



**EIXO TEMÁTICO:**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ambiente e Sustentabilidade             | <input type="checkbox"/> Crítica, Documentação e Reflexão | <input type="checkbox"/> Espaço Público e Cidadania          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Habitação e Direito à Cidade | <input type="checkbox"/> Infraestrutura e Mobilidade      | <input type="checkbox"/> Novos processos e novas tecnologias |
| <input type="checkbox"/> Patrimônio, Cultura e Identidade        |   |  |

## **Produção habitacional pública e privada no centro de São Paulo: e qual política urbana?**

*Production housing public and private in São Paulo: and what urban policy?*

*Producción de vivienda pública y privada en el centro de São Paulo: ¿y qué política urbana?*

BIANCHINI, Ligya Hrycylo (1);

SCHICCHI, Maria Cristina da Silva (2)

(1) Mestranda, POSURB, Pontifícia Universidade Católica, PUC-Campinas, Campinas, SP, Brasil; email: ligyahb@hotmail.com

(2) Professora Doutora, POSURB, Pontifícia Universidade Católica, PUC-Campinas, Campinas, SP, Brasil; email: cristina.schicchi@puc-campinas.edu.br

## **Produção habitacional pública e privada no centro de São Paulo: e qual política urbana?**

*Production housing public and private in downtown São Paulo: and what urban policy?*

*Producción de vivienda pública y privada en el centro de São Paulo: ¿y qué política urbana?*

### **RESUMO**

Após vinte anos de intenso processo de crescimento e urbanização, houve um gradativo decréscimo populacional na Região Metropolitana de São Paulo, variando de 4,5% ao ano no período de 1970-80, para 1,9% nos anos 80 e 1,7% no período de 1991-2000, com um aumento populacional nas áreas periféricas em comparação com as centrais. O centro de São Paulo possui um estoque de edifícios desocupados que podem ser reciclados para a construção de habitação social. Os programas governamentais, no entanto, não conseguiram diminuir o déficit habitacional e nem atender as camadas de renda mais baixa. O mercado imobiliário, por sua vez, está voltado para as camadas de renda mais alta. Assim, este trabalho analisa o estado atual dos empreendimentos habitacionais públicos e privados no centro de São Paulo, no período de 2000 a 2012. Parte-se do pressuposto de que não há uma política pública que articule os distintos interesses e necessidades no campo habitacional. A partir da análise de dados estatísticos, da produção de mapas com cruzamento de dados urbanísticos, complementados por levantamentos de campo, foi possível verificar que a localização de empreendimentos públicos e privados segue lógicas distintas que, no conjunto, reforçam o processo de segregação social.

**PALAVRAS-CHAVE:** São Paulo, habitação, centro, políticas públicas

### **ABSTRACT**

*After twenty years of intense process of growth and urbanization, there was a gradual decrease in population in the Metropolitan Region of São Paulo, ranging from 4.5% per year in the period 1970-80, to 1.9% in the 80 and 1.7% in the period 1991-2000, with a population al increase in the peripheral areas compared with the central. The center of São Paulo own a stock of unoccupied buildings that can be recycled for the construction of social housing. The government programs, nonetheless, failed to decrease the housing deficit and norme et the layers of lower income. The housing market, mean while, is facing layers of higher income. So, this work analyzes the current state of the housing developments public and private in downtown Sao Paulo, in the period 2000 the 2012. We start from the assumption, therefore, that there is no public policy that articulates the interests distinct and needs in the housing field. From the analysis of statistical data, of the production of maps with of data crossing urbanistic, complemented by field surveys, was posible to verify that the location of public developments and private follow distinct logics that, in the set, reinforce the process of social segregation.*

**KEY-WORDS:** São Paulo, housing, downtown, public policies

### **RESUMEN**

*Tras veinte años de intenso proceso de crecimiento y urbanización, hubo una gradual reducción poblacional en la Región Metropolitana de São Paulo, con variaciones de 4,5% por año en el periodo de 1970-80, para 1,9% en los años 80 y 1,7% en el periodo de 1991-2000, con un aumento poblacional en las áreas periféricas en comparación con las centrales. El centro de São Paulo poseen un estoque de edificios vacios que pueden ser reciclados para la construcción de vivienda social. Sin embargo los programas gubernamentales no lograron disminuir el déficit de viviendas y ni atender a las camadas de bajos ingresos. El mercado inmobiliario, a su vez, está volcado para las camadas de alta renda. Así, ese trabajo analiza el estado actual de los emprendimientos de viviendas públicos y privados en el centro de São Paulo, en el periodo de 2000 hasta 2012. Se parte de la premisa de que no hay una política pública*

*que articule los distintos intereses y necesidades en el campo habitacional. A partir del análisis de datos estadísticos, de la producción de mapas con cruces de datos urbanísticos, complementados por relevamientos de campo, fue posible verificar que la localización de emprendimientos públicos y privados sigue lógicas distintas que, en conjunto, refuerzan el proceso de segregación social.*

**PALABRAS-CLAVE:** São Paulo, vivienda, centro, políticas públicas

## 1 INTRODUÇÃO

No começo do século XX houve uma aceleração do processo de concentração de população em áreas urbanas nas cidades brasileiras, criando verdadeiras aglomerações, fato que não se restringiu apenas às cidades da América Latina, mas caracterizou-se como um fenômeno mundial. Depois da primeira metade do século XX, o Brasil passou por um intenso processo de urbanização, passando de 26,3% de habitantes morando em zonas urbanas em 1940 para 81,2% milhões de habitantes em 2000 e, em 2010, para 84,35%, segundo os dados do IBGE.

O início do crescimento urbano se deu na década de 30, com a regulamentação do trabalho em zonas urbanas. Indústrias foram incentivadas a se fixar nas grandes cidades e conseqüentemente iniciou-se a construção de uma infraestrutura industrial, reforçando o movimento migratório do campo para a cidade. Com esse rápido crescimento, em apenas 60 anos, o Brasil aumentou o número de cidades e regiões metropolitanas com mais de um milhão de habitantes. (MARICATO, 2003). Por outro lado, pode-se constatar que a população das grandes cidades, ao longo dos anos, vem sofrendo um decréscimo. Nos últimos levantamentos realizados pelo IBGE, constatou-se que as cidades médias e interioranas são as que estão crescendo mais. Em dez anos elas cresceram mais de 100% como apresenta a tabela 01.

Tabela 01: Exemplo comparativo de crescimento populacional dos anos de 2000 a 2010.

Município	2000	2010	%	Município	2000	2010	%
Balbinos– SP	1.313	3.932	199,47%	São Paulo	10.434	11.253	7,85%
Rio das Ostras - RJ	36.419	105.757	190,39%	Rio de Janeiro	5.857	6.320	7,90%
Cujubim – RO	6.536	15.873	142,85%	Porto Alegre	1.360	1.409	3,60%
Sapezal – MT	7.866	18.080	129,85%	Recife	1.422	1.537	8,08%
Anapu– PA	9.407	20.493	117,85%	Salvador	2.443	2.675	9,49%
Iaras – SP	3.054	6.377	108,81%	Fortaleza	2.141	2.453	14,57%
Pracinha – SP	1.431	2.863	100,07%	Brasília	2.051	2.570	25,30%

Fonte: IBGE, 2010.

Apesar do declínio de crescimento metropolitano, houve um aumento populacional nas regiões periféricas das grandes cidades em comparação com suas áreas centrais. Isso demonstra o empobrecimento da população (BAENINGER, 2004). A rápida expansão das grandes cidades brasileiras teve como consequência um grande número de pessoas se deslocando para morar nelas em busca de emprego e melhores condições de vida, no entanto, para a população de baixa renda restaram como local de moradia as áreas periféricas e de preservação ambiental, iniciando-se os grandes problemas urbanos, ambientais e habitacionais. Hoje, morar no centro das cidades ainda é muito caro para uma população que



ganha até três salários mínimos, fato que contribui diretamente para o aumento das sub-habitacões. Em contrapartida, os centros das cidades sofrem com altas taxas de vacância como aponta o IBGE (2000), que apontou a taxa de 12% de domicílios vagos<sup>1</sup> em São Paulo.

## **2 MERCADO IMOBILIÁRIO E SEGREGAÇÃO URBANA**

O processo de crescimento urbano, ao longo dos anos, em todo Brasil, foi marcado por uma disputa pela localização no território entre grupos sociais distintos que, no limite, definiu a relação centro/periferia. Segundo Villaça (2009), apesar de parecer controverso é preciso lembrar que há muita periferia no centro e muito centro na periferia sendo esta oposição também verdadeira.

O impacto desta relação no espaço urbano se refere à “nova pobreza” e à “nova riqueza” surgidas como decorrência das mudanças nas formas de segregação espacial. Hoje temos uma metropolização marcada por uma urbanização descontínua e dispersa, em parte devido à falta de controle sobre o uso do solo, já que as classes de maior poder aquisitivo constroem e produzem o espaço que melhor lhes convém, mesmo que em forma de fragmentos, equipados e isolados, bem localizados, concentrando não só moradias, mas os grandes escritórios e empresas, enquanto à população carente restam locais onde faltam segurança, infraestrutura urbana, equipamentos e etc. (MARICATO, 2011).

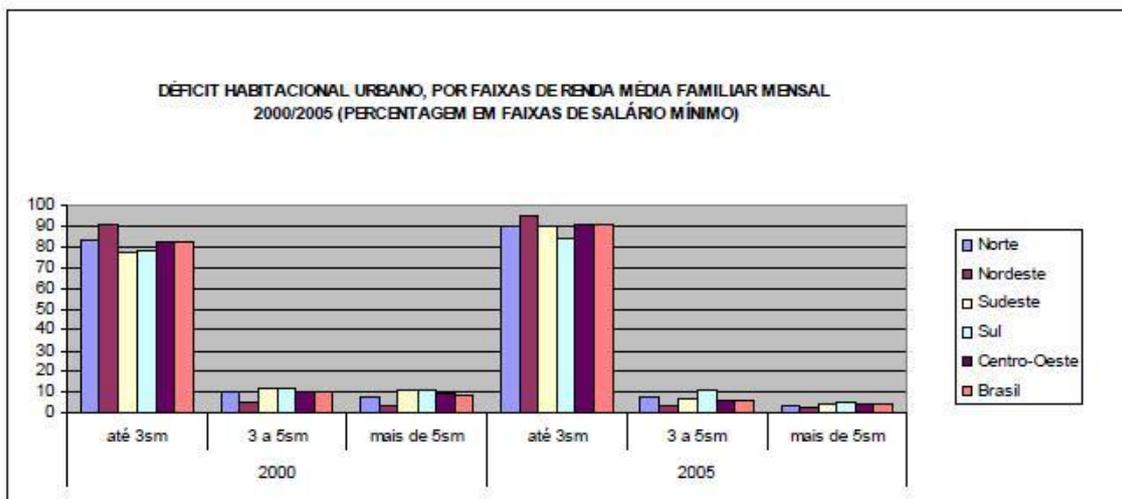
Segundo Ferreira (2012:23), no Brasil, o mercado imobiliário sempre foi voltado para as camadas de mais alta renda e as políticas públicas de habitação dificilmente atendiam a população de baixa renda, e sim à população de classe média e média baixa. Na segunda metade do século XX, as políticas habitacionais em nível nacional tiveram como resultado uma maior produção de moradias, no entanto, grande parte foi voltada para famílias com renda acima de cinco salários mínimos. A classe média entre 1970 e 1980 também pode ter acesso a financiamentos públicos do FGTS, o que provocou o processo de verticalização nas grandes metrópoles.

O Déficit Habitacional no Brasil é de 5,5 milhões de moradias, segundo dados da Pesquisa Nacional de Amostra por Domicílios (PNAB) em 2008. A Região Sudeste, a mais populosa do Brasil, concentra 36,9% do total do déficit habitacional do País, ou 2,05 milhões de moradias, seguida pela Região Nordeste, com o segundo maior déficit: 1,96 milhões de domicílios, ou 35,1% do total. A maior parte desse déficit, 90% da população, possui renda entre zero e três salários mínimos. Como é possível constatar no gráfico 1, a população com renda de zero a três salários mínimos é a que mais necessita de habitação.

---

<sup>1</sup> Domicílio vago para o IBGE é todo domicílio que não possui morador no período da coleta de dados.

Gráfico 1: Déficit Habitacional urbano, por faixa de renda média familiar – 2000/2005



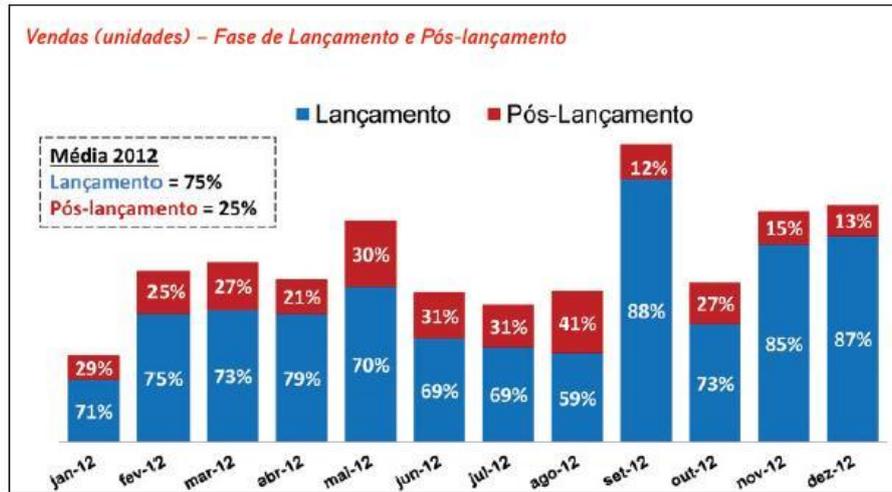
Fonte: Fundação João Pinheiro, 2006; IBGE, 2008.

Entretanto, a partir de 2006, aumentam os créditos de maneira significativa e o mercado imobiliário começa a se voltar para famílias com renda entre seis e quinze salários mínimos. Nos gráficos elaborados pelo Secovi e pela Embraesp, pode-se observar o aumento das vendas de imóveis novos, no ano de 2006. Em seguida, devido à crise de 2008, houve um decréscimo das vendas, logo recuperado em 2009, ano em que o governo federal lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) como objetivo de construir um milhão de casas, provocando o crescimento do mercado imobiliário.

O Programa visa atender famílias de várias faixas de renda, com subsídio de até R\$ 23.000,00 para famílias de renda mais baixa. Para famílias com renda acima de três salários mínimos há um valor menor de subsídio e a facilitação de financiamento. Todavia, no segmento econômico abaixo de três salários mínimos, a produção é bem moderada e envolve diversos agentes como a prefeitura, companhias de habitação e o próprio órgão financiador, a Caixa Econômica Federal. Com relação à construção e à qualidade das obras, a exigência de qualidade é mínima, em comparação com outras faixas de renda, resultando numa produção em quantidade com pouca qualidade (FERREIRA, 2012: 25).

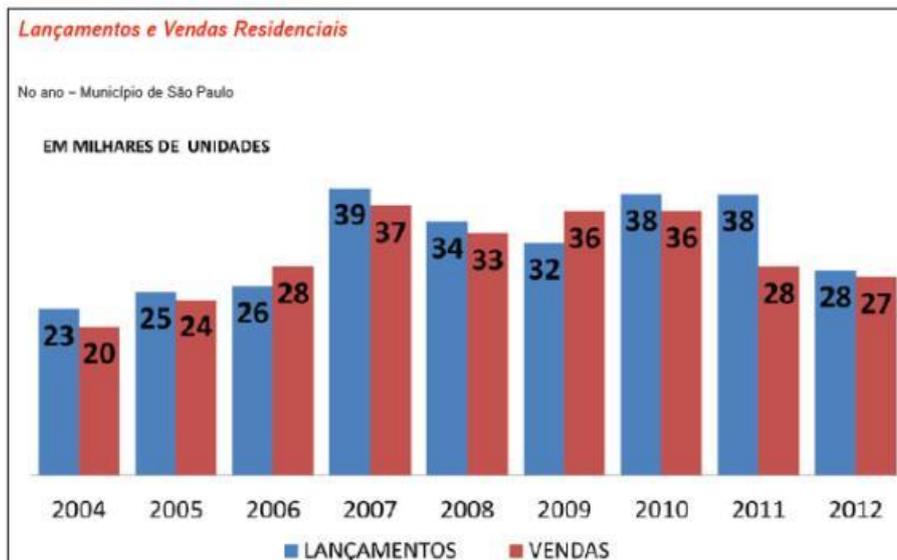
Com o crescimento do mercado imobiliário na Região Metropolitana de São Paulo, cresce o número de empreendimentos novos lançados. Entretanto, estes não são vendidos na mesma proporção, gerando um estoque de unidades. Na figura 1, reproduzida do relatório do Secovi (2012), é possível observar a proporção de imóveis lançados em relação ao estoque de unidades vazias, chegando a ter mais de 20 unidades habitacionais não vendidas em um empreendimento, no período de três anos após seu lançamento. Nos gráficos 2 e 3, constata-se um número de lançamentos superior ao número de pós-lançamentos, chegando o estoque de unidades a atingir 41%, após 36 meses de seu lançamento.

Gráficos 2: Porcentagem de unidades vazias após seu lançamento durante o ano de 2012



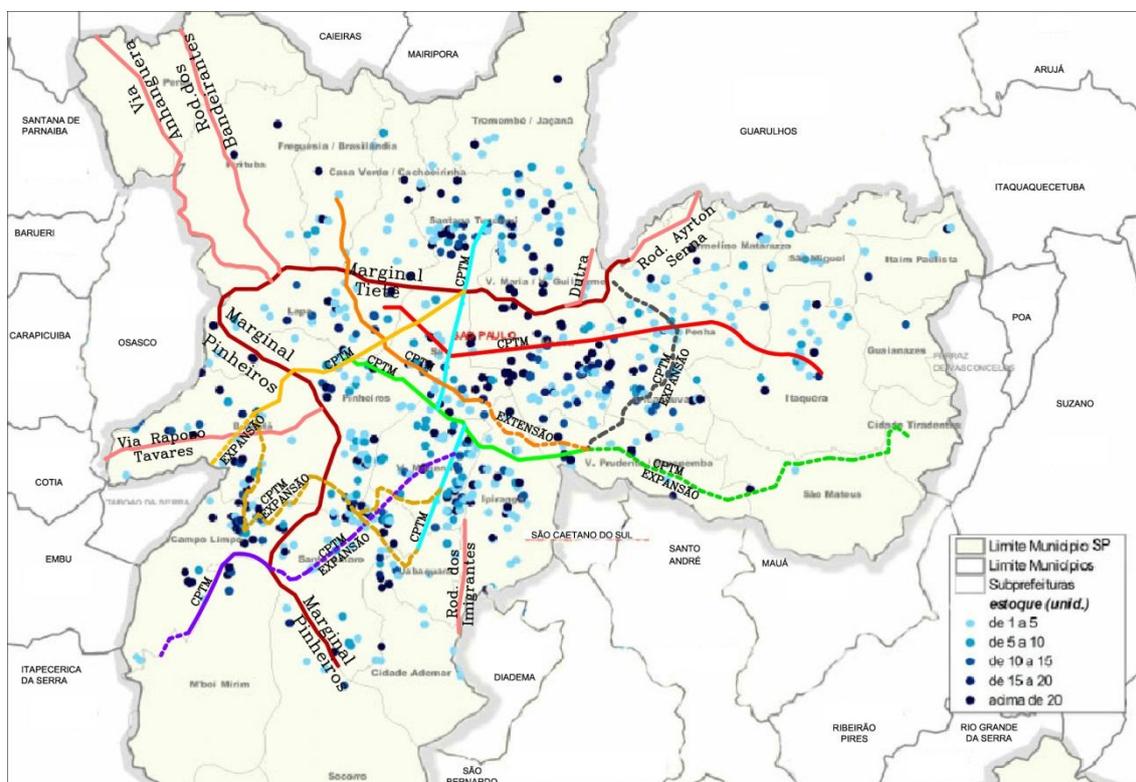
Fonte: Embraesp (2012) e Secovi- SP.

Gráficos 3: Lançamentos e Vendas de unidades habitacionais entre 2004 a 2012



Fonte: Embraesp (2012) e Secovi- SP.

Figura 1: Imóveis lançados dos últimos três anos, 2010 – 2012, com unidades vazias



Fonte: Secovi – SP.

Os gráficos 02 e 03 mostram, respectivamente, a porcentagem de unidades vazias após três anos do lançamento do imóvel, assim como os valores em milhares de unidades vazias.

Apesar do estoque de unidades vazias, o mercado continua a construir e lançar todo mês uma grande quantidade de edifícios habitacionais de um, dois, três e quatro dormitórios (Tabela 2 e gráfico 4) voltados para cada região de São Paulo, como é possível constatar na tabela 3 e nos gráficos 5 e 6 do relatório da Embraesp de 2011. Com o aquecimento do mercado, devido ao Programa Minha Casa Minha Vida, que contempla diversas classes de renda, o valor dos apartamentos tem subido rapidamente, sendo que o metro quadrado no município de São Paulo que custava R\$ 724,00 em 1995, em 2011 subiu para R\$ 3.493,00, segundo a Embraesp(2012).

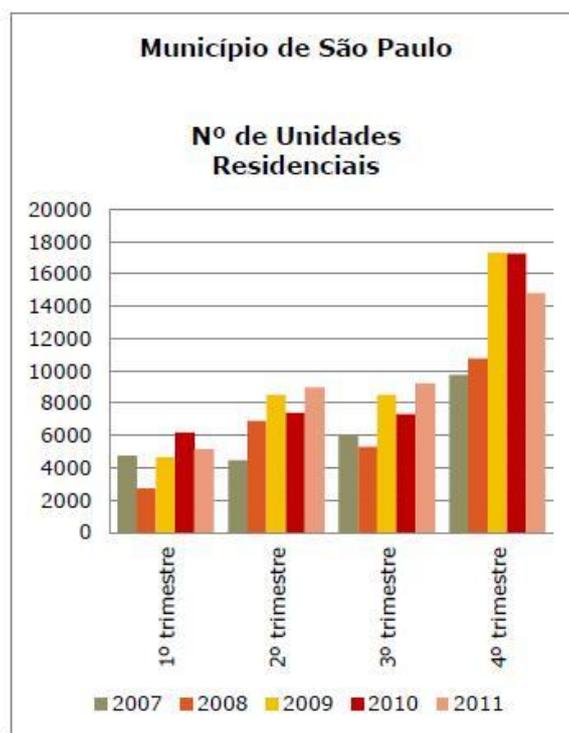
Tabela 2: Aumento dos imóveis lançados por mês ao longo de cinco anos, 2007 – 2011

Município de São Paulo (MSP)					Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)						
Ano	Nº de Unidades				Ano	Nº de Unidades					
Mês	2007	2008	2009	2010	2011	Mês	2007	2008	2009	2010	2011
JAN	501	715	382	590	701	JAN	887	1.128	456	1.690	1.710
FEV	869	2.349	1.211	1.644	2.902	FEV	1.340	3.547	1.778	5.618	5.485
MAR	3.266	3.961	1.561	3.959	1.530	MAR	4.094	6.054	2.691	7.284	3.082

<b>ABR</b>	2.698	1.901	1.061	2.370	2.129	<b>ABR</b>	3.916	6.156	2.886	4.581	3.897
<b>MAIO</b>	2.634	3.859	2.220	2.188	3.663	<b>MAIO</b>	4.535	8.326	3.808	4.607	5.869
<b>JUN</b>	3.193	4.027	1.715	2.830	3.187	<b>JUN</b>	3.948	6.539	2.721	3.407	5.160
<b>JUL</b>	1.666	2.931	2.083	2.582	2.732	<b>JUL</b>	2.650	5.955	3.777	4.092	5.393
<b>AGO</b>	1.960	3.642	3.934	1.741	3.715	<b>AGO</b>	2.520	6.087	6.474	5.051	6.627
<b>SET</b>	4.879	2.368	4.286	3.022	2.763	<b>SET</b>	6.630	4.515	5.677	7.957	3.791
<b>OUT</b>	5.943	3.541	2.517	5.302	3.229	<b>OUT</b>	8.850	6.236	4.237	6.699	5.529
<b>NOV</b>	3.812	2.518	4.035	3.970	4.358	<b>NOV</b>	7.863	3.849	8.926	7.178	8.329
<b>DEZ</b>	7.569	2.663	6.575	8.001	7.240	<b>DEZ</b>	14.832	4.643	10.056	12.617	12.487

Fonte: Embraesp (2012).

Gráfico 4: Aumento dos imóveis lançados por mês ao longo de cinco anos, 2007 – 2011



Fonte: Embraesp (2012).

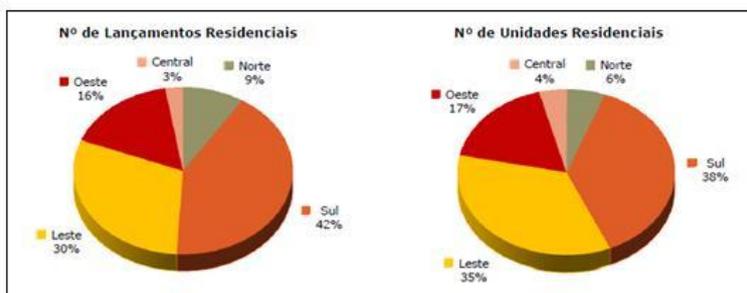
Tabela 3: Lançamentos Residenciais por Região Metropolitana de São Paulo

Macro-Zona	Média		N° De	
	Preço/m2 Área Útil	Área Útil (R\$)	Lançamentos	Unidade Tipo

	(R\$)			
Norte	5.339	76,25	53	3.846
Sul	6.128	73,96	244	25.397
Leste	4.206	61,95	176	23.513
Oeste	5.292	76,86	96	11.871
Central	8.130	49,77	15	2.732
Total	5.375	69,43	584	67.359

Fonte: Embraesp (2012).

Gráficos 5 e 6: Lançamentos Residenciais da Região Metropolitana de São Paulo



Fonte: Embraesp (2012).

Apesar dos dados do Secovi e do Embraesp apontarem o aumento das vendas de imóveis habitacionais no município de São Paulo, é possível observar que os gráficos citados apresentam a curva de produção maior que a curva de venda. No caso do gráfico 7, as curvas se encontram apenas no final de 2012, mantendo um estoque de 877 unidades habitacionais vazias no período de 12 meses. No gráfico do Secovi é possível ainda verificar que são indicadas as informações 'Mercado com Potencial de Crescimento' e 'Equilíbrio entre Lançamentos e Vendas', no entanto, não é isso que se observa. Percebe-se que há mais lançamentos do que vendas, criando um estoque de unidades vazias e um decréscimo gradativo da demanda pelo mercado imobiliário.

Gráfico 7: Balanço de Mercado Imobiliário 2012



Fonte: Embraesp (2012) e Secovi-SP.

### **3 O ESVAZIAMENTO NO CENTRO DE SÃO PAULO**

A área central de São Paulo possui um estoque de edifícios vazios que podem ser reciclados e grandes áreas com presença de cortiços que podem ser reabilitados para a habitação social. Existem três tipos de imóveis que podem ser utilizados para HIS no centro da cidade: os terrenos vazios ou com construções para demolir; os edifícios vazios que podem ser reabilitados; as unidades de baixo custo já prontas.

A maioria das edificações vazias foi construída entre as décadas de 30 e 60, portanto, anteriores à lei de zoneamento de 1972, o que implica que não têm recuos laterais e ocupam todo o terreno com a projeção de suas áreas construídas, além de não possuírem garagens, o que dificulta o seu uso para residência e/ou escritório. O estado de conservação desses edifícios varia de imóvel para imóvel em função do uso de suas instalações (SILVA; SIGOLO, 2007).

A desvalorização sofrida recentemente, em comparação com o preço de compra, cria uma resistência do proprietário em vender por um preço menor, preferindo mantê-lo desocupado, à espera de uma futura valorização. Desta forma, estas edificações não são objeto de interesse imediato dos proprietários, seja para vender ou reformar, o que aumenta a situação de abandono dos edifícios e a sensação de insegurança para aqueles que moram, trabalham e circulam próximos a esses prédios vazios (Silva, 2001).

Outro fator que reforça o esvaziamento no centro da cidade são os edifícios com dívidas relativas ao IPTU. Muitos deles possuem dívidas que superam o valor do imóvel, pois ao valor venal do IPTU, somam-se multas, juros e correção monetária. Esses edifícios seriam potencialmente os utilizados para HIS, no entanto, desde 2005 a prefeitura concedeu anistias aos devedores e facilitou o pagamento das dívidas através do decreto 48.260/07. Os proprietários puderam saldar suas dívidas em até 120 parcelas, com isenção de multas e correção monetária (SILVA; SIGOLO, 2007).

Embora o centro da cidade possua grande potencial para o mercado imobiliário, ainda há muitos entraves para a compra e desapropriação de imóveis, trazendo dificuldades para este setor. Por outro lado, embora os agentes públicos responsáveis pela inserção de HIS têm o poder de desapropriar, e estão amparados por legislação federal, os custos são imprevisíveis e podem alcançar valores superiores ao do mercado imobiliário.

Segundo Silva (2006), nessas condições a estratégia mais adequada para estimular a oferta de habitação na área central é a de diminuir custos e agilizar processos de obtenção de imóveis para a produção habitacional pela iniciativa pública, privada ou associativa, utilizando os instrumentos legais existentes, as estratégias de gestão fundiária e linhas de financiamento adequadas e estáveis.

Embora na área central de São Paulo haja um déficit de habitação socialmente diversificado, é necessário frisar que a atuação isolada do mercado imobiliário não seria a solução para o centro da cidade, já que a faixa de renda que é atendida pelo mercado formal é a da classe média-alta e alta. Porém é importante apontar que até mesmo a faixa de renda de 6 a 14 S.M. já apresenta dificuldade em encontrar oferta de moradia através de agentes imobiliários. Para esta última foram propostos os Programas de Arrendamento Residencial, o de Atuação em Cortiços e o Renova Centro.

#### **4 EMPREENDIMENTOS PÚBLICOS NO CENTRO DE SÃO PAULO**

Como já foi apontado, com o processo contínuo de evasão de população residente da área central, restaram imóveis vazios assim como muitos cortiços, dada a carência de atendimento de construção de unidades para população de baixa renda. Segundo o Governo do Estado de São Paulo (PLANO ESTADUAL DE HABITAÇÃO, 2010), o município de São Paulo concentra 53,6% da necessidade de Habitação do Estado<sup>2</sup>. Dentre os programas que estão sendo executados na área central, destacam-se o Programa Renova Centro do governo Municipal e a finalização dos empreendimentos do Programa de Atuação em Cortiços do Governo Estadual.

O Programa de Atuação em Cortiços – PAC - foi criado em 1998 e implantado apenas em junho de 2002 pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) e vigorou até dezembro de 2010. O Programa PAC teve como propósito recuperar as áreas centrais onde já existe infraestrutura consolidada, mantendo os moradores originais. Os nove Setores Básicos de Intervenção são constituídos pelos bairros do chamado Anel Intermediário: Santa Cecília, Bom Retiro, Consolação, Bela Vista, Liberdade, Cambuci, Pari, Brás, Belém e Mooca. Como resultado, o PAC conseguiu concluir vinte e cinco edifícios para a população encortiçada, sendo dois localizados em Santos e dezessete no centro de São Paulo e serão iniciadas mais quatro obras no primeiro semestre de 2014. No total, serão vinte nove edifícios construídos ou reformados, para retirar uma pequena parcela da população moradora em cortiços.

O Programa Renova Centro, lançado na gestão 2006 – 2012 tem a mesma estrutura do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da gestão anterior, ou seja, apenas foi alterado o nome do programa. O Programa Renova Centro, lançado na gestão 2006-2012, propõe reabilitar 53 edifícios no centro para construir 2.500 moradias. Entretanto, foi conduzido de forma isolada, sem articulação com outros programas ou modalidades de promoção habitacional, o que poderá resultar em uma somatória de edifícios reabilitados sem sustentação de um plano ou política urbana permanente. Para tal também contribuiu o fato desta gestão ter como prioridade a implantação do Programa Nova Luz e no Programa Renova São Paulo, ambos também pontuais e constituindo diferentes frentes de intervenção que não se articulavam com o Programa Renova Centro. Dos 50 edifícios que englobam o programa, apenas três foram finalizados até 2013, os edifícios Asdrúbal, Riachuelo e Senador Feijó.

#### **5 EMPREENDIMENTOS PRIVADOS NO CENTRO DE SÃO PAULO**

Entre 2004 e 2012, o mercado imobiliário lançou 283 mil apartamentos no município de São Paulo, segundo dados publicados pelo Secovi (2012). Nota-se também no gráfico 3 que os anos de 2007 (39 mil unidades), 2010 (38 mil unidades) e 2011 (38 mil unidades) constituíram picos de lançamentos do período de 2004 a 2012, sendo que os anos de 2004, 2005 e 2006 apresentam um tímido aumento. Juntamente com o aumento das vendas de apartamentos houve um aumento nos preços (em dólares) por metro quadrado dos apartamentos lançados desde 2002 para todas as modalidades, como apresenta a tabela 4.

<sup>2</sup> PLANO ESTADUAL DE HABITAÇÃO – PEH-SP. *Casa Paulista*. Disponível em: [http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/ppp\\_centro\\_sao\\_paulo.aspx](http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/ppp_centro_sao_paulo.aspx). Acesso em: 12 out. 2011.

Tabela 4: Valor das Unidades Habitacionais Lançadas no período de 2002 a 2011 por número de dormitórios

Município de São Paulo (MSP)				
Nº Dormitório	Preço por m <sup>2</sup> (US\$)			
Ano	1	2	3	4 ou +
2002	974	612	698	970
2003	1.062	709	744	1.089
2004	1.219	765	829	1.303
2005	1.275	934	1.090	1.580
2006	1.331	1.012	1.345	1.842
2007	1.633	1.213	1.507	1.670
2008	1.798	1.400	1.759	2.491
2009	2.332	1.615	1.898	2.604
2010	4.146	2.506	2.746	3.763
2011	5.374	3.461	3.497	4.702

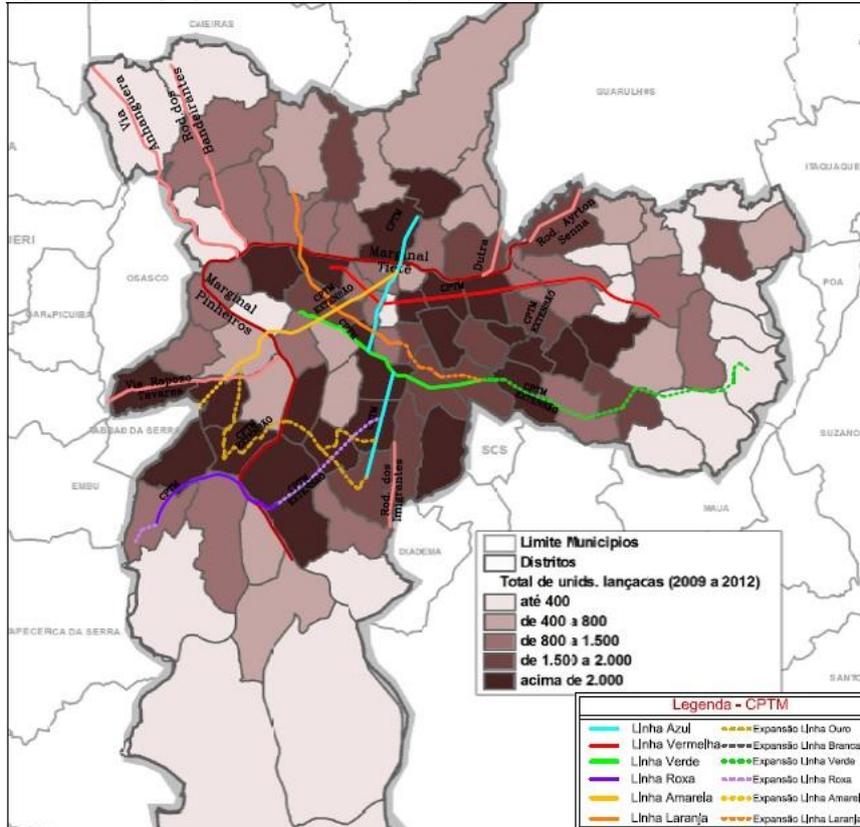
Fonte: Embraesp (2012).

Entre os anos de 2009 a 2012, observando os empreendimentos residenciais aprovados no departamento APROV, verifica-se que houve muita procura por empresas para desenvolver empreendimentos no centro da cidade de São Paulo. Ao analisar o mapa 1, verifica-se que a maior concentração de lançamentos imobiliários se localiza no distrito de Bela Vista, entre a Rua da Consolação e a Avenida 9 de julho. Já, ao se observar todo o perímetro da área central percebe-se que a Avenida do Estado tornou-se um divisor entre a área leste e oeste do mapa. O lado oeste tem uma concentração de infraestrutura urbana. Especificamente no encontro do centro antigo com o centro novo, na Avenida Paulista, concentram-se todos os imóveis privados que solicitaram aprovação no APROV nos últimos quatro anos, 2009 a 2012. Na região Leste há uma pequena concentração de promoções no bairro do Brás, que está agrupada próxima à Avenida do Estado. Na região leste, observa-se que o número de aprovações de empreendimentos habitacionais é proporcional à presença de infraestrutura urbana.

Se compararmos os mapas do Geosecovi (2), do APROV (1) e o mapa de U.H. vazias lançadas nos últimos 3 anos (figura 01) constata-se que o estoque de U.H. com maior quantidade de unidades sem moradores está concentrado em direção à zona leste, como mostram os círculos azuis escuros. Na região oeste onde há maior quantidade de empreendimentos aprovados, conforme mapa do APROV, há menor concentração de U.H. vazias, sendo a sua maioria com no máximo 5 unidades, como apresenta a legenda em círculos azul claro.

Nota-se que a zona sul apresenta uma grande quantidade de lançamentos que coincidem com as futuras extensões do metrô, englobando todos os distritos mais habitados. Essa região terá mais mobilidade, pois além das extensões do metrô, está próxima da Marginal Pinheiros, da Rodovia Raposo Tavares e da Rodovia dos Imigrantes.

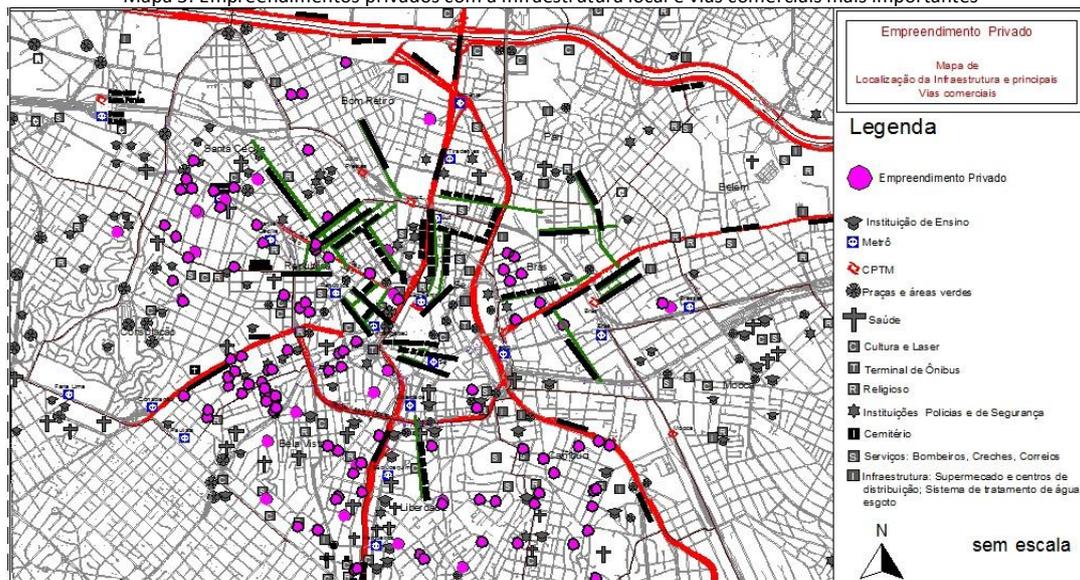
Mapa 2: Segmentação por distrito de novos empreendimentos habitacionais dos anos de 2009 a 2012



Fonte: Elaborado pelas autoras, 2013.

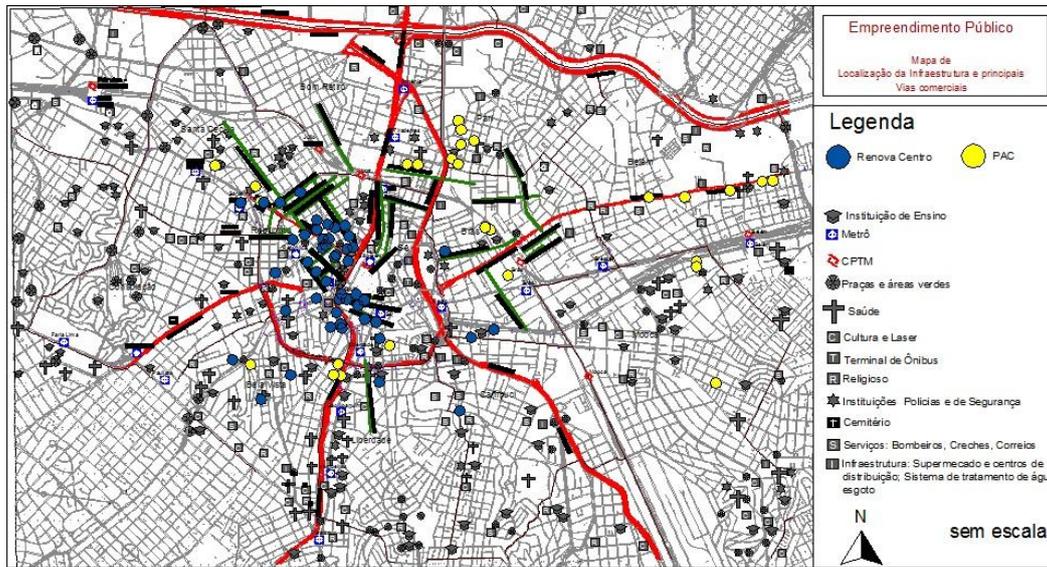
Portanto, é possível constatar que o mercado imobiliário está considerando a oferta de mobilidade urbana em São Paulo para investir em novos empreendimentos, ou seja, os lançamentos habitacionais respondem à expectativa de concentração de investimentos públicos nas linhas de metrô.

Mapa 3: Empreendimentos privados com a infraestrutura local e vias comerciais mais importantes



Fonte: Elaborado pelas autoras, 2013.

Mapa 4: Empreendimentos público com a infraestrutura local e vias comerciais mais importantes



Fonte: Elaborado pelas autoras, 2013.

## 6 CONCLUSÃO

No centro de São Paulo está sendo mantido um estoque ocioso de unidades habitacionais construídas. No entanto, com os altos valores do metro quadrado, o número de imóveis comercializados vem diminuindo. Se o valor do metro quadrado continuar aumentando, a curva de vendas irá cair ainda mais, já que a população está com maior renda, mas não o suficiente para comprar um imóvel cujo valor do metro quadrado já atingiu US\$5.374 para apartamentos de um dormitório. Além disso, o mercado está construindo rapidamente, criando um estoque de unidades que, mesmo após três anos do seu lançamento, ainda se encontra vazio e isso irá aumentar a taxa de vacância em todo o município.

O Programa Minha Casa Minha Vida está construindo novamente para a classe de maior poder aquisitivo, criando imóveis cujos valores chegam a dobrar em dez anos.

Com relação à área central de São Paulo, apesar de haver um programa proposto, o Renova Centro, que busca solucionar dois problemas recorrentes na área central, a ocupação dos imóveis vazios e a falta de moradia para a população de baixa renda, entende-se que além de iniciativas relativas ao provimento de habitação social - que implicam diretamente numa discussão de localização - a questão da reabilitação do centro da cidade também implica o incentivo à moradia para distintas classes de renda e a recuperação da qualidade dos espaços e da infraestrutura existente para os demais usos, como os relacionados ao comércio e serviços centrais, como forma de realmente incluir as classes de menores recursos.

Conforme apontamos, os empreendimentos habitacionais públicos e privados na área central de São Paulo seguem lógicas de localização distintas, sendo que ambas reforçam a segregação social no espaço. Embora existam programas e soluções técnicas que visam promover o incremento de habitação na área central de São Paulo, o problema social, que não se resume à questão habitacional, ainda não possui uma abordagem integrada e segue marcado por uma política de descontinuidade das ações a cada nova gestão.



## REFERÊNCIAS

- BAENINGER, Rosana. Interiorização da migração em São Paulo: novas territorialidades e novos desafios teóricos. *Anais do XIV Encontro Nacional de Estudos Populacionais, p. 1-14, Caxambu-MG, 2004*. Disponível em: [http://www.abep.nepo.unicamp.br/site\\_eventos\\_abep/PDF/ABEP2004\\_545.pdf](http://www.abep.nepo.unicamp.br/site_eventos_abep/PDF/ABEP2004_545.pdf). Acesso em: 25 abr. 2013.
- CDHU-SEADE. Programa de Atuação em Cortiço – PAC: município de São Paulo – setores básicos de intervenção. São Paulo: Impressão interna, 2002.
- EMBRAESP S/C Ltda. Relatório Anual 2011. São Paulo: Editora EMBRAESP, 2012.
- FERREIRA, João Sete Whitaker Ferreira (coord.). Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um Novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: LABHAB Fupam, 2012.
- IBGE-INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Home*. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/>. Acesso em: 13 fev. 2013.
- MARICATO, Ermínia. O impasse da política urbana no Brasil. Petrópolis: Vozes, 2011.
- \_\_\_\_\_. Metrópole, Legislação e Desigualdade. *Estudos Avançados*, São Paulo, v.17, n.48, maio/ago. 2003.
- MINISTERIO DO PLANEJAMENTO. Programa Federal PAC. *Planejamento*. Disponível em: <http://www.planejamento.gov.br/PAC2/2Balanco/>. Acesso em: 24 abr. 2013.
- PEH-SP-PLANO ESTADUAL DE HABITAÇÃO. Síntese de Informações do diagnóstico, diretrizes e propostas. Casa Paulista. 2010. Disponível em: [http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/ppp\\_centro\\_sao\\_paulo.aspx](http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/ppp_centro_sao_paulo.aspx). Acesso em: 12 out. 2012.
- PMSB – Prefeitura do Município de São Paulo. Disponível em: <http://www.capital.sp.gov.br/portalpmsp/homec.jsp>
- SECOVI-SP. Balanço do Mercado Imobiliário. *SECOVI*. Disponível em: <http://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/balanco-do-mercado-imobiliario>. Acesso em: 08 mai. 2012.
- SILVA, Helena Menna Barreto (coord.). Relatório da Pesquisa Observatório do Uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo. São Paulo: Execução da Pesquisa: Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Apoio e Financiamento: Lincoln Institute of Land Policy. Patrocínio da Publicação: Caixa Econômica Federal. Apoio Institucional: Fundação para a Pesquisa Ambiental. 2006.
- \_\_\_\_\_. O Centro de São Paulo: que futuro para habitação? Lincoln Institute of Land Policy, 2001. Disponível em: [http://www.lincolnst.edu/pubs/683\\_O-centro-de-S%C3%A3o-Paulo-Que-futuro-para-a-habita%C3%A7%C3%A3o](http://www.lincolnst.edu/pubs/683_O-centro-de-S%C3%A3o-Paulo-Que-futuro-para-a-habita%C3%A7%C3%A3o). Acesso em: 27 set. 2013
- \_\_\_\_\_. SIGOLO, Leticia Moreira. Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo. São Paulo: Lincoln Institute of Land Policy, 2007.
- VILLAÇA, Flavio. Espaço Intra-Urbano no Brasil. 2 ed. São Paulo: Studio Nobel; Fapesp; Lincoln Institute of Land Policy, 2001.