



Universidade Federal do ABC
Centro de Engenharia, Modelagem e Ciências Sociais Aplicadas
Bacharelado em Planejamento Territorial

NOVAS DINÂMICAS DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO
O mercado imobiliário em Heliópolis

Mariana Aparecida Ichikawa Pasqueto

São Bernardo do Campo - SP

2024

Mariana Aparecida Ichikawa Pasqueto

NOVAS DINÂMICAS DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO
O mercado imobiliário em Heliópolis

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Programa de Graduação em Planejamento Territorial, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título em Planejamento Territorial.

Orientadora: Prof(a). Dr(a). Rosana Denaldi

São Bernardo do Campo - SP

2024

Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do ABC
Elaborada pelo Sistema de Geração de Ficha Catalográfica da UFABC
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

Pasqueto, Mariana Aparecida Ichikawa

Novas dinâmicas de produção do espaço urbano : o mercado imobiliário em Heliópolis / Mariana Aparecida Ichikawa Pasqueto. — 2024.

49 fls. : il.

Orientação de: Rosana Denaldi

Trabalho de Conclusão de Curso — Universidade Federal do ABC, Bacharelado em Planejamento Territorial, São Bernardo do Campo, 2024.

1. Heliópolis. 2. mercado informal de solo. 3. favela. 4. mercado imobiliário. 5. planejamento urbano. I. Denaldi, Rosana. II. Bacharelado em Planejamento Territorial, 2024. III. Título.

Fundação Universidade Federal do ABC
Centro de Engenharia, Modelagem e Ciências Sociais Aplicadas
Al. da Universidade, s/n - Anchieta, São Bernardo do Campo - SP, 09606-045

FOLHA DE APROVAÇÃO

Assinaturas dos membros da Banca Examinadora, que avaliou e aprovou a Defesa do Trabalho de Conclusão de Curso da estudante Mariana Aparecida Ichikawa Pasqueto, realizada em 18 de outubro de 2024, para a obtenção do título de Bacharel em Planejamento Territorial.

Prof(a). Dr(a). Rosana Denaldi – Orientador(a)

Universidade Federal do ABC

Prof(a). Dr(a). Jeroen Johannes Klink – Membro Convidado

Universidade Federal do ABC

Prof(a). Dr(a). Beatriz Tamaso Miotto – Membro Convidado

Universidade Federal do ABC

Agradecimentos

Em primeiro lugar, agradeço à minha família, por me ensinarem a valorizar a minha educação, terem me incentivado a estar em uma universidade pública, e por me apoiarem durante todos os anos da graduação.

Agradeço à minha orientadora Rosana Denaldi, pela paciência, dedicação e carinho durante a orientação deste trabalho. Entrei na orientação como admiradora, e saio uma maior ainda.

Agradeço aos meus companheiros do curso e amigos, sobretudo Mariana, Luisa e Gustavo, sem os quais a graduação teria sido muito mais difícil. Vocês me inspiram a dar o meu melhor, sempre.

Agradeço aos meus amigos Beatriz, Laura, Raquel, Pedro, Ana, Júlia e Gabriel, e ao meu parceiro de vida Otavio, que me acompanharam durante todo o meu processo de formação acadêmica, e são uma rede de apoio essencial.

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), pelo financiamento ao projeto de pesquisa “Favelas urbanizadas em São Paulo: ambiente construído e apropriação no pós-obra”, processo nº 2022/15132-9, no qual me integro como pesquisadora.

Por fim, agradeço a todos os professores do Bacharelado em Planejamento Territorial, por formarem futuros planejadores com tanto zelo, carinho e dedicação.

RESUMO

Este trabalho explora as dinâmicas do mercado informal de solo em favelas, tomando como estudo de caso a favela Heliópolis (São Paulo - SP), uma das maiores favelas do Brasil. A pesquisa buscou conhecer as características deste mercado, os principais produtos imobiliários ofertados e valores praticados. A partir de um diagnóstico territorial e histórico, o estudo evidenciou que Heliópolis é uma favela localizada em área privilegiada, que recebeu diversas camadas de urbanização e possui alta densidade construtiva e populacional, impulsionada, no período recente, principalmente pela construção de “predinhos”. Ademais, a favela tem como a principal forma de acesso o mercado informal de solo. A pesquisa realizada sobre a oferta de imóveis pela Imobiliária Heliópolis permitiu identificar que os valores praticados são relativamente altos considerando a precariedade da propriedade, e baixa qualidade construtiva dos imóveis. Os valores intra-assentamento se diferenciam em função de fatores como tipologia, localização e tamanho.

Palavras-chave: Heliópolis, mercado informal de solo, favela, mercado imobiliário, planejamento urbano.

ABSTRACT

This study explores the dynamics of the informal land market in favelas, using as a case study the Heliópolis favela (São Paulo - SP), one of the largest favelas in Brazil. The research sought to understand the characteristics of this market, the main real estate products on offer and the prices charged. Based on a territorial and historical diagnosis, the study showed that Heliópolis is a favela located in a privileged area, which has received several layers of urbanization and has a high building and population density, driven in recent times mainly by the construction of “small buildings”. Furthermore, the favela's main form of access is the informal land market, which operates in a similar way to the formal market. The research into the properties offered by Imobiliária Heliópolis showed that the prices charged are relatively high, given the precarious legal situation, the lack of guarantee of the legal right to property, and the low quality of the buildings. Intra-settlement values differ according to factors such as typology, location and size.

Keywords: Heliópolis, informal land market, favela, real estate market, urban planning.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo
MCMV	Minha Casa Minha Vida
MIS	Mercado Informal de Solo
UNAS	União de Núcleos, Associações dos Moradores de Heliópolis e Região

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Distribuição por tipo de transação do mercado residencial, para cada metrópole analisada na rede Infosolo.

Tabela 2 - Descrição de cada núcleo.

Tabela 3 - Informações coletadas na tabulação dos anúncios.

Tabela 4 - Valores estimados por cômodo.

Tabela 5 - Dados gerais da amostra, por tipologia.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização e mobilidade.

Figura 2 - Uso do solo predominante por quadra, exceto usos residenciais e escolas.

Figura 3 - Equipamentos próximos.

Figura 4 - Córregos e microbacias.

Figuras 5 a 8 - Exemplos do sistema viário. **(5)** Avenida perimetral (Estrada das Lágrimas); **(6)** Via carroçável interna com limitação de largura; **(7)** Caminho para pedestres desobstruído e estreito; **(8)** Caminho para pedestres obstruído.

Figura 9 - Identificação das glebas.

Figura 10 - Identificação dos núcleos.

Figuras 11 a 14 - Exemplos do tecido urbano. **(11)** Domicílio com bom acabamento; **(12)** Alto grau de verticalização; **(13)** Alto grau de estreitamento; **(14)** Domicílio com baixo grau de acabamento.

Figuras 15 a 17 - Exemplos da verticalização. **(15)** Conjunto habitacional "Redondinhos"; **(16)** Verticalização por autoconstrução; **(17)** Prédio na Estrada das Lágrimas.

Figura 18 - Exemplo de anúncio no Instagram da Imobiliária Heliópolis.

Figuras 19 e 20 - Dispersão de ofertas de imóveis por valor de venda (R\$). Linha de tendência em vermelho. **(19)** Antes da homogeneização; **(20)** Após a homogeneização.

Figuras 21 e 22 - Dispersão de ofertas de imóveis por valor unitário (R\$/m²). Linha de tendência em vermelho. **(21)** Antes da homogeneização; **(22)** Após a homogeneização.

Figura 23 - Número de ofertas por tipologia e por núcleo.

Figura 24 - Valor unitário e de venda médios, por núcleo.

Figura 25 - Valor de venda por tipologia e número de dormitórios.

Figura 26 - Valores unitários por período (ago-set/2023 e mai-jun/2024).

SUMÁRIO

1. Apresentação e introdução	10
2. Mudanças no acesso à favela: da invasão ao mercado informal de solo	12
3. Heliópolis: breve descrição do território e das intervenções	19
3.1 Características do território	19
3.2 Breve histórico de intervenções públicas no território	28
4. A oferta de imóveis pela Imobiliária Heliópolis	32
4.1 Metodologia	32
4.2 Resultados e análises	36
5. Considerações finais	41
6. Referências bibliográficas	44

1. Apresentação e introdução

Este trabalho, tomando como estudo de caso a favela Heliópolis, tem como objetivo principal investigar, de forma exploratória, o mercado informal de solo nas favelas, entendido como a compra, venda e locação de terrenos e imóveis sem a devida formalização legal. Busca-se conhecer as características desse mercado, os valores e principais produtos imobiliários ofertados.

A favela Heliópolis foi escolhida como estudo de caso por consistir em uma das maiores favelas no Brasil, com cerca de 200 mil habitantes e se localizar próxima ao centro da cidade e a diversas modalidades de transporte público. A favela também conta com diversos equipamentos de saúde, educação e assistência social dentro de seu perímetro. Tais características fazem de Heliópolis um território valorizado, onde o acesso à terra é bastante disputado. Neste contexto, observa-se o amplo funcionamento do mercado informal de solo para o acesso à imóveis na favela, tornando-se um objeto de estudo relevante.

Ademais, este trabalho está articulado com o projeto de pesquisa “Favelas urbanizadas em São Paulo: ambiente construído e apropriação no pós-obra”, financiado pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), processo nº 2022/15132-9 e coordenado pela professora Rosana Denaldi, do qual me integrei como pesquisadora. O projeto investiga as dinâmicas de produção e apropriação do espaço em favelas após intervenções públicas de urbanização, por meio de dois estudos de caso: as favelas de Sapé e Heliópolis. Este trabalho, por sua vez, dialoga com no eixo do projeto que examina as dinâmicas imobiliárias em Heliópolis.

A metodologia empregada neste trabalho inclui o levantamento de literatura acadêmica relacionada à produção imobiliária em favelas metropolitanas, a pesquisa documental, sistematização e produção cartográfica de dados secundários sobre o território, o levantamento e sistematização de informações de plataforma imobiliária, a observação do fenômeno em campo, e a análise dos dados coletados. A metodologia de análise dos dados coletados será explicada com mais detalhes no capítulo 4, item 4.1.

A estrutura deste trabalho é composta por cinco capítulos, com esta introdução consistindo no primeiro. O segundo capítulo discute as mudanças no acesso à terra nas favelas ao longo do século XX no Brasil, desde a autoconstrução até o surgimento e consolidação do mercado informal de solo, bem como as razões de sua consolidação e as suas principais

características, além de introduzir a inserção deste fenômeno em Heliópolis. O terceiro capítulo apresenta um diagnóstico socioterritorial de Heliópolis e um breve histórico das intervenções públicas no território. O quarto capítulo traz uma análise exploratória dos dados obtidos a partir do levantamento da oferta de imóveis por uma imobiliária de Heliópolis. Por fim, no quinto capítulo, realiza-se uma breve recapitulação do tema e dos dados obtidos por meio da análise, refletindo sobre hipóteses levantadas durante a pesquisa e considerações finais.

2. Mudanças no acesso à favela: da invasão ao mercado informal de solo

Segundo Abramo (2007), a produção da cidade moderna latinoamericana, sobretudo a cidade informal, é marcada pela aliança entre três lógicas modernas: mercado, Estado, e a lógica da necessidade. A lógica da necessidade se manifestou, e continua a se manifestar, por meio das ações urbanas coletivas e individuais de ocupação de solo e produção das cidades, como esforço para o acesso à terra urbana na ausência da provisão habitacional por parte do Estado. Neste contexto, a lógica da necessidade surge e se fortalece através do ciclo da ocupação, autoconstrução, auto urbanização e consolidação dos assentamentos populares informais e favelas.

A lógica da necessidade pode ser observada no processo de urbanização acelerada que ocorreu no Brasil ao longo do século XX. Neste período, o Estado não conseguiu prover habitação adequada, nem equipamentos e serviços públicos urbanos suficientes para a população de menor renda, atendendo apenas uma pequena parcela da população urbana. Como consequência, impulsionadas pela lógica da necessidade, surgiram as primeiras favelas em São Paulo, em meados da década de 1940, e a invasão e ocupação de terras tornam-se as principais vias de acesso à habitação pelos mais pobres em meados da década de 1950.

Ao longo do século XX, alguns fatores como a crescente urbanização do país, o esgotamento da dinâmica de ocupação de terras como principal forma de acesso ao solo, e a introdução de políticas públicas que visavam melhorar a infraestrutura nas favelas, começam a mudar a dinâmica do acesso a estes territórios. A partir da década de 1980, a instalação de serviços básicos, como água, luz e esgoto nas favelas começa a transformar positivamente a percepção de segurança da posse entre os moradores, que até então viviam sob a constante ameaça da remoção, melhorando as condições de moradia nas favelas (PASTERNAK & D'OTTAVIANO, 2018).

Abramo (2007) argumenta que, em meados das décadas de 1980 e 1990, com a crise dos já frágeis sistemas nacionais de provisão habitacional em quase todos os países latinoamericanos, houve a consolidação e a intensificação do acesso à favela por meio do mercado informal de solo (MIS), representando a articulação entre a lógica do mercado e a lógica da necessidade. Este mercado, caracterizado pela venda e locação de terrenos e imóveis sem a devida formalização legal, vem a se tornar a principal via de acesso à favela, fato constatado por diversos estudos, como o produzido pela rede Infosolo e coordenado por Pedro Abramo entre os anos de 2005 e 2007 (Abramo, 2009).

A rede Infosolo buscou ampliar o conhecimento sobre o mercado informal de solo urbano, especialmente em áreas de pobreza nas grandes metrópoles brasileiras, que era muito limitado e representava um grande vazio nos estudos urbanos (Abramo, 2009). Por meio do Observatório Imobiliário e de Políticas do Solo da Universidade Federal do Rio de Janeiro, a pesquisa caracterizou o mercado informal de solo nas cidades de Belém, Brasília, Florianópolis, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro, Salvador e São Paulo.

Utilizando uma abordagem metodológica que combinou coleta de dados empíricos, análise quantitativa e qualitativa, mapeamento e colaboração com lideranças comunitárias, a rede Infosolo comprovou a existência e a relevância do mercado informal de solo como principal forma de acesso ao solo urbano para famílias de baixa renda, superando as opções de invasão e ocupação.

Os principais elementos que fundamentaram esta comprovação incluem: dados empíricos que revelam que as transações dentro do MIS se tornaram predominantes no acesso ao solo urbano para os pobres, além de indicar que o MIS apresenta indicadores de crescimento semelhantes aos do mercado formal; a identificação de submercados dentro do MIS (submercado de loteamentos e submercado de assentamentos populares informais consolidados, com subdivisões para comercialização e aluguel); a análise de preços, os quais são relativamente altos e seguem certa lógica e regularidade; e a análise da mobilidade residencial de famílias entre diferentes assentamentos, acentuando a importância do MIS tanto para a inserção destas famílias em áreas metropolitanas consolidadas, quanto para o crescimento e adensamento dos assentamentos.

Em 2016, um grupo de pesquisadores vinculados à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP e do Núcleo de Apoio à Pesquisa, Produção e Linguagem do Ambiente Construído, com apoio financeiro do Lincoln Institute of Land Policy, revisitou a favela de Paraisópolis uma década após a conclusão da pesquisa conduzida pela rede Infosolo (Meyer et al., 2017, Zuquim et al., 2018).

A escolha dos pesquisadores da FAU-USP por visitar Paraisópolis foi motivada por diversos fatores. Entre eles, destaca-se o fato de que, como constatado pela rede Infosolo em 2006, o mercado informal de solo já estava presente e consolidado na comunidade. Paraisópolis se sobressaía como a única favela estudada em 2006 na qual a tipologia de "apartamento" estava presente entre os tipos de imóveis ocupados, e onde havia a presença de

locatários. Desde então, o MIS em Paraisópolis cresceu e se consolidou ainda mais, tornando-se progressivamente mais similar ao mercado imobiliário formal.

O sociólogo Nelson Baltrusius (2005), em sua tese de doutorado intitulada "Mercado imobiliário informal em favelas e o processo de estruturação da cidade: um estudo sobre a comercialização de imóveis em favelas na Região Metropolitana de São Paulo", argumenta que o mercado informal de solo não apenas existe, mas desempenha um papel crucial na estruturação urbana e no fornecimento de moradia para populações de baixa renda. O autor argumenta que o MIS surgiu como uma resposta à falta de acesso à provisão de habitação formal pelo Estado, sendo uma forma de sobrevivência para muitos moradores de favelas e uma parte integral do sistema urbano.

Maricato (2001, 2003 e 2011) aponta que a falta de políticas habitacionais efetivas é um dos principais fatores que impulsionam o mercado informal de solo. Ela destaca que a estrutura de provisão habitacional no Brasil, assim como em diversas cidades latinoamericanas, atendeu apenas a uma pequena parcela da população urbana.

Como resultado, a população trabalhadora pobre foi forçada a se instalar nas áreas públicas e/ou rejeitadas pelo mercado privado, muitas vezes de forma ilegal. Isto inclui áreas de risco, de preservação ambiental, regiões poluídas, etc, onde o Estado frequentemente também se mostrou ausente. Esta ausência pode ser observada tanto no campo da política habitacional como na urbana. O Estado também deixou de promover leis e planos urbanísticos que facilitassem a democratização do acesso à terra (Maricato, 2011).

Um dos fatores contribuintes para o crescimento e consolidação do MIS é a sua estrutura institucional própria, que garante a reprodução das práticas mercantis informais de compra, venda e locação de solo e imóveis (Abramo, 2007). Neste contexto, as relações contratuais, não podendo ser garantidas pela lei, baseiam-se em mecanismos de confiança, lealdade e reciprocidade, geralmente entre amigos ou parentes, e são mediadas por algum terceiro, frequentemente uma autoridade local.

Abramo (2009) aponta que as mudanças estruturais na sociedade brasileira também contribuíram para o crescimento do MIS, como a precarização do mercado de trabalho e a mudança no perfil demográfico das populações residentes em favelas, sobretudo naquelas mais consolidadas e bem localizadas na dinâmica metropolitana. A precarização do trabalho reduz os ganhos familiares, incentivando a sublocação dos domicílios para recompor a renda.

No período recente, o MIS tem crescido também por meio do adensamento e verticalização dos assentamentos precários. Segundo o referido autor, fatores como as mudanças na composição familiar relacionadas com o envelhecimento dos moradores originais e a saída de filhos e netos da residência original também contribuiu com esse crescimento, uma vez que libera cômodos, que podem ser sublocados para complementar a renda.

Quanto aos atrativos do MIS, Abramo (2007) destaca a "externalidade de liberdade urbanística e construtiva":

"Essa externalidade permite ao comprador de um imóvel informal exercer um direito de uso do solo (fracionamento e/ou solo criado) que não está regulado pelos direitos urbanísticos e de propriedade da legalidade do sistema jurídico-político do Estado.

A possibilidade de fazer um uso do solo de forma mais intensiva sem a mediação do Estado pode ser vista como uma liberdade para aquele que tem a posse, ou propriedade informal, de um lote e/ou edificação. Essa externalidade de liberdade urbanística será incorporada nos preços finais do mercado informal em áreas consolidadas e também será um atrativo para a demanda desse mercado." (Abramo, 2007, p. 37).

Esta possibilidade contribui tanto para o aumento da demanda por imóveis dentro da favela, quanto para tornar o investimento imobiliário um setor extremamente lucrativo para os investidores. Segundo Meyer et al. (2017) e Zuquim et al. (2018), a pesquisa sobre o mercado imobiliário informal em Paraisópolis revelou que a rentabilidade na favela era cerca de 0,93% para imóveis com 1 dormitório e 1,32% para imóveis com 2 dormitórios. Estes números são significativamente superiores à média de São Paulo, que é de 0,4% e 0,46%, respectivamente.

Outra externalidade presente nas favelas mais consolidadas é a "externalidade comunitária", resultante de uma economia de reciprocidades. Nesses contextos, as famílias têm acesso a alguns bens e serviços sem precisar desembolsar valores monetários, baseando-se em relações de confiança com os fornecedores (Abramo, 2007). Além disso, o fator localização também é um grande atrativo em favelas com forte centralidade.

Estes fatores ajudam a explicar o crescimento e a consolidação do MIS como a principal forma de acesso à moradia em favelas.

Quanto às características do MIS, a rede Infosolo (Abramo, 2009) afirmou que a entrada na favela por meio do mercado informal pode se dar tanto pelo aluguel, quanto pela compra; a forma predominante depende do contexto estrutural da favela e da metrópole analisada. No entanto, em cinco das oito metrópoles analisadas, o produto dominante do mercado de locação informal era o imóvel de 1 quarto, indicando dois perfis principais de locatários.

O primeiro perfil é composto por indivíduos trabalhadores assalariados, autônomos, geralmente homens, que optam pela locação devido à flexibilidade contratual, sendo o preço um fator secundário. Esse cenário pode ser representativo do adensamento populacional e construtivo cada vez mais relevante em favelas metropolitanas, pois esse perfil é majoritariamente composto por filhos e netos que deixam suas unidades familiares originais, mas continuam habitando dentro do perímetro da favela, geralmente por meio da locação. O segundo perfil é composto por famílias muito pobres, geralmente com chefes de família mulheres, enfrentando uma pior condição de habitabilidade (mais pessoas convivendo em um espaço inadequado), onde a proximidade com o trabalho e o preço do aluguel são determinantes na escolha do imóvel.

No mercado de comercialização, o produto dominante varia entre imóveis de 1 e 2 quartos; no caso dos imóveis de 2 quartos, isto indica que as aquisições são realizadas por famílias com filhos e/ou outros membros familiares, semelhante ao perfil de compradores do mercado formal.

Tabela 1 - Distribuição por tipo de transação do mercado residencial, para cada metrópole analisada na rede Infosolo.

Cidade	Aluguel	Compra	Venda	Total
Belém	21,26	17,87	60,87	100,00
Brasília	39,19	28,38	32,43	100,00
Porto Alegre	3,21	38,46	58,33	100,00
Recife	57,92	15,32	26,75	100,00
Rio de Janeiro	27,27	13,90	58,82	100,00
Salvador	21,14	14,21	64,64	100,00
Florianópolis	42,20	27,47	30,33	100,00
São Paulo	40,05	18,21	41,74	100,00

Cidade	Aluguel	Compra + Venda	Total
Belém	21,26	78,74	100,00
Brasília	39,19	60,81	100,00
Porto Alegre	3,21	96,79	100,00
Recife	57,92	42,08	100,00
Rio de Janeiro	27,27	72,73	100,00
Salvador	21,14	78,86	100,00
Florianópolis	42,20	57,80	100,00
São Paulo	40,05	59,95	100,00

Fonte: Abramo, 2009, p. 35.

Baltrusius (2005) introduz a hipótese de que a estrutura do processo informal de comercialização de terras e imóveis está consolidada de forma semelhante àquela encontrada

no mercado formal. Esse processo envolve uma complexa rede de agentes, que inclui corretores autônomos, pequenas imobiliárias e grandes empresas consagradas, evidenciando uma profissionalização das imobiliárias informais, que operam de forma análoga às imobiliárias tradicionais.

Ademais, Baltrusius levanta a hipótese de que, entre os comerciantes dos imóveis, podem ser encontrados agentes ligados ao tráfico e ao crime organizado. Embora o crime organizado opere em todas as favelas, as maneiras e intensidades variam significativamente. Em favelas onde a presença do crime organizado é mais intensa, as transações imobiliárias ficam subordinadas às decisões desses agentes. Eles determinam quem deve permanecer na favela, quem deve se mudar e quem pode se estabelecer na área. Essa dinâmica inclui a expulsão de lideranças comunitárias que não têm vínculo com o crime.

Meyer et al. (2017) e Zuquim et al. (2018) afirmam que Paraisópolis tem passado por um processo crescente de mercantilização de seu território, fenômeno que pode estar ocorrendo em outras favelas brasileiras. Os autores argumentam que a estrutura imobiliária "informal" do mercado de solo na favela tem se assemelhado cada vez mais com o mercado imobiliário "formal", evidenciado no surgimento de diversos agentes típicos dos mercados "formalizados" envolvidos nas dinâmicas imobiliárias de Paraisópolis. No entanto, esta aproximação observada pelos autores limita-se ao aspecto dos agentes, não podendo ser tomada como uma generalização da similaridade entre os mercados formal e informal.

Entre eles, destacam-se quatro principais agentes. Em primeiro lugar, os corretores imobiliários, alguns com escritórios em pontos comerciais da favela e registro no conselho profissional da categoria, que realizam a intermediação imobiliária e a administração das locações na favela, podendo residir ou não em seu perímetro. Verificou-se que as negociações de compra e venda de habitações são cada vez mais realizadas com o apoio destes profissionais, os quais conferem maior formalidade aos acordos imobiliários. Em segundo lugar, os investidores rentistas, os quais obtêm renda por meio da locação de unidades habitacionais e posteriormente, da construção de prédios exclusivamente para este fim. Em terceiro, os incorporadores, os quais operam de maneira similar à cidade "formal", comprando casas térreas e substituindo-as por prédios com apartamentos destinados à venda ou ao aluguel. Por último, constata-se a presença de "construtores", geralmente trabalhadores da construção civil que realizam o projeto do incorporador.

As características mencionadas anteriormente podem ser observadas na favela de Heliópolis, localizada no município de São Paulo - SP, objeto de estudo desta pesquisa. Noronha (2017), em sua tese de doutorado intitulada "MultipliCidades da favela", observa a presença de um mercado informal de solo em Heliópolis, que funciona mesmo sem a garantia do direito legal da propriedade. Heliópolis foi construída em um terreno público, com poucas glebas que passaram por regularização fundiária. Em geral, a venda ou a locação de pequenas casas ocorre por meio de acordos de confiança, com a "palavra" e "contratos de gaveta" sendo respeitados, conforme a teoria dos mecanismos de confiança de Abramo (2007).

Noronha atesta que o mercado informal em Heliópolis reproduz a lógica da especulação imobiliária vigente no mercado formal, com a exploração de alguns moradores sendo conduzida por outros moradores, que veem no mercado imobiliário uma oportunidade de complementar suas rendas. A autora atribui esse processo a diversos fatores; entre eles, a lentidão da provisão habitacional por parte do Estado, e a relação entre o crime organizado e o mercado imobiliário local, similar ao descrito por Baltrusius (2005).

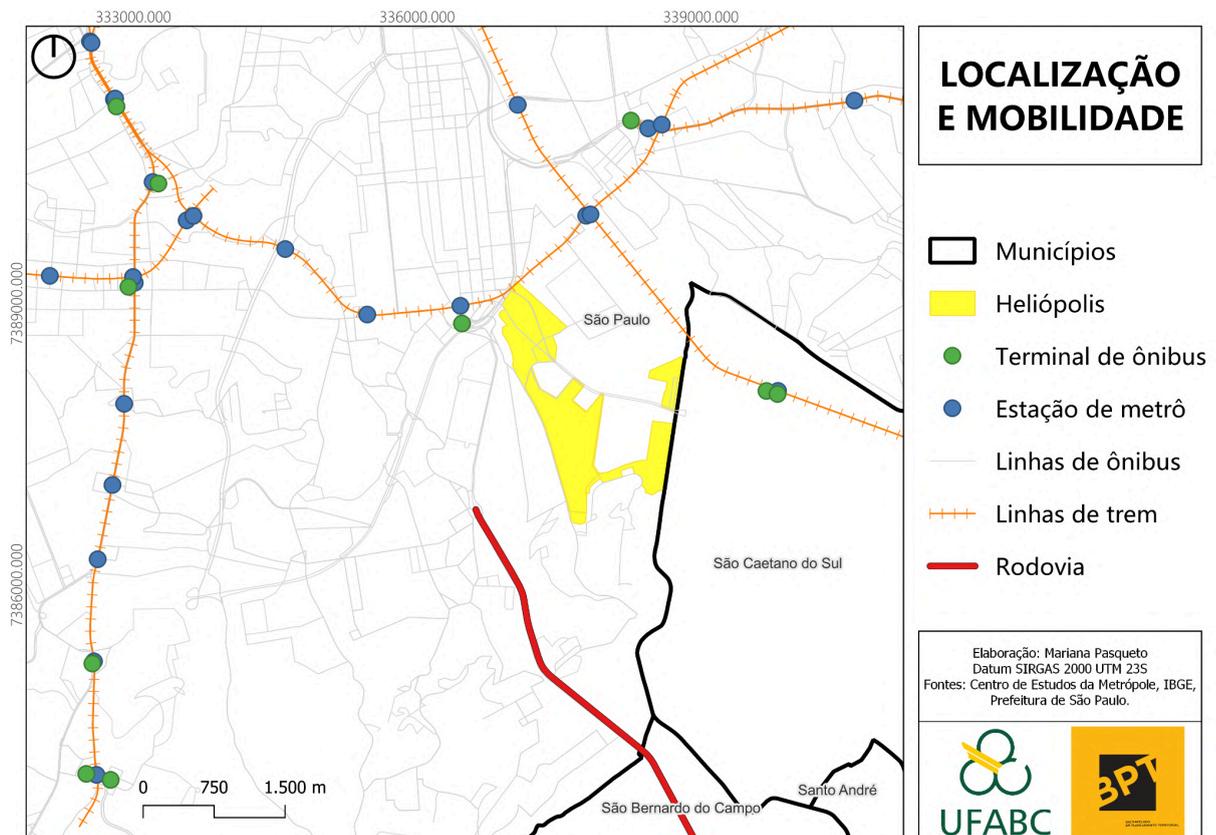
3. Heliópolis: breve descrição do território e das intervenções

3.1 Características do território

Heliópolis destaca-se não apenas por sua extensão e densidade populacional, mas também por sua localização estratégica dentro da metrópole de São Paulo. Com aproximadamente 200 mil habitantes e 1 km² de extensão (UNAS, 2021), é uma das maiores favelas do Brasil, ocupando uma área considerável na região sudeste da cidade de São Paulo, no distrito do Sacomã.

A comunidade está estrategicamente situada próxima a importantes vias de acesso, como a Avenida do Estado e a Rodovia Anchieta, facilitando a integração dos moradores com diferentes partes da cidade e do ABC Paulista, cujo município de São Caetano do Sul faz divisa com a favela. Ademais, a comunidade ocupa espaço estratégico também em termos de transporte público (Mapa 1), estando próxima de diversos corredores de ônibus e da estação de metrô e terminal de ônibus do Sacomã, que faz parte da Linha 2 - Verde do metrô, conectando-a a outras linhas importantes da cidade. Também está próxima às estações Tamandateí e São Caetano da Linha 10 - Turquesa da CPTM.

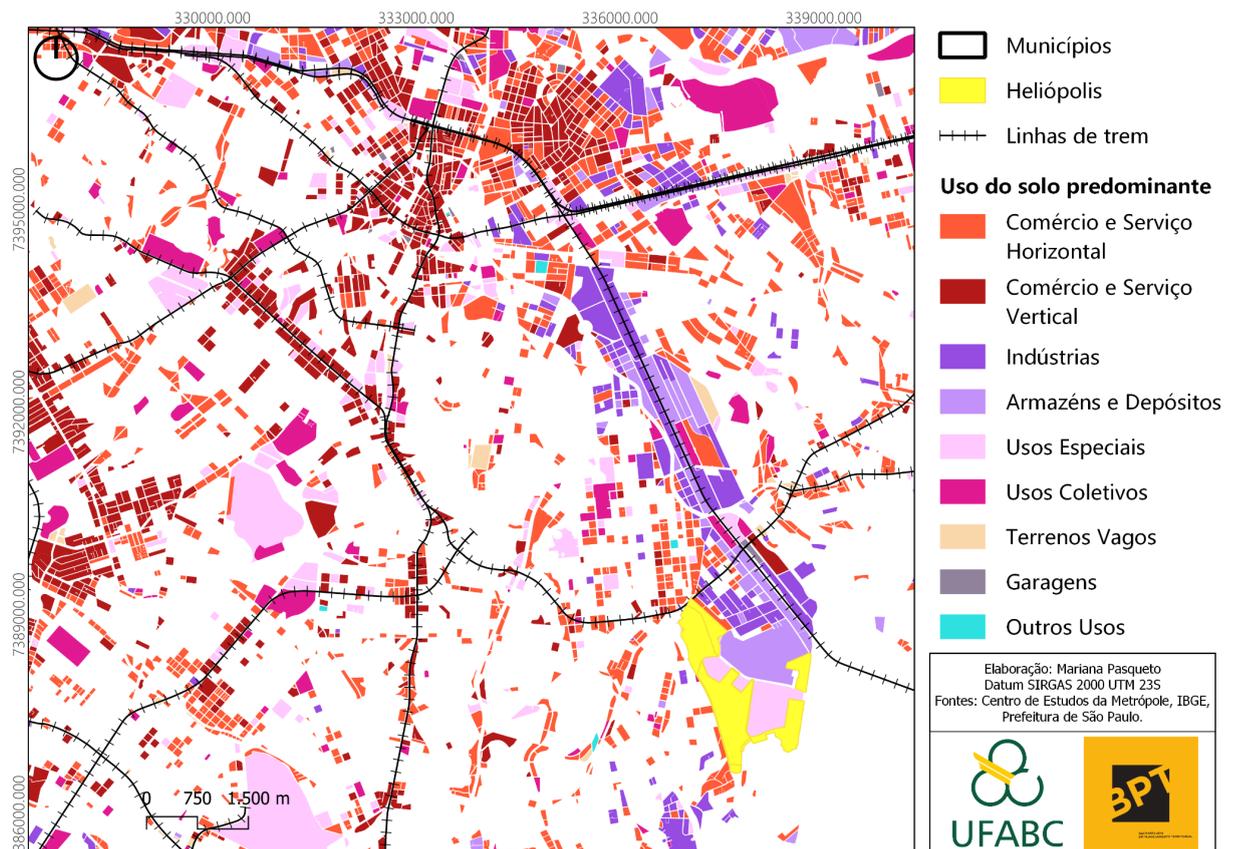
Figura 1 - Localização e mobilidade.



Nos entornos da favela, a paisagem urbana é marcada pelo uso misto e pela presença de atividades industriais e pela presença de armazéns (Mapa 2) (PMSP, 2021). Esse cenário tem suas origens na história do bairro Ipiranga, originalmente um reduto operário (SOUZA, 2012).

Ao longo da Rua Silva Bueno, cerca de 1,5 km distante de Heliópolis, há intensa atividade comercial, que se estende também ao longo da Estrada das Lágrimas, proporcionando não apenas bens e serviços, mas também oportunidades de emprego (MOREIRA, 2017). Contudo, a concentração principal de empregos encontra-se no centro da cidade, a aproximadamente 8 km da favela, que consegue conectar-se a essa área por meio da rede de transporte público.

Figura 2 - Uso do solo predominante por quadra, exceto usos residenciais e escolas.



Espaços verdes são escassos e pouco acessíveis à pé para os moradores, sendo o Parque da Independência o mais próximo e acessível por transporte público. A falta de espaços verdes é representativa das desigualdades urbanas no acesso aos espaços públicos de lazer e recreação.

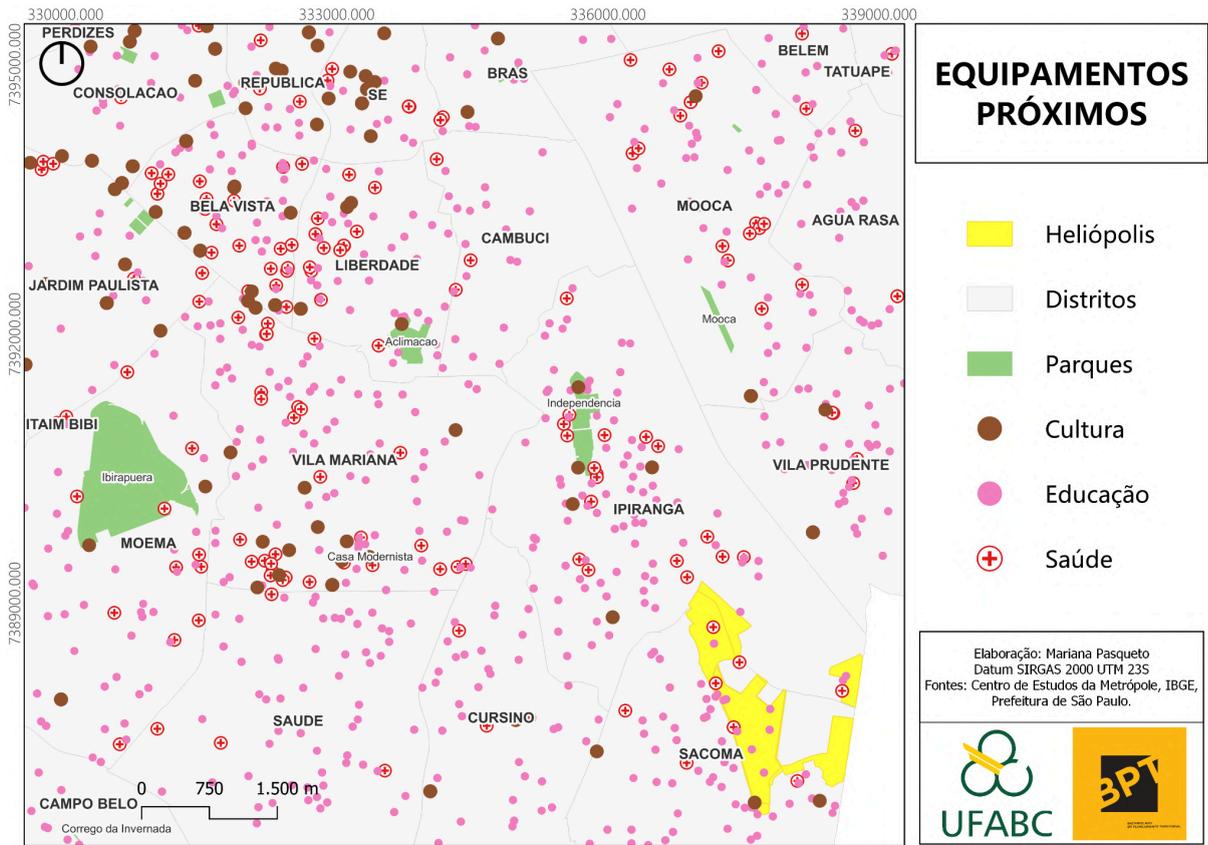
No que diz respeito a equipamentos de saúde, os moradores de Heliópolis contam com uma rede relativamente robusta de equipamentos no entorno da favela e no seu interior, incluindo ambulatórios, Unidades Básicas de Saúde, serviços emergenciais, atendimento de saúde mental, centro de diagnóstico e o Hospital Estadual de Heliópolis. No entanto, essa distribuição não é uniforme dentro da favela, refletindo desafios persistentes no acesso à saúde.

Por outro lado, os equipamentos de educação são distribuídos de maneira aparentemente mais homogênea dentro da favela. Há escolas infantis, fundamentais e médias no interior do assentamento, juntamente com dois Centros de Educação Unificados (CEUs Heliópolis e Meninos) e a ETEC de Heliópolis, na porção sul.

Quanto aos espaços culturais, estes estão concentrados na região central da cidade, acessível através do sistema de transporte público. No entanto, as associações comunitárias, como a UNAS - União de Núcleos, Associações dos Moradores de Heliópolis, desempenham um papel vital ao promover projetos sociais que reduzem as barreiras de acesso aos equipamentos públicos e culturais.

Em suma, Heliópolis está inserida em um contexto urbano privilegiado, pela sua proximidade com o centro econômico e com a rede de transporte público de São Paulo. Essa localização privilegiada possui profundas influências na dinâmica interna de Heliópolis, a qual tem experimentado os efeitos da valorização econômica da terra urbana e fenômenos de adensamento e verticalização, com o surgimento de empreendimentos voltados para o mercado informal de moradia.

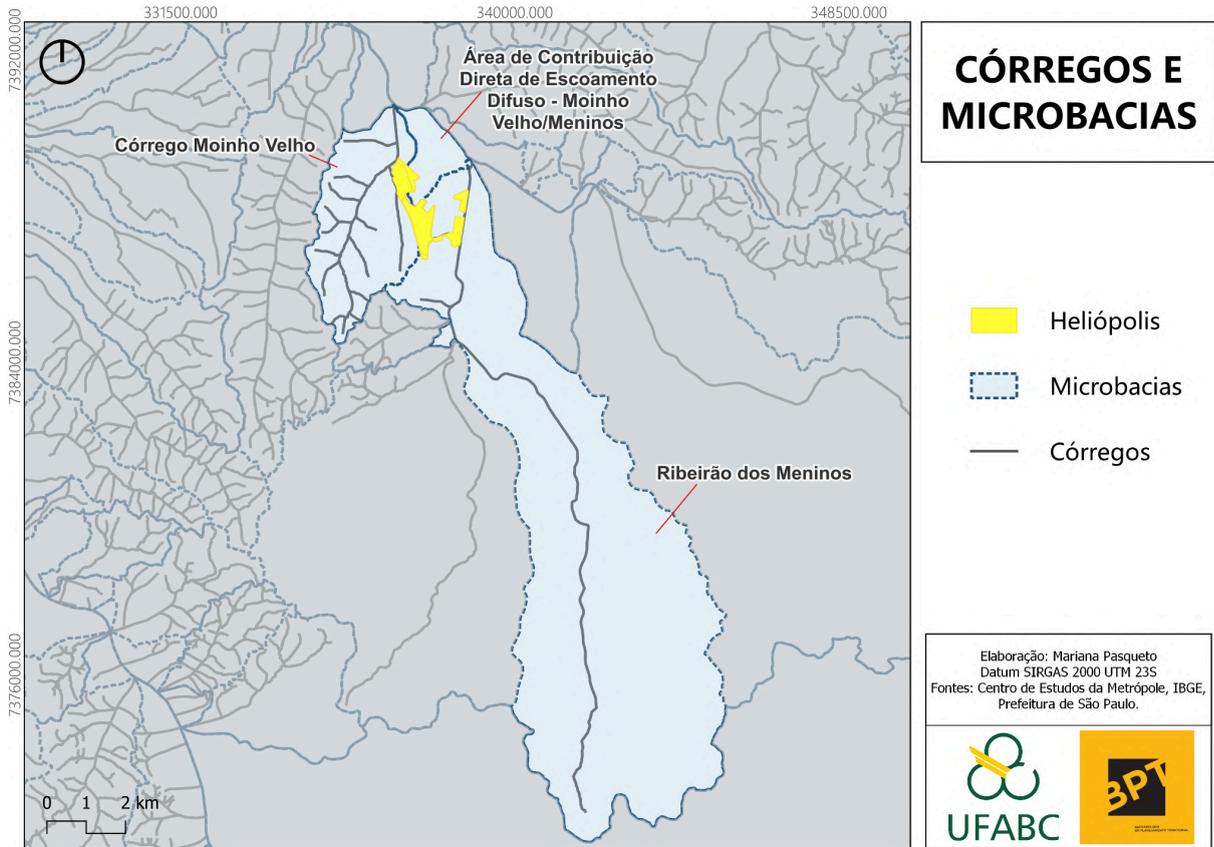
Figura 3 - Equipamentos próximos.



Em relação à dimensão ambiental, Heliópolis está inserida entre a margem esquerda do Ribeirão dos Meninos, a margem direita do Córrego Sacomã, e um córrego ao sul do assentamento, não nomeado oficialmente, porém usualmente chamado de Córrego Independência. Todos os corpos d'água desaguam no Rio Tamanduateí, estando inseridos na Sub Bacia Tamanduateí.

Todos os córregos apresentam-se canalizados e descaracterizados em relação às suas Áreas de Preservação Permanentes (APPs), que não possuem vegetação nativa. Não foram identificadas situações de risco ambiental, quanto ao deslizamento de encosta, inundação por extravasamento de corpo d'água, alagamento por deficiência de drenagem pluvial e solapamento de margem de córrego (SEHAB, 2016).

Figura 4 - Córregos e microbacias.



Segundo o Plano de Urbanização de ZEIS elaborado para Heliópolis (SEHAB, 2016), o sistema viário de Heliópolis pode ser dividido em três principais categorias: avenidas perimetrais que conectam a favela aos bairros vizinhos e a outras regiões, representadas pela Estrada das Lágrimas e a Avenida Juntas Provisórias; vias carroçáveis internas com limitações de largura, impossibilitando a acomodação simultânea do estacionamento de veículos e a circulação de pedestres; e caminhos estreitos de acesso restrito a pedestres.

A Prefeitura identificou um ponto crítico na falta de conexões transversais na favela, a qual conta apenas com a Rua Comandante Taylor e a Avenida Almirante Delamare, ambas situadas na região norte do assentamento. Essa falta de conectividade transversal pode dificultar a fluidez do tráfego e a acessibilidade local.

Quanto ao estado das vias e caminhos, a maioria encontra-se asfaltada e em condições razoáveis de trafegabilidade. No entanto, há algumas situações inadequadas, como vias possivelmente carroçáveis porém muito estreitas, onde não é possível a circulação em mão dupla; pavimentação não adequada em caminhos; e caminhos com alguns trechos cobertos ou interrompidos pelo avanço das edificações.

Figuras 5 a 8 - Exemplos do sistema viário.

- (5) Avenida perimetral (Estrada das Lágrimas); (6) Via carroçável interna com limitação de largura;
 (7) Caminho para pedestres desobstruído e estreito; (8) Caminho para pedestres obstruído.



Fonte: Google Street View, 2019 - 2024.

Antes de abordar o tecido urbano, é necessário apresentar as diferentes formas de divisão territorial de Heliópolis. No Plano de Urbanização de ZEIS de Heliópolis (SEHAB, 2016), a favela foi oficialmente dividida em 15 glebas, conforme o Mapa 5. Com base nestas informações, a UNAS elaborou uma nova divisão do território, em 8 glebas, conforme o Mapa 6 e a Tabela 2.

Figura 9 - Identificação das glebas.

Fonte: SEHAB, 2016.

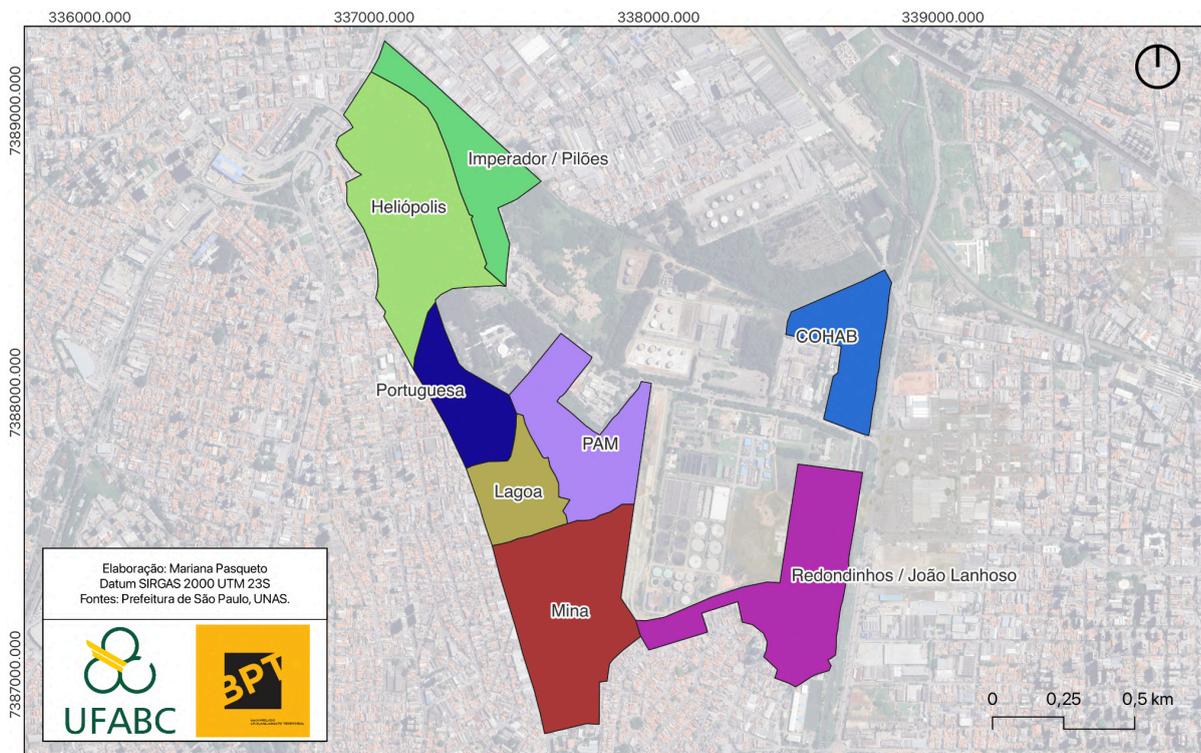
Tabela 2 - Descrição de cada núcleo.

Núcleo	Descrição
Heliópolis	Núcleo original do assentamento, que concentra a maior parte de conjuntos habitacionais produzidos pelo governo.
Imperador / Pilões	Núcleo de alta densidade construtiva. Abriga conjuntos habitacionais recentes e áreas precárias.
PAM	Núcleo com nome que remonta ao início da ocupação, quando haviam dois campos de futebol de várzea, um deles do clube português. Nesta área destaca-se um grande equipamento educacional.
Lagoa	Núcleo onde foi instalado o Posto de Assistência Médica (PAM) em meados da década de 1970. Além da habitação, possui uma relativa variedade de comércios.
Portuguesa	Núcleo cuja ocupação foi realizada em áreas alagadas de uma lagoa, com alta densidade, muito comércio e perto de equipamentos de saúde, mas com serviços de

	esgoto e drenagem ainda inadequados.
Mina	Núcleo mais distante das estações de trem e metrô próximas. Uma das áreas mais populosas de Heliópolis, que também foi desenvolvido em áreas inundadas de uma mina de água. Tem casas sobrepostas que atingem seis ou sete andares.
COHAB	Núcleo formado por conjuntos habitacionais construídos pelo governo em uma área contaminada com gás metano (anteriormente "lixão").
Redondinhos / João Lenhoso	Corresponde à área onde foram construídos os conjuntos habitacionais projetados pelo renomado arquiteto Ruy Ohtake para abrigar famílias desalojadas por obras de urbanização do Córrego Gaivotas.

Fonte: Saraiva et al., 2021, p. 647.

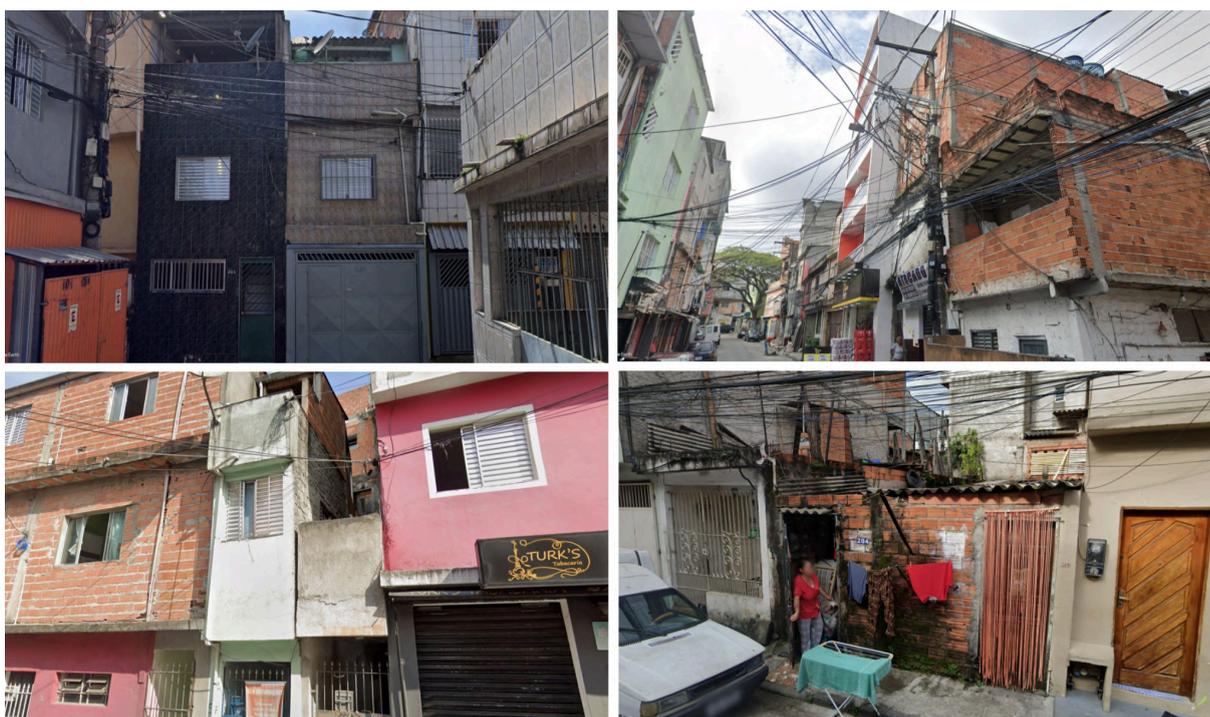
Figura 10 - Identificação dos núcleos.



Quanto ao tecido urbano, o de Heliópolis reflete a variedade das formas de ocupação vigentes no território, além da diversidade de intervenções urbanísticas que a favela já passou. Convivem, simultaneamente, os domicílios auto construídos a partir de ocupações espontâneas, os conjuntos habitacionais de interesse social implementados a partir das intervenções de urbanização explicitadas no item 3.2 (SEHAB, 2016), e as habitações verticalizadas, produzidas por atores internos e externos à favela.

Também é possível observar áreas em diferentes estágios de urbanização, de consolidação de infraestrutura e de configuração de seus espaços, apresentando graus distintos de precariedade (SEHAB, 2016). Por exemplo, no território é possível observar situações de insalubridade e precariedade, como lotes com desenho irregular e ocupações com altos graus de estreitamento, próximos a ocupações com desenho regular e bom acabamento.

Figuras 11 a 14 - Exemplos do tecido urbano. **(11)** Domicílio com bom acabamento; **(12)** Alto grau de verticalização; **(13)** Alto grau de estreitamento; **(14)** Domicílio com baixo grau de acabamento.



Fonte: Google Street View, 2019 - 2022.

Acerca da verticalização em Heliópolis, é possível identificar três principais tipologias: os conjuntos habitacionais, provenientes de programas governamentais, presentes principalmente nos núcleos Heliópolis e Imperador/Pilões; a verticalização por meio da autoconstrução, consistindo na expansão de moradias auto construídas, geralmente decorrentes de dinâmicas similares àquelas descritas por Abramo (2007, 2009), como venda de laje, sublocação de um cômodo no mesmo domicílio, etc; e prédios voltados inteiramente ao aluguel e à venda, os quais otimizam a "externalidade urbanística" (Abramo, 2007) da flexibilização construtiva na favela (Denaldi et al., 2024).

Figuras 15 a 17 - Exemplos da verticalização. (15) Conjunto habitacional "Redondinhos"; (16) Verticalização por autoconstrução; (17) Prédio na Estrada das Lágrimas.



Fontes: Governo do Estado de São Paulo e visitas de campo.

Estes prédios aparentam ser fruto de um processo de incorporação similar àquele da cidade formal: a compra de lotes com domicílios, a incorporação entre os lotes, a construção do edifício e o aluguel e/ou venda dos apartamentos por meio de anúncios de imobiliárias ou de pessoas físicas.

Contudo, este processo acontece de maneira informal, com a participação de agentes como incorporadoras, construtoras e investidores que não realizam o pagamento das devidas contrapartidas ao Estado pelo uso do solo criado, e não observam regulamentos do Código de Obras ou da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Sendo assim, consiste em uma atividade de alto lucro, mas também de alto risco para a qualidade da habitabilidade dos apartamentos construídos, para a segurança do edifício, e para os impactos nos entornos, tendo em vista que não há controle sobre estes fatores.

3.2 Breve histórico de intervenções públicas no território

Como mencionado anteriormente, as primeiras favelas em São Paulo surgiram em meados da década de 1940. Em 1960, o poder público começa a adotar políticas específicas para estes territórios. Como prevalecia a visão das favelas como locais de “enfermidades, crimes, desorganização social e marginalidade” (PASTERNAK, 2012), as ações municipais consistiram em mover os núcleos a zonas urbanas periféricas.

Segundo Saraiva et al. (2021), o entendimento geral na década de 1970 era de que as favelas eram situações temporárias, resultado da explosão da imigração para o Sudeste e para a cidade de São Paulo, e que iriam sumir com o tempo e com a inserção das famílias migrantes nos mercados formais de trabalho e de moradia. Contudo, foi um período de grande crescimento das favelas; sendo assim, a estratégia municipal foi de fornecer moradias temporárias nas “Vilas de Habitação Provisória” para famílias removidas por grandes obras municipais.

Este é o contexto do surgimento de Heliópolis em 1971, a partir do reassentamento de 150 famílias da favela de Vila Prudente, em um terreno federal de aproximadamente 3 km² (SAMPAIO, 1991). A localização privilegiada do assentamento atraiu novas famílias; sendo assim, a favela rapidamente se expandiu, tornando-se um espaço de intensa ocupação e autoconstrução. No final da década, Heliópolis já abrigava quase 10 mil habitantes.

Nos anos 1980, as administrações municipais adotaram abordagens variadas para lidar com a favela, com tensões entre ações pontuais de melhoramento da condição dos assentamentos e a estratégia do desfavelamento (SARAIVA et al., 2021). Em Heliópolis, planos de provisão de infraestrutura, urbanização, regularização fundiária e até de substituição de tecido urbano foram propostos pelas gestões Reynaldo de Barros (1979 - 1982) e Mário Covas (1983 - 1986), mas não se concretizaram devido a uma série de obstáculos, incluindo falta de recursos e mudanças políticas.

Durante a gestão Jânio Quadros (1986 - 1988), houve uma mudança na abordagem, com foco no desfavelamento e na parceria com o setor privado para construção de moradias populares, sobretudo para famílias com renda entre 6 a 10 salários mínimos, visando maior rentabilidade (SAMPAIO, 1991). Em Heliópolis, isso resultou na construção de condomínios verticais para famílias de renda mais alta, inclusive de fora da favela, enquanto as famílias de renda mais baixa foram relegadas a áreas menos privilegiadas. Isto é visível no projeto “Campo Experimental”, que visava investigar soluções técnicas para baixar o custo da habitação. As 688 moradias entregues por cerca de 40 empreiteiros foram construídas em área contaminada por gás metano, além de não possuírem água encanada e apresentarem patologias e vícios construtivos, como rachaduras e infiltrações.

No final dos anos 1980, Heliópolis estava quase completamente ocupada. A partir de 1989, várias gestões municipais tentaram implementar programas de urbanização e melhoria das condições de vida na favela, com resultados mistos (SARAIVA et al., 2021). A gestão

Luiza Erundina (1989 - 1992) criou o Programa de Habitação de Interesse Social, e em Heliópolis, realizou obras no núcleo Heliópolis de abertura de vias e provisão de saneamento básico, e no núcleo PAM de construções de conjuntos habitacionais com espaços de comércio e lazer, inovadores para a época.

As gestões de Paulo Maluf e Celso Pitta (1993 - 2000) mudaram a abordagem anterior, com a urbanização de favelas passando a ser atendida pelo programa “Cingapura”, com recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento. Tais intervenções visavam a substituição de tecido urbano nas favelas mais visíveis na cidade, deixando de lado os critérios de vulnerabilidade, risco ou densidade das habitações (SAMORA, 2010). Em Heliópolis, isso se manifestou na construção de 1449 unidades habitacionais, porém com baixo atendimento das pessoas removidas para as obras.

A gestão de Marta Suplicy (2001 - 2004) foi marcada pela retomada do diálogo com movimentos sociais e, em Heliópolis, pela demarcação da favela com ZEIS do tipo 1¹; contudo, sem a instituição de Conselho de Gestão ou a elaboração de Plano de Urbanização para a favela. As gestões de José Serra e Gilberto Kassab (2005 - 2012) buscaram ampliar as obras de urbanização com recursos estaduais e federais, revertendo para Heliópolis, por meio do Programa de Aceleração do Crescimento - Urbanização de Assentamentos Precários (PAC-UAP), quase 240 milhões de reais para a produção de 1204 unidades habitacionais, obras de consolidação geotécnica e recuperação ambiental nos córregos Sacomã e Gaivotas. Contudo, o reassentamento de 2500 famílias removidas por tais obras não foi solucionado.

Na gestão de Fernando Haddad (2013 - 2016), além da entrega de algumas obras de provisão de habitação e de urbanização iniciadas na gestão anterior, iniciou-se um processo de elaboração de um Plano de Urbanização para Heliópolis, priorizando a regularização fundiária e melhorias habitacionais. Contudo, este plano não teve continuidade após a gestão.

Por fim, as gestões de João Dória e Bruno Covas (2017 - 2021) foram marcadas pelas parcerias público-privada na produção de moradias, o uso limitado de instrumentos de gestão participativa e o crescimento do número de famílias removidas. Em Heliópolis, houve a retomada de obras de provisão habitacional. Ademais, foi proposta uma nova metodologia de regularização fundiária baseada na comercialização de lotes, muito criticada por contrariar os

¹ “Na ZEIS 1, os espaços têm como principal característica a presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos de HIS, onde o poder público tem interesse em manter a população e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de habitação de interesse social” (PMSP, 2015).

preceitos do Plano Diretor e o Conselho Gestor de Heliópolis e representar ameaça ao direito à moradia.

Assim, é possível enxergar que o histórico de intervenções em Heliópolis é um reflexo das diferentes políticas e abordagens adotadas pelo poder público em relação às intervenções em favelas ao longo dos anos (MOREIRA, 2017), destacando desafios persistentes de regularização fundiária, acesso a serviços básicos e melhoria das condições de vida para os moradores das favelas de São Paulo.

4. A oferta de imóveis pela Imobiliária Heliópolis

No âmbito desse trabalho, buscou-se conhecer as ofertas do mercado informal de solo em Heliópolis, por meio de um agente cada vez mais presente nesse território: as imobiliárias.

Por meio do levantamento, tabulação e análise de anúncios de apartamentos, casas e sobrados no território, buscou-se identificar o tipo de imóvel mais comumente ofertado, a média dos valores praticados, e explorar os fatores intra favela que poderiam explicar o valor final do imóvel: o núcleo no qual se localiza, a tipologia, número de dormitórios e o tamanho do imóvel.

4.1 Metodologia

Foi identificado que a divulgação e a comercialização deste tipo de imóvel ocorrem principalmente por meio de redes sociais, como Instagram e Facebook. Diante disto, o Instagram foi escolhido como plataforma para a coleta dos anúncios. O período estabelecido foi de julho de 2023 a junho de 2024. A partir dos anúncios publicados no Instagram, as informações de cada imóvel, coletadas conforme a Tabela 3, foram organizadas em uma planilha, disponível no ANEXO 1. Também foram feitas capturas de tela de cada anúncio, visando o armazenamento, tendo em vista que é comum que as postagens sejam removidas pelas imobiliárias, dificultando a consulta posterior.

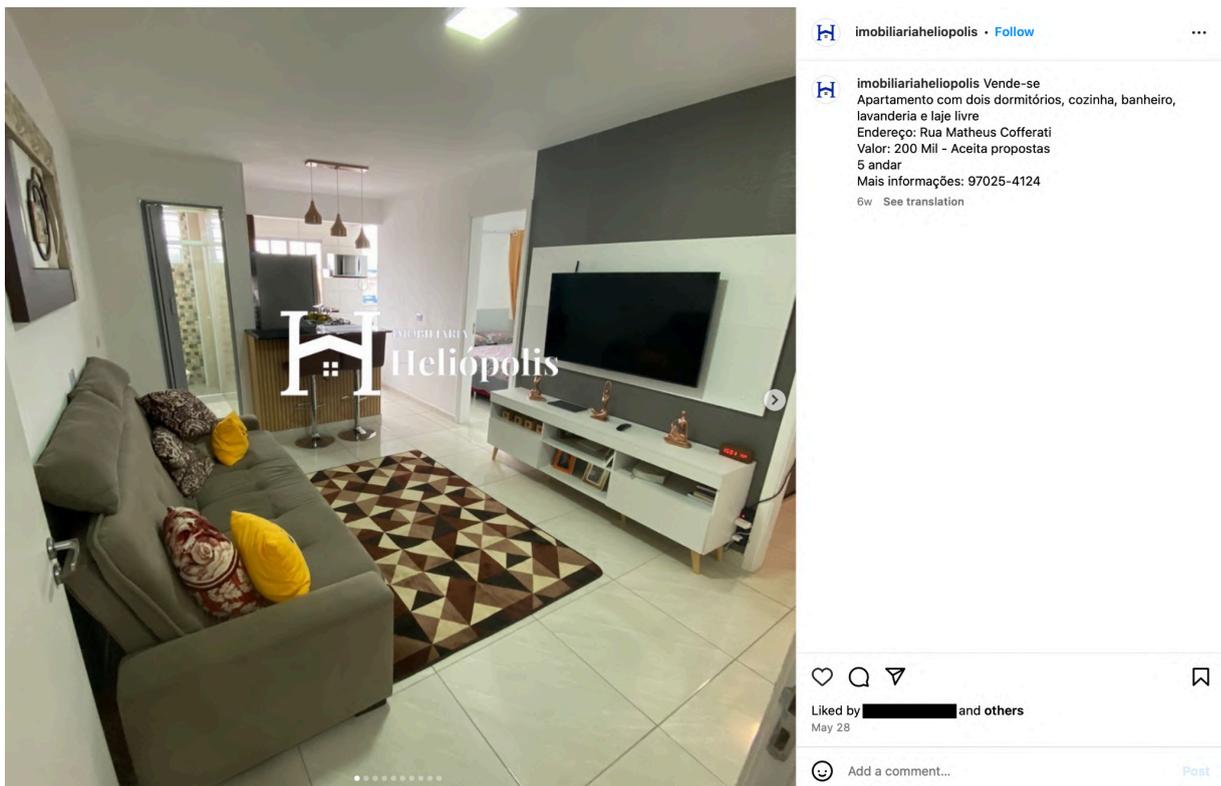
Tabela 3 - Informações coletadas na tabulação dos anúncios.

Nome da coluna	Descrição
Id	Código de identificação da oferta de imóvel (numeração sequencial).
Data de identificação	Data em que foi identificado o anúncio da oferta de imóvel.
Tipologia	Apartamento, casa ou sobrado.
Endereço	Rua ou localização de referência.
Núcleo	Núcleo em que a oferta de imóvel está localizada.
Tipo de negociação	Venda ou aluguel.
Valor (R\$)	Valor da oferta em reais - venda ou aluguel mensal.

Descrição	Descrição do número de cômodos, banheiros, presença de sala, varanda, lavanderia, laje livre, vaga de garagem, entre outros.
Área (m²)	Área construída, se disponível.
Data do anúncio	Data de divulgação do anúncio.
Link do anúncio	Link de acesso à publicação do anúncio na Web.
Imobiliária	Nome da imobiliária anunciante.
Contato do anunciante	Contato do anunciante - nome, telefone, e-mail, se disponível.
Informações complementares	Informações adicionais apuradas ou observações sobre a oferta de imóvel, etc.

Fonte: Denaldi et al., 2024.

Figura 18 - Exemplo de anúncio coletado.



Fonte: Instagram.

Durante o processo de levantamento, verificou-se a necessidade de ajustar algumas colunas da tabela. Observou-se que todos os anúncios apresentavam apenas o nome da rua, sem constar o número do imóvel. Contudo, com esta informação, foi possível identificar o

núcleo onde localiza-se o imóvel. Em relação à coluna referente ao tipo de negociação, constatou-se que todos os anúncios eram exclusivamente para venda, de modo que os valores registrados referem-se apenas a esta modalidade de negociação. Ademais, nenhum anúncio informava a área construída do imóvel, limitando-se à descrição dos cômodos.

Por fim, optou-se por concentrar o levantamento de informações em uma imobiliária específica: a Imobiliária Heliópolis, localizada no endereço Estrada das Lágrimas, 1995, uma das principais vias de Heliópolis. Esta escolha foi motivada, entre outros fatores, pela maior riqueza de detalhes nos anúncios, o que permitiu levantar um número maior de variáveis, além da quantidade superior de anúncios em comparação a outras imobiliárias analisadas.

A etapa de levantamento dos anúncios nas redes sociais identificou inicialmente 123 anúncios. A análise inicial dos endereços permitiu eliminar imóveis que não estavam inseridos no perímetro de Heliópolis. Para tal verificação considerou-se os perímetros dos núcleos, sobrepostos à base de logradouros do Google Maps. Este procedimento conduziu à eliminação de 12 das 123 amostras iniciais, resultando em amostragem de 111 elementos.

É importante ressaltar que as próximas etapas de tratamento dos dados e descrição de metodologia foram realizadas em colaboração com outros integrantes do projeto de pesquisa "Favelas urbanizadas em São Paulo: ambiente construído e apropriação no pós-obra", por meio do Laboratório de Estudos e Projetos Urbanos (LEPUR) da Universidade Federal do ABC.

A próxima etapa de consolidação da base de dados consistiu na estimativa da área útil de cada imóvel em metros quadrados (m²), com base na descrição fornecida no anúncio, considerando que nenhum deles informava metragem exata. Os valores estimados para cada cômodo estão na Tabela 4. Sacadas/varandas e garagens não foram consideradas para estimativa de área útil.

Tabela 4 - Valores estimados por cômodo.

Cômodo	Valor estimado (m²)
Dormitório	10,15
Sala ²	10,15

² Para os casos de sala e cozinha conjugada, adotou-se a estimativa de 10,5 m².

Cozinha	7
Banheiro / Área de serviço	2,3

Fonte: Denaldi et al., 2024.

A partir da estimativa de área foi possível calcular valores unitários (R\$/m²) aproximados – considera-se que a obtenção de valores unitários permite observar e comparar comportamentos do mercado imobiliário, dada a distinção de tipologias.

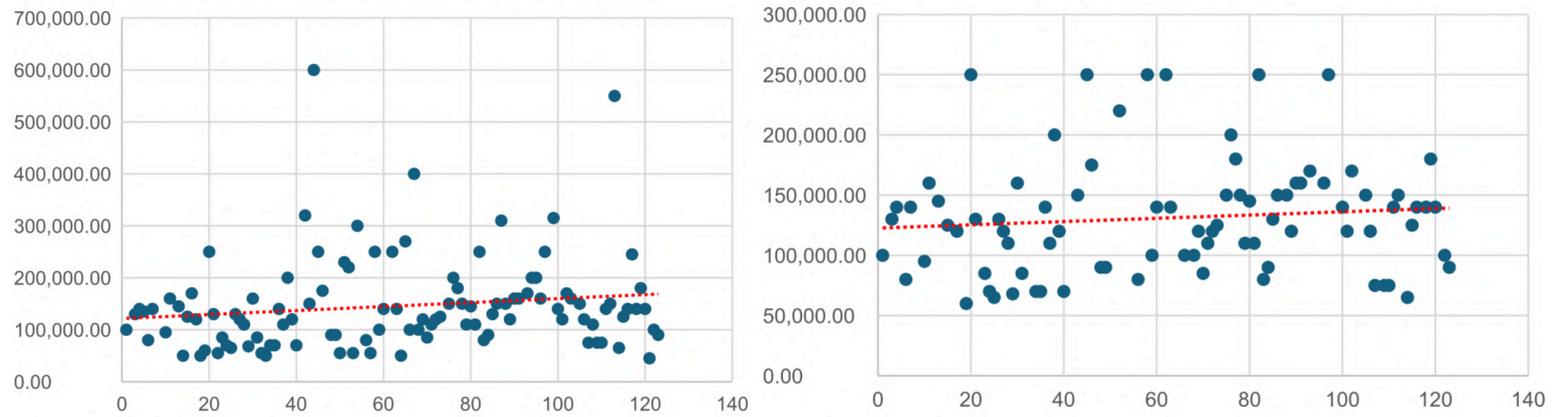
Com as informações de valor de oferta (venda), área estimada e valor unitário aproximado, procedeu-se com o cálculo de valor médio e desvio padrão³. A partir disso, foram eliminados 26 elementos discrepantes (outliers) que, na análise de dispersão, se localizassem para além do intervalo equivalente, para mais ou para menos, ao desvio padrão em relação ao valor médio inicial (Figuras 19 e 20). Uma última amostra foi eliminada com base na observação do valor total da oferta e área estimada, muito díspares em relação às demais amostras – obtendo-se um universo amostragem composto por 85 ofertas de imóveis.

A amostra de 85 ofertas de imóveis resultou na obtenção de novo valor médio e intervalo de desvio padrão. A análise deste universo identificou um coeficiente de variação⁴ de 20,1% - considerado satisfatório.

³ O desvio padrão é uma medida estatística que quantifica a variação ou dispersão de um conjunto de dados. É obtido a partir do cálculo da raiz quadrada da variância das amostras em relação à média aritmética.

⁴ O Coeficiente de Variação é obtido pela razão do desvio-padrão pelo valor médio, que se constitui em parâmetro de análise da dispersão das amostras. Quanto mais próximo de zero o valor percentual obtido, mais homogênea é a amostra.

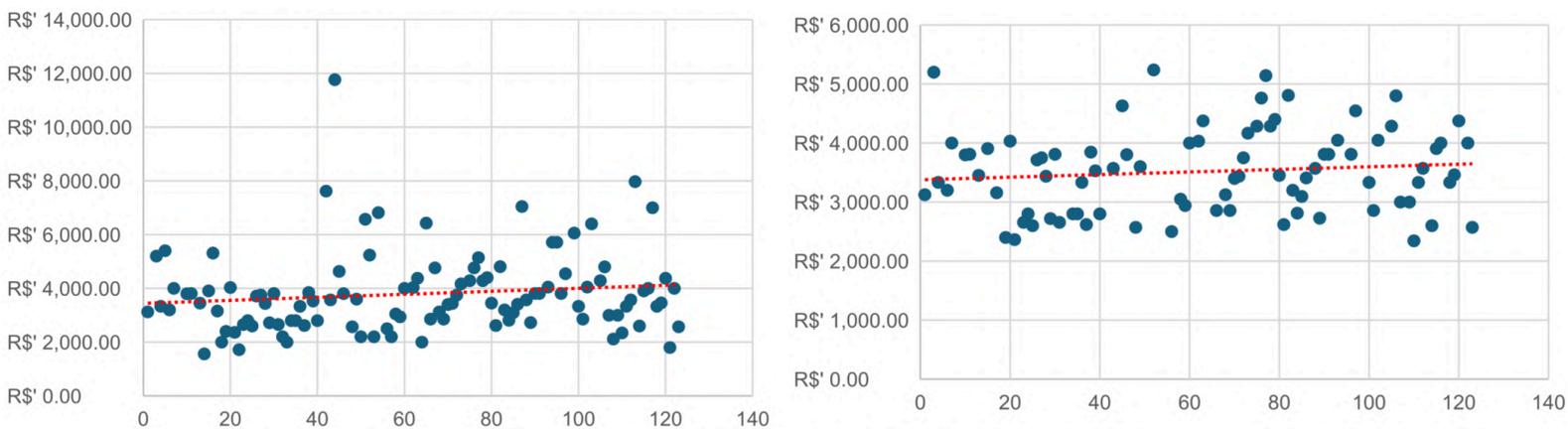
Figuras 19 e 20 - Dispersão de ofertas de imóveis por valor de venda (R\$). Linha de tendência em vermelho. **(19)** Antes da homogeneização; **(20)** Após a homogeneização.



Fonte: Denaldi et al., 2024.

As Figuras 21 e 22 ilustram a dispersão dos valores unitários estimados das amostras antes e depois da exclusão dos outliers, respectivamente.

Figuras 21 e 22 - Dispersão de ofertas de imóveis por valor unitário (R\$/m²). Linha de tendência em vermelho. **(21)** Antes da homogeneização; **(22)** Após a homogeneização.



Fonte: Denaldi et al., 2024.

4.2 Resultados e análises

A amostra final de anúncios resultou em 85 elementos, coletados entre julho de 2023 e junho de 2024 por meio do Instagram da Imobiliária Heliópolis, todos para venda. A Tabela 5 apresenta o número de ofertas, o valor médio de venda, valor unitário médio e a área média estimada, todos por tipologia (apartamento ou casa/sobrado). A média aritmética calculada a partir da amostra geral, sem distinção de tipologia, corresponde a R\$ 3.517,29/m².

Tabela 5 - Dados gerais da amostra, por tipologia.

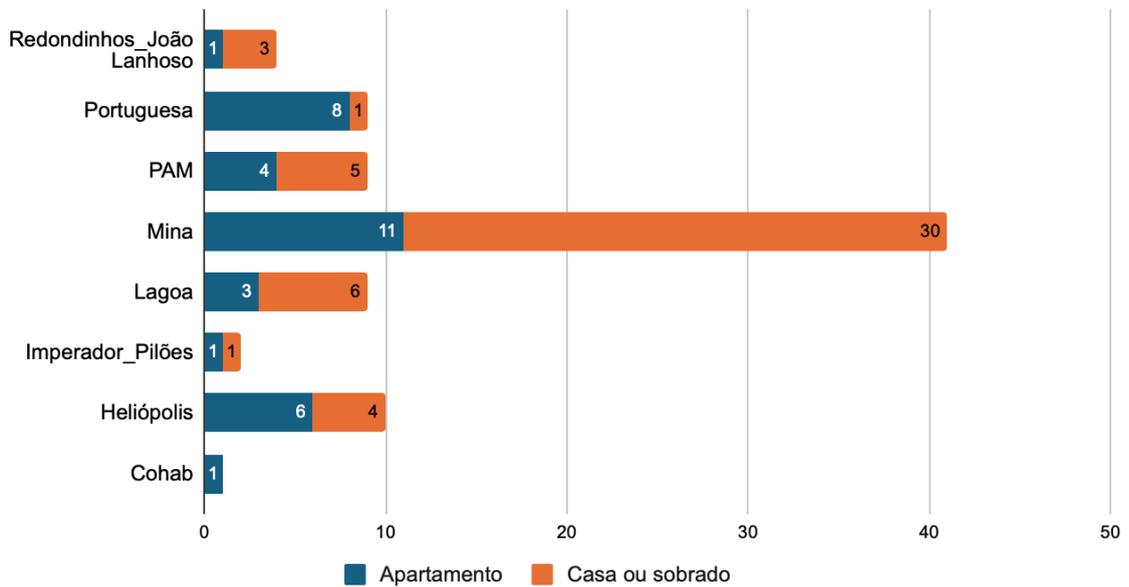
	Nº de ofertas	Valor médio	Valor unitário médio	Área média estimada
Apartamento	35	R\$ 131.000,00	R\$ 3.732,01/m ²	35,3 m ²
Casa/sobrado	50	R\$ 131.360,00	R\$ 3.366,99/m ²	38,2 m ²

Fonte: Denaldi et al., 2024.

Para fins comparativos, o valor unitário médio no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) Faixa 1 (destinada à famílias com renda mensal bruta de até R\$ 2.640) é de R\$ 3.951,80⁵. Sendo assim, o valor do m² praticado na favela é relativamente alto, tendo em vista que a propriedade da maioria dos imóveis anunciados é precária, além de não haver garantia da qualidade habitacional da moradia, ambos fatores garantidos pelo programa MCMV. Contudo, é importante ressaltar que a oferta de imóveis do MCMV Faixa 1 na cidade de São Paulo é escassa, tendo em vista que o solo na capital é altamente disputado. Ademais, as condições de financiamento e negociação de imóveis por meio do MIS podem tornar a compra mais atrativa.

Em termos de distribuição das amostras por núcleo e tipologias (Figura 23), observa-se uma concentração geral de ofertas no núcleo Mina. A oferta de apartamentos concentra-se nos núcleos Mina, Portuguesa e Heliópolis, o que pode apontar para um vetor de verticalização informal nestes núcleos.

⁵ Considerando os valores médios de R\$ 164.000,00 por apartamento e 41,5 m² de área útil com varanda (Brasil, 2023).

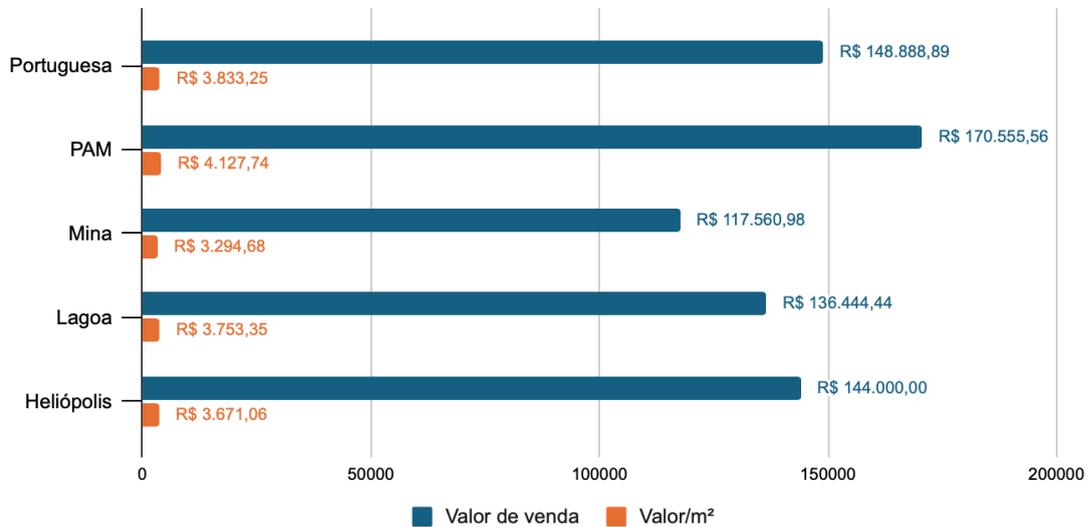
Figura 23 - Número de ofertas por tipologia e por núcleo.

Fonte: Denaldi et al., 2024.

Ainda considerando a distribuição por núcleos, é possível identificar localidades com valores mais altos (Figura 24), contabilizando-se valores unitários (R\$/m²), nos núcleos PAM (R\$ 4.127,74/m²), Portuguesa (R\$ 3.833,25/m²) e Lagoa (R\$ 3.753,35/m²). Já os valores médios de venda são maiores nos núcleos PAM (R\$ 170.555,56), Portuguesa (R\$ 148.888,89) e Heliópolis (R\$ 144.000,00). No entanto, é importante considerar a correlação entre área e valor de venda dos imóveis, sendo, neste caso, o valor unitário um indicador mais adequado para identificar núcleos com preços mais altos.

Por outro lado, o referido maior número de ofertas no núcleo Mina se contrapõe aos menores valores, considerando preços unitários e de venda (R\$ 3.294,68/m² e R\$ 117.560,98, respectivamente). Isto pode estar associado a diversos fatores, como precariedade habitacional dos imóveis, ou dinâmicas sociais intra favela (bailes funks, maior intensidade de fluxo incômodo para uso residencial, etc).

Cabe destacar que foram estratificados os valores de venda e unitários apenas para os núcleos que apresentaram no mínimo 6 ofertas.

Figura 24 - Valor unitário e de venda médios, por núcleo.

Fonte: Denaldi et al., 2024.

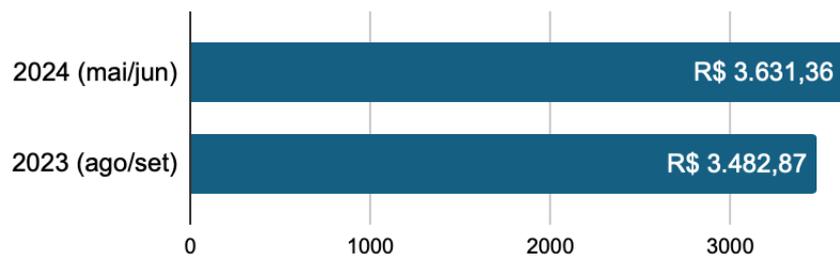
Um recorte por tipologia apresenta maiores preços de venda para as casas/sobrados. No entanto, conforme mencionado, é necessário pesar a correlação entre área construída e preço dos imóveis – havendo, aparentemente, maior oferta de casas e sobrados com áreas construídas mais amplas. Por outro lado, os dados inicialmente apresentados de valor unitário médio por tipologia apresentam preços maiores de m² nos apartamentos (R\$ 3.732,01/m²), em relação à tipologia de casas e sobrados (R\$ 3.366,99/m²).

Figura 25 - Valor de venda por tipologia e número de dormitórios.

Fonte: Denaldi et al., 2024.

Uma leitura de agrupamentos por período, com amostras suficientes para ponderação estatística, permitiu identificar dois recortes (agosto e setembro/2023 e maio e junho/2024) no qual é possível estimar um acréscimo percentual de 4,26%, valor que acompanha índice de inflação do período, conforme Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) entre os dois períodos de 4,10%, conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Figura 26 - Valores unitários por período (ago-set/2023 e mai-jun/2024).



Fonte: Denaldi et al., 2024.

5. Considerações finais

Este trabalho investigou o mercado imobiliário informal na favela de Heliópolis, com o objetivo de conhecer as características desse mercado, os valores e principais produtos imobiliários ofertados. Observou-se que esse mercado se consolidou como a principal via de acesso à moradia para os pobres na favela, refletindo não apenas as falhas das políticas públicas de habitação, mas também a capacidade de adaptação e resistência dos moradores diante da sua exclusão do mercado formal de solo urbano. Heliópolis, uma das maiores favelas do Brasil, situada em uma localização estratégica dentro da metrópole paulistana, serve como um caso exemplar para compreender as dinâmicas mais amplas do mercado imobiliário informal nas favelas metropolitanas.

A análise dos anúncios imobiliários em Heliópolis permitiu um mapeamento das ofertas em diferentes núcleos da favela, revelando um mercado que, embora informal, opera com certa regularidade e lógica, similar àquela observada no mercado formal. Contudo, é importante ressaltar que diversos aspectos dos mercados formal e informal seguem profundamente distintos, como as condições e duração do financiamento, o tempo de rotação do produto imobiliário no mercado, além da qualidade habitacional dos imóveis.

Os resultados da pesquisa apontam para um crescente adensamento do território por meio da verticalização informal, fenômenos que apontam para progressiva mercantilização de um espaço antes caracterizado majoritariamente pela autoconstrução horizontal e pelo uso residencial de baixa densidade.

A análise também permitiu perceber que a oferta de imóveis está concentrada em áreas específicas de Heliópolis, como os núcleos Mina, Portuguesa e Heliópolis, sendo que o núcleo Mina apresentou o maior número de ofertas no geral, embora com os menores valores unitários médios. A concentração de ofertas e a menores valores podem refletir, por um lado, as condições habitacionais mais precárias dessa região, e, por outro, a saturação do mercado, uma vez que o adensamento populacional pode ter atingido um limite que desvaloriza os imóveis ofertados. Já nos núcleos PAM e Portuguesa, observou-se maiores valores do metro quadrado, apontando uma possível melhoria das condições de habitabilidade.

Os dados também revelaram a diferença nos valores de venda entre tipologias de imóvel, com apartamentos possuindo maior valor unitário médio em comparação com casas/sobrados. Isto pode reforçar a hipótese da intensificação da verticalização, impulsionado

por diferentes agentes, como construtoras, incorporadoras e corretores. Estes atores visam otimizar o uso do solo em uma área de alta demanda, onde a escassez de terra disponível torna a construção vertical mais lucrativa.

A pesquisa revelou ainda que, embora a posse da maioria dos imóveis seja precária e o mercado opere à margem da formalidade, os valores praticados no mercado informal de Heliópolis estão próximos aos valores observados em regiões formalizadas de São Paulo com características semelhantes de renda e localização. Isso reforça o caráter especulativo do mercado imobiliário informal e a sua capacidade de se adaptar às pressões do mercado de solo urbano, mesmo em contextos de precariedade jurídica e estrutural. O fato de que o mercado formal de habitação não consegue absorver essa demanda massiva e crescente por moradia nas áreas centrais e metropolitanas é um claro indicativo de que as políticas habitacionais vigentes, como o Minha Casa Minha Vida, não atendem adequadamente às necessidades dessa população.

Outro ponto relevante levantado pelo estudo é a ausência de políticas eficazes de regularização fundiária e urbanística em Heliópolis. Embora tenham sido implementados projetos de urbanização em diferentes gestões municipais, como o PAC-UAP, a regularização fundiária continua sendo um grande desafio, o que mantém os moradores em situação de vulnerabilidade frente às ameaças de remoção, à especulação imobiliária e à informalidade das transações. A ausência de garantias legais e de padrões de qualidade nas construções amplia os riscos tanto para os moradores quanto para o próprio tecido urbano, uma vez que a falta de regulação agrava problemas como a ocupação desordenada, a falta de infraestrutura adequada e o aumento das desigualdades internas dentro da favela.

Desta forma, este estudo contribui para o entendimento das novas dinâmicas de produção do espaço urbano em favelas. Ao demonstrar a complexidade do mercado imobiliário informal e sua articulação com os processos de urbanização, especulação e adensamento, o trabalho evidencia a importância de se repensar as políticas habitacionais, de regularização fundiária e de planejamento urbano. O caso de Heliópolis reflete um fenômeno maior, presente em outras grandes favelas metropolitanas, onde o mercado informal de solo se consolida como uma resposta direta à ausência de políticas públicas eficientes para garantir o direito à moradia digna e a uma cidade mais justa e acessível.

Finalmente, os resultados obtidos sugerem que, sem uma ação coordenada entre o poder público e a comunidade, o mercado imobiliário informal continuará a expandir-se, acentuando as desigualdades espaciais e sociais nas favelas urbanizadas. O fortalecimento de instrumentos de gestão participativa, a implementação de políticas de regularização fundiária e a garantia do direito de acesso à terra são passos fundamentais para enfrentar os desafios urbanos que persistem em Heliópolis e em muitas outras áreas informais do Brasil.

6. Referências bibliográficas

ABRAMO, Pedro. **A Cidade Informal**. Rio de Janeiro: Sette Letras, 2003a.

ABRAMO, Pedro. **A dinâmica do mercado imobiliário e a mobilidade residencial nas favelas do Rio de Janeiro: resultados preliminares**. Rio de Janeiro: IPPUR-UFRJ, 2003b.

ABRAMO, Pedro. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 9, n. 2, p. 25, 2007.

ABRAMO, Pedro. **Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras**. 1. ed. São Paulo: ANTAC, 2009.

BALTRUSIS, Nelson. **Mercado imobiliário informal em favelas e o processo de estruturação da cidade**: um estudo sobre a comercialização de imóveis em favelas na Região Metropolitana de São Paulo. 2005. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Programa Minha Casa, Minha Vida**. 2023.

DENALDI, Rosana. **Políticas de urbanização de favelas: evolução e impasses**. 2003. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

DENALDI, Rosana et al (FAVELAS URBANIZADAS EM SÃO PAULO: AMBIENTE CONSTRUÍDO E APROPRIAÇÃO NO PÓS OBRA). Relatório parcial. São Bernardo do Campo, 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/indicadores>>. Acesso em: 01 set. 2024.

LOFT. **Especulômetro**. Disponível em: <<https://portal.loft.com.br/valor-do-metro-quadrado-em-sp-por-bairro-especulometro/>>. Acesso em 27 ago. 2024.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

MARICATO, Ermínia. Metrópole, legisla o e desigualdade. **Estudos Avançados**, [S.L.], v. 17, n. 48, p. 151-166, ago. 2003. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/s0103-40142003000200013>.

MARICATO, E. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habita o. **Cadernos Metrópole**, [S. l.], n. 21, 2011.

MEYER, J. F. P. et al. **Mercado imobiliário na favela de Paraisópolis: aproximando-se ao mercado formal**. Anais da 16a Conferência Internacional da LARES. São Paulo, São Paulo, Brasil, 2017.

MOREIRA, Felipe de Freitas. **Heliópolis e as estratégias de enfrentamento da cidade real**. 2017. 200 f. Disserta o (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

NORONHA, Nayara Silva de. **MultipliCidades da Favela**. 2017. Tese (Doutorado) – Funda o Getulio Vargas, São Paulo.

PASTERNAK, S. Um olhar sobre a habita o em São Paulo. **Cadernos Metrópole**, [S. l.], n. 09, p. 81–117, 2012. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/9206>>. Acesso em: 2 maio. 2024.

PASTERNAK, Suzana e D'OTTAVIANO, Camila. **Paradoxos da política de interven o em favelas em São Paulo: de como a prática virou política**. The Routledge handbook of institutions and planning in action. Tradu o. New York: Routledge, 2018. Acesso em: 08 ago. 2024.

SAMORA, Patricia Rodrigues. **Projeto de habita o em favelas: especificidades e parâmetros de qualidade**. 2010. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. Acesso em: 2 maio. 2024.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. **Heliópolis: o percurso de uma invasão**. 1991. Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

SÃO PAULO (Cidade). Câmara Municipal de São Paulo. São Paulo, 2015. Disponível em:

<<https://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/especial-zoneamento-entenda-as-zonas-especiais-de-interesse-social/>>. Acesso em 2 mar. 2024.

SÃO PAULO (Cidade). Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo. **Heliópolis: Plano de ZEIS**. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2016.

SÃO PAULO (Cidade). **Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento**. Geosampa, Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo. São Paulo, 2014. Disponível em: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>. Acesso em 2 mar. 2024.

SARAIVA, Camila; BRAJATO, Dânia; MOREIRA, Felipe; DENALDI, Rosana. **Recuperar el pasado para pensar el futuro: urbanización de las favelas en São Paulo y los desafíos pospandemia**. II Encuentro de La Red de Asentamientos Populares, Corrientes, v. 3, p. 643-665, jun. 2021.

SOUZA, Vanessa Padiá de. **Heliópolis: as intervenções públicas e as transformações na forma urbana da favela**. 2012. 150 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2012.

ZUQUIM, M. L. et al. **Mercado imobiliário na favela de Paraisópolis: da autoconstrução à produção mercantil**. Anais do Seminário Latinoamericano Teoría y política sobre asentamientos. Buenos Aires, Argentina, 2018.

ANEXO 1 - Amostra do banco de dados imobiliários. Algumas colunas foram suprimidas para manter a privacidade.

Id	Tipologia	Endereço	Núcleo	Tipo de negociação	Valor (R\$)	Descrição dos cômodos	Valor/m²	Data do anúncio	Imobiliária anunciante	Informações Complementares
001	Apartamento	Rua Viracopos	Mina	Venda	R\$ 100.000,00	1 dormitório, cozinha, sala, banheiro, lavanderia	R\$ 3.125,00	4/17/2024	Heliópolis	Entrega em 90 dias
003	Apartamento	Estrada das Lágrimas	Lagoa	Venda	R\$ 130.000,00	1 dormitório, cozinha conjugada, banheiro, lavanderia/sacada	R\$ 5.200,00	4/29/2024	Heliópolis	Em construção
004	Apartamento	Rua Tiradentes	Heliópolis	Venda	R\$ 140.000,00	2 dormitórios, cozinha, sala, banheiro e lavanderia	R\$ 3.333,33	4/27/2024	Heliópolis	Pagamento à vista
006	Apartamento	Rua Viracopos	Mina	Venda	R\$ 80.000,00	1 dormitório, cozinha, banheiro, lavanderia	R\$ 3.200,00	4/25/2024	Heliópolis	Aceita entrada de 50% - próximo à Caixa Econômica
010	Casa	Vieira São Gregório	PAM	Venda	R\$ 95.000,00	3 cômodos e lavanderia disponível na vieira são gregório	R\$ 3.800,00	2/29/2024	Cosme de Souza	
011	Apartamento	Rua Glória de Heliópolis	Portuguesa	Venda	R\$ 160.000,00	2 dormitórios, cozinha, sala e lavanderia	R\$ 3.809,52	4/13/2024	Heliópolis	
013	Apartamento	Rua Maria Santíssima	Portuguesa	Venda	R\$ 145.000,00	2 dormitórios, cozinha, sala, banheiro, lavanderia e sacada	R\$ 3.452,38	4/6/2024	Heliópolis	
015	Casa	Vieira Social	Mina	Venda	R\$ 125.000,00	1 dormitório, cozinha, sala, banheiro, lavanderia e laje	R\$ 3.906,25	4/4/2024	Heliópolis	
017	Casa	Vieira Unificação de Heliópolis	Mina	Venda	R\$ 120.000,00	2 dormitórios, cozinha, 2 banheiros e lavanderia	R\$ 3.157,89	4/4/2024	Heliópolis	
019	Casa	Vieira Social	Mina	Venda	R\$ 60.000,00	1 dormitório, cozinha, banheiro, lavanderia	R\$ 2.400,00	4/3/2024	Heliópolis	
020	Casa	Rua Luta Popular	Mina	Venda	R\$ 250.000,00	3 dormitórios, cozinha, 2 salas, banheiro, lavanderia e garagem	R\$ 4.032,26	4/2/2024	Heliópolis	
021	Casa	Rua Realidade dos Nordestinos	Mina	Venda	R\$ 130.000,00	3 dormitórios, cozinha, sala, 2 banheiros e lavanderia	R\$ 2.363,64	4/2/2024	Heliópolis	
023	Casa	Rua da Mina Central	Mina	Venda	R\$ 85.000,00	1 dormitório, cozinha, sala, banheiro e lavanderia	R\$ 2.656,25	4/2/2024	Heliópolis	

024	Casa	Vieira da Alegria Popular	Mina	Venda	R\$ 70.000,00	1 dormitório, cozinha, banheiro e lavanderia	R\$ 2.800,00	4/2/2024	Heliópolis	
025	Casa	Vieira da Alegria Popular	Mina	Venda	R\$ 65.000,00	1 dormitório, cozinha, banheiro e lavanderia	R\$ 2.600,00	4/2/2024	Heliópolis	
026	Apartamento	Rua Patrocinadores	Portuguesa	Venda	R\$ 130.000,00	2 dormitórios, cozinha conjugada, banheiro, lavanderia/sacada	R\$ 3.714,29	4/1/2024	Heliópolis	
027	Apartamento	Rua Coronel Silva Casto	Heliópolis	Venda	R\$ 120.000,00	1 dormitório, sala, cozinha, banheiro, lavanderia/sacada	R\$ 3.750,00	3/25/2024	Heliópolis	
028	Apartamento	Rua Graviola de Heliópolis	PAM	Venda	R\$ 110.000,00	1 dormitório, sala, cozinha, banheiro, lavanderia/sacada	R\$ 3.437,50	3/23/2024	Heliópolis	Inclusos móveis planejados (guarda-roupa, painel de TV e armário da cozinha)
029	Casa	Rua 28 de Março	Lagoa	Venda	R\$ 68.000,00	1 dormitório, cozinha, banheiro e lavanderia	R\$ 2.720,00	3/21/2024	Heliópolis	Casa no 2º andar; Rua entre os núcleos Portuguesa e Lagoa
030	Casa	Rua Independência	Mina	Venda	R\$ 160.000,00	2 dormitórios, cozinha, sala, banheiro e lavanderia	R\$ 3.809,52	3/7/2024	Heliópolis	Térreo
031	Casa	Rua Adriana - Vieira Marco Inicial	Mina	Venda	R\$ 85.000,00	1 dormitório, sala, cozinha, banheiro e lavanderia	R\$ 2.656,25	3/7/2024	Heliópolis	Casa no 2º andar
034	Casa	Rua do Pacificador	Mina	Venda	R\$ 70.000,00	1 dormitório, cozinha, banheiro, lavanderia e sacada	R\$ 2.800,00	3/7/2024	Heliópolis	2º andar
035	Casa	Rua Vicente Gaspar	Redondinhos_ João Lanhoso	Venda	R\$ 70.000,00	1 dormitório, cozinha, banheiro e lavanderia	R\$ 2.800,00	3/6/2024	Heliópolis	Térreo
036	Casa	Rua Maria Ruth	Lagoa	Venda	R\$ 140.000,00	2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e lavanderia	R\$ 3.333,33	2/17/2024	Heliópolis	2º andar
037	Apartamento	Av Almirante Delamare	Cohab	Venda	R\$ 110.000,00	2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e lavanderia	R\$ 2.619,05	2/16/2024	Heliópolis	5º andar
038	Casa	Rua do Pacificador	Mina	Venda	R\$ 200.000,00	3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia	R\$ 3.846,15	2/16/2024	Heliópolis	1º andar