

Escritórios e comércio horizontais resistem ao *boom* imobiliário no Centro Expandido.

A cidade de São Paulo, por seu dinamismo econômico, recebe um grande aporte de investimentos imobiliários, que promovem transformações em localizações privilegiadas, próxima aos centros de emprego e com boa oferta de infraestrutura urbana. Este fenômeno que se intensificou a partir da década de 70, propiciou a paulatina substituição dos usos horizontais por verticais tendo como decorrência a transformação de vários bairros paulistanos, especialmente aqueles que se expandiram a partir do centro da cidade na direção sudoeste.

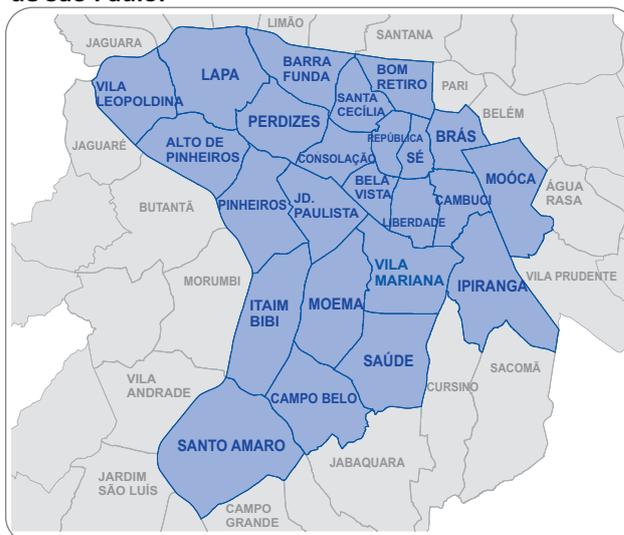
No entanto, o avanço do uso vertical sobre o horizontal não impede que ainda sobrevivam casas, comércios e serviços em unidades térreas ou sobrados.

Na medida em que o processo de verticalização impacta uma cidade, ocorre automaticamente a valorização dos imóveis existentes. As incorporadoras vão aos poucos consumindo o estoque de edificações horizontais até um determinado limite. E os mecanismos que resguardam as remanescentes são pouco analisados.

Mas qual é este limite e quais são os mecanismos que resguardam os usos horizontais remanescentes? Sendo essa uma questão pouco explorada, o presente Informe tem como objetivo investigar as transformações da cidade horizontal na última década. Isto é, das casas e sobrados, de uso residencial ou comercial, sobretudo nas áreas valorizadas de São Paulo.

Apesar da impressão de vivermos em um “mar de prédios”, o Município de São Paulo é predominantemente horizontal: 58% da área de terrenos edificadas têm esse uso. Já os usos verticais apresentam a cifra de apenas 8% do total da área urbana ocupada, proporção esta que pouco se modificou nos últimos 10 anos, conforme mostrado no Gráfico 1.

Mapa 1 - Distritos do Centro Expandido - Município de São Paulo.



Fonte: Mapa Digital da Cidade; Elaboração: SMDU/ Deinfo

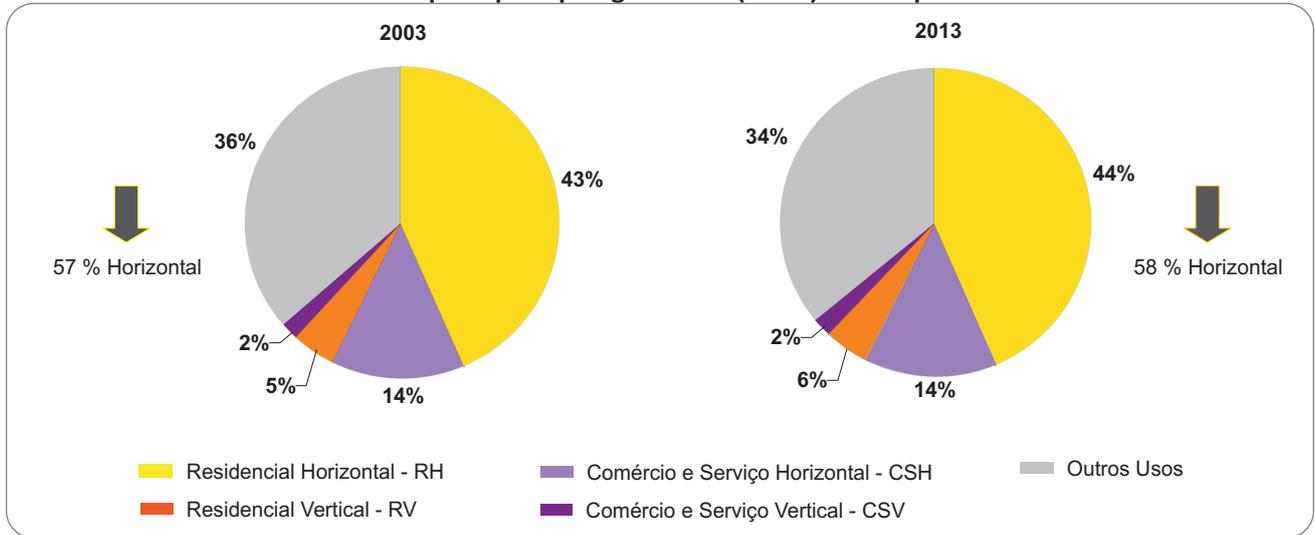
Considerando que o processo de verticalização é concentrado no perímetro urbano, e que o interesse do estudo são os mecanismos que resguardam os usos horizontais, optou-se por trabalhar com um recorte de distritos municipais inseridos na área de urbanização consolidada, correspondente aproximadamente ao que chamamos de Centro Expandido.

Foram selecionados 24 distritos no Mapa 1, que conformam tanto sítios muito verticalizados, como é o caso da área central e seus arredores, mas também aqueles em processo de adensamento construtivo como Saúde, Campo Belo, Vila Leopoldina, entre outros.

O baixo percentual do uso vertical no município assume outra dimensão ao se trabalhar esse recorte: nesse caso, as edificações verticais passam a ocupar 23% da área de terreno. Mesmo assim, os usos horizontais ainda abrangem 38% dos terrenos¹. Mais do que isso, chama atenção o fato que em plena década de *boom* imobiliário, o espaço ocupado por casas e sobrados teve uma queda de apenas 2%.

¹ Para efeito deste estudo, cabe ainda salientar que os dados relativos aos 24 distritos apresentam cifras de uso horizontal que não contabilizam áreas de ZER, já que estas zonas de uso exclusivamente residenciais estão preservadas pela legislação urbanística e, em seu conjunto, representam sítios urbanos bastante estáveis.

Gráfico 1 - Área de Terreno ocupado por tipologia de uso (em %). Município de São Paulo - 2003 e 2013.



Fonte: TPCL ; Elaboração: SMDU/ Deinfo

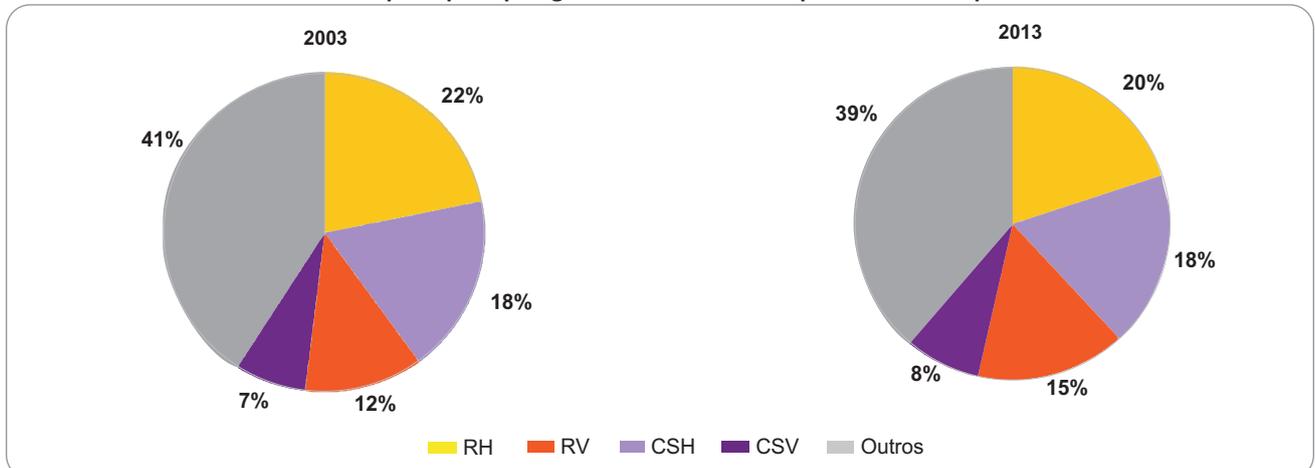
A pequena perda no período deve-se ao uso residencial horizontal: 22% em 2003 e 20% em 2013, já o uso comércio e serviço horizontal manteve o mesmo percentual de área de terreno no período do estudo. Isso indica que esta atividade é relativamente resistente ao processo de verticalização, propiciando a preservação do imóvel horizontal.

Para entender melhor tal fenômeno, foram espacializados os dados por distrito do Centro Expandido. A partir desse procedimento, nota-se que, embora no agregado os usos horizontais tenham ficado estáveis, essa distribuição é heterogênea.

No Mapa 2 , verificam-se as áreas onde ocorre ganho e perda de área de terreno CSH no período 2003-2013. Visualiza-se um anel circundando o centro histórico conformado por um conjunto de distritos, cujo processo de urbanização está vinculado à expansão da área central, constituindo-se em sítios intensamente verticalizados e que para se expandirem, necessitam consumir edificações comerciais. Onde o processo de verticalização é mais recente, ocorre um ganho deste tipo de uso. Assim configuram-se a grosso modo 2 tipos de distrito:

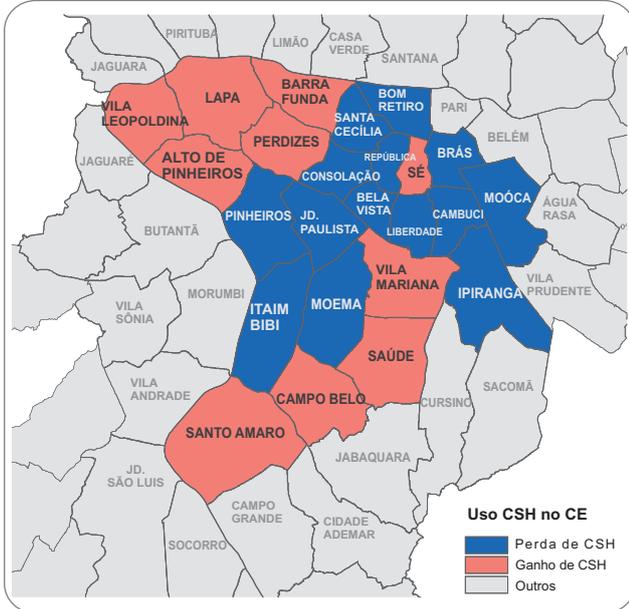
1. Distritos com variação **positiva** de área construída horizontal em comércio e serviços no período 2003 a 2013 (Gráfico 3);

Gráfico 2 - Área de terreno ocupado por tipologia de uso no Centro Expandido. Município de São Paulo - 2003 e 2013



Fonte: TPCL; Elaboração: SMDU/ Deinfo

Mapa 2 - Distritos do CE com ganho e perda de área de terreno do uso CSH. Município de São Paulo - 2013.



Fonte: Mapa Digital da Cidade; Elaboração: SMDU/ Deinfo

Este grupo tem como destaques os distritos de Campo Belo, Santo Amaro, Vila Leopoldina, Lapa e Vila Mariana. Conformam setores urbanos de verticalização mais recentes onde a substituição de usos se dá pela perda de área residencial. Nestes casos, o ganho do uso comercial se deve provavelmente às novas demandas de consumo, propiciadas pelo acréscimo da população residente.

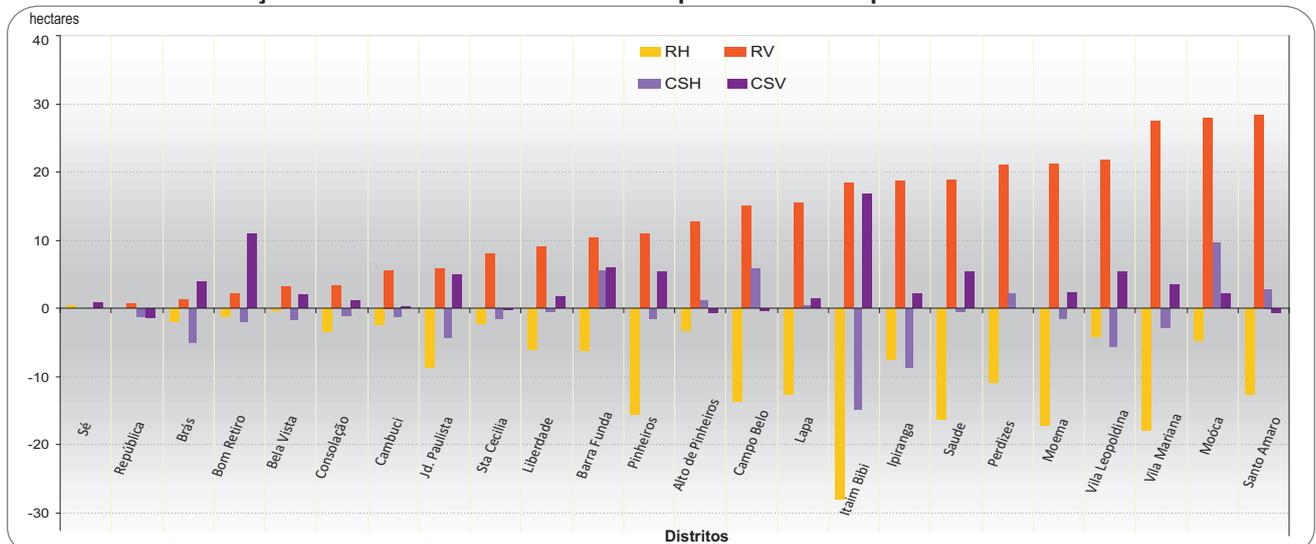
2. Distritos com variação **negativa** de área construída horizontal em comércio e serviços no período 2003 a 2013;

A ocorrência de perda concomitante de casas e sobrados residenciais e não residenciais é um indicativo de que o estoque de casas não é suficiente para abrigar a expansão imobiliária. Neste momento, os investidores se voltam para os lotes ocupados por atividades comerciais, como por exemplo Santa Cecília e Consolação. No Itaim Bibi, Pinheiros e Moema, um alto consumo de residências associado à perda de edificações comerciais pode estar associado aos impactos promovidos pela Operação Urbana Faria Lima.

A diminuição gradativa dos tipos horizontais no Centro Expandido faz parte, portanto, de uma disputa que pode ser avaliada também pela variação de área de terreno. No Gráfico 4 a seguir, verifica-se que a perda de área de terreno dos usos horizontais vem acompanhada do ganho expressivo dos usos verticais, principalmente o residencial. As maiores incidências ocorrem nos distritos de Santo Amaro, Moóca e Vila Mariana, sendo que no caso do Itaim Bibi é significativo o crescimento do tipo comércio e serviços vertical, diante da perda desta atividade em edificações horizontais.

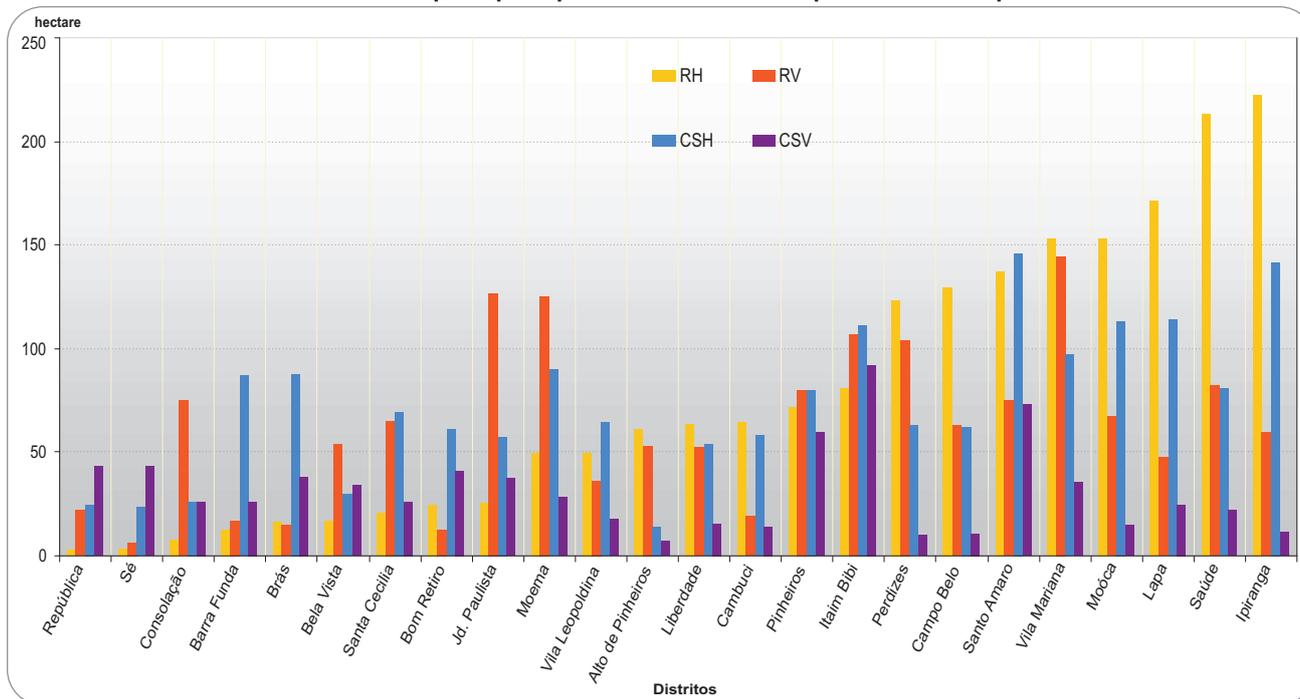
Dada a contínua expansão do uso vertical no Centro Expandido, surge a pergunta sobre o quanto de área de terreno ocupada pelos usos horizontais encontra-se ainda disponível para novos empreendimentos. Isso pode apontar para as tendências futuras de combinação entre o processo de verticalização e os usos horizontais.

Gráfico 3 - Variação da área de terreno no Centro Expandido. Município de São Paulo. 2003 - 2013.



Fonte: TPCL; Elaboração: SMDU/ Deinfo

Gráfico 4 - Área de terreno ocupado por tipo de uso no Centro Expandido. Município de São Paulo - 2013.



Fonte: TPCL; Elaboração: SMDU/ Deinfo

A maior presença de uso residencial horizontal encontra-se nos distritos de verticalização recente, como Ipiranga, Saúde, Lapa, Moóca, Vila Mariana e Santo Amaro (Gráfico 4).

Já a área de terreno em comércio e serviços horizontais é muito representativa na maior parte dos distritos, e em casos como Pinheiros e Itaim Bibi corresponde à mesma área ocupada pelo uso residencial vertical. Interessante notar que em distritos muito verticalizados como Jardim Paulista e Santa Cecília, o tipo horizontal preservado foi o de comércio e serviços, comprovando a importância desta atividade para a economia da cidade e consolidação de tecidos urbanos de caráter misto. Além do mais, o fato dos aluguéis de imóveis comerciais serem mais rentáveis que os residenciais pode estar contribuindo para sua preservação.

Por fim, calcula-se que a disponibilidade de área de terreno ocupada por usos horizontais no Centro Expandido em 2013 é de 1.957 ha para o uso residencial horizontal e 1.770 ha para o comércio e serviços horizontal, totalizando 111.292 e 54.336 lotes, respectivamente.

Considerações finais

Ao delimitar-se como Centro Expandido, o conjunto de 24 distritos municipais analisados neste artigo, reconhecia-se a priori a diversidade das formas de ocupação, dos tipos edificados e de suas funcionalidades. No entanto e apesar das diferenças intrínsecas a cada um deles, puderam-se observar alguns registros em comum nos aspectos relacionados à disponibilidade dos tipos horizontais, permitindo que os mesmos fossem agrupados segundo os seguintes critérios:

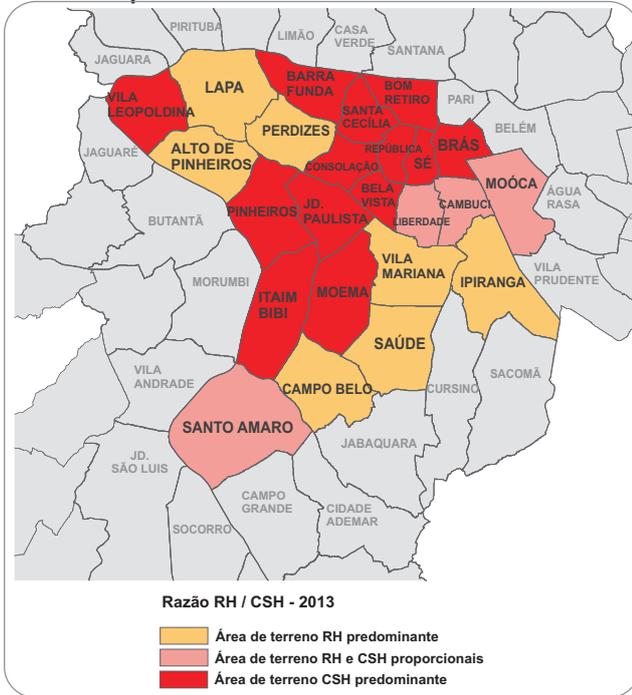
Grupo I - Predominância de área de terreno do tipo RH sobre o tipo CSH.

Grupo II - Proporcionalidade de área de terreno entre os tipos RH e CSH.

Grupo III - Predominância de área de terreno do tipo CSH sobre RH.

O indicador territorializado no Mapa 3 a seguir demonstra claramente que, em 13 dos 24 distritos municipais trabalhados, predominam os tipos comércio e serviços horizontais.

Mapa 3 - Razão entre áreas de terreno RH e CSH no Centro Expandido - 2013.



Fonte: Mapa Digital da Cidade; Elaboração: SMDU/ Deinfo

Conseqüentemente, apesar do *boom* imobiliário ocorrido na última década, escritórios e comércios em casas mantiveram sua área no Centro Expandido.

Os dados revelam também que, ao contrário do que se imagina, a verticalização neste mesmo período alterou somente 4% do total da área ocupada pelos usos urbanos. É claro que as maiores incidências concentram-se em distritos com adensamento construtivo recentes, como Santo Amaro, Vila Leopoldina, Vila Mariana, entre outros. Na medida em que novos bairros se verticalizam, cresce o mercado consumidor com demandas variadas voltadas ao setor de comércio e serviços. O espaço ocupado por estas atividades são edificações horizontais. Conseqüentemente, pode-se afirmar que, tanto nos bairros mais adensados como naqueles em processo de verticalização, o imóvel horizontal sempre sobreviverá, pois ele é parte intrínseca da composição de tecidos urbanos de caráter misto e portanto, existe uma relação de interdependência que viabiliza sua permanência.

Referências:

ASHER, François. *Os novos princípios do urbanismo*. Tradução de Nadia Somekh. São Paulo: Romano Guerra, 2010.

FELDMAN, Sarah. *Planejamento e Zoneamento São Paulo 1947-1972*. Edusp, FAPESP. São Paulo; 1.ª edição, 2005.

SÃO PAULO: *Transformações na ordem urbana* [recurso eletrônico]/ Organização Lucia Maria M. Bógus, Suzana Pasternak; Coordenação Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro; 1 ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SOMEKH, Nadia. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. Editora Mackenzie, Romano Guerra, São Paulo; 2.ª edição revisada, 2014.



PREFEITURA DE SÃO PAULO

Fernando Haddad
Prefeito

Fernando de Mello Franco
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

Tereza Beatriz Ribeiro Herling
Secretária Adjunta

Weber Sutti
Chefe de Gabinete

Tomás Wissenbach
Diretor do Departamento de Produção e Análise de Informação

André de Freitas Gonçalves
Diretor da Divisão de Análise e Disseminação

Informes Urbanos

Elaboração
Liane Lafer Schevz

Equipe Técnica
Liane Lafer Schevz

Diagramação
Carla Garcia de Oliveira

http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/informes_urbanos