

## 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

- Espraramento
- 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**
- **LOCALIZAÇÃO**
- **TAMANHO**

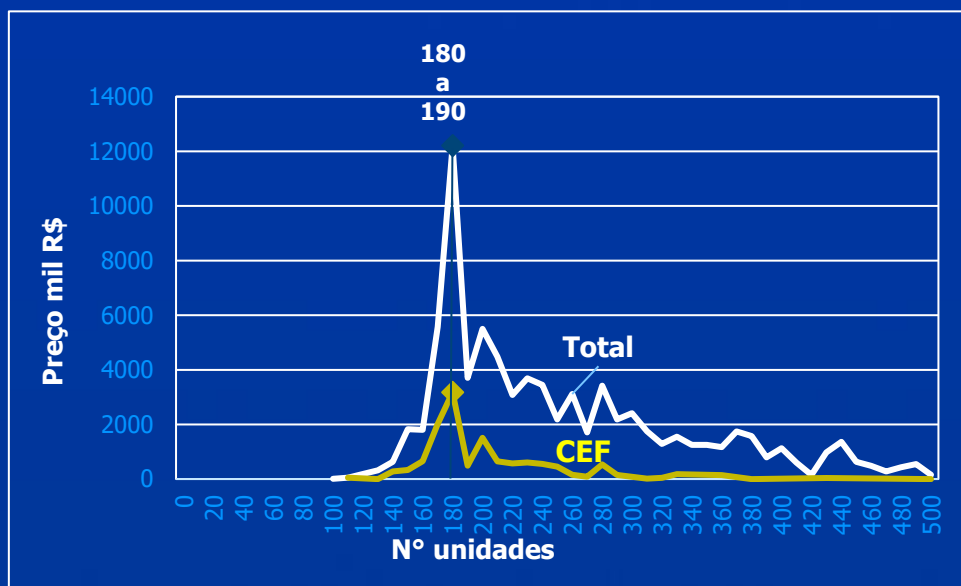
**tem teto (capacidade de financiamento)**

**custo:    Tarifa    +    Tempo**

**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

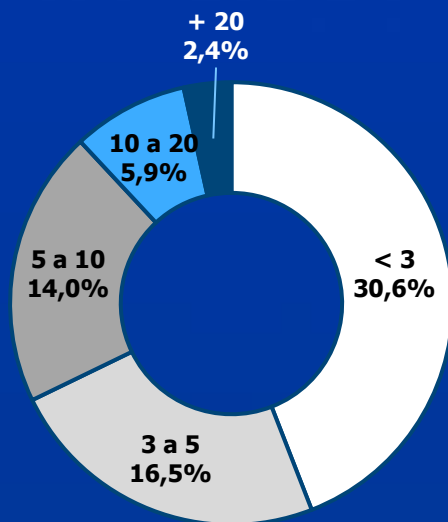
Fonte: Fonte: Simulador de financiamento habitacional da  
Caixa Econômica Federal

# RENDA E MORADIA SEM TITULAÇÃO

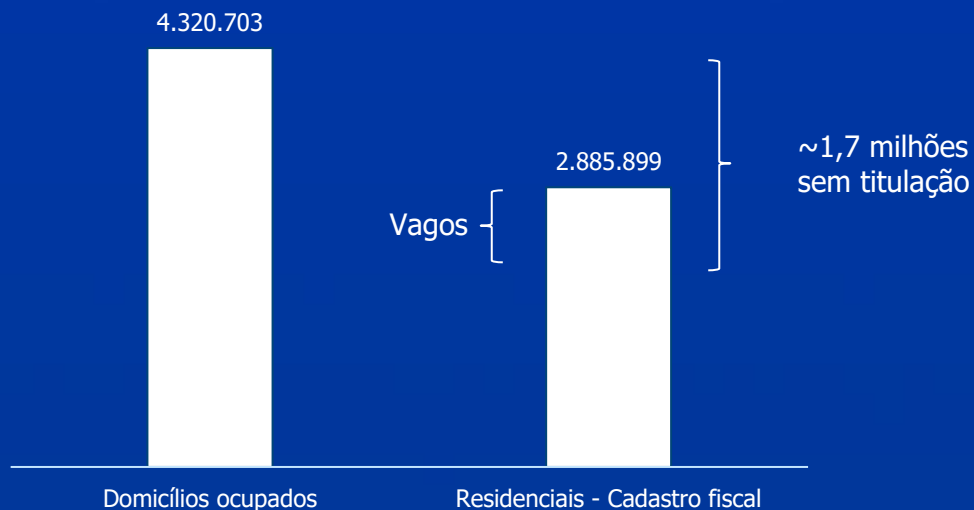
**~40% das famílias não tem renda para acessar o mercado**

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

Distribuição da renda das famílias  
Município de São Paulo 2015



Fonte: IBGE - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 2015



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



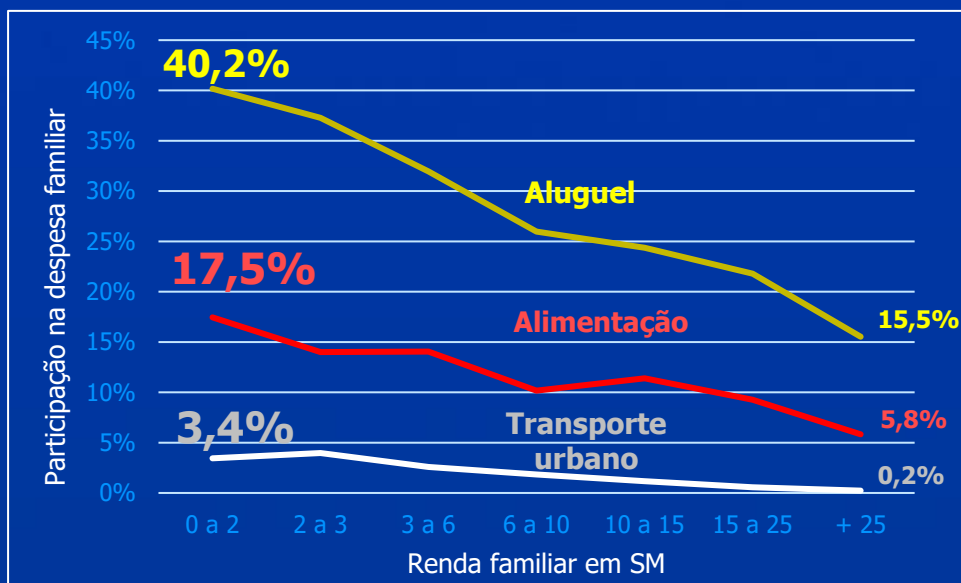
# Estrutura da apresentação

- **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)

Reduzir 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

(em milhares)

2007	VIAGENS POR RENDA FAMILIAR(*)					
MODO PRINCIPAL	Faixa 1**	Faixa 2**	Faixa 3**	Faixa 4**	Faixa 5**	TOTAL
METRÔ	309	718	800	240	156	2.223
TREM	195	333	217	32	38	815
ÔNIBUS	1.958	3.676	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	3.804	3.645	2.946	567	359	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(*)					
MODO PRINCIPAL	Faixa 1**	Faixa 2**	Faixa 3**	Faixa 4**	Faixa 5**	TOTAL
METRÔ	428	1.496	1.084	227	165	3.400
TREM	241	644	300	43	17	1.245
ÔNIBUS	1.697	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	10	162	73	26	15	377
A PÉ	3.277	6.365	2.764	474	340	13.350
OUTROS	24	51	27	3	7	112
TOTAL	7.385	18.679	11.684	2.473	1.786	42.007

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:

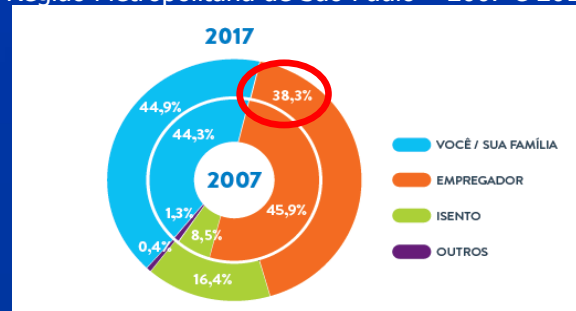
46% a pé

33% viagens paga pelo empregador

Baixa mobilidade

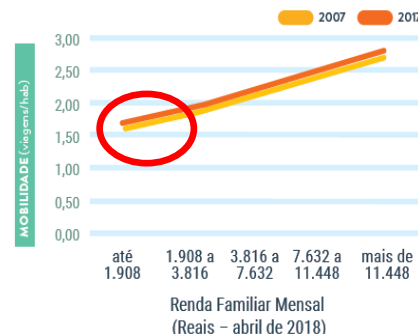
## DIÁRIAS DE TRANSPORTE COLETIVO POR QUEM PAGOU A VIAGEM

Região Metropolitana de São Paulo – 2007 e 2017



Fonte: Metrô OD

## ÍNDICE DE MOBILIDADE TOTAL POR RENDA FAMILIAR MENSAL 2007 e 2017

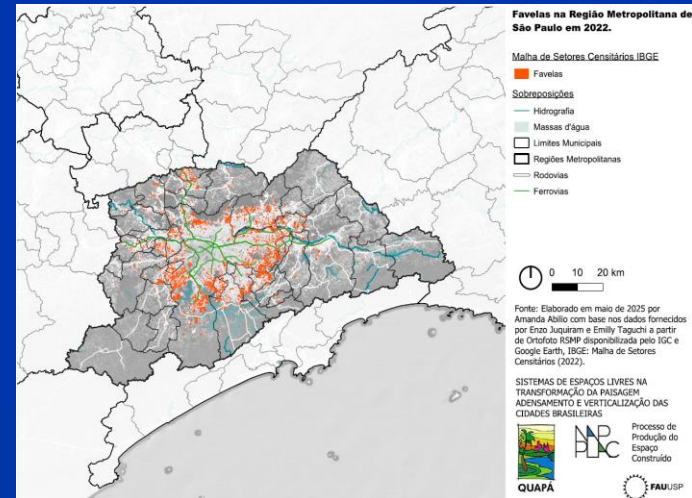


# TRANSPORTE X MORADIA

Empregos Centrais

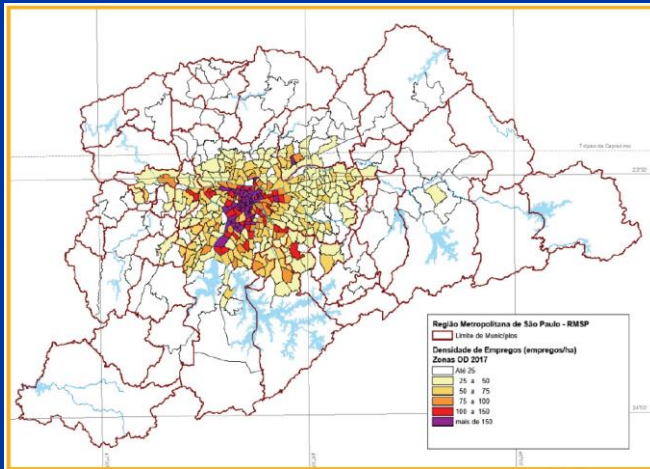
Moradia de baixa renda: principalmente periférica

## Favelas – RMSP 2022



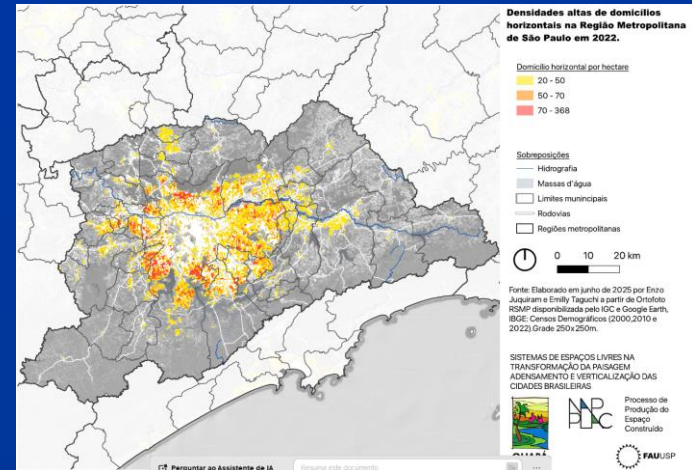
Fonte: IBGE

## 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**



# RISCO

## INCENTIVAR E APROFUNDAR A PERIFERIZAÇÃO DOS POBRES

### PRESSÕES CONTRADITÓRIAS

#### CENTRIFUGAS

- Custo alto da moradia
- Aumento do tamanho da moradia

#### CENTRÍPETAS

##### SOCIAIS

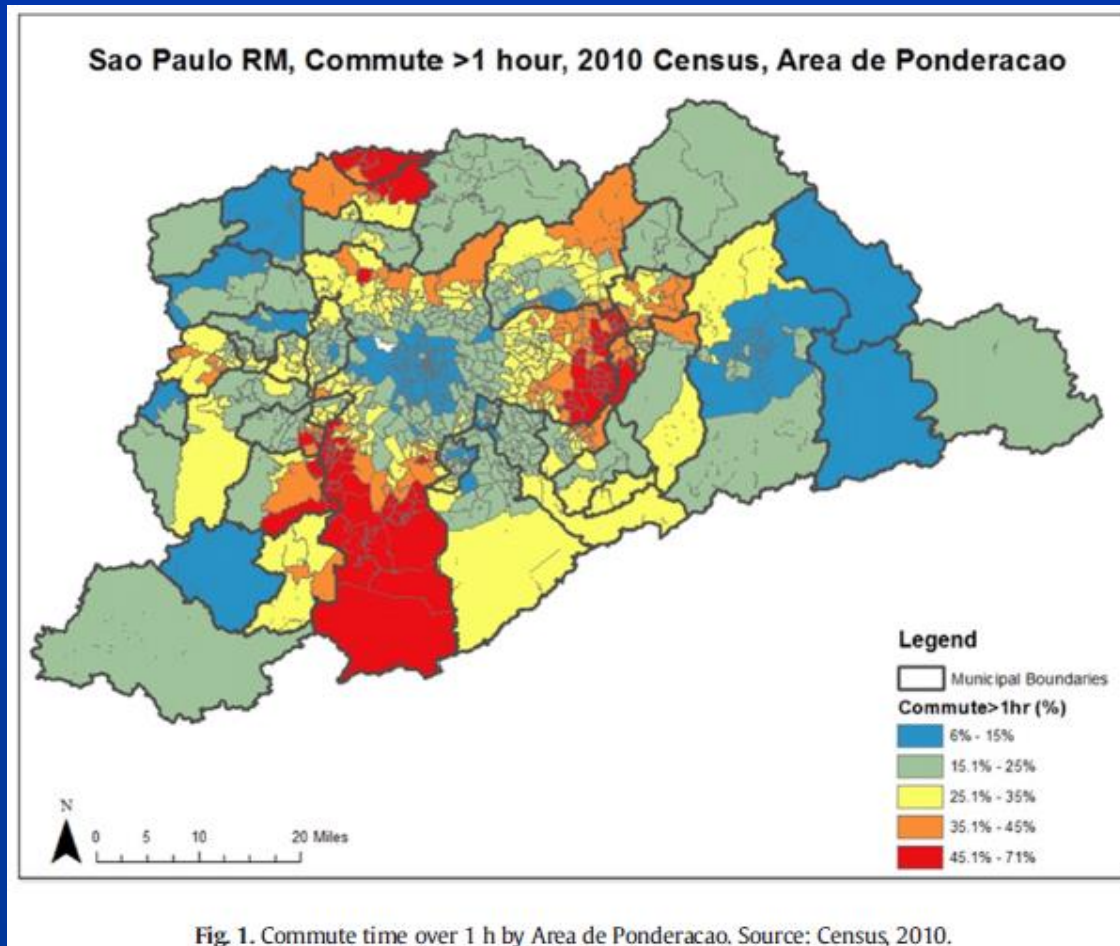
- Eficiência e barateamento na operação e investimento em **infraestrutura e serviços públicos**
- Eficiência e barateamento do sistema de **transporte** diminuindo os trajetos e tempo de deslocamento, com fluidez no trânsito e diminuição da alocação de subsídios nestas deseconomias
- Preservação **ambiental**
- **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](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](http://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\\_construida\\_e\\_n\\_de\\_lotes\\_por\\_unidades\\_territoriais\\_2021\\_1648133996.htm](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/rea_de_terreno_rea_construida_e_n_de_lotes_por_unidades_territoriais_2021_1648133996.htm)

**Obrigado**

**joaomeyer1@yahoo.co.br**

# Motivações

