

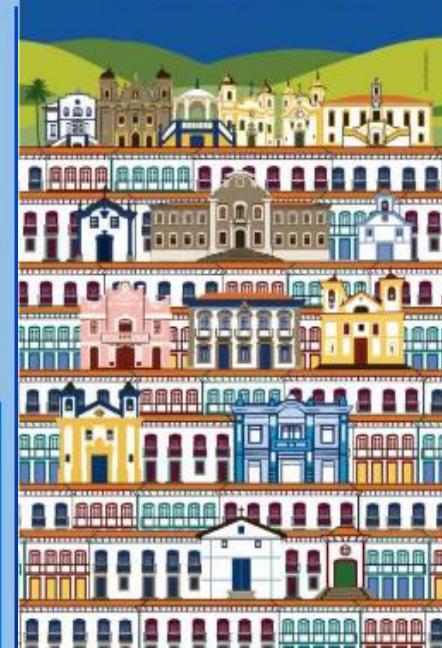
I Conferência Internacional Tarifa Zero e Saúde: Interseccionalidades Emergentes

**Tarifa Zero, preço da terra, adensamento
urbano e gentrificação: o que podemos
esperar com relação ao mercado
imobiliário?**

João Meyer

FAU USP

05 de junho de 2025



Estrutura da apresentação

- **Questão, Risco e impactos**
- **Lógica: Moradia Acessível**
- **Transporte X Moradia**
- **Risco X Pressões contraditórias**
- **Desafio**



COMO A TARIFA ZERO PODE IMPACTAR

mercado de moradias?
cidade?

RISCO

INCENTIVAR E APROFUNDAR A PERIFERIZAÇÃO DOS POBRES

PROBLEMAS DA EXPANSÃO PERIFÉRICA DISPERSA

infraestrutura e serviços

- Investimento na **expansão**
- Ociosidade dos existentes
- Encarecimento de **operação**

Transporte

- Trajetos mais longos e **demorados**
- Congestionamento
- Encarecimento
- Aumento do **subsidio**

Ocupação de áreas ambientalmente sensíveis

Ocupação urbana

- Espraiamento
- Fragmentação
- Saltos, vazios e especulação

Sociais

- Gentrificação
- Exclusão de oportunidades urbanas
- Restrição de opções de renda
- Segregação socio-territorial
- Redução do **convívio familiar**

Terra

- Encarecimento na periferia

Estrutura da apresentação

- **Questão, Risco e impactos**
 - **Lógica: Moradia Acessível**
- **Transporte X Moradia**
- **Risco X Pressões contraditórias**
- **Desafio**



AFFORDABLE HOUSING

Literatura

Arthur Acolin & Richard Green

Measuring housing affordability in São Paulo metropolitan region

CUSTO

MORADIA

+

TRANSPORTE

monetário

Aluguel

Tarifa

não monetário

terreno + construção

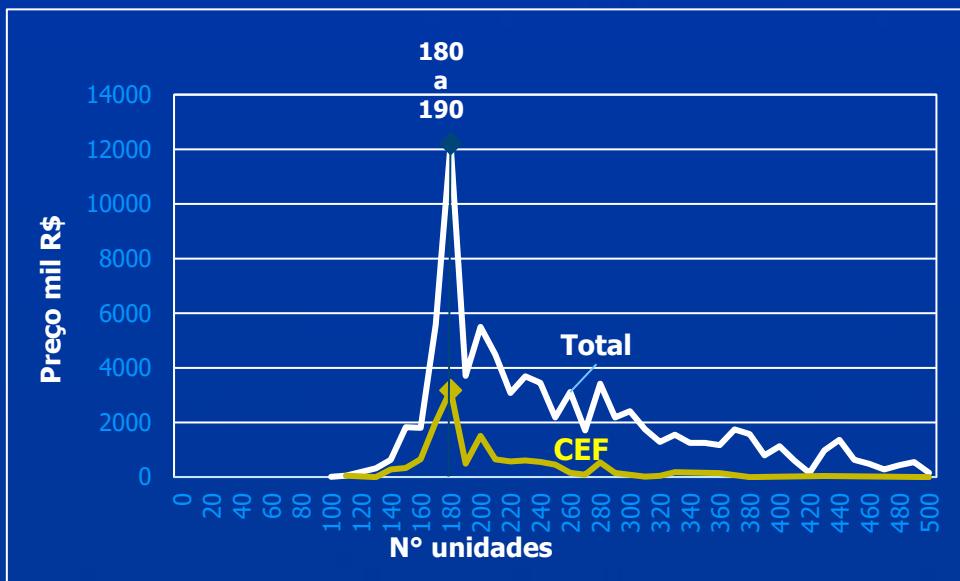
Subsídio / Tempo

ESCOLHA DA MORADIA:

- **PREÇO** tem teto (capacidade de financiamento)
- **LOCALIZAÇÃO** custo: Tarifa + Tempo
- **TAMANHO** X

AFFORDABLE HOUSING

Volume de oferta por faixa de preço
lançamentos imobiliários residenciais
Município de São Paulo 2022



Fonte: Embraesp

**Renda de base para acessar o mercado:
4 Salários Mínimos**

Preço base de mercado 2025
R\$ 240.000

Condições de financiamento por faixa de renda
do Programa Minha Casa Minha Vida -
Março/2025

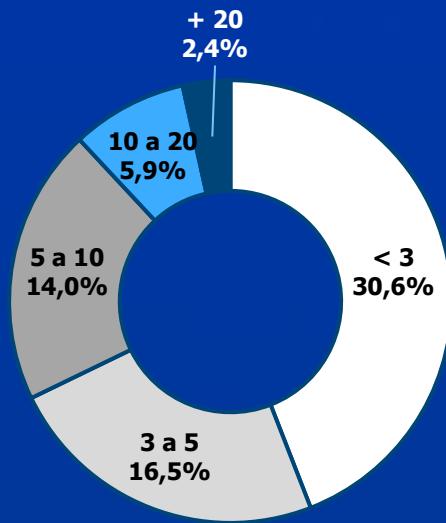
Renda (\$)	Financiamento máximo	Preço *
8.000	263.045	328.806
6.000	195.701	244.626
4.000	144.542	180.678
1.600	75.855	94.819

Fonte: Fonte: Simulador de financiamento habitacional da
Caixa Econômica Federal

RENDAS E MORADIA SEM TITULAÇÃO

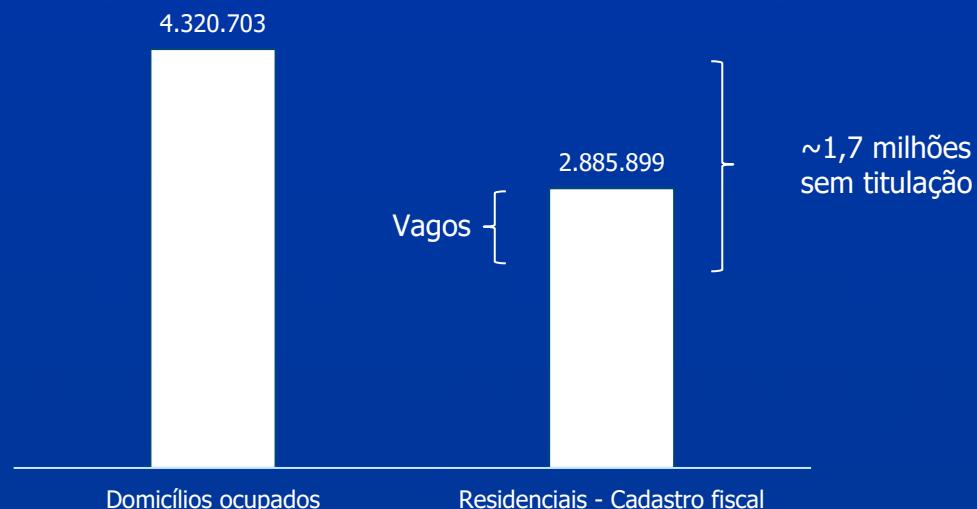
~40% das famílias não tem renda para acessar o mercado

Distribuição da renda das famílias
Município de São Paulo 2015



Fonte: IBGE - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 2015

~40% dos domicílios ocupados não tem titulação
Município de São Paulo



Fontes: IBGE - Censo 2022 e PMSP - Cadastro Fiscal 2021

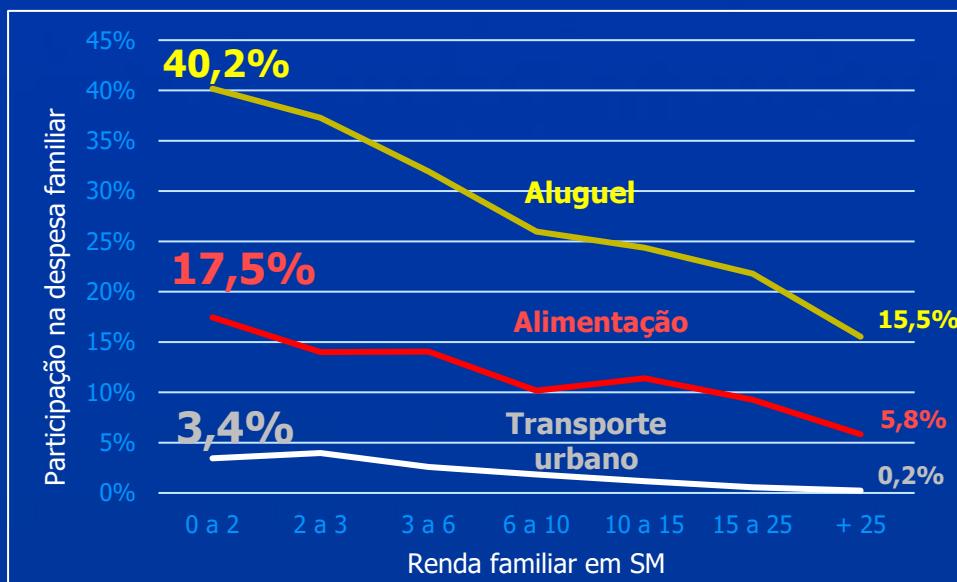
Estrutura da apresentação

- **Questão, Risco e impactos**
- **Lógica: Moradia Acessível**
- **Transporte X Moradia**
- **Risco X Pressões contraditórias**
- **Desafio**



TRANSPORTE X MORADIA

Participação de despesas monetárias e não monetárias média mensal nas despesas familiares no Distrito Federal em 2018 - valor e distribuição - por classes de rendimento (Salários Mínimos)



Fonte: IBGE - POF 2018

Rendas mais baixas

+ 60% da renda – Aluguel, Alimentação e transporte

Despesa com moradia:

- Gasto excessivo
- Pressão para reduzir despesa
- Morar longe
- Morar barato (precário)

Reducir despesa c/ Transporte:

- Morar perto
- Bicicleta/ a pé
- Imobilidade

TRANSPORTE X MORADIA

VIAGENS DIÁRIAS POR MODO PRINCIPAL E RENDA FAMILIAR MENSAL Região Metropolitana de São Paulo – 2007 e 2017

2007	VIAGENS POR RENDA FAMILIAR(*)					(em milhares)					
	MODO PRINCIPAL	Faixa 1**	Faixa 2**	Faixa 3**	Faixa 4**	Faixa 5**					
METRÔ	309	718	800	240	156	2.223					
TREM	195	333	217	32	38	815					
ÔNIBUS	1.958	3.878	2.701	481	218	9.034					
FRETADO	80	161	215	37	21	514					
ESCOLAR	261	459	437	98	72	1.327					
AUTO	787	2.119	3.727	1.803	1.945	10.381					
TÁXI	9	20	22	15	25	91					
MOTO	110	294	235	62	20	721					
BICICLETA	101	129	56	14	4	304					
A PÉ	3.800	49,9%	1.945	38,4%	2.946	25,9%	567	16,9%	359	12,5%	12.623
OUTROS	11	17	23	6	4	61					
TOTAL	7.627	12.871	11.379	3.355	2.862	38.094					

(em milhares)

2017	VIAGENS POR RENDA FAMILIAR(*)					(em milhares)					
	MODO PRINCIPAL	Faixa 1**	Faixa 2**	Faixa 3**	Faixa 4**	Faixa 5**					
METRÔ	428	1.495	1.084	227	165	3.400					
TREM	241	644	300	43	17	1.245					
ÔNIBUS	1.597	4.339	1.889	276	103	8.304					
FRETADO	32	131	71	15	3	252					
ESCOLAR	419	973	560	83	59	2.094					
AUTO	870	3.855	4.403	1.227	986	11.341					
TÁXI	53	142	157	58	58	468					
MOTO	113	521	356	41	33	1.064					
BICICLETA	11	162	73	26	15	377					
A PÉ	3.477	46,1%	6.368	34,1%	2.764	23,7%	474	19,2%	340	19%	13.350
OUTROS	24	51	27	3	7	112					
TOTAL	7.385	18.679	11.684	2.473	1.786	42.007					

(em milhares)

Fonte: Metrô-Pesquisas OD 2007 e 2017

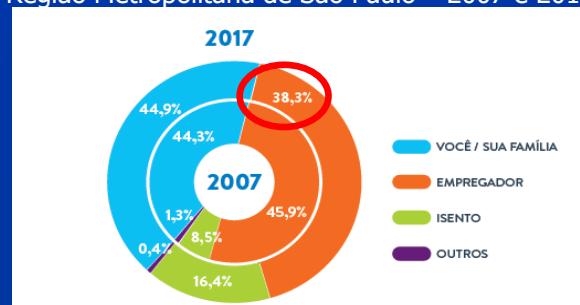
(*) Em reais - abril de 2018

(**) Faixa 1: até 1.908 reais; Faixa 2: de 1.908 a 3.816 reais; Faixa 3: de 3.816 a 7.632 reais; Faixa 4: de 7.632 a 11.448 reais; Faixa 5: mais de 11.448 reais.

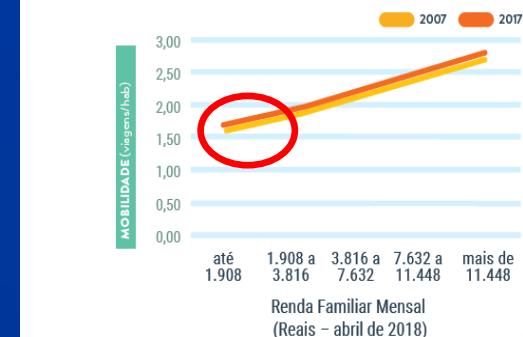
População de menor renda:
46% a pé
33% viagens paga pelo empregador
Baixa mobilidade

DIÁRIAS DE TRANSPORTE COLETIVO POR QUEM PAGOU A VIAGEM

Região Metropolitana de São Paulo – 2007 e 2017



ÍNDICE DE MOBILIDADE TOTAL POR RENDA FAMILIAR MENSAL 2007 e 2017



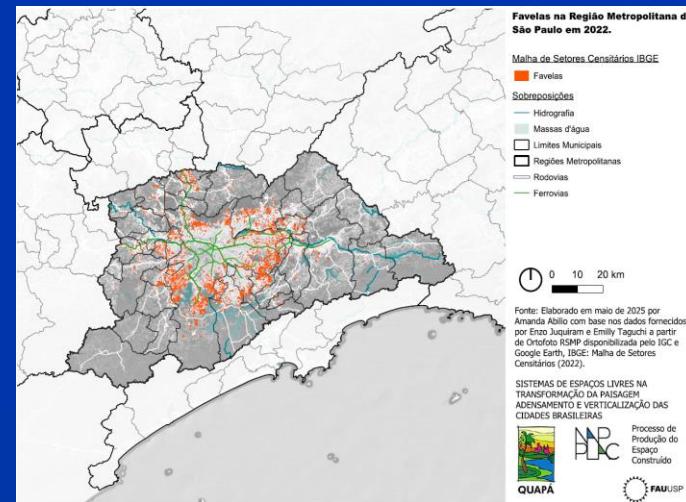
Fonte: Metrô OD

TRANSPORTE X MORADIA

Empregos Centrais

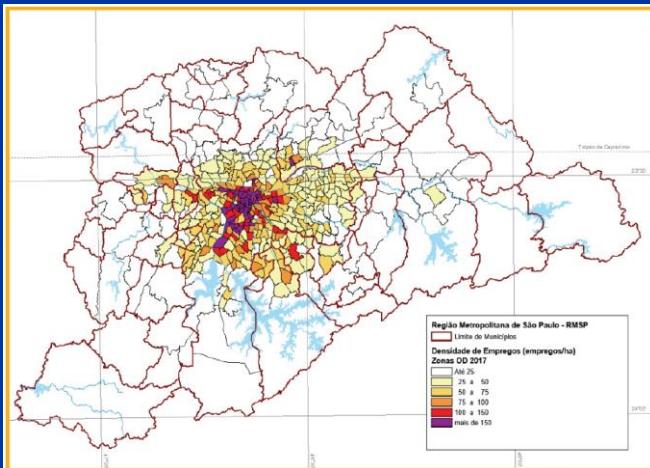
Moradia de baixa renda: principalmente periférica

Favelas – RMSP 2022



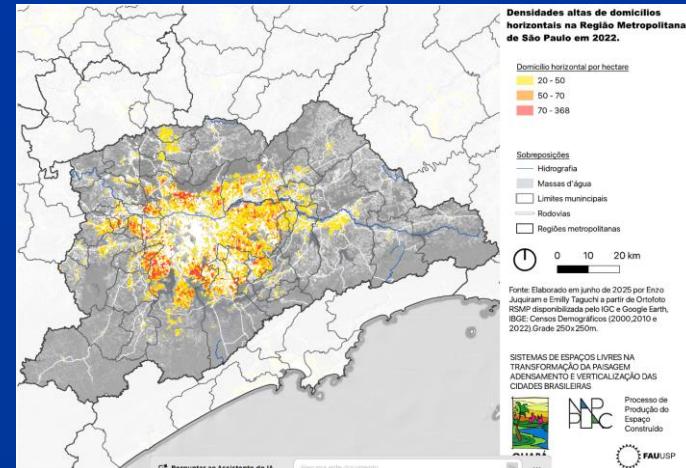
Fonte: IBGE

Densidade de empregos – RMSP 2017



Fonte: Metrô - Pesquisa OD 2017

Densidade alta de domicílios horizontais



Fonte: IBGE

Estrutura da apresentação

- **Questão, Risco e impactos**
- **Lógica: Moradia Acessível**
- **Transporte X Moradia**
- **Risco X Pressões contraditórias**
- **Desafio**



INCENTIVAR E APROFUNDAR A PERIFERIZAÇÃO DOS POBRES

PRESSÕES CONTRADITÓRIAS

CENTRIFUGAS

- Custo alto da moradia
- Aumento do tamanho da moradia

CENTRÍPETAS

SOCIAIS

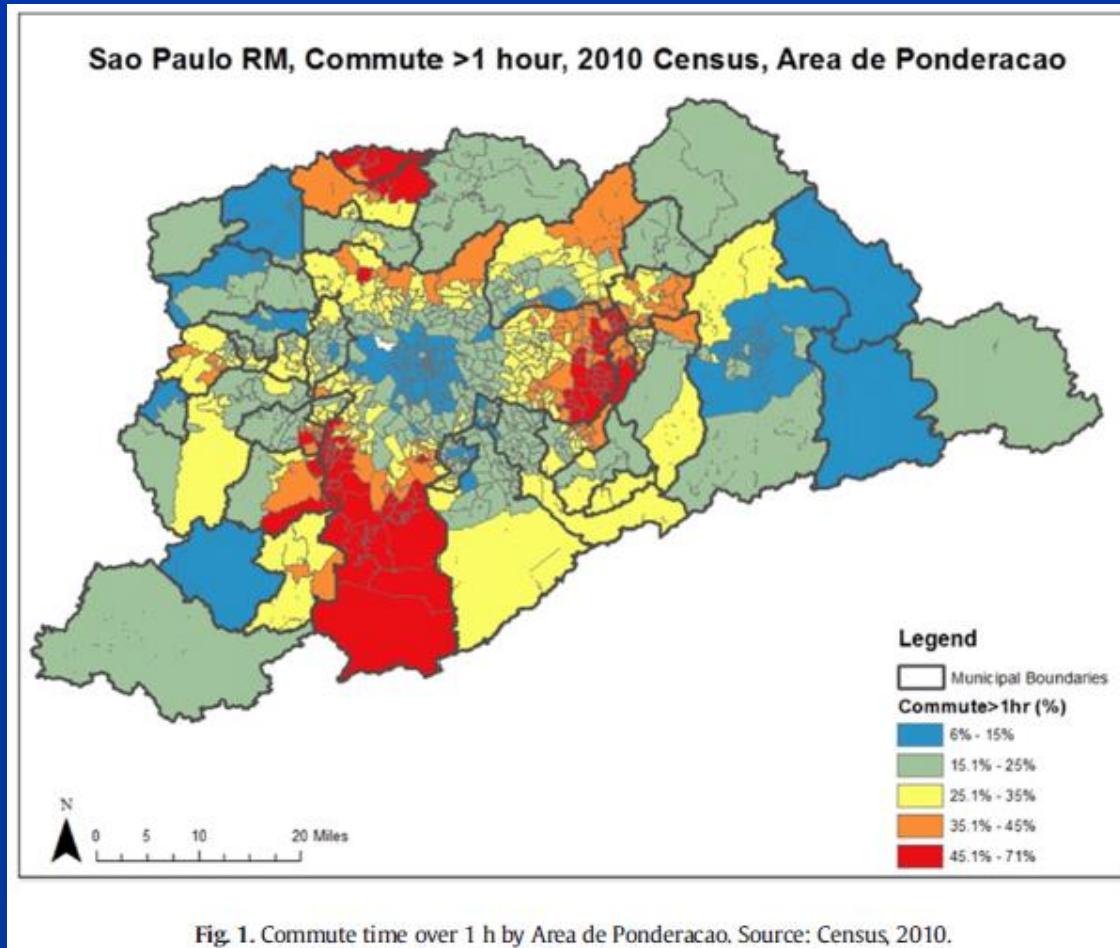
- Eficiência e barateamento na operação e investimento em **infraestrutura e serviços públicos**
- Eficiência e barateamento do sistema de **transporte** diminuindo os trajetos e tempo de deslocamento, com fluidez no transito e diminuição da alocação de subsídios nestas deseconomias
- Preservação **ambiental**
- **Compactação** e integração urbana
- Menor **custo da terra** na periferia

PARA AS FAMÍLIAS

- Redução de **custo do transporte**
- Possibilidades de **baratear a moradia**:
 - Diminuindo tamanho
 - ocupação de imóveis abandonados
 - Precarizando: Cortiços, favelas e áreas de risco
 - Incentivos: Voucher, subsídios internos de empreendimentos e imóveis para renda
- Melhoria da **qualidade de vida**: redução do tempo de deslocamento, inclusão social e melhoria de renda, maior convívio familiar, acesso a oportunidades e benefícios da urbanização

Cuidado

Tarifa Zero municipal X Municípios integrados



Fonte: Acolin 2017

Estrutura da apresentação

- **Questão, Risco e impactos**
- **Lógica: Moradia Acessível**
- **Transporte X Moradia**
- **Risco X Pressões contraditórias**
- **Desafio**



DESAFIO

Articular política de subsídios ao transporte/ TARIFA ZERO com política habitacional e urbana

A eficácia do subsídio aumenta com a eficácia do sistema de transporte, que aumenta com a recentralização da população e compactação da cidade, com adensamento ao longo das linhas de transporte coletivo de massa

Morar perto do trabalho é tarifa zero

Referencias:

**ACOLIN, Arthur e GREEN, Richard. Measuring housing affordability in São Paulo metropolitan region: Incorporating location. Cities, Volume 62, 2017, Pages 41-49, disponível em:
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.12.003>.**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL: Simulador de financiamento habitacional. Disponível em:
https://habitacao.caixa.gov.br/siopiweb-web/simulaOperacaoInternet.do?method=inicializarCasoUso&pk_campaign=habitacao&pk_kwd=direct&pk_source=redirect

EMBRAESP. Lançamentos imobiliários de São Paulo. Embraesp, banco de dados, 2022.

IBGE - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 2015. Rio de Janeiro.

IBGE. Censo Demográfico 2022: Primeiros Resultados. Rio de Janeiro, 2023.

IBGE. (2019). Pesquisa de orçamentos familiares 2017-2018: primeiros resultados. Rio de Janeiro: IBGE.

METRÔ – Companhia do Metropolitano de São Paulo (2019). Pesquisa Origem e Destino 2017: 50 anos; a mobilidade urbana da Região Metropolitana de São Paulo em detalhes. Disponível em:
www.metro.sp.gov.br/pesquisa-od Acesso em: 3 out 2021.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE São Paulo. Relação de Área de Terreno, Área Construída e Nº de Lotes por Tipologia de Uso - Município de São Paulo e Distritos Municipais. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e Secretaria Municipal da Fazenda - Cadastro de Contribuinte Imobiliário/IPTUEG, 2021. Disponível em:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/rea_de_terreno,_rea_construda_e_n_de_lotes_por_unidades_territoriais_2021_1648133996.htm

Obrigado

joaomeyer1@yahoo.co.br

Motivações

