, 1991).

⁷ A *Light*, no mesmo período, apresentava um plano de metrô para a cidade, o qual priorizava o transporte coletivo. A empresa também era responsável pelo fornecimento de energia. Houve, naquele momento, uma discussão sobre o que o monopólio de transporte e energia representaria à cidade (ZMITROWICZ, 1986). O Plano de Avenidas foi executado em diversas etapas e contemplava a ampliação e/ou execução das avenidas: São João, Ipiranga, São Luís, Rio Branco, Tiradentes, Rangel Pestana, Nove de Julho, Santo Amaro, Liberdade, Paulista até Rodrigues Alves, Ponte das Bandeiras, Rebouças, Pedrosa de Moraes, Dr. Arnaldo e Cerro Cora.

De um lado, havia a remodelação do Centro desde o início do século XX pelo poder público, de outro, empreendimentos privados, como os realizados pela *Cia City (City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited)*⁸. A *Cia City* adquiriu uma enorme gleba nas regiões sul e oeste da cidade com cerca de 12 milhões de metros quadrados e associou-se à *Light*, o que garantia aos loteamentos a presença de bondes e extensão de serviços de água e luz. Os loteamentos da *Cia City* eram destinados às pessoas de média e alta renda, e se localizavam nas regiões da Paulista, Jardim Europa, Pinheiros e Pacaembu. Esses loteamentos foram lançados no período entre as décadas 1920 e 1950.

Os loteamentos não eram exclusivos às classes mais abastadas. Também se implantaram loteamentos destinados à população de baixa renda em áreas periféricas. Estes loteamentos eram feitos sem infra-estrutura e em regiões mais distantes, e permitiam aos especuladores valorizarem as áreas intermediárias. Constituíam-se, assim, a especulação imobiliária. O loteamento nas áreas periféricas teve como uma das conseqüências a expansão territorial. A ocupação periférica, por sua vez, só foi possível pela adoção do ônibus, que garantia um deslocamento maior em relação ao Centro, utilizado pela população de baixa renda (SAMPAIO, 1982).

A construção civil e os empreendedores, a partir da década de 1940 passaram a não investir na produção de habitações de aluguel. O aluguel era a principal solução encontrada pela população de baixa renda. Um fator que colaborou na redução de investimentos em imóveis para locação foi a presença da Lei do Inquilinato⁹ que passou a controlar os valores e as condições de permanência. Assim, esta lei diminuiu assim o lucro deste tipo de investimentos (BONDUKI, 1998).

⁸ Segundo Zmitrowicz (1986, p. 79), “se o poder público e a atenção geral se viam voltados para problemas do Centro da Cidade, a iniciativa privada se ocupava com as perspectivas de desenvolvimento periférico”.

⁹ Lei do inquilinato (decreto lei 4598/42), uma lei federal que congelava os aluguéis por dois anos com base nos valores de 1941.

Portanto, neste período a casa própria passa a ser o grande objetivo da população (VILLAÇA, 1986). Na década de 1940, foram criadas as Carteiras Prediais dos Institutos de Aposentadorias e Pensões que produziram, em São Paulo, cerca de 20 mil unidades até 1963 (BONDUKI, 1989). A habitação garantia a presença da mão-de-obra, e de uma população de reserva para os ajustes do mercado de trabalho na relação oferta e demanda.¹⁰

A política habitacional não era suficiente para atender a demanda cada vez maior. Entre as décadas de 1940 e 1960, a população de baixa renda, e migrantes, passam a comprar, como solução de moradia um lote e a casa autoconstruída¹¹ na periferia (SILVA, 2000).

A década de 1950 é marcada pela presença das indústrias automobilísticas. As grandes multinacionais se instalam na região metropolitana. A população de São Paulo chega a 1950, com cerca de 2 milhões de habitantes, e termina a década com quase 4 milhões de habitantes.

Nos anos de 1950, a área central, recém-reformulada com o Plano de Avenidas, passou a ser “ocupada com enormes prédios de escritórios ou kitchenettes que, fazendo uso da racionalização dos projetos e dos conceitos de habitação econômica lançados por arquitetos modernistas, exploravam ao máximo o aproveitamento dos terrenos” (POLIS, 2002a, p. 17).

¹⁰ A cidade na década de 1930 e 1940 passa por um grande crescimento no setor industrial, acentuado ainda mais na década de 1950. A cidade segue o modelo de desenvolvimento baseado na economia de escala (SANTOS, 1994).

¹¹ As auto-construções, segundo Bonduki (1998, p.281), “têm como característica básica, serem edificadas sob gerência direta de seu proprietário e morador: este adquire ou ocupa o terreno; traça, sem apoio técnico, um esquema de construção; viabiliza a obtenção dos materiais; agencia a mão-de-obra, gratuita e/ou remunerada informalmente e, em seguida, ergue a casa”.

Entretanto este quadro sofreu alteração quando se tentou um controle¹² da verticalização adotando-se cotas mínimas de terreno por unidades habitacionais, maior coeficiente de aproveitamento dos terrenos e menores taxas de ocupação de terreno. Este controle gerou uma redução nos empreendimentos na área central em função do dimensionamento e custos dos terrenos (SEMPA, 1999c).

Concomitantemente, consolidam-se os subcentros¹³, como Brás, Lapa e Pinheiros. As áreas de Campos Elíseos e Higienópolis se verticalizam e atraem o uso residencial. O mesmo ocorre com a Consolação, Bela Vista, Liberdade, Santa Ifigênia, Barra Funda, Santa Cecília, Vila Buarque, Cerqueira César, Paraíso e Jardim Paulista, segundo analisa Barbosa (2001).

Surgem diversos estudos urbanísticos como os de Anhaia Melo, Robert Moses e Pe. Le Bret – SAGMACS. A realização de estudos e agregação de dados da cidade evidencia a preocupação com o seu dinamismo e os rumos do seu crescimento¹⁴. A cidade, já com seu caráter metropolitano, desenvolve estudos regionais (Santo André, São Bernardo, Guarulhos)¹⁵.

A Av. Paulista, Consolação e Augusta tornam-se os novos eixos de atração e direcionam a ocupação do “Novo Centro”, atraindo assim o comércio das elites, conseqüentemente, a área central é ocupada por camadas mais populares¹⁶. O “Novo Centro não é mais compacto e sim, atomizado, é o denominado centro expandido, com várias áreas e usos diversos interpondo-se com residências de classes provenientes de vários tipos de renda”, conforme analisa Villaça (1998).

¹² A lei 5261 de 1957 padronizava para o Município os coeficientes máximos de aproveitamento equivalentes a quatro vezes a área do terreno para edifícios residenciais e seis para os edifícios comerciais. As garagens foram excluídas do cálculo de área construída para o controle de coeficientes (SILVA, 2000).

¹³ O subcentro consiste numa réplica em tamanho menor do centro principal, segundo Villaça (1986, p.293).

¹⁴ Nobre (2000) analisa os planos de desenvolvimento (PND I e II) em relação à cidade de São Paulo e ampliação e implantação da infra-estrutura, como as rodovias, fornecimento de energia elétrica, expansão de telecomunicações, que intensificou o processo de metropolização.

¹⁵ Ao longo do tempo, São Paulo sofreu o processo de conurbação, ou seja, houve uma absorção de núcleos urbanos localizados à sua volta, desenvolvendo uma grande vinculação socioeconômica entre ela e os demais municípios e mantendo-se como centro principal (VILLAÇA, 1998, p.49).

¹⁶ Segundo Silva (2000, p. 8), “embora a maior parte da população tenha buscado a casa própria periférica e continue buscando soluções periféricas para fugir do aluguel, o Centro continuou a abrigar um importante contingente de famílias de baixa renda, que encontrava vantagens na deteriorização que ele sofreu”.

É ainda na década de 1950, que a ocupação da Av. Paulista se consolida e passa a abrigar cinemas, hotéis, sedes de empresas e instituições. Além da atração e deslocamento de demanda para a região da Paulista, dentre as razões ou fatores que acentuam a desocupação da área central, destaca-se a transferência dos órgãos públicos que passam a ocupar o Parque do Ibirapuera e o Morumbi, além do surgimento dos *shopping centers*¹⁷(MEYER,1991).

Entre as décadas de 1960 e 1970, diversas obras viárias foram realizadas, são avenidas radiais perimetrais que estavam previstas no Plano de Avenidas, como: a diametral Norte-Sul (Av 23 de maio,até a Tiradentes), Radial Leste, as Marginais, a diametral Leste-Oeste (Elevado Costa e Silva, 1971), os viadutos Parque Dom Pedro II, e outras como a Av Sumaré, Juscelino K., Ibirapuera e a av Francisco Matarazzo. Ocorre, também, a abertura da Faria Lima e da Nova Paulista. Estas obras viárias permitiram um avanço da verticalização no território e o acesso por automóveis desvinculado da área central (EMPLASA, 2000).

Segundo Villaça (1998), “as camadas de alta renda começaram a perder seu interesse pelos centros de nossas metrópoles e por suas vizinhanças imediatas, e abriram espaço para uma subabitação no centro.” Frugoli (2000, p.61) reitera: “o processo de crescente popularização do Centro, a partir dos meados dos anos 1960, foi concomitante ao início da evasão de empresas e bancos para os outros subcentros, a deteriorização de parte de seus equipamentos urbanos e ao declínio de seu valor imobiliário”.

Além da instalação e ampliação da rede viária direcionada ao uso de veículos motorizados individuais, ocorre a aprovação do plano diretor e do novo zoneamento no início da década de 1970 (Lei Municipal nº 7805/1972), que contribui para a expansão da verticalização da cidade. Foram criadas as zonas urbanas¹⁸ com diversas formas de ocupação e de uso.

¹⁷ O primeiro shopping da cidade foi o Iguatemi, localizado na Faria Lima, que permitiu o desenvolvimento de um subcentro (VARGAS,2001).

¹⁸ Sinteticamente: a z-1 residencial horizontal; a z-2 predominantemente residencial horizontal e vertical de baixa densidade; z-3 predominantemente residencial vertical com comércio e serviços; z-4 misto vertical; z-5 misto área central com densidade máxima. Outras zonas foram incorporadas com distintas classificações.

Após a aprovação da lei de zoneamento, ocorreram inúmeras alterações que permitiram o adensamento construtivo das regiões Sudoeste, Norte e Leste da cidade. A legislação apresentava coeficientes de aproveitamento maiores e taxas de ocupação nos lotes menores de acordo com a localização e tipos de zonas urbanas (porcentagem de área de projeção da edificação no lote). Também foram definidos bolsões de controle de uso e ocupação, vinculados ao patrimônio histórico¹⁹.

A implantação das linhas do Metrô (Companhia de Transportes Metropolitanos de São Paulo) também contribuiu para o adensamento construtivo e valorização imobiliária das regiões de seu entorno, como analisa Nigriello (1987).²⁰

As mudanças ocorridas na cidade, como a expansão territorial, o deslocamento de demanda e verticalização, não se associam somente à implantação de redes de infra-estrutura urbana, à legislação urbana, ao preço da terra, mas também à política habitacional (SANTOS, 1994). Estas mudanças se apoiaram na política habitacional desenvolvida a partir da década de 60, com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH).

O BNH²¹, instituído durante o governo militar, acabou por atender não só as classes de renda baixa, mas também as de renda média e alta. O Estado “desempenhou um papel estratégico na definição das condições de investimentos e operação dos agentes privados do mercado”, e acabou por criar uma série de condições necessárias à produção residencial em escala.

¹⁹ Algumas das Z8 foram aplicadas em áreas específicas para projetos de reurbanização, como na região da Luz e Bexiga.

²⁰ No final da década de 1960, foram iniciadas as implantações da linha Norte Sul, inauguradas entre 1974 e 1978. A presença do Metrô na área central colaborou na gradual popularização do centro da cidade. A linha Leste-Oeste foi executada entre 1975-1986. A linha que liga Pinheiros ao Paraíso foi implantada na década de 1990 (EMURB, 2002).

²¹ O BNH era gestor do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) e do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo). O BNH atendia a população de baixa renda, por meio das agências estatais associadas com empresas privadas da construção civil. Os grandes conjuntos habitacionais para a população de baixa renda nas áreas periféricas foram resultado desta política (BOLAFFI, 1979 e ARRETCHE, 1990). Para atender o mercado habitacional das classes de renda média e alta, o BNH legislava sobre a forma de consumo, de regulamentação de mercado e no controle de financiamento da produção, estabelecendo as condições de investimentos dos agentes privados.

Na década de 1980, há uma transformação na economia associada ao grande êxodo industrial²², como analisa Milton Santos (1994): São Paulo passou a ser “menos forte em produto e emprego industrial”, e criou-se “um expressivo setor terciário de comando, baseado na informação (concepção, direção, coordenação e controle)”. São Paulo ampliou o seu papel de centro financeiro, mas a pobreza aumentou. As taxas de desemprego aumentaram²³, e a precarização das condições de vida da população de baixa renda foi acentuada (EMPLASA, 1999).

Com o início da abertura política, houve a formação dos sindicatos e dos movimentos de luta por moradia apoiados pelas Pastorais da Igreja Católica. Cerca de 5% da população utilizava a favela²⁴ como forma de moradia. Em 1986, é extinto o BNH, e a Caixa Econômica Federal (CEF) assume a coordenação da política habitacional (TASCHNER, 1978 e SACHS, 1999).

Entre as décadas de 1980 e 1990, acentua-se o direcionamento de investimento e o deslocamento de demanda para a região Sudoeste com novas estruturas viárias e operações urbanas²⁵. São construídas a Av. Luís Carlos Berrini, a extensão da Marginal Pinheiros com as pontes do Morumbi e Transamérica, a Nova Faria Lima, o complexo viário Ayrton Senna, a av. Águas Espraiadas e outros (NOBRE, 2000 e BARBOSA, 2001).

O eixo sudoeste acabou por atrair parte da demanda das classes alta e média (tabela 2.2). Em alguns distritos da região sudoeste, a renda familiar é quase duas vezes maior do que a renda familiar média do município.

²² Há uma interiorização, ou seja, as indústrias são atraídas para outras regiões, como o próprio interior paulista (como o processo sofrido pelas cidades americanas) (NOBRE, 2000).

²³ Os dados do Dieese Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Sócio-econômicos (2003) mostram que em 1990, cerca de 9,7% da população economicamente ativa encontrava-se desempregada e, em 1999, este volume aumentou para 17,9%. Disponível em: www.dieese.org.br .acesso em: nov, 2003.

²⁴ Segundo Taschner (1982), a favela pode ser definida por um agrupamento de barracos, ou seja, de moradias de reduzidas dimensões, construídas com materiais inadequados, distribuídas irregularmente em terrenos, apresentando problemas quanto à propriedade (por muitas vezes serem invasões) e desprovidos de equipamentos urbanos.

²⁵ As operações urbanas contam com a possibilidade de potencialização e transferência da capacidade de aproveitamento do terreno, denominado de solo criado (ROCHA LIMA Jr., 1988).

DISTRITO	RENDA FAMILIAR (R\$)
A.DE PINHEIROS	1.961,00
ITAIM BIBI	3.278,00
J. PAULISTA	4.318,00
MORUMBI	5.146,00
PINHEIROS	3.711,00
REPÚBLICA	2.614,00
SÉ	1.366,00
MUNICÍPIO SP	1.751,00

Tabela 2.2: Renda familiar média por distritos.
Fonte: Pesquisa Origem-Destino, 1997.

A região sudoeste passou a atender as novas exigências tecnológicas e comportamentais. Diversos autores têm trabalhado esta questão, ligando a nova economia: “São complexos de produção de valor com base na informação, onde as sedes corporativas e as empresas financeiras avançadas podem encontrar tanto fornecedores como a mão-de-obra especializada altamente qualificada de que precisam, constituindo redes produtivas e de gerenciamento” (CASTELLS, 1999, p. 410). Com a nova economia informacional global, espaços novos são solicitados (SASSEN, 1998).

Os dados, segundo a Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio S/C, 2000), mostram que as localizações de maior número de lançamentos de projetos residenciais²⁶, de serviços²⁷ e de conjuntos comerciais²⁸, entre os anos de 1986 e 2000 ocorreram nos distritos da região sul e sudoeste da cidade.

²⁶ Segundo os dados organizados pela Embraesp, observa-se que no município, entre 1977 e 2000, foram lançadas 20 mil unidades residenciais/ano, destinadas à população de renda alta e média (o valor médio dos lançamentos, analisado pela Embraesp, demonstra que eles não são destinados à população de baixa renda).

²⁷ A produção de edifícios comerciais contribui para o aumento da área construída. Este setor atingiu a média de 2.500 conjuntos/ano entre 1990 e 2000, a maioria dos imóveis é de edifícios inteligentes (Cushman, 1999). O número de aprovação, entre 1986 e 1999, demonstra um incremento de área de um milhão m² ao ano destinadas a serviços (EMBRAESP, 2000).

²⁸ No setor comercial o número de projetos aprovados entre 1986 e 1999 atingiu 580mil m² ao ano, o principal motivo deste aumento foi o acréscimo de área para *shopping centers*.

O mesmo se repete para as grandes redes hoteleiras, as quais se instalaram nas proximidades da av. Paulista e Marginais. No setor de *Apart hotéis*²⁹ o *ranking* apresenta, entre 1985 e 2000, as seguintes regiões: Jardins (18,35%), Moema (16,29%), Itaim (10,55%), Vila Olímpia (8,46%), seguidos por *Brooklin*, Pinheiros, Bela Vista, Morumbi, Santana e Paraíso (EMBRAESP, 2000).

Parte desta produção imobiliária se concretiza com investimentos corporativos, no qual o fluxo de capital e a garantia de liquidez são maiores, como, por exemplo, os créditos imobiliários e os fundos de pensão³⁰.

Entre os anos de 1998 e 2000, a metade do capital empregado no mercado imobiliário teve como garantia a presença de financiamentos ligados a produção e comercialização. Dos valores financiados, cerca de 65% vieram dos agentes dos setores financeiros públicos e privados³¹.

A produção imobiliária na cidade de São Paulo, destinada ao uso residencial, teve, só no ano de 1998, 45% das unidades residenciais financiadas, atingindo o valor de US\$1.289.537.360,00 (EMBRAESP,2000).

O setor da indústria da construção civil em São Paulo contou, também, com a participação do capital estrangeiro. Os investimentos estrangeiros diretos no setor da construção, em 1997, atingiram os US\$ 17 bilhões/ ano e, em 1999, o capital chegou a US\$24 bilhões/ano (*Cushman & Wakefield Semco*, 1999). Também houve a participação dos fundos de pensão que, só nos anos de 1996, participaram com US\$ 8,7 bilhões.

²⁹ Entre 1985 e 1999, foram lançados cerca de duas mil unidades de *apart hotéis* ou *flats* no Município de São Paulo.

³⁰ Um dos entrevistados, em 2002, explica: “No Brasil estão presentes os fundos de renda imobiliários, que são papéis lastreados em imóveis ‘ainda em pequena escala, sem a possibilidade de comparação com a escala americana’. Pode-se aplicar cinco milhões e comprar dois andares, ou, ao contrário, adquirir papéis no valor de cinco milhões lastreados em determinados imóveis, são associações de bancos, ações e papéis de fundos imobiliários. A liquidez é maior, você pode comprar e vender papéis para alguém”.

³¹ Houve, também, uma evolução na participação dos agentes públicos, ou seja, em 1998 o principal agente foi o Sistema Financeiro de Habitação, com 26%, o Banco Bradesco (agente privado), com 25%, a C.E.F., com 12%, a S.B.P.E., com 9% e o Banco Boston (agente privado) com 8%. Entretanto, em 1999, o principal agente foi a C.E.F., com 39%, seguida pela SFH, 29% e pelo SBPE, 10% (todos agentes públicos). Em 2000, a C.E.F. assumiu o volume maior dos capitais de financiamentos com 62%, o S.F.H com 20% e 9% do S.B.P.E., sendo mínima a participação dos outros agentes financeiros (EMBRAESP, 2000).

A cidade passa para o século XXI com 10,5 milhões de habitantes, 360 milhões de metros quadrados construídos (não estão presentes as áreas construídas, irregulares sem aprovação) (EMPLASA, 2000). Houve um incremento de área construída de 31% na última década do século XX (Tabela 2.3). Apesar do significativo aumento da área construída, não se efetivou o atendimento da demanda de baixa renda.

	1990	1999	variação
Área construída	282.000.000 m ²	369.719.000 m ²	31%
Contribuintes	1.897.216	2.265.975	19%
Residencial	189.710.000 m ²	249.670.000 m ²	31%
Comercial/serviços	53.565.000 m ²	74.145.000 m ²	38%
Industrial	21.714.000 m ²	22.561.000 m ²	4%
População	9.646.185	10.405.867	8%
Domicílios	2.780.439	3.554.820	28%

Tabela 2.3: Variação da área construída no Município de São Paulo entre 1990-1999

Fonte : EMLASA, 2000, a partir de dados: TPCL Cadastro Territorial e Predial de Conservação e Limpeza – Secretaria de Finanças PMSP e IBGE, 2000.

São Paulo, apesar dos milhões de metros construídos regularizados, abriga 1,9 milhões de seus habitantes em favela (FIPE, 1994) e 600 mil em cortiços (FIPE, 1997). Na cidade, há ainda 10 mil pessoas que moram nas ruas (FIPE, 2003).

A expansão territorial e a distribuição no espaço urbano do adensamento construtivo permitiram o abandono de determinados lugares por algumas demandas e, por conseguinte, outras se apropriaram destes locais.

A área central é certamente um desses locais abandonados e, consecutivamente, apropriado por outra demanda. Mas qual a demanda, qual o local abandonado ou desocupado, a característica do tipo de espaço, a forma de apropriação? Portanto, é importante avançar na análise da identidade e singularidade da área central, especificamente, do Centro Histórico, que é a área limitada por esta pesquisa.

2.1 Centro Histórico: Sé e República

O Centro Histórico, formado por Sé e República, é limitado por um anel de grandes avenidas. Há diversos eixos de ligação da cidade, como a av. 23 de maio, a radial Leste, av. Tiradentes, av. Nove de Julho, a ligação Leste-Oeste e a av. do Estado, pré-concebidas e estruturadas pelo Plano de Avenidas.

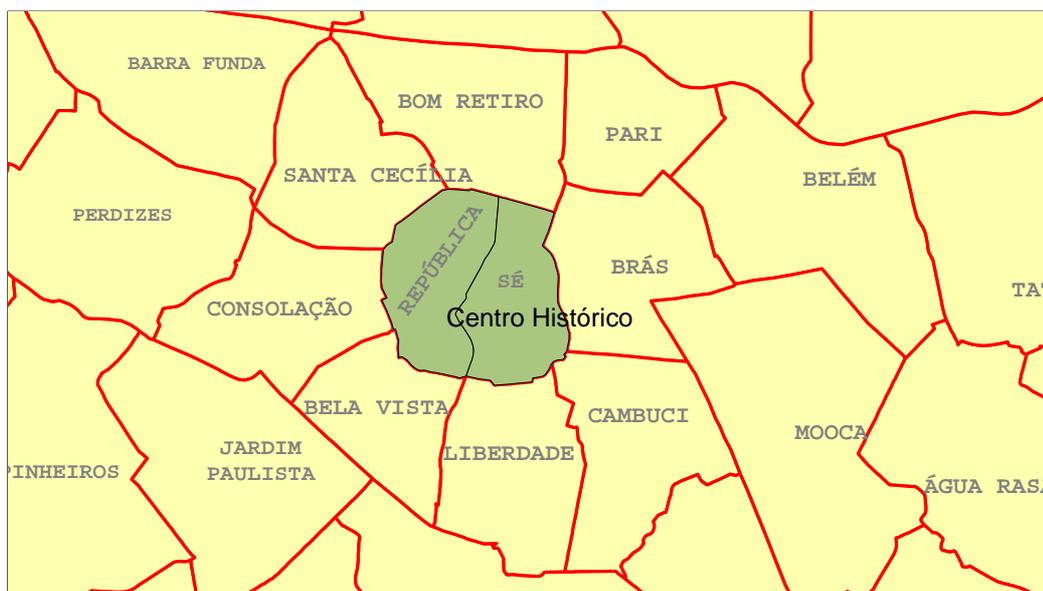


Figura 2.1: Centro Histórico. Des. sem escala.

Fonte: SEMPLA, 1999. Elaboração: Bomfim, 2004

Além das vias e avenidas utilizadas pelo transporte de rodas, há a presença do Metrô (com o cruzamento de duas linhas e diversas estações), terminais de trens intermunicipais e os grandes terminais de ônibus, como Parque Dom Pedro II, a Praça Princesa Isabel e a Praça das Bandeiras. O centro é local de transbordos e passagem (SPTRANS, 2002).

Aos poucos, priorizou-se o uso dos transportes coletivos em detrimento do transporte individual na área central. A presença dos calçadões, executados no final da década de 1970 (associados à presença do Metrô), colaborou com a restrição a acessibilidade de veículos particulares.

A população flutuante do Centro Histórico chega a 2 milhões de pessoas/dia (METRO, 1997). Em função da grande flutuação de pessoas, ou seja, do adensamento diário e da alteração no quadro econômico e social do país¹, o espaço público tornou-se a grande possibilidade de sobrevivência e obtenção de renda por parte da população. Nos espaços públicos abertos, de Sé e República, estima-se a presença de seis mil ambulantes que, aos poucos, privatizaram o espaço público (EMURB, 2002).

Dessa forma, há uma demanda de baixa renda ocupando os espaços públicos. O espaço público, apropriado pelos ambulantes, tem alterado a concepção de organização de muitos espaços privados. Percebe-se que alguns espaços privados, anteriormente ocupados por grandes lojas, foram divididos em áreas de pequenos espaços e distribuídos a diversos locatários, refletindo assim o que ocorre nas ruas e praças da região.

Se de um lado acontece o adensamento no espaço público, por outro, há a desocupação dos espaços edificados. Os dados do IBGE (2000) mostram que no distrito Sé há 26,83% dos domicílios vagos e no distrito República, 22,87%.

Em Sé e República, a população residente diminuiu. Sé, em 1980, contava com 32.933 habitantes e, em 2000, verificaram-se somente 21.255 habitantes, um decréscimo de 35%. República seguiu a mesma direção, em 1980 eram 60.940 habitantes, todavia em 2000, não ultrapassaram os 49.666 habitantes (IBGE, 2000).

A renda média familiar no distrito Sé é de R\$1.366,00 (30% inferior a do município) e a renda em República é de R\$2.614,00 (50% superior a do município). A renda nos dois distritos é significativamente inferior a alguns distritos localizados no eixo sudoeste. A renda média familiar entre os dois distritos encontra-se próxima à renda familiar média do município (R\$1.751,00) (METRO, 1997).

¹ Houve um aumento das taxas de desemprego, exposto no item anterior

A região apresenta inúmeros cortiços (FIPE,1994), assim como a maior concentração de moradores de rua (FIPE, 2003). As condições urbanas da área central permitem a estes grupos sociais as condições necessárias à sua sobrevivência (SCHOR, 2003).

Na área central², são 2,6 milhões de m² úteis de escritórios. Destes, 75% são classe C, com especificações de baixa qualidade (CUSHMAN, 1999). Segundo a Emplasa (2000), há uma vaga de garagem para cada 575m² úteis de escritórios nesta região. Diferentemente dos escritórios localizados nas áreas do eixo sudoeste, que apresentam em média uma vaga a cada 50m² úteis de escritórios (áreas como a Faria Lima, Berrini, Marginal Pinheiros, Verbo Divino). O setor de serviços na área central tem 16% de seu estoque de escritórios vago.

A ocupação de 75% da área construída em Sé e República está voltada para o uso de serviços e comércio, e 25% para o uso residencial. Os dois distritos apresentam a maior densidade construída da cidade (EMPLASA, 2000).

O Centro Histórico tem a sua própria dinâmica, principalmente no setor de comércio atacadista. Existem diversas áreas com usos específicos, com concentração de inúmeras formas de comércio varejista e atacadista. É o caso da rua Vinte e Cinco de Março, com o seu comércio de roupas e tecidos, artigos de papelaria e eletrônicos. As galerias, que também caracterizam a região, são especializadas em artigos gráficos, pedras semi-preciosas, livrarias, esportes, música, equipamentos eletrônicos e fotográficos, lojas e papelarias especializadas em materiais de desenho. Existe ainda o comércio atacadista ligado ao setor alimentício: de frutas, de cereais e até equipamentos para cozinhas industriais. A distribuição desses produtos em pequenas áreas do Centro constitui-se em verdadeiros nichos de comércio específico e com público cativo, propiciando uma alta circulação de moeda e de produtos (CEBRAP, 2002)³.

² Os dados do setor de escritórios/serviços são realizados agregando os distritos da área central. Não há dados específicos, referentes aos distritos.

³ O CEBRAP, 2002, desenvolveu um estudo que indica os diversos *clusters* e suas dinâmicas na área central.



Foto 2.1: Vista da rua Florêncio de Abreu, região de comércio atacadista.
 Autora: Bomfim, 2003.

O comércio específico permite uma valorização à determinadas áreas. O entrevistado A⁴ ressalta que:

O comércio do Centro de São Paulo é voltado para o comércio específico (serigrafia, copiadora, livrarias, jóias)A locação de uma loja em galeria é de R\$1.500,00 com área de 30m² (R\$50,00/m²). Uma locação de loja de rua do mesmo tamanho seria de R\$ 200,00 (R\$6,60/m²). Só que as pessoas preferem pagar R\$1.500,00 em uma galeria, porque elas sabem que irão conseguir retorno. É interessante o comércio aqui no Centro, ele é diferente da rua de bairro, de São Paulo todo. Aqui no Centro ele sabe que se investir e conseguir alugar uma loja, consegue retorno em curto prazo.

⁴ O entrevistado A é gerente de uma empresa de administração imobiliária de médio porte, que atua há um longo período na área central. Optou-se pela não divulgação dos nomes dos entrevistados e das respectivas empresas em que atuam. Assim, as falas dos entrevistados, colhidas durante a pesquisa em 2002, e inseridas na dissertação serão identificadas como A, B, C, D, E e F.

A dinâmica imobiliária é bem específica no Centro. Apesar do aumento de domicílios vagos, ocorre uma grande demanda pelos mesmos. O *entrevistado A* informa que há uma grande procura para o setor residencial, tanto para a locação como a venda, principalmente kitchenettes, apartamentos de um e dois dormitórios. Entretanto, observa que apartamentos com quatro dormitórios *ficam muito tempo na carteira*. A procura por residências no Centro é feita por pessoas de renda média e baixa, e explica: *ele tem condução, tem ônibus, reduz o tempo de transporte*. De acordo com o entrevistado, *os imóveis residenciais sofreram um aumento de procura de 40%, entretanto, os comerciais caíram cerca de 60% (2002)*.

É o caso de algumas edificações na região de Santa Ifigênia, que foram reformadas para o uso habitacional. As unidades reformadas em 2002 foram rapidamente comercializadas até o primeiro semestre de 2003 e os apartamentos com área entre 60 a 80 m², vendidos entre R\$ 45 mil a R\$ 55 mil (entrevista informal com corretor das unidades, 2003).



Foto 2.2: Imóvel residencial reformado, com rápida absorção pelo mercado.
Autora: Bomfim, 2003.

O setor de escritórios também tem sua dinâmica própria. O *entrevistado A* informa que os imóveis são procurados, entretanto....

há uma rotatividade muito grande, o pessoal fica um ou dois anos, na realidade se aventura, são escritórios de advocacias, consultórios, e corretoras. A rotatividade é muito grande.. Está ruim? Não, a nossa carteira de imóveis comerciais é que aumentou. Enquanto nós alugamos quarenta imóveis no mês, somente cinco são comerciais, e o restante residencial, justamente nesta faixa (kitchenette e um dormitório). As grandes empresas mais sólidas preferem sair do Centro e estão evitando o Centro, mas tem muito pessoal que se aventura.

A saída das empresas está associada à atração exercida por outras áreas da cidade e à falta de ações públicas. Para o *entrevistado B*⁵:

Houve uma desvalorização muito grande no Centro. Nas últimas gestões, não foi feito nada no Centro. Além disso, quais as empresas que ficaram? Elas se mudaram para a Av. Paulista. E da Av. Paulista, muitas já saíram e foram para Av.Berrini, e para onde foram agora? Faria Lima e outras regiões . Então o que está acontecendo?

⁵ O *entrevistado B* atua em uma grande empresa do mercado imobiliário, a qual é detentora de inúmeros imóveis na área central, assim como de grandes investimentos em outras localidades, como os *shopping centers* nas zonas Leste e Norte, e em outras cidades.

Ainda para o *entrevistado B*, a falta de garagens nos imóveis afeta a absorção de escritórios na área central e o deslocamento de demanda, e analisa:

A maioria dos imóveis não tem garagem, o que dificulta muito. Imagina escritórios de advocacia, se vai receber um cliente e ele não tem onde estacionar, é complicado, então há mais desocupações. Então, o escritório fica vazio.

A desocupação dos imóveis indica a necessidade de adaptação e adequação da relação entre oferta e demanda. Para o *entrevistado A*, estabelecer a relação entre oferta e demanda é importante, porque pode amortizar as despesas oriundas dos imóveis, e explica:

Quando o imóvel está parado, tentamos informar ao proprietário a necessidade de abaixar o valor, caso contrário, o imóvel ficará parado pagando condomínio, IPTU, no mínimo são R\$ 200/mês. E informamos para o proprietário que o período o qual o imóvel ficar parado, ele estará arcando com despesas, ou seja, o preço de aluguel precisa se adequar ao mercado. Mas o proprietário diz da dificuldade que foi para comprar. Um apartamento de um dormitório estava na faixa de R\$ 600,00 com o condomínio. O aluguel sai na faixa de R\$300,00. Então, tem que colocar para os proprietários que o aluguel hoje é um bom rendimento, é uma liquidez forte, só que precisa se adequar ao mercado....Se eles fossem alugados seria uma renda, e a manutenção seria dissolvida com a renda do aluguel.

Outra grande dificuldade para a redução dos valores está na caracterização dos proprietários. Ainda segundo o *entrevistado A*, grande parte dos edifícios no Centro é de propriedade *dos quatrocentões de São Paulo, é o pessoal das elites, muito antigo que foi comprando propriedades, pessoal aposentado, ou seus herdeiros*. Estes grupos resistem a reduzir os valores. São os proprietários de várias unidades, como denomina Arantes (2001), e que não dependem exclusivamente desta renda.

Mas existe, também, a presença dos imóveis de pequenos proprietários, o que Arantes (2001) denomina de “proprietários não moradores de uma só unidade”. Estes reduzem mais facilmente os valores de locação, porque seus imóveis garantem parte ou totalidade de sua renda .

A redução de valores, para o mercado imobiliário de vendas, é vista de forma específica quando o proprietário é pessoa jurídica. As empresas lançam seu patrimônio imobiliário em seus balanços e uma variação negativa pode representar um prejuízo contábil, conforme explica o *entrevistado C*⁶:

Reduzir o valor de venda envolve muitas variáveis, uma empresa para se desfazer de um bem que está registrado em um valor X e vendê-lo por um valor abaixo, ela teria que reconhecer um prejuízo contábil de 50% e, mesmo assim, o mercado não está absorvendo, nem em valores baixos.... e se abaixar não tem demanda. Se chegar por 50% do valor, também não encontra.

⁶ O *entrevistado C* é gerente de recursos materiais de um grande banco multinacional com parte de áreas construídas desocupadas na área central.

O descompasso entre oferta e demanda no Centro é indicado, também, na negociação e aquisição de um imóvel localizado no Centro, e que foi adaptado para habitação de interesse social. A oferta inicial da empresa proprietária foi de R\$ 1,8 milhões. Entretanto o imóvel foi vendido no valor de R\$ 400 mil no segundo semestre de 2001 (em informação informal do técnico da assessoria técnica). A empresa proprietária queria liquidar o imóvel em função de suas dificuldades financeiras, e era de seu interesse assegurar um capital líquido, mesmo que estivesse abaixo do declarado em balanço.

A idade do parque imobiliário é outra característica relevante dos distritos Sé e República. A região consolidou a verticalização no final da década de 50 (SOMEKH, 1991). Grande parte das edificações necessita de reforma das instalações elétricas e hidráulicas, dos sistemas de segurança, das esquadrias, enfim, adaptações necessárias ao uso e ao atendimento das mudanças tecnológicas⁷.

Estes edifícios requerem alto custo, para reforma e manutenção, e de tecnologia específica à sua reforma (*retrofitting*) (MACHADO, 2002). Parte dos edifícios existentes no Centro é considerada patrimônio histórico e passa por restrições de usos e normatização para adaptações e adequações⁸.

As restrições e normatizações de uso, ou alterações do patrimônio histórico, ocorrem não só às edificações, mas também em relação à vizinhança⁹. Existe, no que diz respeito ao entorno das edificações históricas, um controle de influência e abrangência.

⁷ “O desenvolvimento da comunicação eletrônica e dos sistemas de informação propicia uma crescente dissociação entre proximidade espacial e o desempenho das funções rotineiras: trabalho, compras, entretenimentos, assistência à saúde, educação, serviços públicos, governo e assim por diante... O novo espaço industrial, sua direção e a arquitetura dessas redes estão sujeitas às constantes mudanças dos movimentos de cooperação e concorrência entre empresas e locais, algumas vezes historicamente cumulativos, outras, revertendo o modelo estabelecido mediante deliberada iniciativa empreendedora institucional” (CASTELLS, 1999, p. 419).

⁸ Há uma série de orientações exigidas pelo Departamento de Patrimônio Histórico (Secretaria de Cultura do Município de São Paulo), assim como por outros órgãos que regulam a preservação do patrimônio (Compresp Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental; Condephat Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico e Artístico, Iphan Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional)

⁹ É o caso da zona urbana -Z 8, na região da Luz, onde uma das restrições é em relação a verticalização e aos usos em um raio de influência de 30 metros.

É o caso das edificações do setor financeiro, que ocupam 7% da área construída no Centro (a maioria dos grandes bancos atuantes no país tinha suas matrizes nesta região¹⁰). Parte destas edificações encontra-se parcial ou totalmente desocupada. A desocupação se deu pela atração dos novos centros e pelos avanços tecnológicos operacionais¹¹. Entretanto, há, entre estes espaços, os que foram adaptados e adequados às condições atuais.



Foto 2.3: Vista do Pátio do Colégio para a rua Boa Vista.
Autora: Bomfim, 2003.

¹⁰ Em uma pesquisa realizada pela arquiteta Marilda Stenghel Fróes sobre imóveis da área central para subsidiar a reciclagem de áreas construídas (EMURB, 2.000) foi detectado, em sete quadras (entre as ruas São Bento, Líbero Badaró, São João, Dr. Miguel Couto, Praça do Patriarca, Praça Antônio Prado, Largo do Café, Rua da Quitanda, e Álvares Penteados), um total de 98 edifícios com 424.719 m² construídos e 49.514 m² de terreno. Estes imóveis apresentavam 21% de áreas desocupadas, nos quais 90% era área privada, destes, 53% pertencem aos bancos privados, e 22% a uma grande empresa privada do setor imobiliário.

¹¹ A tecnologia permitiu às grandes empresas limitarem seus espaços construídos. No caso do setor financeiro, os bancos hoje possuem agências com áreas aproximadas de 200m², que até a década de 1980 exigiam 1.200 a 1.800m² de área útil. Os bancos procuram restringir as áreas de ocupação e a própria presença do cliente nas agências, segundo *entrevistado C*.

O entrevistado D¹² aponta as dificuldades de execução das reformas e adaptações:

No Centro hoje, há limitações, são áreas tombadas. Não se consegue atender a todas as solicitações de segurança, por bombeiros, Contru, Condephat e há restrições de letreiros, e acessibilidade.... Mesmo com programas de revitalização, percebe-se que não há atração. Além disso, o mercado está desaquecido, qualquer empresa hoje que queira montar seu escritório não vai para o Centro. A restrição é muito grande para instalações prediais modernas, como ar condicionado e a parafernália toda de exigências tecnológicas. Com isso, acaba não se fazendo investimentos no Centro. Já na Av. Paulista, Berrini, os prédios estão prontos. Sou favorável à preservação, mas é complicado, e implica em investimento para que as pessoas possam comprar o imóvel. O investimento é vultuoso, e há dificuldade para execução. Isto acaba depreciando o imóvel, e gera uma não-procura pelo local. Tem que se investir muito para resolver as adaptações e, conseqüentemente, a maioria opta por outra região.

Se de um lado há legislações que restringem e podem retardar o processo de reforma das edificações no Centro, por outro, existem legislações que buscam incentivar a reabilitação e manutenção das edificações na região.

¹² O entrevistado D é gerente de manutenção de um grande banco multinacional com áreas no Centro.

É o caso da Lei nº 12.349/97, que trata da Operação Urbana Centro¹³ (OUC) e da lei 11.090/91, responsável pela Operação Urbana Anhangabaú. A OUC altera a possibilidade de verticalização orientada pela Lei de zoneamento de 1972, trazendo incentivos para a preservação de prédios tombados, e a renovação do estoque construído. As vantagens se constituem pela transferência de potencial construtivo de imóvel tombado; potencial construtivo adicional em função de remembramentos de lotes; bônus de potencial por doação de área pública; dispensa de estacionamentos e outras exigências para a implantação de equipamentos culturais e de lazer (SEMPLA, 1999).

Entretanto, analisa Polis (2002 b), a OUC tem sido direcionada para processos que reiteram a supervalorização do setor Sudoeste. Dados da SEHAB Secretaria de Habitação da PMSP indicam que a grande procura é para a aquisição e transferência de potencial construtivo. Até 2001, somente 20% das solicitações eram destinadas a reformas.

Outra lei direcionada à área central é a Lei nº 12350/97, a lei das fachadas, a qual dá isenção de 100% de IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) por dez anos para os imóveis que apresentarem suas fachadas reformadas. Até 2002, somente quarenta solicitações ocorreram. As solicitações são de edificações de grande porte, com altos valores de IPTU (SFDE, 2002) (*ibid.*).

Apesar dos incentivos indiretos de redução do custo de manutenção e reforma das edificações, pouco se realiza nesta direção. A justificativa se encontra novamente na relação de oferta e demanda do mercado imobiliário no Centro. A reforma não garante atração de demanda que realize os lucros esperados.

¹³ A lei foi desenvolvida com base na Lei nº 9725/84, que estabelece a transferência de potencial construtivo e isenção de taxas e impostos, como o Imposto Sobre Serviços (ISS) e o IPTU, para a preservação do patrimônio histórico.

É o que se percebe na atuação da empresa imobiliária de grande porte, que recuperou alguns de seus imóveis no Centro, após garantir a demanda. O *entrevistado B* explica :

Os imóveis estão para alugar, mas existem empresas e...Empresas, as garantias existentes e têm que ser sólidas, tem que se ter certeza, estamos abertos, mas é preciso garantias. Há opções, é o caso de alguns de nossos prédios....

O entrevistado se refere a imóveis que, após um longo período de desocupação, foram reformados e novamente ocupados, mas somente após a demanda desejada estar garantida.

Além dos incentivos indiretos para a recuperação de imóveis no Centro Histórico, os poderes públicos e agentes privados têm atuado diretamente na recuperação de alguns espaços. Entre os anos de 1975 a 1979, além dos calçadões, efetivou-se a reforma do Pátio do Colégio e do Edifício Martinelli. No início de 1980, ocorreu a recuperação do Vale do Anhangabaú, só concluída em 1988. Neste período a sede da Prefeitura passou a ocupar o Palácio das Indústrias, iniciando-se um processo contrário ao estabelecido na década de 1950, quando grande parte dos órgãos públicos foi transferida para outras áreas.

No ano de 1991 constituiu-se a Associação Viva o Centro, em que grupos de empresários e diversos agentes sociais se organizam “com o objetivo de contribuir para o desenvolvimento do Centro, em seus aspectos urbanístico, funcionais, sociais e econômicos” (VIVA O CENTRO, 2003). Em 1993 foi criado o PROCENTRO pelo governo municipal (Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo) com o objetivo de “impedir a instauração de um processo de declínio do Centro” (DIÁRIO OFICIAL, 1993).

Com intuito de reabilitação, na última década do século XX e início do século XXI, alguns edifícios do patrimônio histórico foram recuperados, como: a Pinacoteca do Estado de São Paulo, o Museu de Arte Sacra, a Casa São Paulo, a Universidade de Música, a Catedral da Sé, o Mosteiro de São Bento, a Igreja São Francisco, o Pátio do Colégio, o Centro Cultural Banco do Brasil, o Teatro Municipal, a Biblioteca Municipal, o Solar da Marquesa, os Palacetes da rua XV de Novembro, a Estação da Luz, e outros.



Foto 2.4: Antigo DOPS.
Autora: Bomfim, 2003.

O Centro vive um momento de incerteza, não se tem claro qual o momento em que se efetivará uma política de reabilitação da área, e qual será a demanda priorizada.

As ações pontuais ainda não permitem aos grandes proprietários identificar a segurança necessária para redirecionar seus investimentos no Centro. O que é verificado na colocação do *entrevistado B*:

Há bastante imóveis vazios, mas há uma expectativa de mudança e de quem dará o primeiro passo, para se ter certeza e mudar a realidade. O Centro da maneira que está não pode ficar. O governo Estadual ou Municipal deve alterar isto. A deteriorização é tanta, que vai se isolar, tornar um bairro violento, tipo zona leste. Mas acho que não querem isso, aos poucos vai mudar. O Centro pode ser um cartão de visita de São Paulo. Mas é necessária uma pesquisa para saber que tipo de empresas poderiam voltar. Como caso do Pelourinho, que está uma maravilha. Falta uma política clara para o Centro e, se isto ocorrer, a procura será grande. Se estiver com um Centro bom com certeza iremos atuar.

O processo de reabilitação do centro pode ser moroso, como observa ainda o *entrevistado B*:

É o caso que falei, há algumas negociações. Há demora no que falei. Há uma tendência das faculdades irem para o Centro. Hoje a Anhembi-Morumbi está na Radial-Leste. Então, por que não posso fazer isto com um prédio nosso? mas leva tempo, entendeu, não existe ainda hoje.¹⁴

¹⁴ No período seguinte à entrevista, três universidades se instalaram no Centro e a empresa, a qual o entrevistado atua, locou um grande edifício, desocupado há anos, para a PMSP.

A morosidade da reabilitação do Centro é percebida pelas grandes empresas e indicada na visão do *entrevistado E*¹⁵:

Para o mundo corporativo, para as empresas não há interesse, porque todas visam curto prazo, e no Centro os projetos vão delongar tempo, dinheiro, são décadas. É como despoluir o rio Tietê e o Rio Pinheiros. É interesse da população que o Centro se veja livre da cracolândia, que as empresas comecem a ser atraídas de novo,...Há investimentos como Vivo o Centro, mas se for depender das empresas e interesse do mundo corporativo será muito difícil ocorrer uma coisa diferente. Não vejo nenhum macro projeto para revitalização da área. Eles (empresas e grandes agentes do mercado imobiliário) estão pegando terrenos aqui e fazem uma pesquisa, e através da própria pesquisa conseguem indicar quais regiões mais atrativas e para onde a demanda está se dirigindo.

E explica a relação de atração da região sudoeste:

Você encontra escritórios na Paulista a venda por R\$ 3.500,00/m², na Faria Lima por R\$ 7.000,00/m² e no Centro R\$800,00/m². Na Faria Lima há prédios que com condomínios a R\$31,00/m² e, mesmo assim, há diversos negócios na área. São os prédios mais sofisticados de São Paulo. Há condomínios de R\$ 8,00 a R\$ 12,00/m² por mês, há prédios onde o condomínio atinge R\$21,00/m², o porteiro fala três línguas. Ou seja, é a imagem que se paga, investimento na imagem, no Marketing, ele paga o dobro. No Centro até conseguiria, mas pode chegar no limite. Pode-se construir o melhor prédio do mundo no Centro, mas economicamente e financeiramente não vale a pena, nenhuma empresa multinacional procura o Centro, elas procuram a Paulista, Faria Lima.”

¹⁵ O *entrevistado E* é ligado a uma grande empresa de administração, incorporação e empreendimentos que atua em diversas cidades no Brasil e de outros países.

As diferenças entre valores imobiliários de algumas regiões colocadas podem ser observadas na Tabela 2.4.

Regiões	Venda		Locação	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Centro	300,00	2700,00	3,00	29,00
Jardins	700,00	3700,00	6,00	36,00
Itaim Bibi	850,00	5000,00	7,00	48,00
Marginal	1000,00	3900,00	9,00	45,00

Tabela 2.4: Faixa de Preços - escritórios (R\$/m² útil): 1999.

Fonte: EMPLASA (2000): Jones Lang LaSalle/Bolsa de Imóveis de São Paulo. Out/1999.

Outras medidas devem ser implementadas no Centro¹⁶, mas são projetos de execução demorada e possíveis mudanças de gestões¹⁷ podem ocorrer, assim como o redirecionamento dos objetivos e das ações. Algumas ações já se implementaram, como as transferências de órgãos estaduais e municipais para a área central e os programas de recuperação de patrimônio histórico (há também a atuação dos poderes estadual e federal).

Os objetivos dos diversos agentes públicos e privados têm sido o aumento da taxa de ocupação e redução dos espaços edificados vazios; a atração de atividades formais (empregos e estabelecimentos) e de população residente; e a recuperação da arrecadação de taxas e impostos, reversão da desvalorização (FIPE, 2003).

¹⁶ Programa Ação Centro, coordenado pela EMURB da PMSP (EMURB, 2002).

¹⁷ Zmitrowicz (1984) analisa as alterações dos planos e das ações urbanas ocorridas em função de mudanças de gestões na cidade de São Paulo.

A reabilitação da área central contempla também programas habitacionais, como o PAC¹⁸(Programa de Atuação em Cortiços) do governo estadual, o PAR da CEF (Programa de Arrendamento Residencial)¹⁹ e o Programa de Locação Social da PMSP²⁰.

Estes programas, de certo modo, são consequência da constante ofensiva dos movimentos de luta por moradia e, que desde a década anterior, têm ocupado inúmeros prédios na área central. As ocupações reivindicam políticas e programas para habitação de interesse social na área central. São ocupações como as: da rua do Carmo, um edifício da Secretaria da Fazenda fechado há 10 anos; na rua do Ouvidor, o antigo Hospital 21 de abril; do edifício da Secretaria da Fazenda, na av Nove de Julho; de um velho casarão na Al Nothman; da rua Baronesa de Porto Carreiro; da rua Brigadeiro Tobias; rua Robert Simonsen; da rua da Abolição, e outras.

Cabe ressaltar que as ocupações em edifícios vazios ocorrem desde a década de 1980, mas nesse primeiro momento foram ocupações realizadas sem organização em áreas periféricas e, na década de 1990, em regiões mais centrais, como as ocupações do Cinema da Móoca e da rua Pirineus (TASCHNER, 1985 e BLAY, 1985).

As ocupações, segundo as lideranças, têm os seguintes objetivos: implementação de políticas habitacionais de interesse social na área central, melhoria na localização das habitações de interesse social, ampliação do atendimento a famílias de renda familiar entre um e três salários mínimos e maior participação dos movimentos sociais no direcionamento das políticas habitacionais (GFAU,2002).

¹⁸ Ainda na década de 1990, o governo estadual anunciou o PAC, Decreto nº 43132/92, um programa específico de atuação em cortiços, coordenado pelo CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano), que efetivou alguns projetos na região do Pari e de Santa Cecília. Disponível em: www.cdhu.sp.gov.br. acesso: set, 2003

¹⁹ O PAR (Medida Provisória nº 1823/1999) viabiliza a adequação de edifícios em áreas centrais. A CEF adquire a edificação, contrata uma construtora para a reforma e repassa as unidades para a população de baixa renda.

²⁰ O Programa de Locação Social prevê a criação de um estoque imobiliário para atendimento de habitação de interesse social (EMURB, 2002).

As ocupações expõem os problemas da falta de habitação que atinge a população de baixa renda na cidade, assim como as péssimas condições de habitabilidade das moradias deste grupo social. O tema tornou-se constante na mídia, nos seminários organizados pelo poder público, por técnicos e pesquisadores.

É o caso do Laboratório de Cortiços, evento realizado em 1999, que obteve apoio do Grêmio da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e o Politécnico de Turim²¹. O evento, realizado em uma edificação na Sé ocupada pelo movimento social, teve a participação de inúmeros alunos de graduação, profissionais, assessorias e professores. Durante uma semana, mais de cem pessoas discutiram este tema, e a forma de recuperar e viabilizar a edificação para o uso habitacional por famílias de baixa renda (SANTOS, 2002).

Em 1999, houve um grande número de ocupações em um único dia. O jornal O Estado de São Paulo estampou em primeira página (CASTILHO, 1999): “Sem-teto fazem maior ofensiva da história”. Em menos de uma hora seis mil pessoas ligadas ao movimento de moradia ocuparam seis imóveis na cidade. No momento seguinte, o mesmo jornal publicou o editorial intitulado “Lições dos sem-teto”, no qual reconhece o potencial de organização do movimento (EDITORIAL, 2000).

Inúmeras vezes, as ocupações são seguidas de ações de despejos. A cada despejo, o movimento reage com manifestações, e tenta pressionar o poder público, para que amplie e aplique os recursos da área habitacional na área central (GFAU, 2002).

²¹ O Laboratório foi realizado em um edifício ocupado desde 1997, pelo Movimento de Moradia no Centro, na rua do Ouvidor, onde um grupo de alunos, assessorias, professores e técnicos trabalharam na análise de viabilidade econômica e de adaptação do edifício da secretaria de cultura para unidades residenciais. O estudo concluiu ser possível a adaptação do imóvel, assim como o processo de aquisição pelas famílias, indicando que a viabilização podia ter custo inferior em relação aos empreendimentos para habitação de interesse social (HIS) nas áreas periféricas (SANTOS, 2002).

Alguns eventos, programas e instrumentos urbanos tiveram participação direta dos movimentos sociais de luta por moradia. Exemplos desses eventos foram o seminário: “Habitação no Centro de SP: como viabilizar essa idéia” (2000) e os encontros na Câmara Municipal em 2001, da comissão de estudos sobre “Habitação na área central”. Nestes eventos, discutiam-se as estratégias para a viabilidade e a elaboração de projetos na área central.

O Plano Diretor do Município (Lei nº 13.430/2002) teve a participação dos movimentos sociais de luta por moradia, principalmente, na indicação dos perímetros das ZEIS centrais (zonas espaciais de interesse social, locais de aplicação do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 sobre política urbana, funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes e de regularização de imóveis com ocupações irregulares).

Apesar das inúmeras exposições, seminários e estratégias traçadas, a questão da habitação de interesse social na área central conquistou poucos avanços. O PAR permitiu a execução de algumas unidades, como da Maria Paula, do Riskalla Jorge, do Fernão Salles, e do Tobias Barreto, todos em Sé e República. Entretanto, somente um pequeno grupo que participou das ocupações conseguiu fazer parte da demanda, as demais famílias não atingiram a faixa de renda solicitada para o financiamento. O PAC realizou um estudo por meio da SEADE, localizando os cortiços na área central, e executou as unidades do Pari e da Pirineus. Outros projetos indicados continuam estacionados. A perspectiva com os novos instrumentos contidos no Plano Diretor e no Estatuto da Cidade não se consolidou.

Diante dos poucos resultados efetivos e da preocupação de não atendimento das famílias de um a três salários mínimos, em 2003, ocorreu uma nova ofensiva dos movimentos. Realizaram-se quatro ocupações no Centro Histórico em julho de 2003. Três ocupações foram em hotéis e uma em um edifício residencial (IZIDORO, 2003).

As ocupações ligadas aos movimentos estão presentes, e proprietários de imóveis vazios tentam se cercar de elementos que garantam a não-ocupação de seus imóveis por estes grupos. Como foi publicado no Agora (2003), “Grupo Silvio Santos fecha prédio com concreto”, os proprietários tentam garantir que suas propriedades não sejam ocupadas por estes grupos sociais, para que possam aguardar as mudanças futuras no cenário da área central.

O cenário atual do Centro evidencia a disputa não só pelos espaços desocupados, mas também pelos que estão ocupados. As ocupações trazem à tona o intenso conflito social que se trava em São Paulo, onde o Centro é um dos mais importantes palcos deste conflito. As ocupações são reflexos das políticas urbanas implementadas ao longo do processo de urbanização de São Paulo, no qual a demanda das classes menos favorecidas não foi atendida.

Por conseguinte, o próximo passo é identificar e caracterizar os espaços edificados vazios localizados no Centro, assim como o período em que se apresentam desocupados.

3. A PESQUISA DE CAMPO

O objetivo da pesquisa é entender o surgimento e a permanência dos espaços edificados vazios na área central, especificamente no Centro Histórico. Para tanto, é necessário que se conheça, detalhadamente, o objeto sobre o qual se realiza o estudo. No caso da vacância da área central da cidade de São Paulo tem-se o dado sobre o número de domicílios e de porcentagens de área construída de escritórios, mas não são dados passíveis de comparação.

Os dados existentes não permitem identificar os tipos de imóveis vagos, o tempo de desocupação e a quantificação destes imóveis e a caracterização na área específica. Conseqüentemente, optou-se pela elaboração de uma pesquisa que pudesse identificar e caracterizar os espaços edificados vazios no Centro Histórico.

Para a pesquisa, optou-se pelo levantamento de área construída vazia, ou seja, de espaços edificados vazios. Cabe ressaltar que alguns edifícios, destinados para o uso de escritórios, serviço de hotelaria, comércio, têm sido adaptados para o uso residencial, e há diversos projetos nesta direção. Entendeu-se que as aferições dos vazios edificados não deveriam ser restritas a um uso determinado, mas sim à área construída. De qualquer maneira, procurou-se identificar as proporções relativas aos espaços edificados vazios, destinados a uso residencial, comercial e de serviços, encontradas no levantamento.

A forma de composição de área construída vazia proposta já foi utilizada pela Emurb (2000) para a identificação de áreas disponíveis à locação. A identificação tinha como finalidade o redirecionamento das secretarias municipais para o Centro. Este procedimento foi testado também por pesquisa realizada pelo Escritório Piloto da Escola Politécnica da USP e financiada pelo Procentro – SEHAB - PMSP, em 2001.

A pesquisa de campo proposta permitiu, portanto, traçar o perfil dos espaços edificados vazios, ou seja, a vacância existente na área central, sua característica e extensão. Como colocado anteriormente, a vacância ocorre na cidade toda, mas é no Centro que ela é extremamente discutida. Portanto, pesquisá-la é fundamental para o conhecimento real da questão que se propõe.

A área de estudo foi delimitada entre os distritos de Sé e República, os quais pertencem e configuram o Centro Velho da cidade. Atualmente, esta área é o palco para a implementação de um plano de requalificação urbana e de diversas ocupações organizadas por movimentos sociais.

Os dois distritos abrangem uma área de 4,4 milhões m^2 de extensão territorial, sendo o da Sé com 2,1 milhões m^2 e o da República com 2,3 milhões m^2 . Os distritos totalizam cerca de 11,3 milhões m^2 de área construída (EMPLASA, 2000).

3.1 Seleção Amostral

Os dados sobre as áreas edificadas vazias poderiam ser obtidos por meio do levantamento total da área, o que resultaria num censo de áreas construídas vagas da região. No entanto, este trabalho se tornaria inviável em termos de custo e prazo, já que a pesquisa de campo seria realizada pela própria pesquisadora. Além disso, um levantamento amostral bem definido pode responder aos objetivos propostos com o mesmo valor científico.

A definição do plano amostral foi sugerida e orientada pelo Prof. Dr. Rinaldo Artes, do Instituto de Matemática e Estatística da USP, com o intuito de obter amostras probabilísticas que possibilitassem, dentro de uma margem de erro pré-fixada, uma estimativa da área edificada vaga.

Segundo Artes¹ para o levantamento amostral, é importante observar: a formulação do problema, o conhecimento da base teórica e as hipóteses; o conhecimento do objeto, a caracterização da população e as variáveis envolvidas; o orçamento e o cronograma; a forma de aplicação e, finalmente, a análise e a interpretação.

O objetivo do plano amostral foi o de realizar uma amostragem que estimasse a área construída vaga nos distritos Sé e República. Para a elaboração do plano amostral, buscou-se elementos para a identificação da população, dos seus estratos e substratos.

“O plano amostral compreende a definição do tamanho e do desenho da amostra, constituindo-se também na escolha de procedimentos para cálculos das estimativas” (SILVA, N., 1998, p. 19). Para a pesquisa, definiu-se um plano amostral estratificado, no qual a população de interesse é dividida em subpopulações supostamente com alto grau de homogeneidade em relação à variável de interesse. As subpopulações são denominadas estratos e, de cada estrato, é selecionada uma amostra aleatória. A estimativa final de um indicador é obtida por meio da correta ponderação dos resultados observados em cada nível de estratificação.

No caso da pesquisa, as quadras fiscais foram consideradas como unidades amostrais. Os dados dos lotes (imóveis), agregados por quadras, permitiram a caracterização dos níveis de estratificação das áreas. A caracterização foi obtida pelo TPCL (Cadastro Territorial e Predial, de Conservação e Limpeza da Secretaria de Finanças da PMSP), que contém dados dos imóveis por quadras fiscais². A base de dados consultada do TPCL foi a de 1997.

¹ Informações via rede, durante o desenho da amostra

² O TPCL é o cadastro de utilizado pela Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico (SFDE) da PMSP com informações sobre lotes, imóveis, e proprietários. A confiabilidade dos dados do TPCL é discutível, pois trabalha com o cadastro de contribuintes do Município e, muitas vezes, não expressa os dados reais em função da ilegalidade operante na cidade. Mesmo assim, optou-se por ele em função da área urbana delimitada na pesquisa ter forte presença da fiscalização.

O TPCL permitiu contemplar as características da população relativas à: localização (setores fiscais), verticalidade e horizontalidade (coeficiente de aproveitamento e área construída) e usos para cada quadra dos dois distritos. No caso, a área analisada é constituída por 281 quadras (ANEXO A.1).

As quadras foram agrupadas em três níveis de estratificações. É importante entender que a estratificação, quando bem aplicada, tem o efeito de aumentar a precisão da estimativa dos parâmetros de interesse, uma vez que garante a presença de diferentes segmentos da população, assim como o conhecimento da participação dos mesmos na população.

Definição dos níveis de estratificação:

O primeiro nível de estratificação se relacionou aos setores fiscais. As quadras foram agrupadas por setores fiscais (os setores fiscais são pequenas áreas dentro dos distritos). No caso de Sé e República são oito setores: setor 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007 e 008. Cada setor gerou um subnível (a descrição dos níveis de estratificação e quadras encontram-se no Anexo A.1).

Das 281 quadras, foram excluídas 35 quadras dos setores 005 e 006, analisadas no levantamento preliminar realizado pelo Escritório Piloto, em 2001. O levantamento inicial serviu de base para a discussão do plano amostral e a correção de alguns procedimentos de coleta de dados em campo. Portanto, remanesceram 246 quadras.

O segundo nível de estratificação foi definido pelo coeficiente de aproveitamento das quadras, que identifica a densidade construída e a verticalidade. Este estrato gerou três subgrupos, caracterizados com: a presença predominante de edifícios de um a cinco andares; a presença predominante de edifícios de seis a dez andares e a presença predominante de edifícios com mais de dez andares.

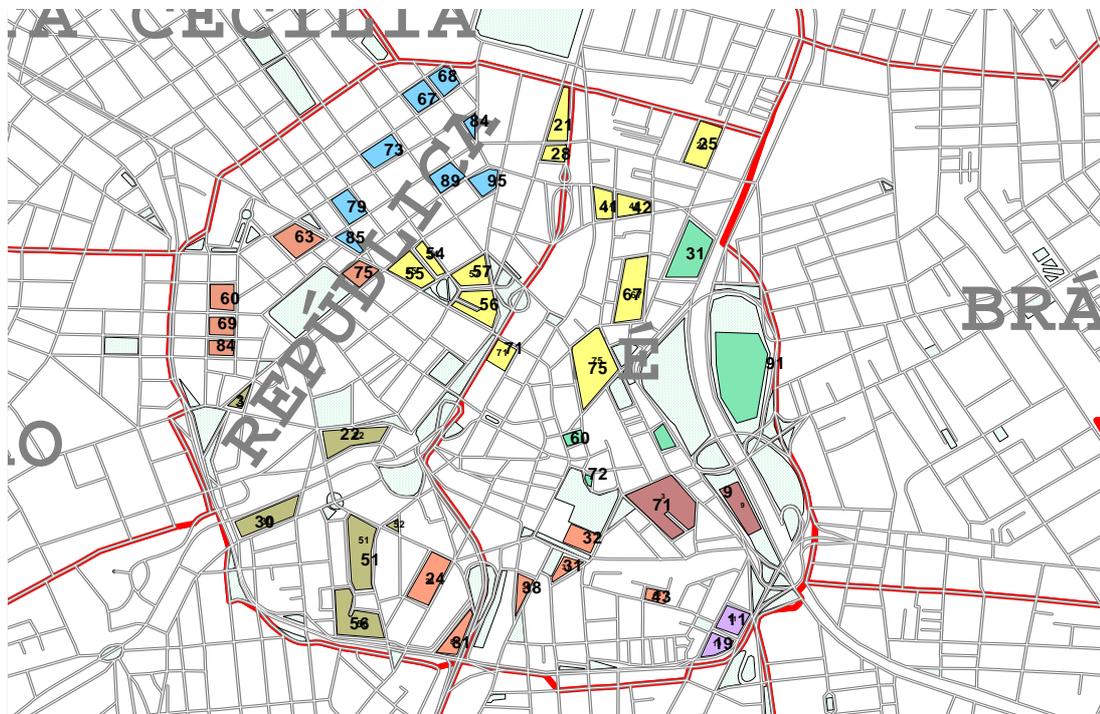
O terceiro nível de estratificação foi definido pela caracterização de usos predominantes nas quadras, como: residencial, comercial, industrial, especial, mistos, comerciais e residenciais, comerciais e industriais, industriais e residenciais, especiais e residenciais, especiais e industriais, especiais e comerciais.

As combinações entre os níveis de estratificação resultaram em 23 substratos. Com base nessas análises, definiu-se o intervalo de sorteio, com nível de confiança entre 90 a 95% e erro admissível de 0,10 na estimativa de uma proporção. Os resultados finais analisados indicaram um erro padrão entre 15% e 18%, o que é justificável, considerando o caráter exploratório da pesquisa e a própria limitação para a sua execução. A redução de erros em 5% implicaria um aumento de cerca de 50 quadras, o que inviabilizaria a pesquisa.

A amostra foi composta de 12 quadras do setor 001, cinco quadras do setor 002, duas quadras do setor 003, duas quadras do setor 004, seis quadras do setor 005, seis quadras do setor 006, cinco do setor 007 e oito do setor 008, totalizando 46 quadras (figura 3.1).

Figura 3.1: Localização das quadras amostradas.

Fonte : SEMPLA, 2000. Des sem escala. Elaboração: Bomfim, 2004.



LEGENDA

	SETOR FISCAL 001
	SETOR FISCAL 002
	SETOR FISCAL 003
	SETOR FISCAL 004
	SETOR FISCAL 005
	SETOR FISCAL 006
	SETOR FISCAL 007
	SETOR FISCAL 008

Levantamento Junto ao TPCL

Além da pesquisa de campo, foi executado um levantamento junto ao TPCL, no SUC³ da SFDE da PMSP. Para cada imóvel verificou-se: a área do terreno, a área construída e o perfil do proprietário (pessoa física ou jurídica), o número de pavimentos e seu uso (também verificados *in loco*). O arquivo consultado teve sua última atualização em 1997.

³ O SUC (Sistema de Único de Cadastro) faz parte do sistema informatizado do TPCL da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico da PMSP, o qual permite um conhecimento mais detalhado do imóvel, como a área construída, a perfil do proprietário e outros dados.

O número de pavimentos, assim como as áreas dos terrenos e as construídas, foram importantes para quantificar as áreas de cada edifício. Pois, quando se tratava de imóvel de proprietário único, a área já era obtida no cadastro, mas quando o imóvel era fracionado em diversos proprietários, utilizava-se a composição entre área do terreno e o número de pavimentos. Outro recurso utilizado foi a imagem produzida do local que, muitas vezes, possibilitou a conferência da variação de áreas dos pavimentos, quando os andares superiores sofriam recuos ou variações. Assim, a área de algumas edificações foi obtida por estimativa, ou seja, sem a exata precisão.

Levantamento da Planta Genérica de Valores

Além da consulta do cadastro de imóveis, foram verificados os dados de valores junto à Planta Genérica de Valores Imobiliários da PMSP (Diário Oficial, 2000), que permitiu um entendimento melhor sobre o valor e a caracterização das áreas pesquisadas. A planta genérica de valores é o instrumento utilizado pela Secretaria de Finanças do Município de São Paulo para cobrança de impostos sobre os imóveis (Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU). O cálculo do imposto considera o tipo de imóvel, a idade, a área, o uso, o padrão, os equipamentos e as melhorias existentes na face da quadra pertencente ao imóvel. Para cada face de quadra a Planta Genérica determina um valor distinto em relação ao metro quadrado do terreno.

O valor da planta genérica foi verificado por quadras e, quando possível, comparado com o valor de venda ofertados no mercado imobiliário.

Levantamento de Campo

O levantamento dos dados foi realizado entre fevereiro e março de 2003, um período sem grandes eventos ou datas que permitissem alterações no levantamento, e utilizou uma planilha a ser preenchida pelo pesquisador. A pesquisa de campo tinha como objetivo quantificar e caracterizar a área construída vazia, por isso, a planilha, elaborada para cada quadra, continha o desenho da quadra fiscal (CASE Cadastro Setorial da SEHAB, 1987) com o posicionamento dos edifícios e lotes nas respectivas quadras.

A planilha era completada com os dados do número de quadra, setor e rua para cada face de quadra, o número do imóvel, sua porcentagem de ocupação, o tipo de uso, o número de pavimentos, o estado de conservação, o tempo em que o imóvel se encontrava vago, o valor de locação e venda, o proprietário e o telefone para contato.

Procurou-se uniformizar as informações. O tipo de uso foi caracterizado como comercial (diversas lojas, grandes lojas, alimentação), residencial, serviços (agências, escritórios, bancários, advogados, médicos, dentistas, associações, consórcios, pequenas empresas), hotéis e pensões, cortiços, institucionais (igrejas), lazer (cinema, casas de shows, bingos). Tentou-se caracterizar um pouco mais os usos para entender as ocupações e atribuições atuais da área central. O dados das quadras e lotes estão presentes nas planilhas de caracterização de quadras e imóveis no Anexo B .

A base de investigação estabeleceu-se por meio do contato com porteiros, zeladores e síndicos. Obteve-se, assim, a informação do que estava vago pelos números de conjuntos, no caso de edifícios verticalizados, número de conjuntos e/ ou apartamentos por andar, e as áreas dos conjuntos e/ou apartamentos. Com base nestas informações, alcançava-se a porcentagem das áreas construídas ocupadas e desocupadas.

Muitas vezes houve a necessidade de apresentação de documentação e carta de apresentação para o acesso às informações junto aos funcionários das edificações. Alguns imóveis encontravam-se totalmente fechados e as informações foram obtidas em contato com vizinhos e comerciantes locais. Em outros casos, por questões de segurança, a pesquisa limitou-se à simples observação, sem indagação às pessoas presentes no local.

O levantamento foi sempre realizado em dias úteis e em horário comercial, geralmente entre dez e 16 horas, excluindo-se o período entre 12 e 14 horas, em função do movimento encontrado nas portarias. Aos sábados, a pesquisa de campo era inviável, pois a maioria dos edifícios na área da pesquisa encontrava-se fechada, ou com o acesso livre, mas sem zeladores e porteiros. No entanto, o levantamento fotográfico só se efetivou nos finais de semana, quando era possível um posicionamento melhor para obtenção das imagens. Procurou-se realizar a pesquisa de campo sempre nas mesmas condições climáticas, para não haver alterações em relação às respostas dos entrevistados.

3.2 Resultados

Por meio da pesquisa de campo, verificou-se que, de 1.843.479 m² de área construída das quadras amostradas, 321.150 m² estavam vazias¹, no período de levantamento (fevereiro a março de 2003) (Tabela 3.1).

A estimativa de áreas construídas para os dois distritos é de 18%², destas 21% são áreas destinadas ao uso residencial e 77% ao comércio e serviços. Na estimativa específica de uso, estão vagas 12% das áreas destinadas ao uso residencial, e 20% das áreas destinadas a comércio e serviços (Tabela 3.2). O erro padrão da pesquisa ficou em torno de 15% a 18%, previsto na fase de seleção amostral e justificado pela questão exploratória da pesquisa e das restrições e limitações da realização do levantamento campo.

Cabe ressaltar que os dados obtidos refletem a situação dos imóveis pesquisados no momento e na área específica, não podendo ser ampliado ao restante do município.

Tabela 3.1: Resultado específico das quadras levantadas/dados por setores fiscais

S	AC	ACV	%ACV/AC	ACR	ACRV	%ACRV/A CR	%ACRV/A CV	ACCS	ACCSV	%ACCSV/ ACCS	%ACCSV/ ACV
un.	m ²	m ²	%	m ²	m ²	%	%	m ²	m ²	%	%
1	756955	194149	26%	90941,86	30930,8	34%	16%	675518,7	163147,9	24%	84%
2	65675	10190	16%	4701,4	921	20%	9%	35370,84	9270	26%	91%
3	89172	17926	20%	9934,8	382	4%	2%	79237,2	17544	22%	98%
4	17740	0	0%	0	0	0%	0%	9697	0	0%	0%
5	189880	4645	2%	33732	120	0%	3%	158289,3	4525	3%	97%
6	359799	32919	9%	164623,6	3839	2%	12%	198347,1	29080	15%	88%
7	205440	33873	16%	96007,3	16007	17%	47%	109430,3	19316	18%	57%
8	171236	29343	17%	89012,3	18779	21%	64%	82496,7	10655	13%	36%
TOTAL	1855897	323045	17%	488953,26	70978,8	15%	22%	1348387	253537,9	19%	78%

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída; ACV – área construída vazia;
ACR – área construída residencial; ACRV – área construída residencial vazia;
ACCS – área construída comércio e serviços; ACCSV – área const. comércio e serviços vazia;
Fonte: AC; ACR; ACCS – TPCL SFDE/SEMPLA/SEHAB-PMSP, 1997.
ACV; ACRV; ACCSV – Bomfim, 2003.

¹Não foram consideradas as áreas de terreno livre ou estacionamentos, por não fazerem parte do escopo da pesquisa, o mesmo para as áreas de hotéis em serviço, entendendo que a questão de hotelaria abrange outra forma de análise. Mas, quando os hotéis se encontravam fechados, foram contabilizados.

²Após a compilação dos resultados obtidos nas quadras pesquisadas, estes foram expandidos por setores de acordo com a média ponderada dos estratos. A seguir, estimou-se os resultados para os distritos.

Os dados obtidos estão distribuídos em dois grupos, um com as áreas residenciais e outro com áreas de comércio e serviço. Os grupos amostrados seguem a proporção presente nos distritos, em função da orientação estatística adotada³.

Tabela 3.2: Estimativa para Sé e República/expansão para a área dos setores localizados nos distritos

N	S Um	AC	ACV	%ACV	ACR	ACVR	%ACVR/A	%ACRV/A	ACCS	ACCSV	%ACCSV/	%ACCSV/
		m ²	m ²	%	m ²	m ²	CV	CR	m ²	m ²	ACV	ACCS
1	TOTAL	4.104.406	1.133.515	28%	504817,13	182683,5	16%	36%	3538121,9	914798,83	81%	26%
	MÉDIA	62.188	17.174	28%	7648,7444	2767,932	16%	36%	53607,908	13860,588	81%	26%
2	TOTAL	295.182	25.682	9%	26416,4	5520	21%	21%	155960,04	20162	79%	13%
	MÉDIA	12.834	1.117	9%	1148,5391	240	21%	21%	6780,8713	876,6087	79%	13%
3	TOTAL	445.860	89.630	20%	49674	1910	2%	4%	396.186	87275	97%	22%
	MÉDIA	44.586	8.963	20%	4967,4	191	2%	4%	39.619	8727,5	97%	22%
4	TOTAL	17.740	0	0%	0	0	0%	0%	17.740	0	0%	0%
	MÉDIA	8.870	0	0%	0	0	0%	0%	8.870	0	0%	0%
5	TOTAL	873.450	35.999	4%	261417,58	930	3%	0,4%	622887,85	35068,75	97%	6%
	MÉDIA	26468,18182	1.091	4%	7921,7447	28,18182	3%	0,4%	18875,389	1062,6894	97%	6%
6	TOTAL	2.530.156	243032,3334	10%	1266478,7	26090,33	11%	2%	1339888,4	214566	89%	16%
	MÉDIA	63.254	7364,616164	10%	31661,967	652,2583	11%	2%	33497,209	5364,15	89%	16%
7	TOTAL	1.112.824	182.022	16%	544102,98	84728,75	47%	16%	568707,17	97293	53%	17%
	MÉDIA	41.216	6.742	16%	20152	3138,1	47%	16%	21063,22	3603,4	53%	17%
8	TOTAL	869.173	153.521	18%	492493,95	84263,5	55%	17%	377504,75	69257,5	45%	18%
	MÉDIA	20.213	3.570	18%	11453,348	1959,616	55%	17%	8779,1801	1610,6395	45%	18%
SÉ/REPÚBLICA	TOTAL	10.248.789	1.863.401	18%	3.145.401	386.126	21%	12%	7.016.996	1.438.421	77%	20%
	MÉDIA	42.003	7.637	18%	12.891	1.582	21%	12%	28.758	5.895	77%	20%

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída estimada; ACV – área construída vazia estimada;

ACR – área construída residencial estimada; ACRV – área construída residencial vazia estimada;

ACCS – área construída comércio e serviços estimada; ACCSV – área const. com. e serviço vazia estimada

TOTAL – estimativa total para cada setor, de acordo com o peso das quadras

MÉDIA – estimativa da média ponderada por setores.

Elaboração: Bomfim, 2004 (estimativa Artes, 2004⁴ com base nos dados TPCL da SFDE/SEMPA/SEHAB e dados de campo Bomfim, 2003).

Os setores com maior proporção de áreas construídas vazias são os setores fiscais 001 e 003, e os setores com de menor área são os 004 e 005.

Verifica-se que cerca de 65% das áreas edificadas vazias se caracterizam como propriedade não desmembrada, com único dono, verticalizadas, e encontram-se desocupadas há em período superior a um ano (Anexo B). Quanto ao estado de conservação, algumas destas áreas apresentam-se deterioradas, mas a maioria necessita de pequena reforma, não são espaços abandonados ou altamente degradados.

³ A ponderação dos níveis de estratificação está no Anexo A.

⁴ Artes com base nos dados das quadras e os pesos dados aos estratos expandiu o resultado para as áreas dos setores localizadas nos distritos Sé e República, o que permitiu estimar as áreas construídas vazias para os distritos. Ressalta-se que os valores obtidos para os setores, são apenas para as áreas localizadas no anel formado por Sé e República, ou seja, a estimativa é específica a Sé e República, e aos setores contidos nesta área.

Em relação a inadimplência dos espaços edificados vazios, a pesquisa só teve acesso aos duzentos maiores devedores de IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano)⁵, dos quais oito se verificam nas quadras amostradas.

Nas quadras pesquisadas durante o levantamento foram encontradas cinco ocupações ligadas aos movimentos de luta por moradia, duas das quais ocorridas após o levantamento.

Todas as ocupações encontradas nas áreas de levantamento estão apontadas e agrupadas aos resultados de áreas edificadas vazias, pois as ocupações são “irregulares” e estão em processos de reintegração de posse.

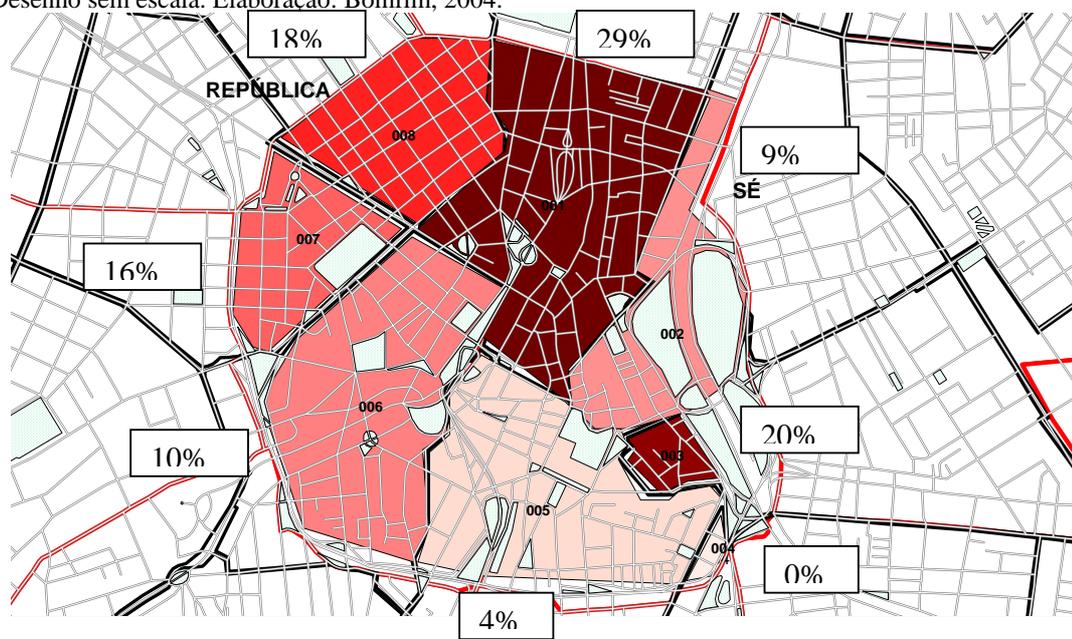
Obteve-se também a variação do ITBI da SFDE da PMSP entre 1990 a 2000 (Imposto sobre Transações Imobiliárias). Percebe-se que na região ocorreram pequenas transações na última década. Estas foram de pequenas áreas, como lojas, apartamentos e conjuntos comerciais, não envolvendo grande volume de áreas que pudesse indicar altos investimentos imobiliários. Outro dado verificado foi o valor venal, através da planta genérica de valores (Diário Oficial, 2000). Os valores oscilam entre R\$ 1.100,00 e R\$ 450,00 o m², os valores mais altos estão nas grandes avenidas, como Av. São João e Ipiranga, e os menores valores foram encontrados em quadras residenciais pouco verticalizadas, nas quais a vacância é pouco expressiva (Anexo B).

No caso das grandes quadras predominantemente verticalizadas, o número de espaços edificados vazios é alto. Nestas quadras, alguns valores da planta genérica ultrapassam o valor de mercado. Em algumas avaliações imobiliárias, o valor de mercado é inferior ao da Planta Genérica (ESCRITÓRIO Piloto, 2002a), chegando em alguns casos, a ser 40% menor.

⁵ O IPTU é o imposto municipal calculado com base na Planta Genérica de Valores, elaborada pela Secretaria de Finanças do Município.

Figura 3.2: Distribuição da estimativa dos espaços edificáveis vazios por setores dos distritos Sé e República.

Desenho sem escala. Elaboração: Bomfim, 2004.



LEGENDA: % ESTIMADA DE ÁREAS CONSTRUÍDAS VAZIAS/SETORES FISCAIS.

- SETOR FISCAL 001 – 29%
 SETOR FISCAL 003 – 20%
- SETOR FISCAL 008 – 18%
- SETOR FISCAL 007 – 16%
- SETOR FISCAL 006 – 10%
 SETOR FISCAL 002 – 9%
- SETOR FISCAL 005 – 4%
 SETOR FISCAL 004 – 0%

3.2.1 Características das áreas pesquisadas/ setores

Áreas do setor fiscal 001 localizadas em Sé e República

S	Q	AC	CA	ACV	ACR	ACVR	ACCS	ACCSV	caracterização quadra
N	N	m ²	un.	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
1	21	35564	4,8	31837	4319,5	3508,0	29479,49	28359	ocupação de movimento social em edifícios com dívida IPTU. Vacância alta em edifício verticalizado residencial de único dono. edifício reformado 4 pavimentos à venda e locação
1	25	25349	1,81	9966	3120,5	3120,5	22228,54	6661,5	edifícios verticalizados vazios e sobrados desocupados abandonados. ocupação de movimentos. edifícios verticalizados anteriormente de uso residencial reformados para uso de comércio e serviços.
1	28	58133	14,43	0	0,0	0,0	58133	0	poder público
1	41	20842	3,48	3060	0,0	0,0	20842	3060	vacância ligada a espólio
1	42	47392	6,84	4677	32155,5	912,0	15236,53	3765	peq taxa de vacância - imóveis voltados para o comércio e residências de baixo padrão
1	54	26521	5,86	3723	8972,1	1555,2	17548,95	2168,5	vacância com período maior de três anos, imóveis de único dono locação para serviços
1	55	40585	5,67	14806	13769,0	11000,0	38093,08	3690	apts e hotéis desocupados - único proprietário
1	58	66479	7,05	23994	13548,4	8374,7	52930,58	15620	apts de único dono, grande presença de hotéis, reforma do Correio
1	57	56407	5,42	12909	6295,0	1105,0	50106,34	11804	vacância em edifícios verticalizados serviços(bastante deteriorados). Apts são colocados no mercado com objetivo de locação para serviços, mas os que estão como residências praticamente não apresentam vacância
1	67	75987	3,56	6877	0,0	0,0	75987	6877	vacância ligada a edifícios de único proprietário . E vacância horizontal ligado a espólio
1	71	79429	20,68	4000	7124,8	0,0	72304,22	4000	áreas de bancos / presença de universidade e setores atuantes das associações voltadas a requalificação da área central
1	75	224267	7,46	78300	1637,2	1355,4	222629	77142,9	vacância na Rua Boa Vista são imóveis verticalizados ligados ao setor financeiro.Os espaços edificados vazios da rua General Carneiro são imóveis residências de único proprietário
TOTAL		756955		194149	90941,9	30930,8	675518,7	163147,9	

Tabela 3.3 : Caracterização das quadras pesquisadas do setor fiscal 001.

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída; CA – coeficiente de aproveitamento; ACV – área construída vazia;

ACR – área construída residencial; ACVR – área construída residencial vazia;

ACCS – área construída comércio e serviços; ACCSV – área const. comércio e serviços vazia

Fonte: AC; ACR; ACCS – TPCL SFDE/SEMP/SEHAB-PMSP, 1997.

ACV; ACVR; ACCSV – Bomfim, 2003.

Tabela 3.4: estimativa para quadras do setor fiscal 001, localizadas em Sé e República.

SETOR	AC	ACV	%ACV	ACR	ACVR	%ACVR/A	%ACRV/A	ACCS	ACCSV	%ACCSV/ACV	%ACCSV/ACCS
1	m ²	m ²	%	m ²	m ²	CV	CR	m ²	m ²	ACV	ACCS
TOTAL SETOR	4.104.406	1.133.515	28%	504817,13	182683,5	16%	36%	3538121,9	914798,83	81%	26%
MEDIA SETOR	62.188	17.174	28%	7648,7444	2767,932	16%	36%	53607,908	13860,588	81%	26%

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída estimada; ACV – área construída vazia estimada; ACR – área construída residencial estimada; ACVR – área construída residencial vazia estimada; ACCS – área const. com. e serviços estimada; ACCSV – área const. comércio e serviços vazia estimada; TOTAL – estimativa total para cada setor, de acordo com o peso das quadras; MÉDIA – estimativa da média ponderada por setores.

Elaboração: Bomfim, 2004 (estimativa Artes, 2004 com base de dados TPCL da SFDE/SEMP/SEHAB e dados de campo Bomfim, 2003).

A estimativa de áreas construídas vazias nas quadras do setor fiscal 001, localizadas em Sé e República, é de 28%. É o setor de maior área construída e de maior diversificação de usos. Identificaram-se duas ocupações realizadas por movimento social nas quadras amostradas.

Há alguns aspectos específicos ao setor, como os da quadra 75. Esta quadra situa-se entre a rua Boa Vista, a Rua Vinte e Cinco de Março e a General Carneiro. Na face posicionada na rua Vinte e Cinco, a vacância é quase nula, justificada pela grande dinâmica do comércio varejista.



Foto 3.1: Rua Boa Vista, quadra 75 – setor fiscal 001.
Autora: Bomfim, 2003.

A maioria das edificações vazias, ou parcialmente vazias, da quadra 75 é voltada para a locação há anos. Existem também imóveis que fazem parte de massa de falência. O entrevistado⁶ “F”, discorre sobre a dificuldade de reformas em edificações com diversos proprietários, e como a morosidade e as questões que envolvem os processos de falência induzem a permanência dos espaços edificados vazios.

Na quadra 58 do setor fiscal 001 encontra-se o edifício dos Correios em reforma, a quadra apresenta inúmeros hotéis, alguns fechados e outros com baixa taxa de ocupação.



Foto 3.2: edifícios verticalizados entre Av. São João e Largo do Paiçandu.
Autora: Bomfim, 2003.

⁶ Como colocado no capítulo anterior, os entrevistados não são identificados. O entrevistado “F” é advogado, trabalha em um grande escritório advocatício instalado na área central e atua junto ao Viva o Centro.

Há ocupações realizadas por movimentos sociais nas quadras 21 e 25 do setor fiscal 001. A ocupação é em imóvel de serviços, pertencente a pessoa jurídica, fechado há anos. A edificação ocupada por movimento social na quadra 25 é recente, não faz parte de edificações antigas. Existe uma grande presença de vazios em edifícios residenciais verticalizados de proprietário único.

Na quadra 57, existe uma forte incidência de imóveis verticalizados, mas observa-se que, quando destinados a residência, não apresentam vacância. Entretanto aqueles destinados ao setor de serviço não são absorvidos pelo mercado.



Foto 3.3: ocupação de movimento social – quadra 21.
Autora: Bomfim, 2003.



Foto 3.4: ocupação de movimento social – quadra 25.
Autora: Bomfim, 2003.

O levantamento na quadra 71 mostra que a maioria dos espaços é destinada ao setor financeiro. Houve um deslocamento de demanda (a transferência da sede do BankBoston para o Itaim), mas os espaços foram reocupados por escolas de nível superior. Esta mudança pode indicar uma tendência que poderá compor o futuro cenário do Centro Histórico.

Os edifícios com vacância, das quadras 55 e 54, são na maioria edifícios verticalizados de propriedade não fracionada, ou seja, edifícios com apenas um proprietário. Os imóveis vazios, na quadra 54, estão no mercado para locação de serviços. As edificações com espaços vagos, na quadra 55, são de apartamentos e de hotéis fechados.



Foto 3.5: edifício anteriormente destinado as uso residencial. Praça Pedro Lessa.
 Autora: Bomfim, 2003.

Áreas localizadas no setor fiscal 002

Tabela 3.5 : Caracterização das quadras pesquisadas do setor fiscal 002.

S	Q	AC	CA	ACV	ACR	ACVR	ACCS	ACCSV	caracterização quadra
N	N	m ²	un.	m ²					
2	31	18875	0,94	0	0,0	0,0	0	0	mercado municipal - cenário de reforma
2	60	17637	10,97	8698	448,0	0,0	17411,25	8698	edifícios com alta taxa de vacância / verticalizados escritórios de antigo uso residencial
2	71	12773	2,4	1270	4253,4	921,0	8519,59	350	vacância em imóveis residenciais verticalizados deteriorados
2	91	6950	0,37	0	0,0	0,0	6950	0	prefeitura
2	72	9440	7,89	222	0,0	0,0	9440	222	vacância de escritórios
TOTAL		65675		10190	4701,4	921,0	42320,84	9270	

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída; CA – coeficiente de aproveitamento; ACV – área construída vazia;
 ACR – área construída residencial; ACVR – área construída residencial vazia;
 ACCS – área construída comércio e serviços; ACCSV – área const. comércio e serviços vazia.

Fonte: AC; ACR; ACCS – TPCL SFDE/SEMP/SEHAB-PMSP, 1997.
 ACV; ACVR; ACCSV – Bomfim, 2003.

Tabela 3.6: estimativa para quadras do setor fiscal 002 localizadas em Sé e República.

SETOR	AC	ACV	%ACV	ACR	ACVR	%ACVRIA	%ACRVA	ACCS	ACCSV	%ACCSV	%ACCSV
2	m ²	m ²	%	m ²	m ²	CV	CR	m ²	m ²	ACV	ACCS
TOTAL SETOR	295.182	25.682	9%	26416,4	5520	21%	21%	155930,04	20162	79%	13%
MEDIA SETOR	12834	1.117	9%	1148,5391	240	21%	21%	6780,8713	876,6087	79%	13%

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída estimada; ACV – área construída vazia estimada; ACR – área construída residencial estimada; ACVR – área construída residencial vazia estimada; ACCS – área construída comércio e serviço estimada; ACCSV – área const. com. e serviços vazia estimada; TOTAL – estimativa total para cada setor de acordo com o peso das quadras; MÉDIA – estimativa da média ponderada por setores.

Elaboração: Bomfim, 2004 (estimativa Artes, 2004 com base de dados TPCL da SFDE/SEMP/SEHAB e dados de campo - Bomfim, 2003)

A presença de áreas construídas vazias é estimada em 15 % para as do setor fiscal 002, localizadas nos distritos pesquisados. Neste setor, encontra-se o Mercado Municipal, que passa por um projeto de modernização, e, pelo projeto esta área deverá ser totalmente ocupada. Na quadra 91 localiza-se o Palácio das Indústrias, que no período do levantamento era sede da PMSP e, a partir de 2004, será adaptado para futuro espaço de convenções (EMURB, 2002). Nas demais quadras, a vacância presente é vinculada a imóveis destinados ao setor de serviço, que necessitam de reforma e recuperação de fachada. A área apresenta um intenso comércio varejista.

Áreas localizadas no setor fiscal 003

Tabela 3.7: caracterização das quadras pesquisadas do setor fiscal 003

S	Q	AC	CA	ACV	ACR	ACVR	ACCS	ACCSV	caracterização quadra
N	N	m ²	un.	m ²					
3	3	71628	2,63	382	9934,8	382,0	61693,2	0	baixa vacância
3	9	17544	1,33	17544	0,0	0,0	17544	17544	quartel - total mente deteriorado
TOTAL		89172		17926	9934,8	382,0	79237,2	17544	

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída; CA – coeficiente de aproveitamento; ACV – área construída vazia; ACR – área construída residencial; ACVR – área construída residencial vazia; ACCS – área construída comércio e serviços; ACCSV – área const. comércio e serviços vazia.

Fonte: AC; ACR; ACCS – TPCL SFDE/SEMP/SEHAB-PMSP, 1997.
ACV; ACVR; ACCSV – Bomfim, 2003.

Tabela 3.8: estimativa para quadras do setor fiscal 003 localizadas em Sé e República.

SETOR	AC	ACV	%ACV	ACR	ACRV	%ACV/RA	%ACR/VA	ACCS	ACCSV	%ACCSM	%ACCSM
3	m ²	m ²	%	m ²	m ²	CV	CR	m ²	m ²	ACV	ACCS
TOTAL SETOR	445.860	89.630	20%	49674	1910	2%	4%	396.186	87275	97%	22%
MÉDIA SETOR	44.586	8.963	20%	4967,4	191	2%	4%	39.619	8727,5	97%	22%

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída estimada; ACV – área construída vazia estimada;
 ACR – área construída residencial estimada; ACRV – área construída residencial vazia estimada;
 ACCS – área construída comércio e serviços estimada; ACCSV – área const. com. e serviço vazia estimada;
 TOTAL – estimativa total para cada setor, de acordo com o peso das quadras;
 MÉDIA – estimativa da média ponderada por setores.

Elaboração: Bomfim, 2004 (estimativa de Artes, 2004 com base de dados TPCL da SFDE/SEMP/SEHAB e dados de campo - Bomfim, 2003)

A estimativa de espaços edificados vazios para as áreas do setor fiscal 003, localizadas na área, é de 20%. No setor 3, a quadra 9 pertence ao poder público, é um local que abrigava um antigo quartel e, hoje, discute-se a possibilidade de sua recuperação para outras atividades. A área encontra-se totalmente abandonada. Entretanto, a quadra 3 apresenta vacância normal de equilíbrio de mercado.



Foto 3.6: Quartel – quadra 09.
 Autora: Bomfim, 2003.

Áreas localizadas no setor fiscal 004

O setor 004 não apresenta vacância nas quadras pesquisadas, são edificações recentes e com bom estado de conservação, apesar da proximidade com os viadutos de interligação Leste-Oeste e, da grande presença de moradores de rua em função de albergues nas localidades.

Tabela 3.9: caracterização das quadras pesquisadas do setor fiscal 004

S	Q	AC	CA	ACV	ACR	ACVR	ACCS	ACCSV	caracterização quadra
N	N	m ²	un.	m ²					
4	11	8974	0,98	0	0,0	0,0	8974	0	quadra pouco construída/ igreja e área de depósitos
4	19	8766	0,13	0	0,0	0,0	8766	0	edifício novo utilizado para comércio de materiais de construção
TOTAL		17740		0	0,0	0,0	17740	0	

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída; CA – coeficiente de aproveitamento; ACV – área construída vazia; ACR – área construída residencial; ACVR – área construída residencial vazia; ACCS – área construída comércio e serviços; ACCSV – área const. comércio e serviços vazia.

Fonte: AC; ACR; ACCS – TPCL SFDE/SEMP/SEHAB-PMSP, 1997.
ACV; ACVR; ACCSV – Bomfim, 2003.

Tabela 3.10: estimativa para quadras do setor fiscal 004, localizadas em Sé e República.

SETOR	AC	ACV	%ACV	ACR	ACVR	%ACVR/A	%ACRV/A	ACCS	ACCSV	%ACCSV/A	%ACCSV/ACCS
4	m ²	m ²	%	m ²	m ²	CV	CR	m ²	m ²	ACV	ACCS
TOTAL SETOR	17.740	0	0%	0	0	0%	0%	17.740	0	0%	0%
MÉDIA SETOR	8.870	0	0%	0	0	0%	0%	8.870	0	0%	0%

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída estimada; ACV – área construída vazia estimada; ACR – área construída residencial estimada; ACVR – área construída residencial vazia estimada; ACCS – área construída comércio e serviços estimada; ACCSV – área const. com. e serviço vazia estimada; TOTAL – estimativa total para cada setor, de acordo com o peso das quadras; MÉDIA – estimativa da media ponderada por setores.

Elaboração: Bomfim, 2004 (estimativa de Artes, 2004 com base de dados TPCL da SFDE/SEMP/SEHAB e dados de campo - Bomfim, 2003).

Áreas localizadas no setor fiscal 005

Tabela 3.11: caracterização das quadras pesquisadas do setor fiscal 005

S	Q	AC	CA	ACV	ACR	ACVR	ACCS	ACCSV	caracterização quadra
N	N	m ²	un.	m ²					
5	24	72859	4,75	1285	17930,6	0,0	54935,7	1285	edifícios residenciais reformados
5	31	47220	12,03	0	0,0	0,0	47220,0	0	Fórum
5	32	42240	8	0	0,0	0,0	42240,0	0	Palácio da Justiça
5	38	17300	4,42	3240	6498,7	0,0	12935,3	3240	edifício verticalizado de único proprietário
5	43	10261	2,74	120	9302,6	120,0	958,4	0	forte presença de cortiços e pequenos comércios
5	81	740	1,01	0	0,0	0,0	0,0	0	quadra de renovação urbana/ antigos cortiços removidos para reurbanização
TOTAL		190620		4645	33732,0	120	158289,3	4525	

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída; CA – coeficiente de aproveitamento; ACV – área construída vazia; ACR – área construída residencial; ACVR – área construída residencial vazia; ACCS – área construída comércio e serviços; ACCSV – área const. comércio e serviços vazia.

Fonte: AC; ACR; ACCS – TPCL SFDE/SEMPLE/SEHAB-PMSP, 1997.
ACV; ACVR; ACCSV – Bomfim, 2003.

Tabela 3.12: estimativa para quadras do setor fiscal 005, localizadas em Sé e República

SETOR	AC	ACV	%ACV	ACR	ACVR	%ACVR/A CV	%ACRV/A CR	ACCS	ACCSV	%ACCSV/ ACV	%ACCSV/ ACCS
5	m ²	m ²	%	m ²	m ²			m ²	m ²		
TOTAL SETOR	873.450	35.999	4%	261417,58	930	3%	0,4%	622887,95	35068,75	97%	6%
MÉDIA SETOR	26468,18182	1.091	4%	7921,7447	28,18182	3%	0,4%	18875,389	1062,6894	97%	6%

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída estimada; ACV – área construída vazia estimada; ACR – área construída residencial estimada; ACVR – área construída residencial vazia estimada; ACCS – área construída comércio e serviços estimada; ACCSV – área const. com. e serviço vazia estimada; TOTAL – estimativa total para cada setor, de acordo com o peso das quadras; MÉDIA – estimativa da media ponderada por setores.

Elaboração: Bomfim, 2004 (estimativa de Artes, 2004 com base de dados TPCL da SFDE/SEMPLE/SEHAB e dados de campo - Bomfim, 2003).

A participação de espaços edificados vazios no setor fiscal 005 é baixa, estima-se em 4% as áreas vazias, o que está na amplitude de vacância admitida pelas análises da economia urbana. Existem espaços que abrigam as atividades diretas e indiretas do setor judiciário. Há grandes imóveis destinados ao poder público. As áreas com presença de vazios são as em construções verticalizadas, pertencentes a um único proprietário. Há também área construída não concluída, sem possibilidade de uso. Este setor abarca ainda a quadra 81 que sofreu processo de recuperação urbana, onde casarões ocupados por cortiços foram demolidos.

Áreas localizadas no setor fiscal 006

Tabela 3.13: caracterização das quadras pesquisadas do setor fiscal 006

S	Q	AC	CA	ACV	ACR	ACVR	ACCS	ACCSV	caracterização quadra
N	N	m ²	un.	m ²					
6	3	20671	13,18	792	4631,2	42,0	15743,76	750	edifícios de serviços
6	22	128615	7,67	11167	37812,8	1905,0	90815,05	9262	Vacância maior nos edifícios de serviços de propriedade de único proprietário
6	30	64344	4,27	3590	27996,1	0,0	45266	3590	imóveis horizontais abandonados, e parte térrea desocupada para Av nove de julho
6	51	93545	3,77	7438	67436,6	1152,0	26108,41	6286	verticalizada, com edifícios residencias, e edifício serviços fechados
6	52	5468	6,48	0	0,0	0,0	5468	0	único edifício serviços
6	56	47156	2,09	9932	26746,9	740,0	20413,83	9192	quadra horizontal residencial ocupada/ ocupação por movimento de dois edifícios/ grande área de terreno
TOTAL		359799		32919	164623,6	3839,0	203815,05	29080	

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída; CA – coeficiente de aproveitamento; ACV – área construída vazia; ACR – área construída residencial; ACVR – área construída residencial vazia; ACCS – área construída comércio e serviços; ACCSV – área const. comércio e serviços vazia.

Fonte: AC; ACR; ACCS – TPCL SFDE/SEMP/LA/SEHAB-PMSP, 1997.
ACV; ACVR; ACCSV – Bomfim, 2003.

Tabela 3.14: estimativa para quadras do setor fiscal 006 localizadas em Sé e República

SETOR	AC	ACV	%ACV	ACR	ACVR	%ACVR/A	%ACVR/A	ACCS	ACCSV	%ACCSV/A	%ACCSV/A
6	m ²	m ²	%	m ²	m ²	CV	CR	m ²	m ²	ACV	ACCS
TOTAL SETOR	2.530.156	243032,3334	10%	1266478,7	26090,33	11%	2%	1339888,4	214566	89%	16%
MÉDIA SETOR	63.254	7364,616164	10%	31661,967	652,2583	11%	2%	33497,209	5364,15	89%	16%

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída estimada; ACV – área construída vazia estimada; ACR – área construída residencial estimada; ACVR – área construída residencial vazia estimada; ACCS – área construída comércio e serviços estimada; ACCSV – área const. com. e serviço vazia estimada; TOTAL – estimativa total para cada setor, de acordo com o peso das quadras; MÉDIA – estimativa da media ponderada por setores.

Elaboração: Bomfim, 2004 (estimativa Artes, 2004 com base de dados TPCL da SFDE/SEMP/LA/SEHAB e dados de campo - Bomfim, 2003).

Para as áreas do setor fiscal 006, localizadas em Sé e República, estima-se em 10% os espaços edificados vazios. A vacância se relaciona ao uso destinado a serviços e comércio.

Na quadra 30, face voltada para a av. Nove de Julho, os imóveis têm o pavimento térreo de suas edificações desocupadas (usos destinados ao comércio). Na quadra 56, existem duas ocupações, de movimentos de luta por moradia, em edifícios verticalizados, destinados ao uso do setor de serviço. O uso residencial horizontal é intenso na quadra e não apresenta vacância.

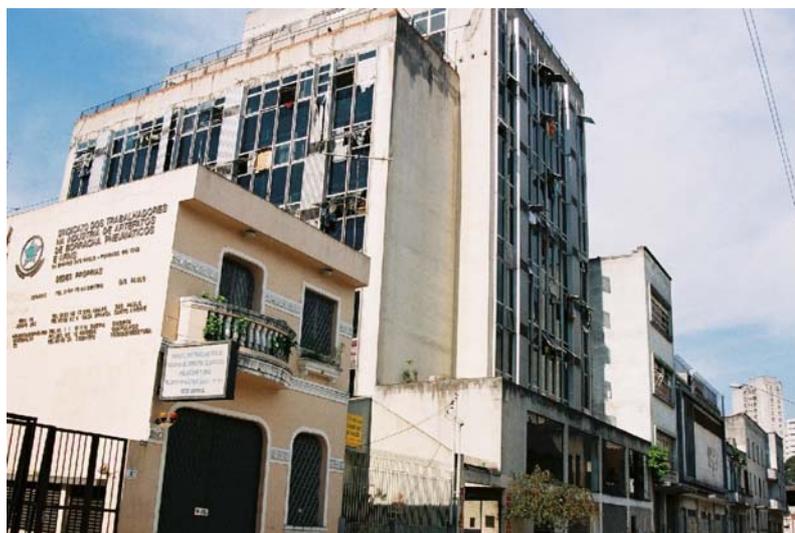


Foto 3.7: ocupações do movimento de moradia – quadra 56.
Autora: Bomfim, 2003.

Áreas localizadas no setor fiscal 007

Tabela 3.15: caracterização das quadras pesquisadas do setor fiscal 007

S	Q	AC	CA	ACV	ACR	ACVR	ACCS	ACCSV	caracterização quadra
N	N	m ²	un.	m ²					
7	60	56741	5,98	6806	44496,3	6226,0	12244,71	580	edifícios verticalizados abandonados/ quadra conservada
7	63	68399	5,46	6413	33529,2	3023,0	34869,81	3390	vacância com período superior há três anos em ed. verticalizados escritórios
7	69	17063	2,28	1856	6600,0	0,0	10463,03	1856	vacância crônica ed verticalizados escritórios
7	75	39118	6,48	12698	4536,9	4178,0	34581,11	8520	edifícios verticalizados- hotel/ escritórios/ ocupação realizada por movimento social 2003
7	84	24119	4,05	7550	6845,0	2580,0	17271,62	4970	edifícios vericalizados serviços/ forte presença de imóveis residencias - 2 e 2 dormitórios
TOTAL		205440		35323	96007,3	16007,0	109430,28	19316	

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída; CA – coeficiente de aproveitamento; ACV – área construída vazia; ACR – área construída residencial; ACVR – área construída residencial vazia;

ACCS – área construída comércio e serviços; ACCSV – área const. comércio e serviços vazia.

Fonte: AC; ACR; ACCS – TPCL SFDE/SEMPLA/SEHAB-PMSP, 1997.

ACV; ACVR; ACCSV – Bomfim, 2003.

Tabela 3.16: estimativa para quadras do setor fiscal 007, localizadas em Sé e República

SETOR	AC	ACV	%ACV	ACR	ACVR	%ACVR/A	%ACRV/A	ACCS	ACCSV	%ACCSV/	%ACCSV/
7	m ²	m ²	%	m ²	m ²	CV	CR	m ²	m ²	ACV	ACCS
TOTAL SETOR	1.112.824	182.022	16%	544102,98	84728,75	47%	16%	568707,17	97293	53%	17%
MÉDIA SETOR	41.216	6.742	16%	20152	3138,1	47%	16%	21063,22	3603,4	53%	17%

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída estimada; ACV – área construída vazia estimada;

ACR – área construída residencial estimada; ACVR – área construída residencial vazia estimada;

ACCS – área construída comércio e serviços estimada; ACCSV – área const. com. e serviço vazia estimada;

TOTAL – estimativa total para cada setor, de acordo com o peso das quadras;

MÉDIA – estimativa da media ponderada por setores.

Elaboração: Bomfim, 2004 (estimativa de Artes, 2004 com base de dados TPCL da SFDE/SEMPLA/SEHAB e dados de campo - Bomfim, 2003).

A estimativa de espaços edificados vazios é de 16% para as áreas do setor fiscal 007, localizadas nos distritos trabalhados. Há uma alta vacância em duas quadras, as 84 e 75. A quadra 75 foi palco de ocupação em 2003, era uma edificação destinada ao serviço de hotelaria.



Foto 3.8: Edificação que foi palco de ocupação em 2003.
Autora: Bomfim, 2003.

Áreas localizadas no setor fiscal 008

O setor fiscal 008 apresenta 18% dos espaços edificados vazios, mas se percebe, nas proximidades com a estação da Luz e Sala São Paulo, que alguns pontos de edificações passam por reformas, tanto para o uso residencial quanto para uso de serviços e comércio. O setor também foi palco de ocupação realizada por movimentos sociais, especificamente na quadra 85, em 2003. Há também, neste setor, edificações bastante deterioradas e a forte presença de cortiços.

Tabela 3.17: caracterização das quadras pesquisadas do setor fiscal 008.

S	Q	AC	CA	ACV	ACR	ACVR	ACCS	ACCSV	caracterização quadra
N	N	m ²	un.	m ²					
8	67	14.775	1,63	6.529	3479,5	1265,0	11295,49	5264	áreas reformadas
8	68	20.806	2,76	3.350	9223,3	1645,0	11582,7	1705	imóveis horizontais abandonados/pequenas lojas e presença de cortiços
8	73	16.947	1,69	3.281	7756,6	800,0	9190,36	2481	imóvel vertical escritórios único dono
8	79	39.999	4,26	2846	32095,2	2826,0	7903,8	20	forte presença de cortiços , áreas deterioradas
8	84	2.370	1	1.185	0,0	0,0	2370	1185	único imóvel com diversas lojas e 50% vazias
8	85	32.127	9,01	10.800	24596,0	10800,0	7802	0	vacância com período superior a três anos/ ocupação organizada por movimentos em 2003
8	89	20.318	2,7	1.443	11861,7	1443,0	8458,38	0	quadra deteriorada , presença de residências e pequenos comércios
8	95	23.894	10,08	0	0,0	0,0	23894	0	governo federal
TOTAL		171.236		29434	89012,3	18779,0	82496,73	10655	

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída; CA – coeficiente de aproveitamento; ACV – área construída vazia; ACR – área construída residencial; ACVR – área construída residencial vazia; ACCS – área construída comércio e serviços; ACCSV – área const. comércio e serviços vazia.

Fonte: AC; ACR; ACCS – TPCL SFDE/SEMP/SEHAB-PMSP, 1997
ACV; ACVR; ACCSV – Bomfim, 2003

Tabela 3.18: estimativa para quadras do setor fiscal 008 localizadas em Sé e República.

SETOR	AC	ACV	%ACV	ACR	ACVR	%ACVR/A	%ACRV/A	ACCS	ACCSV	%ACCSV/	%ACCSV/
8	m ²	m ²	%	m ²	m ²	CV	CR	m ²	m ²	ACV	ACCS
TOTAL SETOR	869.173	153.521	18%	492493,95	84263,5	55%	17%	377504,75	69257,5	45%	18%
MÉDIA SETOR	20.213	3.570	18%	11453,348	1959,616	55%	17%	8779,1801	1610,6395	45%	18%

Legenda: S – setor fiscal; AC – área construída estimada; ACV – área construída vazia estimada; ACR – área construída residencial estimada; ACVR – área construída residencial vazia estimada; ACCS – área construída comércio e serviços estimada; ACCSV – área const. com. e serviço vazia estimada; TOTAL – estimativa total para cada setor, de acordo com o peso das quadras; MÉDIA – estimativa da media ponderada por setores.

Elaboração: Bomfim, 2004 (estimativa de Artes, 2004 com dados TPCL da SFDE/SEMP/SEHAB e dados de campo - Bomfim, 2003).

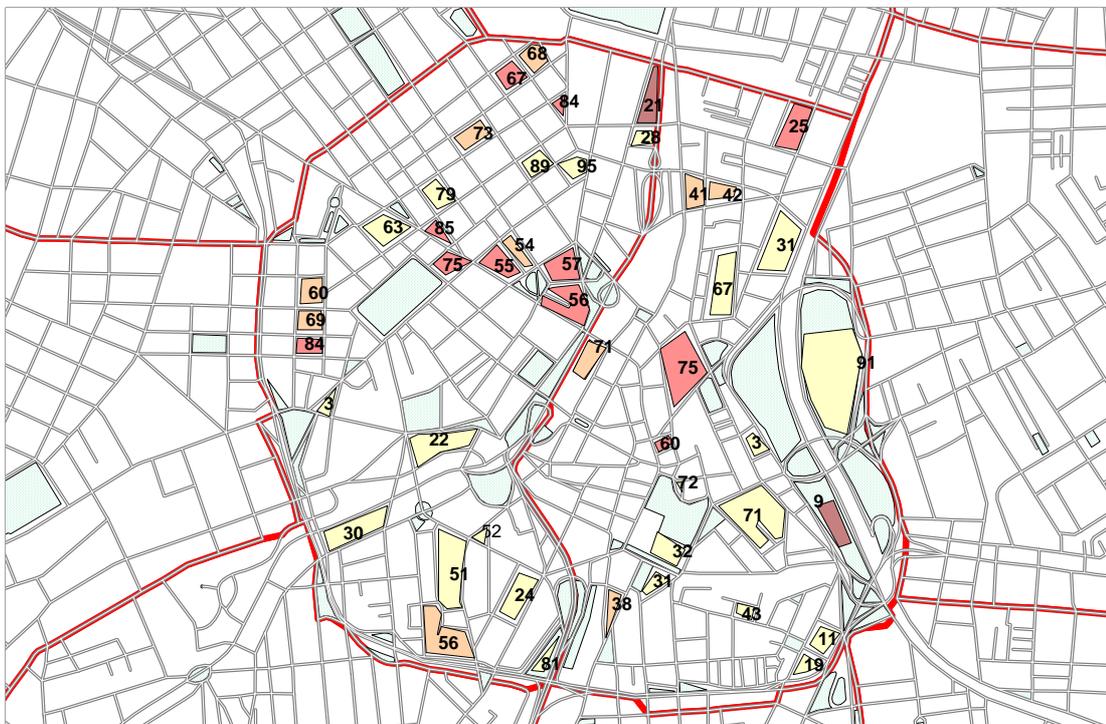


Foto 3.9: edificação ocupada por movimentos sociais em 2003.
Autora: Bomfim, 2003.



Foto 3.10: edifício reformado e destinado a uso residencial.
Autora: Bomfim, 2003.

Figura 3.3: Distribuição da densidade de espaços edificadas vazias por quadras pesquisadas.
Desenho sem escala. Elaboração: Bomfim, 2004.



LEGENDA: % ESTIMADA DE ÁREAS CONSTRUÍDAS VAZIAS/QUADRAS.

■	51 – 100%
■	25 – 50%
■	10 – 24%
■	0 – 9 %

4. OS FATORES E AS RAZÕES DA PRESENÇA E DA PERMANÊNCIA DOS ESPAÇOS EDIFICADOS VAZIOS NA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE SÃO PAULO

A pesquisa de campo indica que os espaços edificados vazios na área central são compostos, em sua maioria, por edifícios destinados ao setor de serviços e comércio, com grandes áreas construídas, muitas das quais eram anteriormente para o uso residencial, e encontram-se em estado médio de conservação. A vacância na área central é distinta à encontrada nas novas centralidades, a qual é composta principalmente por novos lançamentos (capítulo 2). A vacância atual na área central excede a vacância desenhada nos modelos de equilíbrio, a qual é estabelecida pela relação entre oferta e demanda.

A vacância no Centro Histórico, segundo os dados obtidos por meio da pesquisa de campo, é estimada em 18% de área construída vazia, onde 21% são compostos por área construída destinada a uso residencial e 77% a uso de serviços e comércio. Na relação entre área construída vazia residencial e a área construída residencial a relação estimada é de 12%. Em relação a área construída vazia de serviços e comércio e a área construída de serviços e comércio, a relação estimada atinge cerca de 20%. Cabe ressaltar que a área construída destinada a serviços e comércio é maior que a residencial na região pesquisada.

A maioria dos espaços edificados vazios é encontrada em imóveis verticalizados, com um único proprietário para cada imóvel, sem desmembramento da propriedade e com um período de desocupação superior a um ano. Esta caracterização representa cerca de 65% dos espaços edificados vazios pesquisados. São edifícios que necessitam de reformas para se adequarem aos novos equipamentos e tecnologias, ou seja, precisam aplicação de capital para se tornarem operacionais.

Cabe, portanto, responder as duas indagações que envolvem o objetivo do trabalho: a primeira é indicar os fatores que induzem à origem da presença acentuada dos espaços edificados vazios na área central, e a segunda responder quais as razões da manutenção dos espaços edificados vazios nesta área específica.

Os fatores que induzem à presença de espaços edificados vazios na área central.

O surgimento de espaços edificados vazios não ocorreu em um período recente. Ele é parte de um processo que se estabeleceu paulatinamente na cidade de São Paulo e que se acentuou nas últimas décadas, como se pode verificar nos dados de domicílio e de população residente do IBGE¹. Nas últimas décadas, Sé e República vêm perdendo população residente e aumentando o número de domicílios desocupados (capítulo 2.1).

O Centro Histórico firmou-se, na primeira metade do século XX, não só como importante centro, espacial, mas como centro estratégico e complexo de funções urbanas. Entretanto, após a década de 1950, este cenário sofreu profundas alterações. A cidade passou por um processo de expansão territorial, apoiado na instalação de infra-estrutura urbana em novas áreas com base na presença do automóvel, do investimento de capital público e privado, e com o deslocamento dos próprios órgãos públicos. Como consequência, o Centro Histórico deixou de ser a principal área de atração da cidade, perdendo parte de sua demanda (capítulo 2).

Estabeleceu-se, assim, o início de transformação do Centro Histórico. Conforme analisa Villaça (1998), este é um processo verificado na maioria das cidades do mundo, em períodos distintos, caracterizado, principalmente, pelo deslocamento e abandono dos centros por determinadas atividades, acentuadamente pelas do setor terciário. O abandono, a desvalorização e a apropriação da região por grupos sociais de menor poder aquisitivo e por atividades de menor rentabilidade, ilegais e informais, marcam este processo. As causas de origem têm um foco principal: a atuação do capital imobiliário.

¹ Em 1991, na Sé, de 11.264 domicílios, 1.688 estavam vagos, na República, eram 30.520, dos quais 4.531 estavam vagos. Em 2000, na Sé, havia 11.410 domicílios com 3.055 vagos, e na República, 30.849 domicílios e 7.007 vagos. Em termos populacionais, a Sé, em 1980, tinha 32.933, em 1991, 27.186 e, em 2001, 20.106. A República tinha 60.940 em 1980, em 1991, 57.797 e, em 2001, 30.634.

A desocupação da área central por determinados grupos sociais, funções e usos, ocorreu por meio dos investimentos dos recursos públicos para a extensão da infra-estrutura urbana (que possibilitou a produção de novos espaços urbanos) e o financiamento da produção imobiliária. A desocupação também está associada à presença de terras urbanas de menor valor e com a possibilidade de uma maior verticalidade, respondendo a uma constata mudança tecnológica e comportamental, que acaba por exigir novos padrões de instalações. Todos estes elementos associados geraram a possibilidade de se obter um lucro maior do que o da aplicação de capital para recuperação e manutenção predial dos edifícios no Centro Histórico, principalmente porque, com os novos espaços, houve um deslocamento de demanda, e, conseqüentemente, a renda prevista para ser obtida pelos imóveis no Centro passou a ser menor (capítulo 2.1).

Portanto, a presença de espaços edificados vazios é acentuada pela dinâmica urbana das vizinhanças. A atuação do poder público em investimentos e execução de infra-estruturas em outras áreas de São Paulo permitiu e permite o deslocamento de atividades diversas e o conseqüente deslocamento de geração, produção e circulação de renda, desencadeando a desvalorização e a desocupação de antigas áreas sedimentadas, como no caso específico do Centro.

A indústria da construção civil, associada ao capital imobiliário, criou novos empreendimentos nas novas áreas, atraindo, muitas vezes, a demanda de maior poder aquisitivo. Por sua vez, a atuação do poder público permitiu e permite a produção imobiliária em novos espaços sem a preocupação com os anteriormente ocupados e que serão descartados, mas que ficarão presentes no espaço urbano.

A dinâmica do mercado imobiliário identifica o processo contínuo de deslocamento. Ao se analisar a localização dos lançamentos nas últimas décadas, verifica-se que, em todos os maiores *rankings* de lançamentos, praticamente não há a presença dos distritos que compõem o Centro Histórico. Compreende-se, assim, que as novas áreas atraem os novos empreendimentos e, por conseqüência, captam uma demanda com maior capital. O resultado desse movimento é a desvalorização das áreas mais antigas. Segundo Milton Santos, “A cidade constitui, em si mesma, o lugar de um processo de valorização seletivo... as realizações mais recentes, aptas aos usos mais eficazes de atividades modernas, até o que resta do passado mais remoto, onde se instalam os usos menos rentáveis, portadores de técnicas e capitais menos exigentes” (SANTOS, 1994, p.129).

O aumento das áreas construídas influencia a presença dos espaços edificados vazios da área central – apesar de não ocorrer na região, mas sim nas áreas denominadas de novas centralidades – em função da demanda observada e da possibilidade de retorno do capital empregado por meio de altas taxas de renda imobiliária². Há, portanto, deslocamento de populações, alteração de usos e funções, cuja conseqüência é o aumento da desocupação de áreas construídas em parques imobiliários mais antigos, ou seja, o Centro de São Paulo. “Com base na noção de valor de uso, a questão do envelhecimento técnico de certas áreas do território urbano põe-se com ainda mais acuidade nas fases de rápida evolução tecnológica. É o caso atual, agravado pela mundialização da economia. As exigências, quanto ao entorno geográfico, das grandes empresas transnacionais, levam as cidades que as acolhem à criação de novos espaços indispensáveis à sua operação, desvalorizando outros subespaços prematuramente envelhecidos” (SANTOS, 1994, p.129).

² Segundo A. Smith *apud* Marx, “a renda fundiária é a forma em que a propriedade fundiária se realiza economicamente, se valoriza” (MARX, 1983, p. 126). Para Marx o capital pode ser fixado na terra, e não se desgasta tanto quanto os capitais circulantes. Ainda para Marx, o capital é incorporado à terra por meio das construções, e diferencia-se da renda fundiária, na qual os juros do capital fixo incorporado ao solo pode constituir um acréscimo à renda fundiária. Topalov (1979) e Harvey (1980) analisam a busca de maior lucratividade na aplicação do capital para obtenção da renda da terra, e desenvolvem a análise para o espaço urbano.

Outro elemento que colabora para o aumento de produção das novas edificações e, conseqüentemente, para o incremento dos espaços edificadas vazios na área central é a presença de recursos para a produção e a comercialização. A produção e comercialização de imóveis novos e, em grande parte, apoiada pelo capital oriundo do setor financeiro. Ou seja, grande parte da produção e comercialização que envolvem o setor imobiliário brasileiro é realizada pelo capital financiado por bancos privados e estatais, tornando mais atraentes a produção de novas edificações do que a reciclagem ou reforma das antigas que, assim, praticamente não encontram financiamento para sua requalificação (capítulo 2)³.

Se, por um lado, há a possibilidade de financiamento que envolve a produção e a comercialização de novas construções, por outro, há a falta de políticas de investimentos e financiamentos para reformas, o que colabora com a presença de espaços edificadas vazios na área central. Ao se verificar a idade do parque imobiliário na área central, qualquer reforma dependerá de capital próprio de seus proprietários ou o de outros investidores.

Os imóveis verificados na pesquisa necessitam de reformas para se adaptarem às novas exigências tecnológicas, como ar condicionado, pisos elevados, equipamentos de segurança e garagens. Qualquer reparo que se julgue necessário dependerá capital direto, e esses custos significam mobilização de capital e risco de aplicação, pois não há demanda que garanta o retorno do investimento (capítulo 3 e o capítulo 2).

³ Os próprios agentes públicos, como a C.E.F. (Caixa Econômica Federal) e, anteriormente, o BNH (Banco Nacional de Habitação), têm sido os grandes responsáveis pelos financiamentos. Outra fonte de capital é oriunda dos fundos de pensão e fundos imobiliários. O financiamento permite à indústria não imobilizar seu capital e executar a produção por meio de capital cedido a taxas inferiores às do mercado financeiro, assim como reduzir o risco de mobilização do capital, pois a comercialização é garantida por meio do financiamento de aquisição (ARRETCHE, 1990).

Com a expansão territorial e a atração das elites, como analisa Villaça (1998) e Frugoli (2000), a demanda hoje, na área central, tem renda inferior, tanto em relação ao valor de salários gerados, quanto em relação à renda domiciliar, o que contribui para a presença dos espaços edificados vazios, pois o perfil de renda não se molda aos valores ofertados pelo mercado imobiliário e não permite a obtenção de uma renda esperada por seus proprietários.

Como a dinâmica urbana das áreas vizinhas se mostrou mais atraente para determinadas demandas, o Centro foi ocupado por lojas menores, poucas são as grandes lojas que ainda resistem à mudança para outras regiões da cidade. As áreas destinadas às grandes empresas quando ocupadas, o são por pequenos escritórios, associações, sindicatos, consultórios, convênios médicos e divisão em shopping populares, divididos em pequenos *boxes*, refletindo o que ocorre nas áreas públicas pelos comerciantes ambulantes informais. Atualmente, a grande ocupação na área central localiza-se no espaço público, a demanda, presente de certa maneira, privatizou o espaço público para implantação de atividades que possam garantir renda, mesmo que informalmente.

Poucas são as áreas edificadas ainda utilizadas por grandes firmas, e as que mantêm áreas ocupadas utilizam-nas para os setores operacionais, localizando suas diretorias e administrações em regiões da cidade de parque imobiliário mais recente.

A presença de espaços edificados vazios se associa a baixa renda e lucratividade do capital imobiliário abaixo do esperado, tanto por intermédio do mercado de locação quanto do mercado de vendas. Hoje está presente no Centro, cada vez mais, uma população (residente e flutuante) de menor renda em comparação com a demanda existente anteriormente. Assim, os edifícios antes locados por valores altos para as grandes empresas, não as encontram mais interessadas em sua locação, pois elas se transferiram para outras áreas como a Paulista, a Faria Lima e o Itaim.

São poucas as sedes de grandes empresas que se encontram no Centro, onde a locação tem se concretizado para pequenas empresas e profissionais liberais,. Conseqüentemente, uma única edificação verticalizada de grande área construída dificilmente tem a possibilidade de ser locada a um único interessado. Para se viabilizar a locação destas grandes edificações na região central, é necessário a presença de diversos locatários em uma mesma edificação, o que ocasiona maior esforço administrativo e, conseqüentemente, aumento nos custos administrativos, além disso, o valor locatício é bem inferior se comparado a outras áreas, como mostra a Tabela 4.1. A locação de uma única edificação a diversos locatários pode significar, também, custo mais alto em questões jurídicas e conseqüente redução do lucro e renda esperados (capítulo 2.1 e capítulo 3.2).

Local	Venda (R\$/m²)	Locação (R\$/m²)
Centro	300 a 2.700	3,00 a 29
Paulista	700 a 3.700	6 a 36
Faria Lima	800 a 7.000	71 a 81
Itaim	850 a 5.000	7 a 48
Vila Olímpia	900 a 3.500	8 a 38
Berrini	1.100 a 4.300	13 a 50
Verbo Divino	700 a 3.000	9 a 33
Marginal	1.000 a 3.900	9 a 45

Tabela 4.1 :Variação de preços do setor de serviços: 1999.

Fonte : Jones Lang LaSalle/ Bolsa de imóveis do estado de São Paulo.

No caso de venda imobiliária seria necessária a redução do preço praticado, o que não é do interesse dos proprietários, isto significaria perda de capital (Halfeld, 2002). No caso dos imóveis onde os proprietários são pessoas jurídicas o entrave ainda é maior. Os imóveis de pessoas jurídicas são lançados no balanço das empresas na forma de capital imobilizado (ativos imobilizados) e, como não há demanda para venda, estes imóveis deveriam reduzir o valor de oferta para efetivação de vendas. Isto geraria uma alteração grande nos seus balanços contábeis e, conseqüentemente, os diretores e responsáveis teriam de assumir diante de seus acionistas e sócios, a execução de um prejuízo. Por este motivo, são mantidos os valores ofertados até que o mercado se recupere e a venda possa se realizar nos valores pretendidos.

Portanto, a alta presença de espaços edificadas vazios na área central está associada a possibilidade de obtenção de renda e lucro gerados pelos diversos capitais empregados em outras localidades e em outras formas de aplicações, ou seja, percebe-se a existência de outras alternativas para a obtenção e garantia maior de lucratividade da renda que não a obtida por meio da ocupação dos imóveis vagos na área central, até que ocorram alterações que demonstrem segurança na obtenção de lucro na reocupação destes imóveis. Ou seja, o capital tem sido aplicado em outras áreas, apoiado na implantação de infra-estrutura realizada pelo poder público, e pelo financiamento de produção e de comercialização de novas edificações, como ciclos de usos, em áreas onde terras urbanas possuíam valores inferiores mais atrativos que as áreas centrais e com a possibilidade de uma maior flexibilidade legislativa, garantindo maior aproveitamento de terrenos e atraindo demanda com maior poder aquisitivo e possibilidade de geração de renda.

Por que os espaços edificadas são mantidos vazios na área central?

Se, por um lado, o surgimento dos espaços edificadas vazios em grandes proporções está associado a um processo de deslocamento de demanda na área central e na possibilidade de não efetivação da renda esperada, por outro, a manutenção destes vazios está associada a uma zona de incerteza (ANDREWS, 1971 e SHEPPARD, 2003).

E o que significaria esta zona de incerteza? Significa que o quadro atual revela algumas possibilidades: de um lado, a manutenção com a intensificação do uso e participação popular do Centro, do outro uma alteração do quadro atual com uma reocupação por outras demandas e conseqüente recuperação de valores e da dinâmica imobiliária.

Entretanto, esta zona de incerteza permite poucas dúvidas sobre a dinâmica que se estabelecerá (os capítulos 2.1 e 3.2 mostram edifícios sendo recuperados e a possibilidade de mudança de demanda). A incerteza é em relação ao momento em que ocorrerá a alteração esperada. Portanto, dificilmente será mantida a inoperância do mercado imobiliário na região e a conseqüente popularização da área central, pois a sua dinâmica envolve inúmeros agentes que não têm interesse que esta situação se mantenha ou se acentue.

A mudança de cenário passa a ser quase que inevitável. O Centro atingiu seu ápice na década de 1950, e seus proprietários ainda permanecem na região com grandes imóveis, mesmo que desocupados, como verificado na pesquisa de campo, pois oferecem a garantia de manutenção de patrimônio a seus proprietários. Estes imóveis chegaram a atingir altos valores imobiliários e se mantêm ainda hoje, apesar da falta de dinâmica no mercado imobiliário, e de estarem vagos. Os grandes proprietários não se desfazem dos imóveis por valores inferiores determinados por eles, exceto raras exceções, mesmo porque grandes proprietários lucram com imóveis também em outras localidades, absorvendo parte da demanda que se deslocou do Centro.

Outro ponto que evidencia a mudança de cenário é o envolvimento do poder público. O poder público tem interesse em que se mantenham os valores imobiliários e que a dinâmica imobiliária se restabeleça para garantir a arrecadação anteriormente estabelecida. Ou seja, não interessa ao poder público alterar os valores a serem arrecadados e, para tanto, é necessário que se reverta o cenário atual, pois no processo de popularização do centro haverá uma desvalorização e aumento da inadimplência, e isto fará com que o poder público encare os valores de mercado e altere o valor da Planta Genérica para valores inferiores, o que significará menor arrecadação.

A desvalorização imobiliária é percebida pela fraca dinâmica e no caso de alguns imóveis que tiveram de ser vendidos, ou em pesquisas de avaliação imobiliária na qual há uma grande diferença entre a Planta Genérica de Valores e o valor de avaliação de mercado. Portanto, a perda do valor imobiliário existe, mas não é praticada pelos proprietários e/ou pelo poder público; de certa maneira, os valores imobiliários na área central são fictícios.

Por intermédio da pesquisa percebe-se que os espaços edificados permanecem vazios aguardando a definição de uma política urbana. Esta política pode se relacionar a implantação de planos e programas de requalificação, renovação ou reabilitação urbana para que se efetive uma valorização dos imóveis no raio de influência e se reduzam riscos para a aplicação do capital em sua recuperação.

Outro ponto que compõe o leque das razões da manutenção dos espaços edificados vazios é o anúncio e a discussão constante de planos de requalificação. No momento atual, inúmeras ações no Centro buscam a redução da taxa de vacância, abertura de novos estabelecimentos e aumento da renda. Há, na realidade, uma política delineada não só pelo poder público municipal, estadual e federal, que já reconduziram diversos órgãos públicos para o Centro, como também pelas organizações não-governamentais e empresas, que atuaram na recuperação de espaços como a Pinacoteca, a Estação da Luz, a Sala São Paulo, o Centro Cultural Banco do Brasil e outros.

Com a garantia e a certeza de aplicação dos planos de renovação urbana, os imóveis sofrerão uma recuperação de valores no mercado. Estima-se também que uma política de requalificação ocorrerá e atrairá outra demanda, o que garantirá, aos proprietários ou investidores, o lucro previsto. A ação de recuperação urbana ocorrerá com a atuação direta do poder público, que poderá assegurar a manutenção de arrecadação dos valores efetivos e, em um segundo momento seguido pela aplicação do capital privado. Esta análise é evidenciada por Anderson, Richardson e Gaffaney, na economia urbana, e acentuado nas entrevistas e na análise de dados diversos da cidade, assim como no que se observa dos processos de recuperação das áreas centrais de outras cidades, onde acontece um momento de efetivação da mudança, como ponto de flexão.

Portanto, o capital imobiliário se aplicará com a perspectiva da renda da terra e do capital, garantida com mínimos riscos, caso contrário, aguarda-se o momento em que se efetivará mudanças previsíveis (Halfeld, 2002).

Neste ponto surge outra indagação: e as despesas associadas a edificação vaga? Cabe ressaltar que o Brasil é um país dependente de capital e políticas externas o que, de certa maneira, sempre tornou sua economia interna atrelada às orientações externas, gerando incerteza quanto à aplicação do capital. Esta incerteza econômica orienta a aplicação dos lucros e do capital dos grandes investidores de forma diversificada como, por exemplo, fundos de ações, dólar, ouro, imóveis e outros. A aplicação em imóveis sempre foi significativa e considerada como refúgio para as poupanças em função das freqüentes crises econômicas. A aplicação em imóveis pode constituir um lugar tranquilo e seguro para as poupanças, até porque há a “ausência de impostos significativos sobre a propriedade imobiliária” (SMOLKA, 1982, p. 96).

É claro que o IPTU⁴ não é um pequeno imposto, principalmente se verificar o tipo, tamanho, padrão e localização do imóvel, mas de certa maneira é inferior aos impostos tributáveis em investimentos financeiros, e da forma como é taxado, segundo análise de juristas, ele é facilmente questionável, pois envolve diversas formas de cálculo, muitas das quais questionáveis, o que muitas vezes permite aos contribuintes não saldá-los, ou entrar com processos. No levantamento das 46 quadras verificadas, encontraram-se oito grandes devedores de IPTU da cidade. Os proprietários destes imóveis deixam arrolar a dívida ativa, adiando o pagamento, assim, o problema só é resolvido depois de se realizarem os acordos ou determinações judiciais.

Há alguns espaços edificados que permanecem vazios por estarem associados a processos jurídicos, em disputas judiciais ou que se constituem em garantias diretas a determinados financiamentos e, outros, compõem a “massa falida” de uma empresa. Quando o pagamento da dívida não foi honrado, os imóveis utilizados como garantia para a obtenção de recursos são solicitados judicialmente pelos credores inúmeras vezes e permanecem vagos enquanto o processo ou disputa judicial estiver em andamento. Os processos ligados às falências envolvem diversos credores e são motivo de disputa para a desqualificação entre os credores. Durante o processo, qualquer capital líquido que incida sobre o fundo da massa de falência será absorvido primeiro pela União, depois pelos funcionários e, por último, usado para o pagamento das despesas processuais, o que não é de interesse dos credores. Por isso, eles procuram manter o capital imobilizado até que se desqualifique o máximo possível de credores, garantindo algum capital, no final, para aqueles considerados qualificados. Em síntese, durante o processo os credores não têm interesse pela venda, pois o capital seria destinado às despesas do processo. Estas batalhas judiciais podem levar de 20 a 30 anos para se resolverem⁵.

⁴ O IPTU é o Imposto Predial e Territorial Urbano arrecadado pela Prefeitura do Município. Ele é determinado pela Planta Genérica de Valores e, por seguir inúmeros critérios de avaliação, o valor determinado pode ser maior do que o de mercado. Assim, muitas vezes, pagar o IPTU significa pagar um valor questionável, e é esta a justificativa desses proprietários à sua inadimplência.

⁵ O processo é evidenciado pelo *entrevistado F*, advogado atuante em grande escritório advocatício, localizado na área central, que acompanha diversos processos desta natureza

É claro que os processos judiciais que envolvem edificações não são específicos a área central, mas se acentuam no local pela idade do parque imobiliário.

Concluindo, a reocupação das áreas edificadas vazias ocorrerá quando se efetivar a possibilidade de um processo de renovação urbana, com projetos e políticas públicas dotados de grandes investimentos. É a partir da aplicação destas políticas urbanas que se pode reverter as altas taxas de vacância. Por esta lógica, a maioria dos grandes proprietários mantém seus imóveis fechados aguardando uma política forte de revalorização da região central, que permitiria recuperar, por meio de locações ou vendas, o investimento necessário para a recuperação das edificações e sua reocupação. Na situação atual, configura-se a resistência em manter o imóvel vago, mesmo gerando despesas, pois é evidente que a demanda não dará o retorno de renda sobre o capital a ser investido. Este é o grande quadro analisado nestes processos e que outras cidades já vivenciaram em outros momentos, inclusive com ênfase na questão da economia urbana, como foi visto no capítulo 1.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O principal objetivo do trabalho foi identificar os fatores e as razões que induzem ao surgimento e a permanência dos espaços edificados vazios na área central de São Paulo, ou seja, a questão que se levantou ao longo do processo dissertativo foi a seguinte: Por que os espaços edificados se encontram vazios na área central? A resposta que se obteve, ao longo do estudo, foi que os vazios acontecem em função de interesses que envolvem o capital imobiliário. Ou seja, os proprietários detentores dos imóveis no Centro aguardam uma mudança de cenário na área central e, conseqüentemente, passam a praticar preços e valores esperados, em uma medida previsível, para o futuro.

Os proprietários comparam o preço atual com o preço futuro e a taxa de juro esperado, e este procedimento, segundo Deak (2000), não difere em nada da especulação praticada no mercado de ações. Esta valorização imobiliária, que poderia garantir preços estimados e, conseqüentemente, a obtenção de lucros com baixos riscos, somente se efetivará com a promoção de programas de requalificação ou reabilitação do Centro.

A especulação imobiliária está presente no processo de formação e distribuição dos espaços na cidade de São Paulo, onde bolsões de terras urbanas não ocupadas, situadas entre centro e periferia, permitiam aos seus proprietários maior renda e lucratividade após a instalação de infra-estrutura pelo poder público, que o fazia para atender as áreas periféricas.

Os espaços edificados vazios na área central passam por processo semelhante, no qual proprietários aguardam a concretização de uma política efetiva de recuperação da área central a ser conduzida, inicialmente, por ações diretas do setor público. A partir delas e das direções resultantes desse processo, os imóveis vazios serão orientados para determinados usos. É a garantia da efetivação de lucros e rendas esperadas.

A reabilitação do Centro tem acontecido por meio de algumas ações que buscam a redução da vacância na área central e a valorização dos imóveis na região, assim como a absorção de novas atividades e funções nas áreas construídas, até então vazias.

É evidente que a especulação imobiliária não se procede de forma simples e não é induzida somente por proprietários, há uma complexidade própria do ambiente urbano em constante processo de transformação. A questão se desdobra em diversos outros fatores como na produção de novas centralidades, onde o capital público e privado criam novos espaços com novas estruturas e novas tecnologias em direção ao Sudoeste, passando pela Paulista e seguindo em direção a Marginal Pinheiros, Faria Lima, Verbo Divino. As novas centralidades não contaram só com a possibilidade de nova infra-estrutura, realizada pelo estado, mas também com o financiamento da produção e da comercialização, além de terra com valores menores e a possibilidade de otimização do uso da área, com índices maiores de aproveitamento e verticalização.

Hoje, os agentes e atores da área central estão no aguardo de uma mudança no cenário existente. Pode-se manter e incentivar a popularização e democratização do espaço público, com a sua privatização pelo comércio informal. Mas outras formas de ocupações poderão ocorrer. O que decidirá qual será a forma de ocupação do Centro será a política de recuperação, reabilitação ou de renovação.

Com a aplicação de uma política de recuperação com programas de reabilitação ou requalificação, a vacância presente poderá ser reduzida e o mercado reincorporará outras demandas e os preços poderão então satisfazer os investidores e proprietários, agentes urbanos e, indiretamente, o poder público.

No caso da recuperação se estabelecer, como ficará a população de baixa renda residente em cortiços, a população que utiliza o comércio informal, as famílias que residem nas ocupações organizadas, os moradores de rua? Parte destes grupos poderá ser deslocada para outras áreas. Este deslocamento será de que forma e para onde¹? Ou ainda, será possível a manutenção destes grupos sociais como se pretende algumas ações no programa atual de requalificação? Qual será o limite para as novas construções e o que será feito com tamanho espaço construído, deixado para trás?

De certa maneira, as altas taxas de vacância imobiliária expõem a cultura do descarte, a forma de consumo realizada pela sociedade (SANTOS,ML, 1994). A sociedade, apoiada no consumo para geração de renda e trabalho, estabelece o consumo como condição de reprodução (LEFEBVRE,1973). A cidade consome imóveis e, depois, os descarta. O marketing apresenta-se como indutor e catalisador desse processo. Assim, os imóveis são produzidos, consumidos e descartados, transformando-se em lixo urbano.

O espaço urbano em São Paulo é produzido como bem de consumo não durável, com os ciclos dos produtos, valorizados na fase de lançamento e desvalorizados quando não são mais *top* de produção, fase esta em que perdem não só o valor como, muitas vezes, o interesse para seu uso. Entretanto, a cidade não pode ser produzida, como coloca Davis, da mesma maneira que carros, aviões, eletrodomésticos (DAVIS, 1993).

Os espaços edificados vazios não podem ser movidos, deslocados ou jogados no lixo. Eles podem ser destruídos, mas há um alto custo social envolvido. O consumo da cidade deve ser pensado e refletido para se tentar atingir uma sustentabilidade urbana, pois os recursos são, a cada dia mais escassos, sejam eles de ordem natural ou material.

¹ Neste sentido, percebe-se na Estimativa de moradores de rua, FIPE 2003, que já há um pequeno deslocamento de moradores de rua para bairros como Brás, Belém e Barra Funda.

6. BIBLIOGRAFIA

6.1 Bibliografia técnica

ANDREWS, Richard B. **Urban land economics and public policy**. New York: The Macmillan Company, 1971.

ANNING, Nick *et al.* **Squatting: the real story**. London: Bay Leaf Books, 1980.

ARANTES, Edmur; MORETTI, Ricardo de S. Reabilitação de edifícios residenciais em áreas centrais. **Revista Urbs**, Associação Viva o Centro, out 2001, ano IV, n. 23.

ARGAN, Giulio Carlo. **História da arte como história da cidade**. Trad. Pier Luigi Cabra. São Paulo: Martins Fontes, 1992.

ARRAES, Jorge. **Reabilitação urbana de áreas centrais: ação estratégica para o desenvolvimento urbano**. In: Seminário Internacional – Reabilitação do centro de São Paulo: Novas oportunidades para o mercado imobiliário, São Paulo, 2003.

ARRETCHE, Marta. Intervenção do Estado e Setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional. **Espaço e Debates**, 31. Ano 10, 1990, p. 21-36.

BARBOSA, Eunice. **Evolução do uso residencial na área central do Município de São Paulo**. São Paulo: dissertação (mestrado), EPUSP, 2001.

BLAY, Eva Alterman. **A luta pelo espaço: textos de sociologia urbana**. Petrópolis: Ed. Vozes, 1978.

BOLAFFI, Gabriel. Para uma nova política habitacional e urbana: possibilidades econômicas, alternativas operacionais e limites políticos. In: VALLADARES, Lícia Prado. **Habitação em Questão**. Rio de Janeiro, Zahar ed., 1979.

BONDUKI, Nabil. Do cortiço à habitação digna: uma questão de vontade política. São Paulo, **Revista Urbs**, Associação Viva o Centro, ano II, nº 11, mar, 1999.

_____. **Origens da Habitação Social no Brasil: arquitetura moderna, Lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade/FAPESP, 1998.

BRANT, Vinícius(coord.). **São Paulo: Trabalhar e viver**. São Paulo: Brasiliense, 1989.

BURNS, Wilfred. **News towns for old the technique of urban renewal**. London: Leonard Hill. 1963.

CASTELLS , Manuel. **O Poder da Identidade**. Trad. Klauss Brandini Gerhardt. São Paulo, Paz e Terra, 2000. (A era da informação: economia, sociedade e cultura, v.2).

_____. **A Sociedade em Rede**. Trad. Roneide Venâncio Majet. São Paulo, Paz e Terra, 1999. (A era da informação: economia, sociedade e cultura, v.1).

_____. **La Cuestion Urbana**. Trad. Irene C. Olivan. 5ª ed. México, Siglo Veintuono, 1978.

CEBRAP. Centro de Estudos da Metropole. **Estratégias de Desenvolvimento para a área central do Município de São Paulo**. 1ª Fase. São Paulo: CEBRAP, 2002.

CLARK, Helene. **Social Housing in New York city and its future in era of privatization**. São Paulo: NUTAU- FAU USP, 1998. 1 CR-ROM.

COHEN, James R. **Abandoned Housing: action for Federal Policy and Local Action**. Texto apresentado para curso no Lincoln Institute, New York, 2000. Disponível em : www.lincolninst.edu/pubs/index.asp. Acesso em: out, 2003.

COLEAN, Miles L. **Renewing our cities**. New York: The twentieth century fund, 1953.

COMISSÃO de estudos da Câmara Municipal. **Relatório final sobre Habitação na área central**. São Paulo, Câmara Municipal, 2001.

CUSHMAN & Wakwfield Semco. **São Paulo MarketBeat Series: Análises e tendências do Mercado Imobiliário**. São Paulo, Cushman, 1999.

_____. Global Dateline, vol4, n.3, 2002. Disponível em: www.cushwake.com.br. Acesso: fev, 2003.

_____. Market Overview, jan 2003. Disponível em: www.cushwake.com.br. Acesso: fev, 2003.

DAVIS, Mike. **Cidade de Quartzos: escavando o futuro em Los Angeles**. Trad. Renato Aguiar. São Paulo, Escrita Editora: Ed. Página Aberta, 1993.

DEAK, Csaba. **Rent theory and the price of urban land: spatial organization in a capitalist economy**. Cambridge, tese doutorado , University of Cambridge, 1985.

DOTO, Fabiano A. **Lixo: matéria-prima para construção civil**. São Paulo, Trabalho Final de Graduação, FAU USP, 2003.

ELDER, Harold W; ZUMPANO, Leonardo V. Tenure Choice. Housing demand, and residential location. **Journal of Real Estate Research**. Vol. 6, n 03, 1991. p. 341-356.

EMBRAESP Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio S/C Ltda. **Relatório Anual 2000**. São Paulo, Embraesp, 2000.

EMPLASA. Empresa de Planejamento da Grande São Paulo. **Por dentro do município de São Paulo**. São Paulo, EMLASA, 2000. 1 CD-ROM.

EMURB Empresa Municipal de Urbanização (org.). **Diagnóstico da área central e ações do programa Pró-Centro**. Texto apresentado ao BID. São Paulo, 2002. Não publicado.

_____. **Cadastro de imóveis da área central para subsidiar a reciclagem de áreas construídas**. Marilda Stenghel Fróes (org). São Paulo, 2000. Não publicado

_____. **Cartilha da área central**. São Paulo: EMURB, 1997.

ESCRITÓRIO Piloto do Grêmio Politécnico da EPUSP. **Espaços edificados vazios em dois recortes da área central da cidade de São Paulo**. Trabalho realizado para o PROCENTRO – SEHAB - PMSP. São Paulo, 2001.

_____. **Análise de valores das zeis referentes a área central do Município de São Paulo**. Trabalho realizado para o PROCENTRO – SEHAB – PMSP. São Paulo, 2002.

_____. **Análise de valores de locação das zeis referentes a área central do Município de São Paulo**. Trabalho realizado para o PROCENTRO – SEHAB – PMSP. São Paulo, 2002.

FAINSTEIN, Susan. **The City Builders: property, politics and planning in London and New York**. Oxford: Blackwell Publishers, 1994.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Dicionário Aurélio Básico da Língua Portuguesa**. São Paulo, Ed. Nova Fronteira, 1995.

FIPE Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. **Estimativa do número de moradores de rua e estudo dos resultados obtidos com SIS RUA**. São Paulo: FIPE, 2003.

_____. **Diagnóstico e Plano de Ações**. vol. 1. São Paulo, FIPE, out, 1997.

_____. **Estudo de favelas e cortiços da cidade de São Paulo, relatório final**. São Paulo: FIPE, 1994.

FRIEDMAN, Edith(ed.). **Encyclopedia Estate Appraising**. Englewood Cliffs NJ.: Prentice-Hall, 1968.

FRIEDEN, Bernard J.; SAGALYN, Lyne. **DOWTOWN, INC. How America Rebuilds Cities**. Massachuset: The Mit Press, 1989.

FRUGOLI JR. , Heitor. **O centro, a av. Paulista e a av. Luiz Carlos Berrini na perspectiva de suas associações: centralidade e exclusão social**. São Paulo, tese (doutorado), FFLCHUSP, 1998.

FUPAM. Fundação de Pesquisas Ambientais. **Relatório diagnóstico: Diagonal Sul-Parte I**. São Paulo: FUPAM, 2003.

FURTADO, Celso. **Formação econômica do Brasil**. São Paulo: Ed Nacional, 1984.

GAFFENEY, Mason. Tax reform to release land. In: CLAWSON, Marion (coord.). **Modernizing urban land policy**. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1973.

GFAU. Grêmio da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. Entrevistas com liderança de movimentos sociais. **Revista Caramelo**, 10. São Paulo, Grêmio FAUUSP, 2002. Não Publicada.

GOHN, Maria da Glória. **Movimentos sociais e luta pela moradia**. São Paulo, Loyola, 1991.

GONZALEZ, M. A. S. **A Formação do valor dos aluguéis de apartamentos residenciais na Cidade de Porto Alegre**. RS, dissertação (mestrado), UFRGS, 1993.

HALFELD, Mauro. **Seu Imóvel, como comprar bem**. São Paulo, Editora Fundamento Educacional, 2002.

HAMER, Andrew. **Industrial exodus from central city: public policy and comparative costs of location**. Massachusetts, Lexington Books, 1973.

HARRISON Jr., David. Cumulative Urban Growth and Urban Density Functions. In: KAIN, John F.(org.) **Essays on Urban Spatial Structure**. John Kain (org.). Cambridge: Ballinger Publishing Company, 1975.

HARVEY, David. **A Condição Pós- moderna** .Trad. S. U. Sobral e M.S. Gonçalves. 6.ed. São Paulo, Loyola, 1996.

_____. **A Justiça Social e a Cidade**. Trad. Armando Corrêa da Silva. São Paulo, HUCITEC , 1980.

HOOVER, Edgar; VERNON, Raymond. **Anatomy of a metropolis: The changing distribution of people and jobs within the New York Metropolitan Region**. New York, Anchor Books, 1962.

IBGE. **Sinopse Preliminar do Censo Demográfico**. Rio de Janeiro, IBGE,2000.

_____. **Sinopse Preliminar do Censo Demográfico**. Rio de Janeiro, IBGE, 1991.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. Trad. Carlos S. Mendes Rosa. São Paulo, Martins Fontes, 2001.

JONES LANG LaSalle. **Building news**. Disponível em:
www.joneslanglasalle.com.br. Acesso em: 2002/2003

_____. **Perfil imobiliário**. Disponível em:
www.joneslanglasalle.com.br. Acesso em: 2002/2003

JUD, G. Donald; FREW, James. Atypicality and the natural vacancy. **Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association (AREUEA)**: vol 18, n.3, 1990. Disponível em: <http://www.realestate.br/links.htm>. Acesso: em out. 2003.

KAPLAN, Harold. **Urban Renewal Politics**. Slum clearance in newark. New York, Columbia University press, 1963.

KOWARICK, Lúcio (org.). **Escritos urbanos**. São Paulo: editora 34, 2000 .

_____. **As lutas Sociais e a Cidade**. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1988.

LANGENBUCH, Juergen R. **A estruturação da grande São Paulo: estudo de geografia urbana**. Rio de Janeiro, IBGE, 1971.

LEAVITT, Jacqueline;SAEGERT, Susan. **From Abandonment to Hope: Community-Households in Harlem**. New York, Columbia University Press, 1990.

LEFÉBVRE, Henri . **Reprodução das relações de produção**. Trad. Antônio Ribeiro e M. Amaral. São Paulo, Publicações escorpião, 1973

_____. **O direito à cidade**. Trad. T.C. Neto. São Paulo, Documentos, 1969.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. Tradução: Jéferson Luiz Camargo. São Paulo, Martins Fontes, 1999.

MACHADO, Pedro A.S.; RIGHI, Roberto. **A requalificação de edifícios na área central da cidade de São Paulo**. Informativo FAUUSP. São Paulo, FAUUSP, n° 38, 2002. Disponível em: http://www.usp.br/fau/informa_38-03.html . Acesso: nov/2003.

MARICATO, Ermínia Terezinha Menon. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: HUCITEC, 1996.

_____(org.). **A Produção Capitalista da Casa (e da cidade)**. 2ª ed., São Paulo, Alfa-omega, 1982.

MARX, Karl. **O Capital**. A crítica da economia política. Trad. Régis Barbosa e Flávio Kothe. São Paulo, Abril Cultural, 1983. (Os economistas). Livro Terceiro. v.III, tomo 2.

MENDONÇA, Adalton da Motta. **Vazios e ruínas industriais: ensaio sobre friches urbaines**.

Disponível em: www.vitruvius.com.br/arquitextos/arc000/bases/texto083.asp. Acesso em: dez 2000.

MENGOZZI, Frederico. O dilema da moradia. **Revista Urbs**, São Paulo, Associação Viva o Centro, jun 2002, ano VI, n. 26.

_____. Ao lado do trabalho, perto de tudo: morar no centro. **Revista Urbs**, São Paulo, Associação Viva o Centro, dez 2001, ano V, n^o 24.

METRO. Companhia do Metropolitano de São Paulo. **Pesquisa Origem-Destino 1997**. São Paulo, Metro: 1998.

MEYER, R.M.P. **Metrópole e urbanismo: São Paulo anos 50**. São Paulo, tese doutorado, FAUUSP, 1991.

MORIAL, Ernest N. & BARRY Jr., Marion. **Rebuilding America's Cities**. Massachusetts: Ballinger Publishing Company, 1986.

MUNFORD, Lewis . **A Cidade na História**. Trad. Neil R. da Silva. Belo Horizonte: Itatiaia, 1965. (Coleção Espírito do Nosso tempo, v. 12)

NIGRIELLO, Andreina. **Conservar para desenvolver**. São Paulo: tese doutorado, FAUUSP, 1987.

NOBRE, Eduardo A. C. **Reestruturação Econômica e Território: expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros**. São Paulo: tese doutorado, 2000, FAUUSP.

_____; BOMFIM, VC. A produção do espaço urbano da cidade de São Paulo na década de 90: políticas públicas de exclusão e inclusão social. **Revista Pós- Graduação da FAUUSP**, n^o 11, jun 2002. São Paulo: FAUUSP, 2002, p 60-73.

O'FLAHERTY, Brendan. **Making Room the economics of homelessness**. New York: Havard Univerty Press, 1998.

OLIVEIRA, Francisco de. O Estado e o urbano no Brasil. São Paulo, **Espaço & Debates**, n^o 5, jun, 1982.

PERLOFF, Harvey at al. **La ciudad central y su desarrollo**. Trad.: Eduardo Javier Elizalde. Madrid: Instituto de Estudios de administracion local, 1978.

PICCINI, Andrea. **Cortiços e Reestruturação do Centro Urbano de São Paulo – Habitação e Instrumentos Urbanísticos**. São Paulo: Annablume, 1999.

POLIS. Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais. **Áreas centrais do Município de São Paulo: análise da Legislação urbanística**. São Paulo, POLIS, 2002.

_____. **Contribuição para um diagnóstico da área central do Município de São Paulo**. São Paulo, POLIS, 2002.

PORTER, Paul; SWEET, David. **Rebuilding America's cities: roads to recovery**. New Jersey, The Center for urban policy research in the United States of America, 1984.

RAWLS, John. **Theory of Justice**. Massachusetts: Harvard University Press, 1974.

READ, Collins. Advertising and natural vacancies in rental housing markets. **Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association (AREUEA)**: vol. 16, nº 4, 1987. Disponível em: <http://www.realestate.br/links.htm>. Acesso: em out. 2003.

REMY, Jean Jacques. **As empresas e a política de reabilitação na França**. In: Seminário Internacional Reabilitação do Centro de São Paulo: Novas oportunidades para o mercado imobiliário. São Paulo, 2003.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz (org.). **O Futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade**. Rio de Janeiro, Editora Revan, 2000.

RICARDO, David. **Princípios de economia política e tributação**. Trad. Paulo Henrique Ribeiro Sandroni. São Paulo, Abril Cultural, 1982. Os economistas. p. 43 – 100.

RICHARDSON, H.W. **Economia Urbana**. Trad. Flávio Wanderley Lara. São Paulo: Interciência, 1978.

ROCHA LIMA Jr., João. O solo criado: sistemática de avaliação de preço. **Boletim Técnico BT-PCC-110**, p. 22, EPUSP, 1988.

ROLNIK, Raquel. **Cada um no seu lugar** São Paulo, início da industrialização : geografia do poder . São Paulo, dissertação (mestrado), FAU USP, 1981.

_____ ; KOWARICK, Lúcio. **São Paulo: crise e mudança**. São Paulo: PMSP: Brasiliense, 1991.

SACHS, Céline. **São Paulo: Políticas Públicas e Habitação Popular**. Tradução de Cristina Murachco. São Paulo: EDUSP, 1999.

SAMPAIO, Maria Ruth do Amaral O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana. São Paulo, **Espaço & Debates**, nº 37, ano XIV, 1997.

_____. **Metropolização: estudo da habitação popular paulistana**. São Paulo, Tese (doutorado), FAU USP, 1972.

_____. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1999. 3ª edição.

SANTOS, André Teixeira dos (org.) *et al.* **Laboratório de Projeto Integrado e Participativo**. São Paulo, FAUUSP, 2002.

SANTOS, M. C. Loschiavo. Outro espaço: aspectos do design e do habitat informal nas grandes metrópoles. São Paulo, **Revista Psicologia**, USP, v. 5, 1994.

SANTOS , Milton. **Por uma outra globalização do pensamento único à consciência universal**. Rio de Janeiro: Record, 2000.

_____. **Pensando o espaço do homem**. 4ª ed. São Paulo: Hucitec, 1997.

_____. **Por uma economia política da cidade**. São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. **Espaço e Método**. São Paulo: Nobel, 1988. (Coleção espaços).

SÃO PAULO (cidade). **Diário Oficial do Município**. Planta Genérica de Valores. São Paulo, Imprensa Oficial, ano 46, nº 242, 28, dez 2001.

_____. **Diário Oficial do Município**. Procentro. São Paulo, Imprensa Oficial, ano 38, nº131, 15 jul 1993.

SÃO PAULO (cidade) SFDE Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico. **Cadastro Territorial e Predial de Conservação e Limpeza**. São Paulo, 1997.

_____. **Mapa Oficial da cidade**. São Paulo, PMSP, 1987.

1 CD – ROM.

SÃO PAULO (cidade) SEMPLA Secretaria Municipal de Planejamento. **Minuta do Projeto Lei do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo**. São Paulo: SEMPLA, 2002.

_____. **Evolução do uso do solo nos anos 90**. São Paulo: SEMPLA, 2000.v 1.

_____. **Globalização e desenvolvimento**. São Paulo: SEMPLA, 2000.v 2.

_____. **Revisão e adaptação da legislação urbanística**. São Paulo: SEMPLA, 2000.v 7.

SASSEN, Saskia. **As Cidades na Economia Mundial**. Trad.: Carlos Eugênio Marcondes de Moura. São Paulo: Studio Nobel, 1998. (Coleção megalópolis).

SCHOR, S.; ARTES, R.; BOMFIM, V. Determinants of Spatial distribution of street people in the city of São Paulo. **Urbans affairs review**. Vol 38, nº 4, mar. 2003. p. 592-600, Sage publications.

SECOVI. **Balanço do Mercado Imobiliário**. São Paulo: Secovi, 2000.

SEM, Amartya. **Desenvolvimento com Liberdade**. Trad. Laura Teixeira Motta. São Paulo: Cia das Letras, 2000.

SHEPPARD, Stephen. **Moradia de Aluguel no centro de São Paulo**. Relatório preparado para o Banco Interamericano de Desenvolvimento. São Paulo, 2003. Não publicado.

SIMÕES JR., José Geraldo. **Revitalização dos centros urbanos**. São Paulo: Publicações Polis, nº 19, 1994.

SILVA, Helena Menna Barreto. **Terra e Moradia**. São Paulo, tese (doutorado), FAUUSP, 1998.

_____. **Documento preparatório**. Encontro: Habitação no centro de SP: como viabilizar essa idéia. São Paulo, 2000.

SILVA, Nilza Nunes da. **Amostragem probabilística**. São Paulo: EDUSP, 1998.

SPTRANS São Paulo Transportes. **Novo modelo de transporte urbano de passageiros do Município de São Paulo**. São Paulo, SPTRANS, 2002.

SOMEKH, Nádía. **A (des)verticalização de São Paulo**. São Paulo, dissertação (mestrado), FAUUSP, 1987.

SOUZA, Maria Adélia Ap. **A identidade da metrópole**. São Paulo: HUCITEC: EDUSP, 1994.

SMITH, Adam. **A riqueza das Nações**: investigação sobre natureza e suas causas. Trad. Luís João Baraúna. São Paulo: Abril Cultural, 1983. Os economistas. p. 77-117.

SMOLKA, Martim Oscar. **Estruturas intra-urbanas e segregação social no espaço**: elementos para discussão da cidade na teoria econômica. Rio de Janeiro: PNPE, 1982.

SWEENEY, James L. A commodity Hierarchy Model of the Rental Housing Market. **Journal of Urban Economics**. New York: Academy Press, vol. 1, n. 1, p. 288 –323, jan 1974.

TASCHNER, Suzana Pasternak. Favelas e Cortiços no Brasil: 20 anos de pesquisas e políticas. São Paulo, **Cadernos de Pesquisa do LAP 18**, FAU USP, abr 1997.

_____; **Política Habitacional no Brasil: Balanço e Perspectivas**. In: 2º ANPUR. São Paulo: autor, 1987.

_____; MAUTNER, Yvone. **Habitação da Pobreza: alternativas de moradia popular em São Paulo**. São Paulo: FAU USP, 1982.

TOLEDO, Benedito Lima de. **São Paulo: três cidades em um século**. São Paulo: Duas Cidades, 1981.

TOPALOV, Christian. **La urbanizacion capitalista**. Alguns elementos para suas análises. México: Ed. Edicol, 1979.

VALLADARES, Lícia do Prado. **Repensando a habitação no Brasil**. Rio de Janeiro: Zahar, 1983.

_____ (org.) . **Habitação em questão**. Rio de Janeiro: Zahar, 1980.

VANDELL, Keny D.; LANE, Jonathan. The economics of architecture and urban design: some preliminary findings. **AREUEA Journal**: vol.17, nº 2, 1989. Disponível em:<http://www.realestate.br/links.htm>. Acesso: em out. 2003.

VARGAS, Heliana Comin. **Espaço Terciário: o lugar, a arquitetura e a imagem de comércio**. São Paulo: Senac, 2001.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

_____. **O que todo cidadão precisa saber sobre Habitação**. São Paulo: Global, 1986. (cadernos de educação política. Série Sociedade e Estado;16).

_____. A terra como capital (ou a terra-localização). **Espaço & Debates**. São Paulo, 1980, nº 16, p. 5-14.

VIVAOCENTRO. **Associação Viva o Centro**. Disponível em: www.vivaocentro.org.br. acesso em : 2003.

VOITH, Richard; CRONE, Theodore. National vacancy rates and the persistence of shocks in U.S. office markets. **AREUEA Journal**: vol. 16, nº 4, 1988. Disponível em:<http://www.realestate.br/links.htm>. Acesso: em out. 2003.

WERNA, Edmundo at alli. **Pluralismo na Habitação**. São Paulo: Annablume, 2001.

WHEATON, Willian. The cyclic behaviour of the national Office market. **ARUEUA Journal**: vol 17, nº 2, 1989. Disponível em:<http://www.realestate.br/links.htm>. Acesso: em out. 2003.

WILLIAMS Jr., Norman. **The Structure of Urban Zoning: and its dynamics in urban planning and development**. New York: Buttenheim, 1966. p. 276 – 312.

ZMITROWICZ, Witold. **As obras públicas de engenharia e sua função na estruturação da cidade de São Paulo**. São Paulo, tese (doutorado), EPUSP, 1984.

6.1 Artigos de jornais e revistas

ANDRÉ, Lara de Mendonça; Sin, Sung Hee. O drama da habitação no centro de São Paulo. São Paulo, **Jornal do Campus**, 21 nov 2000.

ARAÚJO, Carlos. Remoção de sem-teto para hotéis começa na Sexta-feira. **O Estado de São Paulo**, Editoriais, 15 ago 2001. Disponível em: www.estado.com.br/editorias/2001/08/15/cid039.html . Acesso em: ago 2001

ATHIAS, Gabriela. Cortiço é mais caro que casa em SP. **Folha de S. Paulo**, cotidiano, 11 set 2000, c-4.

CALAIS, Alexandre. Recursos para habitação animam construtoras. **Gazeta Mercantil**, São Paulo, 27 out 1999, a-8.

CABRAL, Thales. Sem-teto cadastram famílias para ocupações. **Diário de Pernambuco** . 13 nov 1999, c-6.

CASTILHO, Alceu Luís. Deficit na cidade é de 400 mil habitações. **O Estado de São Paulo**, Cidades, 07 nov de 1999, c-1.

_____, PAIVA, Uilson. Sem-teto fazem maior ofensiva da história. São 27 prédios ocupados na região central da capital; 10 invasões ocorreram mês passado. **O Estado de São Paulo**, cidades. 07 nov 1999. c-1

COLITT, Raymond. Brasileiros se refugiam em tijolos e cimento. Trad. Luiz Roberto Mendes Gonçalves. **Finacial Times**. Disponível em: http://www.uol.com.br/times/fintimes/ult579_414.htm acesso: 16 out 2002.

CRUZ, Ana Cláudia . Edifícios abandonados na avenida Paulista. **Gazeta Mercantil**, São Paulo, 19 nov. 1999, a-1.

DIMENSTEIN, Gilberto. Rua da segurança. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 06 mai 2001. Disponível em : <http://www.uol.com.br/fsp/cotidian/ff0205200104.htm> Acesso em: mai 2001.

DUARTE, Alessandro e Kostman. Os invasores urbanos. São Paulo, **Veja SP**, Abril Cultural, 26 abr 2000, ano33, nº 17.

DURAN, Sérgio. Novo centro já atrai morador e empresa. **Folha de São Paulo**, cotidiano, 17 mai 2002. Disponível em: <http://www.uol.com.br/fsp/cotian/ff1705200109.htm> . Acesso em: mai 2002.

_____. Sem-teto lideram reocupação do centro. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 10 abr 2002,c-3.

_____. Administradora da Sé ataca irregularidades. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 13 jun 2001, c-2.

_____. Projeto cria centro de lazer na região da luz. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 12 jun 2001. Disponível em: <http://www.uol.com.br/fsp/cotidian/ff106200107.htm> . Acesso em: jun 2001.

_____. Camelôs fazem PT adiar plano para o centro. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 05 jun 2001. Disponível em: <http://www.uol.com.br/fsp/cotidian/ff1605200101.htm> . Acesso em: jun 2001.

_____. Sem-teto devem ganhar 8 prédios em São Paulo. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 06 mai 2001. Disponível em: <http://www.uol.com.br/fsp/cotidian/ff305200105.htm>. Acesso em: mai 2001

_____. Teixeira dará prioridades a prédios invadidos. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 26 dez 2000. c-1

Editorial. Grupo Silvio Santos fecha prédio com concreto. **Folha de S.Paulo**, 24 de jul de 2003. cotidiano. Disponível em : www.folha.uol.com.br/fsp/cotidiano. Acesso em: jul 2003.

Editorial. Hotéis querem trocar sem-teto por IPTU de 2002. **O Estado de São Paulo**, 16 ago 2001. Disponível em: www.estado.com.br/editorias/2001/08/16/cid034.html Acesso em: ago 2001.

Editorial. O esvaziamento do centro. **O Estado de São Paulo**, 13 mai de 2001. Disponível em: www.estado.com.br/editoriais/01/05/12/editoriais003.html. Acesso em: mai 2001.

Editorial . O esvaziamento do centro. **O Estado de São Paulo**, 13 mai 2001, b-2

Editorial. Lições dos sem-teto. **O Estado de São Paulo**, 27 fev 2000, b-2

Editorial. Imóveis para camadas de baixa renda. **O Estado de São Paulo** . 13 dez 1998, b-2

FRANÇA, Luiz de. Sem-teto invadem prédio da CEF no centro. **O Estado de São Paulo**, 02 abr 1998. p.c3.

FORMENTI, Lígia e GALLO, Renata,. Cinco mil sem-teto invadem oito áreas em SP. **O Estado de São Paulo**, 12 mai 2002.c-1

GEMIGNANI. Famílias ocupam prédio abandonado da CEF no centro. **Jornal da Tarde**, 27 set 1998, p 13a.

GLENIA, Fabíola . Mais de 2000 sem-teto ocupam prédios públicos. **O Estado de São Paulo**, editoriais, 03 nov 2001. Disponível em: www.estado.com.br/editorias/2001/11/03/cid023.html. Acesso em nov 2001.

HERNANDES, Ana Raquel. CEF termina 1^o prédio popular no centro. **Folha de S.Paulo**, imóveis 1, 02 jul 2000.i-3

IZIDORO, Alencar. Sem-teto fazem megainvasão em oito áreas de SP. **Folha de S.Paulo**, 13 mai, 20002. cotidian/ff1205200229.htm

_____. Prédio da Mesbla vai abrigar novo SESC. **Folha de S.Paulo**, 19 jul 2001. Disponível em: www.uol.com.br/fsp/cotidian/ff1907200123.htm. Acesso em: jul 2001.

_____; GÓIS, Chico do. Sem-teto invadem quatro edifícios no Centro. **Folha de S.Paulo**, 22 jul 2003, cotidiano.c-1

IWASSO, Simone. Famílias despejadas passam noite nas ruas ao lado do prédio da São João. **Folha de S.Paulo**. 22 jan 2004. cotidiano.

LAGE, Amarílis. Sem-teto trocam hotel pela sede da CDHU. **Folha de S.Paulo**, 25 jul 2003, cotidiano, c-2.

_____. No centro sem-teto vão iniciar desocupação. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 24 jul 2003,c-5.

LEMOS, Jobson. Prédio na Fernão Sales foi o primeiro da parceria. **O Estado de São Paulo**, cidades, 22 mai 2001. Disponível em: www.estado.com.br/editorias/2001/05/22/cid346.html. Acesso em: mai 2001.

_____. 143 famílias sem-teto ocupam prédio da Secretaria de Segurança Pública. **O Estado de São Paulo**, 25 jun 1999.

_____. Sem-teto ocupam edifício na região central. **O Estado de São Paulo**, 01 fev 1999, p.c3.

LOPES, Marcus . Municípios ricos concentram população pobre. **O Estado de São Paulo**, 29 nov 1998, p. c1.

MELLO, Flávio. Estado e Prefeitura farão ação conjunta em cortiços. **O Estado de São Paulo**, 29 jan 1999, .c 2.

MENDONÇA, Eliane. Governo quer moradia em área central. **Folha de S.Paulo**. 10 nov 2002, cotidiano.

MIRANDA, Wladimir. Ocupar, resistir e construir. **Revista Diário Popular**, 20 jun 1999. Ano 03, nº 137.

OLIVEIRA, Marcelo. 6.100 sem-teto invadem seis imóveis em menos de uma hora em São Paulo. **Folha de São Paulo**, 26 out 1999, c 1-2.

_____. Sem-teto pára a 23 de maio para Ter luz. **Folha de S.Paulo**. 12 jan 1999, p 3-4.

_____. Sem-teto invadem prédio no centro de SP. **Folha de S.Paulo**, 05 jan 1999, p3-2.

PAIVA, Uilson. Famílias tomam condomínio em praia de Aracaju. **O Estado de São Paulo**, cidades, 27 fev 2000, c 1-6.

_____. Invasores acertam compra de Hotel São Paulo. **O Estado de São Paulo**, cidades, 27 fev 2000, c 1-3.

_____. Sem-teto de SP “exportam invasão de prédios”. **O Estado de São Paulo**, 27 fev 2000, c 1-3.

_____. Sem- teto invadem prédio desocupado no centro. **O Estado de São Paulo**, 15 nov 1998, c 7.

REPORTAGEM LOCAL. Famílias deixam prédio ocupado há quatro anos. **Folha de S.Paulo**, 21 jan 2004. cotidiano.

_____. Local abrigará centro e teatro, diz UniFMU. **Folha de S.Paulo**, 22 jul 2003. cotidiano.

_____. Arquiteta critica a prefeitura. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 12 abr 2002. Disponível em:
www.uol.com.br/fsp/cotidian/ff1004200205.htm. Acesso em: abr 2002.

_____. Projetos não barram invasões, diz sem-teto. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 10 abr 2002. Disponível em:
www.uol.com.br/fsp/cotidian/ff1004200202.htm. Acesso em: abr 2002.

_____. Imóvel vai abrigar comando das polícias. **Folha de S.Paulo**, 17 dez 2001. Disponível em: www.uol.com.br/fsp/cotidian/ff1712200103. Acesso em: dez 2001.

_____. 800 sem-teto deixam prédios em SP. **Folha de S.Paulo**. Cotidiano, 03 nov 2001, c –1.

_____. Sem-tetos fazem a maior ofensiva da história. **Folha de S.Paulo**, 07 nov. 1999, cidades -3.

_____. Prefeitura quer ampliar áreas residenciais. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 25 set 2001, c-2.

_____. Em SP, medida vai abreviar a legalização. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 07 set 2001, c-1.

_____. 50 hotéis fecham acordo com prefeitura para abrigar sem-teto. **Folha de S.Paulo**. cotidiano, 18 ago 2001. Disponível em:
www.uol.com.br/fsp/cotidian/ff18082000117.htm. Acesso em: ago 2001.

REPORTAGEM LOCAL. 50 hotéis fecham acordo com prefeitura para abrigar sem-teto. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 18 ago 2001. Disponível em: www.uol.com.br/fsp/cotidian/ff18082000117.htm. Acesso em: ago 2001.

_____. Governo federal oferece linha de crédito. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 12 jun 2001.

_____. Mudança será vista em dezembro, diz Marta. **Folha de S.Paulo**, Cotidiano, 17, mai 2001. Disponível em: www.uol.com.br/fsp/cotidian/ff1705200111.htm . Acesso em: mai 2001.

_____. Projeto retira pontos finais da região central. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 17 mai 2001 Disponível em: www.uol.com.br/fsp/cotian/ff1705200110.htm. Acesso em: mai 2001.

_____. Programa dá preferência aos pedestres. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 16 mai 2001. Disponível em: www.uol.com.br/fsp/cotidian/ff1605200102.htm . Acesso em: mai 2001.

_____. Urbanista vê risco de favelas verticais. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 16 mai 2001. Disponível em: www.uol.com.br/fsp/cotidian/ff1605200105.htm. Acesso em: mai 2001.

_____. Só quem ganha R\$ 540 ou mais é beneficiado. **Folha de S.Paulo**, 06 mai 2001. Disponível em: www.uol.com.br/fsp/cotidian/ff0305200106.htm. Acesso em: mai 2001.

_____. Estado desapropria antigo cinema. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 11 set 2000.

_____. Estudantes projetam reforma de cortiço. **Folha de S.Paulo**, 22 nov 1999.

_____. Moradia irregular é saída para faixa de baixa renda. **Folha de S.Paulo**, Imóveis, 06 jun 1999.

_____. Sem teto prometem sair do prédio até 6 feira. **Folha de S.Paulo**, 06 jan 1999.

SACOMAN, Carolina. Prefeitura e Caixa reformam prédios do centro. **O Estado de São Paulo** , cidades 22 mai 2001. Disponível em: www.estado.com.br/editorias/2001/05/22/cid350.html. Acesso em: mai 2001.

SILVA, João Carlos. Morador de viaduto terá plano de R\$ 5mil. **Folha de S.Paulo**, cotidiano, 17 ago 2001. Disponível em:
www.uol.com.br/fsp/cotidian/ff1708200112.htm . Acesso em: ago 2001

SILVEIRA, Wilson. Invasões a imóveis públicos são legalizadas. **Folha de S.Paulo**, 07 set 2001, c-1

VENTURA, Cássio. A saga das ocupações. **Revista dos Bancários**. São Paulo: Sindicato dos Bancários de S.P., n. 41, p. 10-14, fev,1999.

VIVA O CENTRO. **Propostas e Compromissos**. São Paulo: Associação Viva o Centro,1996.

WASSERMANN, Rogério. Ocupação de imóveis por sem-teto surpreende CDHU. **O Estado de São Paulo** , 01 fev 1999.

_____. Invasões voltam a mostrar drama de 600 mil. **O Estado de São Paulo**. São Paulo, 18 out 1998, p.c1.

ZULINO, Paulo; LOPES, Marcus. Marta anuncia plano para recuperar centro. **O Estado de São Paulo**, editoriais, 16 mai 2001. Disponível em:
www.estado.estadao.com.br/editoriais/2001/05/16/cid185.html . Acesso em: mai 2001.