

## O que está sendo lançado no Centro de São Paulo?

Este Informe analisa as principais características tipológicas dos empreendimentos residenciais verticais lançados nos últimos 10 anos no centro de São Paulo, que para fins desse trabalho é definido pela área da Subprefeitura Sé (Sub Sé), abrangendo os distritos Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé. A Sub Sé não é uma área homogênea do ponto de vista de suas características socioespaciais. Seus distritos apresentam distinções como densidades de ocupação, relação entre usos residenciais ou não residenciais e o perfil da população residente. Por isso, a análise mostrará as diferenças, sempre que se fizer necessário.

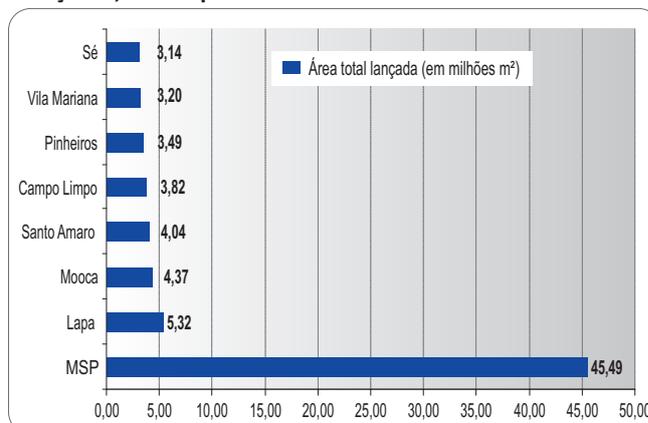
O Centro já havia sido destaque no Informe Urbano n.º 33, que identificou uma concentração espacial de novos empreendimentos, em especial em porções dos distritos República e Santa Cecília. A Subprefeitura Sé, entre 2007 e 2017, atraiu o lançamento de 33.582 novas unidades residenciais verticais, correspondentes a 10% do total lançado no município, o que a posicionou na primeira colocação entre as Subprefeituras com maior número de unidades lançadas.

Desde 2014, a Sub Sé vem continuamente ampliando seus índices de participação, atingindo em 2017, cerca de 18% dos apartamentos lançados no município naquele ano, equivalentes a 5.048 novas unidades, conforme Gráfico 1. Os lançamentos estão distribuídos por todos os distritos da Sé. No entanto, 40% do que foi lançado entre 2007 e 2017

localizam-se nos distritos República (7.079 unidades) e Santa Cecília (6.264 unidades). E isto também terá reflexos na tipologia dos apartamentos a serem construídos, como apontaremos adiante.

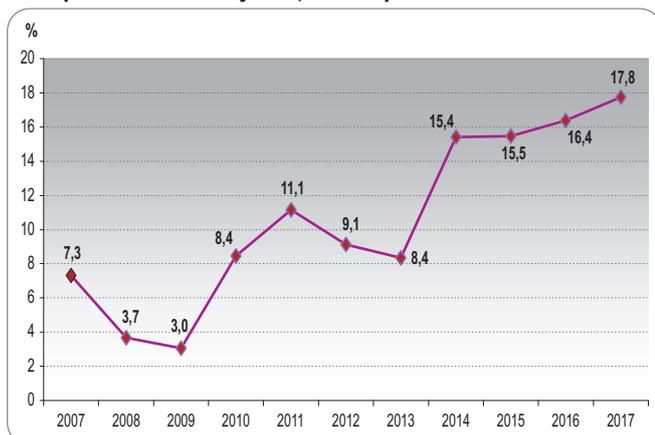
A dimensão do mercado imobiliário na Sub Sé também pode ser apreendida por meio de análise da área total lançada, conforme Gráfico 2. A Sé aparece na sétima colocação dentre as Subprefeituras com mais de 3,1 milhões de m<sup>2</sup> de novas áreas a serem edificadas, representando 246 novos edifícios entre 2007 e 2017, uma média de 22 novos prédios ao ano.

**Gráfico 2 - Subprefeituras com as maiores áreas lançadas, Município de São Paulo - 2007 a 2017**



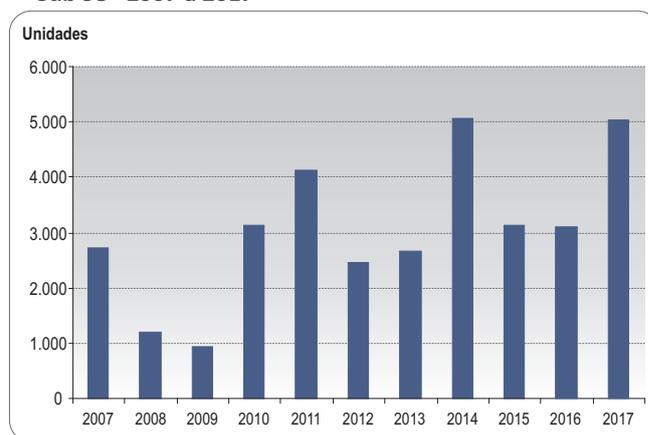
Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

**Gráfico 1 - Participação da Sub Sé no total de apartamentos lançados, Município de São Paulo**



Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

**Gráfico 3 - Unidades residenciais verticais lançadas, Sub Sé - 2007 a 2017**



Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

Mudanças no uso e ocupação do solo na Sub Sé já haviam sido detectadas em estudos anteriores feitos pela Coordenadoria Geoinfo. No Informe Urbano n.º 20, ao serem analisados os dados do cadastro imobiliário TPCL no período 2003-2013 ficou evidente a perda de área de terrenos destinados aos usos horizontais (residencial e não residencial), ocupados por casas e sobrados, e o aumento expressivo dos usos verticais em um contínuo adensamento construtivo, inclusive nos distritos da Sub Sé.

No Informe n.º 23, foram analisados os dados sobre imóveis vagos identificados nos Censos de 2000 e 2010. Esse estudo expôs a redução significativa da vacância nos imóveis da cidade naquele período, incluindo os localizados na Sub Sé. Para esses, a taxa de vacância mostrou uma queda bastante acentuada: em 2000, 25% dos imóveis na Sub Sé estavam vazios, enquanto em 2010 eram cerca de 10,3%.

A ocupação dos imóveis vazios, a construção ou readequação de imóveis pelo poder público, o *retrofit* de imóveis existentes, construídos em épocas anteriores e, especialmente, a significativa construção de novos apartamentos pela iniciativa privada são fatores que contribuem para alterar a dinâmica espacial e reverter a tendência de esvaziamento demográfico nessa área da cidade. A perda de população detectada no Censo de 1980 se manteve crescente por quase trinta anos.

A partir do Censo de 2010, no entanto, foi constatada a primeira inversão desse movimento, resultando em crescimento positivo da população (15% em relação a 2000). A quantidade significativa de novos lançamentos imobiliários reforçará essa mudança. No entanto, ilustrado pelas fotos abaixo, o estudo retrospectivo dos lançamentos nos últimos dez anos mostra um mercado imobiliário sujeito a períodos de retração e expansão, como vimos no Informe Urbano n.º 33. Segundo o Secovi (2016 e 2017), depois de um ciclo de alta produção (entre 2007 e 2013, com cerca de 35 mil unidades lançadas em média por ano) e após três anos consecutivos de quedas (de 2014 a 2016 com cerca de 25,5 mil unidades em média por ano), o mercado imobiliário apresentou em 2017 resultados surpreendentes (28,7 mil novas unidades), superando os números registrados durante o período da recessão econômica.

O Secovi (2017) e a Abecip (2018) creditam o aquecimento nos últimos anos, em grande parte, ao programa habitacional 'Minha Casa Minha Vida' (MCMV), ou seja, ao chamado segmento econômico do mercado imobiliário. Não estão disponíveis os dados que relacionem o número de unidades lançadas pelo programa MCMV sobre o total dos lançamentos. Uma boa aproximação a esse universo é possível ao se cotejar o número de lançamentos nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), pois essas são as áreas destinadas prioritariamente aos empreendimentos de

### Fotos 1, 2 e 3 - Rua Augusta

2010



Google

2016



Google

2018



R. Rossetto

### Fotos 4, 5 e 6 - Praça da República

2010



Google

2016



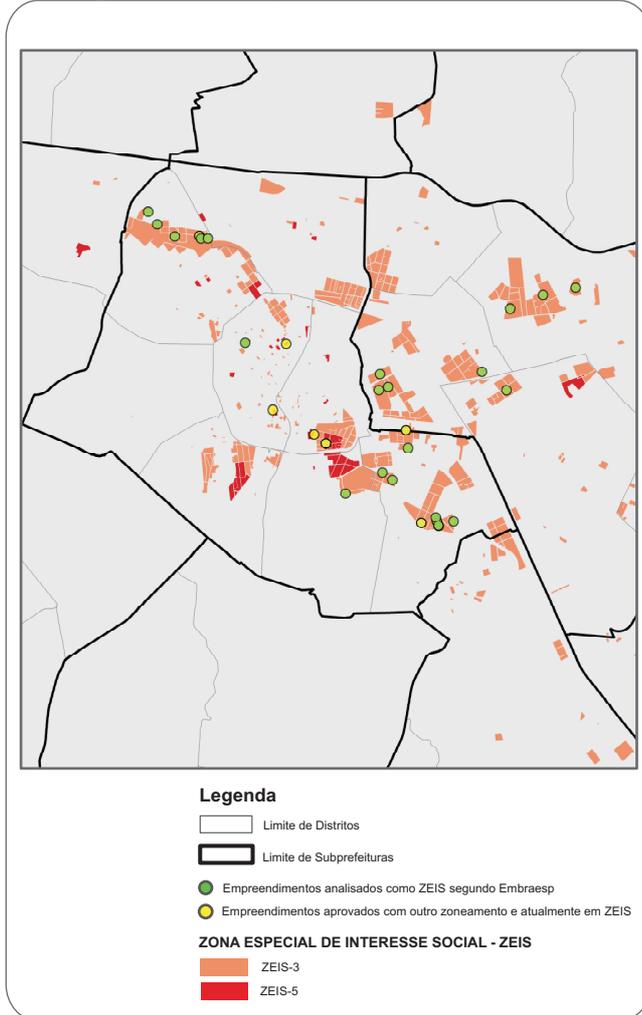
Google

2018



E. Pastrelo

**Mapa 1 - Localização das ZEIS, Sub Sé, 2012-2017**



Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

habitação de interesse social (HIS) sem excluir, no entanto, unidades destinadas ao mercado popular (HMP) ou empreendimentos mistos, em que parte das unidades são de uso não residencial. Todavia, cabe ressaltar que no banco de dados da Embraesp, as áreas de ZEIS só começaram a ser apontadas a partir de 2012 e não foram computados os imóveis produzidos pela iniciativa pública ou por entidades sociais.

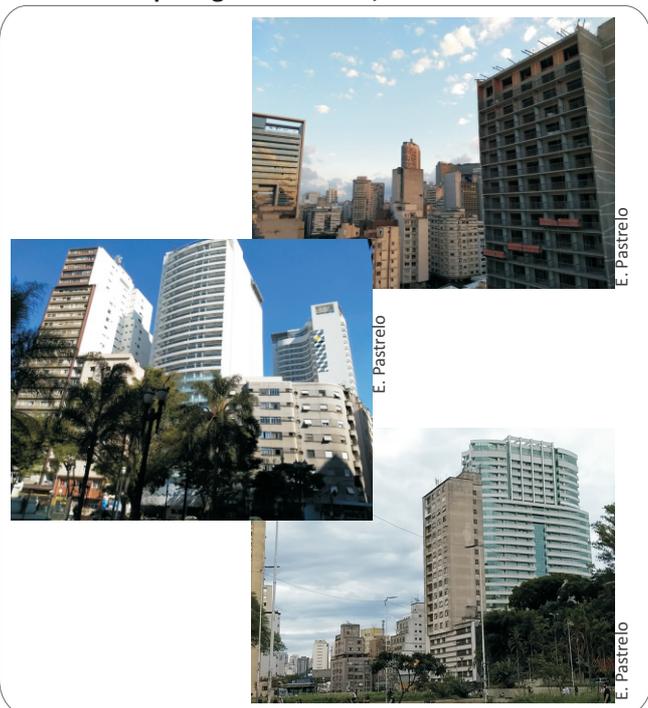
Ao analisar os lançamentos em ZEIS, conforme Mapa 1, verifica-se que o maior número de apartamentos localiza-se na Sub Sé (5.028 unidades), superando a Mooca (3.770 unidades), Pirituba (4.849 unidades), Vila Prudente (2.928 unidades) e Butantã (1.706 unidades). Representam 25% das unidades lançadas na Sub Sé entre 2012 e 2017.

## O que está sendo proposto pelo mercado imobiliário para a Sub Sé?

Os lançamentos residenciais na Sub Sé possuem características tipológicas específicas, se comparados ao restante do município. Em síntese, eles apresentam maior densidade construtiva, com alto coeficiente de aproveitamento real<sup>1</sup>, que equivale a 6,5 vezes a área do lote, em média. São prédios com cerca de 18 pavimentos, implantados em um único lote. Cada andar do edifício, por sua vez, apresenta cerca de nove apartamentos em média, e nota-se a presença frequente de várias tipologias de apartamentos por andar, fato comprovado pelos distintos arranjos arquitetônicos e tamanhos relacionados ao mesmo empreendimento. Em geral, são apartamentos pequenos com cerca de 41 m<sup>2</sup>, com um ou dois dormitórios.

Parte dos apartamentos de um dormitório desenvolve sua planta em um único cômodo chamado atualmente de *loft* e/ou *studio*. Muitos apartamentos são entregues sem garagem, mostrando uma nova concepção que aproveita as boas condições de mobilidade do Centro. Tipologias de um único dormitório, área reduzida e garagens em número menor do que o total de apartamentos são as características mais gerais dos empreendimentos da Sub Sé nos últimos anos.

## Fotos 7, 8 e 9 - Novos edifícios de grande porte alteram a paisagem do centro, 2018



<sup>1</sup> Definido como a relação entre a área total construída e a área de terreno. Estão incluídas na área total construída, as áreas de subsolo e as áreas consideradas não-computáveis definidas pela legislação.

**Fotos 10, 11, 12 e 13 - Milhares de novos apartamentos de pequenas proporções em edifícios com 18 andares em média compõem a tipologia da área central, 2018**



Nota-se ainda que a área do apartamento diminuiu, mas não o preço. Segundo matéria da *Folha de S. Paulo*, o preço por m<sup>2</sup> do imóvel é o mesmo, o tamanho é que encolheu (Folha 05/05/2018). O que se verifica, no entanto, é que ao mesmo tempo em que o tamanho se reduziu os preços tiveram um incremento significativo, em especial a partir de 2009, transformando a Sub Sé desde então em uma das regiões mais caras da cidade para aquisição de imóveis novos.

Analisa-se a seguir algumas das principais características dos apartamentos que estão sendo lançados na Sub Sé.

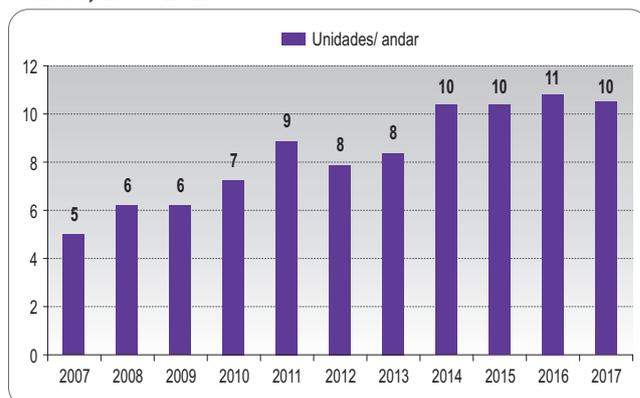
**Vários tipos de apartamentos em um único edifício**

Na Sub Sé, identificou-se a existência de várias unidades por andar (cerca de 10 em cada andar como mostra o Gráfico 4 para os anos recentes). Em geral apresentam diferentes tamanhos e plantas arquitetônicas, resultando em uma maior diversificação de oferta de unidades e, por conseguinte, vários patamares de preços. Do ponto de vista urbano, enseja a possibilidade de agregar pessoas de diferentes arranjos familiares e estágios de vida. O que se percebeu também é que o maior número de apartamentos no edifício está associado à oferta de apartamentos menores, como se verá a seguir.

**Tamanho dos apartamentos**

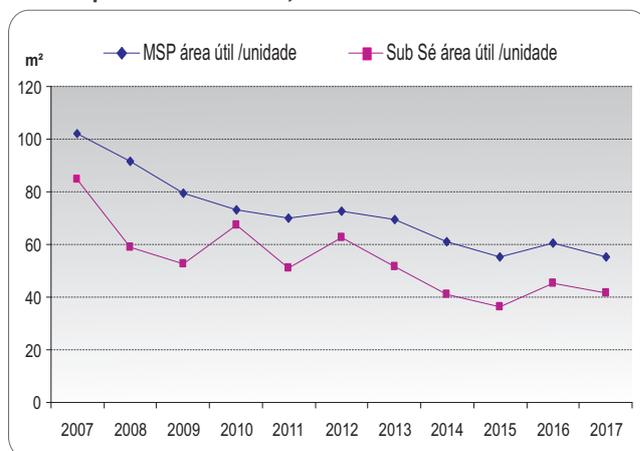
A área útil dos apartamentos era maior há dez anos. Entre 2007 e 2013 era de 61,33 m<sup>2</sup> em média e, a partir de então, a área foi ficando mais reduzida. Entre 2014 e 2017, período de maior incremento de lançamentos na Sub Sé, a área útil média da unidade passou a ser de 41 m<sup>2</sup>, associando as tipologias lançadas na região às unidades cada vez mais compactas, conforme Gráfico 5 e Tabela 1 a seguir. As menores áreas estão localizadas nos distritos Sé e República, de acordo com Gráfico 6, distrito esse com

**Gráfico 4 - Número médio de apartamento por andar - Sub Sé, 2007-2017**



Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

**Gráfico 5 - Área útil dos apartamentos lançados - Município de SP e Sub Sé, 2007-2017**



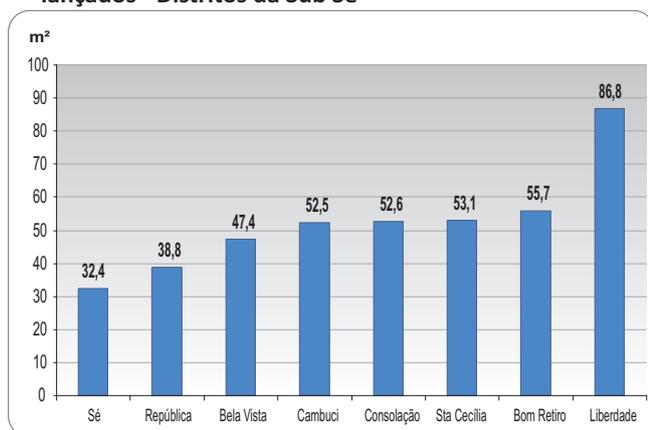
Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

**Tabela 1 - Área útil e área total dos apartamentos (m<sup>2</sup>) - Sub Sé, 2007 a 2017**

Período	Área Útil / unidade	Área Total / unidade	Diferença entre Área total/ Área útil
2007	84,51	150,25	65,74
2008	58,88	102,71	43,83
2009	52,69	88,45	35,77
2010	67,63	127,74	60,11
2011	51,04	92,9	41,86
2012	62,83	115,64	52,81
2013	51,79	100,11	48,32
2014	41,01	73,23	32,22
2015	36,32	65,39	29,06
2016	45,21	80,02	34,81
2017	41,67	72,9	31,23
Média 2007 - 17	51,72	93,54	41,83
Média 2007 - 13	61,33	111,11	40,77
Média 2014 - 17	41,05	96,27	42,28

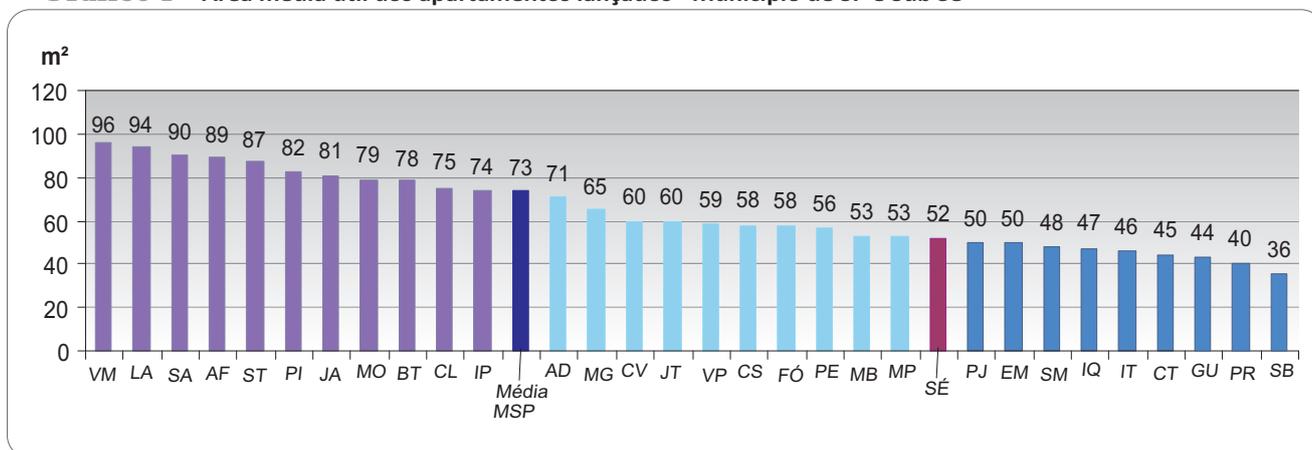
Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

**Gráfico 6 - Área média útil dos apartamentos lançados - Distritos da Sub Sé**



Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

**Gráfico 7 - Área média útil dos apartamentos lançados - Município de SP e Sub Sé**



Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

o maior número de lançamentos.

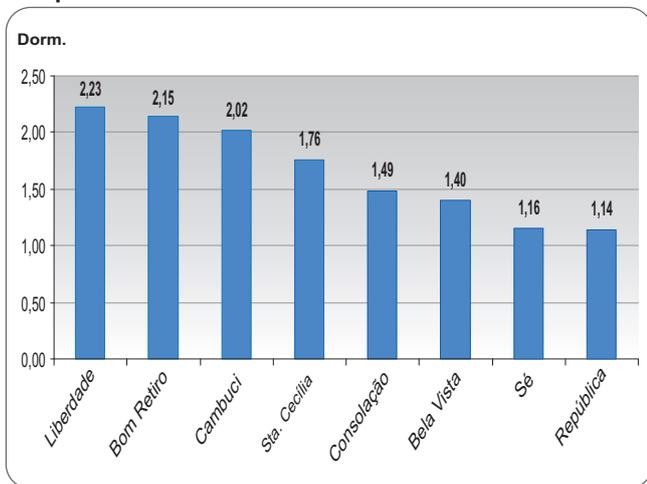
Interessante notar ainda, que as áreas comuns (medidas pela diferença entre área útil e área total por apartamento) também sofreram pequena redução, provavelmente em função do número de apartamentos em cada edifício.

Constata-se ainda que no município, a área média útil dos apartamentos é de 73,45 m<sup>2</sup>. Apartamentos acima dessa média estão em Subprefeituras localizadas em sua maior parte no setor sudoeste da cidade e em alguns bolsões que abrigam famílias de maior renda, como Vila Mariana (VM), Lapa (LA), Santo Amaro (SA), Santana-Tucuruvi (ST), Pinheiros (PI), Butantã (BT) e Mooca (MO), caracterizados, entre outros fatores, pela boa qualidade da urbanização. Nessa classificação, a Sé obteve a 22<sup>a</sup> colocação, com uma média de 51,72 m<sup>2</sup>, estando abaixo da média municipal, porém acima de nove Subprefeituras localizadas na periferia, conforme Gráfico 7.

### Número de Dormitórios

Grande parte dos lançamentos no município refere-se a unidades de dois dormitórios, sendo que a média do município está em 2,33 dormitórios por apartamento. O número inferior de dormitórios na Sé associa-se à área reduzida da unidade. Em especial, a maior concentração de apartamentos pequenos (com a média dos dormitórios aproximada a um) está localizada nos distritos mais centrais, isto é, Sé e República. Em comparação ao que acontece no Município, a Sub Sé apresenta uma das menores médias, calculada em 1,66 dormitório por apartamento, acima apenas da Sub Sapopemba. Sé e Pinheiros são as duas únicas Subprefeituras do Centro Expandido entre as vinte com menor média de dormitórios.

**Gráfico 8 - Número médio de dormitório por apartamentos - Distritos da Sub Sé**



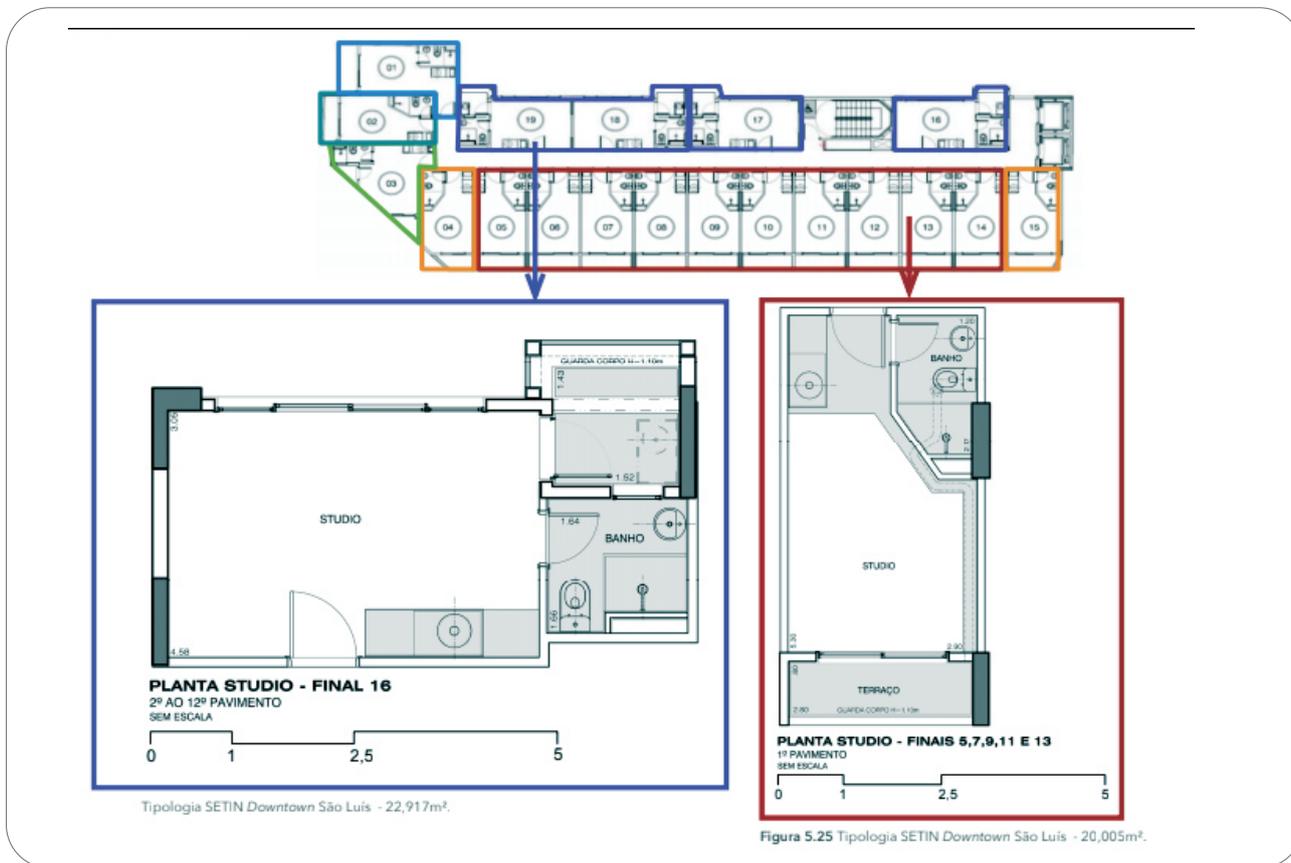
Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

Unidades mais compactas e com um único espaço tiveram incremento nos lançamentos na Sé nos últimos cinco anos. É o resgate de uma tipologia residencial bastante empregada no centro da cidade nos anos 1950, então denominada *kitchenette* e hoje rebatizada pelo mercado como *loft* ou *studio*.

### Vagas de Garagem

Uma das estratégias do Plano Diretor vigente é a de orientar o crescimento da cidade para áreas bem servidas por transporte público, promovendo o adensamento habitacional e de atividades urbanas ao longo dos eixos de transporte coletivo. Entre as regras para viabilizar essa estratégia está a que desobriga a construção de vagas de garagem nos edifícios residenciais, ao mesmo tempo em que onera a construção de mais de uma garagem por unidade, quando a transforma em área computável para efeitos do cálculo da outorga onerosa. O Informe Urbano n.º 17 de 2013 mostrou que durante os 20 anos analisados (1992-2012) sempre se construiu mais garagens do que apartamentos residenciais na cidade.

**Figura 1 - Planta de um andar e duas tipologias de apartamentos do empreendimento São Luis Downtown da incorporadora Setin**

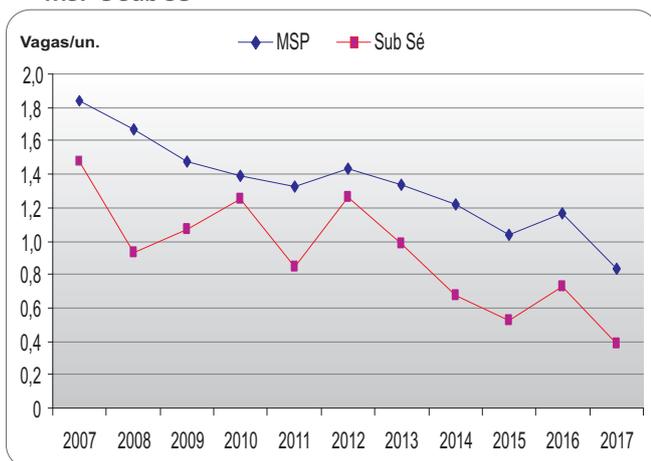


Fonte: Magnelli, 2017

Foram 513.027 vagas de garagens para 314.292 unidades residenciais, em uma média de 1,6 vagas por apartamento.

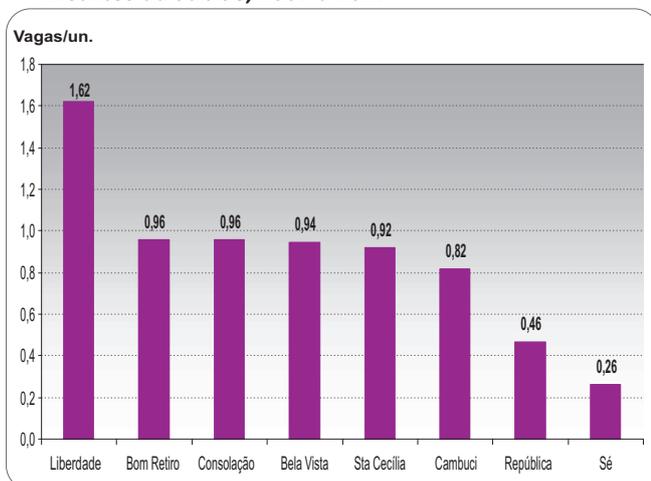
A série histórica apresentada no Gráfico 9 mostra que essa relação se alterou, tanto no município quanto para os empreendimentos na Sub Sé, apontando uma tendência à redução. Na Sub Sé, além do fato de que os produtos habitacionais apresentam sempre um número menor de vagas do que a média do município, nos últimos cinco anos, essa tendência se aprofundou e, desde então, há mais lançamentos de apartamentos do que de vagas de garagem. É o que se vê também no Gráfico 10, que apresenta os dados por distrito. Com exceção do distrito Liberdade, todos os demais apresentam menos vagas de garagem do que o número de apartamentos lançados.

**Gráfico 9 - Número de vagas por unidade - MSP e Sub Sé**



Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

**Gráfico 10 - Número de vagas por unidade - Distritos da Sub Sé, 2007 a 2017**



Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

**Tabela 2 - Vagas de garagem por unidade - Sub Sé, 2007 a 2017**

N.º Dormit.	Unidades	Vagas	Vagas/Unidade
1	17.158	8.784	0,51
2	11.385	10.184	0,89
3	3.959	6.469	1,63
4	1.080	3.015	2,79
Sub Sé	<b>33.582</b>	<b>28.452</b>	<b>0,85</b>

Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

O Informe Urbano n.º 17 identificava ainda que o número médio de vagas por apartamento variava em relação ao porte do imóvel. Essa relação se mantém atualmente na Sé: quanto maior e com mais dormitórios, mais vagas. É o que demonstra a Tabela 2 acima. Mais da metade dos imóveis com um dormitório não apresentam vaga para automóvel, enquanto os de 4 dormitórios, por sua vez, apresentam mais de duas vagas.

A desobrigação de uma vaga de garagem para cada apartamento parece ter sido bem recebida pelo mercado imobiliário e por uma parte da sociedade, cuja mobilidade não se dá por meio de carro individual, em função da boa infraestrutura de transporte e presença de grande número de postos de trabalho, como é o caso da área central. Para São Paulo, que há décadas apostou na lógica viária, é uma mudança cultural digna de nota.

#### Quanto custa um apartamento a ser lançado ?

A somatória dos preços dos imóveis residenciais verticais lançados no Município de São Paulo entre 2007 e 2017 totaliza 210 bilhões de reais (os preços dos imóveis foram reajustados a valores médios de 2017, utilizando-se o IPC-FIPE). Nota-se que 78% dos preços totais dos lançamentos concentraram-se em dez Subprefeituras localizadas sobretudo em áreas valorizadas do Centro Expandido e do sul da cidade: Pinheiros, Lapa, Vila Mariana, Mooca, Santo Amaro, Sé, Campo Limpo, Ipiranga e Butantã. A Sé aparece na sexta colocação com 17,2 bilhões de Reais. Destaca-se ainda o comportamento crescente dos preços médios por área útil dos apartamentos no município e na Sub Sé ao longo dos anos, conforme apresentado no Gráfico 11 a seguir, situação que se inverte no período de recessão (a partir de 2014), ainda que os preços na cidade tenham permanecido em um patamar superior a 2010.

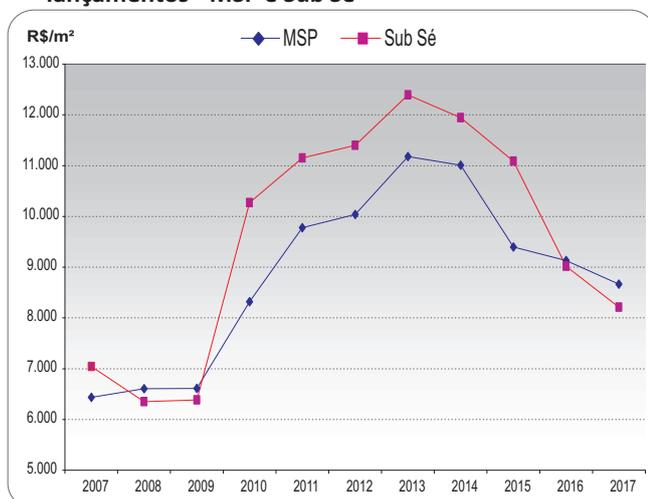
Para uma melhor focalização do comportamento dos preços, foi criada uma tipologia de cinco categorias em que

**Tabela 3 - Número de unidades por faixas de área útil - MSP e Sub Sé, 2007 a 2017**

Categoria	Faixas de área útil	MSP - N.º de unidades	%	Sub Sé - N.º de unidades	%
A	Até 25 m <sup>2</sup>	4.171	1,25	2.104	6,29
B	25 a 44,9 m <sup>2</sup>	68.021	20,38	15.431	46,10
C	45 a 64,9 m <sup>2</sup>	119.876	35,91	9.329	27,87
D	65 a 85 m <sup>2</sup>	64.040	19,18	3.568	10,66
E	+ de 85 m <sup>2</sup>	77.734	23,28	3.044	9,09
		<b>333.842</b>	<b>100,0</b>	<b>33.476</b>	<b>100,0</b>

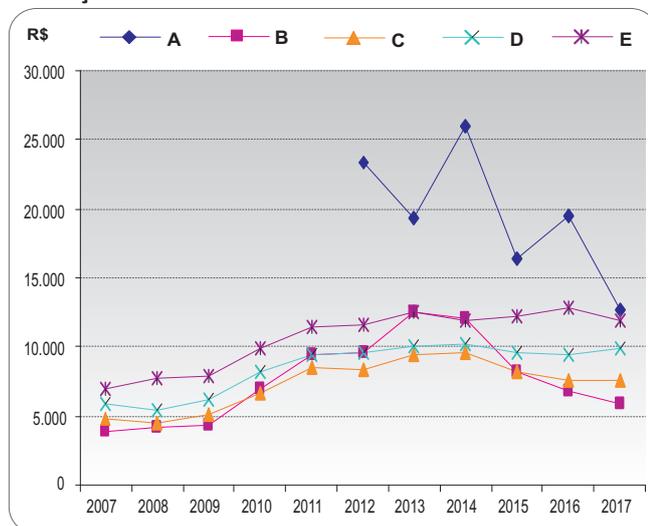
Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

**Gráfico 11 - Preço por m<sup>2</sup> de área total dos lançamentos - MSP e Sub Sé**



Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

**Gráfico 12 - Preço por faixa de área total dos lançamentos - MSP**



Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

as unidades habitacionais foram agrupadas segundo tamanho, medido pela área útil (Tabela 3 e Gráfico 11). Novamente, é importante notar que entre 2009 e 2010, houve um salto significativo no patamar de preços em todas as categorias e que, mesmo no período de crise da produção imobiliária (2015/2016), e com as oscilações anuais, os preços em todas elas, mantiveram-se superiores aos índices anteriores a 2010.

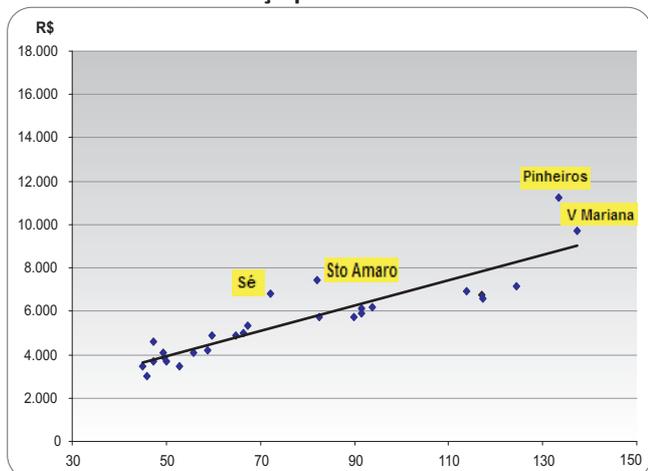
O preço por m<sup>2</sup> da área útil aumenta conforme o tamanho do imóvel, com exceção daqueles enquadrados na categoria A e da categoria B (esta, especialmente entre 2010 e 2014). Os apartamentos do tipo A, constituídos pelo padrão *loft*, aparecem em 2012 e tem seus preços bem acima das outras categorias, inclusive as de grande porte (tipo E). O preço por m<sup>2</sup> ao longo dos anos é bastante variável, atingindo pico máximo em 2014, conforme Gráfico 12. A categoria B, por sua vez, é composta por unidades pequenas, entre 25 e 45 m<sup>2</sup>, e representa cerca de 20% do universo lançado no município como um todo e 46 % entre os que foram lançados na Sub Sé. Os preços dessa categoria tiveram um grande salto a partir de 2010, passando de R\$ 4.392,00/ m<sup>2</sup> em 2009 para R\$ 9.413,00/ m<sup>2</sup> em 2011 (representando um crescimento de 114% em dois anos), atingindo seu pico em 2013.

Mais de um terço das unidades no Município de São Paulo (120 mil) foram lançadas com área entre 45 e 65 m<sup>2</sup> (categoria C). Os preços dessa faixa cresceram 102% na comparação entre 2007 e 2014. Os tipos D e E constituem os segmentos das unidades maiores (acima de 65m<sup>2</sup>) e acompanharam a tendência crescente dos demais, mas com variações menores. Cabe destacar que apesar da crise econômica, os preços em 2017 em todas as categorias mantiveram-se superiores aos preços praticados em 2009.

A correlação entre preço do m<sup>2</sup> e área útil da unidade residencial pode ser analisada pelos gráficos de dispersão a seguir, em que estão representadas as Subprefeituras que receberam lançamentos imobiliários em três períodos distintos, relativos à expansão e retração da atividade imobiliária.

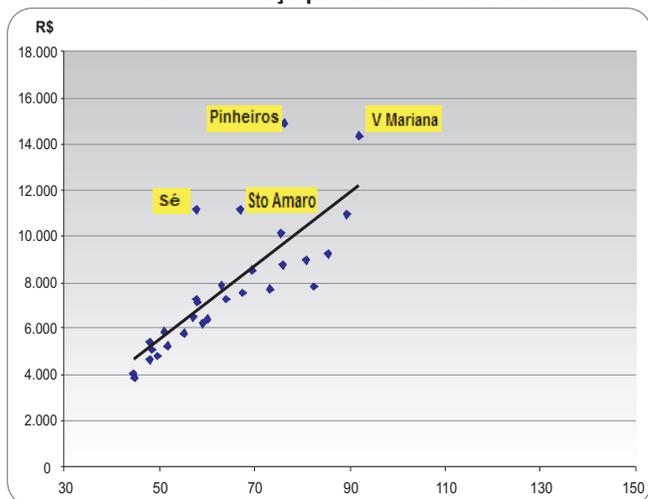
No primeiro período (Gráfico 13), encontrou-se uma forte correlação entre preço e área útil (0,9), indicando a tendência de aumento do preço do metro quadrado proporcionalmente ao aumento do tamanho dos apartamentos. Essa correlação diminuiu nos períodos seguintes (0,70 e 0,61 respectivamente nos Gráficos 14 e 15), mostrando uma dissociação entre preço e área útil do imóvel. Supõe-se que essa dissociação esteja relacionada a um forte componente especulativo, que pode ser inferido a partir da leitura das propagandas oferecidas ao público

**Gráfico 13 - Preço por área útil - 2007 a 2009**



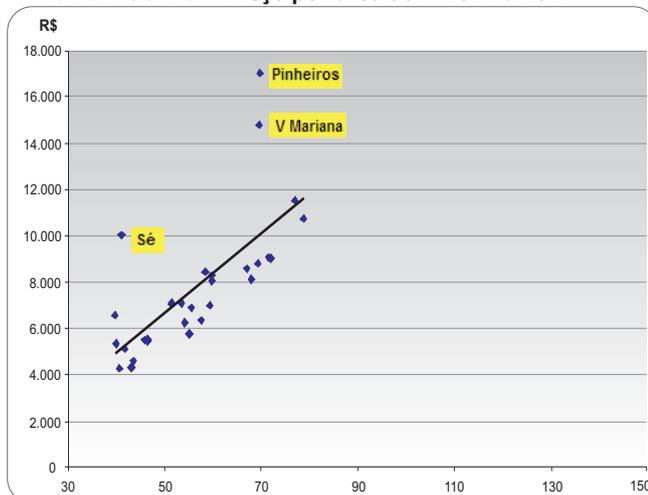
Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

**Gráfico 14 - Preço por área útil - 2010 a 2013**



Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

**Gráfico 15 - Preço por área útil - 2014 a 2017**



Fonte: Embraesp; Elaboração: SMUL/ Geoinfo

alvo. São imóveis apresentados sobretudo como forma de investimento e não voltados primordialmente à moradia de quem os adquire.

Nota-se também, entre 2007 e 2009, uma maior amplitude entre a área do menor e do maior apartamento (que variava entre 40m<sup>2</sup> e 140m<sup>2</sup>). Nos períodos seguintes essa amplitude se reduz, mostrando o encolhimento das áreas dos apartamentos (variação entre 40 m<sup>2</sup> e 80 m<sup>2</sup>). Os preços, por sua vez, parecem manter uma amplitude constante, de 3 vezes o valor entre o menor e o maior, mesmo com a redução expressiva da área. Ou seja, ao longo do período analisado passa-se a pagar mais por menos, em termos da metragem adquirida.

Nos três recortes analisados, a Sub Sé destacou-se como uma das áreas com resultados mais distantes à linha de tendência. Verificou-se uma forte redução na área útil média dos lançamentos, que era de 72 m<sup>2</sup> no primeiro período e foi para 58m<sup>2</sup> e 41m<sup>2</sup>, respectivamente nos dois períodos seguintes. Em um contexto em que quanto maior a área, maior o preço, a Sub Sé apresenta um comportamento distinto das demais, pois é a única que figura ao mesmo tempo entre as Subprefeituras com os maiores preços por área útil e também entre aquelas de menor área. Os casos de Pinheiros e Vila Mariana são diferentes pois se enquadram entre as de maior preço, mas também de maior área.

Em síntese, ao longo desse Informe Urbano foram analisados vários aspectos que caracterizam os lançamentos imobiliários na cidade e, em especial, os da Sub Sé, possibilitando identificar uma tipologia própria a esta área, tanto nos aspectos de tamanho das unidades, número de unidades por andar, presença de poucas vagas de garagem e no comportamento dos preços da área útil dos apartamentos.

## Referências:

ABECIP. *Retomada de crescimento no setor imobiliário depende de nova lei*. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/retomada-de-crescimento-no-setor-imobiliario-depende-de-nova-lei>

FOLHA DE S. PAULO. *Mercado imobiliário paulista retoma fôlego*. Edição de 05/05/2018. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2018/05/mercado-imobiliario-paulista-retoma-folego.shtml>

MAGNELLI, Giuliano S. F. *O mercado imobiliário no centro de São Paulo. O caso do Setin Downtown São Luis*. Trabalho Final de Graduação. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2017

SÃO PAULO (Cidade). Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Coordenadoria de Produção e Análise de Informação. Informe Urbano nº33. *Centro de São Paulo atrai empreendimentos imobiliários residenciais*. Disponível em: [http://smul.prefeitura.sp.gov.br/informes\\_urbanos/pdf/63.pdf](http://smul.prefeitura.sp.gov.br/informes_urbanos/pdf/63.pdf)

\_\_\_\_\_. Informe Urbano nº23. *Vacância domiciliar cai 30% entre 2000 e 2010*. Disponível em: [http://smul.prefeitura.sp.gov.br/informes\\_urbanos/pdf/35.pdf](http://smul.prefeitura.sp.gov.br/informes_urbanos/pdf/35.pdf)

\_\_\_\_\_. Informe Urbano nº20. *Verticalização é sinônimo de adensamento demográfico?* Disponível em: [http://smul.prefeitura.sp.gov.br/informes\\_urbanos/pdf/33.pdf](http://smul.prefeitura.sp.gov.br/informes_urbanos/pdf/33.pdf)

\_\_\_\_\_. Informe Urbano nº17. *Área de garagens chega a 50% da área privativa nos novos lançamentos imobiliários*. Disponível em: [http://smul.prefeitura.sp.gov.br/informes\\_urbanos/pdf/29.pdf](http://smul.prefeitura.sp.gov.br/informes_urbanos/pdf/29.pdf)

SECOVI. Anuário do Mercado Imobiliário, 2016

\_\_\_\_\_. Anuário do Mercado Imobiliário, 2017

SÍGOLO, Leticia M. *O boom imobiliário na metrópole paulistana: o avanço do mercado formal na periferia e nova cartografia da segregação socioespacial*. Tese de doutorado. FAU-USP, 2014



Heloisa M. Salles Penteado Proença  
**Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento**

Luciana Pascarelli Santos  
**Coordenadoria de Produção e Análise de Informação**

Eduardo Donizete Pastrelo  
**Divisão de Análise e Disseminação**

## Informes Urbanos

### Elaboração

Eduardo Donizete Pastrelo  
Rossella Rossetto

### Equipe Técnica

José Benedito de Freitas  
José Marcos Pereira de Araujo  
Marcos Toyotoshi Maeda

### Diagramação

Carla Garcia de Oliveira

[http://smul.prefeitura.sp.gov.br/informes\\_urbanos](http://smul.prefeitura.sp.gov.br/informes_urbanos)  
[informesurbanos@prefeitura.sp.gov.br](mailto:informesurbanos@prefeitura.sp.gov.br)