

Fake Habitação de Interesse Social: como falsa solução para centro de SP

Laisa Eleonora Marostica Stroher

Profa FAU UFRJ, LabCidade FAUUSP, LADU UFRJ, Lepur UFABC

Usando trabalhos elaborados com equipe
Regulação urbana crítica do LabCidade FAUUSP:

Paula Freire Santoro

Henrique Canan

Paula Victória Souza

Gabriela Azzollini

Luiza Hespanhol

Deiny Façanha



lab**cidade**

laboratório espaço
público e direito a cidade



Seminário

**DISPUTAS E RESISTÊNCIAS NO
CENTRO DE SÃO PAULO**

04/06/2024

Instituto Pólis

Agradecimento cessão base EMBRAESP João Meyer
– QUAPÁ FAUUSP e Kaio Nogueira e Jeroen Klink –
LEPUR UFABC



FAKE Habitação de Interesse Social:

Produção habitacional de mercado, estimulada por incentivos urbanísticos, financeiros e fiscais, que aparece nos discursos e estatísticas oficiais do Estado, como parte do atendimento às metas de construção de habitação social, quando não está atendendo ao déficit habitacional

| Segunda-feira, 22 de Abril de 2024 | Horário: 14:42

Compartilhe: [WhatsApp](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#)

Prefeitura estimula habitação de interesse social no Centro com incentivos para novos empreendimentos

É objetivo da atual gestão promover o acesso à moradia para famílias de baixa renda e atrair o empreendedor para o Centro

Nesta segunda-feira (22), o prefeito Ricardo Nunes visitou o local e assinou a nova regulamentação para a Área de Intervenção Urbana do Setor Central (AIU-SCE), que é uma das apostas do Município para requalificar o centro da cidade. Veja mais [aqui](#).

“A gente traz uma legislação mais rápida, a possibilidade de os empreendedores construírem mais do que o permitido pela lei normal e é um grande incentivo”, disse o prefeito.

PLANO DIRETOR - SÃO PAULO

'Só não enxerga melhora quem não quer', diz Nunes sobre centro de São Paulo

Prefeito destaca volume de empreendimentos imobiliários; decreto dá bônus a quem construir habitação social ou preservar imóveis tombados

F [DÊ UM CONTEÚDO](#) [←](#) [📄](#) [🗨️](#)

Tulio Kruse

SÃO PAULO O prefeito de São Paulo, [Ricardo Nunes](#) (MDB), declarou nesta segunda-feira (22) que há um “volume gigantesco” de empreendimentos imobiliários no centro da capital e que as obras são um indicativo evidente de melhoria das condições de vida na região.



FAKE Habitação de Interesse Social:

1) **É fake, pois os próprios incentivos são Fake!**

80% do déficit habitacional está concentrado na faixa de até 3 s.m. (PMH, 2016), mas os incentivos estendem-se até 5,5 s.m. (HIS2)

2) **É fake, pois não há controle para quem está sendo direcionada!** (autodeclaratório e as empresas oferecem várias formas de burlar)

Habitação como falso problema

A ideia da instrumentalização da política habitacional não é nova:

- “habitação como falso problema” (BOLAFFI, 1979)
- “mitos do problema da habitação” (BOLAFFI, 1986),
- “mito do Estado benevolente” (MADDEN; MARCUSE, 2016)

teses que argumentam que **o Estado não está endereçando sua atuação para enfrentar as necessidades habitacionais, ainda que esteja gestando a produção de soluções habitacionais.**

Com novidades, há uma continuidade da habitação como mercadoria, agora financeirizada

Embora haja uma continuidade de um processo mais longo de crescente mercadorização da provisão e do consumo da habitação, são incorporados agora processos de financeirização da habitação.

Estamos assistindo a 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.

Nos parece que o que está sendo produzido é uma “falsa habitação de interesse social”, apelidada aqui de “fake HIS”, pois:

- se utiliza dos incentivos urbanísticos e habitacionais voltados às modalidades desta tipologia e dos Eixos, enquanto o segmento econômico está sendo produzido majoritariamente distantes de áreas bem servidas de transporte público,
- e quando estão em Eixos, são minúsculos e caros.

Parafraseando termos / conceitos como greenwashing ou pinkwashing, 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”.

O Estado não é neutro

Agenda internacional Políticas habitacionais inclusivas

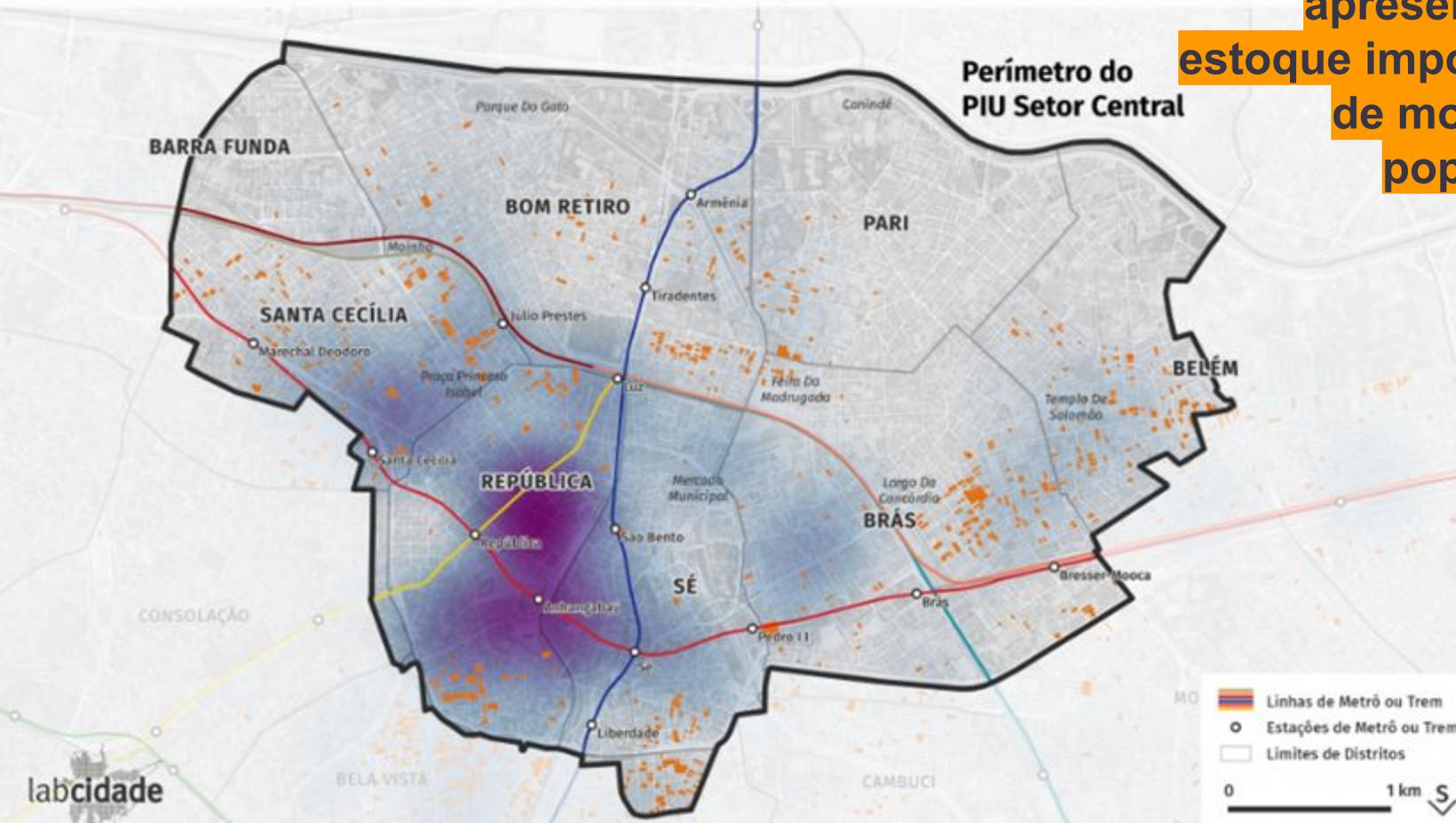
Essa agenda apropriou-se das lutas pelo direito à moradia para expandir as fronteiras dos mercados imobiliário-financeiros e **a regulação urbana é um importante instrumento nesta expansão**, é central não apenas **por permitir e incentivar as estratégias de ganho de rentabilidade**, mas **também pela drenagem de fundos públicos** – por meio de isenções e descontos para a acumulação privada que representa, ou mesmo disponibilização de terras públicas ou concessão de serviços aos privados mediante contraprestações.

Ocupações e Cortiços

concentração de ocupações (2021)

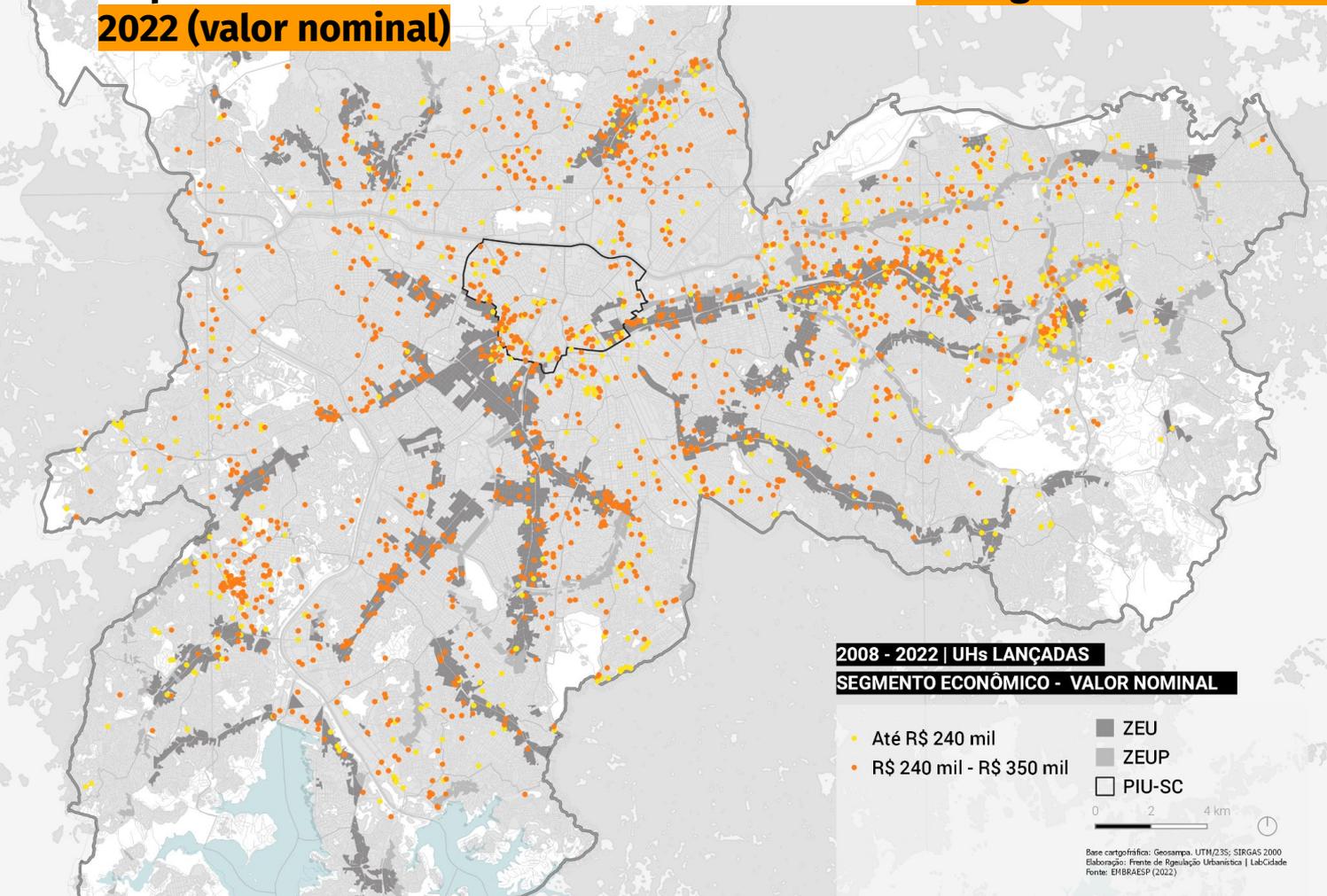
menos  mais

 cortiços, segundo a Prefeitura de São Paulo



O centro ainda apresenta um estoque importante de moradias populares

Empreendimentos com unidades habitacionais do segmento econômico (R\$ 350 mil) - 2008 - 2022 (valor nominal)



As moradias populares vêm cada vez mais disputando espaço o chamado “segmento econômico” que não atende ao déficit habitacional

Esse aumento do “segmento econômico” está associado

Aumento nacional produção segmento econômico

Aumento dos microapartamentos

Políticas nacionais de incentivo a produção social de mercado (MCMV) e locais (PPPs)

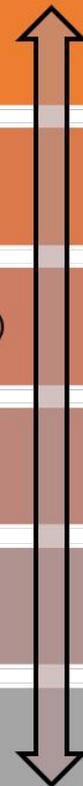
Incentivos locais pela regulação em SP: HIS, HMP, Eixos, NR12, ZEIS, PIUs (Bônus)

Concentração do segmento econômico na mão das grandes empresas

Aumento e diversificação dos novos negócios de aluguel flexíveis

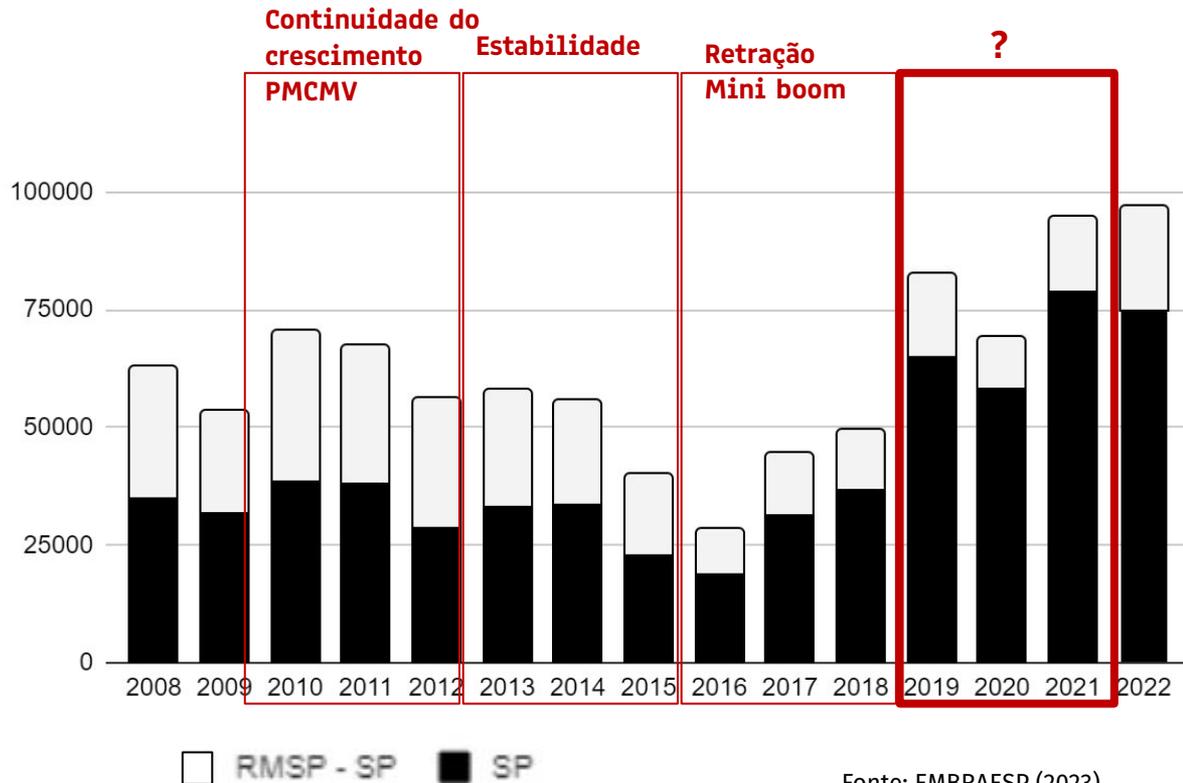
Fundo
Público:
direitos
construtivos,
terras públicas,
descontos

51% das UHs
foram
licenciadas
como HIS em
2022
(SECOVI-
SP, 2023)



Região Metropolitana de São Paulo

Unidades lançadas 2004 a 2022 na RM São Paulo

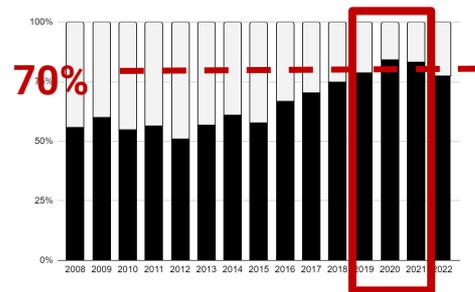


Triênios dos ciclos de produção imobiliária Sígolo e Castro (2022)

Desde 2017: Mini boom de produção habitacional na RMSP, concentrado:

na cidade de São Paulo

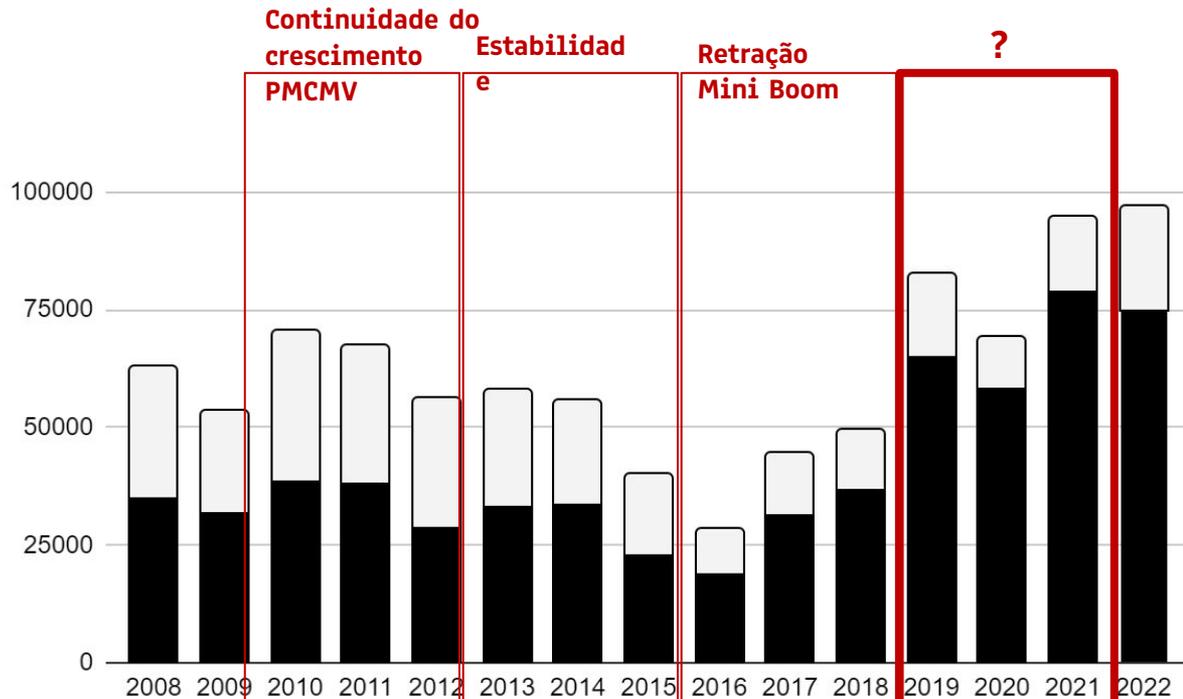
nos subtipos de mercado consolidados



Fonte: EMBRAESP (2023).
Elaborado por LabCidade, 2024.

Região Metropolitana de São Paulo

Unidades lançadas 2004 a 2022 na RM São Paulo



□ RMSP - SP ■ SP

Fonte: EMBRAESP (2023).
Elaborado por LabCidade, 2024.

A produção imobiliária
financeirizada duplicou
na cidade de São Paulo

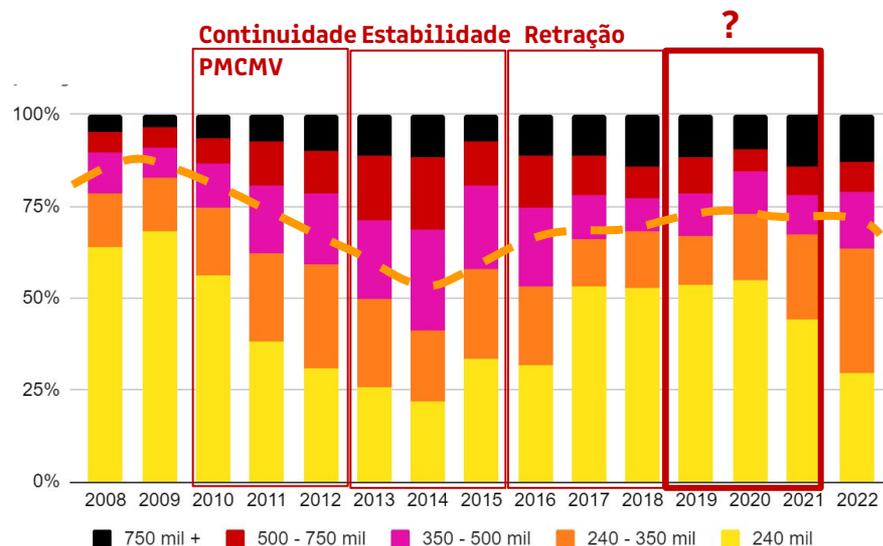
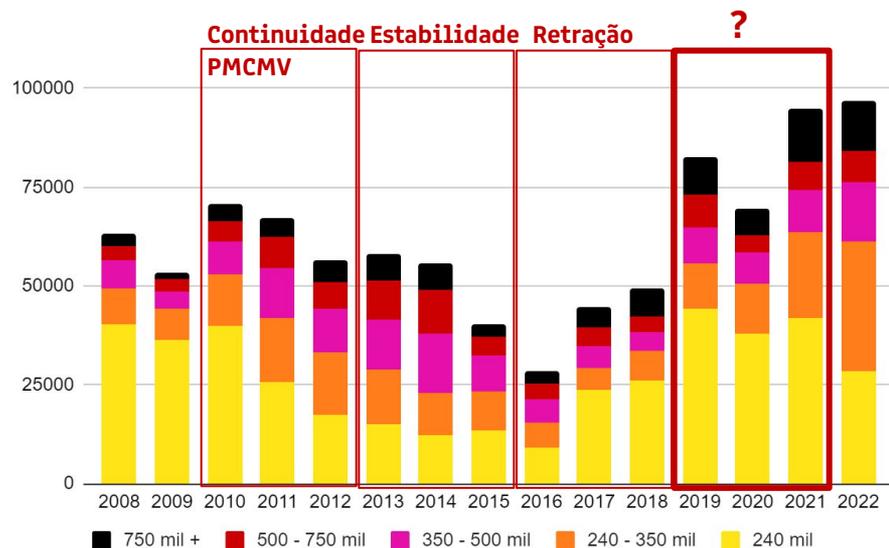
2008 - 35 mil unidades
lançadas
2022 - 75 mil unidades
lançadas (Embraesp)

Segue elevada

2023 - 73,2 (-3%) mil
unidades lançadas e 76,0 mil
unidades (+10%) vendidas
(Anuário Secovi, 2024).

Região Metropolitana de São Paulo: concentrado no econômico

Unidades Habitacionais lançadas por faixa de preço nominal

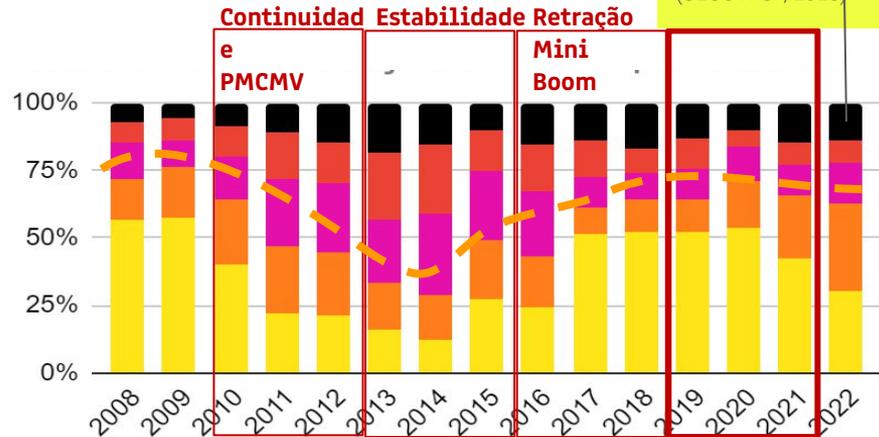
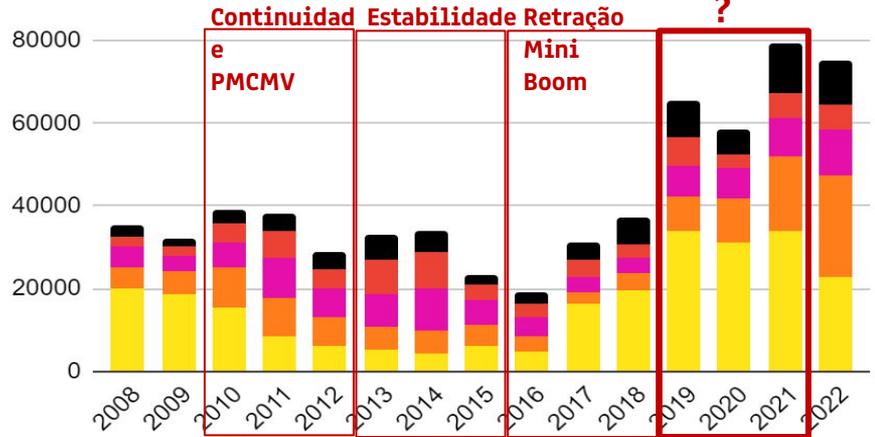


Fonte: EMBRAESP (2023).
Elaborado por LabCidade, 2024.

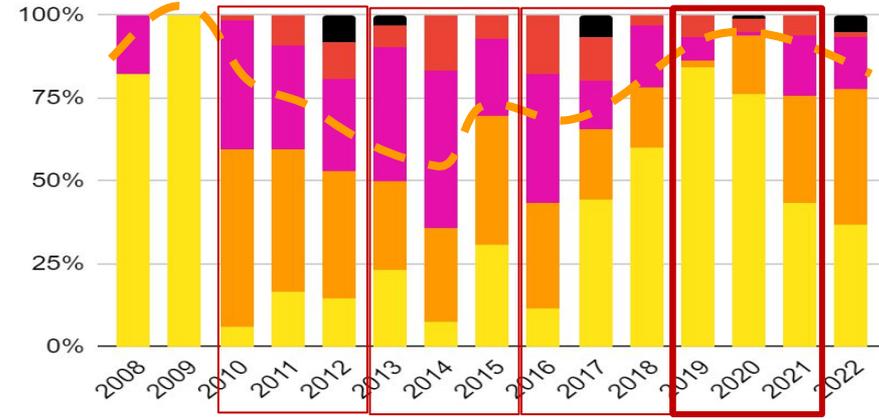
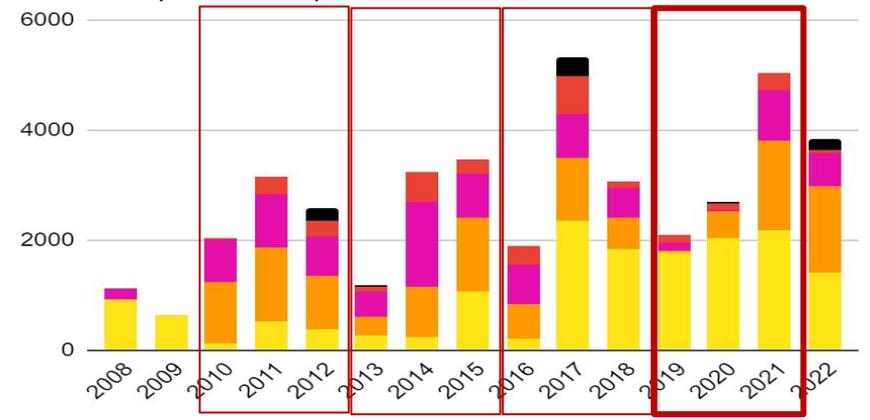
Unidades Habitacionais lançadas por faixa de preço nominal: **concentrado no econômico**

Cidade de São Paulo

51% das UHs foram licenciadas como HIS em 2022 (SECOVI-SP, 2023)



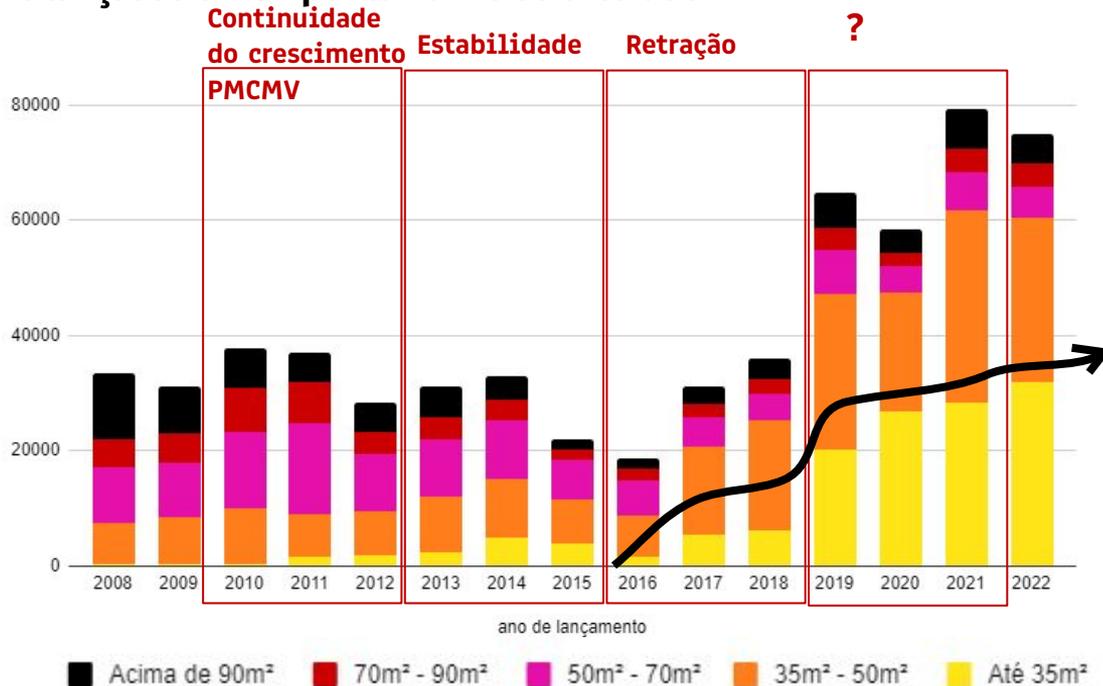
Centro (PIUSC)



750 mil +
 500 - 750 mil
 350 - 500 mil
 240 - 350 mil
 240 mil

Cidade de São Paulo: crescimento dos microapartamentos

UHS lançadas em SP por tamanho da área útil



Fonte: EMBRAESP (2023).
Elaborado por LabCidade, 2024.

A produção de microapartamentos aumentou **188 vezes** em São Paulo

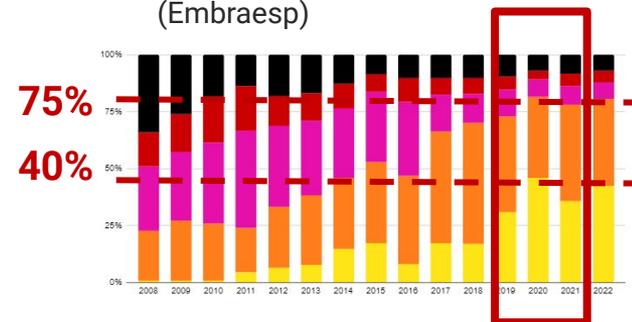
Até 35 m²

2008 - 169 unidades lançadas
2022 - 32mil unidades lançadas (Embraesp)

Aumentou 7X

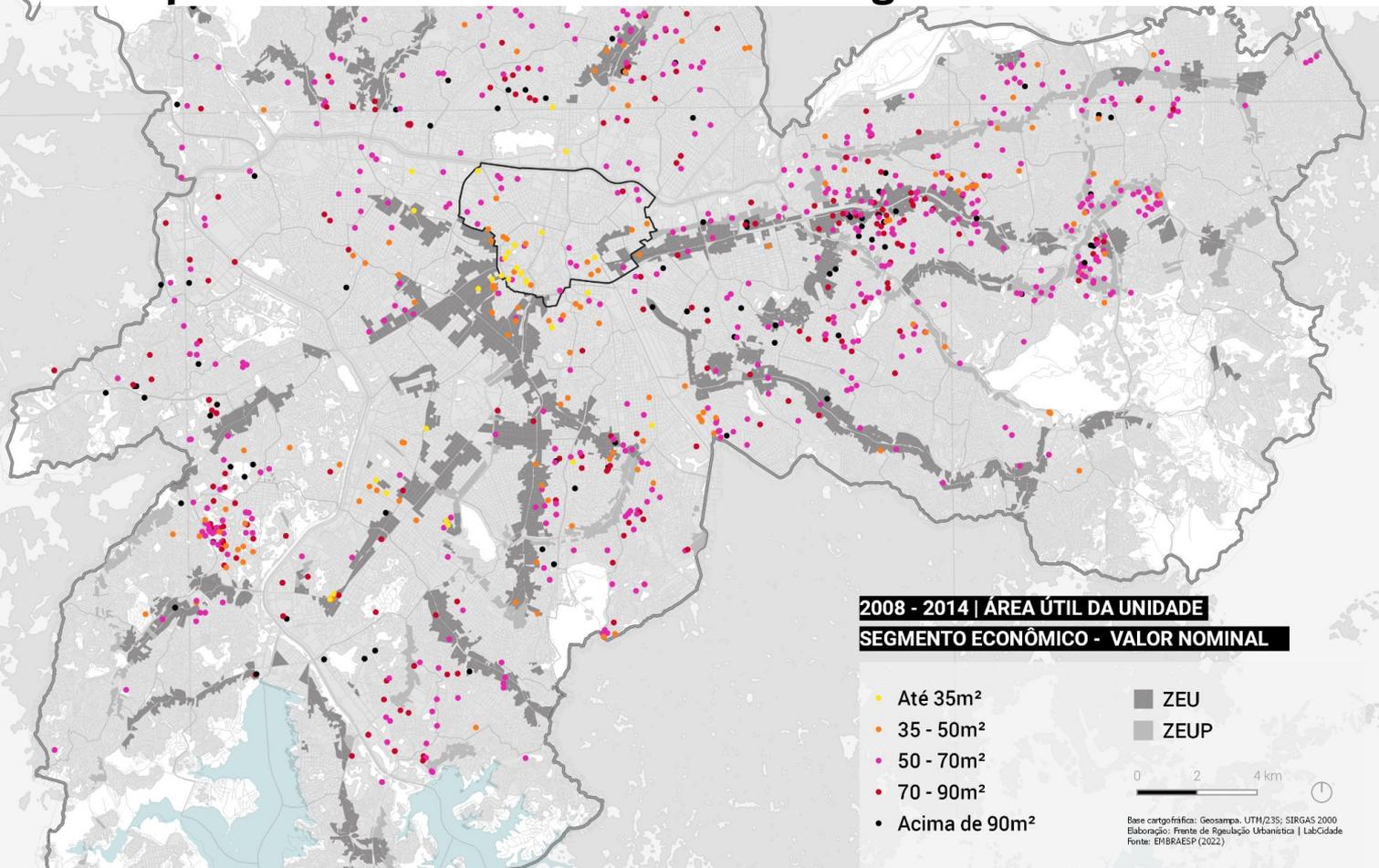
De 35 até 50m²

2008 - 4042 unidades lançadas
2022 - 28515 mil unidades lançadas (Embraesp)



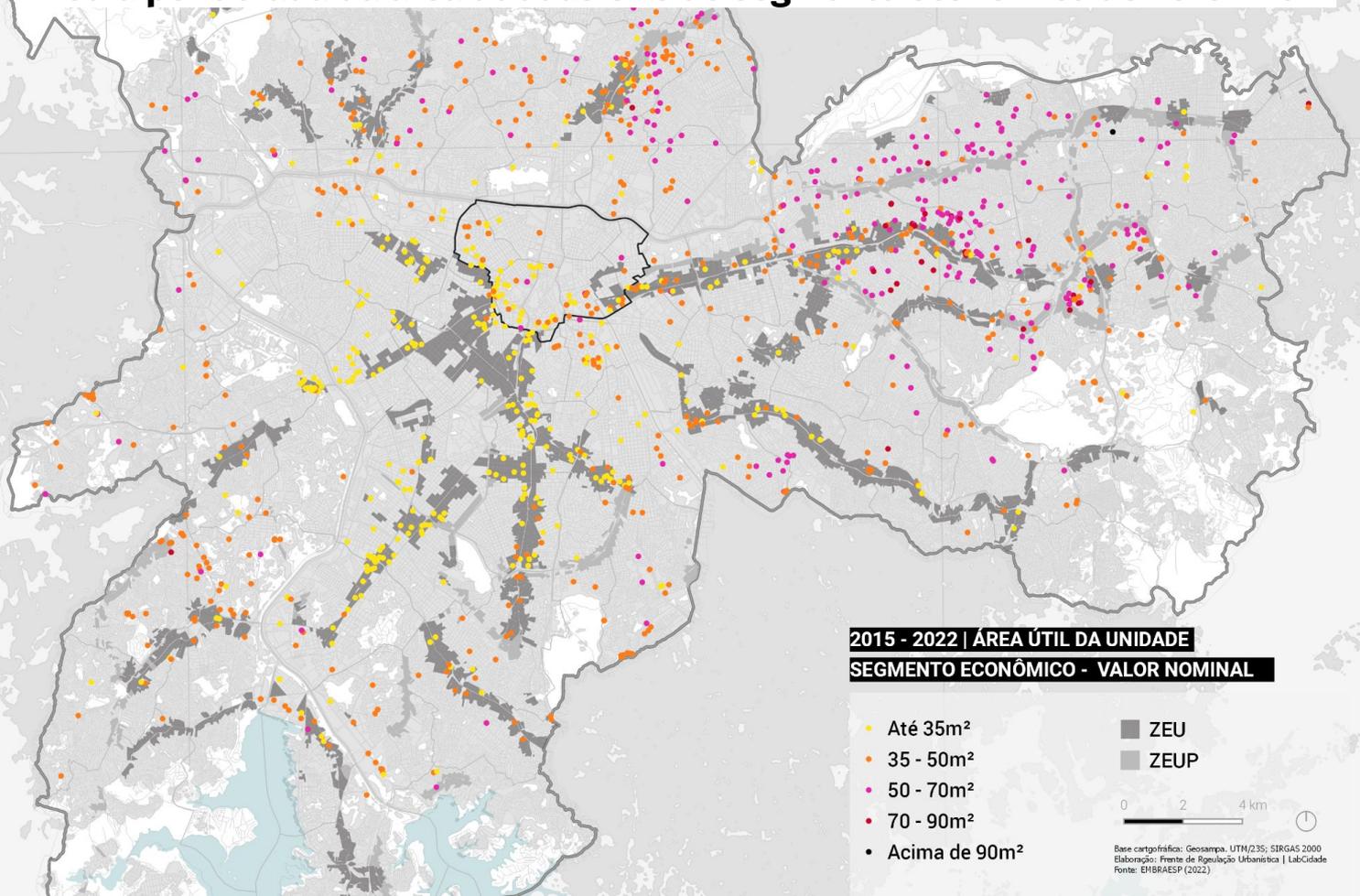
Diminuição apartamentos econômicos em SP

Média ponderada da área útil das UHs do segmento econômico de 2009 - 2014



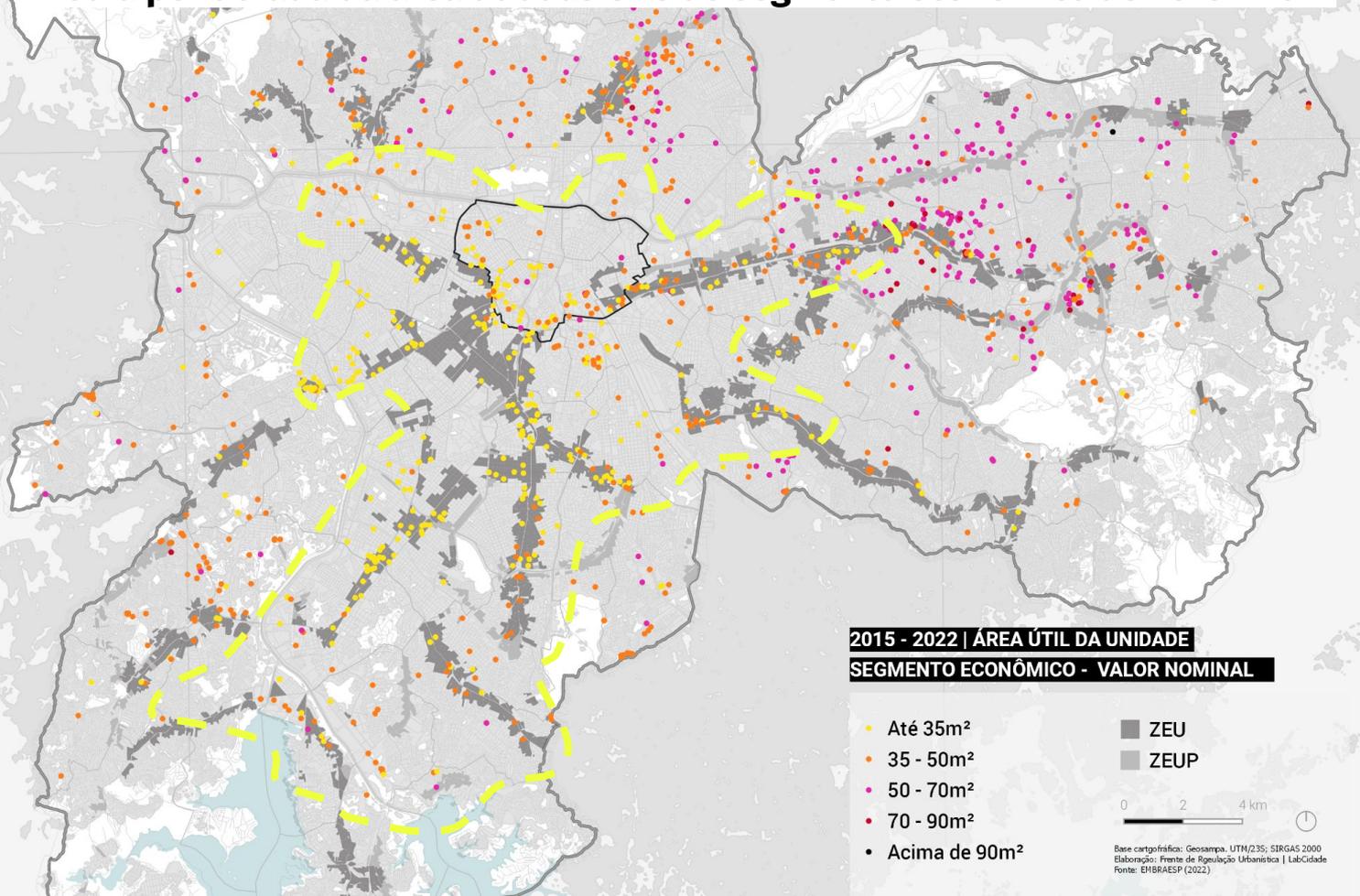
Diminuição apartamentos econômicos em SP: centro e Eixos do setor sudoeste e início da ZL

Média ponderada da área útil das UHs do segmento econômico de 2015 - 2022



Diminuição apartamentos econômicos em SP: centro e Eixos do setor sudoeste e início da ZL

Média ponderada da área útil das UHs do segmento econômico de 2015 - 2022

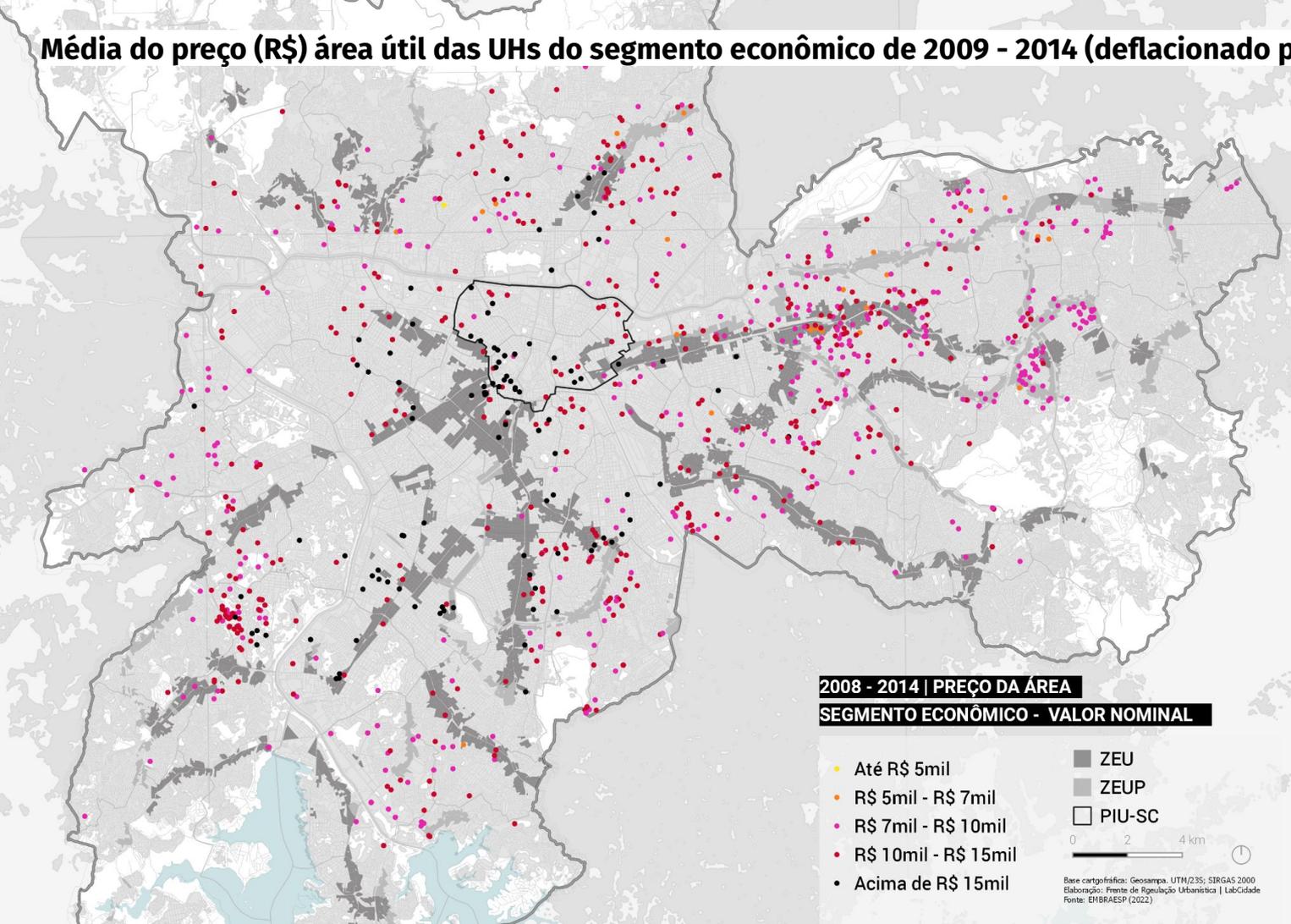


Média Ponderada da Área Útil dos apartamentos do segmento econômico na cidade de São Paulo (valores nominais)

— Até 240 mil - dentro de eixo
 - - - Até 240 mil - fora de eixo
 — 240 e 350 - dentro de eixo
- - - 240 a 350 - fora de eixo



Média do preço (R\$) área útil das UHs do segmento econômico de 2009 - 2014 (deflacionado para 2022)



2008 - 2014 | PREÇO DA ÁREA SEGMENTO ECONÔMICO - VALOR NOMINAL

- Até R\$ 5mil
- R\$ 5mil - R\$ 7mil
- R\$ 7mil - R\$ 10mil
- R\$ 10mil - R\$ 15mil
- Acima de R\$ 15mil

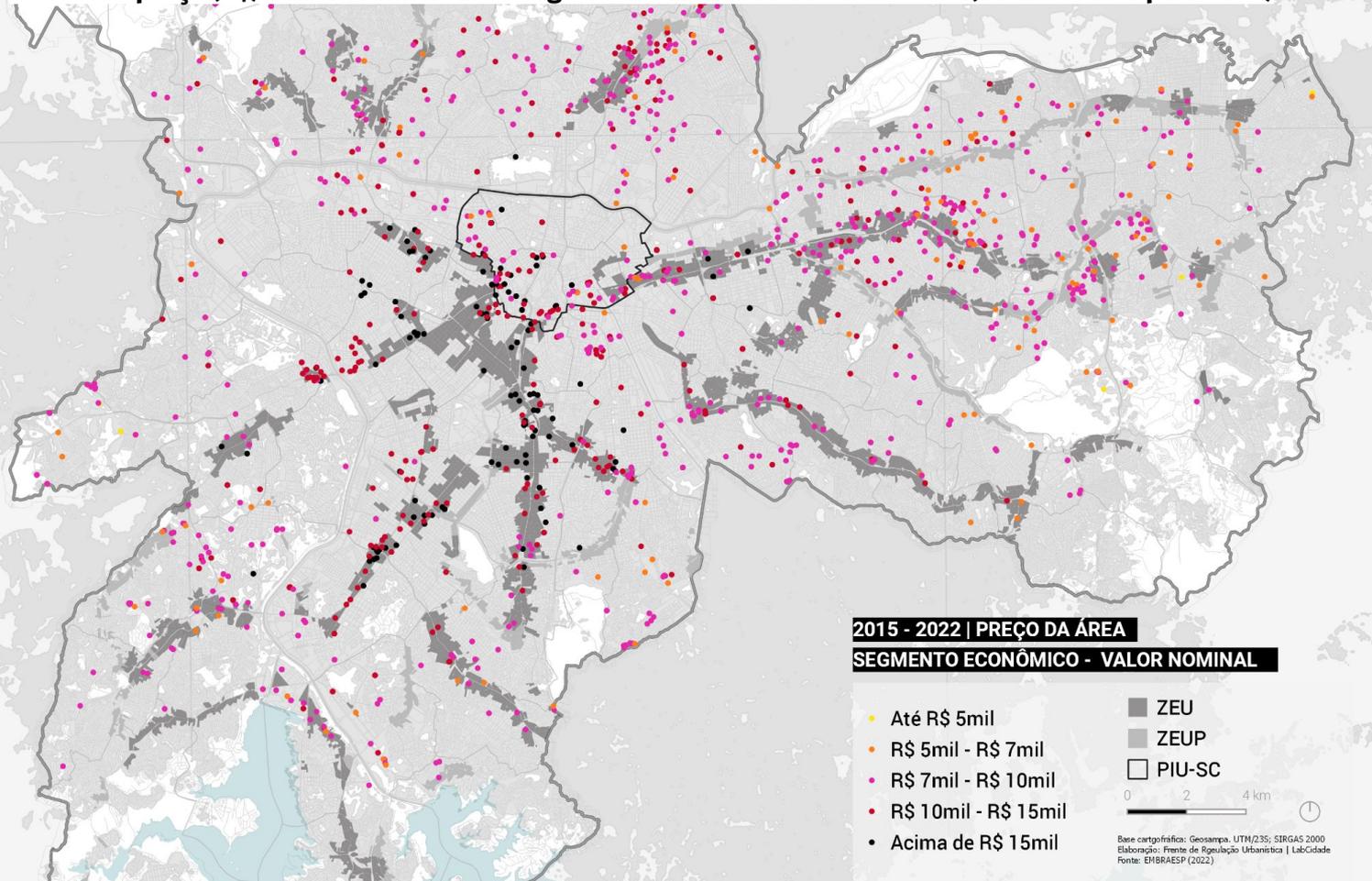
■ ZEU
■ ZEUP
□ PIU-SC

0 2 4 km

Base cartográfica: Geosampa, UTM/23S; SIRGAS 2000
Elaboração: Frente de Regulação Urbanística | LabCidade
Fonte: EMBRAESP (2022)

Concentração dos apartamentos econômicos com m2 mais caro: Centro e Eixos do Setor Sudoeste e Tatuapé

Média do preço (R\$) área útil das UHs do segmento econômico de 2015 - 2022 (deflacionado para 2022)



2015 - 2022 | PREÇO DA ÁREA

SEGMENTO ECONÔMICO - VALOR NOMINAL

- Até R\$ 5mil
- R\$ 5mil - R\$ 7mil
- R\$ 7mil - R\$ 10mil
- R\$ 10mil - R\$ 15mil
- Acima de R\$ 15mil

- ZEU
- ZEUP
- PIU-SC



Base cartográfica: Geosampa, UTM/23S; SIRGAS 2000
Elaboração: Frente de Regulação Urbanística | LabCidade
Fonte: EMBRAESP (2022)

Apartamentos em São Paulo



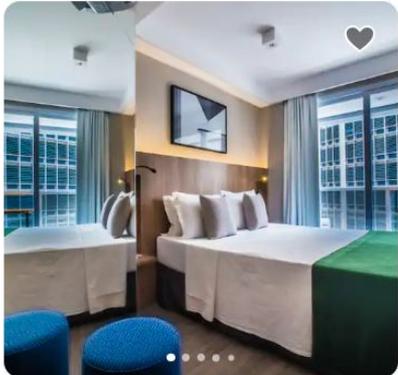
Apartamento em São Paulo
(116) **Studio** - Bela Vista C/ Vaga
R\$131 noite · Total de R\$1.449



Preferido dos hóspedes



Apartamento em São Paulo ★ 4,86 (101)
Super decorado Arouche (806)
1 cama de casal
R\$139 noite · Total de R\$1.512



Apartamento em São Paulo ★ Novo
Consolação - **Studio** - 18m² - varanda-...
1 cama queen
R\$109 noite · Total de R\$1.232

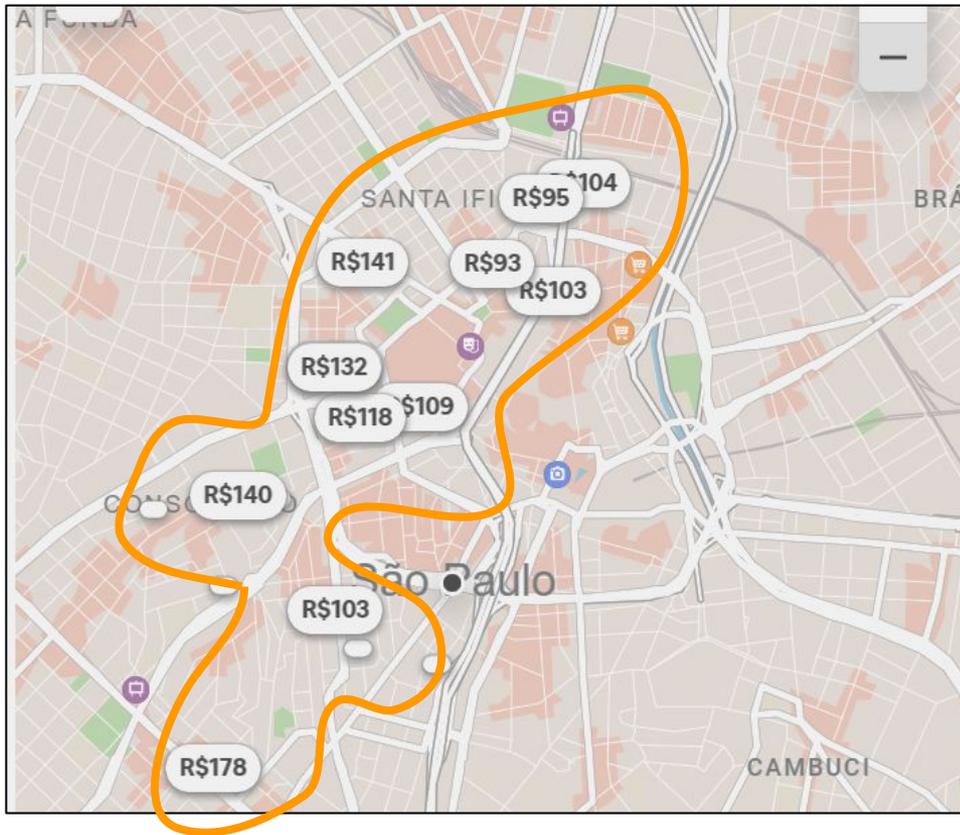


Preferido dos hóspedes



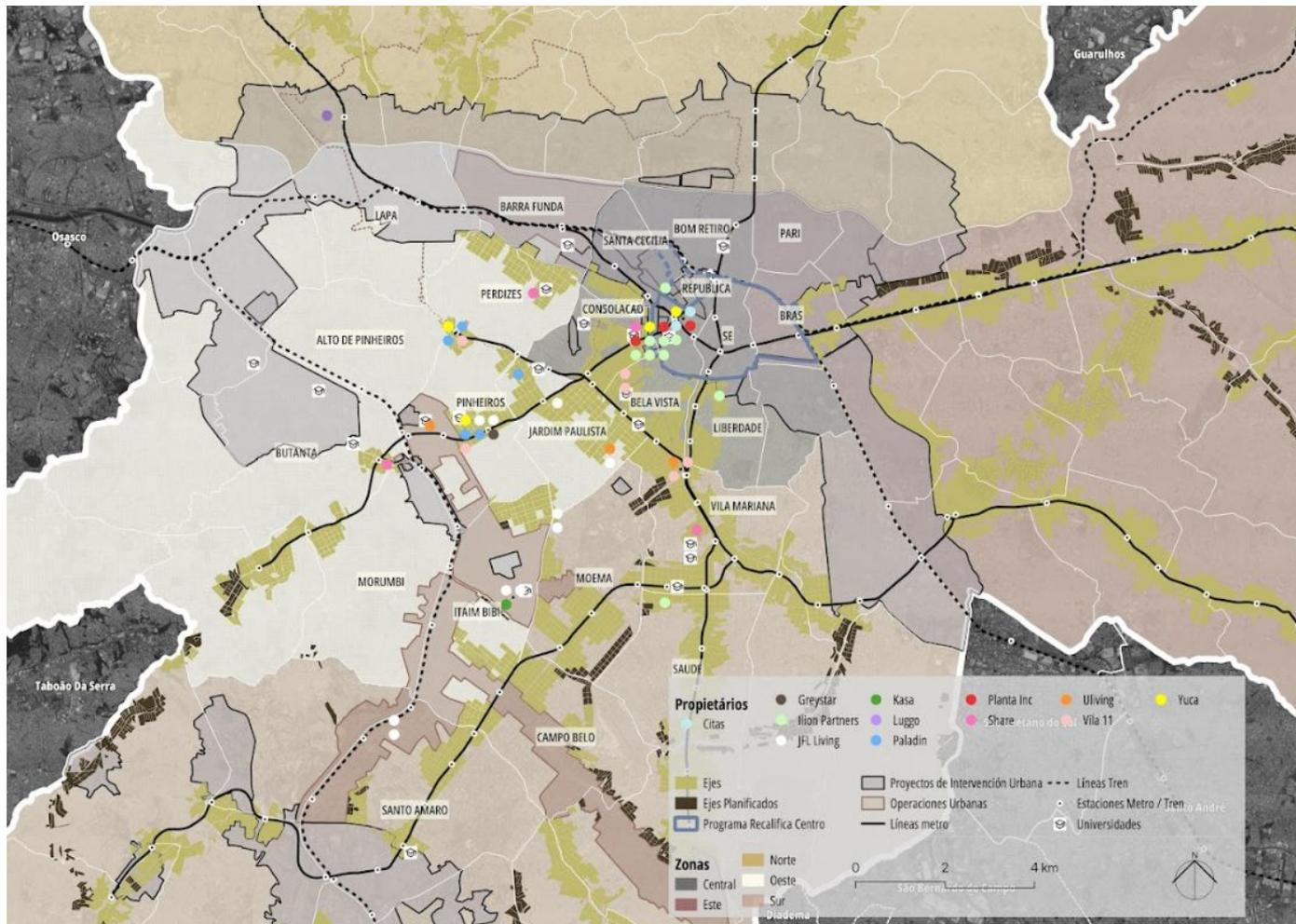
Loft em República ★ 4,95 (155)
República Metrô | HomeOffice | WiFi | Ar...
1 cama queen
R\$114 noite · Total de R\$1.293

Plataformização dos microapartamentos na área central



Site Airbnb - acesso junho de 2024

Plataformização dos empreendimentos na área central: Multiproperty Family (by-to-rent)



Empreendimentos inteiros desenvolvidos para rentabilização por meio do aluguel por empresas e fundos de investimento

(Tese Adriana Marin, 2024, Mapa elaborado por Henrique Canan)

Plataformización dos emprendimientos na área central: Multiproperty Family (by-to-rent)

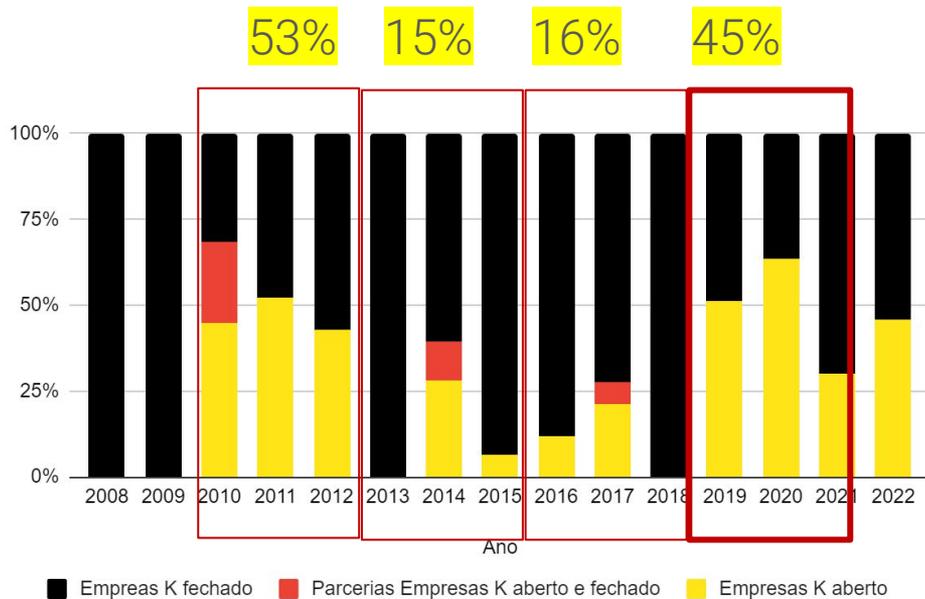
2010	2012	2014	2018	2019	2020	2023
(1) Vitacon Incorporadora Deptos. menores Kitnet- studio. Un gurú inmobiliario	(1) Uliving Student Housing (2) QuintoAndar Uso de tecnología para el mercado inmobiliario, flexibilidad 100% online uso de datos parcerias garantias	(1) Plano Director	(1) Yuca FII, Retrofit, Plataforma PJ y PN (2) JFL Altísima Renta (3) Share Student Housing	(1) Housi Plataforma 120 ciudades, cliente incorporadora s, PN (2) Luggo (MRV+Brookfield) Multifamily cliente clase B y C, no sólo en SP	(1) Charlie Plataforma corto plazo. Socia de incorporadora s y FII (2) Vila 11 Multifamily Fonde de pensión de fuera (3) Greystar CPPIB + Cyrela	(1) Civitas Retrofit (JIVE Fondo el mismo de SOMA UMA)

Airbnb

Emprendimientos
inteiros desenvolvidos
para
rentabilización por medio
do aluguel por
empresas e fondos de
investimento

(Tese Adriana Marin, 2024,
Mapa elaborado por
Henrique Canan)

Presença das grandes empresas de capital aberto no Centro (PIUSC)



Perfil diferente de décadas anteriores



FAKE Habitação de Interesse Social:

1) É fake, pois os próprios incentivos urbanísticos são Fake!

80% do déficit habitacional está concentrado na faixa de até 3 s.m., mas os incentivos estendem-s até 5,5 s.m. (HIS2)

2) É fake, pois não há controle para quem está sendo direcionada! (autodeclaratório e os intermediários oferecem várias formas de burlar)

3) É fake, pois ela é predominantemente mal localizada (fora do Centro e dos eixos). **E quando é melhor localizada é pequena (e segue diminuindo) e cara**

4) É fake, pois as condições de financiamento são inacessíveis

5) É fake, pois possui custos condominiais e outras taxas (usos coletivos - lavanderia) são inacessíveis

FIM