



II Simpósio de Pesquisa do Ecossistema Ânima: Juntos pelo Conhecimento: um novo saber cria um novo amanhã

A “REDESCOBERTA” DO CENTRO DE SÃO PAULO PELO SETOR IMOBILIÁRIO: ALTERAÇÕES RECENTES NAS CONDIÇÕES DE ACESSO À MORADIA.

Dra. Leticia Moreira Sigolo (orientadora), docente na Universidade São Judas Tadeu, leticia.sigolo@saojudas.br; Ernani da Silva Bianchi, graduando no curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Judas Tadeu, ernanibianchi.0847@aluno.saojudas.br; Jennifer Martins de Oliveira, graduanda no curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Judas Tadeu, jenniferoliveira.7915@aluno.saojudas.br; Luiz Filipe Gonçalves de Souza, graduanda no curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Judas Tadeu, luizcargo.7704@aluno.saojudas.br; Luane L. Santana Veras de Souza, graduanda no curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Judas Tadeu, luanesouza.2575@aluno.saojudas.br.

Resumo

O Centro de São Paulo, a partir de 2010, tem apresentado alterações nas suas dinâmicas socioespaciais, relacionadas à dinamização das atividades imobiliárias nesta localidade, até então preterida pelo setor, fortemente atuante no quadrante sudoeste da Capital. Mais recentemente, assistiu-se também a uma crescente investida na reabilitação do estoque ocioso existente e na sua reinserção no circuito imobiliário, destacadamente no mercado de locação, inclusive de curta permanência. Com base em dados sobre as atividades imobiliárias na região, bem como em visitas à campo, entrevistas com agentes envolvidos, além de revisão bibliográfica, as análises sobre as dinâmicas em curso, considerando o conjunto de interesses ora divergentes ora convergentes representados pelos grupos sociais que moram, trabalham e frequentam o Centro, bem como as disputas sobre seu território, localização e estoque construído, revelaram o acirramento dos conflitos em torno do acesso à moradia digna nesta localidade, sobretudo pelas camadas de mais baixa renda.

Introdução

Ao longo das últimas duas décadas, o Centro de São Paulo tem apresentado mudanças nas suas dinâmicas urbanas, bem como na sua morfologia e paisagem urbanas. Parte destas alterações decorre de uma dinamização das atividades imobiliárias ocorrida nesta localidade, até então preterida pelo setor imobiliário, fortemente atuante em outras partes da cidade, sobretudo no Quadrante Sudoeste. Do ponto de vista das dinâmicas imobiliárias residenciais no Centro de São Paulo, foi possível destacar três fases: a primeira, entre 1990 e 2006, marcada por um processo de despovoamento,



saída de uma população de maior renda em direção a outras localidades da cidade e aumento da ociosidade imobiliária; a segunda, entre 2007 e 2012, quando, no contexto de aquecimento das atividades imobiliárias no país, surgem novos lançamentos residenciais na região, de forma ainda incipiente; e a terceira, entre 2013 e 2018, quando, após 2015, em contexto de crise econômica e arrefecimento da produção imobiliária no país, assiste-se à dinamização das atividades imobiliárias na região, que se destaca pela forte concentração de lançamentos residenciais.

Neste último período, foram observadas novas tendências que demandam estudos mais aprofundados como alterações nos tipos edificados e no perfil de seus moradores, mudanças no mercado de locação com o fortalecimento do aluguel de curta permanência, bem como voltado para moradia estudantil, e o aumento dos processos de reabilitação de edifícios (*retrofit*). Tais movimentos resultam no acirramento das disputas pelo estoque edificado na região com repercussões importantes sobre as estratégias e práticas de movimentos sociais em luta por moradia, que atuam no Centro por meio da ocupação de imóveis ociosos. E, à luz destes processos, foram investigadas as condições de acesso à moradia, sobretudo à população de mais baixa renda na região. A pesquisa foi desenvolvida a partir de frentes distintas de investigação, organizadas em 4 eixos temáticos: (i) *Os recentes lançamentos imobiliários residenciais no Centro de São Paulo*; (ii) *Alterações recentes no mercado de locação no Centro de São Paulo com a ascensão do aluguel de curta permanência via plataformas, como o AIRBNB*; (iii) *Os imóveis ociosos e a atuação dos movimentos sociais em luta por moradia no Centro de São Paulo* e; (iv) *Alterações recentes na oferta de Moradia Estudantil no Centro de São Paulo e suas repercussões sobre o mercado de locação*.

Os resultados da pesquisa foram consolidados em dois artigos a serem submetidos em eventos e/ou periódicos científicos: *A ociosidade imobiliária, os novos lançamentos imobiliários e as ocupações no Centro de São Paulo: os conflitos e as disputas para a efetivação do direito à moradia e à cidade* e *Alterações no mercado de locação no Centro de São Paulo: ascensão do aluguel de curta permanência via plataformas como o AIRBNB e dos colivings, sobretudo como moradia estudantil*.

Palavras-chave: centro de São Paulo; mercado imobiliário; direito à moradia

Métodos

A pesquisa desenvolveu-se por meio de uma revisão bibliográfica sobre o tema geral da pesquisa, bem como sobre os quatro subtemas dela derivados: mercado imobiliário residencial, mercado de locação de curta permanência, moradia estudantil/*colivings*, ocupações e movimentos sociais em



luta por moradia no Centro de São Paulo. Além da revisão da literatura, foram realizados levantamentos, mapeamento de dados e informações sobre os referidos subtemas, consolidados e analisados por meios de mapas, gráficos e diagramas elaborados com apoio de programas de georreferenciamento.

Paralelamente, foram realizadas visitas de campo para análise socioespacial e urbanística da região, atentando-se aos tipos edificados e sua relação com o estoque construído, a morfologia e a paisagem urbana existentes. E também entrevistas com os principais agentes sociais envolvidos no fenômeno investigado: representantes de incorporadoras e imobiliárias, moradores dos novos lançamentos residenciais do Centro, representantes de usuários e anfitriões de imóveis residenciais em plataformas de locação de curta permanência, representantes de moradores e ex-moradores de residência estudantil/*coliving*, representantes dos movimentos sociais em luta por moradia e de moradores de ocupações localizadas na região central.

Em tempo, o projeto teve aprovação do Comitê de Ética da Universidade São Judas Tadeu (Parecer n. 6.011.917).

Resultados e Discussões:

O centro da cidade de São Paulo é um espaço de contradições. Trata-se de uma região já consolidada da cidade, com grande oferta de infraestrutura e equipamentos públicos. Entretanto, apesar desses recursos, há um volume significativo de imóveis ociosos, além de muitas pessoas em situação de rua. Este quadro levou segmentos da sociedade a se organizarem na luta por direitos previstos na Constituição Federal, entre eles, o direito à moradia. Dessa forma, principalmente a partir de 1980, surgiram movimentos de luta por moradia, que passaram a atuar em diversas frentes, ocupando imóveis ociosos e pressionando o poder público para o desenvolvimento de políticas sociais à população mais vulnerável.

A partir de 2010, esta região passou a despertar maior atenção dos agentes promotores imobiliários, resultando em grande quantidade de novos lançamentos residenciais. O mercado imobiliário de São Paulo, destacadamente o do Centro, apresenta uma diversidade de estratégias para atender a diferentes perfis de compradores (futuros moradores e/ou investidores). A oferta de unidades mais compactas, acompanhada pela ascensão dos valores do metro quadrado de suas áreas úteis, são tendências que indicam uma adaptação aos interesses dos agentes promotores imobiliários, bem como às demandas do mercado e mudanças no estilo de vida de compradores.



O cenário das atividades imobiliárias do Centro aponta para uma dinâmica de transformação urbana, apoiada no binômico demolição-construção, que vem sendo impulsionado pela maior disponibilidade de capital no circuito financeiro imobiliário, além de uma regulação urbana favorável aos negócios. Isto tem engendrado tendências de gentrificação associadas ao surgimento de um centro mais "express", viabilizado, inclusive, pela oferta de moradias para aluguel de curta permanência.

Alterações recentes no mercado de locação, em contexto de grande contingente de capital excedente ávido por investir em atividades imobiliárias (ROLNIK, 2015), contribuíram para que se ampliassem as opções de moradia de curta permanência nesta localidade, disponibilizadas por plataformas virtuais como o AIRBNB, e também opções de moradias estudantis, como os *colivings*. O mercado de locação de curta permanência, conforme destacam estudos realizados sobre essa temática, se beneficia economicamente da falta de uma regulamentação específica voltada para o que chamamos hoje de economia do compartilhamento no país. Uma das consequências deste avanço da locação de curta permanência no Centro de São Paulo é o crescente direcionamento do estoque domiciliar para este fim, via plataformas virtuais, acompanhado pela grande rotatividade de turistas ocupando residências sobretudo em marcos arquitetônicos presentes na região, como o Edifício Copan.

A locação de curta permanência via plataformas como o AIRBNB, no Centro contribui para o turismo local e abre a possibilidade de bairros, antes não atraentes para o mercado, se tornarem opções para turistas, gerando assim interesse maior na abertura de estabelecimentos comerciais e de serviços, ampliando as atividades econômicas nestas localidades. Porém, com estas novas pessoas e atividades “ocupando” o centro, deflagram-se processos de valorização imobiliária, elevação do custo de vida e tendência de gentrificação (substituição de população local por outra de maior poder aquisitivo) e até problemas de segurança e vizinhança, colocando a necessidade de se analisar qual seria a melhor forma de regulamentar esta nova opção de locação, de curta permanência.

Os *colivings*, predominantemente direcionados a estudantes, também tiveram presença ampliada na região central, sobretudo no chamado centro novo. Essa forma de morar tornou-se um nicho de negócio bastante atraente nesta localidade. Os valores de aluguel praticados, conforme pesquisa realizada, variam de acordo com o bairro em que o empreendimento se encontra, sendo mais baixo à medida que se aproxima da região do chamado centro antigo e mais elevados ao se aproximar da Avenida Paulista, revelando que também, na perspectiva dos negócios imobiliários, a região central é bastante diversificada. Além disso, constatou-se que a pandemia de Covid-2019 trouxe uma queda



nos investimentos no ramo da moradia estudantil, com o retorno dos estudantes para sua cidade natal, exigindo uma reestruturação deste nicho de mercado. Tal reestruturação se traduziu, em alguns casos, na destinação de unidades para o mercado de locação de curta permanência, conforme constatado em entrevistas realizadas.

Conclusões:

Tendo a pesquisa avançado nas análises sobre as principais dinâmicas socioespaciais em curso no Centro de São Paulo, considerando o conjunto de interesses representados pelos grupos sociais que moram, trabalham e frequentam a região, bem como as disputas sobre o seu território, conclui-se que nas últimas duas décadas, em função de interesses multiescalares, globais, regionais e locais, voltados à região de estudo, acirraram-se os conflitos socioespaciais na região central e, conseqüentemente, foi dificultado o acesso à moradia digna pelas camadas de mais baixa renda.

Referências:

- AKAISHI, A. G. A herança mercantil e os entraves dos imóveis ociosos no centro de São Paulo. (Tese de Doutorado). São Paulo: FAU USP, 2022.
- CASTRO, C. M. P., SIGOLO, L. M. A oferta residencial na retração imobiliária da metrópole paulistana nos anos 2000. Cadernos Metrópole, v. 24, n. 53, pp. 225-255, 2022.
- KARA JOSÉ, B. A Popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. Tese (Doutorado). São Paulo: FAU-USP, 2010.
- VILLAÇA, F. Espaço Intra-Urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FASPESP: Lincoln Institute, 2001.

Fomento:

Esta pesquisa foi desenvolvida pelos pesquisadores Ernani da Silva Bianchi (voluntário - PROCIÊNCIA 2022/2), Jennifer Martins de Oliveira (bolsista entre 11/2022 a 06/2023 - PROCIÊNCIA 2022/2), Luiz Filipe Gonçalves de Souza (bolsista entre 07/2022 e 09/2022 - PROCIÊNCIA 2022/2 e bolsista entre 10/2022 e 07/2023 - PIBIC/CNPq) e Luane L. Santana Veras de Souza (11/2022 a 06/2023 - PROCIÊNCIA 2022/2), sob a orientação da Profa Dra Letícia Moreira Sigolo, todos vinculados à Universidade São Judas Tadeu.