

BUTANTÃ, EIXO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE SÃO PAULO-SP: UMA ANÁLISE DOS APARTAMENTOS ESTÚDIO

Palavras-Chave: BUTANTÃ, APARTAMENTOS ESTÚDIO, ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Autores(as):

LUCCA FLORÊNCIO PAGLIATO, IG – UNICAMP

Prof^ª. Dr^ª. ADRIANA MARIA BERNARDES SILVA (orientadora), DGEO / IG - UNICAMP

INTRODUÇÃO:

Entre as décadas de 1940 e 1970, os apartamentos compactos e ultracompactos tornaram-se um produto do mercado imobiliário, sob o nome de “*Kitchenette*”, tendo sua produção ocorrido através da inovação do programa de moradia mínima à classe média brasileira (Oliveira Filho, et al. 2024; Souza, 1994). Hoje, com a alcinha de apartamentos estúdio - também denominados “*Studio*” - são considerados habitações mínimas contemporâneas, carregando a ideia de um produto do futuro, com a mudança de público alvo para as classes de maior renda (Genari e Monetti, 2023; Oliveira Filho, et al. 2024) e sendo destinadas à investimentos especulativos.

No último decênio, as empresas de plataforma de aluguel de curta temporada (como Airbnb, Booking, Housi, Quinto Andar) começaram a participar do circuito imobiliário de São Paulo com o objetivo de transformar o apartamento estúdio em um capital ativo rentável para os seus proprietários (Tambelli, 2020). Essas empresas se estabelecem com um novo modelo de negócios no circuito de locação imobiliária envolvendo: alta inovação tecnológica e promoção da desburocratização nas relações entre locadores e locatários; diferenciação dos produtos ofertados e intensivo uso de sistemas de *marketing*, (Lencioni e Tunes, 2024), entre outros fatores. Com a notoriedade dessas plataformas, as construtoras e os investidores do mercado imobiliário focaram na produção de apartamentos estúdio destinados a este tipo de aluguel¹.

Este fenômeno se insere no bairro do Butantã, em São Paulo, se valendo do processo de verticalização que se iniciou no local na década de 1990 que, por sua vez, faz parte da reestruturação urbana da metrópole de São Paulo. Dentre fatores específicos que favoreceram a verticalização do bairro, estão: a disponibilidade de infraestruturas urbanas (arruamento, saneamento básico, redes elétrica e telefônica, escolas e universidade); tendência ao crescimento demográfico; uma malha urbana em que coexistem terrenos vazios com integração à metrópole; a tendência à valorização imobiliária pela construção do trecho oeste do Rodoanel e da estação Butantã da Linha - 4 Amarela do metrô de São Paulo. Estes fatores, intensificados pela ação do Estado, levaram a um

¹ **Folha de S. Paulo.** Locação por curtos períodos entra na mira das construtoras: fundos de investimento e incorporadoras lançam apartamentos de até 45 metros quadrados para locação de temporada. 23 set. 2018. Disponível em: <https://pressreader.com/article/282342565760987>

movimento de construção em massa de edifícios no bairro. Ademais, valorização do espaço urbano do bairro se dá pela financeirização do setor imobiliário, como forma de capitalizar as empresas incorporadoras e construtoras, além da valorização imobiliária, pela influência que o eixo sudoeste exerce sobre seu entorno e a capacidade do bairro de centralizar fluxos de investimento local e de capitais globais (Rocha, 2015).

O Estado, por sua vez, age com o objetivo de resolver as necessidades das grandes empresas por meio da construção de equipamentos urbanos especializados, impondo a adequação dos espaços às vontades da esfera privada e marginalizando os espaços decretados envelhecidos e desvalorizados (Santos, 1990; 1994).

Os espaços de revalorização seletiva se exprimem como um produto social custeado pelo Estado, favorecendo as empresas e especuladores do circuito imobiliário e sendo um símbolo da coalizão entre a esfera pública e privada (Gottdiener, 1993). Um exemplo desse tipo de ação do Estado, na cidade de São Paulo, foi o Decreto de nº 57378 de 13 de outubro de 2016 que alterou a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS - Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016, e que permitiu o licenciamento dos apartamentos estúdio - classificados na categoria de atividade de *flats*, *apart hotéis*, pensionatos e pensões - como serviços de hospedagem e moradia, podendo ser incorporados e construídos em áreas designadas como comerciais a partir desse decreto, o que desencadeou a incorporação e construção em massa deste tipo de apartamento nas áreas valorizadas e mais equipadas capital paulista.

METODOLOGIA

Para o desenvolvimento dessa pesquisa foi realizado um levantamento bibliográfico a respeito de temas como: teorias do espaço urbano; processo de verticalização de São Paulo e do bairro Butantã; apartamentos estúdio e as plataformas digitais de aluguel de curta temporada. Logo após, foram consultadas fontes jornalísticas sobre os apartamentos estúdio e os aluguéis de curta temporada. Em seguida, foi realizada a procura por empreendimentos com apartamentos estúdio no bairro do Butantã através da comparação de imagens de satélite por meio do *Google Maps* e da ferramenta *Street View*, busca por anúncios em jornais na plataforma *Pressreader* e consultas ao banco de dados da plataforma *GeoEMBRAESP*. Utilizando-se dessa última plataforma, também foi possível consultar as fichas técnicas dos empreendimentos e foi feita a elaboração de um banco de dados, em forma de planilha, para armazenamento das bibliografias e das informações dos empreendimentos encontrados. Através dos dados catalogados foi ainda possível a elaboração de um mapa de localização dos empreendimentos com apartamentos estúdio no bairro, além do cruzamento das informações das empresas participantes desse circuito imobiliário com suas colocações no ranking geral do prêmio Top Imobiliário de 2023 da Embraesp, a fim de se ter uma dimensão de sua atuação.

RESULTADOS E DISCUSSÃO:

A pesquisa revelou a existência de dezoito empreendimentos com apartamentos estúdio no bairro do Butantã, tendo sua localização próxima à estação Butantã da Linha 4 Amarela do metrô de São Paulo e da Avenida Vital Brasil, trata-se, aliás, de um mercado concentrado nos importantes eixos de transporte do bairro.

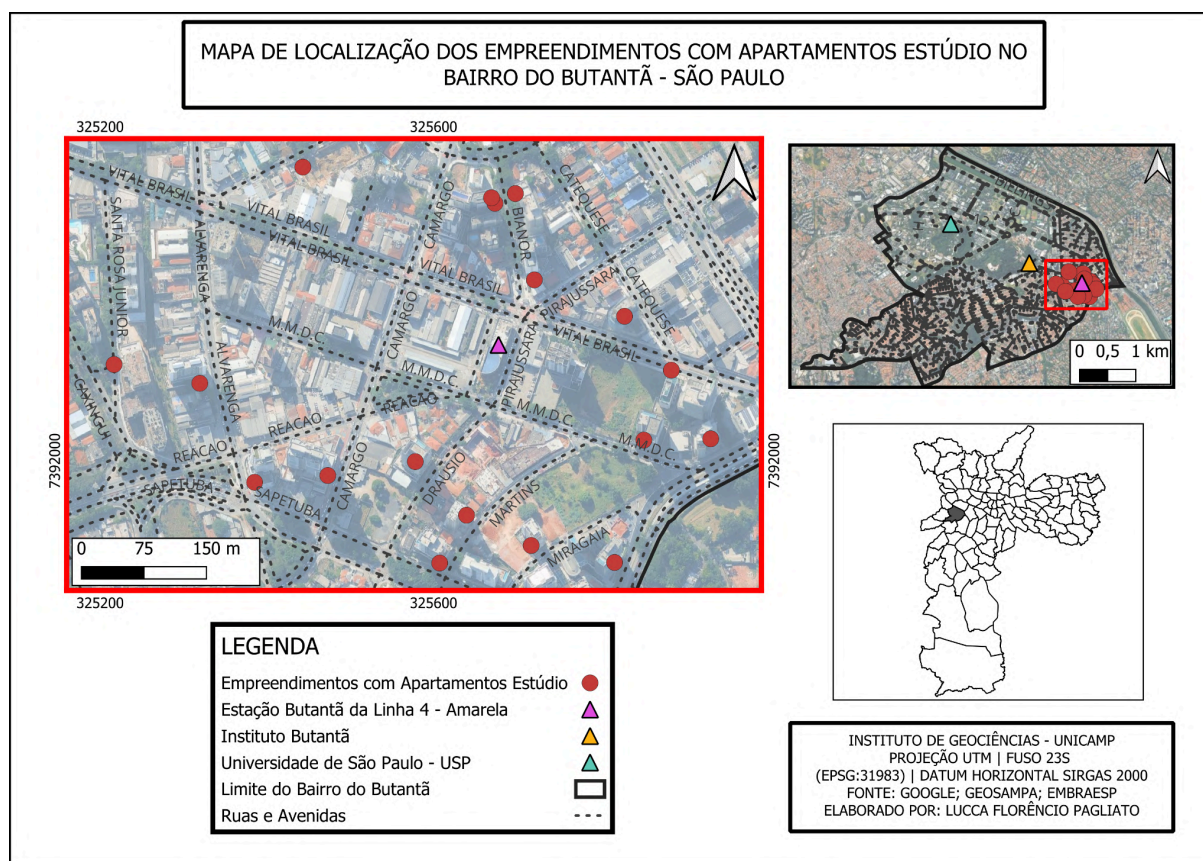


Figura 1 - Mapa de localização dos empreendimentos com apartamentos no Bairro do Butantã, em São Paulo - fontes: Google, GEOSampa e EMBRAESP - Elaborado pelo autor

Também foram coletadas informações sobre as empresas incorporadoras, construtoras e vendedoras desses empreendimentos. As incorporadoras são os que fazem a promoção do empreendimento e produzem a verticalidade, as construtoras são os que constroem o edifício sob as ordens das incorporadoras e, por fim, as vendedoras são os que comercializam o produto da incorporação (Souza, 1994).

Empreendimentos com apartamentos estúdio, no bairro do Butantã - Seus Endereços, Empresas Incorporadoras, Construtoras e Vendedoras e respectivas posições no prêmio Top Imobiliário EMBRAESP de 2023 ²							
Nome do Empreendimento	Endereço Empreendimento	Incorporadora	Posição no Ranking Geral - Incorporadoras	Construtora	Posição no Ranking Geral - Construtoras	Vendedoras	Posição no Ranking Geral - Vendedoras
Now Butantã	Av. Vital Brasil, 216 - Butantã, São Paulo - SP	AAM	108º	Porto Ferraz	Não Ranqueada	AAM	Não Ranqueada
Horizonte Vital Brasil	Av. Vital Brasil, 177 - Butantã, São Paulo - SP	AAM	108º	Porto Ferraz	Não Ranqueada	Abyara Brokers e Itaplan Imóveis	8º / 16º
Share Butantã	R. M.M.D.C, 80 - Butantã, São Paulo - SP	Mitre	10º	Mitre	13º	Share (Locadora)	Não Ranqueada
Haus Mitre Butantã	R. Dráusio, 108 - Butantã, São Paulo - SP	Mitre	10º	Mitre	13º	Lps Brasil - Consultoria de Imóveis SA e Mitre	1º / 22º

²Os rankings e as normas utilizadas no levantamento e cálculo das posições, das empresas incorporadoras, construtoras e vendedoras, na classificação nos rankings gerais do prêmio Top Imobiliário da Embraesp no ano de 2023, estão disponíveis em: <https://embraesp.com.br/premios/>.

Empreendimentos com apartamentos estúdio, no bairro do Butantã - Seus Endereços, Empresas Incorporadoras, Construtoras e Vendedoras e respectivas posições no prêmio Top Imobiliário EMBRAESP de 2023 ²							
Haus Mitre Alto Butantã	R. Sapetuba, 228 - Butantã, São Paulo - SP	Mitre	10°	Mitre	13°	Lps Brasil - Consultoria de Imóveis SA e Mitre	1° / 22°
Raízes Premium Butantã	R. Santa Rosa Júnior, 68 - Butantã, São Paulo - SP	Mitre	10°	Mitre	13°	Lps Brasil - Consultoria de Imóveis SA e Mitre	1° / 22°
Ári Butantã Studios	R. Estevão Lopes, 156 - Butantã, São Paulo - SP	Fibra Experts	32°	Fibra Experts	40°	Fernandez Mera	7°
WelConx Butantã	R. Martins, 168 Butantã, São Paulo - SP	Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda	47°	Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda	15°	Conx Vendas	45°
Grand Metropolitan Butantã	R. Sapetuba, 430 - Butantã - São Paulo - SP	Diálogo Engenharia	6°	Diálogo Engenharia	6°	Lps Brasil - Consultoria de Imóveis SA	1°
Condomínio Residencial Walk Sp	R. Eng. Bianor, 137 - Butantã, São Paulo - SP	Diálogo Engenharia	6°	Diálogo Engenharia	6°	JD Gestão Imobiliária e Lps Brasil - Consultoria de Imóveis SA	20° / 1°
Smart Home Butantã	R. Engenheiro Bianor, 121 - Butantã, São Paulo - SP	Diálogo Engenharia	6°	Diálogo Engenharia	6°	Diálogo Engenharia e Lps Brasil - Consultoria de Imóveis SA	Não Ranqueada / 1°
Nex One Estação Butantã	R. Engenheiro Bianor, 50 • Butantã, São Paulo - SP	One Desenvolvimento Imobiliário	7°	Rocontec	27°	Innova Brasil Negócios Imobiliários	9°
Modern Estação Butantã	R. Alvarenga, 994 Butantã, São Paulo - SP	One Desenvolvimento Imobiliário	7°	One Desenvolvimento Imobiliário	Não Ranqueada	Innova Brasil Negócios Imobiliários	9°
Ver.de Panorama Joquey	Av. Prof. Francisco Morato, 292 - Butantã, São Paulo - SP	Charles Cambur	Não Ranqueada	Charles Cambur	Não Ranqueada	Lps Brasil - Consultoria de Imóveis SA e T3 Imob	1° / Não Ranqueada
Vila Parque Butantã	Av. Vital Brasil, 157 - Butantã, São Paulo - SP	Charles Cambur	Não Ranqueada	Charles Cambur	Não Ranqueada	Lps Brasil - Consultoria de Imóveis SA	1°
Today Butantã	R. Alvarenga, 1203 - Butantã, São Paulo - SP	Canopus	Não Ranqueada	Canopus	Não Ranqueada	Canopus	Não Ranqueada
La vida Butantã	R. Miragaia, 174 - Butantã, São Paulo - SP	Grupo Lar	Não Ranqueada	Grupo Lar	Não Ranqueada	Abyara Brokers	8°
Connect Butantã	R. Eng. Bianor, 116 - Butantã, São Paulo - SP	Epson	Não Ranqueada	Epson	Não Ranqueada	Lps Brasil - Consultoria de Imóveis SA	1°

Tabela 1 - fonte: GeoEMBRAESP e EMBRAESP

É notável que a maior parte das empresas incorporadoras também exerce a função de construtoras e, apesar de haver um maior número de empresas vendedoras que possuem foco apenas na atividade de venda, algumas incorporadoras também exercem este papel (Souza, 1994).

CONCLUSÕES

A Metrópole de São Paulo vive uma nova onda de verticalização que afeta áreas que já foram valorizadas no passado, especificamente na região do centro expandido da cidade. Quarteirões que antes possuíam residências térreas pertencentes às classes médias, estão sendo substituídos por edifícios, muitas vezes envolvendo condomínios de edifícios. Hoje, é praticada uma forte especulação imobiliária movida por empresas de plataforma, que, ao se vincularem aos demais agentes imobiliários, impulsionam a produção de apartamentos estúdio, criando um novo produto imobiliário que contribui para a atualização das relações de locação de imóveis, gerando extraordinários lucros à essas empresas por meio do intermédio entre quem está investindo neste tipo de unidade, o locador, e o locatário.

BIBLIOGRAFIA

CORREA, R. L.. O espaço urbano: notas teórico-metodológicas. **Geosul**, Florianópolis, v. 15, n. 8, p. 13-18, 01 jan. 1993. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/geosul/article/view/12815/11998>. Acesso em: 27 nov. 2024.

GENARI, M. MONETTI, E. Elaboração e validação de questionário para identificação de anseios e necessidades relativos à moradia dos usuários de studios [...]. [S. l.: s. n.], **Conferência Internacional da LARES**, 20. 2021. Disponível em: <https://ideas.repec.org/p/lre/wpaper/lares-2021-4drd.html>. Acesso em: 30 ago. 2025;

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. 1ª edição. São Paulo: Editora EDUSP, 1993.

LENCIONI, S. TUNES, R. H. . Inovação na locação residencial nas metrópoles latino-americanas. **GEO UERJ**, v. 44, p. 1-16, 2024. disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/geouerj/article/view/82985>. Acesso em: 29 ago. 2025;

OLIVEIRA FILHO, M. A. M; PERRONE, R. A. C; SILVA, J. R. da. Habitação mínima contemporânea: estudo de caso do apartamento de 10 metros quadrados. **VERNÁCULA - Territórios Contemporâneos**, 2(5). 2024. <https://doi.org/10.18312/verncula.v2i5.2565>;

ROCHA, R. E. **A verticalização no Butantã e o avançar de uma nova fronteira**. 2015. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-02072015-154845/>. Acesso em: 30 ago. 2025;

SANTOS, M. **Metrópole corporativa e fragmentada: o caso de São Paulo**. São Paulo: Editora Nobel, 1990;

SANTOS, M. **Por uma economia política da cidade: O caso de São Paulo**. 1ª edição. São Paulo: Editora Hucitec, 1994;

SOUZA, M. A. A. **A identidade da metrópole: A verticalização em São Paulo**. 1ª edição. São Paulo: Editora Hucitec, 1994;

TAMBELLI, C. N. B. **Aluga-se para temporada: o Airbnb e a cidade como negócio**. 2020. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020. doi:10.11606/D.8.2020.tde-13042021-193918. Acesso em: 30 ago. 2025;