

16ª Conferência Internacional da LARES

São Paulo - Brasil
13 a 15 de Setembro de 2017



Mercado imobiliário na favela de Paraisópolis: aproximando-se ao mercado formal

João F. P. Meyer¹, Emílio Haddad², Caio Santo Amore³, Maria de Lourdes Zuquim⁴, Gustavo M. Santos⁵, Ariadne Paulo Silva⁶, Ângela Luppi Barbon⁷, Rodrigo Minoru⁸

¹ Universidade de São Paulo - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – FAUUSP
Rua do Lago, 876 - Butantã, São Paulo - SP, 03178-200, Brasil
joameyer1@yahoo.com.br

² FAUUSP, emhaddad@usp.br

³ FAUUSP, caiosantoamore@gmail.com

⁴ FAUUSP, mlzuquim@usp.br

⁵ FAUUSP, gustavomarques_santos@hotmail.com

⁶ FAUUSP, ariadnepsilva@hotmail.com

⁷ FAUUSP, albarbon@uol.com.br

⁸ FAUUSP, rodrigohayakawa@gmail.com

RESUMO

Paraisópolis, segunda mais populosa favela de São Paulo, com 17 mil domicílios, está incrustada em uma região com predominância de ocupação residencial de alto e médio padrão - o bairro do Morumbi. Em 2005/2006, seu mercado imobiliário residencial fez parte de uma pesquisa empírica em oito capitais brasileiras, coordenada pelo Prof. Pedro Abramo, da UFRJ. Em 2016, um grupo de pesquisadores da FAU-USP retornou à área para avaliar o que mudou nesse mercado, no período de dez anos, em que a região recebeu investimentos públicos consideráveis em infraestrutura e habitação. A nova pesquisa contou com auxílio financeiro do Lincoln Institute of Land Policy e identificou preços, características dos imóveis e nível de atividade do mercado residencial nesta favela. A dificuldade de registro da localização dos imóveis, identificada ainda no primeiro estudo, foi parcialmente superada com a utilização nessa vez do aplicativo “Memento Database”, que além das informações verbais armazenava em tempo real as coordenadas geográficas e, quando autorizado pelos entrevistados, imagens do imóvel. No caso dos conjuntos residenciais públicos, executados nestes dez anos, optou-se por captar a atividade do mercado indiretamente, comparando o tempo de moradia da família no imóvel com a data de entrega do empreendimento; de modo a evitar uma subnumeração, já que a comercialização destes imóveis pelo beneficiário original é formalmente proibida. Nos demais casos todo o território foi percorrido e 524 imóveis disponíveis para venda ou locação e vendidos ou locados nos seis meses anteriores à pesquisa foram identificados e qualificados. Foi verificada a presença de novos agentes: intermediários e investidores; com quem foram realizadas entrevistas semiestruturadas ao lado de compradores, vendedores, locadores e locatários. Este conjunto de dados permite afirmar que o mercado imobiliário residencial em Paraisópolis parece cada vez mais próximo das práticas e dinâmicas dos mercados dito “formais”.

Palavras-chave: Paraisópolis, favelas, mercado residencial, pesquisa de preços.

17ª Conferência Internacional da LARES

São Paulo - Brasil
13 a 15 de Setembro de 2017



Real Estate in the Paraisópolis favela: getting closer to the formal market

ABSTRACT

Paraisópolis, the second most populated favela in São Paulo, with 17,000 households, is encroached in a region with a predominance of high and medium residential occupancy - the Morumbi neighborhood. In 2005/2006, its residential real estate market was part of an empirical research in 8 Brazilian capital cities, coordinated by Prof. Pedro Abramo, from UFRJ. In 2016, a group of FAU-USP researchers returned to the area to assess what has changed in that market over the 10-year period, in which the region received considerable public investment in infrastructure and housing. The new research was supported by the Lincoln Institute of Land Policy.

The new survey identified prices, property characteristics and activity level of the residential market in this favela, where there is difficulty in registering the location of real estate, already identified in the first study, which was partially overcome with the use of the "Memento Database", that in addition to verbal information, stored in real time the geographical coordinates and, when authorized by the interviewees, images of the property.

In the case of the public residential complexes executed in the ten-year study period, it was chosen to capture the activity of the market indirectly, comparing the family's dwelling time in the property with the date of delivery of the enterprise, in order to avoid a sub-enumeration, since the marketing of these properties by the original beneficiary is formally prohibited. In all other cases, the entire territory was covered and the 524 properties available for sale or lease and sold or leased in the six months prior to the survey were identified and qualified.

It was verified the presence of new agents: intermediaries and investors, with whom semi-structured interviews were conducted alongside buyers, sellers, lessors and renters.

This set of data allows us to affirm that the residential Real Estate market in Paraisópolis seems increasingly closer to the practices and dynamics of the so-called "formal" markets.

Key-words: Paraisópolis, Slums, Housing market, Price research.

1. INTRODUÇÃO

Este artigo discute as mudanças observadas no período de dez anos entre duas pesquisas sobre o mercado imobiliário residencial realizadas na favela de Paraisópolis, localizada na Zona Sul da cidade de São Paulo. A primeira, em 2005/2006, incluiu outras áreas informais, e a segunda, em 2016, restringiu-se a Paraisópolis. O mercado imobiliário residencial em áreas informais ainda é pouco explorado por pesquisas empíricas, mas sua compreensão é de fundamental importância para o entendimento de como se dá a chegada e permanência dos mais pobres nas metrópoles brasileiras.

Paraisópolis constituiu-se como um local muito profícuo para a realização desses estudos uma vez que, além de apresentar um contundente crescimento e adensamento populacional, foi também uma das favelas privilegiadas pela Prefeitura de São Paulo no Programa de Urbanização de Favelas; que a partir de 2005 alocou um volume sem precedentes de recursos públicos em áreas informais entre as quais Paraisópolis, um dos emblemas dessa política. Somam-se a isso a localização dessa grande favela em meio a um bairro predominantemente de famílias com renda média alta e alta, o alto nível de consolidação de seu assentamento e a diversidade de usos que apresenta internamente, o que a torna incomparável a outras favelas no contexto da metrópole paulista, resultando em um mercado imobiliário residencial bastante ativo e diversificado. Instituí-la como objeto de estudo contribui para o debate acerca das transformações ocorridas e das políticas públicas de intervenção empreendidas recentemente nesse complexo território.

Figura 1 – Inserção urbana da favela de Paraisópolis, no bairro do Morumbi – São Paulo



Fonte: Acervo do Laboratório Quapá – FAUUSP. 2012.

Para alcançar os objetivos pretendidos com essa “revisita” ao objeto de estudo foi necessário avaliar e definir como proceder em um território que, apesar de anteriormente conhecido, tanto mudara em uma década. Para perfeita compreensão dos aspectos envolvidos apresentamos inicialmente um sucinto relato da metodologia da pesquisa realizada entre 2005 e 2006, que no estudo atual incorporou importantes ganhos de eficiência na obtenção dos dados, possibilitados por avanços tecnológicos hoje disponíveis. Prosseguimos com a descrição destas novas ferramentas utilizadas em 2016, relatando os processos de obtenção dos dados empíricos ao longo dos trabalhos em campo, e descrevendo os procedimentos analíticos correspondentes;

inclusive sua confrontação com dados secundários obtidos, em especial, através do SIDRA (Sistema IBGE de Recuperação Automática), da EMBRAESP (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio) e da Prefeitura do Município de São Paulo. Esta metodologia permitiu identificar aqueles aspectos que aproximam o mercado imobiliário residencial em Paraisópolis das práticas correntes no mercado formal¹.

A segunda seção do artigo dedica-se a relatar estes aspectos, destacando as mudanças mais significativas observadas na revisita ao objeto de estudo após uma década. Discutimos então estas novas possibilidades de estudos nesses territórios, presentes em muitas cidades brasileiras; e que apesar de cada dia mais consolidados, ainda permanecem “desconhecidos” para aqueles que neles não habitam ou trabalham. Discute-se a validade e melhorias possíveis das ferramentas e estratégias de análise empregadas, de forma a estimular a produção e o avanço qualitativo de estudos semelhantes nesta e em outras favelas a partir de um referencial metodológico já consolidado e aplicado.

2. A METODOLOGIA DOS ESTUDOS

2.1. A PESQUISA REALIZADA EM 2005/2006

O primeiro estudo citado, abordando o mercado imobiliário residencial em favelas, foi realizado entre o segundo semestre do ano de 2005 e o primeiro de 2006, e se inseria em um conjunto de levantamentos coordenado pelo Prof. Dr. Pedro Abramo, da Universidade Federal do Rio de Janeiro, que resultaram na publicação “Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras”. Seu objetivo era compreender os processos de produção e de reprodução dos territórios informais urbanos, para assim debater sobre os instrumentos de política urbana necessários à disciplina e regulação desse mercado.

Essa pesquisa possuía uma abrangência nacional, analisando diversos assentamentos precários do país, e envolveu trabalhos em oito grandes metrópoles brasileiras: Belém, Brasília, Florianópolis, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro, Salvador e São Paulo. Na capital paulista, a pesquisa foi coordenada pelo Prof. Dr. Emilio Haddad e contou com a participação, dentre outros, de outros dois pesquisadores, também atuantes no levantamento mais recente.

Os trabalhos possuíam uma natureza predominantemente empírica, visto que no mercado informal não existem ou são muito incertas as fontes de informação disponíveis sobre o mercado imobiliário e os assentamentos apresentam enorme heterogeneidade urbanística; o que tornava a pesquisa *in loco* praticamente obrigatória. Como se objetivava construir um paralelo entre as diferentes realidades verificadas pelo Brasil foram utilizadas técnicas estatísticas, já testadas na cidade do Rio de Janeiro, e as diretrizes do caso carioca foram adaptadas e replicadas em cada cidade.

A metodologia incluiu três etapas: definição das áreas informais a serem pesquisadas, aplicação de questionários junto aos moradores para obtenção de dados primários sobre o mercado imobiliário residencial de cada assentamento, e análise dos dados obtidos diante de fontes secundárias sobre a informalidade urbana.

¹ Entendido como aquele praticado no âmbito da cidade legal, com situação fundiária e das edificações regularizadas, e com negociações formalizadas juridicamente através de contratos passíveis de registro junto aos órgãos competentes.

No caso paulistano foram selecionadas quatro áreas de estudo pelos coordenadores da pesquisa, que além de representarem a diversidade constituída pela informalidade urbana local, situavam-se nos principais vetores de adensamento das favelas em São Paulo: Norte (Jardim Damasceno), Sul/Sudeste (Cidade Azul), Sudoeste (Paraisópolis); e, especificamente a favela do Moinho, apresentava uma ocupação diferenciada, na região central da cidade. Com os assentamentos para estudo então definidos, prosseguiu-se à aplicação de questionários junto à população residente; elaborados pelos pesquisadores de acordo com as diretrizes gerais do trabalho, e empreendida por estudantes bolsistas para a realização dos trabalhos em campo, por toda extensão das favelas selecionadas.

As entrevistas eram dirigidas aos domicílios que se encontrassem em oferta para a venda no momento da aplicação do questionário, ou que tivessem sido comprados ou alugados para fins residenciais nos seis meses anteriores à pesquisa. Foram entrevistados os responsáveis pelas residências de interesse ou que pudessem responder por esses imóveis. As entrevistas compreendiam cinco conjuntos de informações: dados sociodemográficos do respondente, características do imóvel, funcionamento do mercado imobiliário, mobilidade residencial e relações comunitárias; e eram realizadas através do preenchimento manual de formulários em campo, pela equipe responsável por essa tarefa.

Os dados primários sistematizados foram então complementados por informações referentes à informalidade provenientes de fontes secundárias, como o IBGE, o CEM (Centro de Estudos da Metrópole), e a Prefeitura de São Paulo; que contribuíram para a construção de um panorama do mercado imobiliário residencial daquelas favelas no momento da pesquisa.

Dentre os resultados da pesquisa realizada entre 2005/2006, notava-se já a especificidade de Paraisópolis diante das favelas paulistanas estudadas, sendo a única em que se encontrou a tipologia caracterizada como “apartamento” e a presença de locatários; que representavam quase metade dos imóveis lá identificados. Portanto, no início das obras de urbanização ali empreendidas, as características das transações realizadas em Paraisópolis já indicavam um processo de mudanças significativas no comportamento do mercado imobiliário local; tendo sido lá observada uma maior preocupação com a “institucionalização” dos negócios, mesmo que por contratos simples ou através de recibos de pagamento².

2.2. A PESQUISA REALIZADA EM 2016

Em 2016, o grupo de pesquisadores, contando com três participantes do estudo anterior e coordenado pelo Prof. Dr. João Fernando Pires Meyer, retomou a discussão sobre o mercado imobiliário residencial em assentamentos informais identificando a possibilidade de comparar informações atualizadas com os dados obtidos na pesquisa anterior. Delimitou-se como objeto de estudo o caso específico da favela de Paraisópolis, escolhida por ser uma das favelas de São Paulo que vem sendo objeto das mais vultosas intervenções públicas.

A opção por revisitar apenas Paraisópolis partiu de uma avaliação das quatro favelas anteriormente estudadas. Ao contrário de Paraisópolis, que havia crescido e se expandido no período, consolidando-se cada vez mais no território, inclusive devido às intervenções de grande porte ali empreendidas recentemente pela Prefeitura, as demais favelas foram objeto de remoção integral dos domicílios para a construção de um parque, no Jardim Damasceno; constantes

² Como retrato do cotidiano da nova classe média de Paraisópolis, e o conseqüente “enobrecimento” do local, no período da pesquisa, a Rede Globo de televisão apresentou a novela: “I love Paraisópolis”

incêndios e tentativas de remoção, na favela do Moinho; ou permanência das precariedades anteriormente encontradas, na favela Cidade Azul, um assentamento periférico de pequena dimensão.

Diante disto, Paraisópolis constituiu-se como a única favela, dentre as quatro abordadas pela pesquisa realizada entre 2005/2006, em que seria possível avaliar as alterações ocorridas em um mercado imobiliário residencial já consolidado e em crescimento no período, acrescidas aos reflexos que a intervenção pública empreendida entre 2005 e 2015 em seu território provocaram em seu interior e nos mercados dos bairros lindeiros. Mais do que em qualquer outro assentamento informal, o novo estudo em Paraisópolis, pelas características específicas dessa favela, permitiria com os dados disponíveis identificar os limites e benefícios decorrentes das políticas de urbanização em favelas e seus impactos na valorização e transformação dos imóveis; sejam eles no interior da favela ou nas áreas ao seu redor.

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. Além disso, Paraisópolis já apresentava em 2005/2006 um mercado de locação e de unidades residenciais consideradas pelos entrevistados como apartamentos.

Figura 2 – Paraisópolis em obras, quando da construção da avenida perimetral



Fonte: Acervo do Laboratório Quapá – FAUUSP. 2008.

Os trabalhos desta vez foram financiados pelo “Lincoln Institute of Land Policy”, uma instituição internacional não-governamental voltada ao ensino e promoção de trabalhos relacionados ao uso, regulação e tributação da terra; e contaram ainda com o apoio operacional e

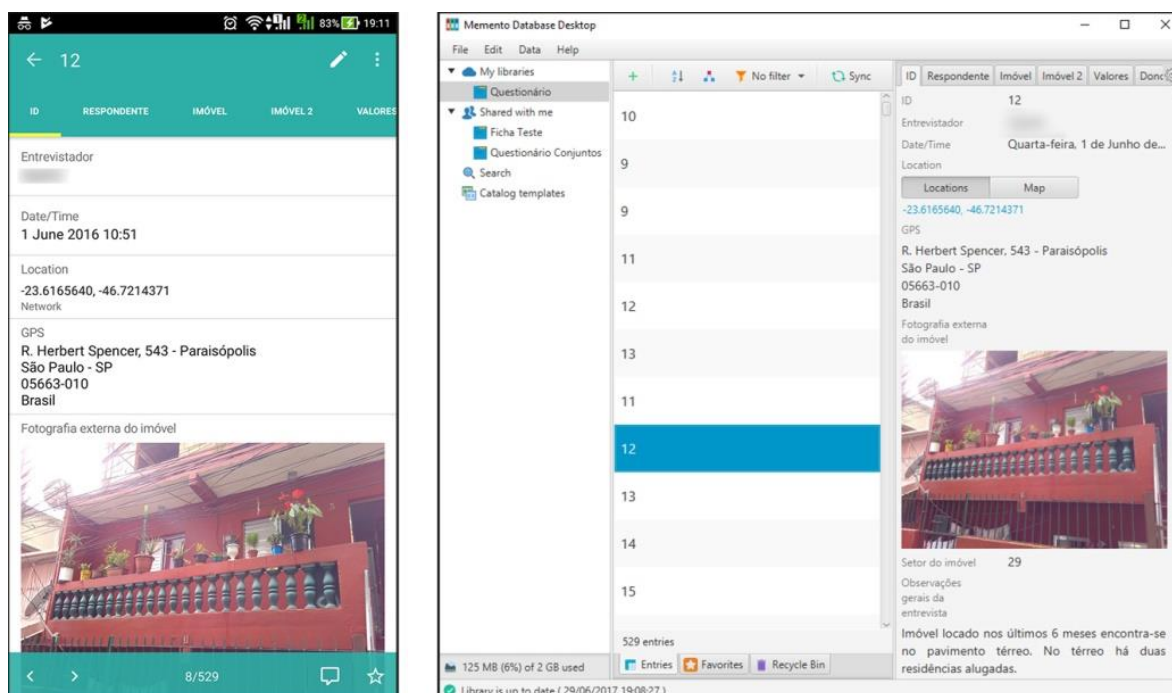
institucional da FAUUSP, através do NAPPLAC (Núcleo de Apoio à Pesquisa Produção e Linguagem do Ambiente Construído).

As etapas da pesquisa anterior (2005/2006), de um modo geral, foram realizadas também em 2016. Os levantamentos só foram iniciados após a articulação com as lideranças locais públicas e privadas que, além de disponibilizarem aos pesquisadores informações relevantes para o trabalho, possibilitaram que as atividades em campo transcorressem com todo o apoio necessário e sem incidentes.

Optou-se por uma pesquisa empírica com métodos quantitativos e qualitativos cujo foco foi dimensionar e, principalmente, identificar aspectos qualitativos das mudanças no mercado imobiliário residencial informal; muito semelhante ao formato utilizado há dez anos no que diz respeito aos conteúdos. Considerando a importância relativa (na comparação com os demais núcleos estudados) que o mercado de locação já apresentava em 2005/2006, os imóveis em oferta para locação também foram arrolados.

A disponibilidade de inovações tecnológicas³ permitiu que, além das informações básicas sobre os imóveis e características socioeconômicas de proprietários e locatários, se obtivesse mais precisão na identificação das edificações por endereço e coordenadas geográficas e, sempre que autorizado pelo entrevistado, imagens do imóvel.

Figura 3: – Interface do aplicativo entre ambiente Android (esq.) e PC (dir.)



Fonte: Elaborado pelos autores.

³ A utilização do “software” Memento Database (aplicativo desenvolvido pela empresa LuckyDroid. (Mais informações no site <https://mementodatabase.com/>) foi pioneira na pesquisa de campo em favelas, permitindo – através da determinação das coordenadas -- superar dificuldades oriundas da ocupação irregular desses assentamentos e agilizando 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 a identificação de suas 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.

No arrolamento de imóveis as informações foram fornecidas por membros adultos da família do proprietário ou locatário, ou obtidas através de imobiliárias e outros intermediários na negociação do imóvel; como por exemplo o vizinho que mostra o imóvel para eventuais interessados. Para efeito de comparação com os dados obtidos em 2005/2006, já foram identificadas nesta etapa informações sobre o imóvel, a negociação, a família moradora e proprietário similares às do estudo anterior.

Ao longo desta etapa inicial já foi observada uma mudança importante em relação às informações coletadas em 2005/2006: grande parte das negociações de compra e venda passaram a ser realizadas com apoio de “corretores de imóveis” alguns, inclusive, com registro no conselho profissional da categoria. Por este motivo aplicamos entrevistas em profundidade com profissionais desta atividade.

Já nos conjuntos habitacionais, concluídos ao longo dos últimos anos com recursos públicos, o nível de transações foi identificado indiretamente, perguntando-se há quanto tempo cada família morava no imóvel. Todos aqueles que se mudaram para o apartamento a partir de novembro de 2015 preenchiam os critérios de arrolamento estabelecidos para a pesquisa.

Por meio destes procedimentos o objetivo foi buscar a totalidade das transações imobiliárias realizadas nos últimos seis meses e os imóveis em oferta de Paraisópolis, evidenciando todo o universo do mercado imobiliário dessa favela.

Na segunda etapa, foi iniciada a aplicação de entrevistas qualitativas semiestruturadas com representantes do universo de imóveis transacionados ou disponíveis para transação tanto nos conjuntos habitacionais como no restante da área. O objetivo foi captar aspectos qualitativos relativos ao mercado residencial em Paraisópolis. Estas entrevistas seguiram um roteiro que abrangia os seguintes tópicos: o processo de decisão em relação à escolha e negociação do imóvel, a mobilidade residencial ao longo dos últimos dez anos da família ocupante, características detalhadas do imóvel e da sua produção, aspectos positivos e negativos da habitação, percepção pelo entrevistado das mudanças na comunidade, e sua opinião sobre os reflexos das obras de urbanização.

Também foram aplicadas entrevistas em profundidade com corretores de imóveis atuantes em Paraisópolis. A decisão de realizar essas entrevistas foi tomada logo do início dos trabalhos de campo, quando se constatou a atuação desses profissionais em grande parte das negociações de compra e venda.

As intervenções, realizadas ou previstas, também foram identificadas e mapeadas como parte da pesquisa e dados demográficos de fontes secundárias utilizados, sempre que necessário, como informações adicionais àquelas levantadas em campo. Essas informações de fontes secundárias, principalmente aquelas disponibilizadas 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 multifamiliares formais nas proximidades permitiu verificar, por exemplo, a relação entre a evolução de preços para esse segmento e aqueles praticados no mercado informal; ou a possibilidade de que as intervenções em Paraisópolis tenham gerado algum impacto sobre o mercado do entorno.

2.2.2. OS PROCEDIMENTOS ANALÍTICOS UTILIZADOS

Três aspectos enriqueceram muito a análise da influência entre as dinâmicas imobiliárias formal e informal, e a construção de paralelos entre os índices de valorização dos dois mercados no período: a análise dos dados foi mais ágil pela utilização dessas novas ferramentas digitais de trabalho em campo; os dados da pesquisa de 2005/2006, anterior às obras de urbanização, permitiram uma base de comparação para os novos dados primários coletados; e o fato de o IBGE, no Censo Demográfico de 2010, ter divulgado informações específicas agregadas para os “Aglomerados Subnormais”.

Os dados coletados no campo com uso do aplicativo para celular “Memento” foram georreferenciados, criticados, organizados e tabulados com o uso dos programas Excel e QGIS⁴, resultando em uma importante avaliação da distribuição espacial das ocorrências.

Todos os dados levantados durante o arrolamento atual e as informações coletadas com os questionários aplicados em 2005/2006 foram utilizados 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.

As informações de fontes secundárias, como aquelas disponibilizadas 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; bem como os dados do Censo, que permitiram avaliar as mudanças demográficas nessa região no período entre 2000 e 2010, e as informações sobre lançamentos residenciais multifamiliares formais nas proximidades, que possibilitaram um estudo da relação entre as obras de urbanização em Paraisópolis e o mercado formal de seu entorno.

3. A APROXIMAÇÃO ENTRE OS MERCADOS FORMAL E INFORMAL

Paraisópolis vem passando por importantes transformações, e a presença de características do modo de produção capitalista se inserem cada vez mais em seu território. Se o contraste com sua rica vizinhança ainda se faz presente, por outro lado essa linha divisória se torna crescentemente tênue; e distinguir a estrutura do mercado imobiliário residencial entre “formal” e “informal”, entre a “cidade” e a “favela”, com o passar dos anos, tem sido uma tarefa cada vez mais complexa. A atualização da pesquisa, dez anos depois, tornou possível dimensionar e identificar certos aspectos qualitativos dessas grandes mudanças transcorridas em Paraisópolis.

Foram inegáveis os impactos das recentes obras de urbanização ali empreendidas como catalisadoras do processo de transformação desse território; cada vez mais inserido na paisagem urbana “formal” vizinha. A pavimentação das vias principais de Paraisópolis e de grande parte de suas vielas, em conjunto com a construção da Avenida Hebe Camargo, deixaram mais tênue fisicamente a separação entre favela e os bairros de seu entorno, ao mesmo tempo em que estabeleceram limites definidos para a expansão do assentamento. As remoções de famílias residentes em áreas de risco e a construção de conjuntos habitacionais, concomitantemente, geraram uma maior segurança quanto à ocupação para as famílias que ali permaneceram;

⁴ Programa de georreferenciamento desenvolvido para celulares e computadores.

consolidando algumas situações de edificações e criando condições favoráveis para a realização de transações imobiliárias relacionadas à moradia.

Assim, parte desses novos aspectos do mercado imobiliário local já puderam ser observados logo no início dos trabalhos de campo; em que se verificou, como já mencionado, que grande parte das negociações de compra e venda de habitações em Paraisópolis passaram a ser realizadas com o apoio de “corretores de imóveis”⁵. São pessoas dedicadas à intermediação imobiliária e administração de locações, algumas inclusive com registro junto ao respectivo conselho profissional da categoria, residentes ou não em Paraisópolis; e que, em alguns casos, exercem suas atividades em escritórios próprios sediados na própria favela. Importante fonte de dados sobre a oferta de imóveis à venda, os corretores imobiliários também propiciaram interessantes informações sobre o funcionamento do mercado imobiliário local; obtidas através de entrevistas em profundidade realizadas com esses profissionais.

Foram eles que mencionaram, por exemplo, os procedimentos adotados pelos moradores para conferir maior formalidade aos acordos imobiliários firmados (baseados na titularidade das contas de consumo de água e energia elétrica pagas e no reconhecimento de firma dos contratos); bem como a ação de investidores no mercado imobiliário de Paraisópolis. Assim como no desenvolvimento de incorporações na cidade formal, casas térreas com cobertura de telha, sem laje, vêm sendo procuradas em Paraisópolis por empreendedores (residentes ou não na favela) para serem substituídas por construções verticais, com térreo comercial e apartamentos destinados à venda ou aluguel; em um claro processo de disseminação das dinâmicas capitalistas nos territórios urbanos informais.

O investimento imobiliário em Paraisópolis é estimulado pelos “yields” extraordinários observados (ver Figura 4), que sua situação de informalidade favorece: não há restrições quanto ao coeficiente de aproveitamento, e tampouco são recolhidos impostos em geral, como o imposto de renda, o imposto de transmissão e o imposto sobre serviços da mão de obra contratada. Observa-se também que a falta de imposição de regulação urbanística implicou uma ocupação muito intensa, predatória ao meio ambiente.

Figura 4: Rentabilidade da locação ("yield")

Dormitórios	Paraisópolis ⁽¹⁾	São Paulo ⁽²⁾
1	1,32%	0,46%
2	0,93%	0,40%

Elaborado pelos autores.

Fonte: (1) Preço médio, descartados os “outliers”; pesquisa "Mercado Imobiliário Residencial em Paraisópolis" (2016) e

(2) Rental Yield de jul/2016, para São Paulo, FipeZap: disponível em <http://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#fipezap-historico>

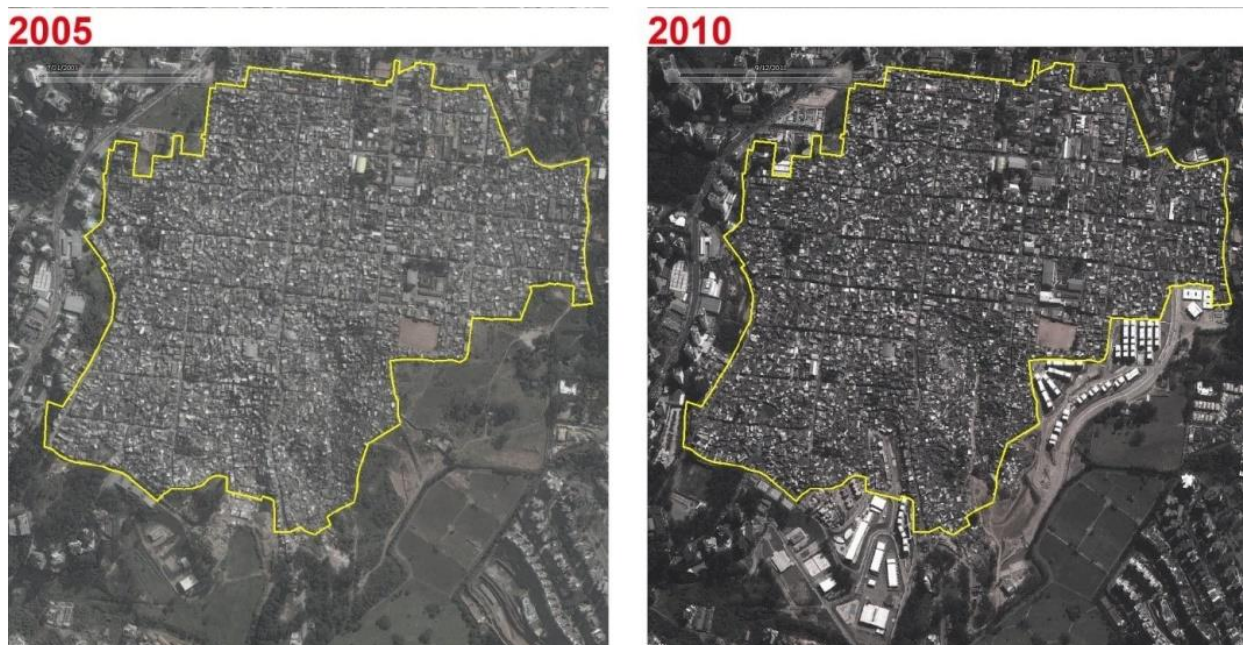
A emergência de uma nova tipologia residencial, os apartamentos construídos pelo Poder Público em conjuntos habitacionais, também se insere nessa maior proximidade ao mercado imobiliário formal. Ocupados geralmente por famílias com uma renda mais elevada e estável,

⁵ 51% dos 268 imóveis disponíveis para venda identificados pelos pesquisadores no arrolamento de 2016 foram obtidos junto a imobiliárias atuantes em Paraisópolis. Em 2005/2006 esta intermediação ainda era incipiente, com a maioria das ofertas divulgadas de modo mais informal através da indicação entre conhecidos.

que podem arcar com os custos mensais da prestação do imóvel e com os gastos condominiais⁶, essas unidades constituem-se em um novo produto imobiliário desse mercado; somando-se à variedade de tipologias residenciais encontradas pelas ruas e vielas de Paraisópolis. Sua comercialização, apesar de ilegal, ocorre, assim como no mercado formal, desde a tradicional propaganda boca a boca até através da vinculação de anúncios na Internet.

Não restritas aos conjuntos habitacionais, as obras públicas que dotaram Paraisópolis de infraestrutura básica, equipamentos de Saúde e Educação e acessibilidade facilitada trouxeram benefícios aos moradores antigos, que ali se fixaram, e podem ser atrativos para residentes de outras localidades da cidade de São Paulo ou outros municípios da Região Metropolitana. Localizada próximo a importantes polos de concentração de empregos da cidade, como a região da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini e o bairro de Pinheiros; Paraisópolis também desperta interesse pela grande presença de comércios e serviços em seu interior; contando, inclusive, com redes de lojas instaladas em shoppings centers pela cidade.

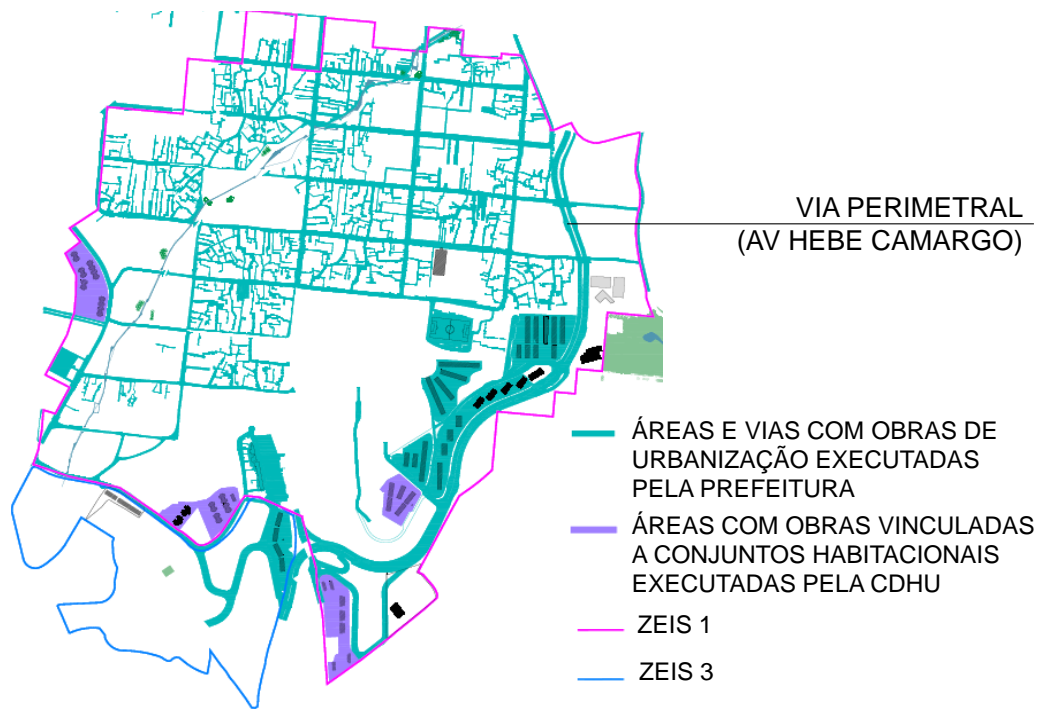
Figura 5: Imagens aéreas 2005 e 2010



Fonte: Portal Vitruvius (2012) e elaborado pelos autores sobre imagem do Google Earth

⁶ Segundo as entrevistas realizadas com novos condôminos, a busca por um apartamento fundamentou-se em um desejo por uma residência em um lugar com mais privacidade e organização, em que há regularidade de fornecimento de energia elétrica e saneamento básico. De acordo com os relatos obtidos, o custo de vida nos conjuntos habitacionais é maior do que no restante da favela, e exige mais “responsabilidade” por parte das famílias.

Figura 6: Localização das obras de infraestrutura



Fonte: SEHAB/HABI

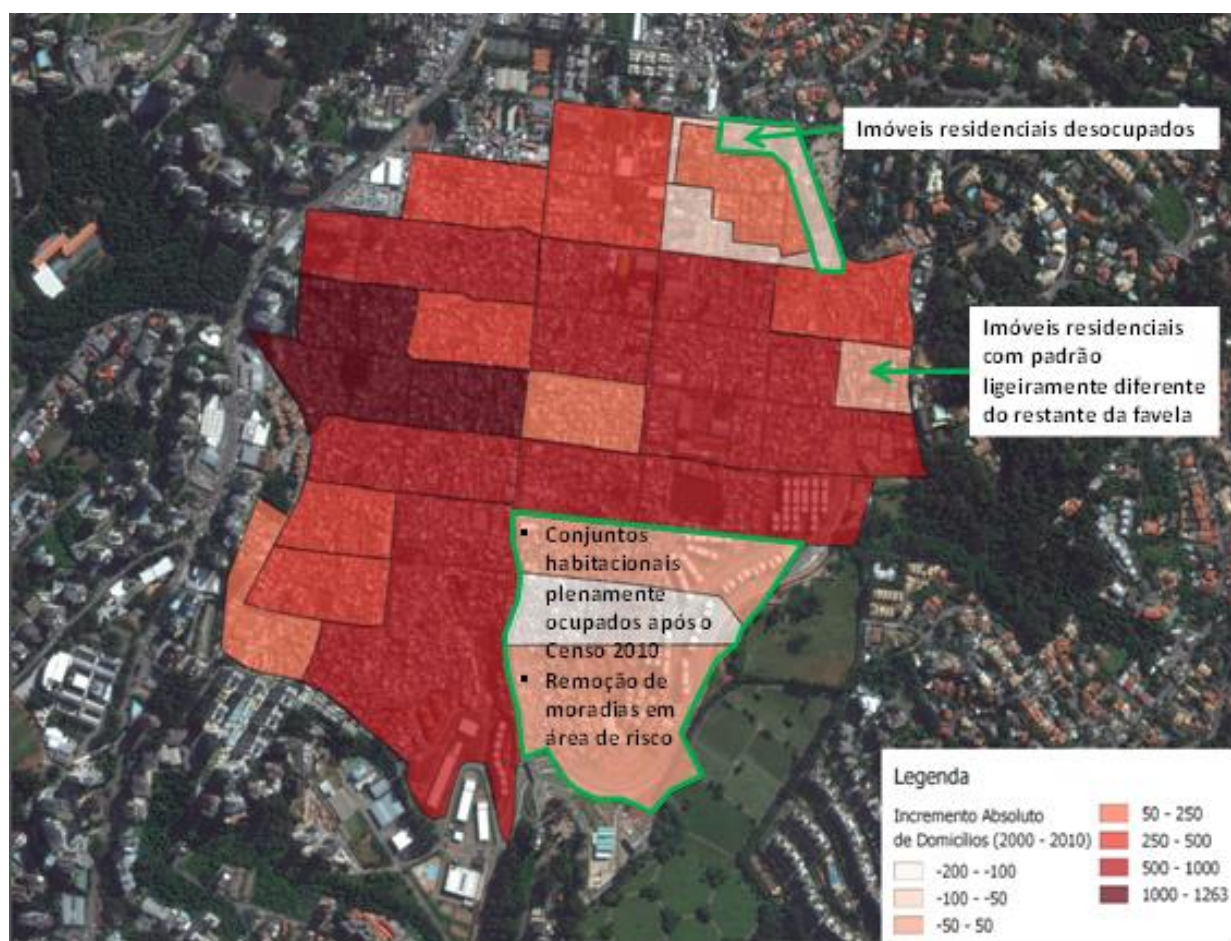
Figura 7: Produção de unidades habitacionais verticais pelo poder público

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
NO PERÍMETRO DE PARAIÓSOPOLIS (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 Andra de D (56 aptos)	Vila Andra de B e G (288 aptos)		Vila Andrade C em obras (112 aptos)		
EM ÁREAS PRÓXIMAS PARA ATENDIMENTO DE FAMÍLIAS REMOVIDAS EM PARAIÓSOPOLIS (772 aptos)	Campo Limpo I (278 aptos)			Campo Limpo G2 e N (494 aptos)					RECURSOS CDHU (1.116 aptos entregues e 112 em obras)
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	

Fonte: SEHAB/HABI e Castilho (2013).

Infraestrutura, acessibilidade, presença de opções de moradia para população de baixa renda, dentre outros fatores, acarretaram um enorme adensamento construtivo e populacional em Paraisópolis no período, compreendido entre as duas pesquisas realizadas; acarretando grandes transformações no mercado imobiliário residencial da favela. Com base nos censos demográficos de 2000 e 2010, Paraisópolis manteve um incremento médio de domicílios em torno de 5,5% ao ano na referida década; muito superior à média do município, de 1%⁷. Todo esse contingente populacional se instalou nesse território através de dois principais processos: verticalização das construções e incremento percentual dos domicílios locados; que, como relatado pelos corretores entrevistados, ocorreu de forma heterogênea pela favela – havendo áreas mais valorizadas do que outras, decorrentes de uma diversidade na renda entre as famílias residentes (em geral, tratadas de forma homogênea como “faveladas”).

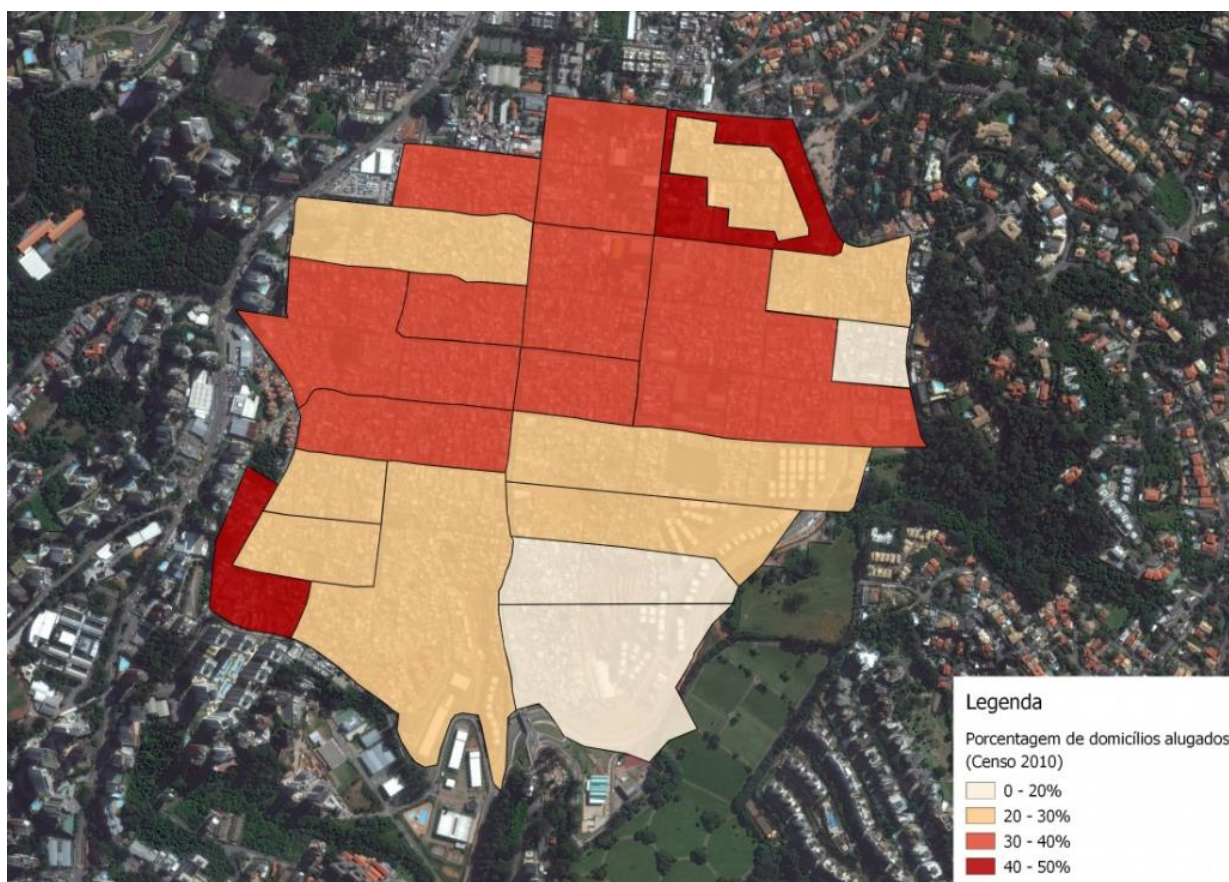
Figura 8: Incremento absoluto de domicílios por unidade territorial – Paraisópolis



Fonte: IBGE – Censos demográficos 2000 e 2010. Elaborado por Gustavo Marques dos Santos

⁷ Fonte: Censo Demográfico IBGE 2000 e 2010.

Figura 9: Condição de ocupação por unidade territorial em 2010



Fonte: IBGE – Censos demográficos 2010. Elaborado por Gustavo Marques dos Santos

A verticalização de Paraisópolis foi uma das importantes mudanças transcorridas na favela nos últimos dez anos. Devido a seu crescimento vegetativo, acrescido pelas ainda presentes migrações e permanência da falta de regulação das edificações em um território com limites físicos estabelecidos com a conclusão das obras da perimetral, Paraisópolis tornou-se uma favela vertical. Como constatado pelas pesquisas, se em 2005/2006 apenas 4% do total de imóveis arrolados eram apartamentos ou estavam em edificações com três ou mais pavimentos, esse número já somava 31% do total levantando na pesquisa atual.

A proporção de domicílios alugados em Paraisópolis também aumentou no decênio, segundo os censos demográficos. Houve no período um aumento de 12% para 30% nas casas alugadas na favela de acordo com estimativas oficiais; sendo essa porcentagem na cidade de São Paulo em 2010, apenas para comparação, de 23,5%⁸. É importante que se note, quanto a isso, o impacto que as próprias políticas públicas produziram no mercado imobiliário residencial local. Em vigor em Paraisópolis desde 2002, devido às remoções de famílias residentes em situação de risco ou em frentes de obras, o “auxílio aluguel” concedido pela Prefeitura de São Paulo originou uma demanda significativa por casas de aluguel por famílias de renda baixa.

Constituído por auxílios mensais pagos às famílias, para que possam complementar o pagamento de uma moradia provisória até que sejam contempladas por alguma unidade habitacional produzida pelo Poder Público, o “auxílio aluguel” beneficiava quase 30 mil famílias do Município de São Paulo em dezembro de 2016. Deste total, destaca-se, 14% provinham do

⁸ Fonte: Censo Demográfico IBGE 2000 e 2010.

distrito de Vila Andrade; que compreende basicamente as famílias removidas pelas obras realizadas em Paraisópolis. Ainda que nem todas elas estejam obrigatoriamente pagando aluguel ou morando em Paraisópolis, o volume de beneficiários provenientes dessa favela certamente deve ter contribuído para as mudanças ocorridas no mercado imobiliário local; em um contexto em que o acesso à uma moradia pelos mais pobres ali não se dá mais pela posse, mas pela locação privada. Uma situação clara de aumento da demanda solvável, com capacidade de pagamento pelo bem, frente a uma oferta ainda escassa que favoreceria os investimentos em imóveis para fins de locação.

A atualização em 2016 da pesquisa realizada em Paraisópolis também identificou um processo de diminuição da área útil dos imóveis; mais acelerada nos domicílios alugados. Se na pesquisa de 2005/2006 a área média das unidades declarada pelos entrevistados era de 26 m²; atualmente 58% dos imóveis levantados possuíam apenas um cômodo, percentual que atingia 70% do total quando se consideravam aqueles disponíveis à locação ou alugados nos últimos seis meses à aplicação dos questionários em campo. Pelo que se pode auferir, durante o arrolamento e através das entrevistas realizadas, imóveis estes que contam com uma área interna de cerca de 20 m².

Enormes investimentos públicos que integraram a favela a seu entorno mais afluyente, acrescidos por uma localização urbana sem igual para qualquer outra grande favela paulistana, fizeram de Paraisópolis um terreno profícuo para que processos tipicamente presentes na cidade formal adentrassem seu território; modificando profundamente seu mercado imobiliário residencial, e, por conseguinte, a forma de acesso dos mais pobres a uma habitação. Emergem com destaque, agora, as figuras do corretor imobiliário e do incorporador na favela; cujas presenças, ao mesmo tempo em que denotam uma maior formalização do espaço, são diretamente decorrentes da falta de regulação da ocupação dessa área.

4. CONCLUSÃO

De cunho empírico e com foco central em identificar as mudanças ocorridas no mercado imobiliário residencial de Paraisópolis nos últimos dez anos, a pesquisa desenvolvida em 2016 mostrou que alterações significativas aconteceram nesse território, acompanhadas de mudanças socioeconômicas e urbanísticas na região que ensejam um rico material para análises e interpretações ainda a serem feitas. Os resultados obtidos com a atualização da pesquisa demonstraram uma aproximação crescente entre os mercados ditos formal e informal, bem como uma maior explicitação das novas ferramentas empregadas.

Na literatura, a favela era inicialmente identificada como sendo produto de uma ação praticamente individual na qual uma família construía com a ajuda de amigos e parentes um barraco (em geral de madeira) ocupando um terreno vazio. O estudo de Paraisópolis nos revela que a favela atualmente tem outra realidade, mais sofisticada, cujo desenvolvimento é comandado por agentes em busca de ganhos de origem fundiária característicos do moderno Real Estate⁹.

Paraisópolis tem suas especificidades, que a diferenciam em maior ou menor intensidade de outras favelas de São Paulo. Mas a tendência que assistimos, cada vez mais, não é a de substituição desse tipo de assentamento por conjuntos habitacionais ou outros usos, mas sua consolidação. Como foi dito em entrevista, a “favela é a nossa cidade”, e Paraisópolis é um

⁹ Vide Miles, et al. (2007)

retrato bastante plausível para muitas favelas brasileiras. A complexidade que se faz presente no mercado imobiliário residencial na cidade dita formal também faz parte de suas realidades, mas se mantêm em muitos aspectos suas precariedades, urbanas e habitacionais. Nosso propósito neste artigo é mostrar que o conhecimento já consolidado sobre o mercado imobiliário da cidade “formal” pode e deve ser um referencial para o entendimento das atividades já desempenhadas pelos agentes locais desses específicos territórios.

5. REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. 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. Acesso em: 15 mar 2013.

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

BALTRUSIS, N. 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, 2003.

BELTRÃO, K. I.; MASSENA, R. M. R.; VETTER, D. M. Distribución de la riqueza residencial en Rio de Janeiro. In: Land Lines Magazine, jan 2014. Disponível em: http://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/2370_1710_Distribucion_de_la_riqueza_0114LLSP.pdf. Acesso em: 11 mar 2017.

CASTILHO, J. V. A favelização do espaço urbano em São Paulo. Estudo de caso: Heliópolis e Paraisópolis. 2013. 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>. Acesso em: 21 jun 2016.

DAVIS, M. Planeta favela. São Paulo: Boitempo, 2006.

GONÇALVES, R. S. (2011). "O mercado de aluguel nas favelas cariocas e sua regularização numa perspectiva histórica". GEOgraphia - revista do Programa de Pós-graduação em Geografia da UFF, v. 13, n. 26.

MARICATO, E. Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Hucitec, 1995.

MAZIVIERO, M. C.; SILVA, A. S. O caso do Complexo Paraisópolis em três gestões: Diferenças conceituais dos diversos programas de urbanização. In: II Congresso Internacional de Habitação Coletiva Sustentável. 2016. São Paulo. Anais. Disponível em: https://issuu.com/laboratoriovivienda21/docs/livro_actas__book_r04_livro_digital_c0dc1cac715b5a. Acesso em: 17 fev 2017.

MILES, M., BERENS, G., EPPOLI, M. WEISS, M. Real Estate Development – Principles and Process, Washington, DC. The Urban Land Institute, 2007

MEIRELLES, R.; ATHAYDE, C. Um país chamado favela: a maior pesquisa já feita sobre a favela brasileira. São Paulo: Ed. Gente, 2014.

PORTAL VITRUVIUS. Projeto Urbano do Córrego do Antonico. Projetos, São Paulo, ano 12, n. 134.01, Vitruvius, fev. 2012. Disponível em:

<http://vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/12.134/4239>. Acesso em: 24 jun 2016.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO / SECRETARIA DE HABITAÇÃO. Programa Paraisópolis / Regularização Fundiária. Apresentação de Slides. São Paulo, 2008. Disponível em: <http://paraisopolis.org/>. Acesso em: 28 mar 2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO / SECRETARIA DE HABITAÇÃO. HabitaSAMPA mapa. Disponível em: mapa.habitasampa.inf.br. Acesso em:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO / SECRETARIA DE HABITAÇÃO. HabitaSAMPA - Total de Municípios no programa Regularização Fundiária. Lista em formato pdf. São Paulo, 2017. Disponível em:

<http://antigo.habisp.inf.br/download/files/ListaRegularizacaoFundiarria.pdf>. Acesso em: 28 mar 2017.

“Verticalização das favelas: conheça o “Copan” de Paraisópolis: Conjunto de sete prédios de seis andares na Zona Sul é símbolo do fenômeno” in: Veja São Paulo, Disponível em: <http://vejasp.abril.com.br/cidades/verticalizacao-favela-copan-paraisopolis/> Acesso em 01/04/2017.

ROSA, T. T. Favelas, periferias: uma reflexão sobre conceitos e dicotomias. In: Anais do 33º Encontro Nacional da ANPOCS, set. 2009.

SANTOS, C. N. F. Como projetar de baixo para cima: uma experiência em favela. In: Revista de Administração Municipal, jul-set, 1980.

SISTEMA IBGE DE RECUPERAÇÃO AUTOMÁTICA (Sidra). Censo 2000. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2000/inicial>. Acesso em: set 2016.

SISTEMA IBGE DE RECUPERAÇÃO AUTOMÁTICA (Sidra). Censo 2010. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2010/inicial>. Acesso em: set 2016.

SOUZA, R. R.; NAVARRETE, A. C.; BELÉM, M. A. P.; SILVA R. G.; SILVA, S. N. T. Desafios do serviço legal em ações de usucapião coletiva no judiciário paulista: experiências de extensão universitária na comunidade do Paraisópolis. In: SAULE Jr., N. et al [org.]. Anais do V Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico – Manaus 2008: O Direito Urbanístico nos 20 anos da Constituição Brasileira de 1988 – Balanço e Perspectivas. Porto Alegre: Magister, 2009. Disponível em <http://ibdu.org.br/IBDU_ANAIS_V.pdf >. Acesso em: 28 mar 2017.

TELLES, V. S. A cidade nas fronteiras do legal e ilegal. Belo Horizonte: Argvmentvm, 2010.

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

ZALUAR, A. Crime, medo e política. In: ZALUAR, A.; ALVITO, M. Um século de favela. Rio de Janeiro: Ed. FGV, 1998.

ZALUAR, A.; ALVITO, M. Um século de favela. Rio de Janeiro: Ed. FGV, 1998.