

Bianca Camargo Martins  
(Organizadora)

# O Essencial da Arquitetura e Urbanismo 3



**Atena**  
Editora

Ano 2019

Bianca Camargo Martins

(Organizadora)

# O Essencial da Arquitetura e Urbanismo 3

Atena Editora

2019

2019 by Atena Editora

Copyright © da Atena Editora

Editora Chefe: Profª Drª Antonella Carvalho de Oliveira

Diagramação e Edição de Arte: Lorena Prestes e Karine de Lima

Revisão: Os autores

### Conselho Editorial

- Prof. Dr. Alan Mario Zuffo – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul  
Prof. Dr. Álvaro Augusto de Borba Barreto – Universidade Federal de Pelotas  
Prof. Dr. Antonio Carlos Frasson – Universidade Tecnológica Federal do Paraná  
Prof. Dr. Antonio Isidro-Filho – Universidade de Brasília  
Profª Drª Cristina Gaio – Universidade de Lisboa  
Prof. Dr. Constantino Ribeiro de Oliveira Junior – Universidade Estadual de Ponta Grossa  
Profª Drª Daiane Garabeli Trojan – Universidade Norte do Paraná  
Prof. Dr. Darllan Collins da Cunha e Silva – Universidade Estadual Paulista  
Profª Drª Deusilene Souza Vieira Dall’Acqua – Universidade Federal de Rondônia  
Prof. Dr. Eloi Rufato Junior – Universidade Tecnológica Federal do Paraná  
Prof. Dr. Fábio Steiner – Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul  
Prof. Dr. Gianfábio Pimentel Franco – Universidade Federal de Santa Maria  
Prof. Dr. Gilmei Fleck – Universidade Estadual do Oeste do Paraná  
Profª Drª Girlene Santos de Souza – Universidade Federal do Recôncavo da Bahia  
Profª Drª Ivone Goulart Lopes – Istituto Internazionele delle Figlie de Maria Ausiliatrice  
Profª Drª Juliane Sant’Ana Bento – Universidade Federal do Rio Grande do Sul  
Prof. Dr. Julio Candido de Meirelles Junior – Universidade Federal Fluminense  
Prof. Dr. Jorge González Aguilera – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul  
Profª Drª Lina Maria Gonçalves – Universidade Federal do Tocantins  
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte  
Profª Drª Paola Andressa Scortegagna – Universidade Estadual de Ponta Grossa  
Profª Drª Raissa Rachel Salustriano da Silva Matos – Universidade Federal do Maranhão  
Prof. Dr. Ronilson Freitas de Souza – Universidade do Estado do Pará  
Prof. Dr. Takeshy Tachizawa – Faculdade de Campo Limpo Paulista  
Prof. Dr. Urandi João Rodrigues Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará  
Prof. Dr. Valdemar Antonio Paffaro Junior – Universidade Federal de Alfenas  
Profª Drª Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande  
Profª Drª Vanessa Lima Gonçalves – Universidade Estadual de Ponta Grossa  
Prof. Dr. Willian Douglas Guilherme – Universidade Federal do Tocantins

#### Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)

E78 O essencial da arquitetura e urbanismo 3 [recurso eletrônico] /  
Organizadora Bianca Camargo Martins. – Ponta Grossa (SP):  
Atena Editora, 2019. – (O Essencial da Arquitetura e Urbanismo;  
v. 3)

Formato: PDF  
Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader  
Modo de acesso: World Wide Web  
Inclui bibliografia  
ISBN 978-85-7247-2654  
DOI 10.22533/at.ed.654191704

1. Arquitetura. 2. Planejamento urbano. 3. Urbanismo. I. Martins,  
Bianca Camargo. II. Série.

CDD 720

**Elaborado por Maurício Amormino Júnior – CRB6/2422**

O conteúdo dos artigos e seus dados em sua forma, correção e confiabilidade são de  
responsabilidade exclusiva dos autores.

2019

Permitido o download da obra e o compartilhamento desde que sejam atribuídos créditos aos  
autores, mas sem a possibilidade de alterá-la de nenhuma forma ou utilizá-la para fins comerciais.

[www.atenaeditora.com.br](http://www.atenaeditora.com.br)

## APRESENTAÇÃO

Nos dias de hoje, é muito discutido o papel social da Arquitetura e do Urbanismo. Por muitos anos, o papel social foi interpretado apenas como a arquitetura específica para as camadas populacionais de menor renda, sem acesso ao mercado formal de moradias – e de arquitetura. Porém, com a crise urbana em que vivemos atualmente, onde grandes parcelas da população não tem acesso às “benesses” do espaço urbano, essa discussão voltou à tona.

Muito mais do que levar a arquitetura para os mais necessitados, devemos reinventar nossa prática profissional para sermos os agentes transformadores da sociedade atual e enfrentarmos os desafios, sociais, políticos e econômicos que estamos vivenciando diariamente em nossas cidades.

Esta edição de “O Essencial de Arquitetura e Urbanismo 2” apresenta experiências das mais diversas áreas da arquitetura e urbanismo, como: arquitetura, ensino, conforto ambiental, paisagismo, preservação do patrimônio cultural, planejamento urbano e tecnologia. Assim, busca trazer ao leitor novos conceitos e novas reflexões para a prática da arquitetura e do urbanismo.

Neste contexto, é abordada desde as metodologias pedagógicas ativas a serem utilizadas no ambiente escolar até a compatibilização de projetos com o uso da Metodologia BIM (Building Information Modeling). A acessibilidade é abordada a partir de diversas perspectivas: desde um edifício isolado até a acessibilidade de uma cidade, evidenciando a importância da discussão nos dias de hoje. Cabe destacar também os estudos de análise de edificações culturais e de cenografia de exposições e performances. A relação da cidade com o seu patrimônio cultural é tratada em diversos capítulos, desde a gestão patrimonial até a utilização de cemitérios como espaços de memória – uma iniciativa prática que demonstra que a arquitetura, assim como a cultura, está em todos os lugares. Dou ênfase também à importância dada ao patrimônio imaterial, tema de extrema relevância e que é, muitas vezes, desvalorizado pelo poder público.

A discussão sobre a dinâmica dos espaços urbanos é extensa e deveras frutífera. Nesta edição, os capítulos focam na importância da arborização urbana para o bem estar da população, na participação popular nas discussões sobre a cidade, na problemática da existência de vazios urbanos em áreas urbanas consolidadas, nas estratégias de *city marketing*, na cidade global e demais temas que comprovam a multiplicidade de questões e formas de análise que envolvem a discussão sobre a vida urbana.

Por fim, são apresentados estudos sobre novas tecnologias e materiais voltados ao desenvolvimento sustentável, especialmente no tocante à gestão de resíduos da construção civil e à mitigação de riscos e desastres.

Convido você a aperfeiçoar seus conhecimentos e refletir com os temas aqui abordados. Boa leitura!

**Bianca Camargo Martins**

## SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO 1</b> .....	<b>1</b>
PRESERVAÇÃO E RUÍNA UMA BREVE LEITURA DOS PROCESSOS DE TRANSFORMAÇÃO URBANA A PARTIR DO SKYLINE DA CIDADE DE SALVADOR	
Ana Licks Almeida Ariadne Moraes Silva Márcia Maria Couto Mello	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917041</b>	
<b>CAPÍTULO 2</b> .....	<b>18</b>
ESTUDO METODOLÓGICO DE REABILITAÇÃO URBANA: A DEFINIÇÃO DE DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS PARA CIDADE DE JOINVILLE-SC	
Maria Luiza Daniel Bonett Raquel Weiss	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917042</b>	
<b>CAPÍTULO 3</b> .....	<b>39</b>
QUARTA NATUREZA : UMA NOVA PAUTA NO PROJETO DE ARQUITETURA E URBANISMO	
Simone Back Prochnow Silvio Belmonte de Abreu Filho	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917043</b>	
<b>CAPÍTULO 4</b> .....	<b>54</b>
ANÁLISE COMPARATIVA SEGUNDO AS DIMENSÕES DA SUSTENTABILIDADE ENTRE A OCUPAÇÃO DAS CHÁCARAS SANTA LUZIA E A PROPOSTA PARA HABITAÇÃO SOCIAL DO GOVERNO DE BRASÍLIA	
Julia Cristina Bueno Miranda Liza Maria Souza de Andrade	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917044</b>	
<b>CAPÍTULO 5</b> .....	<b>73</b>
CONFORTO TÉRMICO EM ESPAÇOS ABERTOS: O ESTADO DA ARTE DO <i>UNIVERSAL THERMAL CLIMATE INDEX - UTCI</i> NO BRASIL	
Thiago José Vieira Silva Simone Queiroz da Silveira Hirashima	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917045</b>	
<b>CAPÍTULO 6</b> .....	<b>83</b>
PERCEPÇÃO DA ARBORIZAÇÃO URBANA DA CIDADE DE CALÇADO- PE, ATRAVÉS DE REGISTROS FOTOGRÁFICOS DE 1988 AOS DIAS ATUAIS	
Raí Vinícius Santos	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917046</b>	
<b>CAPÍTULO 7</b> .....	<b>95</b>
PARQUE MACAMBIRA-ANICUNS: A CIDADE NO URBANO?	
Wilton de Araujo Medeiros	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917047</b>	

<b>CAPÍTULO 8</b> .....	<b>101</b>
VAZIOS URBANOS NA CIDADE: A PRAÇA LEVI COELHO DA ROCHA	
Renata Bacelar Teixeira Sidney Diniz Silva Renata Silva Cirino	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917048</b>	
<b>CAPÍTULO 9</b> .....	<b>117</b>
ESPAÇOS LIVRES NO TÉRREO DE UM CORREDOR URBANO	
Adilson Costa Macedo Jessica Lorellay Cuscan Guidoti	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917049</b>	
<b>CAPÍTULO 10</b> .....	<b>137</b>
OCUPANDO O CAMPUS: INTERDISCIPLINARIDADE E PRÁTICAS EDUCATIVAS NO ESPAÇO DA CIDADE	
Renata Bacelar Teixeira Ednei Soares Talita Queiroga	
<b>DOI 10.22533/at.ed.65419170410</b>	
<b>CAPÍTULO 11</b> .....	<b>153</b>
INSURGÊNCIAS URBANAS E FEMININAS COMO PRÁTICAS CORRELATAS PARA RESISTÊNCIA TERRITORIAL	
Carolina Guida Cardoso do Carmo	
<b>DOI 10.22533/at.ed.65419170411</b>	
<b>CAPÍTULO 12</b> .....	<b>168</b>
PARTICIPAÇÃO E ESPAÇO PÚBLICO: O PROCESSO DE DIÁLOGO SOBRE O “BERLINER MITTE” EM BERLIM	
César Henriques Matos e Silva	
<b>DOI 10.22533/at.ed.65419170412</b>	
<b>CAPÍTULO 13</b> .....	<b>184</b>
REGULAMENTAÇÃO DAS ZEIS EM FORTALEZA: ASSESSORIA TÉCNICA E MOBILIZAÇÃO POPULAR	
Gabriela de Azevedo Marques Marcela Monteiro dos Santos Thais Oliveira Ponte	
<b>DOI 10.22533/at.ed.65419170413</b>	
<b>CAPÍTULO 14</b> .....	<b>200</b>
ANÁLISE DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ/SP APÓS A EXTINÇÃO DO BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH)	
Janayna Priscilla Vieira Guimarães Pedro Renan Debiazi	
<b>DOI 10.22533/at.ed.65419170414</b>	

<b>CAPÍTULO 15</b> .....	<b>208</b>
ACESSIBILIDADE PARA IDOSOS EM ÁREA LIVRE PÚBLICA DE LAZER	
Herena Marina Schüler	
Jessie Tuani Caetano Cardoso	
Isabela Fernandes Andrade	
<b>DOI 10.22533/at.ed.65419170415</b>	
<b>CAPÍTULO 16</b> .....	<b>221</b>
A IMPORTÂNCIA DOS ESTUDOS DA ACESSIBILIDADE NOS PLANOS URBANOS E DE MOBILIDADE	
Juan Pedro Moreno Delgado	
Jamile de Brito Lima	
Liniker de Jesus Barbosa	
<b>DOI 10.22533/at.ed.65419170416</b>	
<b>CAPÍTULO 17</b> .....	<b>234</b>
INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE: ANÁLISE DE TRÊS ESPAÇOS LIVRES DE CIRCULAÇÃO EM SANTA MARIA – RS	
Zamara Ritter Balestrin,	
Alice Rodrigues Lautert	
Luis Guilherme Aita Pippi	
<b>DOI 10.22533/at.ed.65419170417</b>	
<b>CAPÍTULO 18</b> .....	<b>252</b>
GERENCIAMENTO DE PROJETOS COMO INSTRUMENTO NA CONSTRUÇÃO DA INFRAESTRUTURA URBANA	
Samira Alves dos Santos	
Emmanuel Paiva de Andrade	
Carina Zamberlan Flores	
<b>DOI 10.22533/at.ed.65419170418</b>	
<b>CAPÍTULO 19</b> .....	<b>268</b>
A “CIDADE GLOBAL” E A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA: ANÁLISE DA ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL NO QUADRANTE SUDOESTE DE SÃO PAULO DE 2008 A 2017	
Isabela Baracat de Almeida	
Roberto Righi	
<b>DOI 10.22533/at.ed.65419170419</b>	
<b>CAPÍTULO 20</b> .....	<b>281</b>
A INOVAÇÃO TECNOLÓGICA COMO ESTRATÉGIA DE CITY MARKETING	
Tarciso Binoti Simas	
Sônia Le Cocq d’Oliveira	
<b>DOI 10.22533/at.ed.65419170420</b>	
<b>CAPÍTULO 21</b> .....	<b>297</b>
A EVOLUÇÃO TECNOLÓGICA E O DESENVOLVIMENTO DAS CIDADES: O POTENCIAL DAS TECNOLOGIAS DIGITAIS NO GERENCIAMENTO DAS CIDADES CONTEMPORÂNEAS	
Roberta Betania Ferreira Squaiella	
Roberto Righi	
Maria Victoria Marchelli	
<b>DOI 10.22533/at.ed.65419170421</b>	

<b>CAPÍTULO 22</b> .....	<b>312</b>
NOVOS CONCEITOS X ANTIGOS PROBLEMAS: AS CIDADES INTELIGENTES E A INFORMALIDADE URBANA	
Giselle Carvalho Leal Rafael Soares Simão Adriana Marques Rossetto	
<b>DOI 10.22533/at.ed.65419170422</b>	
<b>CAPÍTULO 23</b> .....	<b>327</b>
PODERES PÚBLICOS MUNICIPAIS E AEROPORTOS NO ÂMBITO DO PLANEJAMENTO URBANO BRASILEIRO: UM PANORAMA PARCIAL, DE 2006 A 2017	
Paulo Sergio Ramos Pinto Marcos Thadeu Queiroz Magalhães	
<b>DOI 10.22533/at.ed.65419170423</b>	
<b>CAPÍTULO 24</b> .....	<b>350</b>
URBANISMO RURAL, UMA UTOPIA NÃO REALIZADA	
Giselle Fernandes de Pinho Evandro Ziggiatti Monteiro Silvia Aparecida Mikami Gonçalves Pina	
<b>DOI 10.22533/at.ed.65419170424</b>	
<b>CAPÍTULO 25</b> .....	<b>366</b>
COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS COM METODOLOGIA BIM EM PERSPECTIVA: ESTUDO DE CASO DA APLICAÇÃO EM UM EDIFÍCIO REAL	
Eveline Nunes Possignolo Costa Geraldo Donizetti de Paula	
<b>DOI 10.22533/at.ed.65419170425</b>	
<b>CAPÍTULO 26</b> .....	<b>374</b>
COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETO DE INSTALAÇÕES: UM ESTUDO COMPARATIVO ENTRE O MÉTODO TRADICIONAL (2D) E A FERRAMENTA BIM	
Figueiredo, L. L. H., Mariano, L. N. Neto, L. S. C. Resende, L. G. S.	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917042126</b>	
<b>CAPÍTULO 27</b> .....	<b>382</b>
ANÁLISE DAS EQUAÇÕES UTILIZADAS PARA O DIMENSIONAMENTO DO SISTEMA DE TRATAMENTO DE ESGOTO CONFORME NBR 7229 E NBR 13969	
Mario Tachini Abrahão Bernardo Rohden Renan Guimarães Pires Spernau	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917042127</b>	



<b>CAPÍTULO 28</b> .....	<b>391</b>
DESENVOLVIMENTO DE PLANILHA ELETRÔNICA PARA CÁLCULO DE ISOLAMENTO ACÚSTICO POR VIA AÉREA CONSIDERANDO A ENERGIA LATERAL	
Rafaela Benan Zara Paulo Fernando Soares	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917042128</b>	
<b>CAPÍTULO 29</b> .....	<b>405</b>
VALORES DE REFERÊNCIA PARA AS CLASSES DE RUÍDO PREVISTAS NA NORMA NBR 15575	
Brito, A. C. Sales, E. M. Aquilino, M. M. Akutsu, M.	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917042129</b>	
<b>CAPÍTULO 30</b> .....	<b>411</b>
OCORRÊNCIA DE BOLORES EM EDIFICAÇÕES: ESTUDO DE CASO EM HABITAÇÕES CONSTRUÍDAS COM PAREDES DE CONCRETO	
Thiago Martin Afonso Adriana Camargo de Brito Maria Akutsu	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917042130</b>	
<b>CAPÍTULO 31</b> .....	<b>426</b>
DESEMPENHO HIGROTÉRMICO DE PAREDES DE FACHADA POR MEIO DE SIMULAÇÃO COMPUTACIONAL – ESTUDOS DE CASO	
Alexandre Cordeiro dos Santos Luciana Alves de Oliveira Osmar Hamilton Becere Júlio Cesar Sabatini de Souza	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917042131</b>	
<b>CAPÍTULO 32</b> .....	<b>437</b>
ADIÇÃO DE EVA E VERMICULITA EM ARGAMASSAS DE REVESTIMENTO: ANÁLISE DO DESEMPENHO TÉRMICO	
Francisco Ygor Moreira Menezes Sara Jamille Marques de Souza Felipe Fernandes Gonçalves Dielho Mariano Dantas de Moura Cicero Joelson Vieira Silva Robson Arruda dos Santos	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917042132</b>	
<b>CAPÍTULO 33</b> .....	<b>448</b>
ANÁLISE DOS REQUISITOS PARA A IMPLANTAÇÃO DA FILOSOFIA LEAN GREEN CONSTRUCTION EM EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES DE PEQUENO PORTE	
Dayana Silva Moreira Gontijo Jhonvaldo de Carvalho Santana Andreia Alves do Prado	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917042133</b>	

<b>CAPÍTULO 34</b> .....	<b>462</b>
ANÁLISE DA APLICAÇÃO DO MODELO LEAN CONSTRUCTION EM CANTEIROS DE OBRAS RODOVIÁRIAS: ESTUDO DE CAMPO EM TRECHO DA BR 158	
Taíme da Cruz Oroski José Ilo Pereira Filho	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917042134</b>	
<b>CAPÍTULO 35</b> .....	<b>469</b>
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DE PERDAS E DANOS (D <sub>A</sub> LA) NO BAIRRO VILA AMÉRICA NO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ	
Tazio Guilherme Leme Cavalheiro Viadana Fernando Rocha Nogueira Alex Kenya Abiko	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917042135</b>	
<b>CAPÍTULO 36</b> .....	<b>479</b>
APLICAÇÃO DE CONCRETO PERMEÁVEL PARA A MITIGAÇÃO DE RISCOS DE DESASTRES	
Loyane Luma Sousa Xavier Rafaela Cristina Amaral Abrahão Bernardo Rohden Esequiel Fernandes Teixeira Mesquita	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917042136</b>	
<b>CAPÍTULO 37</b> .....	<b>494</b>
ANÁLISE DA VIABILIDADE NA UTILIZAÇÃO DE RESÍDUOS ORIUNDOS DA INDÚSTRIA CALÇADISTA DE FRANCA/SP NA CONFECÇÃO DE BLOCOS DE VEDAÇÃO	
Fabiana Andresa da Silva Victor José dos Santos Baldan Javier Mazariegos Pablos	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917042137</b>	
<b>CAPÍTULO 38</b> .....	<b>508</b>
ANÁLISE DOS ÍNDICES FÍSICOS DA CINZA DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS E DA AREIA NATURAL	
Luana Cechin Marcio Leandro Consul de Oliveira Mariane Arruda Martins Olaf Graupmann	
<b>DOI 10.22533/at.ed.6541917042138</b>	
<b>SOBRE A ORGANIZADORA</b> .....	<b>516</b>

## A “CIDADE GLOBAL” E A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA: ANÁLISE DA ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL NO QUADRANTE SUDOESTE DE SÃO PAULO DE 2008 A 2017

**Isabela Baracat de Almeida**

Universidade Presbiteriana Mackenzie  
São Paulo, SP

**Roberto Righi**

Universidade Presbiteriana Mackenzie  
São Paulo, SP

**RESUMO:** Como importante agente da economia e geração de empregos, o mercado imobiliário atua como célula impactante na morfologia urbana. A cidade de São Paulo foi palco de uma eloquente produção imobiliária na última década, que, mesmo tendo abrangência em todo território, teve importante concentração no quadrante sudoeste. Essa “nova centralidade” detém a população de mais alta renda da cidade e desdobra o eixo de negócios das grandes empresas, situadas em modernos edifícios corporativos e altamente tecnológicos, em meio à shopping centers, casas de espetáculos e parques. Essa nova centralidade, por deter as principais características buscadas pelos agentes imobiliários, tem relevante representatividade para o setor. A temporalidade definida representa um momento de profunda mudança na economia brasileira e, principalmente, no setor de incorporação. Recortar o período e evidenciar as produções imobiliárias trará uma leitura da transformação

morfológica e financeira do local em função da nova centralidade, ainda que concebida de forma política e econômica.

**PALAVRAS-CHAVE:** mercado imobiliário; cidade de São Paulo; quadrante sudoeste; dinâmica imobiliária; produção do espaço urbano.

**ABSTRACT:** As an important agent of the economy and job creation, the real estate market acts as an impacting cell in urban morphology. The city of São Paulo was the scene of an eloquent real estate production in the last decade, which, although having a wide range of territory, had an important concentration in the southwest quadrant. This “new centrality” holds the highest-income population in the city and unfolds the core business of large corporations, located in modern, high-tech corporate buildings amid shopping malls, concert halls and parks. This new centrality, because of the main characteristics sought by the real estate agents, has relevant representativeness for the sector. The defined temporality represents a moment of profound change in the Brazilian economy and, especially, in the incorporation sector. Cutting the period and highlighting the real estate productions will bring a reading of morphological and financial transformation of the place in function of the new centrality, although conceived in a political and economic

way.

**KEYWORDS:** real estate market; sao paulo city; southwest quadrant; real estate dynamics; production of urban space;

## 1 | INTRODUÇÃO

A cidade de São Paulo recebeu no período entre 2009 e 2017 mais de 1900 novos empreendimentos residenciais. Essa informação traz consigo a reflexão da articulação que o território sofre, seja em questão da ocupação de novos espaços ou a transferência para eles, isto é, transformar uma área pré-existente em um novo contexto de cidade. Novas construções surgiram, outras deixaram de existir para dar lugar às novas, sendo tais fatos atrelados à uma produção intensa e decorrente de aspectos econômicos e financeiros sofridos pelo setor e agente imobiliário.

Para o construtor ou incorporador, o período de intensa produção esteve atrelado à novas oportunidades de implantação dentro da cidade, de enxergar novas possibilidades mercadológicas e traçar um plano de expansão para determinado vetor. Já para o comprador, pode-se imaginar a mudança para um imóvel maior ou menor em decorrência da alteração da composição familiar, e, principalmente, o contexto financeiro em que se encontrava. O incorporador utiliza dessas ferramentas e as articula de forma a atrair o comprador, e a aproveitar o momento político e econômico do país, engatando à uma estratégia de convencimento ao identificar as necessidades e os equipamentos necessários, seja de lazer ou não, para o cliente.

Evidenciar a produção privada residencial e vertical se dá pela relevância nas dinâmicas urbanas da cidade, atuando de forma direta na demografia espacial e na área de ocupação de um lote. Tais características desse produto imobiliário articulam de forma direta no funcionamento do espaço e do seu entorno, impactando na demografia, no fluxo de pessoas e nos deslocamentos, seja via transporte privado ou público. Essa produção imobiliária está diretamente ligada às transformações e crescimentos que a cidade de São Paulo sofreu durante o século XX, que entre suas ressonâncias teve como consequência o aquecimento da economia e, no setor imobiliário, a alavancagem das principais empresas. A cidade de São Paulo se coloca como foco principal de atuação das empresas de mercado imobiliário.

O quadrante sudoeste da capital paulistana, mais especificamente o eixo às margens do rio pinheiros é palco da recente paisagem do poder na capital, onde desde os anos 1970 vem se concentrando as torres de escritórios, o símbolo da globalização das empresas, que tem se multiplicado mais recentemente. O presente trabalho tem como objetivo articular a chamada “cidade global” e a produção residencial na porção sudoeste da cidade de São Paulo. Como se comportou, a partir do estabelecimento da imagem globalizada da região, os lançamentos imobiliários residenciais e como os seus agentes tem atuado. Para tal explanação, serão utilizadas bases teóricas sobre a ocupação da região, atreladas ao Cadastro de Lançamentos Imobiliários fornecido

pela Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio, a Embraesp.

## 2 | A NOVA CENTRALIDADE PAULISTANA

Percorrendo o eixo da Marginal do rio Pinheiros nos deparamos com um novo skyline de cidade. O corredor de torres envidraçadas emerge numa paisagem curiosa a beira do rio, sendo delimitado pela segunda via expressa mais importante da capital, e pódio para as sedes das mais importantes empresas implantadas ou filiadas no Brasil. A forma urbana, isto é, a materialidade e a expressão simbólica, são os elementos que evidenciam a paisagem do poder (FIX, 2007).

Essa “nova centralidade”, advinda da migração do centro econômico da avenida Paulista para a o eixo da Marginal Pinheiros é ligada à “globalização” da cidade de São Paulo. João Sette Whitaker Ferreira cita Sakia Sassen ao mencionar o processo de “formação de um sistema econômico globalmente integrado” que estaria moldando o contexto urbano local, aliado à força midiática nessa promoção, assim como mercadológica e também política (FERREIRA, 2003).

A partir dos anos 1970 a região começou a se desenvolver no quesito empresarial, época de inauguração do Centro Empresarial São Paulo, hoje ocupado por grandes expoentes dos negócios multinacionais. Começava-se a apontar os novos edifícios na avenida Luís Carlos Berrini, via paralela à Marginal do rio Pinheiros, desenvolvidos pelo escritório Bratke Collet (FIX, 2001). Tal escritório adaptou as necessidades espaciais, de mudanças e flexibilizações, das grandes empresas projetando edifícios com planta livre de mais de 500 metros quadrados. Mariana Fix cita Carlos Bratke ao apontar que a facilidade de acesso, a possibilidade de expansão em função do zoneamento e a ausência de indústrias na região, facilitando as desapropriações, foram os fatores que o levaram a investir no local.

A migração dos escritórios das empresas da avenida Paulista para a nova região permitia a ocupação de edifícios novos, mais amplos e tecnológicos. Os anos 1990 transformaram os primeiros prédios da Berrini em ultrapassados, trazendo a necessidade de se obter uma área de laje ainda maior e com mais vagas para estacionamento de veículos, além de redes de infraestrutura adequadas (FIX, 2001).

Entre os empreendimentos mais avançados estão o da Birmann, uma incorporadora brasileira que formou uma joint venture com a norte-americana Turner Construction Corporation, uma das maiores construtoras do mundo, responsável por obras como o Madison Square Garden e o Lincoln Center, em Nova York. No edifício Birmann 21, por exemplo, localizado na Marginal Pinheiros, próximo à ponte Eusébio Matoso, foram utilizadas algumas das inovações [...]. Cada um dos trinta pavimentos tem uma área útil entre 750 e 1250 metros quadrados. (FIX, 2001, p. 16)

A região se tornaria polo dos centros comerciais e empresariais, que não recebiam apenas edifícios de escritórios, mas um leque de equipamentos voltados às atividades empresariais, com centros de convenções, hotéis, shopping centers, casas

de espetáculo e restaurante, tendo como um dos empreendimentos mais significativos o World Trade Center (FIX, 2001). O complexo pertencente ao grupo internacional, WTC Association, com outras unidades implantadas no mundo, tinha como objetivo fomentar a “internacionalização dos negócios”.

Os empreendimentos imobiliários representam a força dos interesses privados na apropriação das riquezas produzidas, revelando um caráter especulativo que se apropria da falta de uma política urbana eficaz (WISSENBACH, 2008). O chamado quadrante sudoeste da cidade de São Paulo sediou intervenções públicas que acabaram por valorizar áreas antes degradadas, transferir a população que ali residia e se tornar o chamariz para lançamentos imobiliários comerciais e residenciais. As duas intervenções que fizeram emergir a “nova centralidade”, trazendo consigo um mercado ávido por expansão, foram o prolongamento da avenida Faria Lima e a abertura da via expressa Água Espraiada. Ambas operações foram fruto de parcerias público-privadas, aquelas em que o Estado, por não haver condições de financiamento para obras urbanas, regula ou estabelece normas para a instauração de infraestrutura por parte da iniciativa privada (FIX, 2001). Uma associação entre o Estado e o setor privado seria o melhor caminho para a ordenação urbana e adequação às “novas demandas da economia global” (FIX apud BORJA e CASTELLS).

A operação urbana consorciada é definida como conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. (SOMEKH, 2008)

As Leis 11.732, de 1995, e a 13.260, de 2001, foram instituídas pelo poder público, aliado à iniciativa privada, objetivando a reestruturação de um setor na região sudoeste da cidade de São Paulo. As leis previam a renovação do espaço com mais qualidade de vida, o qual seria feita por meio da regulamentação e controle do mercado imobiliário (PESSOA; BÓGUS, 2008).

[...] um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. (PESSOA; BÓGUS apud Estatuto da Cidade, Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, Art. 32 § 1º.)

Sendo um instrumento legal para intervenção de espaços e ampliação de infraestrutura urbana, visando a intensificação do uso e ocupação do solo, o mecanismo de apropriação da parceria entre o poder público e iniciativa privada. Para tanto, para se atrair o setor privado, é preciso traçar uma estratégia capaz de ser atrativa aos seus interesses. Embora o Estatuto da Cidade e a Constituição Federal, art. 182 e 183, promulgam que a legislação urbanística deva alcançar a cidadania garantindo

a função social e o bem-estar dos habitantes, os projetos de renovação urbana acabam se voltando aos interesses privados, seja do mercado imobiliário, fundiário ou financeiro (PESSOA; BÓGUS, 2008). As Operações Urbanas Faria Lima e Água Espreada tiveram grande destaque pela produção e valorização imobiliária causada ao quadrante sudoeste da cidade de São Paulo.

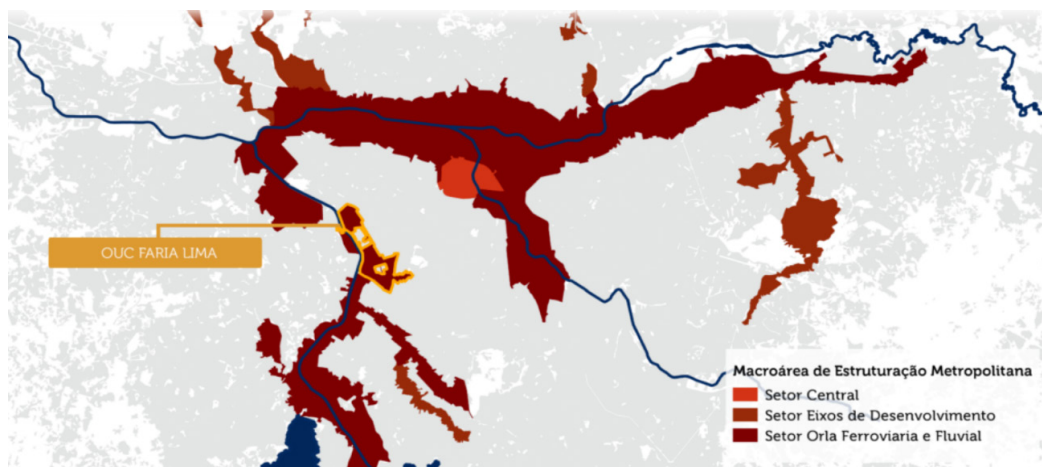


Figura 1 - Localização Operação Urbana Faria Lima.

Fonte: Gestão Urbana SP, Prefeitura de São Paulo.

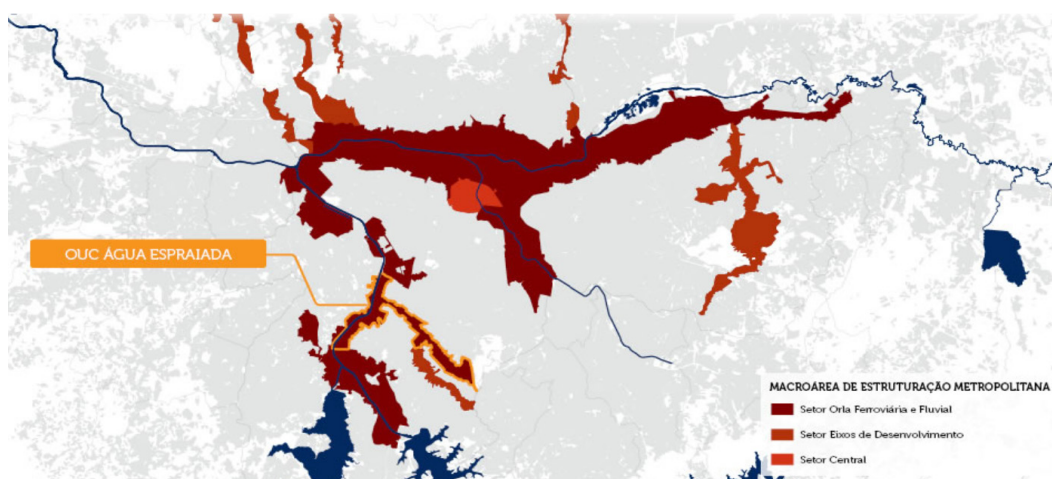


Figura 2 - Localização Operação Urbana Água Espreada.

Fonte: Gestão Urbana SP, Prefeitura de São Paulo.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi aprovada em 1995 e contemplava uma área de 650 hectares entre a avenida Faria Lima e a Marginal Pinheiros. O projeto visava, com prioridade, aliviar o fluxo viário na porção sudoeste da cidade por meio da ampliação da avenida Faria Lima com adequação de infraestrutura urbana e desapropriações de trechos da área, bem como a reurbanização do Largo da Batata e a urbanização de favelas localizadas no perímetro (PMSP, 2010). Já aprovada em 2001, a Operação Urbana Consorciada Água Espreada tinha como principais diretrizes a revitalização da região por meio de intervenções no sistema viário, transporte coletivo, habitação social e criação de espaços público. Tais intervenções compreenderiam,

dentre outras, a construção da ponte Otavio Frias Filho, a Ponte Estaiada, de conjuntos habitacionais destinados à população que seria atingida pelas obras, o prolongamento de vias como a avenida Jornalista Roberto Marinho e a Chucri Zaidan, bem como o incremento no transporte coletivo, que incluía o Metrô (PMSF, 2010). As regiões compreendidas por Operações Urbanas possuem direito adicional de construção, os chamados CEPACs – Certificado de Potencial Adicional de Construção – que permitem que as áreas do perímetro sejam negociadas em direito de construção (m<sup>2</sup>) (SOMEKH, 2008). O CEPAC é um título mobiliário, negociado pela Bolsa de Valores e regulado pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, atrelado a uma única operação urbana e aos projetos decorrentes dela, sendo utilizado para pagamentos de projetos, desapropriações ou obras previstas no Programa de Investimentos da mesma (PESSOA; BÓGUS, 2008).

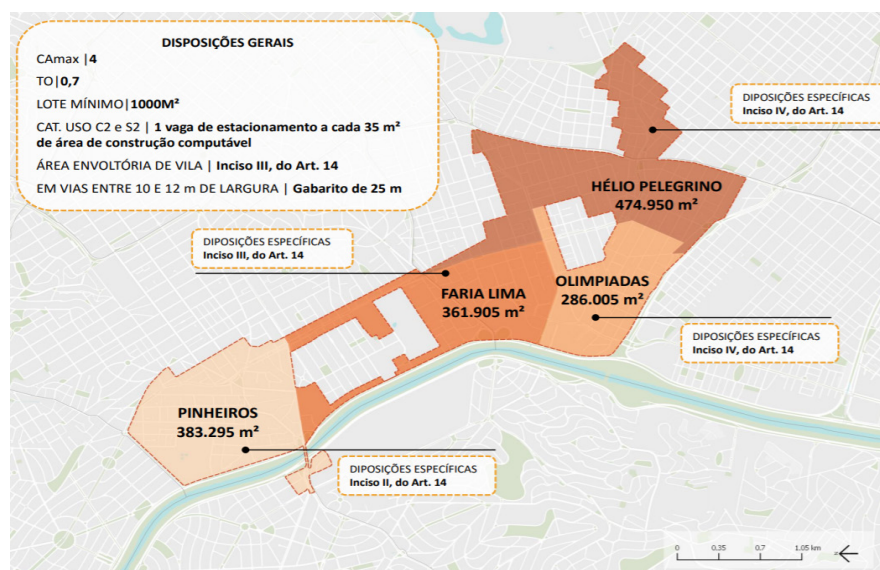


Figura 3 - Setores e parâmetros de ocupação na Operação Urbana Faria Lima.

Fonte: Caderno Gestão Urbana – Operação Urbana Faria Lima, SP Urbanismo.



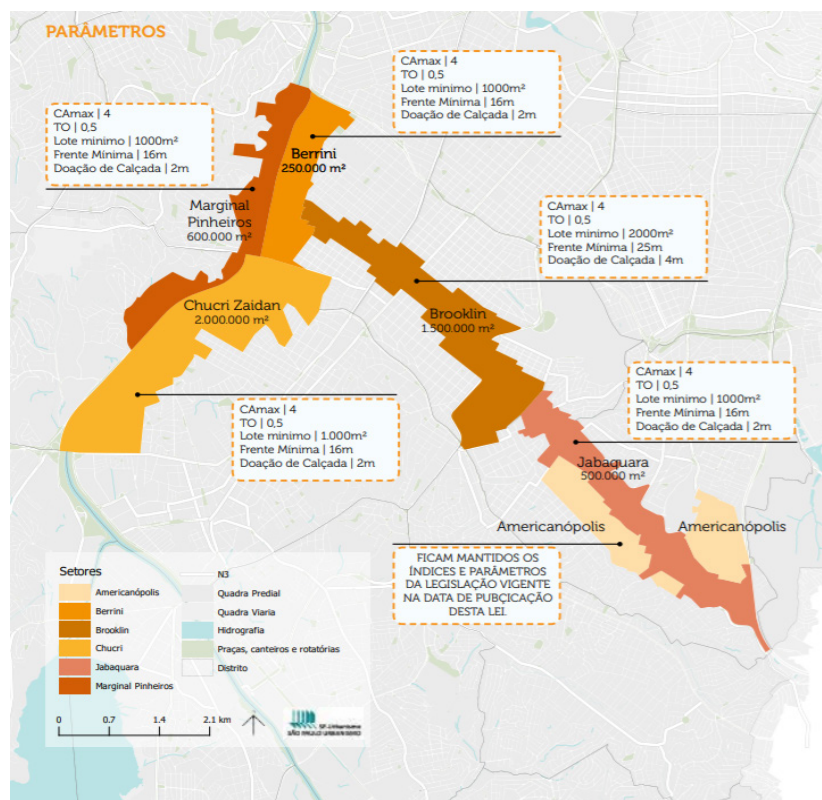


Figura 4 - Setores e Parâmetros de ocupação na Operação Urbana Água Espreada.

Fonte: Operação Urbana Consorciada – Caderno Gestão Urbana, SP Urbanismo.

O deslocamento da centralidade de negócios para essa região da cidade ocasiona também na intensa produção imobiliária residencial. O perímetro aqui estudado compreende uma determinada região localizada na porção sudoeste da capital, definido pelos distritos administrativos que concentram a população com alto poder de renda e número de lançamentos imobiliários expressivos, sendo eles: Alto de Pinheiros, Butantã, Campo Belo, Itaim Bibi, Jardim Paulista, Moema, Morumbi, Pinheiros, Santo Amaro, Saúde, Vila Andrade, Vila Mariana e Vila Sônia. Tal perímetro também resulta na concentração de implantação de novos produtos imobiliários, justamente pelo claro impacto de poder financeiro. Os distritos foram estabelecidos em 1992, pela Lei nº 11.220/1992, a partir de estudos elaborados tendo em conta fatores demográficos, físico territoriais, econômicos, político-administrativos e urbanísticos. A Prefeitura de São Paulo conta com 96 distritos administrativos distribuídos em 32 subprefeituras.

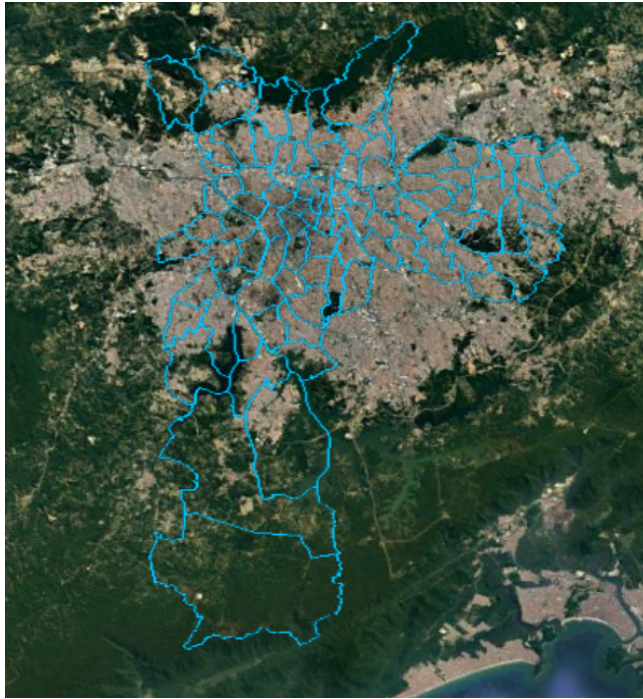


Figura 5 - Distritos administrativos da PMSP localizados na ferramenta Google Maps.

Fonte: MDC – Mapa Digital da Cidade, PMSP, 2012.

### 3 | A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA PORÇÃO SUDOESTE

Conforme já citado, apenas entre os anos de 2009 e 2017 foram lançados 1962 empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo, sendo 683 apenas no perímetro de recorte para essa pesquisa, representando uma média de 34% sobre o total. Para tal análise, a fim de mapear a ocupação do território em si, considerou-se apenas empreendimentos lançados em endereços únicos, isto é, foram excluídas diferentes fases de lançamento de um mesmo empreendimento.

A expressividade da região no âmbito imobiliário pode ser ainda mais evidenciada quando relacionamos esse percentual de lançamentos em toda a cidade com concentração em 13 distritos, que representam apenas 13% de sua totalidade. Já quando se analisa em área territorial, vê-se concentração da produção imobiliária acima citada em apenas 8% da porção geográfica da cidade de São Paulo, tendo 126,7 km<sup>2</sup> compreendidos em 1521,11 km<sup>2</sup> de sua área total (PMSP).

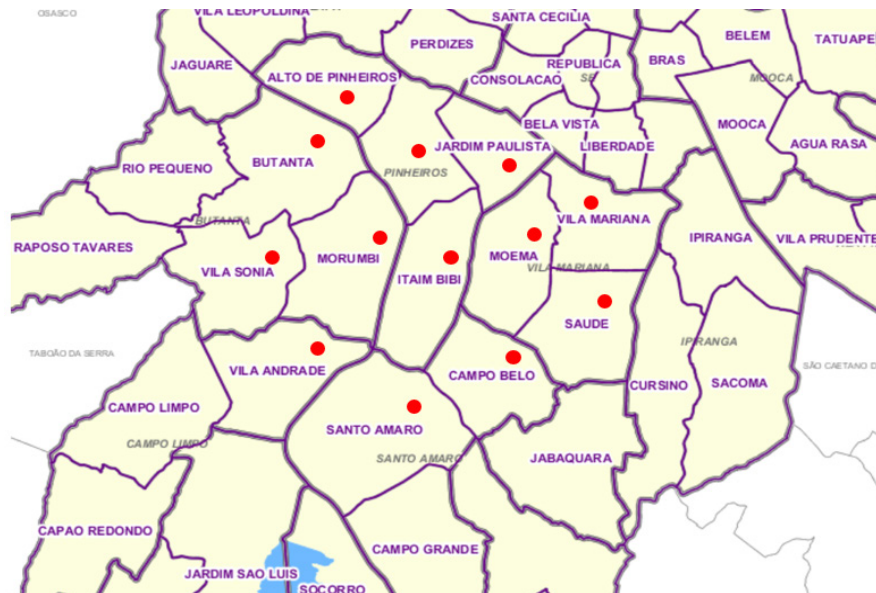


Figura 6 - Demarcação do recorte de distritos para estudo.

Fonte: Portal GeoSampa, PMSP, com edição da autora.

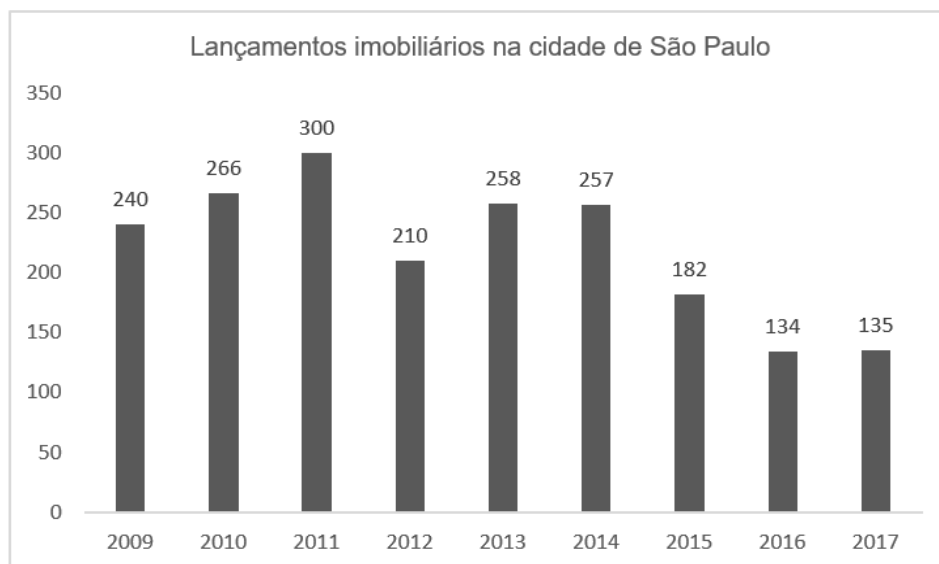


Figura 7 - Lançamentos imobiliários na cidade de São Paulo.

Fonte: Relatórios anuais Embraesp, editado pela autora.

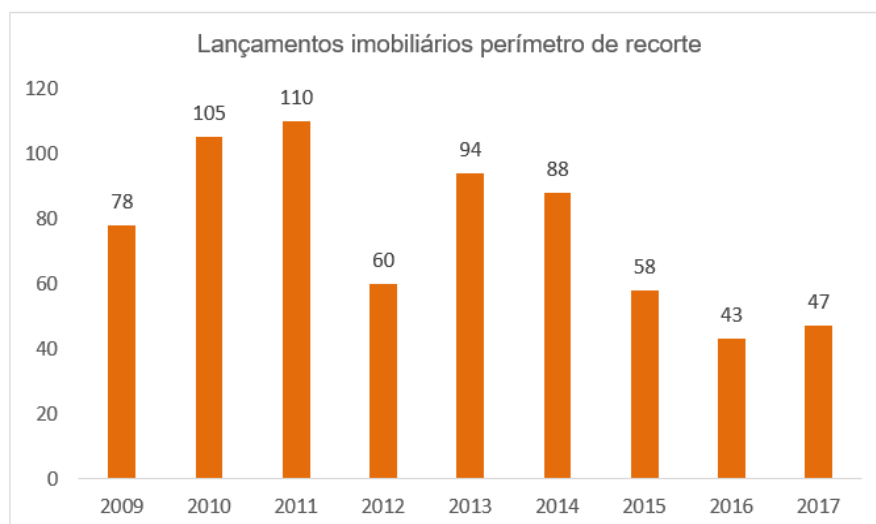


Figura 8 - Lançamentos imobiliários no perímetro recortado.

Fonte: Relatórios anuais Embraesp, editado pela autora.

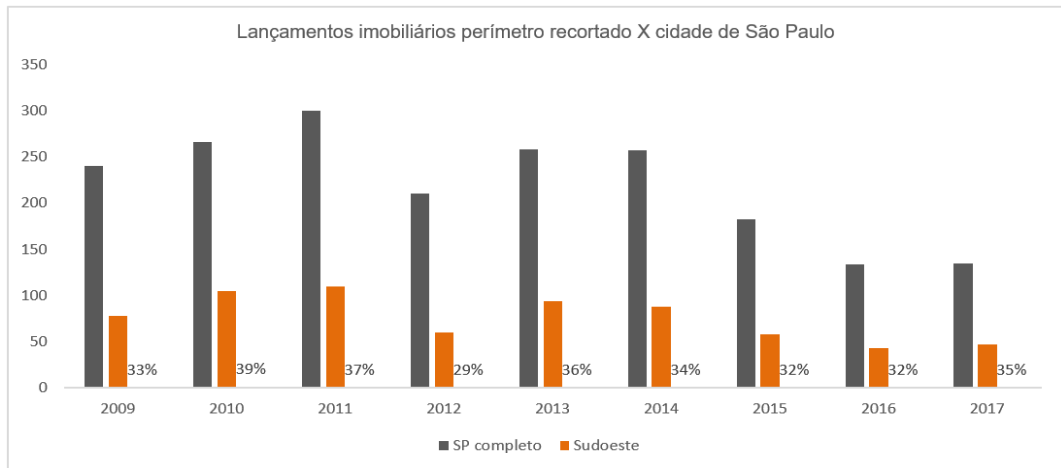


Figura 9 - Lançamentos imobiliários na cidade de São Paulo e perímetro recortado.

Fonte: Relatórios anuais Embraesp, editado pela autora.

Na figura 10 é possível notar um comparativo entre os valores de metragem quadrada lançada entre os empreendimentos da cidade de São Paulo e o perímetro de estudo. Os valores foram extraídos da base de informações da Embraesp e atualizados de acordo com o IPCA – Índice de Preços ao Consumidor. Enquanto a média da cidade é de R\$ 9.797,91, a do setor sudoeste é de R\$ 12.275,71. Quanto à metragem quadrada lançada, vemos a média de 99 metros quadrados no perímetro de recorte contra 81 metros quadrados em produtos imobiliários lançados em toda a cidade.

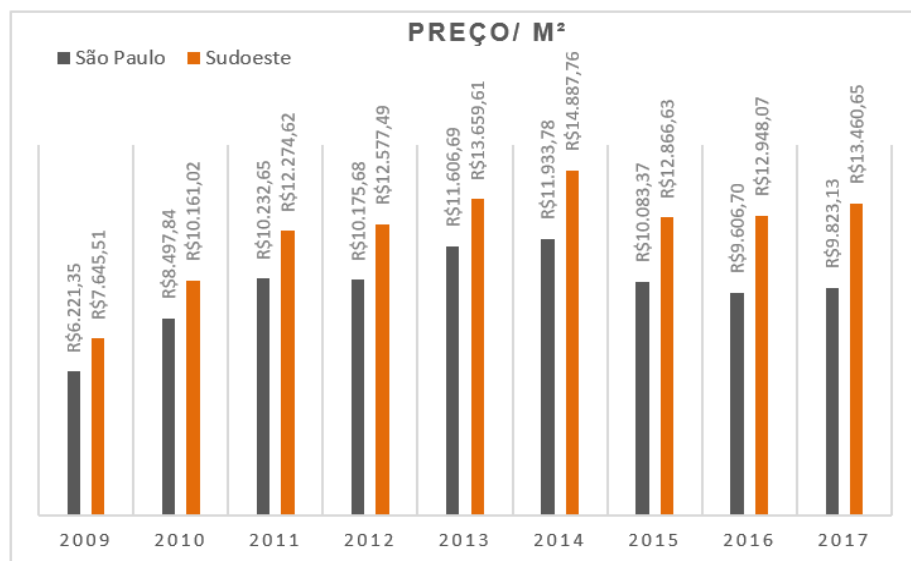


Figura 10 - Comparativo do preço por metragem quadrada entre São Paulo e o perímetro de recorte.

Fonte: Embraesp, editado pela autora.

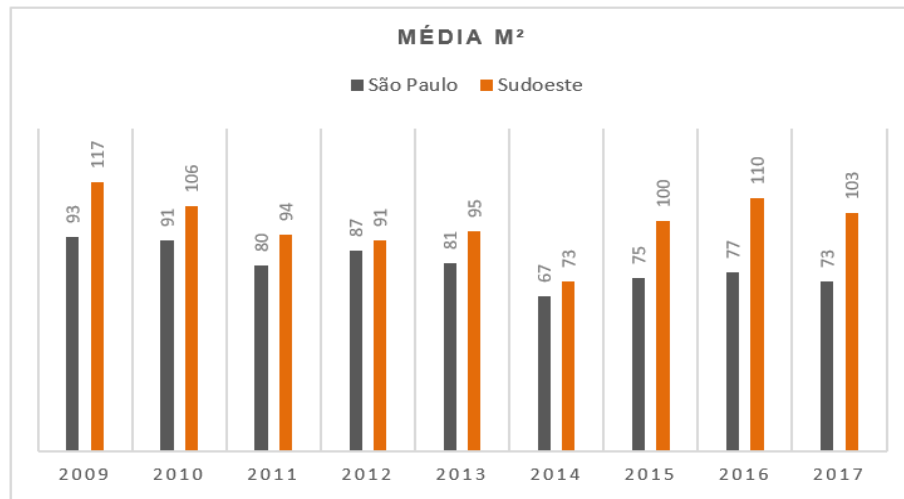


Figura 11 - Comparativo tipologia de imóveis lançados na cidade de São Paulo e perímetro recortado.

Fonte: Embraesp, editado pela autora.

O setor imobiliário como um todo engloba um conjunto de atividades relacionadas a diferentes etapas do trabalho, indo desde a comercialização de materiais de construção até a compra do terreno e incorporação, lançamento imobiliário e comercialização das unidades. Um outro fator diretamente ligado é a participação do setor financeiro e bancário, que se apresentam em todas as fases do projeto e se estendem também após a sua conclusão (WISSENBAACH, 2012).

Como em toda atividade de produção do espaço construído, o alto custo e o longo período de consumo impõem um ciclo mais lento de realização dos investimentos e, portanto, condições especiais de circulação do capital (Harvey, 1980). Tal característica reforça os vínculos entre o setor imobiliário e o capital financeiro, na produção e no consumo dos imóveis, influenciando tanto o preço da terra como dos apartamentos. A imobilidade, por sua vez, significa que as características e os atributos de localização são indissociáveis do imóvel. Somando-se, portanto, a forte vinculação com o mercado financeiro e o peso dos atributos intangíveis na valoração de um imóvel e sua localização, a dinâmica dos preços nesse setor possui um forte caráter especulativo e sua produção está sujeita aos chamados “efeitos de demanda”. (WISSENBAACH, 2012, p. 217)

O dinamismo fez parte da rotina imobiliária nas últimas décadas, onde experimentou dos seus melhores momentos, acompanhando o ciclo econômico do país em alta e registrando crescimento e prosperidade, e também a desaceleração da economia brasileira. Concomitante ao período das Operações Urbanas, o mercado nacional contara com ampliações de possibilidades na área imobiliária e financeira com a aprovação da lei que instaurava o Sistema Financeiro Imobiliário – SFI (SILVA; CAMPOS, 2018). Tal sistema, dado pela Lei Federal nº 9.514 de 1997, permitia a criação de instrumentos de securitização imobiliária, isto é, a transformação de bens imóveis em títulos imobiliários. Os fatores acima citados convergiram para que o setor

privado se transformasse num agente modificador para toda a cidade, em especial para a porção sudoeste, impactando diretamente na construção e transformação urbana.

Após a crise americana de 2008, que tivera sua ressonância negativa em todo o mundo, a economia brasileira, juntamente com o mercado imobiliário, ainda apresentava sinais de prosperidade, possuindo uma economia estável e boas condições de empregabilidade, fatores decisivos na compra de um imóvel. Acompanhando a valorização do setor imobiliário, expandiu-se significativamente o crédito para aquisição de imóveis. Porém, a partir de 2013 a economia iniciou seu processo de declínio, agravado em 2015 pelo enfraquecimento da economia nacional e incertezas políticas, além do crédito escasso e juros altos. O limite para financiamento reduziu, obrigando o comprador a despende de uma entrada maior para a compra do imóvel. Diante de tal cenário, as incorporadoras reduziram o valor dos imóveis, numa tentativa de reduzir seus estoques, e diminuíram consideravelmente seu volume de lançamentos de novos produtos.

#### 4 | ASPECTOS CONCLUSIVOS

O presente trabalho tratou de alguns aspectos que corroboraram para a produção urbana na região recortada, onde foi possível evidenciar alguns fatores e revisões bibliográficas que levantaram e constataram a concentração de alta renda nos vetores oeste e sudeste da capital paulista. Hoje, a região se coloca como o eixo de negócios da cidade de São Paulo, com megaprojetos e sedes das grandes companhias nacionais e multinacionais, com seu elevado aluguel e prestígio agregados. A “globalização”, o modelo econômico de expansão de mercados, se coloca como o sinônimo da região, contribuindo para a valorização do território e setorização social.

As políticas públicas, através da abertura de vias de tráfego, primeiramente, e, posteriormente, com as Operações Urbanas acabaram por incentivar ainda mais a produção imobiliária local. Também houve apropriação de parte dos valores cobrados por adicionais de construção, muito requeridos na região em destaque. Em contraponto, o setor imobiliário busca desfrutar de uma enorme demanda habitacional para ampliar sua atuação operacional, em busca dos possíveis consumidores, os quais fazem parte de uma parcela de população que detém acesso ao capital necessário.

*É possível verificar uma evidente transformação urbana na região sudoeste, caracterizada por grandes avenidas, modernos edifícios empresariais, marcos turísticos como o emblema da região, e, por fim, os prédios residenciais, que demarcam o público que lá circulará. Nota-se uma crescente valorização do metro quadrado dos imóveis, mesmo frente à recessão econômica do país, sinalizando uma produção imobiliária voltada a uma pequena parcela populacional oposta à outra, com numeração bem mais representativa e com dificuldades de acesso à moradia formal.*

## REFERÊNCIAS

COMIN, Alvaro (Org.); Freire, Carlos T. (Org.); Kneip, Silvia A. (Org.); Wissenbach, Tomás. C (Org.). **Metamorfoses paulistanas**. São Paulo: Imprensa Oficial, 2012.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **O mito da cidade global. O papel da ideologia na produção do espaço urbano**. São Paulo: Vozes, 2007.

FIX, Mariana. **Uma ponte para a especulação – ou arte da renda na montagem de uma “cidade global”**. CADERNO CRH, Salvador, v. 22, n. 55, p. 41-64. 2009

FRUGOLI JÚNIOR, Heitor. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações da metrópole**. São Paulo: Edusp, 2000.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1992.

PESSOA, Laura C. R.; BÓGUS, Lucia M. M. **Operações urbanas – nova forma de incorporação imobiliária: o caso das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espreiada**. Cadernos da Metrópole 20, 2008.

PIKETTY, Thomas. **O capital no século XXI**. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2013.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Operação Urbana Consorciada Água Espreiada**. São Paulo: PMSP, 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Operação Urbana Consorciada Faria Lima**. São Paulo: PMSP, 2010.

SILVA, Hugo; CAMPOS, Cândido, M. **A economia brasileira e o mercado imobiliário: uma síntese das últimas décadas**. Pós, Rev. Programa Pós-Grad. Arquit. Urban. FAUUSP. São Paulo, v. 25, n. 45, 2018.

SOMEKH, Nadia. **Projetos urbanos e estatuto da cidade: limites e possibilidades**. Arquitextos ISSN 1809-6298, 2008.

## **SOBRE A ORGANIZADORA**

**Bianca Camargo Martins** - Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Especialista em Arquitetura e Design de Interiores pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná e Mestranda em Planejamento e Governança Pública pela Universidade Tecnológica Federal do Paraná, onde desenvolve uma pesquisa sobre a viabilidade da implantação de habitação de interesse social na área central do Município de Ponta Grossa – PR. Há mais de cinco anos atua na área de planejamento urbano. É membra fundadora da Associação de Preservação do Patrimônio Cultural e Natural (APPAC). Atualmente é docente da Unicesumar, onde é responsável pelas disciplinas de urbanismo, desenho urbano e ateliê de projeto.



Agência Brasileira do ISBN  
ISBN 978-85-7247-265-4

