



URB
favelas

II SEMINÁRIO NACIONAL SOBRE
URBANIZAÇÃO DE FAVELAS

Seminário URBFATELAS 2016
Rio de Janeiro - RJ - Brasil

MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL EM PARAISÓPOLIS: O QUE MUDOU NOS ÚLTIMOS
DEZ ANOS?

João Fernando Meyer (FAU-USP) - joaomeyer1@yahoo.com.br
Arquiteto Urbanista, professor do Departamento de Tecnologia da FAU-USP

Emilio Haddad (FAU-USP) - emhaddad1@hotmail.com
Engenheiro Civil, professor da FAU-USP desde 1980, tendo se aposentado como Professor Associado em 2011

Rodrigo Minoru Hayakawa Tanaka (FAU-USP) - rodrigohayakawa@gmail.com
Arquiteto Urbanista, mestrando na FAU-USP

Ariadne Paulo Silva (FAU-USP) - ariadnepsilva@hotmail.com
Arquiteto Urbanista, doutoranda na FAU-USP

Ângela Luppi Barbon (FAU-USP) - albarbon@usp.br
Arquiteto Urbanista, doutoranda na área de concentração Habitat FAU-USP

Gustavo Marques dos Santos (FAU-USP) - gustavomarkes_santos@hotmail.com
Graduando em Arquitetura e Urbanismo

MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL EM PARAISÓPOLIS: O QUE MUDOU NOS ÚLTIMOS DEZ ANOS? VERSÃO PRELIMINAR

Resumo

Paraisópolis é a segunda mais populosa favela do Município de São Paulo. Em 2005, foi uma das áreas analisadas para um estudo nacional, coordenado pelo Prof. Dr. Pedro Abramo, sobre os mercados residenciais informais. Três pesquisadores envolvidos neste primeiro levantamento fazem parte da equipe da atual pesquisa.

Muito mudou em Paraisópolis nos últimos dez anos: infraestrutura, sistema viário, equipamentos sociais, remoções e realocação de famílias e novos empreendimentos habitacionais.

A pesquisa atual avaliará as mudanças no mercado informal de habitação da favela de Paraisópolis e sua relação com a intervenção pública e os trabalhos de urbanização realizados a partir de 2005.

Iniciado há sete meses, o trabalho em andamento conta com apoio financeiro parcial do Programa para a América Latina e o Caribe do Lincoln Institute of Land Policy e da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo que, através do NAPPLAC - Núcleo de Apoio à Pesquisa Produção e Linguagem do Ambiente Construído, disponibiliza recursos técnicos e administrativos.

Este artigo – preparado para submissão ao UrbFavela II - apresenta os primeiros resultados desta pesquisa e as reflexões iniciais da equipe com o objetivo de debatê-los com os demais atores e ampliar as discussões sobre o tema.

Paraisópolis

A presente proposta tem como antecedente uma pesquisa sobre mercado imobiliário em favelas, realizada no ano de 2005 em oito capitais brasileiras. O estudo comparativo foi coordenado pelo Prof. Pedro Abramo, do Instituto de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro (IPPUR-UFRJ), e os resultados compõem o livro *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Na capital paulista, a pesquisa foi aplicada em quatro favelas, com características e localizações diversas: Paraisópolis, Moinho, Cidade Azul e Jardim Damasceno. Foi investigado todo o universo de transações imobiliárias ocorridas nos seis meses anteriores em cada uma dessas comunidades, considerando compra, venda e aluguel.

Passados dez anos, e considerando um cenário de intervenções urbanas e produção habitacional para população de baixa renda bastante contundente, considerou-se fundamental observar a situação atual do mercado imobiliário informal. Das favelas paulistanas investigadas há uma década, Paraisópolis foi tomada como um campo privilegiado para esse olhar atualizado, permitindo, através deste estudo de caso, um conhecimento mais aprofundado sobre a presença e o impacto das políticas públicas na transformação das favelas.

Além disso, a memória do estudo feito em 2005 pode ser resgatada nos questionários então aplicados e que ficaram armazenados na FAU-USP, além da presença na equipe da proposta da pesquisa de três participantes ativos da primeira pesquisa.

Paraisópolis é considerada a segunda mais populosa favela de São Paulo, com 17 mil domicílios¹, segundo o HABISP (sistema da Prefeitura de São Paulo com informações sobre habitação). Fica próxima à Marginal do Rio Pinheiros, no vetor Sudoeste da capital paulista, encontra-se em uma região com predominância de ocupação residencial de alto e médio padrão (Morumbi).

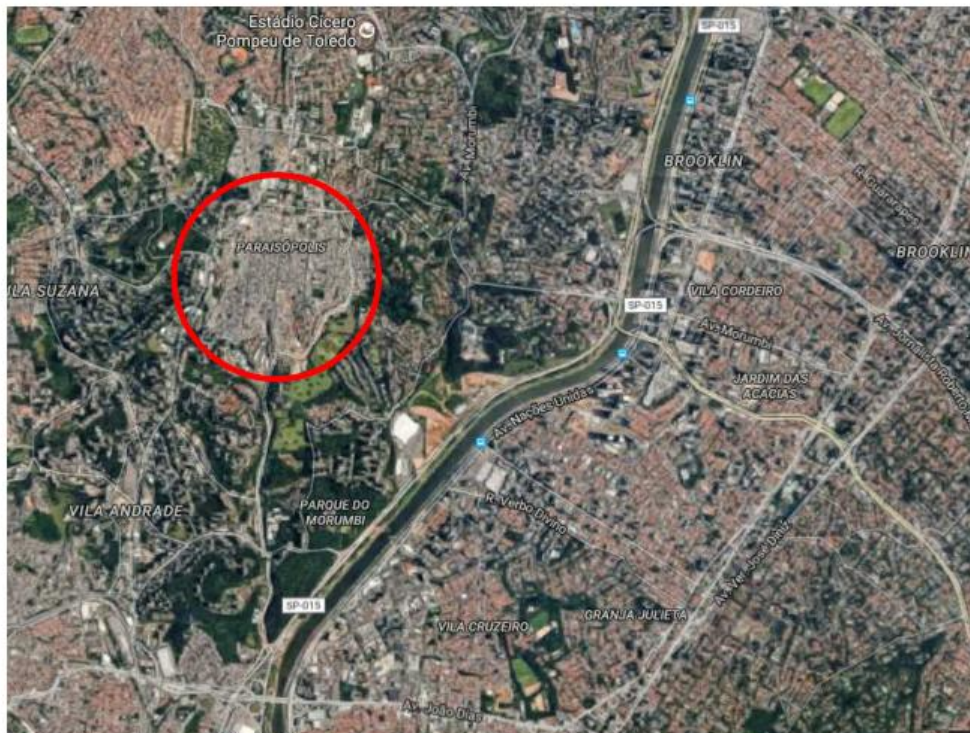


Fig. 1: Localização de Paraisópolis

Fonte: elaborado pelos autores sobre imagem do Google Maps

Conforme Castilho², o parcelamento de parte da Fazenda Morumbi em 1921 (fig. 2), criou 2.200 (dois mil e duzentos) lotes de grandes dimensões distribuídos em uma malha viária ortogonal. Apesar de não ter sido objeto de aprovação pelo poder público, parte dos lotes foi comercializada, mas não houve ocupação pelos reais proprietários.

¹Conforme mapa disponível no site oficial da Secretaria Municipal de Habitação (mapa.habitasampa.inf.br) consultado em 08/08/2016, a Favela de Paraisópolis possui 17.159 domicílios. Segundo os dados por aglomerados de setor censitário do Censo IBGE 2010, Tabela 3380 - Domicílios particulares ocupados em aglomerados subnormais os aglomerados (disponível em <http://www.sidra.ibge.gov.br/bda/tabela/listabl.asp?c=3380&n=17&z=t&o=3> e consultada em 08/08/2016), os aglomerados subnormais denominados Paraisópolis (35503080492), Panorama I (35503080575) e Panorama II (35503080574), que compõem a Favela de Paraisópolis, totalizavam 16.827 domicílios em 2010.

² CASTILHO, 2013.



Fig. 2: Planta do loteamento original (1921)
Fonte: Castilho³

Ao final da década de 60 acentuou-se a ocupação por posseiros e grileiros, o arruamento é oficializado pela Lei 7.170/68 e, já em 1972, a área é classificada como Zona Especial (Z8-029) pela Lei de Zoneamento em função da crescente ocupação. Contudo o arruamento regular original marca a ocupação daquele território onde atualmente os acessos para as moradias no interior das quadras são feitos por becos e vielas estreitas.

O Plano Diretor Estratégico de 2002 classifica Paraisópolis como Zona Especial de Interesse Social ocupada irregularmente (ZEIS 1), situação mantida no novo Plano Diretor de 2015.

Em 2003, o Decreto Municipal 42.871/03 estabelece que a Secretaria de Habitação do município (SEHAB), através da Superintendência de Habitação (HABI) será responsável pela elaboração e implantação do Plano de Urbanização desta ZEIS.

As figuras 2 a 4, permitem visualizar as características da ocupação deste território a partir de meados dos anos 90.

Em 2005 casas de alvenaria, inclusive com mais de um pavimento e uso comercial nos pavimentos térreos de imóveis localizados nas ruas principais, conviviam com construções precárias em madeira, implantadas em áreas de grande declividade caracterizadas como regiões de risco geotécnico. Aproximadamente 8% dos cerca de dez mil domicílios de Paraisópolis estavam disponíveis para venda ou haviam sido comprados ou alugados ao longo dos seis meses anteriores ao período de levantamento, conforme Abramo⁴.

³ idem

⁴ ABRAMO, 2009.



Fig. 3: Imagem aérea em 1994
Fonte: Portal Vitruvius⁵



Fig. 4: Imagem aérea em 2000
Fonte: Portal Vitruvius⁶



Fig. 5: Imagem aérea 2005
Fonte: elaborado pelos autores
sobre imagem do Google Maps



Fig. 6: Imagem aérea 2010
Fonte: elaborado pelos autores
sobre imagem do Google Maps

As ações da Secretaria Municipal de Habitação foram viabilizadas a partir de 2005 com a aprovação do Plano de Urbanização aprovado pelo Conselho Gestor (Decretos 46.018/05, 46.117/05 e 46.345/05), a autorização para que lotes de propriedade formal pudessem ser doados à municipalidade com perdão da dívida de IPTU (Lei 14.062/05 e Decreto 47.144/06) ou em troca do direito de construir (Decreto 47.272/06) e, em 2007, com a publicação de decreto de utilidade pública sobre área para implantação de via perimetral (Av. Hebe Camargo) e construção de unidades habitacionais (DUP 48.402/07). Na imagem de 2010 (fig. 5) podemos observar obras já haviam sido executadas através de ações da Prefeitura.

⁵ PORTAL VITRUVIUS, 2012.

⁶ Idem

Paraisópolis está entre as favelas de São Paulo que sofreram as mais vultosas intervenções públicas. Nas recentes obras de urbanização, incluem-se uma avenida perimetral com viaduto, equipamentos públicos de grande porte, como Escola Técnica, CEU (Centro de Educação Unificado, equipamento educacional, cultural e desportivo, com escola, teatro, biblioteca, piscina e ginásio poliesportivo), galpão destinado à atividade de entidades sociais, entre outros. Ao longo da avenida perimetral, estão também os conjuntos habitacionais construídos para o reassentamento de milhares de famílias removidas por motivo de risco ou atingidas por obras de infraestrutura.

As recentes obras de urbanização vêm transformando a paisagem e criam forte relação com o entorno. Esse é um aspecto importante para o tema deste projeto, já que a favela está encravada numa das regiões mais valorizadas da cidade. Trata-se de bairros ditos “nobres”, habitados por camadas de alta renda. As obras têm complexidades que extrapolam os parâmetros usuais e orçamentos restritos característicos de urbanizações de favela. Por exemplo, a avenida, o viaduto e duas estações da rede do Metrô previstas nos limites do assentamento beneficiam aos moradores da cidade de modo mais abrangente. Mais detalhes sobre o histórico das intervenções estão resumidos nos quadros e imagens a seguir (fig. 7 a 10).

	2006	2007	2008	2008	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	1ª etapa			2ª etapa		3ª etapa				
OBRAS	<u>Antonico</u> • Escadaria, alojamento e viário da rua principal <u>Grotão</u> • Campo do Palmeirinha <u>Centro/Brejo</u> • Drenagem, pavimentação e início da canalização do córrego <u>Grotinho</u> • Rede de drenagem pluvial, contenção de encostas, viário, colocação de guias e sarjetas e paisagismo			• CEI/EMEI, AMA, UBS, CRAS, CAPS, ETEC, Centro Comunitário e Praça Grotinho • Urbanização (19 quadras): drenagem, pavimentação, redes, escadarias, eliminação de risco, execução de vias secundárias • Via perimetral		OBRAS PREVISTAS MAS AINDA NEM TODAS CONCLUÍDAS • Conclusão de 100% da rede de abastecimento de água e coleta de esgoto, inclusive com estação elevatória de esgoto • Saneamento, recuperação e implantação de parques lineares ao longo dos córregos Itapiúna e Antonico • Canalização do Córrego do Brejo • Realocação de famílias removidas (risco ou frente de obras) • Praça em taludes com quadra poliesportiva e escola de música • Regularização fundiária				
RECURSOS	SEHAB, OGU/CEF, SABESP			SEHAB, PAC/CEF, SABESP, PMSP (CEU) e Governo do Estado (ETEC)		SEHAB, PAC/CEF, SABESP, FUNDURB e FMSAI				

Fig. 7: Obras de infraestrutura - 2006 a 2015

Fonte: SEHAB/HABI e Castilho (2013)⁷

⁷CASTILHO, 2013.

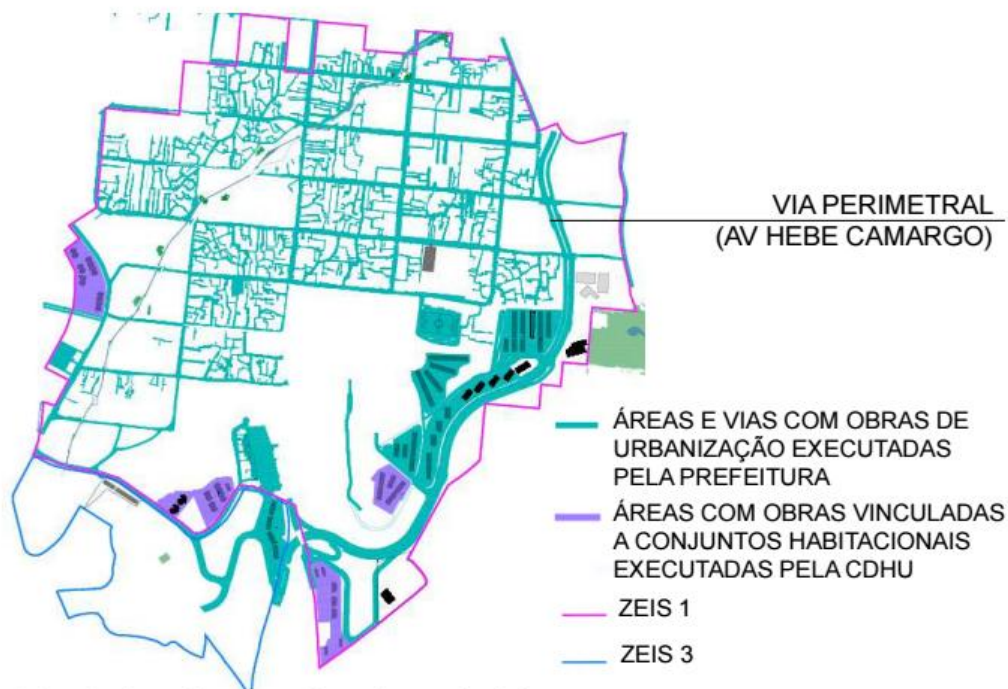


Fig. 8: Localização das obras de infraestrutura

Fonte: SEHAB/HABI

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
NO PERÍMETRO DE PARAISÓPOLIS (1.298 aptos entregues e 112 em obras)		Condomínios A, B, C, D e F (783 aptos)			Condomínios E e G (171 aptos)				OUTROS RECURSOS (954 aptos)
				Vila Andrade de D (56 aptos)		Vila Andrade de B e G (288 aptos)	Vila Andrade C em obras (112 aptos)		
EM ÁREAS PRÓXIMAS PARA ATENDIMENTO DE FAMÍLIAS REMOVIDAS EM PARAISÓPOLIS (772 aptos)	Campo Limpo I (278 aptos)			Campo Limpo G2 e N (494 aptos)					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	

Fig. 9: Produção de unidades habitacionais verticais pelo poder público.

Fonte: SEHAB/HABI e Castilho (2013)⁸

⁸CASTILHO, 2013.

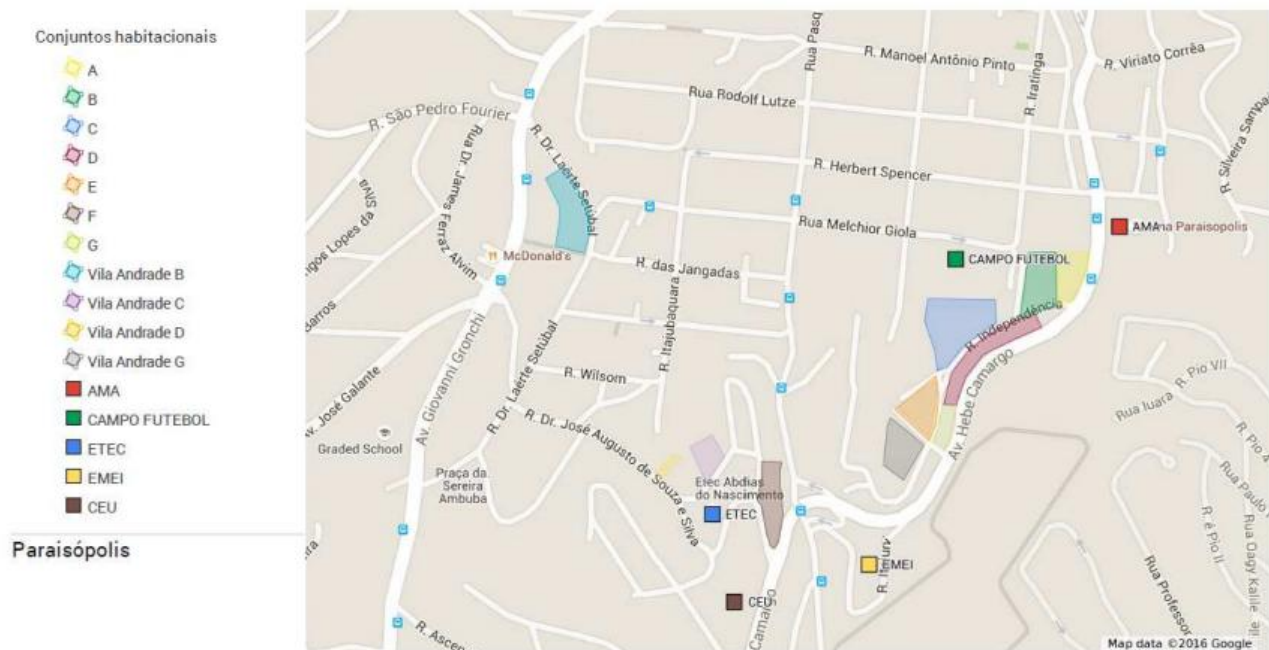


Fig. 10: Localização das principais edificações executadas
Fonte: SEHAB/HABI

Com base nos dados demográficos, em 2000 os 17 mil domicílios representavam um acréscimo médio anual de 5,5%, enquanto no conjunto do município, o acréscimo manteve-se em torno de 1,0%, no período entre 2000 e 2010⁹. Esse incremento domiciliar, a taxas bastante superiores à média do município, sugere reflexos no adensamento construtivo, bem como impactos no mercado imobiliário.

Antecedentes e contexto

Pedro Abramo, no primeiro capítulo da publicação que incluiu os levantamentos sobre as favelas do município de São Paulo, apresenta uma revisão sumária da literatura sobre o mercado de terras que lhe permite afirmar que “apesar do mercado informal de terras existir na maior parte das cidades latino-americanas e ser um dos principais mecanismos sociais de acesso à terra urbana de uma parte considerável da população pobre dessas cidades”¹⁰, a maioria dos trabalhos sobre a lógica do mercado e o uso do solo tem como base o mercado fundiário e imobiliário formal ou legal. Com essa assertiva, o autor esclarece que o objetivo da pesquisa de 2005 era compreender os processos de produção e de reprodução dos territórios informais urbanos como ponto de partida para o debate sobre os instrumentos de política urbana necessários para disciplinar e/ou regular esse mercado nas grandes metrópoles brasileiras.

Abramo identifica duas frentes de abordagem. A primeira delas, de natureza empírica, que revela as reais características do mercado imobiliário informal, além do senso comum, e a segunda, conceitual, mostrando “similitudes e diferenças em relação ao mercado formal”¹¹. Os procedimentos metodológicos utilizados nas oito capitais no referido estudo podem, como afirma o autor, traduzir-se em uma inovação na forma de

⁹ Fonte: Censo Demográfico IBGE 2000 e 2010.

¹⁰ ABRAMO, 2009, p.18.

¹¹ Idem, p.20.

tratar o objeto “favela”, já que considera até mesmo o peso da participação comunitária na formação de preços.

Além dos estudos coordenados por Abramo, também Nelson Baltrusis¹² debruçou-se sobre o tema do mercado imobiliário em favelas da Região do ABCD, na metrópole paulista, em uma série de pesquisas desde sua dissertação de mestrado, realizada em 2000. A observação sobre o mercado que surge no próprio processo de intervenção em favelas tem uma referência seminal também no trabalho de Lícia do Prado Valadares, com o seu “Passa-se uma casa: análise do programa de remoção de favelas no Rio de Janeiro”¹³, onde a autora destaca os processos de venda nos conjuntos habitacionais produzidos para abrigar as famílias removidas.

São trabalhos que se cruzam e alimentam a convicção de uma importante lacuna na literatura, que privilegia análises dos processos de intervenção, da participação comunitária, das metodologias de projeto ou no âmbito das políticas urbanas.

Objetivos e resultados esperados

A atualização de dados sobre o mercado imobiliário informal em Paraisópolis e sua comparação no tempo foi a primeira motivação desse projeto. Somou-se a curiosidade em identificar qualitativamente se os imóveis investigados sofreram novas transações imobiliárias e quais teriam sido as trajetórias das famílias entrevistadas na década passada. Interessa ainda observar, nos bairros do entorno da favela, quais os impactos que as obras de urbanização têm provocado sobre o mercado imobiliário formal, comparando esses dois campos de investigação.

As transformações recentes teriam intensificado as transações imobiliárias no mercado informal de Paraisópolis? Quais seriam as tipologias de transações e suas motivações? Que tipo de documentos, contratos ou acordos são estabelecidos entre as partes? Haveria situações específicas de comércio, provocadas pelas próprias obras de urbanização? E, ainda, qual seria o impacto das obras de urbanização sobre o mercado imobiliário formal, nos bairros do entorno imediato de Paraisópolis? Como se comportam os preços das transações, tanto nos limites da favela, quanto no entorno? Essas são algumas das questões que instigam a presente pesquisa.

A principal hipótese é de que o mercado informal se consolida com as obras, que a segurança de que o território está em processo de formalização consolida algumas situações de moradia e também cria condições favoráveis para as transações: desperta interesses e demandas dentro da própria favela ou entre esta e outras áreas próximas.

Partindo destas motivações e inquietações iniciais e considerando-se o contexto atual e as referências teóricas sobre o tema organizaram-se os objetivos geral e específicos deste trabalho.

Objetivo geral:

- Reconsiderar as alterações no mercado imobiliário residencial informal na favela de Paraisópolis e sua relação com a intervenção pública e as obras de urbanização empreendidas entre 2005 e 2015.

¹² BALTRUSIS, 2000 e BALTRUSIS, 2003.

¹³ VALADARES, 1978.

Objetivos específicos:

- Identificar os tipos de transações imobiliárias no mercado informal como, por exemplo, compra, venda ou locação de unidades habitacionais independentes, casas sobrepostas e lajes; produção de novos imóveis para locação; repasse de unidades nos empreendimentos habitacionais produzidos pelo poder público e destinados ao reassentamento de famílias removidas.
- Observar histórico de alguns dos imóveis pesquisados em 2005, as motivações para as operações e investigar possíveis destinos das famílias que ocupavam estes edifícios.
- Identificar lançamentos imobiliários formais ao redor de Paraisópolis verificando se houve e quais teriam sido os impactos da urbanização da favela neste mercado.
- Estudar os limites e benefícios das políticas de urbanização e da consequente valorização da terra.

Metodologia

Como citado em publicação sobre a pesquisa realizadas em 2005/2006¹⁴, no caso do mercado informal, não existem ou são muito incertas fontes de informações, como, por exemplo, dados cadastrais, contratos de compra e venda, e outros registros imobiliários, anúncios em jornais e periódicos, processos de aprovação legal ou estudos de avaliação tornando-se praticamente obrigatória a pesquisa in loco em assentamentos cuja precariedade se expressa em padrões heterogêneos de qualidade e, portanto, de valor da terra. A metodologia utilizada foi a aplicação de questionários para todos os domicílios que se encontrassem nas seguintes condições: a) disponíveis para venda no momento da investigação; e b) aqueles comprados ou alugados dentro de seis meses anteriores. Portanto, esta pesquisa sobre o funcionamento do mercado imobiliário informal abrangeu o universo das transações imobiliárias, não tendo caráter amostral.

Os questionários aplicados – num total de 798 – foram de três tipos diferentes: compra, venda e aluguel. Apresentam estruturas semelhantes, sendo possível entendê-los como subdivididos em cinco partes: dados sociodemográficos do entrevistado, características do imóvel, funcionamento do mercado imobiliário, mobilidade residencial e relações comunitárias.

O levantamento de informações foi realizado durante o segundo semestre de 2005 e o primeiro semestre de 2006, seguindo as diretrizes de pesquisa estabelecidas para todas as equipes que participaram do estudo em âmbito nacional.

Para este novo levantamento optou-se por uma pesquisa empírica com métodos quantitativos e qualitativos.

Inicialmente foi realizado um arrolamento dos imóveis em oferta ou transacionados nos últimos seis meses. Em uma segunda etapa foi iniciada a aplicação de entrevistas qualitativas semiestruturadas com representantes deste universo. Estas entrevistas e as informações coletadas com os questionários aplicados em 2005 serão utilizadas para uma análise comparativa com o objetivo de resgatar e descrever a dinâmica deste mercado em dois momentos distintos e o impacto destas mudanças sobre as famílias.

¹⁴ABRAMO, 2009, p. 229.

As intervenções, realizadas ou previstas, também serão identificadas e mapeadas como parte da pesquisa e dados demográficos de fontes secundárias¹⁵ serão utilizados, sempre que necessário, como informações adicionais àquelas levantadas em campo.

As informações de fontes secundárias, principalmente aquelas disponibilizados pela Secretaria de Habitação do Município de São Paulo, foram fundamentais para identificação do conjunto de ações públicas realizadas e da magnitude do total de famílias diretamente impactadas.

Por fim, as informações sobre lançamentos residenciais multi-familiares formais nas proximidades permitirá verificar, por exemplo, a relação entre a evolução de preços para esse segmento e aqueles praticados no mercado informal ou se há possibilidade de que as intervenções em Paraisópolis poderiam ter tido algum impacto sobre o mercado do entorno.

Descrição dos trabalhos em campo já realizados

Antes do início dos levantamentos em campo as lideranças locais foram informadas sobre os objetivos e a sistemática dos trabalhos. Contamos com o apoio de técnicos da Secretaria Municipal de Habitação na identificação destas lideranças e também no levantamento de informações atualizadas sobre a área.

A partir de junho a equipe de cinco estagiários foi treinada e iniciou os trabalhos de arrolamento de imóveis disponíveis para venda ou locação e daqueles transacionados nos últimos seis meses. Esta primeira fase dos trabalhos, foi concluída na primeira quinzena de agosto de 2016.

A utilização do programa livre “Memento Database” agilizou de forma significativa os trabalhos em campo. O aplicativo instalado em celulares com acesso à internet armazena as informações diretamente em base de dados customizada, incluindo fotografias dos imóveis, e identificando as coordenadas geográficas. O banco de dados é sincronizado automaticamente e o programa permite a importação e exportação de arquivos em formato “csv”. A segurança das informações é garantida pela utilização de senhas.

Primeiros resultados

Durante o arrolamento foram identificados 135 (cento e trinta e cinco) imóveis alugados nos últimos seis meses, 107 (cento e sete) disponíveis para locação, 268 (duzentos e sessenta e oito) disponíveis para venda e apenas 12 (doze) comercializados nos últimos seis meses, totalizando 522 (quinhentos e vinte e dois) imóveis arrolados.

Em 2005/2006¹⁶ não foram levantados os imóveis disponíveis para locação e não consideraremos estes casos no cálculo dos percentuais para efeito de comparação entre os dois momentos. Os imóveis alugados nos últimos seis meses representam hoje 33% do mercado residencial, menos do que o observado na pesquisa anterior, quando representavam 44%. A maior parte dos imóveis (65%) está à venda, em 2005/2006 este

¹⁵ Censo IBGE, Habisp, Seade, CEM, NAPPLAC

¹⁶ Esta e todas as informações sobre a pesquisa 2005/2006 que se seguem estão disponíveis em ABRAMO, 2009.

percentual era de apenas 41% dos imóveis arrolados. A mudança mais significativa foi observada no percentual dos imóveis comprados nos últimos seis meses que representavam 15% na pesquisa anterior e hoje são só 3%, indicando menor atividade efetiva do mercado. Deve-se considerar nesta análise que a menor atividade pode ser reflexo do contexto econômico e seus impactos no mercado imobiliário como um todo e não apenas em Paraisópolis

Ao longo dessa etapa inicial de arrolamento de imóveis já foi observada outra mudança importante em relação às informações coletadas em 2005, grande parte das negociações de compra e venda passaram a ser realizadas com apoio de “corretores de imóveis”, 51% dos 268 (duzentos e sessenta e oito) imóveis disponíveis para venda foram identificados junto às imobiliárias que atuam em Paraisópolis. Por este motivo iniciamos a aplicação de entrevistas em profundidade com profissionais nesta atividade.

Quase três quintos dos imóveis arrolados, 58%, tem apenas um cômodo¹⁷, 34% tem dois ou três cômodos e apenas 8% tem quatro ou mais cômodos. Entre os imóveis para alugar ou negociados através de locação nos últimos seis meses o percentual de imóveis com apenas um cômodo chega a 70%, reforçando a tendência de pequenas áreas já observadas nos imóveis alugados em Paraisópolis em 2005/2006, 26 m² em média foi a área declarada pelos entrevistados. Como já observado em 2006 os imóveis à venda ou comercializados nos últimos seis meses são mais diversificados no que diz respeito ao tamanho: 49% com um cômodo, 40% com dois ou três cômodos e 11% com 4 ou mais cômodos.

A verticalização é outra mudança importante que ocorreu nos últimos dez anos. Em 2006 4% (35 unidades) dos 798 imóveis arrolados eram considerados como apartamentos pelos entrevistados ou estavam em edificações com três ou mais pavimentos. No arrolamento atual os imóveis em edificações com três ou mais pavimentos já representam quase um terço (31%) do total de imóveis arrolados.

Merece destaque o fato de 24% dos entrevistados afirmarem que os proprietários dos imóveis alugados, comprados ou disponíveis para venda ou locação possuíam outros imóveis residenciais em Paraisópolis, sendo que mais de um terço deles possui quatro ou mais imóveis. 78% destes proprietários com vários imóveis residenciais também residem em Paraisópolis indicando que o mercado imobiliário informal é uma forma importante de investimento dos recursos financeiros excedentes obtidos pela população local.

Em 88% dos imóveis arrolados foi possível obter informações sobre valores de oferta e de efetiva negociação. Ainda que a base de imóveis efetivamente comercializados nos últimos seis meses seja bastante reduzida (apenas dez unidades), há indicação de que a variação entre valor médio de oferta e de efetiva comercialização pode ultrapassar 15% e, portanto, tende a ser superior ao desconto praticado no mercado formal. Também neste caso devemos considerar o impacto da situação econômica atual, com baixa atividade, que também no mercado formal tem forçado uma maior margem de negociação na efetivação das vendas.

Para os imóveis alugados organizamos uma comparação preliminar com os valores de negociação identificados no levantamento anterior (2005/2006). A variação ao longo dos últimos dez anos do valor dos alugueis em Paraisópolis, é superior a observada para o mercado formal do município. O valor médio praticado atualmente (R\$ 512) é cerca de

¹⁷ Além de banheiros, cozinha e área de serviço.

25% superior ao valor praticado em 2005/2006 e atualizado pelo Aluguel Índice do Valor Médio Contratado no mercado formal¹⁸ do município (R\$ 409), como mostra o quadro a seguir.

	LOCAÇÃO 2016		LOCAÇÃO NEGOCIADO 2005/2006	
	VALOR OFERTA	VALOR NEGOCIAÇÃO	VALOR ATUALIZADO	VALOR NOMINAL
MÉDIA	R\$ 555	R\$ 512	R\$ 409	R\$ 190
MEDIANA	R\$ 500	R\$ 500	R\$ 431	R\$ 200
MODA	R\$ 500	R\$ 500	R\$ 431	R\$ 200
base ⁽¹⁾	221	134		

⁽¹⁾ apenas com valor identificado

Fig. 11: Comparação de valores de locação 2006/2016.

Elaborado pelos autores.

A margem de negociação nos valores de aluguéis, representada pela diferença entre valor médio da oferta (R\$ 555) e valor médio das negociações efetivadas (R\$ 512), é menor que na comercialização, em torno de 8%.

Em Paraisópolis o aluguel mensal hoje representa aproximadamente 0,9% do valor efetivo de comercialização, superior a relação observada no mercado formal que é de 0,4% para o município de São Paulo¹⁹.

No que diz respeito aos conjuntos habitacionais concluídos ao longo dos últimos anos optamos por identificar indiretamente o nível de transações, perguntando há quanto tempo cada família mora no imóvel. Em um dos 12 (doze) empreendimentos entregues nos últimos dez anos os responsáveis pela administração não autorizaram a atividade da equipe de levantamento. Nestes empreendimentos, em que a visita da equipe já foi realizada, obtivemos as informações de 29% das unidades entregues entre 2009 e 2014.

Considerando que a última entrega ocorreu há quase três anos é bastante provável que nos casos em que a família more no imóvel há apenas seis meses ou menos tenha ocorrido algum tipo de transação (compra, aluguel, cessão). Pelas informações obtidas 7% das famílias consultadas mudaram-se para a unidade a partir de novembro de 2015, caracterizando imóveis que atendem aos nossos critérios de arrolamento para posterior aplicação de questionários semiestruturados.

Também chama a atenção o fato de que 19% das famílias que responderam à consulta terem mudado para o imóvel mais de dois anos após a conclusão do empreendimento.

¹⁸ Atualizado de janeiro de 2006 a março de 2016 pelo Aluguel Índice do Valor Médio Contratado - SECOVI, disponível em <http://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/indicadores-do-mercado/>. Consultado em 04/08/2016. Correspondia a 104,593 em janeiro de 2006 e 225,159 em março de 2016.

¹⁹ Fonte: Fipe Zap

Reflexões iniciais

A análise preliminar e parcial das primeiras informações coletadas mostra que o mercado imobiliário residencial em Paraisópolis está menos ativo hoje do que há dez anos, quando cerca de 8% do total estimado de domicílios estavam em oferta para venda ou haviam sido comercializados ou locados nos últimos seis meses. Hoje os imóveis nestas condições representam apenas 2,5% dos domicílios da área.

A análise preliminar das informações mostra que o mercado imobiliário em Paraisópolis sofreu nos últimos dez anos alterações significativas que acompanharam as mudanças socioeconômicas e urbanísticas da região.

As transformações mais importantes resultaram do impacto do investimento público em habitação e infraestrutura na região resultando em valorização. Há uma aproximação com a vizinhança mais afluenta, que reforça a relação de Paraisópolis se com a região do entorno, no Morumbi, bairro onde estão alguns dos imóveis residenciais mais valorizados de São Paulo.

Os conjuntos ali construídos se constituem em enclaves – que serão objeto de um estudo específico.

Paraisópolis tem passado por uma crescente presença do modo de produção capitalista – o qual tem como objetivo a geração e apropriação privada das mais valias fundiárias com investimentos para renda e, eventualmente, investimento especulativo a espera de valorização. Tornam-se presentes Instituições típicas do “Mercado Imobiliário” como é o caso de empresas de intermediação, que mereceram, desta vez, atenção na pesquisa de campo.

Recursos financeiros são amealhados com excedentes de atividades locais, lícitas ou não, cuja presença em Paraisópolis foi se consolidando na última década, em parte favorecida pelo contexto da falta de regulamentação da ocupação.

Assim, a produção de imóveis para locação passou a ser alternativa rentável de investimento, facilitada pela demanda por imóveis para locação decorrente da política de construção de unidades habitacionais pelo governo que incluiu o pagamento de um auxílio temporário para acomodação das famílias desalojadas, por risco ou para abrir frente de obras, enquanto não recebessem um imóvel novo.

A falta do disciplinamento do uso do solo resultou na ocupação intensa, levando à verticalização crescente, observada no período.

A pesquisa demonstra que há especificidades na evolução de cada favela, em decorrência das políticas públicas, que precisam ser consideradas; por exemplo, Paraisópolis difere da urbanização de favelas que se beneficiaram de uma ação “pacificadora” como foi o caso de algumas comunidades no Rio de Janeiro.

Referências bibliográficas

ABRAMO, P. (2009). *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Porto Alegre: FINEP, 2009. Disponível em http://issuu.com/habitare/docs/colecao_10. Consultado em 15/03/2013.

BALTRUSIS, N. (2000) *A dinâmica do mercado imobiliário informal*. Dissertação de mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas.

BALTRUSIS, N. (2003) *O mercado imobiliário informal nas favelas de Paraisópolis e Nova Conquista*. In: Edesio Fernandes; Betânia Alfonsin. (Org.). *A Lei a ilegalidade na produção do espaço urbano*. Belo Horizonte: Del Rey, p. 214-228.

CASTILHO, J. V. (2013). *A favelização do espaço urbano em São Paulo. Estudo de caso: Heliópolis e Paraisópolis*. Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo. Disponível em <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-06082013-095903/pt-br.php>. Consultado em 21/06/2016.

PORTAL VITRUVIUS (2012). *Projeto Urbano do Córrego do Antonico*. Projetos, São Paulo, ano 12, n. 134.01, Vitruvius, fev. Disponível em <http://vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/12.134/4239>. Consultado em 24/06/2016.

VALADARES, L. (1978). *Passa-se uma casa: análise do programa de remoção de favelas no Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro. Zahar.