



# DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS EM SÃO PAULO: ENXUGAMENTO NOS MIOLOS, DISPERSÃO DO SEGMENTO ECONÔMICO E FAKE HIS NOS EIXOS E NO CENTRO

**Paula Freire Santoro**

LabCidade FAUUSP | Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo | paulasantoro@usp.br

**Gabriela Santo Azzolini**

LabCidade FAUUSP | Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo | gabriela.azzolini@usp.br

**Paula Victória Santos Gonçalves Souza**

LabCidade FAUUSP | Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo | paulavictoriasgs@usp.br

**Luiza Giovana Hespagnol de Andrade**

LabCidade FAUUSP | Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo | luizahespagnol@usp.br

**Laisa Eleonora Maróstica Stroher**

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro | laisa.stroher@fau.ufrj.br

---

## Sessão Temática 01: produção do espaço urbano e regional

---

**Resumo:** Este artigo busca compreender empiricamente como se dá a produção imobiliária na sua relação com a regulação urbana recente na cidade de São Paulo, observando seu dinamismo, concentrações e heterogeneidades. Utiliza como método a análise de dados – número de unidades, preço total da unidade, preço do m<sup>2</sup>, área útil da unidade – e cartografia dos lançamentos imobiliários entre 2008 e 2022, observados em triênios, dentro e fora dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, com recortes específicos para a leitura do segmento econômico e da tipologia da Fake HIS. Mostra que houve um enxugamento da produção nos miolos de bairro, com relativa concentração nos Eixos, e que o segmento econômico tem sido capturado pelo modelo das “Fake HIS” – unidades pequenas e com preço por m<sup>2</sup> caro – em várias das regiões observadas. Sinalizou-se que nem tudo o que está sendo produzido se enquadra diretamente na lógica financeirizada imposta pelas grandes empresas, havendo permanências nos modos rentistas dos períodos anteriores – que utilizam capital local para a produção imobiliária – na produção encontrada empiricamente; e que as empresas financeirizadas tem produzido em larga escala em áreas de expansão urbana, perpetuando um formato perverso de moradia longe do transporte.

**Palavras-chave:** produção imobiliária; segmento econômico; Fake HIS; regulação urbana; São Paulo.

## REAL ESTATE DYNAMICS IN SÃO PAULO: SHRINKING INSIDE NEIGHBORHOODS, ECONOMIC HOUSING UNITS DISPERSION AND FAKE HIS IN AXES AND CITY CENTER

**Abstract:** *This article seeks to empirically understand how real estate production takes place in relation to recent urban regulation in the city of São Paulo, observing its dynamism, concentrations and heterogeneities. It uses data analysis as a method - number of units, total price of the unit, price of the m<sup>2</sup>, unit floor area - and cartography of real estate launches between 2008 and 2022, observed in triennia, inside and outside the Urban Transformation Structuring Axes, with specific sections for reading the economic segment and the Fake HIS typology. It shows that there has been a reduction in production in the neighborhood cores, with a relative concentration in the Axes, and that the economic segment has been captured by the "Fake HIS" model - small units with an expensive price per m<sup>2</sup> - in several of the regions observed. It was pointed out that not everything that is being produced fits directly into the financialized logic imposed by the big companies, and that there are still rentier modes from previous periods - which use local capital for real estate production - in the production found empirically; and that the financialized companies have been producing on a large scale in areas of urban expansion, perpetuating a perverse format of housing far from transport.*

**Keywords:** *real estate production; economic segment; Fake HIS; urban regulation; São Paulo.*

## DINAMICA INMUEBILIARIA EN SÃO PAULO: CONTRACCIÓN EN LOS BARRIOS, DISPERSIÓN DE LA PRODUCCIÓN DEL SEGMENTO ECONÓMICO Y FAKE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EJES Y AREA CENTRAL

**Resumen:** *Este artículo busca comprender empíricamente la relación entre la producción inmobiliaria y la reciente regulación urbana en la ciudad de São Paulo, observando su dinamismo, concentraciones y heterogeneidades. Utiliza como método el análisis de datos - número de unidades, precio unitario total, precio por m<sup>2</sup>, área útil de la unidad - y el mapeo de los lanzamientos inmobiliarios entre 2008 y 2022, observados en trienios, dentro y fuera de los Ejes Estructurantes de Transformación Urbana, con secciones específicas para la lectura del segmento económico y de la tipología Fake HIS. Muestra que ha habido una reducción de la producción en los barrios, con una concentración relativa en los Ejes, y que el segmento económico ha sido capturado por el modelo «Fake HIS» - pequeñas unidades con un precio caro por m<sup>2</sup> - en varias de las regiones observadas. Se señaló que no todo lo que se está produciendo encaja directamente en la lógica financiarizada impuesta por las grandes empresas, y que todavía hay modos rentistas de períodos anteriores - que utilizan capital local para la producción inmobiliaria - en la producción encontrada empíricamente; y que las empresas financiarizadas han estado produciendo a gran escala en áreas de expansión urbana, perpetuando un formato perverso de vivienda lejos del transporte.*

**Palabras clave:** *producción inmobiliaria; segmento económico; Fake HIS; regulación urbanística; São Paulo.*

## INTRODUÇÃO

Há tempos temos mobilizado a ideia de “hegemonia financeira” (Chesnais, 2005) para compreender como se dá a estrutura e gestão de riqueza capitalista na operação de mercados financeiros associados aos imobiliários. No Brasil, estes trabalhos trataram da financeirização com um papel central nos processos de transformação urbana, onde ocorre a supremacia da extração de renda sobre o capital produtivo (Rolnik, 2015, Harvey, 2013), em um processo contínuo e crescente da habitação como mercadoria, agora incorporada às finanças (Madden; Marcuse, 2016). Ainda, diversos foram os trabalhos sobre o tema que tratam da participação de agentes globais no espaço urbano financeirizado (Santoro, Rolnik, 2017), da financeirização da habitação (Royer, 2009), da abertura de capitais de grandes empresas construtoras (Shimbo, 2010), dos modos e estruturas dos agentes em um mundo financeirizado em frequente mutação (Rufino et al., 2023; Shimbo; Sanfelici, 2023), entre outros. A homogeneização desta agenda global de estudos sobre o urbano financeirizado foi questionada em trabalhos que procuraram olhar para as especificidades do Brasil neste processo (Klink; Souza, 2017).

Neste contexto, este artigo observa que grande parte dessa produção imobiliária (financeirizada ou não) parece estar justificada para produzir habitação social, tema que suscitou a criação de braços empresariais para produção do segmento econômico (Shimbo, 2010), agora motiva o crescimento maior da produção neste segmento em termos quantitativos e inicialmente concentrado no município de São Paulo (Castro; Sígolo, 2022).

No entanto, quando observamos a cartografia da produção para o segmento econômico, nota-se que há uma dispersão desta produção e ela não parece homogênea, apresentando diferentes localizações (mais ou menos afastadas dos eixos de mobilidade), tipologias (unidades minúsculas, de menos de 35m<sup>2</sup>, ou com área útil média razoável, até 50 m<sup>2</sup>) e agentes (com empresas de capital aberto, aqui consideradas como “financeirizadas”, ou não). E especialmente, a produção para o segmento econômico em locais valorizados, próximos do transporte, mais associadas a agentes financeirizados, vem tomando formato de “fake HIS” (Stroher et al., 2024).

Diferentemente também de uma narrativa homogênea sobre a produção imobiliária como sendo majoritariamente frente de expansão imobiliária financeira, nem tudo o que está sendo produzido se enquadra diretamente na lógica financeirizada das grandes empresas, há permanências nos modos rentistas dos períodos anteriores – que utilizam capital local para a produção imobiliária. Assiste-se à permanência de um rentismo associado à existência de um capital não financeirizado acumulado em diferentes atividades, como as comerciais, que procura outras formas de valorização encontrando no urbano “chance de realizar bons negócios” (Ribeiro, 1997, p. 202). Há ainda um capital mercantil dinâmico – excedente fruto de atividades comerciais, de profissionais liberais, etc.; legais e ilegais –, que está produzindo urbano neste contexto de boom de produção imobiliária, conforme apontam nossos achados empíricos.

Ainda, além do estímulo para a produção imobiliária do segmento econômico, assistimos em São Paulo um esforço por utilizar a regulação urbana para estimular que a produção imobiliária se desse concentrada e próxima dos eixos de mobilidade de média e alta capacidade. Referimo-nos à regulação do Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2014<sup>1</sup> e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) de 2016<sup>2</sup>, que propuseram a regulação daquilo que aqui apelidamos de “eixos”. São esforços na direção de desenhar “políticas habitacionais inclusivas” (Santoro, 2019), estimulando a produção de “habitação a preços acessíveis” (idem), melhor localizadas, próximas à eixos de mobilidade, inspirados no modelo Curitiba e nos projetos de “bus rapid traffic”, hoje lidos como um desenho próximo dos propostos pelo “desenvolvimento orientando para o transporte” (Costa; Santoro, 2024).

Este artigo é fruto de um esforço por compreender empiricamente como se dá a produção imobiliária na sua relação com a regulação urbana recente na cidade de São Paulo e com as propostas de ofertar a habitação social. Embora o momento de produção imobiliária esteja muito dinâmico, suas formas mostram permanências de processos históricos combinados com processos recentes de financeirização da produção do urbano.

## MÉTODO

Inicialmente, foi feita uma revisão teórica principalmente a partir de duas entradas. Uma primeira que coloca luz sobre os ciclos macroeconômicos, ampliando o olhar na compreensão de como se dá a estrutura imobiliária para observar sua relação com macrodeterminantes ou fenômenos econômicos (e suas dinâmicas como aceleração ou estagnação, e reações, como políticas anticíclicas, etc.) na produção do espaço (Mioto, Castro, Sígolo, 2019; Castro; Sígolo, 2022; Mioto, 2021). Esta literatura foi importante para decisões metodológicas, como usar períodos em triênios, bem como compreender os processos na escala metropolitana.

O segundo passo foi uma cartografia da dinâmica imobiliária recente em São Paulo – na qual notamos o enxugamento da produção imobiliária nos miolos de bairro, com um progressivo aumento de concentração no entorno dos eixos de mobilidade de média e alta capacidade; aprofundamos leituras sobre a produção do segmento econômico, que apresentou espacialidades diversas, dispersa pelos miolos de bairro ou concentrada nos eixos, no formato das fake HIS. Análises sobre a regulação dos Eixos também foram realizadas.

Com tal mapeamento, escolhemos observar em escala local três regiões específicas: um trecho da Zona Sul relativo ao entorno da Linha Lilás do Metrô; o Centro, compreendido pelo perímetro do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SC); e a Zona Nordeste<sup>3</sup>, depois ampliada para a Zona Norte, diferenciada em Norte 2 (Noroeste) e Norte 1 (Nordeste). Este mergulho em escala local procura tensionar a ideia de homogeneidade e heterogeneidade de padrões de produção imobiliária (financeirizada ou não).

A cartografia é o método principal desta pesquisa e para analisar a produção imobiliária em São Paulo, utilizou-se a base de dados da Embraesp<sup>4</sup>, a qual contém dados<sup>5</sup> de lançamentos

de empreendimentos residenciais verticais e horizontais da cidade. Apresenta dados de ano de lançamento do empreendimento, endereço, informações sobre números de garagens, dormitórios e banheiros por unidade habitacional, número de andares, área útil e total das unidades, preço total, por m<sup>2</sup> da área útil e por m<sup>2</sup> da área total das unidades, sistema de financiamento e dados sobre a incorporadora, a vendedora e a construtora. Apresenta como limitações: (i) os empreendimentos imobiliários não necessariamente foram construídos e completamente vendidos; e (ii) o ano de lançamento não necessariamente corresponde ao ano de licenciamento, ou seja, empreendimentos lançados em 2016 podem ter sido licenciados quando o PDE de São Paulo de 2002 ainda era vigente.

Estabeleceu-se como recorte temporal o período de 2008 a 2022, e foi elaborada uma periodização que procurou (i) dialogar com os estudos macroeconômicos (Castro; Sígolo, 2022<sup>6</sup>; Mioto, 2021<sup>7</sup>) e suas propostas de divisão em triênios; e (ii) considerar alguns marcos temporais, como a aprovação do PDE em 2014, o início de um “mini boom” imobiliário na capital desde 2017 (Castro; Sígolo, 2022), além da pandemia de Covid-19 (a partir de 2020), quando se deu um crescimento ainda maior da produção imobiliária. Dividiu-se os lançamentos em cinco triênios:

(i) de 2008 a 2010, período de estabilidade econômica e aumento de poder de consumo da população, com alterações significativas nas formas de financiamento imobiliário disponíveis. Houve uma ampliação da produção imobiliária na capital, ainda sob o efeito da capitalização obtida com as Ofertas Públicas Iniciais (*IPO - Initial Public Offering*) das ações de empresas imobiliárias iniciadas em 2005, mas que tiveram novas rodadas de ofertas nos anos subsequentes; do lançamento do programa Minha Casa Minha Vida (2009), o aumento da oferta do SBPE (Royer, 2009); da especialização das empresas no “segmento econômico” ou “habitação social de mercado” (Shimbo, 2010). Neste período, transbordou a produção imobiliária para várias cidades metropolitanas, não se restringindo à capital (Sígolo, 2014; Castro; Sígolo, 2017; Oliveira, 2020);

(ii) de 2011 a 2013, período de continuidade de tal estabilidade, em um período pré PDE 2014;

(iii) de 2014 a 2016, de retração com desvalorização do real, desaceleração da economia, mudanças nas taxas de juros e na taxa SELIC, efeitos da Operação Lava Jato (2014) no mercado, e marcado pelo impeachment da Presidenta Dilma (2016); de aprovação do PDE 2014; período com lançamentos ainda não diretamente afetados pela nova regulação;

(iv) de 2017 a 2019, de aceleração nos moldes de um reposicionamento, com uma retomada dos lançamentos na capital, e efeitos mais visíveis do PDE de 2014. A redução da taxa básica de juros a partir de 2016 combinada com a continuidade de oferta abundante de crédito pelo FGTS ajudam a entender a recuperação do setor no período (Castro; Sígolo, 2017; 2022), responsável por alavancar um “mini boom” imobiliário concentrado na cidade, e principalmente em bairros que representam nichos de mercado consolidados; e com uma produção voltada para o segmento econômico (Castro; Sígolo, 2022) (Santoro et al., 2023);

(v) de 2020 a 2022, com o “boom imobiliário pandêmico”, que continua concentrado na capital, com uma produção anual recorde em 2021, com muita produção do segmento econômico, começando a transbordar para alguns municípios da Região Metropolitana com mercado mais consolidado.

Para a análise da produção, então, foram elaborados mapas, gráficos e tabelas. Optamos, para a análise, por cartografar os triênios agrupados em iniciais, de 2008 a 2013, e finais, de 2017 a 2022. O triênio de 2014 a 2016 foi frequentemente descartado das cartografias por tratar-se de um período onde a produção imobiliária sobre a nova regulação do PDE 2014 ainda não se manifestava, face aos direitos de protocolo, além de se tratar, como analisado pelos dados da produção imobiliária de um período de retração da produção na capital. Como as variáveis, mapeou-se:

### **NÚMERO TOTAL DE UNIDADES POR EMPREENDIMENTO**

Para o número de unidades foram definidas cinco categorias para a análise, sendo elas (i) até 10 unidades, abrangendo condomínio de casas e edifícios pequenos e com gabarito baixo; (ii) entre 11 e 50 unidades, edifícios médios com apenas uma torre e não muito altos; (iii) entre 51 e 100 unids., edifícios médios com mais de uma torre ou um edifício alto; (iv) entre 101 e 200 unids. edifícios com mais de uma torre; e (v) acima de 201 unidades, que abarca empreendimentos maiores, em geral verticalizados pois mesmo os grandes empreendimentos encontrados na Zona Noroeste separam-se em condomínios com menos unidades.

### **ÁREA ÚTIL DA UNIDADE**

Para a área útil da unidade foram definidas seis categorias para a análise, sendo elas (i) até 35m<sup>2</sup>; (ii) acima de 35m<sup>2</sup> até 50m<sup>2</sup>; (iii) acima de 50m<sup>2</sup> até 70m<sup>2</sup>; (iv) acima de 70m<sup>2</sup> até 90m<sup>2</sup>; (v) acima de 90m<sup>2</sup> até 120m<sup>2</sup> e (vi) acima de 120m<sup>2</sup>. Nessa análise, os studios (compactos) foram definidas como unidades de até 35m<sup>2</sup>.

### **PREÇO TOTAL DA UNIDADE**

Para a análise do preço total de unidades foram definidas cinco faixas de preço, sendo elas (i) até R\$240 mil; (ii) acima de R\$240 mil até R\$350 mil; (iii) acima de R\$350mil até R\$500 mil; (iv) acima de R\$500 mil até R\$750 mil e (v) acima de R\$750 mil. Nessa análise, os empreendimentos definidos como econômicos foram aqueles que se enquadram nas duas primeiras faixas de preço que se apoiam na divisão de Castro e Sígolo (2021) que são: para a primeira faixa o teto do Programa Minha Casa Minha Vida em 2019, de R\$240 mil para a cidade de São Paulo e para a segunda faixa o valor de Us\$100 mil em 2019. Optou-se por usar os valores nominais no ano, sem deflacionar.

## PREÇO DA ÁREA (M<sup>2</sup>) ÚTIL DA UNIDADE

Para a o preço do m<sup>2</sup> útil da unidade foram definidas 5 categorias: (i) até R\$5mil; (ii) de R\$5mil a R\$7mil; (iii) de R\$7mil a R\$10mil; (iv) de R\$10mil a R\$15mil; (v) mais de R\$15mil o m<sup>2</sup> da área útil.

## RESULTADOS

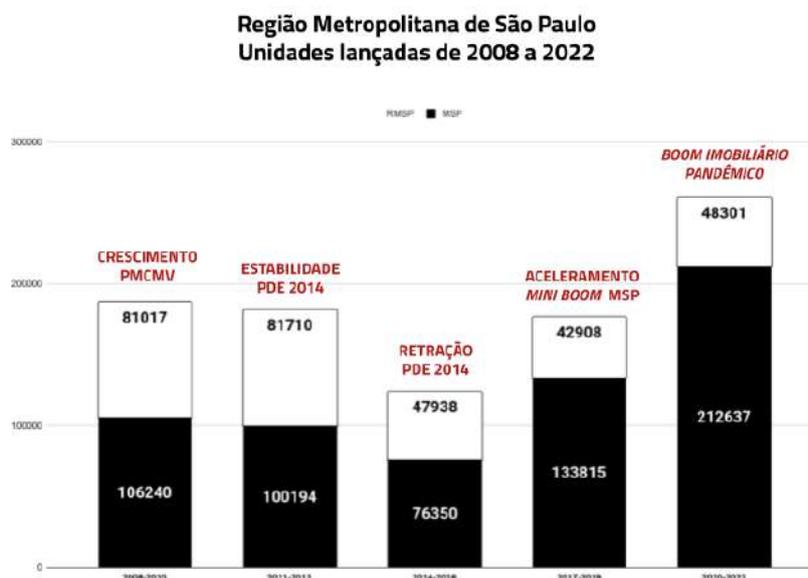
### DINÂMICA NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, NOS EIXOS, O SEGMENTO ECONÔMICO E A FAKE HIS

#### DINÂMICA GERAL NA REGIÃO METROPOLITANA E NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Os primeiros resultados da leitura da dinâmica imobiliária mostraram um recorte temporal entre 2008-2022 com o lançamento de 931.110 unidades habitacionais na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) e 629.236 no município, em um período de grande dinamismo, com um crescimento da produção maior no período recente.

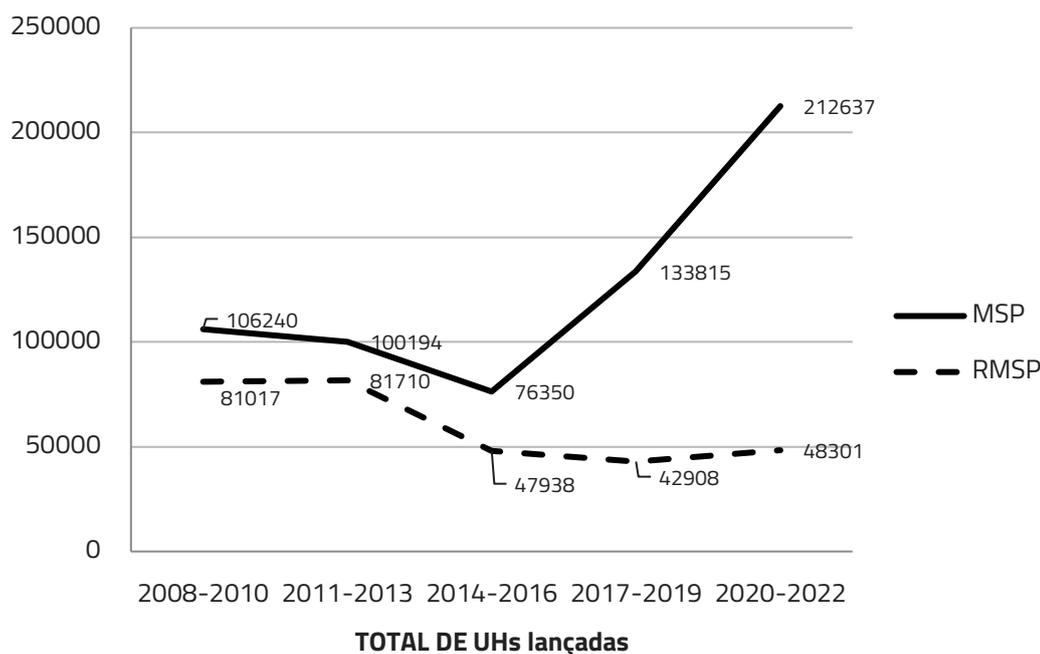
No município, enquanto em 2008 eram lançadas cerca de 35 mil unidades/ano, em 2021 esse valor chega a 79 mil unidades/ano, mais que duplica. Os primeiros dois triênios (2008-2013) produziram cerca de 206 mil unidades, enquanto os últimos dois triênios (2017-2022) totalizaram aprox. 346 mil, sendo que o último triênio (2020-2022) produziu mais (aprox. 212 mil) que a soma dos primeiros dois triênios (aprox. 206 mil) (Gráfico 1). A quantidade de unidades produzidas é muito maior no município que na região metropolitana (Gráfico 2).

Gráfico 1 - Número total de unidades lançadas na RMSP e no MSP nos triênios entre 2008 e 2022



Fonte: EMBRAESP (2023). Elaboração própria, 2024.

Gráfico 2 - Evolução do número total de unidades lançadas na RMSP e no MSP nos triênios entre 2008 e 2022



Fonte: EMBRAESP (2023). Elaboração própria, 2024.

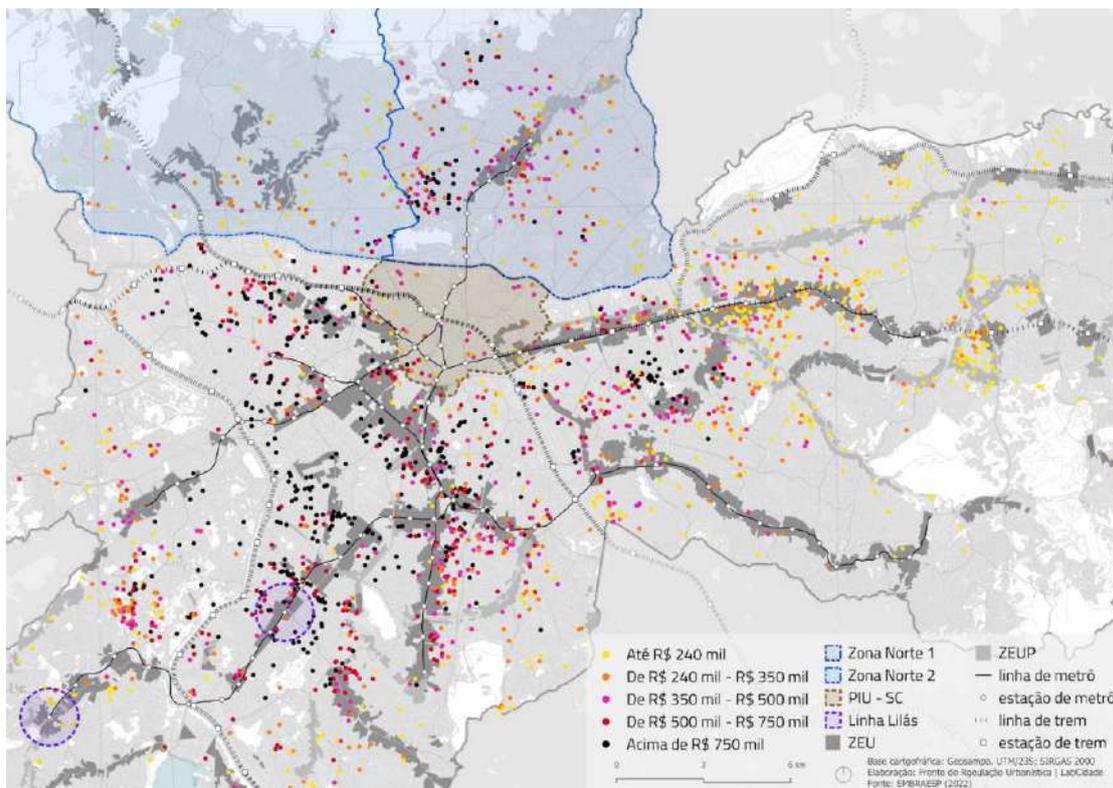
## DINÂMICA NOS EIXOS DE SÃO PAULO: ENXUGAMENTO DOS MIOLOS

Esse dinamismo imobiliário foi fortemente sentido em algumas regiões apelidadas de “eixos”, nomeados como Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETUs) pelo PDE de 2014 ou como Zonas de Estruturação Urbana (ZEUs) da LPUOS de 2016, que correspondem a zonas no entorno dos eixos e estações de mobilidade de média e alta capacidade (metrô, trem,

corredor de ônibus e monotrilho). Nos eixos é possível construir mais, possui o maior coeficiente de aproveitamento máximo, igual a 4 vezes a área do terreno; coeficiente que pode multiplicar-se através de vários estímulos urbanísticos a diferentes tipologias. O PDE 2014 também propôs reduzir coeficientes de aproveitamento nos “miolos de bairro”, procurando concentrar a produção imobiliária próxima aos Eixos (Santoro et al., 2023; Costa; Santoro, 2024).

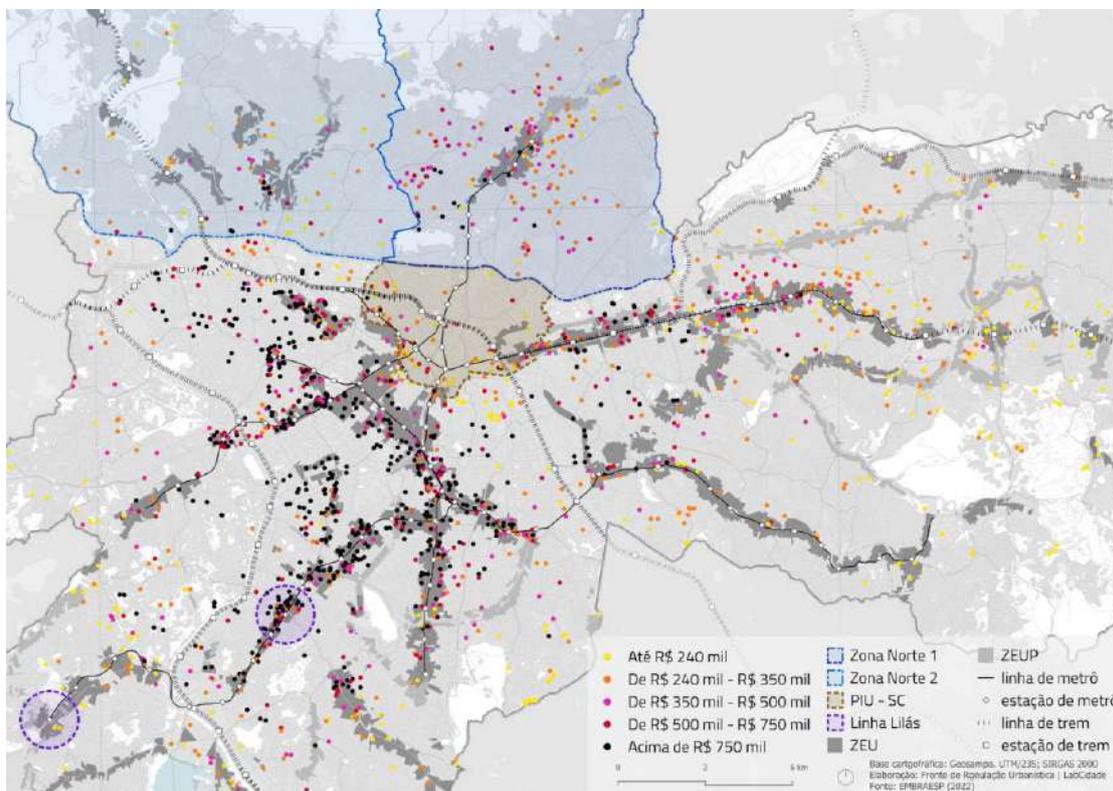
Uma primeira análise desta produção imobiliária, então, procurou compreender a dinâmica nos eixos, adotando as cinco categorias de preço total da unidade (UH) utilizadas pelo Secovi no seu anuário, que são entendidas pelos agentes imobiliários como demarcadores de diferentes nichos de mercado. Ao dividirmos as cinco categorias de preço total da unidade em dois grandes grupos, observamos que houve um enxugamento da produção imobiliária com valores totais mais baixos (Santoro et al., 2023), passando a ocupar uma territorialidade mais concentrada ao longo dos eixos, em suas bordas e nas áreas de operações urbanas existentes ou previstas, dentro da Macroárea de Estruturação Metropolitana. A cartografia com as cinco categorias de preço total da unidade observando os primeiros triênios (Mapa 1) e últimos dois (Mapa 2), mostra esse enxugamento dos miolos, sendo que nos dois triênios mais recentes a concentração nos eixos é de imóveis com preços da unidade mais altos, acima de R\$ 750 mil.

Mapa 1 - Empreendimentos por preço total da unidade (R\$) - 2008-2013



Fonte: Base cartográfica: Geosampa. UTM/23S; SIRGAS 2000. EMBRAESP (2023). Elaboração própria, 2024.

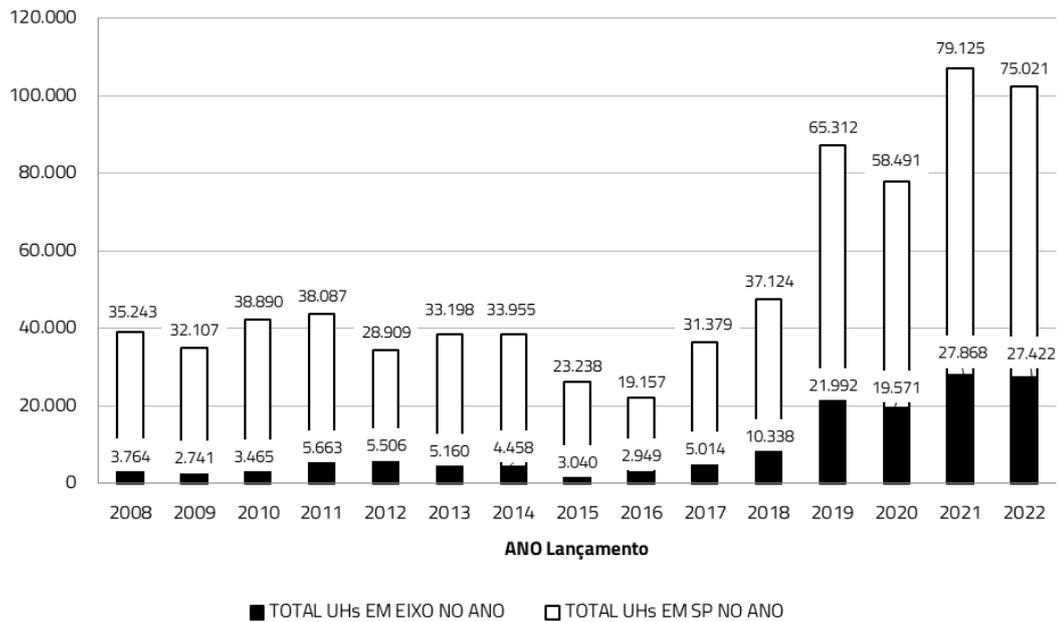
Mapa 2 - Empreendimentos por preço total da unidade (R\$) - 2017-2022



Fonte: Base cartográfica: Geosampa. UTM/23S; SIRGAS 2000. EMBRAESP (2023). Elaboração própria, 2024.

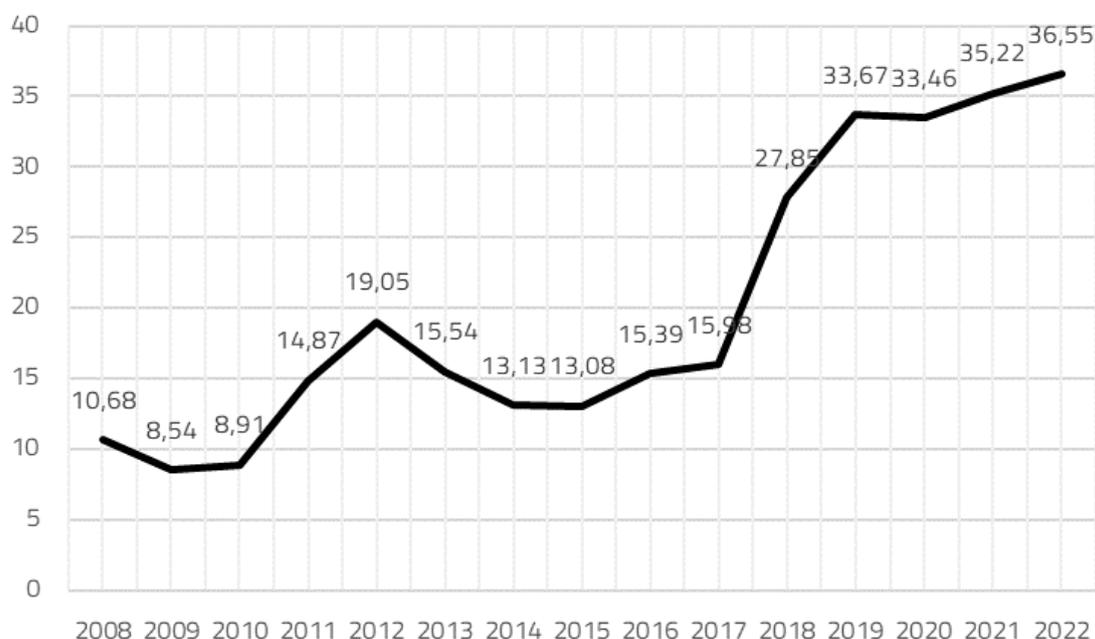
Em termos numéricos, assistiu-se a um crescimento do número de unidades lançadas no município e também nos eixos (Gráfico 3), com um salto considerável nos últimos dois triênios, de 2017 a 2022, quando o percentual de unidades lançadas nos eixos cresceu de cerca de 15% para 36% (Gráfico 4). Os dados mostram que a produção ainda é bem maior fora de eixo, inclusive porque a área dos eixos é bem menor em relação ao resto da cidade, corresponde a cerca de 4% da área total da cidade.

**Gráfico 3 - Total de UHs lançadas nos EIXOS e no MSP - 2008-2022**



Fonte: EMBRAESP (2023). Elaboração própria, 2024.

Gráfico 4 - % de UHs lançadas nos EIXOS sobre o total da produção no município de São Paulo 2008-2022



Fonte: EMBRAESP (2023). Elaboração própria, 2024.

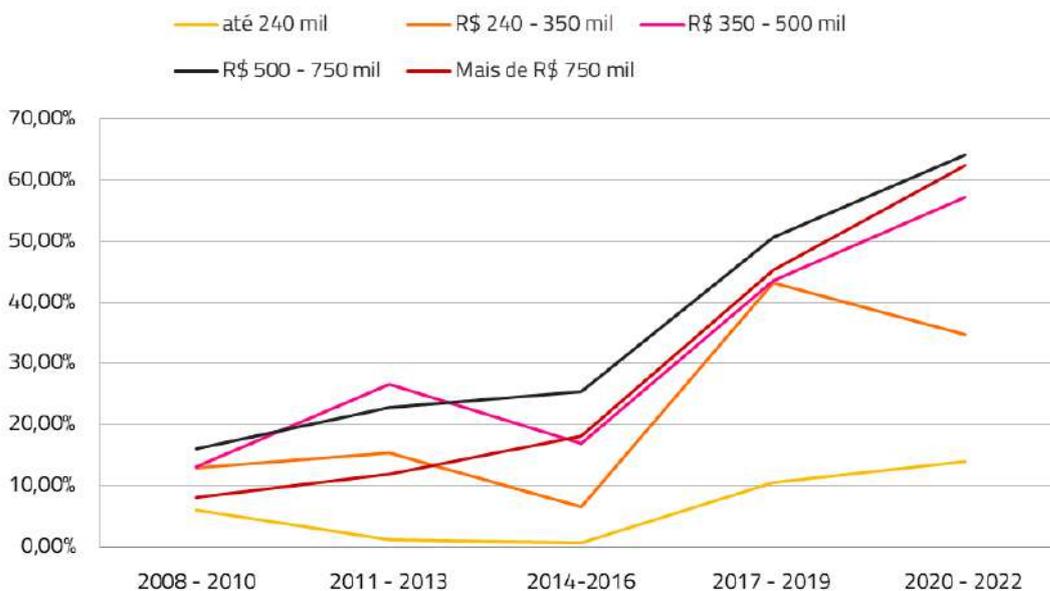
Em termos gerais, a porcentagem de unidades lançadas em eixo cresceu em todas as faixas de preço, passando de 12,7% de 2008 a 2013 para 32,4% a partir de 2017 (Tabela 1). Mas a migração para os Eixos foi mais intensa quanto mais alto o valor da unidade. Na faixa mais barata houve um aumento de apenas 3,08% das unidades em Eixo (comparando a diferença dos dois recortes temporais), enquanto na faixa mais cara esse aumento foi de 44,8%. Olhando por triênios (Gráfico 5), podemos ver essa tendência geral de crescimento de unidades em Eixo, com as faixas de menor preço mantendo os percentuais mais baixos. Este quadro reforça a manutenção da destinação das áreas mais próximas ao transporte público de massa pelos lançamentos mais elitizados.

Tabela 1 - Porcentagem de unidades lançadas dentro e fora de EIXO por faixa de preço

De 2008 a 2013						
Localização	até 240 mil	R\$ 240 - 350 mil	R\$ 350 - 500 mil	R\$ 500 - 750 mil	Mais de R\$ 750 mil	TOTAL
Dentro de Eixo	4,70%	14,19%	21,65%	20,62%	10,65%	12,74%
De 2017 a 2022						
Dentro de Eixo	7,78%	36,79%	52,51%	57,55%	55,46%	32,39%
<b>Varição dentro de Eixo nos dois períodos</b>	<b>3,08%</b>	<b>22,60%</b>	<b>30,87%</b>	<b>36,93%</b>	<b>44,82%</b>	<b>19,65%</b>

Fonte: EMBRAESP (2023). Elaboração própria, 2024.

Gráfico 5 - Porcentagem de unidades lançadas dentro de EIXO por triênio por faixa de preço



Fonte: EMBRAESP (2023). Elaboração própria, 2024.

Já quando observamos o maior percentual de unidades ano a ano, há alguma variação (em cinza na Tabela 2), observa-se que o maior percentual inicia em 2008 como sendo de unidades mais baratas e os percentuais das mais altas vão crescendo até 2018, reforçando que até então a produção “bem localizada” nos Eixos esteve direcionada para faixas de renda familiares mais altas. Até que em 2019 os maiores percentuais de unidades lançadas voltam a se concentrar nas faixas entre R\$ 240 e 350 mil, o que não necessariamente significa a produção de unidades para famílias para faixa de renda mais baixas, como argumentaremos a seguir quando apresentamos o conceito apelidado de “fake HIS”.

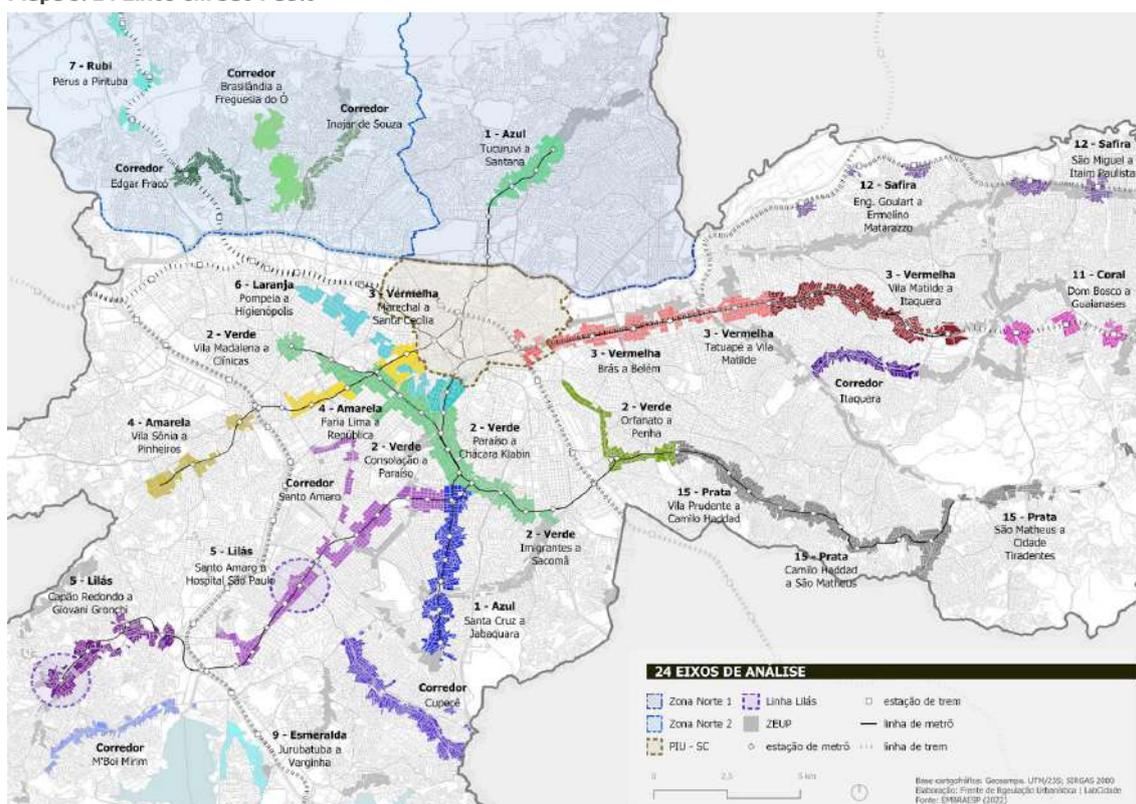
Mesmo com uma considerável produção nos Eixos, as pesquisas que embasaram este artigo analisaram a existência de diferenças entre as dinâmicas imobiliárias nos diversos eixos, e diferenciaram-nos a partir de sua localização, considerando (i) sua estrutura fundiária; (ii) a estrutura de mobilidade implantada; (iii) a dinâmica imobiliária anteriormente existente e (iv) os produtos e os produtores imobiliários existentes e atuais<sup>8</sup>. Assim, dividiu-se os Eixos em 24 grandes Eixos, trabalho que levou ao aprofundamento do estudo de Eixos da Linha Lilás e Linha Azul do Metrô e no Centro.

Tabela 2 - Número de unidades lançadas dentro de EIXO entre 2008-2022

ANO Lançamento	Até R\$ 240 mil	% em relação ao total	Entre R\$ 240 mil e R\$ 350 mil	% em relação ao total	Entre R\$ 350 mil e R\$ 500 mil	% em relação ao total	Entre R\$ 500 mil e R\$ 750 mil	% em relação ao total	Acima de R\$ 750 mil	% em relação ao total
2008	1.827	48,54	884	23,49	424	11,26	468	12,43	161	4,28
2009	986	35,97	687	25,06	495	18,06	291	10,62	282	10,29
2010	415	11,98	1.141	32,93	948	27,36	789	22,77	172	4,96
2011	165	2,91	1.609	28,41	2.258	39,87	1.155	20,40	476	8,41
2012	9	0,16	862	15,66	2.626	47,69	1.359	24,68	650	11,81
2013	62	1,20	844	16,36	1.728	33,49	1.912	37,05	614	11,90
2014		0,00	378	8,48	1.448	32,48	1.820	40,83	812	18,21
2015	43	1,41	165	5,43	1.423	46,81	995	32,73	414	13,62
2016	60	2,03	368	12,48	724	24,55	1.087	36,86	710	24,08
2017	380	7,58	674	13,44	1.251	24,95	1.702	33,94	1.007	20,08
2018	1.943	18,79	1.912	18,49	1.430	13,83	1.924	18,61	3.129	30,27
2019	4.778	21,73	4.984	22,66	3.706	16,85	3.875	17,62	4.649	21,14
2020	5.110	26,11	4.662	23,82	4.257	21,75	2.352	12,02	3.190	16,30
2021	4.478	16,07	7.296	26,18	5.150	18,48	3.454	12,39	7.490	26,88
2022	2.371	8,65	7.421	27,06	6.400	23,34	4.258	15,53	6.972	25,42
<b>TOTAL</b>	<b>22.627</b>		<b>33.887</b>		<b>34.268</b>		<b>27.441</b>		<b>30.728</b>	

Fonte: EMBRAESP (2023). Elaboração: Frente de Regulação Urbanística LabCidade, 2024.

Mapa 3. 24 Eixos em São Paulo



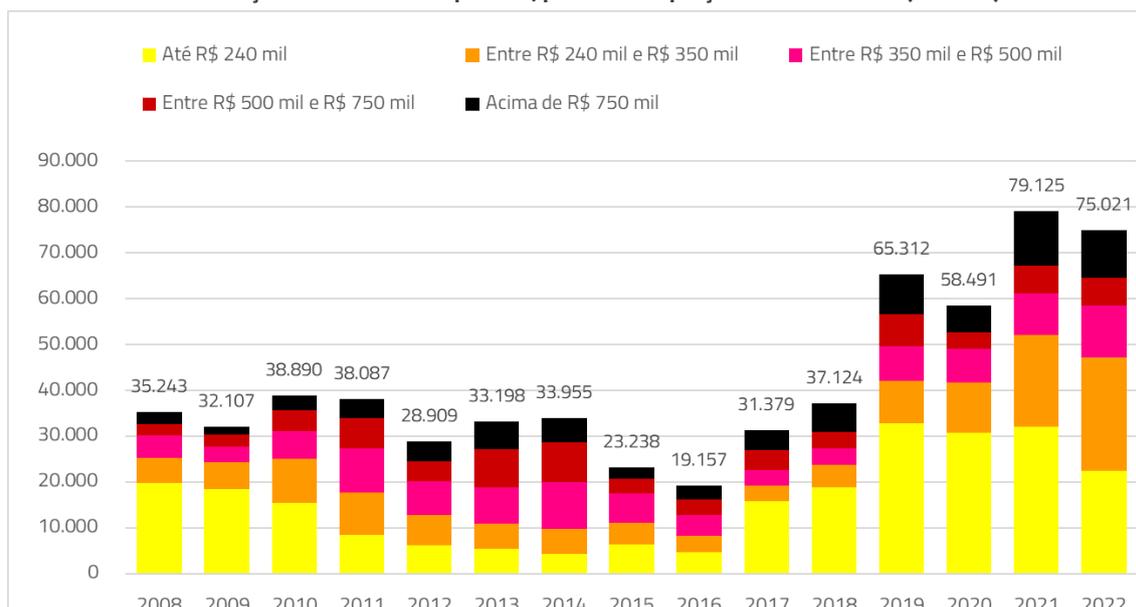
Fonte: LabCidade. 2023.

## SEGMENTO ECONÔMICO EM SÃO PAULO

Se a maior produção imobiliária não se deu nos eixos, tampouco toda essa considerável produção imobiliária do período foi de “unidades a preços acessíveis”, que seria aquela produzida pelo mercado mas a preços acessíveis (Santoro, 2019); nem seria somente a “habitação social de mercado”, termo criado por Shimbo (2010) juntando “dois nomes que poderiam corresponder a sistemas de financiamento diferentes, o ‘social’ e o de ‘mercado’” (idem, p. 18) (ainda que uma parte possa ser, mas não analisamos a produção do Programa Minha Casa Minha Vida neste artigo); nem parecia ser “habitação social” (termo utilizado por Bonduki, 1998), produzida pelo Estado para famílias de baixa renda.

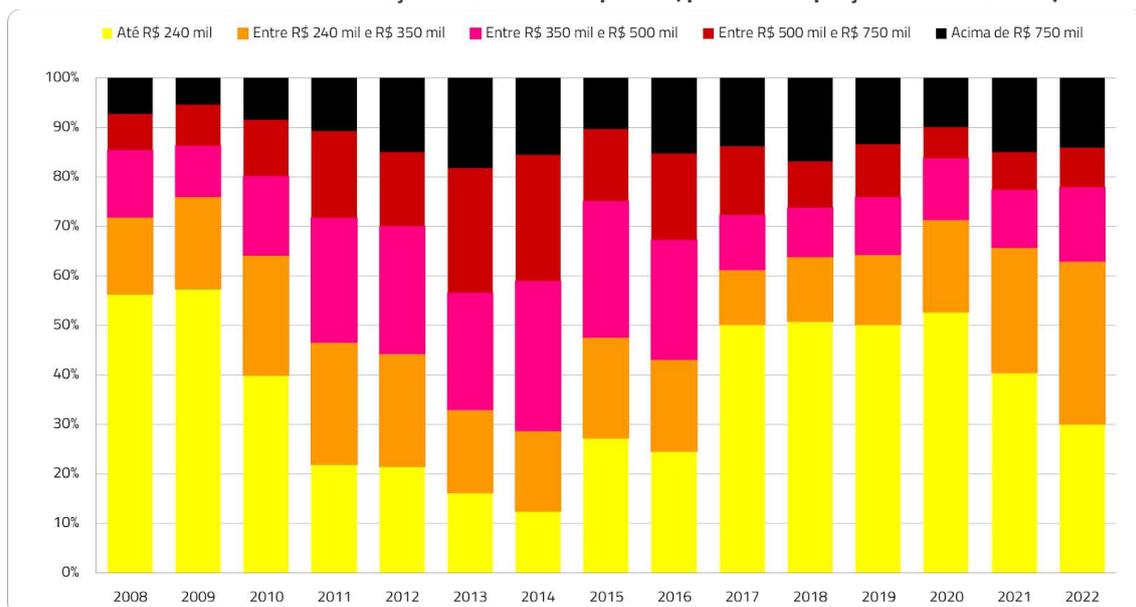
Para compreender essa produção, consideramos como “segmento econômico” as unidades habitacionais lançadas com preços até R\$ 350 mil – valor utilizado por Shimbo (2010) que atualmente é o teto para financiamentos do Programa Federal Minha Casa Minha Vida em 2024 na RMSP – e até 240 mil, teto anterior do PMCMV, que corresponde às barras de cores laranja e amarelo nos gráficos 6 e 7 a seguir.

**Gráfico 6 - Unidades lançadas em São Paulo por ano, por faixa de preço total da unidade (nominal)**



Fonte: EMBRAESP (2023). Elaboração: Frente de Regulação Urbanística LabCidade, 2024.

**Gráfico 7 - Percentual de unidades lançadas em São Paulo por ano, por faixa de preço total da unidade (nominal)**



Fonte: EMBRAESP, 2023. Elaboração própria, 2024.

Observando os triênios, nota-se que o primeiro (2008-2010) concentrava um percentual alto de produção de unidades do segmento econômico, 70,31% do total produzido, valor que vai cair para 38,09% (2014-2016), e depois volta a subir e atinge 66,33% da produção total da cidade em 2020-2022. Em termos absolutos, a produção chega a dobrar no período, de pouco mais de 74 mil unidades no primeiro triênio (2008-2010) para 141 mil no último (2020-2022) (Tabela 3).

**Tabela 3 - Unidades lançadas no município de São Paulo por triênios entre 2008-2022**

Unidades lançadas no município de São Paulo						
TRIÊNIOS	2008 - 2010	2011 - 2013	2014-2016	2017 - 2019	2020 - 2022	TOTAL NO PERÍODO
<b>TOTAL DE UNIDADES</b>	106.240	100.194	76.350	133.815	212.637	<b>629.236</b>
<b>TOTAL DE UNIDADES DO SEG. ECONÔMICO</b>	74.702	41.471	29.078	84.952	141.047	<b>371.250</b>
<b>% SEG. ECON./ TOTAL</b>	70,31	41,39	38,09	63,48	66,33	59,00

Fonte: EMBRAESP, 2023. Elaboração própria, 2024.

### O SEGMENTO ECONÔMICO NO EIXO

Ainda que a produção de unidades do segmento econômico tenha crescido nos eixos nos triênios estudados, passando de 5.940 em 2008-2010 para 31.338 em 2020-2022, quando observamos relativamente, o percentual de UHs do segmento econômico lançadas em eixo não ultrapassou 22,22% do total das UHs do segmento econômico lançadas na cidade de São Paulo. Novamente, o maior percentual de unidades do segmento econômico foi produzido fora do eixo.

**Tabela 4 - Unidades lançadas no município de São Paulo com preço total da unidade até R\$ 350 mil dentro e fora de eixo (valor nominal) nos triênios - 2008-2022**

UHs lançadas com preço total até R\$ 350 mil dentro e fora de eixo (valor nominal)					
Triênio	Dentro de Eixo		Fora de Eixo		TOTAL
	total de UHs do segmento econômico	%	total de UHs do segmento econômico	%	Total Cidade de SP
<b>2008 - 2010</b>	5.940	7,95%	68.762	92,05%	74.702
<b>2011 - 2013</b>	3.551	8,56%	37.920	91,44%	41.471
<b>2014-2016</b>	1.014	3,49%	28.064	96,51%	29.078
<b>2017 - 2019</b>	14.671	17,27%	70.281	82,73%	84.952
<b>2020 - 2022</b>	31.338	22,22%	109.709	77,78%	141.047

Fonte: EMBRAESP, 2023. Elaboração própria, 2024.

### O SEGMENTO ECONÔMICO QUE É FAKE HIS

No entanto, esta produção do segmento econômico, como vamos observar nas áreas estudadas, dá-se de formas diferentes: em uma produção pouco adensada e vertical (condomínio de casas ou edifícios de apartamento com cerca de 4 andares), com produtores locais, dispersa, como observamos na Zona Nordeste; ou com grande adensamento

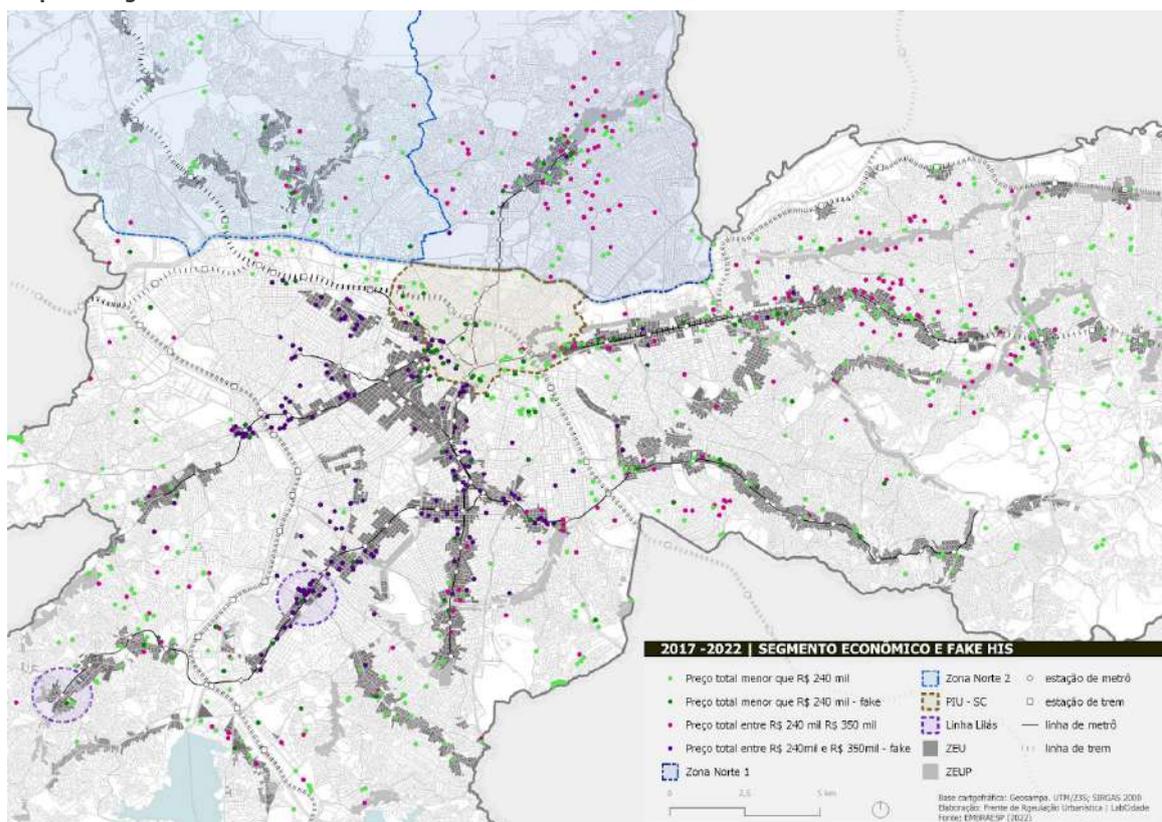
construído, vertical, em grande escala (número grande de unidades), produzidos por empresas nacionais de grande porte, financeirizadas (capital aberto), em áreas de expansão periféricas e em ZEIS, como observamos na Zona Noroeste; ou ainda, com adensamento construtivo, muito vertical, com produtores locais de médio e grande porte, bem localizados, próximos de transporte de média e alta capacidade, ao longo dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, como observamos na Zona Sul ou em trechos do Centro.

Sobre estes últimos casos (Eixos e Centro), argumentamos em trabalhos anteriores (Stroher et al., 2024) que se tratava de “fake HIS”, que o está sendo produzido é uma “falsa habitação de interesse social”, pois embora se utilize dos incentivos urbanísticos e habitacionais voltados às modalidades desta tipologia e dos Eixos, está sendo produzida majoritariamente distante de áreas bem servidas de transporte público, e, quando estão bem servidas, são unidades minúsculas (de até 35 m<sup>2</sup>) e caras (preço do m<sup>2</sup> a partir de R\$ 10 mil reais), tipologia que marcamos em verde e roxo no Mapa 1 que segue. Estaríamos assistindo uma espécie de “social housing washing”, na qual empresas fazem uma “lavagem” passando uma falsa ideia de que estão produzindo moradia popular, mas na realidade estão produzindo “fake HIS” (idem).

Este boom de produção do segmento econômico seria então uma forma de mobilização da política habitacional não para resolver as necessidades habitacionais de São Paulo, mas para manter a ordem política e econômica, neutralizar alterações radicais na organização territorial da metrópole, preservando a estabilidade política e apoiando a rentabilidade dos investimentos privados (ibidem) na linha do que já propuseram outros autores em outros momentos, como nos escritos sobre a “habitação como falso problema” (Bolaffi, 1982), ou no “mito do Estado benevolente” (Madden; Marcuse, 2016), teses que argumentam que o Estado não está endereçando sua atuação no enfrentamento das necessidades habitacionais, ainda que esteja gestando a produção de soluções habitacionais.

No mapa 4 vemos que os empreendimentos com unidades habitacionais que chamamos de Fake (representadas em roxo e verde escuro) – aquelas de preço total até R\$350 mil, mas que tem até 35m<sup>2</sup> e custam a partir de R\$10mil/m<sup>2</sup> – estão predominantemente concentradas nos Eixos que atravessam alguns dos bairros mais elitizados da cidade, no Setor Sudoeste e ao longo da borda Sudoeste do Centro. Em contraposição aos demais empreendimentos do segmento econômico (em rosa e verde claro), que estão principalmente pulverizados em miolos de bairro na Zona Leste e Norte, com alguns ao longo de Eixos nessas mesmas zonas, e no Centro ao norte da linha vermelha do metrô. Na Tabela 5 vemos que o percentual de “Fake HIS” é maior dentro de eixo, que fora.

Mapa 4 - Segmento econômico e Fake-HIS em São Paulo - 2017-2022



Obs.: Neste mapa as “fake HIS” são unidades do segmento econômico com área útil da unidade menor que 35 m2 e com preço do m2 da unidade maior que R\$ 10 mil/m2 (preço deflacionado para 2022). Fonte: Base cartográfica: Geosampa. UTM/23S; SIRGAS 2000. EMBRAESP (2023). Elaboração própria, 2024.

Tabela 5 - Porcentagem de unidades “fake” do segmento econômico (unidade com preço total até R\$350 mil, área útil menor que 35m² e preço do metro quadrado deflacionado maior que R\$10 mil) dentro e fora de eixo, em relação ao total do segmento econômico nestes locais - 2008-2022

Triênio	Dentro de Eixo		Fora de Eixo		São Paulo	
	Total de unidades Fake	% do segmento econômico Fake	Total de unidades Fake	% do segmento econômico Fake	Total de unidades Fake	% total Fake
2008 - 2010	16	0,27%	104	0,15%	120	0,16%
2011 - 2013	745	20,98%	2947	7,77%	3692	8,90%
2014 - 2016	541	53,35%	5746	20,47%	6287	21,62%
2017 - 2019	7185	48,97%	11977	17,04%	19162	22,56%
2020 - 2022	11766	37,55%	12031	10,97%	23797	16,87%

Fonte: EMBRAESP, 2023. Elaboração própria, 2024.

## O MERGULHO NAS TRÊS REGIÕES ESCOLHIDAS

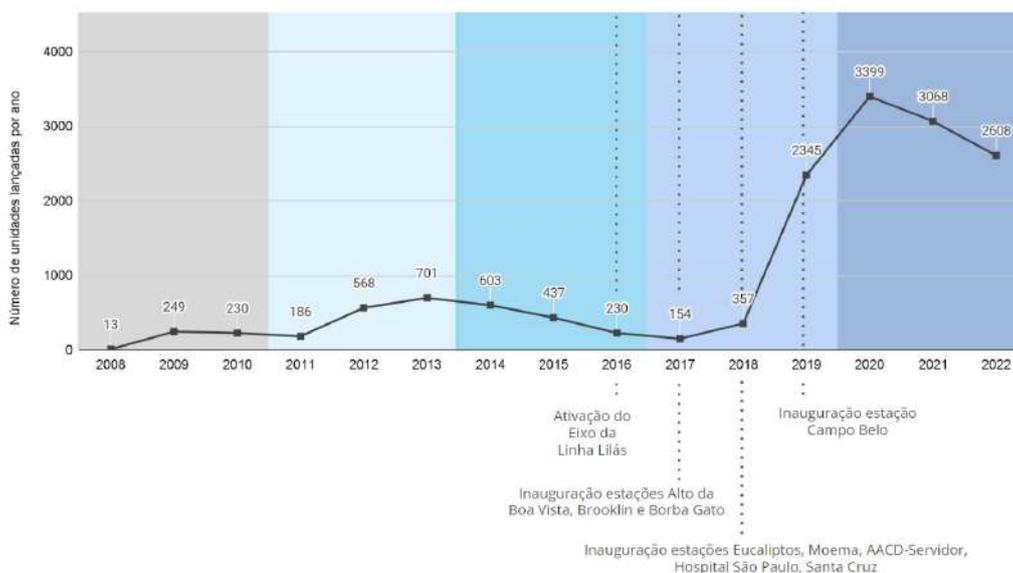
A seguir serão apresentadas de forma sintética as análises sobre as três regiões escolhidas.

## ZONA SUL, ENTORNO DA LINHA LILÁS DO METRÔ<sup>9</sup>

O **Eixo da Linha Lilás** do metrô na região da **Zona Sul** corresponde ao terceiro Eixo (Zona de Estruturação Urbana) com maior número de unidades lançadas/hectare entre 2008-2019 (Azzolini, 2024), dentre os 24 Eixos. É um dos locais onde a regulação do Eixo mostrou uma das dinâmicas imobiliárias mais proeminentes da capital, mas apresentando áreas muito distintas entre si: o entorno da estação Brooklin (trecho Santo Amaro), que sofre influência da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, podendo ser lida como região de borda do Quadrante Sudoeste de São Paulo (Villaça, 2011) em expansão; e da estação Capão Redondo (trecho Capão Redondo), final da linha que se dá no bairro de Capão Redondo, uma área de periferia consolidada paulistana.

A produção imobiliária nesta área teve crescimento após a expansão e conexão da linha de metrô na rede, com a abertura de várias estações depois de 2017, combinada com a ativação do Eixo após 2016 (Gráfico 8).

**Gráfico 8 - Unidades lançadas por ano no Eixo da Linha Lilás**

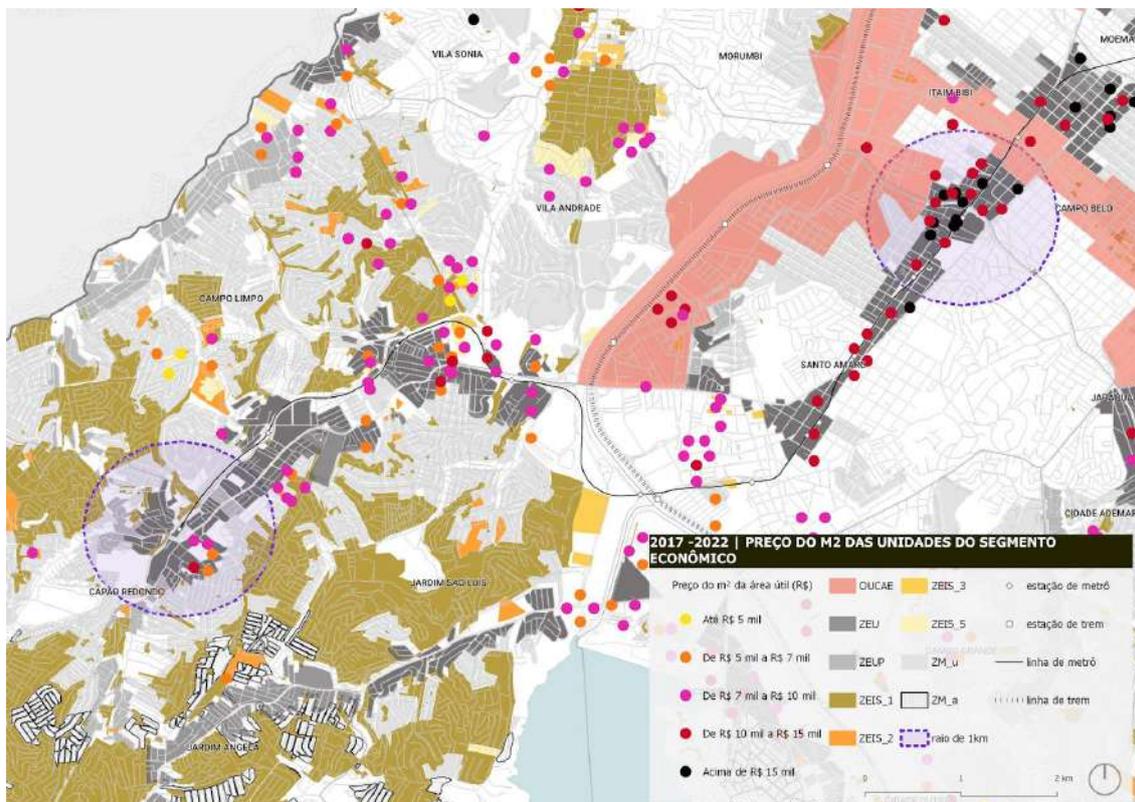


Fonte: Embraesp, 2022. Elaboração: Gabriela Azzolini, 2023.

Quando observamos os lançamentos por faixa de preço total nos últimos dois triênios estudados 2017-2022, nota-se que a produção do segmento econômico dá-se principalmente de duas formas: (i) sobre os eixos, com áreas menores que 35m<sup>2</sup>, e preços por m<sup>2</sup> maiores que R\$ 10 mil/m<sup>2</sup>, nos moldes do que consideramos "Fake HIS"; e (ii) dispersa, nas bordas dos eixos ou em miolos de bairro com outros tipos de zoneamento, com área útil da unidade um pouco maior, entre 35 m<sup>2</sup> e 50 m<sup>2</sup>, com preços por m<sup>2</sup> em faixas mais baixas variando de R\$ 5 mil a R\$ 10 mil/m<sup>2</sup> (ver mapas 5 a 7 que seguem).



Mapa 7 - Preço do metro quadrado da área útil das unidades de preço total de até R\$350 mil - 2017 - 2022, Linha Lilás



Fonte: Base cartográfica: Geosampa. UTM/23S; SIRGAS 2000. EMBRAESP (2023). Elaboração: Gabriela Azzolini, 2024.

Nessa leitura, a produção do segmento econômico no raio da estação Brooklin integra o caso do "Fake HIS". Tal produção imobiliária residencial é verticalizada (imagens 1 e 2), com coeficientes de aproveitamento reais crescentes e altos - próximos de 10 vezes a área do terreno - utilizando os incentivos regulatórios dos Eixos. Essa se apropriou da estrutura fundiária disponível que inicialmente pareceu se dar sobre lotes de antigas fábricas de menor porte, e posteriormente avançou para as vilas e grandes residências unifamiliares horizontais. Neste local, na área de Eixo, 47,17% das unidades lançadas após 2017 eram microapartamentos (studios, com menos 35m<sup>2</sup> de área útil). Destes, como pôde-se analisar em campo, muitos são unidades NR1-12 (UHs voltadas a serviços de moradia e hospedagem), mesclados em um mesmo edifício a apartamentos com mais de 120 m<sup>2</sup>, todos voltados à alta renda, com o preço médio da área útil acima dos R\$ 15 mil/m<sup>2</sup> (ver Mapa 7), inacessíveis pelas formas de financiamento ofertadas e caindo em mãos de investidores que as utilizam para o aluguel, organizado por gestoras desse serviço (Stroher et al., 2024), como a Atlantica Hotels International, parceira da Mitre Realty. Ou seja, têm todas as características do que aqui estamos denominando de "Fake HIS". Ademais, os novos empreendimentos após 2019 foram lançados por um número crescente de incorporadoras de capital aberto, como a Mitre Realty e a EZTEC Empreendimentos e Participações, mas ainda com grande presença das de capital fechado.

Imagens 1 e 2. Empreendimentos ao redor da estação Brooklin



Fonte: Autoras, 2023.

Já o caso das unidades do “verdadeiro” segmento econômico, mais condizentes a famílias maiores que exigem maior área da unidade, com preços mais acessíveis, mostram-se no caso do entorno da estação Capão Redondo. Contaminada pelo padrão de ocupação da região, uma periferia consolidada, a produção nesta área se dá sobre lotes residenciais médios lembrados ou terrenos não utilizados localizados a Sudeste da estação (ver imagem 3). Até 2014, localizava-se em Zona Mista e com a ativação do Eixo, vira ZEU. Com empreendimentos lançados predominantemente por incorporadoras menores de capital fechado, a região teve um boom da produção de apartamentos voltados ao segmento

econômico (até R\$ 350 mil), dentro do perfil das faixas 2 e 3 do MCMV, com preço da área útil variando entre R\$ 5 mil/m<sup>2</sup> e R\$ 10 mil/m<sup>2</sup>. As unidades têm área útil entre 35m<sup>2</sup> e 50m<sup>2</sup>. Se considerarmos estas as “verdadeiras” HISs e HMPs desejadas pela regulação, observa-se que estão próximas do transporte, mas ainda nas bordas do eixo, que possui empreendimentos comerciais na área imediata das estações.

**Imagem 3. Empreendimento em área de Eixo no Capão Redondo**



Fonte: Autoras, 2023.

## ZONA NORTE

Nosso mergulho na produção do segmento econômico na Zona Norte, deu-se inicialmente sobre a Zona Nordeste ou Zona Norte 1, ao notarmos um espraiamento dessa produção para os miolos de bairro (Mapas 1 e 2). Esta leitura se expandiu para a Zona Norte 2, face à identificação de um outro padrão de produção imobiliária, uma produção periférica, nas bordas urbanas, concentrando milhares de unidades habitacionais novas próximas, em um processo claro de expansão urbana. Assim, o estudo dividiu o território em: Zona Norte 1<sup>10</sup> e Zona Norte 2<sup>11</sup>.

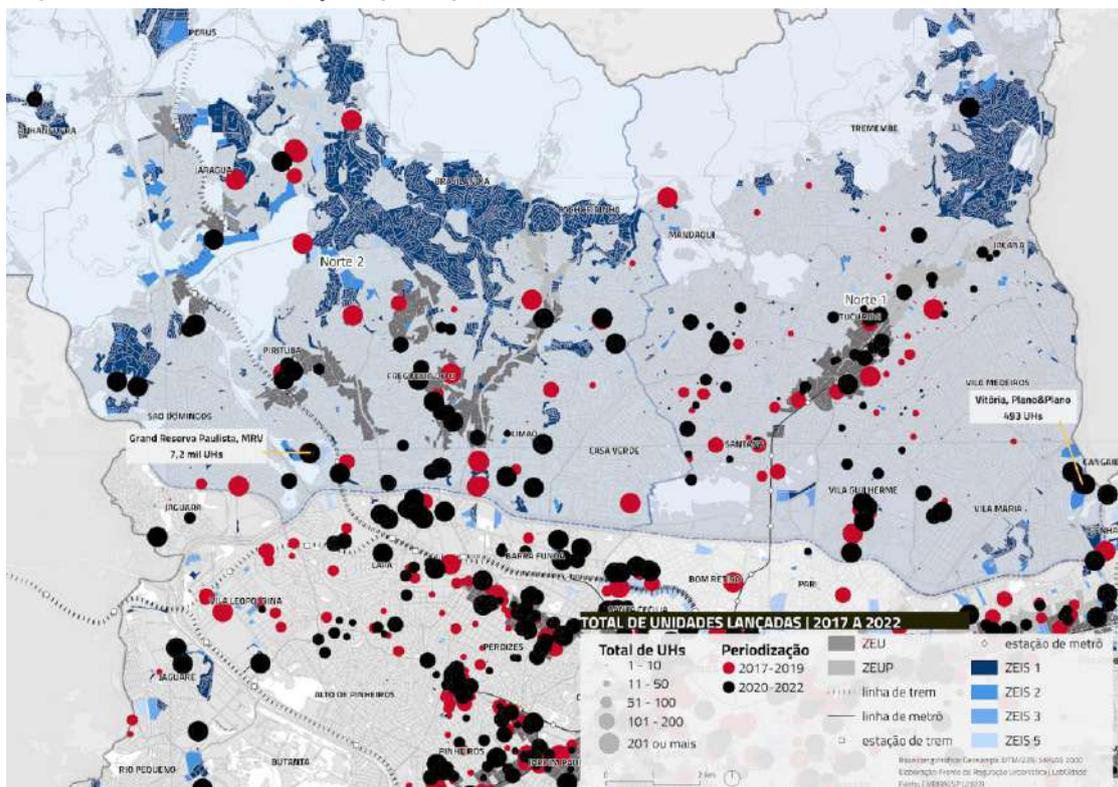
Ao observarmos a cartografia das unidades lançadas por preço total da unidade na Zona Norte (Mapas 8 a 10), notamos que na Zona Norte 1 a produção imobiliária (como um todo e do segmento econômico) se deu de forma dispersa nos miolos de bairros, formando uma “nuvem” de empreendimentos; e em relação à Norte 2, vê-se uma produção na porção mais próxima à Marginal Tietê, ou mais periférica, na borda, cujos empreendimentos possuem

muitas unidades habitacionais – o Grand Reserva Paulista, da MRV, possui 7,2 mil unidades; já o futuro empreendimento Sete Sóis, também da MRV, prevê a produção de aproximadamente 11 mil unidades habitacionais.

Na Zona Norte 1, a produção no Eixo da Linha Azul do metrô recebeu empreendimentos com número maior de unidades habitacionais lançadas (de 8 a 289 UHs/empreendimento) – Mapa 8 – possibilitada pela verticalização e adensamento construtivo a partir do uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA “Real” de 4 a 7, conforme dados da EMBRAESP) mais alto permitido nos eixos; enquanto nos miolos de bairros no entorno deste eixo, o número de unidades lançadas por empreendimento é menor, entre 1 e 20 unidades (Mapa 8), sinalizando para uma produção que exige um capital menor, a partir de agentes com relações locais ou familiares, como aferimos em visita de campo.

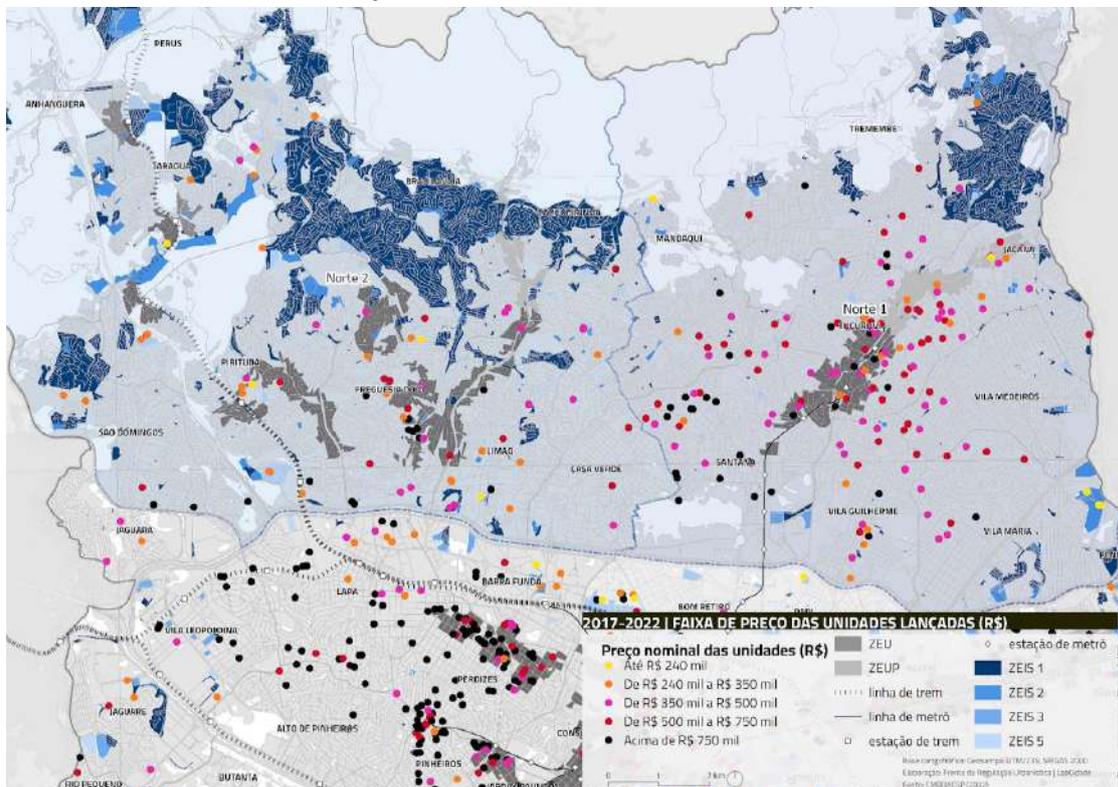
Agora na Norte 2, a dinâmica imobiliária está voltada principalmente para o segmento econômico (16.552 unidades, do total de 29.687 unidades lançadas entre 2017 e 2022, portanto aproximadamente 56% das UHs lançadas). Ainda, com a existência de grandes glebas baratas e vazias, os empreendimentos admitem um Coeficiente de Aproveitamento menor (CA “Real” 5, em média), garantindo, a partir da verticalização um número maior de unidades habitacionais.

**Mapa 8 - Total de unidades lançadas por empreendimento na Zona Norte de São Paulo 2017-2022**



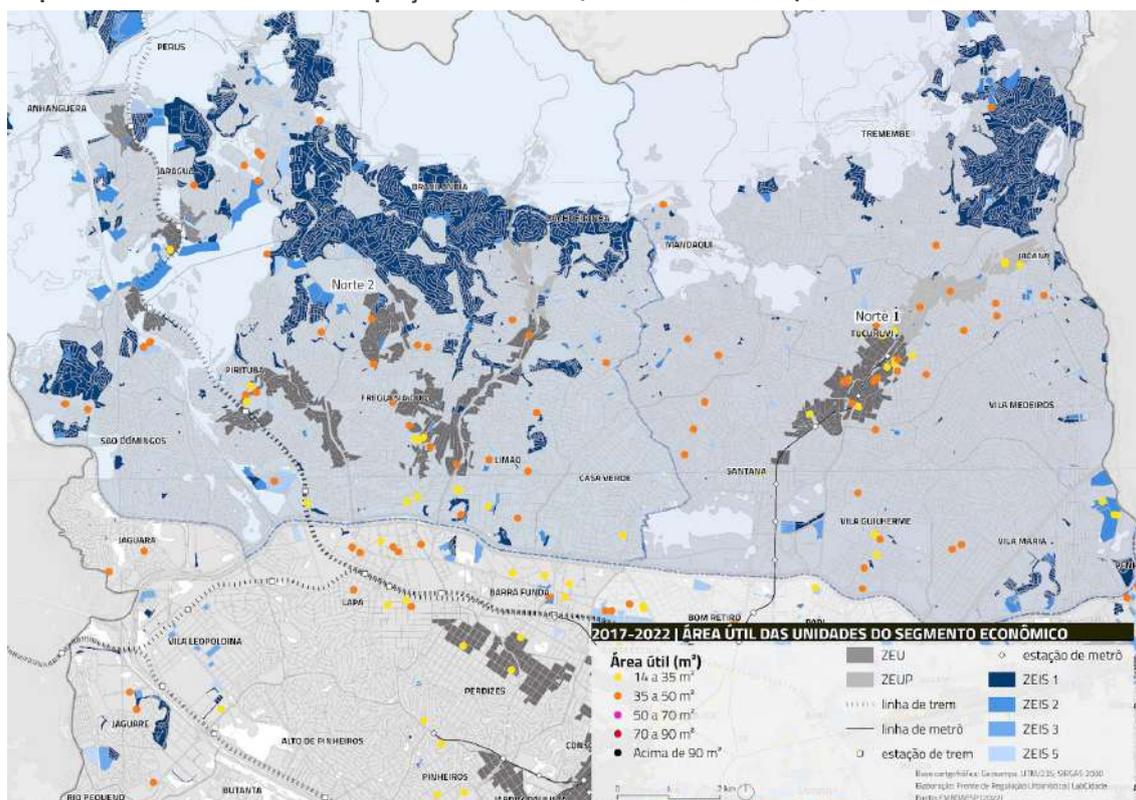
Fonte: Base cartográfica: Geosampa. UTM/23S; SIRGAS 2000. EMBRAESP (2023). Elaboração: Frente de Regulação Urbanística LabCidade, 2024.

**Mapa 9 - Empreendimentos por preço total da unidade (R\$) - 2017-2022, Zona Norte**



Fonte: Base cartográfica: Geosampa. UTM/23S; SIRGAS 2000. EMBRAESP (2023). Elaboração: Frente de Regulação Urbanística LabCidade, 2024.

Mapa 10 - Área útil das unidades de preço total de até R\$350 mil - 2017 - 2022, Zona Norte



Fonte: Base cartográfica: Geosampa. UTM/23S; SIRGAS 2000. EMBRAESP (2023). Elaboração: Frente de Regulação Urbanística LabCidade, 2024.

O trabalho de campo foi importante para qualificar os produtos imobiliários, identificando a diversidade de padrões de produção imobiliária formal e agentes sociais envolvidos. Um primeiro padrão observado refere-se a empreendimentos localizados no Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEUs ou “Eixos”) da Linha Azul do Metrô, com boa oferta de infraestrutura de mobilidade de alta e média capacidade, verticalizados pelo adensamento construtivo, similares a empreendimentos em outros eixos da cidade, no entanto, a diferença está no tecido urbano da região que possibilita uma produção de mínima demolição e pouco remembramento de lotes (são originalmente grandes) e pela presença de incorporadoras e construtoras locais de médio porte que não abriram seus capitais, portanto aqui consideradas como não financeirizadas. Além disso, as unidades apresentam diversidade tipológica, de até dois dormitórios e os chamados studios, de menor tamanho, com cobertura de serviços “inteligentes” (lavanderia compartilhada, loja de conveniência, entre outros).

#### Imagens 4, 5 e 6: Empreendimentos residenciais no Eixo da Linha Azul do metrô



Fonte: as autoras, 2024.

Um segundo padrão se refere a empreendimentos com milhares de unidades, de grande escala, localizados na borda da cidade, em um processo de expansão urbana. As tipologias produzidas são de habitação de interesse social (HIS) e de habitação de mercado popular (HMP), sobre Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e sobre outras zonas que não são eixo – Mapa 9. São edifícios verticalizados e adensados construtivamente, mas em regiões distantes dos eixos de mobilidade, pouco infraestruturadas, periféricas e ocupadas por famílias de baixa renda. As construtoras envolvidas são agentes imobiliários financeirizados, com capital aberto, como é o caso por exemplo do empreendimento Grand Reserva Paulista da MRV, com 7,2 mil unidades (destacado no Mapa 8). A utilização de glebas que exigem parcelamento do solo antes da produção dos novos empreendimentos residenciais. Este padrão é estratégico das grandes construtoras do segmento econômico na Zona Norte 2 (MRV, Cury, Plano & Plano, entre outras) que se aproveitam do acúmulo de solo urbano ainda não edificado, que possibilita a implantação de empreendimentos de grande escala.

#### Imagens 7, 8 e 9: Futuro Cidade Sete Sóis e Grand Reserva Paulista, da MRV; e Meu Lar Pirituba, da Cury



Fonte: site da MRV, revista O Empreiteiro, canal do Youtube da Cury, respectivamente.

Um terceiro padrão se encontra disperso nos miolos de bairro, em diferentes zonas, ocupadas por famílias com rendas médias e altas, onde ocorre uma transformação imobiliária a partir do remembramento de lotes de casas para a produção de edifícios de até 10 pavimentos, e de edifícios de até 4 pavimentos, com poucas unidades que utilizam o lote original, sem

necessidade de rememoração. Esta produção é feita com a participação de pequenas empresas construtoras, aliadas à imobiliárias locais que encontram os terrenos e operam as vendas e alugueis, aparentemente produzida por um capital local não financeirizado acumulado em diferentes atividades, como as comerciais, que procura outras formas de valorização encontrando espaço no rentismo urbano (Ribeiro, 1997). Essa produção imobiliária de pequenos empreendimentos, com poucos andares, não é totalmente nova na região, mas a identificação do aumento no número de lançamentos destas tipologias sinaliza para uma dinâmica imobiliária que parece reaquecer, ainda que nunca tenha deixado de existir na Zona Norte.

**Imagens 10, 11 e 12: Empreendimentos nos miolos de bairros, Zona Norte 1.**



Fonte: as autoras, 2024.

Este mergulho na Zona Norte revela permanências dos processos rentistas não financeirizados, e a coexistência de diferentes padrões encontrados. Mostram homogeneidade de produção do mercado imobiliário financeirizado com a presença de construtoras de capital aberto que optam pela produção de unidades do segmento econômico em diferentes regiões da cidade, inclusive na Zona Norte. Mas também heterogeneidade, constituindo-se de uma diversidade de agentes e produtos. Ainda, evidencia uma ampliação da dinâmica imobiliária em áreas periféricas, permitindo que o mercado imobiliário se expanda e penetre nas bordas da Serra da Cantareira.

## CENTRO

A região central da cidade de São Paulo está revertendo o que ficou conhecido nos anos 1980 como processo de perda populacional e a saída das classes médias e altas, que o desenhou como território popular (Akaishi et al., 2022; Kara José, 2010; Canan et al., 2023; Santos Junior et al., 2018; Ribeiro et al., 2023), ainda que siga concentrando edifícios ociosos, principalmente de uso comercial. Esse processo, acompanhado do crescimento de diferentes formas de morar precárias na região como os cortiços, albergues e pensões, por exemplo, tornou o centro, do ponto de vista do mercado imobiliário, uma área considerada desvalorizada ou “em espera” (Robira, 2005).

É nesse cenário que surgem os projetos de requalificação<sup>12</sup> do Centro de São Paulo, em uma sobreposição de vários perímetros de intervenção, planos dentro de planos, em uma

verdadeira matrioska urbana (Gueresi, 2024), dificultando a compreensão do que cada um objetiva. Esses projetos urbanos enfrentam resistências face à sua propriedade fragmentada, sobreposição de tombamentos e existência de uma ocupação popular, negra e imigrante que vive e trabalha na região. Mas atualmente, o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SC) de 2023 incide na região, além da lei do Programa Requalifica Centro (2022)<sup>13</sup>, que juntos estabelecem diversos incentivos para a produção imobiliária e especialmente retrofit. Incentivos municipais estimula também a produção de HIS e HMP no município.

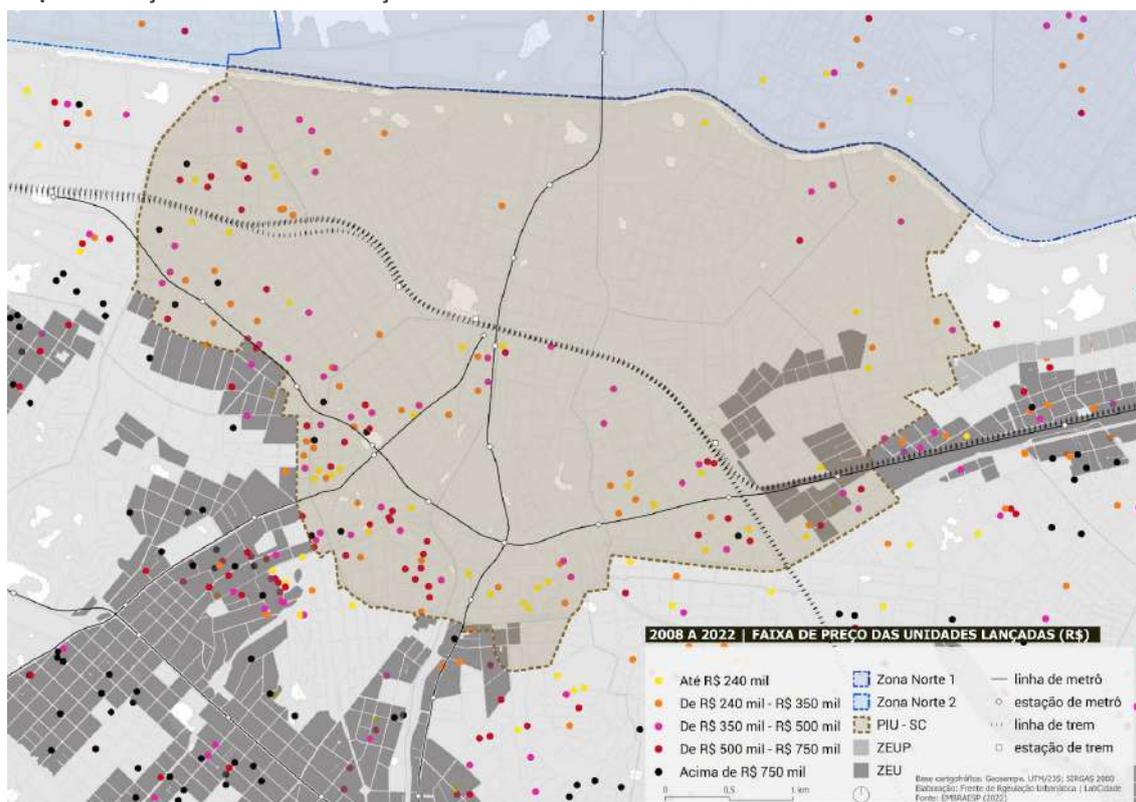
Nas últimas duas décadas também se deu a volta do crescimento da produção imobiliária mais intensa em suas bordas, já observada desde a virada dos anos 2000 (Marques, Requena, 2013), com a expansão da produção de unidades do segmento econômico, produzidas por empresas financeirizadas nos moldes da “fake HIS”, que utilizam incentivos urbanísticos e fiscais mas não estão sendo ocupadas por famílias de faixas de baixa renda. Stroher et al. (2024) já sinalizavam que as UHs do segmento econômico localizadas no centro e nos Eixos que atravessam o setor Sudoeste foram aquelas que sofreram a diminuição mais intensa na área útil da unidade e o aumento maior do preço do m<sup>2</sup> (idem).

Ainda, os retrofits de edifícios antigos foram retomados e atualizados, mas ainda em escala muito menor do que a dos novos edifícios, e produzindo unidades muito caras, a partir de capital internacional imobiliário financeirizado, por meio de gestoras e fundos de investimento nacionais com atuação internacional, como a Jive Investments, Valora, Ilion (Stroher, Canan, Santoro, 2024; Canan, 2024).

Combinado com esta produção imobiliária, aparece o aluguel temporário plataformizado e operado por gestoras profissionais de aluguel parece ter um papel relevante na expectativa de rendas mais altas, sugando a produção de imóveis para a renda, aumentando preços de aluguel e tornando a moradia permanente mais disputada na região.

A cartografia dos lançamentos no recorte temporal já descrito, mostra que eles ocorrem principalmente nas bordas do PIU-SC, voltados sobretudo ao vetor de expansão imobiliária do Quadrante Sudoeste (Mapa 11).

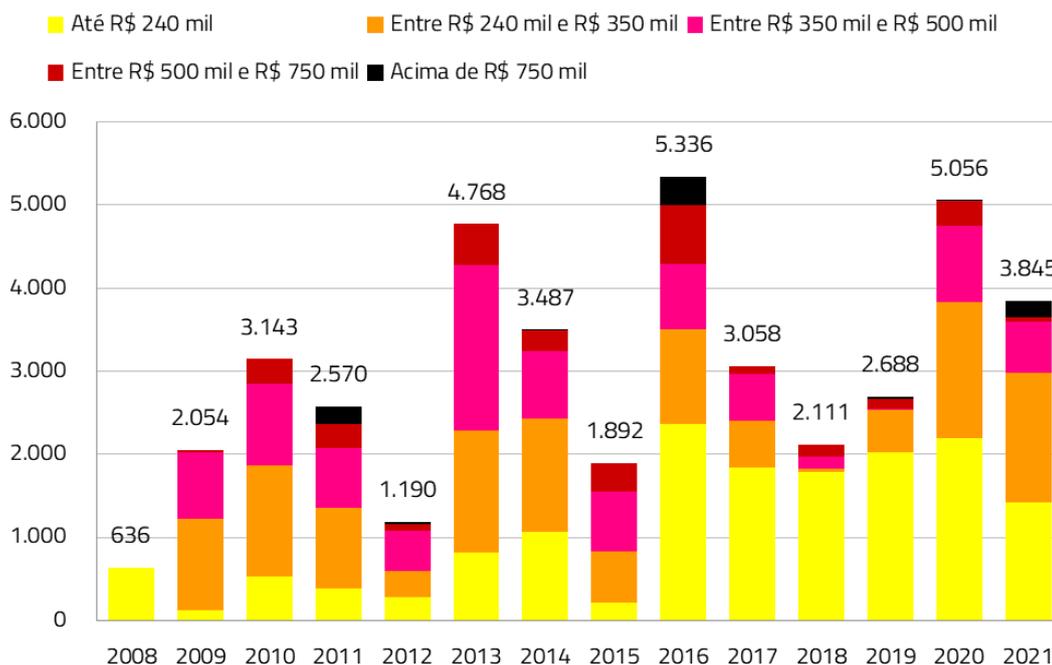
Mapa 11 - Preço total da unidade lançadas no PIU SC em São Paulo 2008-2022



No acumulado do triênio de 2014-2016, por exemplo, foram produzidas 5.546 unidades do segmento econômico, com preço total da unidade (nominal) de até R\$ 350 mil, representando 54,66% da produção no período; já no triênio de 2017-2019 são produzidas 7.731 unidades correspondendo a 73,59% da produção total do período, aumento que se mantém no último triênio, 2020-2022, no qual são lançadas 9.336 unidades, equivalente a 80,56% do total das unidades produzidas no PIU-SC.

A faixa de preço mais baixa – de até R\$240 mil – entre 2014-2016 era de 2.098 unidades, 20,68% da produção total; já em 2017-2019 sobe para 5.975 unidades lançadas, correspondente a 56,88%, ainda que no último triênio tenha tido uma queda chegando a 48,62% com 5.634 unidades (Gráfico 8).

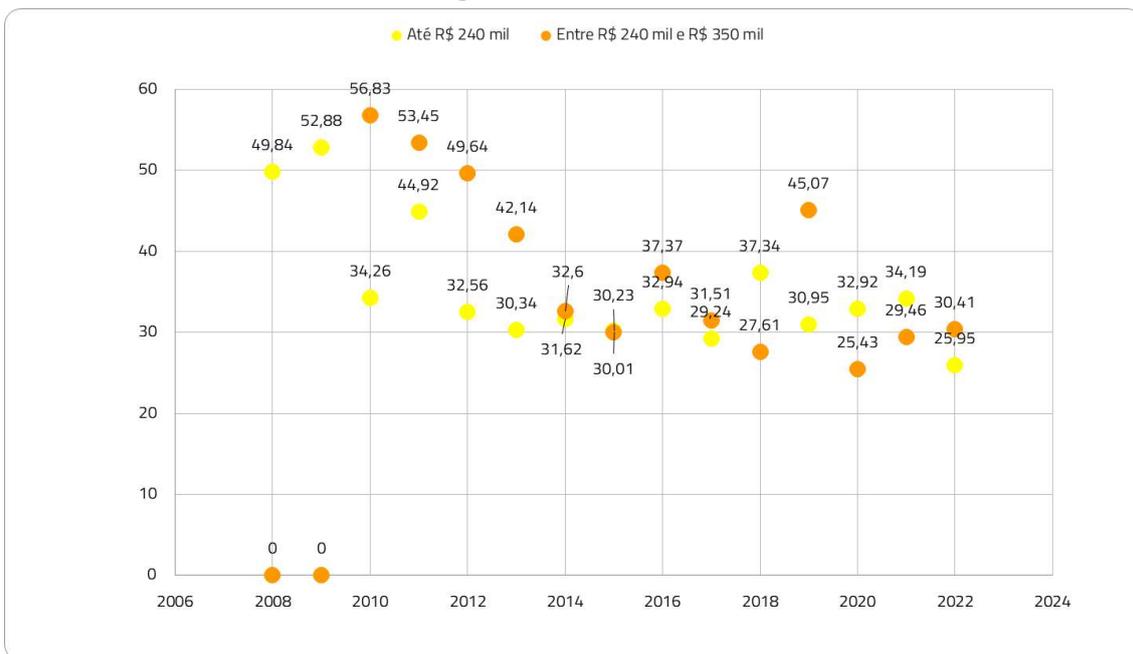
**Gráfico 9 - Preço total da unidade (nominal) lançadas no PIU-SC - 2008-2012**



Fonte: Embraesp, 2023. Elaboração: Paula Victória Santos Gonçalves de Souza, 2024.

A produção mais recente trata-se de studios, que são unidades habitacionais de até 35m<sup>2</sup>, como mostra o gráfico com a média útil das unidades no PIU-SC, que sofre uma queda acentuada em 2014, e atinge em 2020 uma metragem média das unidades com preço de até R\$ 240 mil de 25,43m<sup>2</sup>, quando dez anos antes, em 2010, essa média era de 56,83m<sup>2</sup>. Ao observarmos a metragem quadrada do último triênio (2020-2022), apenas um empreendimento contendo 26 unidades habitacionais foi lançado ofertando apartamentos com metragem quadrada acima de 50m<sup>2</sup>, localizado a leste do perímetro do PIU-SC.

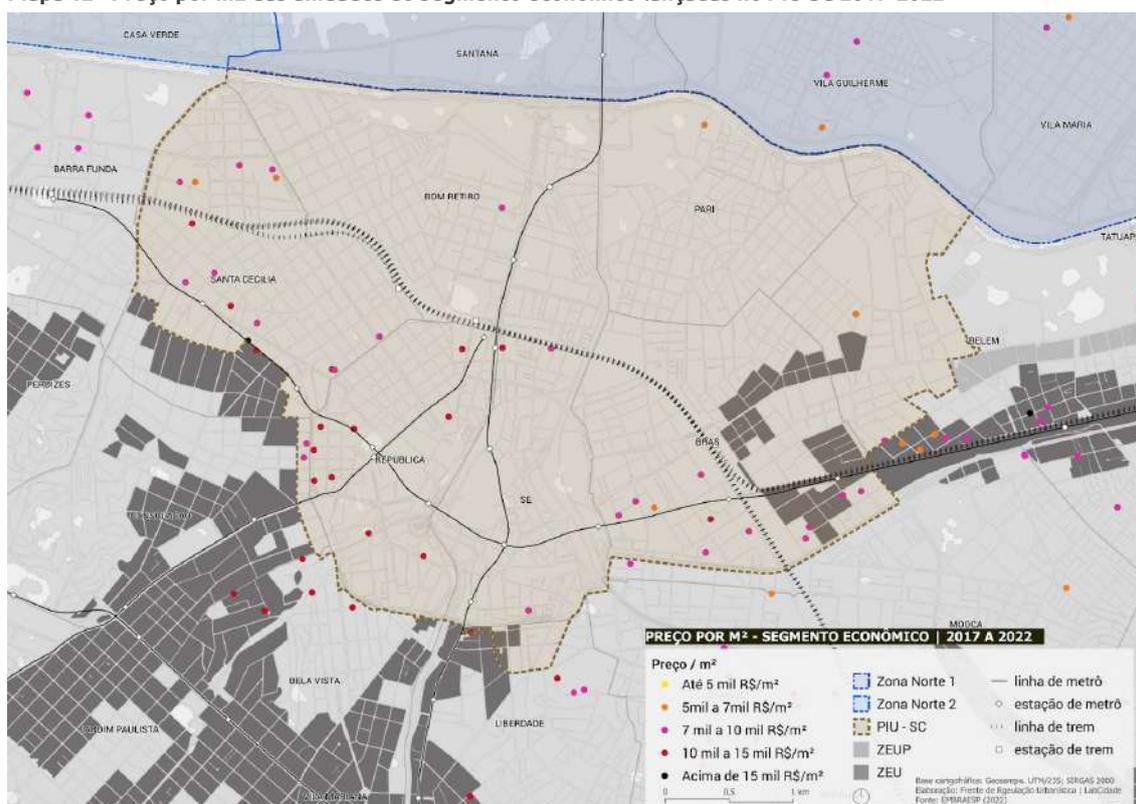
**Gráfico 10 - Média da área útil das UHs do segmento econômico no PIU-SC - 2008-2022**



Fonte: Embraesp, 2023. Elaboração: Paula Victória Souza, 2024.

No último triênio do PIU-SC notamos a predominância de unidades com preços maiores que R\$ 10 mil/m<sup>2</sup>, no padrão das “Fake HIS”. Os “pequenos e caros” parecem ser interessantes para o aluguel temporário, hipótese que ainda estamos investigando.

Mapa 12 - Preço por m<sup>2</sup> das unidades do segmento econômico lançadas no PIU SC 2017-2022



Fonte: Embrasp, 2023. Elaboração: Paula Victória Souza, 2024.

## CONCLUSÕES

A análise mostrou um período de dinamismo imobiliário na RMSP e no município, onde se deu um enxugamento da produção imobiliária nos “miolos de bairro” e concentração nos “eixos”, mas diferentemente do que a regulação desejava, grande parte da produção de unidades se deu fora dos eixos.

Ao observar os dados quantitativos, a produção do segmento econômico mostrou-se capturada pelo modelo das “Fake HIS” que, embora utilize dos incentivos urbanísticos e habitacionais, está sendo produzida majoritariamente distante de áreas bem servidas de transporte público, e, quando estão bem servidas, são unidades pequenas (de até 35 m<sup>2</sup>) e caras (preço R\$ 10 mil/m<sup>2</sup>), passando uma falsa ideia de que estão produzindo moradia popular.

O mergulho nas três regiões – um trecho da Zona Sul relativo ao entorno da Linha Lilás do Metrô; o Centro, compreendido pelo perímetro do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SC); e a Zona Nordeste, depois ampliada para a Zona Norte, diferenciando em Norte 2 (Noroeste) e Norte 1 (Nordeste) – mostrou um quadro de expansão do modelo das “Fake HIS” na Zona Sul, no entorno da estação Brooklin, no Centro, na borda Sudeste do PIU-SC, e em menor quantidade na Zona Norte, em poucas unidades no Eixo da linha azul do metrô. Mas outros casos em outras regiões mostraram que o segmento econômico aparece em outros padrões de produção imobiliária formal, mais ou menos bem localizados.

Especialmente mal localizada é a da produção de HIS e HMP em larga escala produzida por empresas de capital aberto financeirizadas nas bordas da Zona Norte 2, em um modelo de expansão urbana, distante das áreas com melhor infraestrutura de mobilidade urbana. Mas há um outro padrão que envolve a produção de unidades maiores (de 35 a 50 m<sup>2</sup>) e com o preço da área útil por m<sup>2</sup> não tão caro (variando entre R\$ 5 mil e R\$ 7 mil/m<sup>2</sup>), no entorno da região do Capão Redondo, na Zona Sul, que nos trouxe como questão: seriam essas as “verdadeiras” HISs e HMPs desejadas pela regulação?

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, L. G. H.; SANTORO, P. F. Diferentes regulações, agentes, produtos e padrões de produção imobiliária na Zona Norte de São Paulo. XVIII SIMPURB. Niterói. 2024. (Aprovado, ainda não publicado).

AZZOLINI, G. A Produção imobiliária na fronteira: entre a Zona de Estruturação Urbana e a Operação Urbana Consorciada no Brooklin, São Paulo. (Processo n. 2022/16798-0). Relatório final de pesquisa de iniciação científica. São Paulo: FAPESP, maio de 2024.

AZZOLINI, G.; SANTORO, P. F. Um Eixo, duas dinâmicas: o Eixo de Estruturação da Transformação Urbana da Linha Lilás do metrô, São Paulo. Enanpur XXI. Curitiba. 2025. (mimeo)(enviado, ainda não aprovado e publicado).

BALL, M. The development of capitalism in housing provision. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1981. 5(2), p. 145-177.

BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: BOLAFFI, Gabriel. A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. p. 37-70.

BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil. São Paulo: Estação Liberdade, 1988.

CANAN, H. A produção imobiliária recente do segmento econômico no Projeto de Intervenção Urbana Setor Central de São Paulo (PIU-SCE). Relatório final de iniciação científica. São Paulo: FAPESP, 2024.

CASTRO, C. M. P.; SÍGOLO, L. M. Condicionantes territoriais e socioeconômicos evidenciados na expansão do mercado residencial formal na RMSP dos anos 2000. *Anais do XVII ENANPUR*, São Paulo, v. 17, 2017.

\_\_\_\_\_. A oferta residencial na retração imobiliária da metrópole paulistana nos anos 2000. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 24, n. 53, p. 225-255, 2022.

CHESSNAIS, François. A finança mundializada. São Paulo: Boitempo, p. 35-67, 2005.

GUERESI, S. A matrioska de instrumentos urbanísticos nos Projetos de Intervenção Urbana em São Paulo. revista brasileira de estudos urbanos e regionais, v. 26, p. e202419pt, 2024.

KLINK, J.; SOUZA, M. B. de. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. Cadernos Metrôpole, v. 19, p. 379-406, 2017.

MADDEN, D.; MARCUSE, P. In Defense of Housing: The Politics of Crisis. London; New York: Verso, 2016.

MARQUES, E.; REQUENA, C. O centro voltou a crescer?: trajetórias demográficas diversas e heterogeneidade na São Paulo dos anos 2000. Novos estudos CEBRAP, p. 17-37, 2013.

MIOTO, B.; CASTRO, C. M. P. de; SÍGOLO, L. M. Expansão e desaceleração do mercado privado formal de moradia a partir dos anos 2000 na Região Metropolitana de São Paulo. Cadernos Metrôpole, v. 21, n. 44, p. 253-280, 2019.

MIOTO, B. T. Dinâmica econômica e imobiliária: periodização dos macrodeterminantes dos anos 2000 e 2010. Cadernos Metrôpole, v. 24, p. 15-32, 2021.

OLIVEIRA, I. F. B. de. O avanço da produção imobiliária sobre a “periferia” da metrópole: o “segmento econômico” e as transformações na produção do espaço em Itaquera. Dissertação de mestrado. São Paulo, FAUUSP, 2020.

RIBEIRO, L. C. de Q. Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Editora Record, 1996.

ROBIRA, R. T. Áreas Metropolitanas: espaços colonizados. In: CARLOS, A. F. A. e CARRERAS, C. (Org.) Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005, p. 9-20.

ROLNIK, R. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. Boitempo Editorial, 2017.

ROYER, L. de O. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. 2009. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

RUFINO, B.; BORGES, I.; NAKAMA, V. Financeirização e metropolização do espaço: imobiliário e infraestruturas sob domínio de Grandes Grupos Econômicos. Letra Capital Editora, 2023.

SANTORO, P. F. Inclusionary housing policies in Latin America: sao paulo, Brazil in dialogue with bogota, Colombia. International Journal of Housing Policy, v. 19, n. 3, p. 385-410, 2019.

SANTORO, P. F.; ROLNIK, R. Novas frentes de expansão do complexo imobiliário-financeiro em São Paulo. Cadernos Metrôpole, v. 19, p. 407-431, 2017.

SANTORO, P. F.; STROHER, L.; COSTA, D. F.; SOUZA, P. V. S. G de; CANAN, H. G.; AZZOLINI, G. S. Enxugamento dos miolos ou concentração da produção imobiliária nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana no Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014. Fórum SP, 2023.

SHIMBO, L. Z. Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SHIMBO, L. Z.; SANFELICI, D. Desativar o ativo e ativar a contradição. A financeirização urbana em perspectiva. In: FERREIRA, A.; RUA, J.; LENCIONI, S. (orgs.). Entre insurgências e utopias: múltiplas escalas da ação. Que mundo estamos a construir? Rio de Janeiro: Consequência, 2023, pp. 271-292.

SÍGOLO, L. M. O boom imobiliário na metrópole paulistana: o avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial. Tese de Doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2014.

STROHER, L. E. ; CANAN, H. G. ; SANTORO, P. F. ; SOUZA, P. V. S. G. . Fake HIS: a falsa inclusão nos Eixos de mobilidade via produção habitacional de mercado. São Paulo: PÓS. Revista Do Programa De Pós-Graduação Em Arquitetura E Urbanismo Da Fauusp, jan 2024.

STROHER, L. E.; CANAN, H. G.; SANTORO, P. F. Novas fronteiras da financeirização: retrofit e aluguel no Centro de São Paulo e do Rio de Janeiro. 8o ENANPARQ Rio de Janeiro, 2024.

VILLAÇA, F. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

---

<sup>1</sup> Lei Municipal n. 16.050/2014.

<sup>2</sup> Lei Municipal n. 16.402/2016.

<sup>3</sup> Estas três regiões são fruto de pesquisas de iniciação científica distintas: de Gabriela Santo Azzolini, intitulada "A produção imobiliária na fronteira: entre a Zona de Estruturação Urbana e a Operação Urbana Consorciada no Brooklin, São Paulo" (Processo FAPESP n. 2022/16798-0), realizada entre 01/05/2023 a 30/04/2024; a de Paula Victória Santos Gonçalves de Souza, que originou seu trabalho final de graduação intitulado "Habitação de Interesse Social: da insurgência ao produto imobiliário corporativo" apresentado em 28 junho de 2024 para a graduação da FAUUSP; a pesquisa de iniciação científica de Luiza Giovana Hespanhol de Andrade, intitulada "Regulação urbana e produção imobiliária na Zona Nordeste da cidade de São Paulo: cartografias, tipologias e produtores do segmento econômico" (Processo FAPESP n. 2023/13625-0), iniciada em 01/01/2024 com término previsto para 31/12/2024; a pesquisa de iniciação científica de Henrique Giovani Canan, intitulada "A produção imobiliária recente do segmento econômico no Projeto de Intervenção Urbana Setor Central de São Paulo (PIU-SCE)" (Processo FAPESP n. 2022/1529-0, realizada entre 01/02/2023 a 31/08/2024.

<sup>4</sup> Empresa Brasileira de Patrimônio (Embraesp): sociedade civil especializada em consultoria imobiliária, com atuação em todo o território nacional. É lastreada em pesquisas mercadológicas, levantamentos, sistematização e análises de informações imobiliárias.

---

<sup>5</sup> Os dados utilizados para observar a cidade foram os lançamentos imobiliários EMBRAESP 2008-2019 cedidos para pesquisas do LabCidade através da parceria acadêmica com a UFABC, em especial agradecemos ao Prof. Jeroen Klink, ao doutorando Kaio Nogueira, ambos do LEPUR - Laboratório de Estudos e Projetos Urbanos e Regionais, da UFABC. Sobre o Lepur, ver <http://lepur.com.br/>. Os dados para observar de 2019 a 2022 foram cedidos pelo Professor Dr. João Fernando Pires Meyer (FAUUSP).

<sup>6</sup> Castro e Sígolo (2022) dividem nos seguintes períodos: (i) “boom” (2007-2009); (ii) “expansão/valorização” (2010-2012) com continuidade da elevação da oferta na RMSP iniciada no período do boom, com média anual de 64 mil UHs sendo 54% no município de São Paulo; (iii) “desaceleração” (2013-2015), com média anual declinante e concentração crescente no município; e (iv) “retração” (2016-2018) com intensificação da redução da oferta e início da recuperação no município, entre 2017 e 2018, de forma mais concentrada em São Paulo, com um volume maior de unidades lançadas, de 71%. Esta intensificação que apelidam de “mini boom” concentrado em São Paulo.

<sup>7</sup> Miotto (2021), por sua vez, divide em período de: (i) “aceleração econômica” e mudança estrutural do mercado, de 2003 a 2008; (ii) “auge do Setor Imobiliário”, principalmente a partir das políticas anticíclicas, de 2009 a 2011; (iii) “desaceleração” da dinâmica de acumulação do país e do imobiliário, de 2012 a 2014; e (iv) “crise e estagnação” da economia nacional com efeitos severos para o imobiliário, no período após 2015 até 2019.

<sup>8</sup> Uma pesquisa mais ampla, que envolveu as demais já citadas, foi a intitulada “A diversidade da produção imobiliária e a regulação dos eixos de estruturação urbana no Plano Diretor Estratégico de São Paulo 2014”, coordenada pela profa. Paula Freire Santoro e desenvolvida junto ao Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo (IEAUSP) com bolsa do Programa Sabático do ano de 2023.

<sup>9</sup> Ver mais em: AZZOLINI, G.; SANTORO, P. Um Eixo, Duas Dinâmicas: O Eixo De Estruturação Da Transformação Urbana Da Linha Lilás Do Metrô, São Paulo. Anais do XXI ENANPUR, Sessão Temática 01: produção do espaço urbano e regional, Curitiba, 2025.

<sup>10</sup> Compreende as subprefeituras de Santana-Tucuruvi, Jaçanã-Tremembé e Vila Maria-Vila Guilherme.

<sup>11</sup> Constituída pelas subprefeituras de Casa Verde-Cachoeirinha; Freguesia do Ó-Brasilândia; Pirituba-Jaraguá e Perus.

<sup>12</sup> Desde a década de 1990 existem diferentes tentativas de implementação de projetos urbanos na região, iniciado com as operações urbanas Anhangabaú e Centro, de 1991 e 1997.

<sup>13</sup> Programa Requalifica Centro (2022) perdoa a dívida dos créditos de IPTU, dá isenção do IPTU do novo empreendimento nos três primeiros anos após conclusão da obra, diminuição do valor percentual cobrado de ISS – imposto sobre serviços de qualquer natureza – ligados à obra de requalificação e isenção tanto do ITBI – imposto sobre transmissão de bens imóveis – sem tempo definido, quanto das taxas de instalação e funcionamento pagas à prefeitura pelo período de cinco anos.