



**ENAN
PUR 2023**
Belém 22 a 26 de maio



Financeirização e moradia mínima: um estudo sobre a produção de Habitação de Interesse Social e de Mercado Popular em São Paulo

Cintia de Castro Marino

Docente, PPG-CIS, Universidade Nove de Julho

ST-05: Direito à cidade e habitação no Brasil

Resumo. O artigo busca analisar a lógica de produção de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular em São Paulo. Nesse contexto, ganham escala formas de moradia de área mínima, intituladas como studios, permitidas e incentivadas como por meio de programas habitacionais federais promotores de crédito imobiliário e incentivos urbanísticos municipais. O estudo procura uma reflexão crítica sobre a relação entre a financerização e a produção do espaço construído em São Paulo. Se desenvolverá a pesquisa empírica com base documental formada por documentos e relatórios oficiais da gestão pública e dos setores imobiliário. Articular os dados mais recente, entre os anos de 2021 e 2022, com reflexões teóricas, noções e conceitos adquiridos e aportados em pesquisas consolidadas sobre o tema será uma parte essencial do processo de investigação.

Palavras-chave. Financerização; Política Habitacional; Habitação de Interesse Social; Habitação de Mercado Popular; Programa Casa Verde e Amarela.

Financialisation and minimum housing: study of the production of Social Housing and Low-income Popular Market in São Paulo

Abstract. The article seeks to analyze the logic of space production of Social Housing and Low-income Popular Market in São Paulo. In this context, forms of minimal housing gain scale, titled as studios, allowed and encouraged through housing programs that promote real estate credit and urban incentives. The study seeks a critical reflection on the relationship between financialization and the production of urban space in São Paulo. Empirical research will be developed based on documents and reports from the public power and the real estate sector. Latest data between 2021 and 2022 will be discussed with theoretical reflections, notions and concepts acquired in consolidated research on the subject will be an essential part of the investigation process.

Keywords: Financialisation; Housing Policy; Social Housing; Low-income Market Housing; Housing Program Casa Verde e Amarela.

Financiarización y vivienda mínima: estudio de la producción de la vivienda de interés social y de la vivienda de mercado popular en São Paulo

Resumen. El artículo busca analizar la lógica de producción del espacio de Vivienda Social y Mercado Popular de Baja Renta en São Paulo. En este contexto, formas de vivienda mínima ganan escala, tituladas como studios, permitidas y fomentadas a través de programas habitacionales que promuevan el crédito inmobiliario e incentivos urbanísticos. El estudio busca una reflexión crítica sobre la relación entre la financiarización y la producción del espacio urbano en São Paulo. La investigación empírica se desarrollará a partir de documentos e informes del poder público y del sector inmobiliario. Se discutirán los últimos datos entre 2021 y 2022 con reflexiones teóricas, nociones y conceptos adquiridos en investigaciones consolidadas sobre el tema serán parte esencial del proceso de investigación.

Palabras clave: Financiarización; Política de Vivienda; Vivienda de interés social; Vivienda de Mercado Popular; Programa de Vivienda Casa Verde e Amarela.

1. Introdução

A construção da cidade em âmbito global em torno da atividade econômica enfrenta diversos problemas dentro da lógica de reprodução contínua e das subseqüentes crises do capitalismo. É conhecida a característica cíclica deste sistema, onde o mercado imobiliário absorve uma grande quantidade de investimentos, assim, os ciclos urbanos estão diretamente conectados aos altos e baixos econômicos – *boom and busts* (HARVEY, 2014). O processo que implica inúmeros retrocessos no modo de vida cotidiano, ao modificá-lo continuamente, afasta constantemente a população da ideia de emancipação urbana.

A atual crise global entrou em erupção em 2008, no período, aspectos socioeconômicos, como o crescente nível de concentração de riqueza e de aumento da pobreza; políticos e jurídicos, como a proteção de mercado; e ambientais, como a desmedida exploração do meio ambiente, aparecem amalgamados à processos de descontentamento popular. Simultaneamente em vários países, com a ascensão de novas tecnologias de internet móvel, ocorrem a emergência de populismos de extrema direita, e sistemas de democracia representativa estão sendo desafiados em meio a processos de neoliberalização e suas conseqüências materializadas no espaço.

A presente pesquisa busca analisar a lógica de produção de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular no município de São Paulo. A hipótese central é de que incentivos no âmbito nacional, partindo de uma conjuntura política e financeira internacional, interferem no processo de produção do espaço urbano, afetam as condições gerais de moradia como projeto e transformam a vida cotidiana. Na escala local, busca-se apontar de que forma os objetivos das indústrias da construção e finanças aparecem combinados à intervenção do Estado por meio de políticas de habitação. Trata-se de verificar como o estado foi capaz de incentivar a indústria da construção apesar da crise financeira no país dos últimos anos. Nesse contexto, ganham força formas de moradia de área mínima, denominadas como *studios*, permitidas e incentivadas como Habitação de Interesse Social e de Mercado Popular por meio de programas habitacionais promotores de crédito bancário. O papel municipal aparece por meio de planos e projetos para transformações do espaço urbano e sobre a forma e qualidade das unidades habitacionais incentivadas e regulamentadas em leis e decretos.

Em 2019, o déficit habitacional no Brasil foi estimado em 5,8 milhões de moradias, no Estado de São Paulo foi estimado em 1,2 milhões de moradias e na Região Metropolitana de São Paulo em 590 mil moradias (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2021). Neste contexto, o programa federal de financiamento habitacional Casa Verde e Amarela– CVA foi lançado em agosto de 2020 em substituição ao programa Minha Casa Minha Vida– MCMV, e atende três grupos de renda para receber o incentivo.

No âmbito Municipal, o Decreto n.º 61.218 de 6 de abril de 2022, estipula em até 3 (três) salários mínimos (ou seja, até três mil seiscentos e trinta e seis reais) o atendimento em HIS 1; para renda entre 3 (três) e 6 (seis) salários mínimos (ou seja, até sete mil duzentos e setenta e dois reais), o atendimento em HIS 2; e por fim, entre 6 (seis) e 10 (dez) salários, o atendimento em HMP (é igual ou inferior à doze mil cento e vinte reais). No sentido de demonstrar a amplitude do programa, para as faixas 1 e 2 na escala municipal, é importante ressaltar que dados da Rede Nossa São Paulo (2021) revelam que 77% (setenta e sete por cento) dos entrevistados na cidade de São Paulo possuem renda familiar de até 5 salários mínimos.

Voltando ao programa habitacional CVA, segundo dados da ABRAIN (2022), para a modalidade de financiamento destinada aos empreendimentos enquadrados no programa de apoio à produção, o programa movimentou um volume de empréstimos de quase 40 (quarenta) bilhões de reais em cerca de 347 (trezentos e quarenta e sete) mil unidades habitacionais contratadas durante o ano de 2021 em âmbito nacional.

Segundo dados do SECOVI (GONÇALVES, 2022), 77% (setenta e sete por cento) dos apartamentos vendidos entre os anos de 2021 e 2022 no município de São Paulo foram concretizadas por meio dos benefícios do programa habitacional CVA. Ainda segundo o SECOVI, as unidades habitacionais de até 30 (trinta) metros quadrados representam 22% (vinte e dois por cento) do total de lançamentos imobiliários no município de São Paulo para o mesmo período. A pesquisa ainda aponta uma maior liquidez de escoamento para os mercados do programa CVA, média de 9 meses para venda, enquanto que os outros mercados residenciais demoraram 13 meses para venda.

Com faixa de renda mensal entre 2.400 (dois mil e quatrocentos) e 4.400 (quatro mil e quatrocentos) reais, o Grupo 2 (dois), recebeu o maior benefício e foi o público-alvo com maior número de unidades contratadas no ano de 2021. Como incentivo para essa faixa, o programa federal promete “*reduzir ou zerar o pagamento do valor de entrada da casa própria para famílias com renda mensal bruta de até R\$ 4 mil e que tenham capacidade de endividamento*” (BRASIL, 2022, p. 4). O teto para subsídio federal é de 47.500 (quarenta e sete mil e quinhentos) reais por unidade habitacional. Além disso, o programa do governo federal exige do ente municipal uma contrapartida de 20% (vinte por cento) do valor das Unidades Habitacionais.

O presente estudo busca contribuir para o questionamento sobre o interesse coletivo de ditas práticas política tanto enquanto processo, assim como, em relação aos legados no município no que diz respeito à qualidade do espaço construído e as alterações nos preços dos imóveis na cidade. Como o objetivo de responder à seguinte pergunta: De que forma a lógica de produção de Habitação de Interesse Social e de Mercado Popular afeta o exercício do direito à moradia adequada em São Paulo? Como discussão, a pesquisa trata de desenvolver uma abordagem crítica sobre as práticas locais. Busca-se avaliar a eficácia das políticas públicas e eventuais contradições que possam surgir.

Como abordagem metodológica, os fenômenos que coexistem ou estão envolvidos na sua construção do espaço urbano têm formas, caminhos e lógicas que ocorrem em diferentes dimensões e escalas. Com o intuito de avaliar a atual produção habitacional no Município de São Paulo, se desenvolverá a pesquisa empírica com base documental formada por documentos e relatórios oficiais da gestão pública e dos setor imobiliário. Foram utilizados os alvarás de aprovação de edificação nova concedidos entre 2021 e 2022, no sentido de avaliar a produção impulsionada a partir dos incentivos regulamentados pelo Decreto Municipal nº 59.885 de 4 de novembro de 2020 e do programa federal de financiamento habitacional Casa Verde e Amarela-CVA, criado em agosto de 2020. Sendo esta, a política habitacional para o período nas escalas federal e municipal.

Para o recorte da presente pesquisa, foi originada uma base de dados a partir de Relatórios de Alvarás e Documentos emitido pela Secretaria de Licenciamento disponibilizados por mês de emissão para os anos de 2021 e 2022, deste último entre os meses de janeiro e setembro (SÃO PAULO, 2022; 2021). Mais especificamente, analisam-se as seguintes características dos empreendimentos aprovados: (i) zona de uso incidente; (ii) localização por administração regional; (iii) as categorias de usos para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular e Residenciais; e (iv) a somatória de áreas para construção. Articular os dados coletados com noções, conceitos e reflexões teóricas adquiridas e aportadas em pesquisas consolidadas sobre o tema será uma parte essencial do processo de investigação.

A produção da cidade, que envolve a sua materialização no espaço, é sempre contínua e é a consequência de um processo histórico. É resultado da articulação de forças político-econômicas e da ação de diversos agentes. Ressalta-se que a pesquisa apresenta como interesse coletivo desenvolver uma reflexão crítica a respeito de possíveis avanços e limitações na política habitacional e urbana. Parte da premissa de reforçar um direito coletivo de moldar a cidade, por meio de maior regulação e controles democráticos sobre o capital excedente empregado na urbanização.

2. Financeirização e as relações espaço-tempo

No século XXI, entrelaçadas ao advento de novas tecnologias digitais ganham força aspectos de liquidez da vida cotidiana (BAUMAN, 2001). Uma condição que torna precária, incerta e até niilista certos temas nas práticas políticas essenciais à qualidade de vida, como saúde, turismo, educação, habitação, previdência social, entre outros, bem como, a inserção de tais abstrações no espaço construído. Tal noção se dá, algumas vezes, por meio da ilusão de ascensão social e qualidade de vida através da financeirização e da noção de crédito. O endividamento enquanto projeto naturalizado e incentivado pelo Estado neoliberal, não é entendido apenas como uma ideologia ou prática para a política econômica, mas como uma nova razão, a corrosão interna da própria dimensão democrática (LAVAL; DARDOT, 2017). Compreende um processo político, um regime de convívio que rege as relações entre Estado, mercado e sociedade civil (PINSON; JOURNAL, 2016).

Sobre as políticas habitacionais, Rolnik (2017; 2013) expõe como diversos países romperam com o caráter universalista em favor de instrumentalizar e potencializar a financeirização e a mercantilização como uma forma de extração de renda. Assim não somente deixaram de atender exatamente o setor de mais baixa renda, mas principalmente diminuíram a regulação do Estado para a expansão dos serviços de interesse econômico, como consequência representando um maior endividamento das famílias.

A autora revela como a experiência do Reino Unido, de bem-estar com base em ativos financeiros, está relacionada à bolha de valor imobiliário e à regressão de direito à moradia. A reflexão também acompanha a experiência estado-unidense, onde os incentivos federais do Programa Hope VI para empreendimentos de renda mista, entre os anos de 1991 e 2006, justamente intensificaram a crise imobiliária e financeira de 2008. O aumento de recursos e métodos de financiamento com base nos créditos imobiliários *subprime*, modalidade de crédito facilitada e de baixo juros, contribuíram para elevar os valores dos imóveis. A crise atingiu todos os setores da economia, a bolha estourou e os preços pararam de subir, justamente por esse motivo, endividados os proprietários foram despejados por meio da execução hipotecária que atingiu milhões de famílias nos Estados Unidos da América, entre os anos de 2007 e 2009, quando a crise financeira ganhou escala global.

Os bancos e outros intermediários financeiros desempenham importantes funções, mas ao mesmo tempo pode estar associado a crises, de tal modo, a regulação de crédito representa um desafio crítico para formuladores de políticas (DIAMOND; DYBVIK, 1983). A liquidez do tempo não permite um hiato histórico para desejar outro lugar daquele externo e imposto, o que torna urgente rever regulações e novas regulamentações específicas, para uma manutenção e construção do comum. A lógica de reprodução não é nova, a urbanização aparece como resposta ao problema de excedente de capital ocioso desde o século XIX passando pela discussão em torno das relações de disputa e das constantes alterações na formas de vida (HARVEY, 2014).

De acordo com Bauman (2001), na vida cotidiana, os seres humanos sofrem com estímulos constantemente renovados. As consequências da transformação descem do nível macro, político-econômico, para o nível micro, do convívio social. Afeta as dinâmicas de consumo, as formas de trabalho e da vida social cotidiana. Na resistência de se oferecer fluidez, não tolera-se a permanência. O tempo se torna flexível, diferentemente do espaço, uma vez que a sua velocidade se torna uma questão de destreza e imaginação humana.

Assim, o tempo na modernidade líquida tem capacidade de ser esticado ou encolhido, enquanto que o espaço é inflexível. De tal modo, o espaço e o tempo tornam-se duas categorias distintas, antes indissociáveis. Isto ocorre porque o tempo dissociou-se de ferramentas naturais de mobilidade e passou a depender de tecnologia, tal qual a própria ideia de velocidade ou aceleração que torna-se uma ideia abstrata (BAUMAN, 2001).

Nesse cenário, impulsionada pela crise financeira de 2008, a recente mudança no modo de vida cotidiano envolve a ascensão econômica do acesso ao conhecimento, turismo, e das atividades de lazer ou culturais, que se tornaram aspectos importantes da transformação da cidade, a serem manipulados como ativo econômico. Como consequência, a cidade é transformada arquitetonicamente e urbanisticamente porém perde em qualidade espacial. O comércio local também se adapta ao novo público (ZUKIN, 2010).

O processo aparece muitas vezes amalgamado ao uso de tecnológicas digitais. Como exemplo, o modelo de hospedagem tipo “airbnb” apresenta um modelo mais lucrativo de aluguel de temporada, ou seja, reduz para curto o prazo de aluguel de imóveis residenciais. Isso acarreta em mudanças na percepção sobre a rentabilidade dos imóveis. O tempo, o período de aluguel, antes mensal ou anual, agora passa a ser determinado por número de diárias, ou ainda, por horas, visto que o período de uma diária entre o *check-in*, possivelmente às 14h horas, e o *check-out*, próximo das 12h, não completa as 24 horas de um dia.

O espaço de moradia, ou seja, a unidade habitacional é reduzida com o objetivo de atingir uma suposta alta rentabilidade. Sobre a liquidez do espaço-tempo, Bauman analisa “*o que conta é o tempo, mais do que o espaço que lhes toca ocupar; espaço que afinal, preenchem apenas por um momento*” (BAUMAN, 2001, p. 11)

3. Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular: o caso de São Paulo

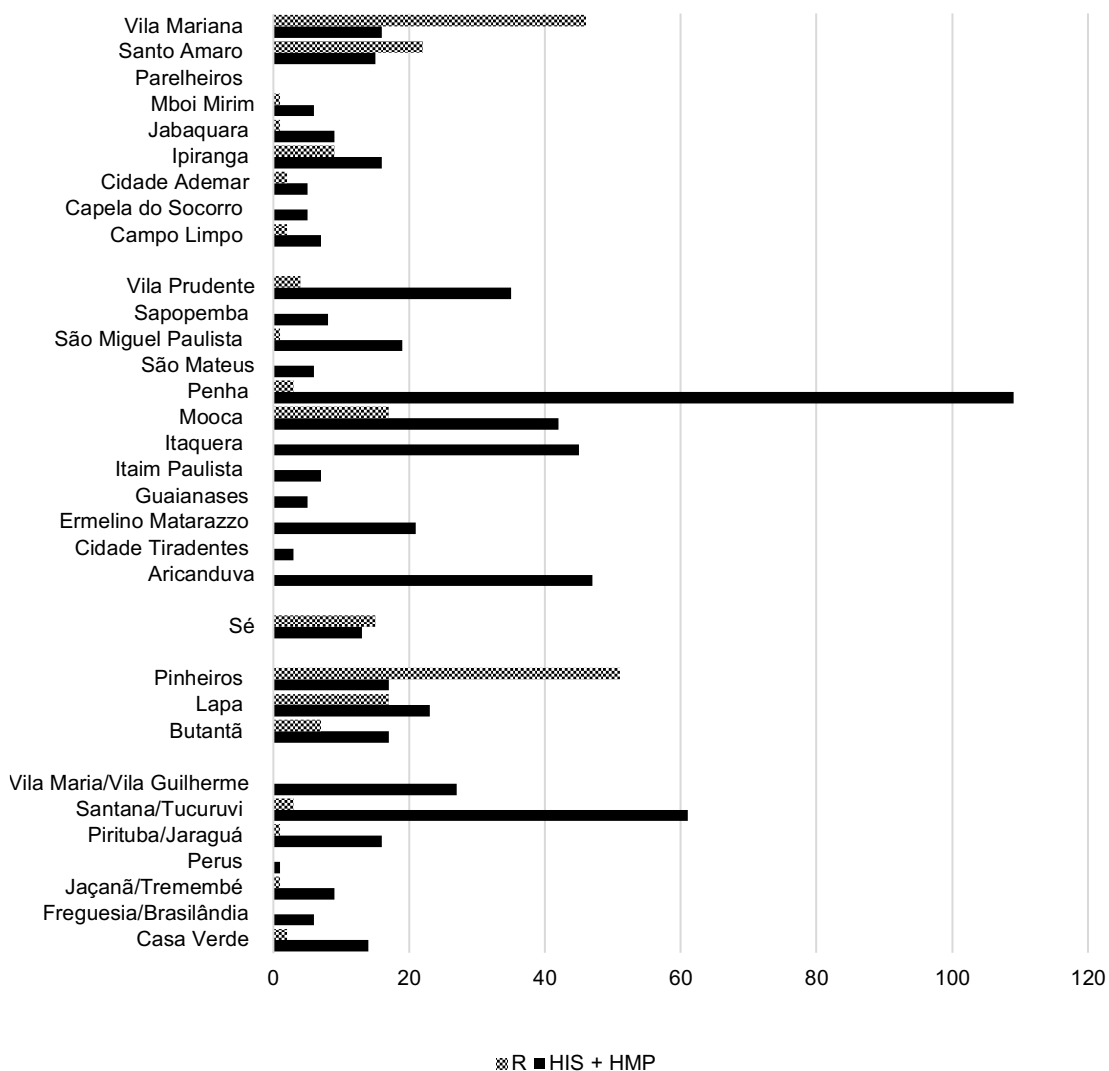
Embora apresente uma organização interna muito mais complexa que uma simples descrição centro-periferia, historicamente, o modelo espraiado de ocupação e de segregação socioespacial da metrópole de São Paulo destina às classes mais vulneráveis moradias em loteamentos irregulares e áreas ambientalmente frágeis, como a Serra da Cantareira e os mananciais, e mesmo grande parte da intervenção do Estado está em projetos habitacionais nas áreas periféricas (SOMEKH, CAMPOS 2008).

No Quadro 1, foi possível compararmos, por Subprefeitura, o números de alvarás de edificação nova para as categorias de usos Residenciais (R) e a somatória destinada às categorias de Habitações de Interesse Social (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP). A partir da análise, para os anos de 2020 e 2021, foi possível constatar que algumas subprefeituras localizadas nas áreas mais periféricas aparecem marcadas pela aprovação unicamente de empreendimentos habitacionais nas categorias de uso HIS e HMP, como: Ermelino Matarazzo, Aricanduva, São Miguel Paulista, Itaquera, Pirituba e Jaçana Tremembé. Assim, essas subprefeituras não receberam nenhum alvará para empreendimento destinado às categorias de usos Residenciais (R), sendo assim, observou-se a manutenção do modelo histórico de desenvolvimento periférico voltado as camadas mais populares.

Em contraposição, foi possível notar uma concentração maior de alvarás para empreendimentos nas categorias de uso Residencial (R) nas subprefeituras de Vila Mariana, Pinheiros e Lapa, localidades consideradas nobres no centro expandido. Não obstante, é possível igualmente assinalar uma produção de empreendimentos HIS e HMP para essas subprefeituras, quebrando paradigmas da dicotomia centro e periferia, visto que localidades considerados nobres passaram a receber um maior número de empreendimentos voltados aos programas habitacionais.

Vale ressaltar que as subprefeituras da Sé e de Santo Amaro foram as duas únicas que apresentam um número equilibrado de alvarás para ambas as categorias de uso. É sabido que, nas definições das políticas urbanas, o processo de crescimento da indústria da construção imobiliária está articulado à localização de investimentos em novas infraestruturas, do mesmo modo, que é viabilizado por instrumentos de políticas públicas de reestruturação urbana (RUFINO, 2021; MILITELLI, 2021; AALBERS et al., 2020; FIX, 2011). Nesse caso, em Santo Amaro, ressalta-se a recente implantação da nova infraestrutura da linha 5-Lilás do metrô. Assim como, na Sé, destaca-se a existência de diversos projetos de requalificação das áreas públicas e a revisão da Operação Urbana Centro como parte da atual política municipal.

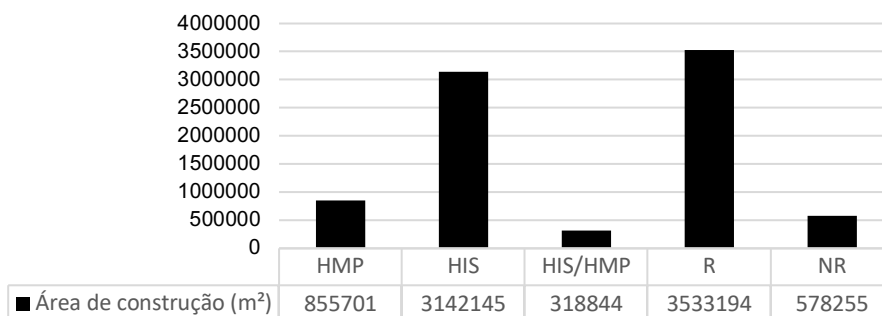
Quadro 1. Comparação entre o número de alvarás para categorias de usos Residenciais (R) e a somatória destinada às categorias de usos de Habitações de Interesse Social (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP), entre 2021 e 2022. Dados selecionados por Subprefeitura (fonte: elaborado pelos autores, a partir de Relatório de Alvarás e Documentos emitido pela Secretaria de Licenciamento do Município).



Finalmente, ainda no Quadro 1, é interessante ressaltar sobre o número de alvarás por categorias de uso. Nota-se uma maior incidência para usos de Habitações de Interesse Social (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP), que juntos, receberam um total de 630 alvarás. Por outro lado, as categorias de uso Residencial (R) receberam apenas 205 alvarás. No quadro 2, no sentido de aprofundar a análise, a comparação por categorias de usos é apresentada agora utilizando dados sobre a somatória em áreas de construção.

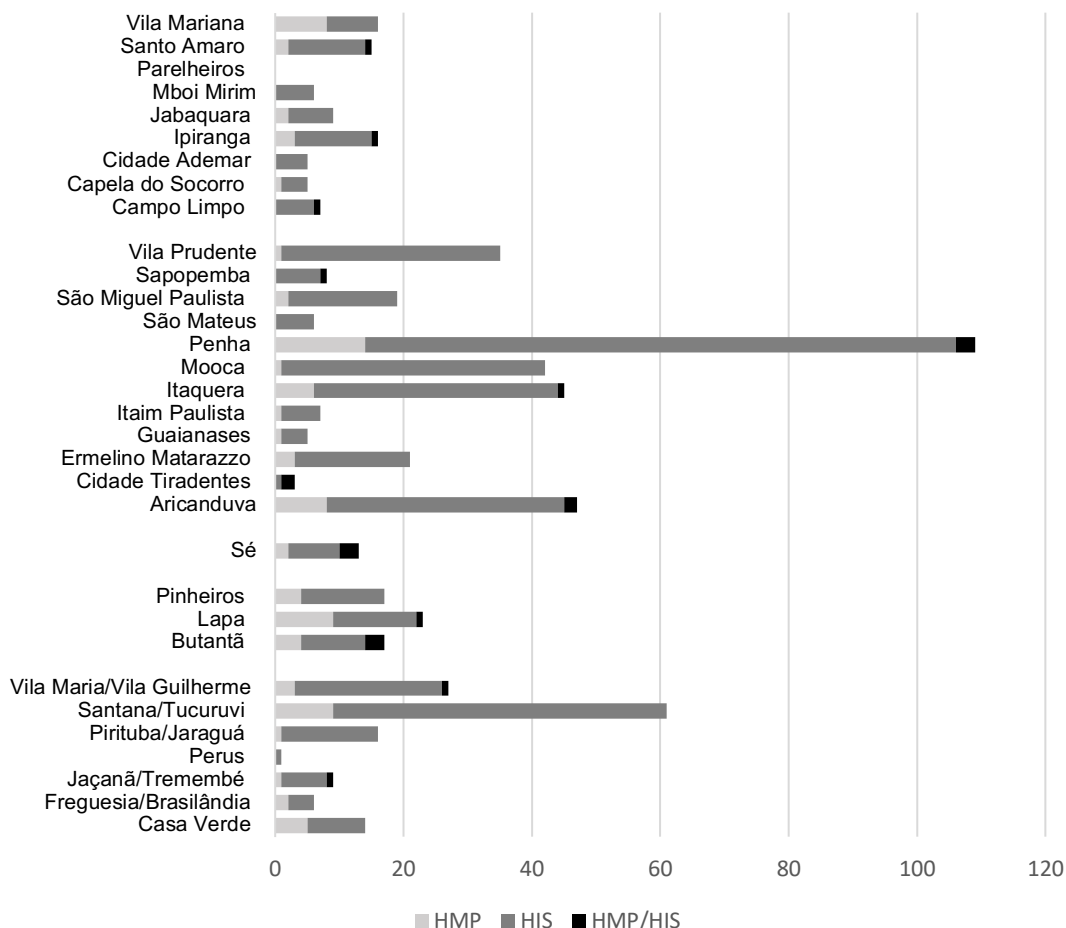
Ao observar o quadro 2, é possível verificar, assim como em número de alvarás, uma maior incidência em área de construção para as categorias de uso de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP). Essas categorias somam juntas cerca de 4,3 milhões de metros quadrados, sendo as categorias que mais aprovam em metros quadrados para anos de 2021 e 2022. Já as categorias Residenciais (R) somam cerca de 3,5 milhões de metros quadrados, enquanto que as categorias não Residenciais (nR) apresentam apenas 578 mil metros quadrados. Destaca-se ainda que as categorias de Habitação de Interesse Social (HIS) somam sozinhas 3,1 milhões de metros quadrados.

Quadro 2. Comparação entre a somatória das áreas de construção por categorias de usos. Alvarás emitidos nos anos de 2021 e 2022 (fonte: elaborado pelos autores, a partir de Relatório de Alvarás e Documentos emitido pela Secretaria de Licenciamento do Município).



Vale destacar que, conforme Decreto Municipal 59.885 de 2020, como incentivo municipal à produção de Habitação de Interesse Social e de Mercado não se aplicam as mesmas regras de estoque de potencial construtivo adicionais previstas por lei. Assim que, as categorias de uso de Habitação de Interesse Social (HIS) ficam totalmente isentas de contrapartida. E, para as categorias de uso de Habitação de Mercado Popular (HMP) aplica-se fator social de 0,4. Assim sendo, o fator social também apresenta-se como um desconto considerável no cálculo de contrapartida financeira.

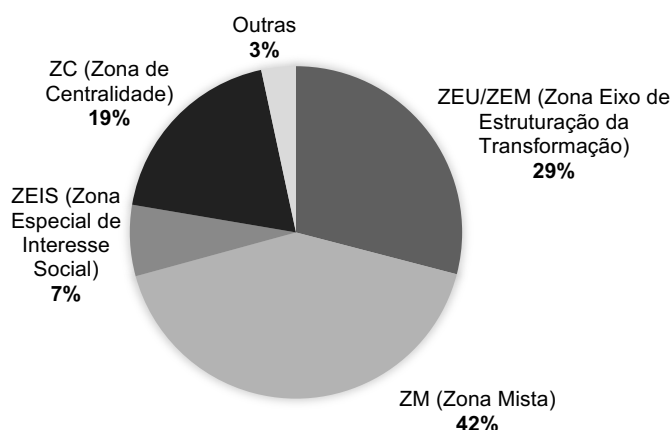
Quadro 3. Número de Alvarás de Aprovação e Execução de Edificação Nova para categorias de uso HIS e HMP por Subprefeituras, PMSP. Emitidos em 2021 e 2022 (fonte: elaborado pelos autores, a partir de Relatório de Alvarás e Documentos emitido pela Secretaria de Licenciamento do Município).



Para aprofundar a análise por subprefeitura, no Quadro 3 apresentamos o número de alvará para as categorias de uso que recebem incentivos em estoque de potencial construtivo adicional destinado à produção de Habitação de Interesse Social e de Mercado. Nota-se que as categorias de uso de Habitação Interesse Social (HIS) concentram grande parte dos empreendimentos aprovados. É possível relacionar que dita concentração ocorre devido à quantidade maior de incentivos para essas categorias.

Para a análise, ainda é possível formar um grupo, com as subprefeituras de Casa Verde, Santana, Ipiranga, Vila Prudente, Aricanduva, Penha e Mooca. Territórios providos de infraestrutura e próximos, embora fora, do perímetro do centro expandido, que destacaram-se igualmente pelo número de aprovações para as categorias de uso HIS e HMP, assim como para as categorias de uso Residencial (R). Nesse contexto, a Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) surge como uma das principais diretrizes do Plano Diretor Estratégico de 2014, Lei Municipal n.º 16.050 de 31 de julho de 2014 para reestruturação e contenção da expansão urbana no município de São Paulo (SÃO PAULO, 2014).

Quadro 4. Alvarás nas categorias de uso HIS e HMP distribuídos por zona entre 2021 e 2022 (fonte: elaborado pelos autores a partir de dados da Secretaria de Licenciamento do Município).



No quadro 4, analisamos a distribuição dos alvarás por Zona de Uso, somente para as categorias de uso HIS e HMP. Nota-se que, para essas categorias, 29% (vinte e nove por cento) dos empreendimentos aprovados estão localizado na Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU). Próxima dos corredores de ônibus e das linhas de trem e metrô, a ZEU surge acompanhada de incentivos para o adensamento construtivo, como o coeficiente de aproveitamento igual a quatro. As Zonas Mistas (ZMs) acolhem cerca de 42% (quarenta e dois por cento) dos empreendimentos aprovados, sendo a maioria. Já as ZEIS recebem apenas 7% (sete por cento). E as Zonas de Centralidades, localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana, porém próximas às centralidades, receberam 19% (dezenove por cento).

4. Análise sobre um Empreendimento de Interesse Social

A partir dos dados retirados do Relatório de Alvarás e Documentos emitido pela Secretaria de Licenciamento do Município, foi selecionado um empreendimentos com alvará de aprovação emitido em março de 2022. Vale lembrar que as subprefeitura da Sé e Santo Amaro são as únicas que apresentam empreendimentos para as produções de uso Residencial e Social em número equilibrado. Assim que, o empreendimento selecionado é uma obra na Subprefeitura da Sé, no Bairro da Bela Vista, localizado na Rua Frei Caneca nº 703.

Ainda segundo os dados da prefeitura (SÃO PAULO, 2020), o empreendimento será uma edificação nova com cerca de 10 (dez) mil metros quadrados de área construída, com 209 (duzentas e nove) Unidades Habitacionais em 18 (dezoito) pavimentos, à ser construída em Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (ZEU). O empreendimento foi aprovado como

Empreendimento de Interesse Social (EHIS), para as categorias de uso HMP (Habitação de Mercado Popular); HIS 2 (Habitação de Interesse Social até 6 salários mínimos) e NR1 (uso não residencial compatível com a vizinhança residencial).

Vale ressaltar que para enquadrar-se como Empreendimento de Interesse Social (EHIS), a construção deve destinar o mínimo de 80% (oitenta por cento) da área total computável do empreendimento ao uso de Habitação de Interesse Social (HIS), pode conter Habitação de Mercado Popular (HMP) e outros usos complementares Residenciais (R) e não Residenciais (nR), correspondendo aos demais 20% da área total computável do empreendimento. Além disso, para enquadrar-se como EHIS, o empreendimento deve ser produzido no âmbito de programa habitacional subvencionado pela União, Estado ou Município (SÃO PAULO, 2020).

Como incentivo para a construção de unidades HIS e HMP, o Decreto Municipal nº 59.885 de 4 de novembro de 2020 estabelece que acima do coeficiente de aproveitamento básico, a outorga onerosa do direito de construir é gratuita para todas as subcategorias de uso integrantes do empreendimento EHIS, e para EHMP, aplicam-se, o fator de interesse social (Fs) de 0,4 para unidade com área até 50m², ficando isenta da conta de contrapartida, as áreas correspondentes à HIS.

Utilizando o endereço disponibilizado no relatório da prefeitura (SÃO PAULO, 2020), foi feita uma busca na Internet no sentido de verificar as informações comerciais e características do empreendimento que está localizado próximo à Avenida Paulista e Shopping Frei Caneca, e da futura Linha 6 Laranja de metrô.

Inicialmente, foi possível notar um excesso de anglicismo na divulgação do empreendimento, denominado *Do it Residences*, e que o mesmo oferece serviços historicamente conhecidos como de *apart-hotel* atualizados para demandas da contemporaneidade, como: Mini mercado; Central *Delivery*; Espaço de trabalho compartilhado denominado *Coworking*; Espaço para animais de estimação denominado *Pet Place*; Lavanderia coletiva; Área de Lazer na cobertura denominada *Sky Lounge*; Área de ginástica denominada *Fitness*; Salão de Festas denominado *Gourmet*, Infraestrutura para ar-condicionado nos apartamentos e áreas comuns; Fechadura eletrônica nos apartamentos; Tomada USB nos apartamentos, Wi-fi nas áreas comuns, entre outros.



Figura 1. Planta de Unidade Habitacional, tipo *Studio* de 24 m², Projeto de Empreendimento HIS e HMP no Bairro da Bela Vista, PMSP. Alvará emitido em 2022 (fonte: Riva Incorporadora).

Na Figura 1, apresenta-se a planta tipo encontrada na divulgação do empreendimento. Uma Unidade Habitacional de 24 m² possui dimensões de 6,20 metros por 3,30 metros, ou seja, 20,46 m² de área útil interna mais 1,43 m² de varanda. Soma-se 21,89 m² de área útil. Pode-se dizer que é bastante próxima das dimensões e características de um quarto de hotel. O Decreto Municipal nº 59.885 de 4 de novembro de 2020, disciplina normas edilícias para novos empreendimentos de unidades de HIS e HMP, determina que cada unidade de HIS deve atender área útil interna mínima de 24m² (vinte e quatro metros quadrados). Nota-se que a planta do empreendimento na Bela Vista soma cerca de 22 m² de área útil interna mínima, sendo assim, não atinge as dimensões exigidas pela legislação vigente.

De acordo com as características da tipologia apresentada de imóveis compactos de área mínima, antes comercializados como *kitnets* em São Paulo, agora conhecidos como *studios*, muitos acompanhados por serviço de apart-hotel, existe uma percepção crescente que esses imóveis sejam destinados à aluguel de temporada ou grupo de investidores de imóveis (CARDOSO, 2022; ZUKIN, 2010).

No sentido de aprofundar as informações sobre o empreendimento, foi feito um contato com o consultor de vendas da Incorporadora Riva (por meio do aplicativo WhatsApp no dia 26/11/2022 às 13h). O consultor, cujo nome será omitido, informou que não se aplica subsídio visto que esse empreendimento: “*é uma linha Do It com localização privilegiada*”. E complementou: “*Temos studios com 24m² a partir de 307 mil com o nosso desconto Black Friday pode chegar até 289.900*”. E ainda, para a unidade de 28 m², foi informado um valor a partir de 400 mil reais.

Assim, foi possível constatar a prática de venda do valor do metro quadrado entre 12 (doze) mil e 15 (quinze) mil reais para este empreendimento de uso HIS e HMP no bairro da Bela Vista em novembro de 2022. Se compararmos com os dados da ferramenta da Loft Dados (2022), que analisa o valor de venda de todas as transações registradas pela Prefeitura de São Paulo via Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, o valor praticado pelo empreendimento de uso HIS e HMP está bastante acima do mercado no bairro da Bela Vista, avaliado em 8.407,00 (oito mil, quatrocentos e sete) reais por metro quadrado em novembro de 2022.

Vale ressaltar que o empreendimento está corretamente anunciado como destinado à população com renda igual ou inferior a seis salários mínimos (renda bruta de até 7.272,00 reais mensais) em novembro de 2022. Como vimos, é a faixa de renda para o atendimento em HIS 2. Além da prática de valor excessivo por metro quadrado, acima do preço de mercado, é possível considerar maiores gastos em acabamento da obra de responsabilidade do comprador, visto que o empreendimento é entregue com piso somente nas áreas frias (cerca 3 m²), o restante é entregue com uma camada de argamassa (cerca de 21 m²). Ainda, o empreendimento está previsto para ser entregue em junho de 2025, em 30 meses, acarretando em gastos de despesas de moradia para os compradores até à entrega.

5. Considerações Finais

Com o intuito de analisar a lógica de produção de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular em São Paulo, foram apresentadas questões teóricas com enfoque em duas perspectivas que se entrelaçam. A primeira se debruça sobre a financeirização da habitação social e a dimensão internacional. A era marcada pela financeirização foi definida pelo aumento do capital fictício – ações, títulos, aplicações bancárias e hipotecas –, que disponibilizou maior número de aplicação de capital excedente para urbanizações. E, a segunda perspectiva teórica aborda aspectos da subjetividade, como liquidez da vida cotidiana, a modernidade marcada pelas ferramentas da era digitais, da comunicação, das tecnologias midiáticas, das redes sociais, também como uma máquina de niilismo.

Na etapa de sistematização e leitura dos dados, foi possível constatar, para os anos de 2021 e 2022, as categorias HIS e HMP somam mais metros quadrados de construção aprovados que as demais categorias residenciais no município de São Paulo, representando 51% (cinquenta e um

porcento). As categorias de uso de Habitação Interesse Social (HIS) destacam-se representando sozinhas 37% (trinta e sete por cento) da área construída aprovada, coincidindo enquanto categoria de maior incentivos urbanísticos na escala municipal e no programa habitacional federal. A informação também é verdadeira se utilizarmos como dado o número de alvarás de obra nova concedidos por categoria de uso. Isto devido aos incentivos do programa federal, como baixo juros, e da municipalidade, como incentivos construtivos. Existe uma preocupação a respeito da possível vacância das unidades de áreas mínimas na cidade, ocasionada por uma oferta maior que a procura.

Para o empreendimento selecionado, nota-se uma prática voltada para o mercado imobiliário, de valores abusivos e dimensões mínimas. Foi possível constatar que o valor por metrô quadrado de venda da produção de interesse social está acima do valor de mercado. Além disso, a divulgação do empreendimento para venda das unidades não enfatiza o carácter social e os incentivos oferecidos como política pública para aquisição da casa própria, com exceção da ênfase nos critérios para concessão de crédito. Vale destacar que utilizam-se da política habitacional, porém, as empreiteiras atuam seguindo seus próprios interesses, e o poder público não estabelece monitoramento para o atendimento das demandas habitacionais por faixa de renda, além dos comprovantes de renda e auto declarações exigidas pelos bancos no momento de concessão de crédito. Assim que, não é possível afirmar se os compradores tem perfil de investidor. É necessário destacar que este artigo não é conclusivo, abre possibilidades para trabalhos futuros.

Referências

AALBERS, Manuel B.; ROLNIK, Raquel; KRIJNEN, Marieke. The financialization of housing in capitalism's peripheries. **Housing Policy Debate**, v. 30, n. 4, p. 481-485, 2020.

ABRAINC. **Relatório de acompanhamento de indicadores Programa Casa Verde Amarela**. Julho de 2022.

BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade líquida**. Editora Schwarcz-Companhia das Letras, 2001.

BRASIL. **Instrução Normativa n.º 42**. Regulamenta os Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações. Publicada em 15 de outubro de 2021. Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/instrucao-normativa-n-42-de-15-de-outubro-de-2021-352674668>. Acesso em 28/09/2022.

BRASIL. Secretaria de Governo. Ministério de Desenvolvimento Regional. **Guia Programa Casa Verde e Amarela**. Iniciativas Parcerias. Publicado em Julho de 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela/GuiaIniciativaParcerias.pdf> Acesso em 28/11/2022.

CARDOSO, Willian. Minha Casa Minha Vida vira 'hotel' com diária de R\$ 800 em bairro rico de São Paulo. Prédio foi construído em terreno onde existia favela com cem famílias na Vila Madalena. **Folha de S.Paulo**, São Paulo, 02 de setembro de 2022. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2022/09/minha-casa-minha-vida-vira-hotel-com-diaria-de-r-800-em-bairro-rico-de-sao-paulo.shtml>. Acesso em: 08/09/2022.

DADOS LOFT. Núcleo de disseminação de informações da startup Loft. **Análise de valor de venda de todas as transações registradas pela Prefeitura de São Paulo via ITBI** (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis). São Paulo, 2022. Disponível em: <https://portal.loft.com.br/valor-do-metro-quadrado-em-sp-por-bairro-especulometro/>. Acesso em: 28 de nov. de 2022.

DARDOT, Pierre; LAVAL, Christian. **Comum: Ensaio sobre a revolução no século XXI**. São Paulo: Boitempo, 2017.

DIAMOND, Douglas W.; DYBVIK, Philip H. Bank runs, deposit insurance, and liquidity. **Journal of political economy**, v. 91, n. 3, p. 401-419, 1983.

FIX, Mariana. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia. Campinas, 2011.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2016-2019**. Belo Horizonte: 2021. Disponível em: <<http://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>>. Acesso em 08 set. 2022.

GONÇALVES, Carina. Boom de microapartamentos: lançamentos de imóveis de até 30m² crescem 21% em sete anos na cidade de SP. **GloboNews**, São Paulo, 15 de julho de 2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2022/07/15/em-sete-anos-apartamentos-de-ate-30-m-vao-de-menos-de-1percent-para-22percent-dos-imoveis-lancados-na-cidade-de-sp.ghtml>. Acesso em: 28 de nov. de 2022.

HARVEY David. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. Trad. Jeferson. São Paulo: Boitempo, 2014.

MILITELLI, Fernanda Amorim. **Cidade compacta e zona de estruturação urbana em São Paulo: aproximações e dissonâncias**. Tese (doutorado) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, 2021.

REDE NOSSA SÃO PAULO. Ibope Inteligência. **Viver em São Paulo: trabalho e renda**. São Paulo, 2021. Disponível em: <https://www.nossasaopaulo.org.br/wp-content/uploads/2021/02/ViverEmSP-TrabalhoErenda-2021-apresentacao.pdf>. Acesso em: 28 de nov. de 2022.

PINSON, G.; JOURNEL, C.M. "Beyond neoliberal imposition: state–local cooperation and the blending of social and economic objectives in French urban development corporations". **Territory, Politics, Governance** 4, no. 2, pp.173-195, 2016.

RIVA INCOORPORADORA. **Do it Residences**, Do it Frei Caneca. Página inicial. São Paulo, 2022. Disponível em: <https://doitresidences.com.br/do-it-frei-caneca/>. Acesso em: 28 de nov. de 2022.

ROLNIK, Raquel. "Late neoliberalism: The financialization of homeownership and housing rights". **International journal of urban and regional research**, v. 37, n. 3, p. 1058-1066, 2013.

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

RUFINO, Beatriz. Privatização e financeirização de infraestruturas no Brasil: agentes e estratégias rentistas no pós-crise mundial de 2008. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 13, 2021.

SÃO PAULO (Município). **Decreto Municipal nº 59.885 de 4 de novembro de 2020**. Disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edíficias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social – EZEIS. São Paulo, 2020. Disponível em <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-59885-de-4-de-novembro-de-2020>. Acesso em 28/11/2022.

SÃO PAULO (Município). **Lei Municipal n.º 16.050 de 31 de julho de 2014**. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. São Paulo, 2014. Disponível em <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>. Acesso em 28/11/2022.

SÃO PAULO (Município). Secretaria Municipal de Licenciamento (SEL). **Relatório de aprovação de alvarás**. São Paulo, 2022. Disponível em: <http://dados.prefeitura.sp.gov.br/dataset/aprovacao-de-alvaras>. Acesso em: 19/11/2022.

SENGUPTA, Urmi et al. Between enabling and provider approach: Key shifts in the national housing policy in India and Brazil. **Environment and Planning C: Politics and Space**, v. 36, n. 5, p. 856-876, 2018.

SOMEKH, Nadia; CAMPOS, Candido Malta. **A cidade que não pode parar: planos urbanísticos de de São Paulo no século XX**. Editora MacKenzie, 2008.

ZUKIN, Sharon. **Naked city: The death and life of authentic urban places**. Oxford: Oxford University Press, 2009.