



**GT – 11 Grandes projetos urbanos, financeirização, estado e planejamento corporativo**

## **DIFERENTES REGULAÇÕES, AGENTES, PRODUTOS E PADRÕES DE PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA ZONA NORTE DE SÃO PAULO**

Autor(01): Luiza Giovana Hespanhol de Andrade

Filiação institucional: Graduanda da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, bolsista de iniciação científica FAPESP n. 2023/13625-0.

E-mail: [luizahespanhol@usp.br](mailto:luizahespanhol@usp.br)

Autor(02): Paula Freire Santoro

Filiação institucional: Professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, bolsista Produtividade CNPq n. 312674/2022-8

E-mail: [paulasantoro@usp.br](mailto:paulasantoro@usp.br)

**RESUMO:** Em um contexto de dinamismo imobiliário financeirizado, o estudo da Zona Norte de São Paulo vai observar as formas de produção imobiliária, agentes e produtos, e sua relação com a regulação urbana, com zoneamentos que concentraram processos de reestruturação urbana. Como metodologia, faz uma revisão teórica, periodização, análises e cartografias dos lançamentos imobiliários, visitas de campo e entrevistas. Como achados, apresenta pelo menos três padrões de produção imobiliária: (i) adensamento construído, vertical, com produtores locais de médio porte, em Eixo; (ii) adensamento construído, vertical, em grande escala, com produtores nacionais, financeirizados, em áreas periféricas e ZEIS; (iii) pouco adensada e vertical, com produtores locais, dispersa. Revela permanências dos processos rentistas não financeirizados, e a coexistência de homogeneidade e heterogeneidade nos padrões encontrados.

**Palavras-chave:** Incorporação imobiliária. Regulação urbana. Agentes e produtos imobiliários.

## 1. INTRODUÇÃO

---

A reprodução do capital imobiliário financeiro está diretamente relacionada à produção do espaço construído. Muitos estudos trataram das alterações do capital industrial para o financeiro, expresso pelo mercado imobiliário rentista e financeirizado (HARVEY, 2005; PEREIRA et al., 2024), inclusive em São Paulo. São estudos sobre a financeirização da habitação, a abertura do capital de empresas na bolsa captando recursos no mundo financeiro, a utilização de fundos públicos e para-estatais estimulando estes produtos (à demanda e à produção), ou associados às alterações dentro das empresas criando braços para a produção do segmento econômico, entre outros (ROYER, 2014; SHIMBO, 2012; FIX, 2011; OLIVEIRA; RUFINO, 2022). Outros trabalhos procuraram observar como se deu a participação do Estado neste processo, através de estudos sobre governança empresarialista (HARVEY, 1989) e sobre as políticas urbanas e habitacionais – parcerias público-privadas, grandes projetos de requalificação urbana, ou mesmo alterações de zoneamento – que envolveram estímulos urbanísticos, fiscais, concessão de terras e direitos de construir públicos, ou mesmo de investimento e produção de infraestruturas para dinamizar o mercado imobiliário (ALMEIDA et al., 2020; D’ALMEIDA, 2019; SANTORO, 2021; SANTORO et al., 2018). O Estado se mostra interessado nas políticas de revalorização e refuncionalização do espaço, colaborando nos processos de expansão de fronteiras do imobiliário (ROBIRA, 2005).

Estes trabalhos também se dedicaram aos estudos da produção do espaço pelo setor imobiliário (financeirizado ou não) em São Paulo (OLIVEIRA; RUFINO, 2022; SHIMBO, 2012), que viveu recentemente ciclos de produção imobiliária pujantes – com períodos de estabilidade, retração, aceleração e “mini boom” (CASTRO; SÍGOLO, 2021) –, que seguem importantes para serem estudados, face ao seu dinamismo mais atual, que inclui o período da pandemia de Covid-19, e às recentes discussões sobre a diversidade da produção e dos agentes imobiliários envolvidos. A Zona Norte de São Paulo é especialmente interessante neste contexto por apresentar alguns aspectos que observamos neste artigo: uma variedade de formas de ocupação urbana, uma diversidade da produção imobiliária formal (financeirizada ou não) e da relação desta com a regulação urbana. Estudá-la nos permite dialogar com a literatura que observa padrões homogêneos de produção imobiliária, inclusive financeirizada, ao demonstrarmos que existem permanências e especificidades da produção e dos agentes

imobiliários na região, exigindo um mergulho em um território específico. Dialoga também com as publicações que demonstram uma concentração da produção imobiliária nos Eixos (STROHER et al. 2024; SANTORO et al., 2023).

Esta pesquisa<sup>1</sup> já sinaliza a existência de pelo menos três padrões de produção imobiliária formal, apresentados sempre relacionando (i) a ocupação urbana sob a qual incide, (ii) qual a regulação urbana mobilizada, (iii) qual o padrão da produção imobiliária e (iv), sempre que possível, quais agentes produtores envolvidos.

Um primeiro pode ser encontrada nas áreas de Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (ZEUs ou apenas “Eixos”),<sup>2</sup> no caso no entorno da Linha Azul do Metrô, zonas bem servidas de infraestrutura e ocupadas por famílias de rendas mais altas, no entorno de linhas de mobilidade de alta e média capacidade, que apresentam uma verticalização com adensamento construtivo, parecida com a de outros eixos pela cidade, mas que se distinguem por não utilizarem todo o potencial construtivo, não envolverem grandes demolições (ao se aproveitarem de grandes lotes existentes) e por apresentarem muita produção de empresas locais, não financeirizadas, como a FAO Building, por exemplo.

Uma segunda, encontrada sobre Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), verticalizada e adensada construtivamente, em regiões distantes dos eixos de mobilidade, pouco infraestruturadas, periféricas e ocupadas por famílias de menor renda, sobre a qual se dá uma grande escala de produção de unidades por agentes imobiliários financeirizados, como no empreendimento Grand Reserva Paulista da MRV, por exemplo.

Uma terceira, que se encontra dispersa nos miolos de bairro, em diferentes zonas, ocupadas por famílias com rendas médias e altas, onde ocorre uma transformação imobiliária a partir da união de poucos lotes de casas para a produção de edifícios de até 10 pavimentos,

---

<sup>1</sup> Derivada de trabalhos das autoras.

<sup>2</sup> Os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana constituem porções da cidade bem ofertadas de infraestrutura urbana e transporte público coletivo de média e alta capacidade que permitem o adensamento populacional e construtivo, a fim de concentrar grande parte da população nessas áreas, evitando o espraiamento da urbanização e o consequente dano a reservas ambientais, ampliando a oferta de serviços e equipamentos públicos, incentivando o uso misto e contribuindo para a qualificação urbana. Transporte de média e alta capacidade correspondem a corredores de ônibus municipais e intermunicipais, veículo leve sobre pneus (VLPs), linhas de trem, monotrilho veículo leve sobre trilhos (VLTs), e metrô (Lei municipal n. 16.050/2014, seção VIII, art. 75).

indicando remembramentos de lotes recentes, e de edifícios de até 4 pavimentos, com poucas unidades que utilizam o lote original, sem necessidade de remembramento. Essa dinâmica não é totalmente nova na região, mas a identificação do aumento no número de lançamentos destas tipologias sinaliza para uma dinâmica imobiliária que parece reaquecer, ainda que nunca tenha deixado de existir na Zona Norte.

Procuraremos discutir como os padrões mostram homogeneidade de produção do mercado imobiliário financeirizado com a presença de construtoras de capital aberto <sup>3</sup>que optam pela produção de unidades do segmento econômico em diferentes regiões da cidade, inclusive na Zona Norte. Mas também heterogeneidade, constituindo-se de uma diversidade de agentes e produtos, evidenciando que em determinadas localidades a produção se mostra ainda numa lógica de rentismo “à moda antiga”, não financeirizado, com produção de construtores locais.

Para apresentar estes três padrões, partimos dos estudos de como se deu a produção imobiliária. Optamos por nos aproximar de trabalhos que discorrem sobre a dinâmica imobiliária em São Paulo e Região Metropolitana em suas fases e inserção nos ciclos macroeconômicos (CASTRO; SÍGOLO, 2021), que permitem uma visualização dos períodos que permitem uma análise comparativa com a produção imobiliária na Região Metropolitana e na cidade de São Paulo, utilizando como recorte temporal em triênios<sup>4</sup>, com o período de aprovação do Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014 <sup>5</sup>como marco. Dentre os períodos, têm-se:

**I.2007-2009:** período de **aceleração**, elevação da oferta de novas unidades habitacionais no município e na região metropolitana de São Paulo como um todo e aumento da oferta pública de ações de incorporadoras (conhecido por IPO – *Initial Public Offering*);

**II.2010-2012:** período de **estabilidade**, crescimento valorizado do PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida;

**III.2013-2015:** período de **retração**, desvalorização da moeda, desaceleração macroeconômica, transformação nas taxas de juros e SELIC, efeitos acarretados pela

---

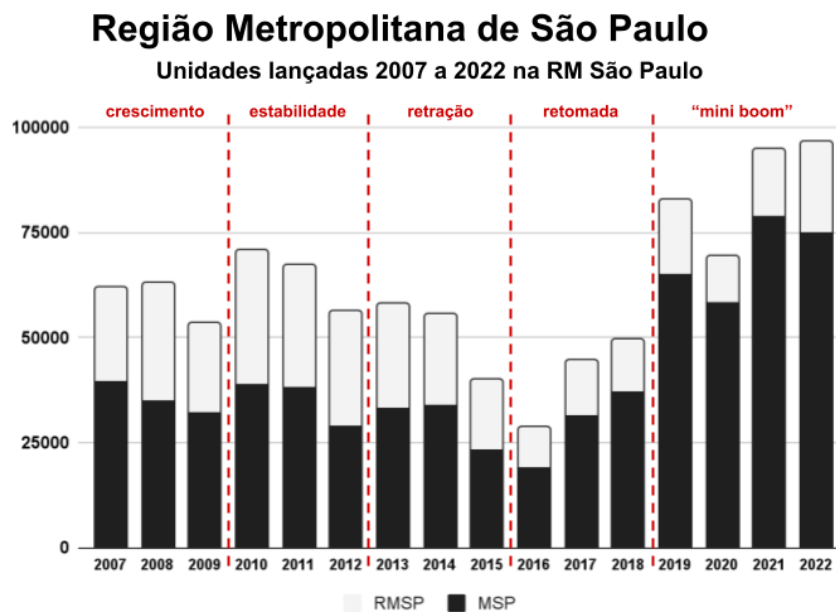
<sup>3</sup> Entende-se aqui, as construtoras e incorporadoras de capital aberto que abriram capital na Bolsa de Valores como empresas “financeirizadas”.

<sup>4</sup> Foi incluído o ano de 2022 para o último período por conta da base de dados georreferenciada disponibilizada para investigação, que será discutida posteriormente.

<sup>5</sup> Lei Municipal n. [16.050/2014](#).

- Operação Lava-Jato. No município de São Paulo, tem-se a aprovação do PDE 2014; lançamento de empreendimentos sem a incidência da nova regulação urbana;
- IV.2016-2018:** período de **retomada** discreta de lançamentos imobiliários na cidade, aprovação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2016 – LPUOS<sup>6</sup>;
- V.2019-2022:** “*mini boom*” da produção imobiliária, concentrada na com crescimento no período da pandemia (optou-se, neste momento, pela inclusão do ano de 2022).

Gráfico 1. Unidades Habitacionais (UHs) lançadas na RMSP, 2007 a 2022



Fonte: Elaboração própria a partir de EMBRAESP (2022). Marcadas as periodizações de Castro e Sígolo (2021).

A **metodologia** de pesquisa envolve: (i) uma revisão teórica e bibliográfica circuito imobiliário rentista e financeiro; (ii) bem como uma revisão sobre histórico de ocupação da região, que colaborou com a leitura do contexto urbano da Zona Norte de São Paulo, na qual incluímos cartografias do Censo IBGE; (iii) análise de dados e produção de cartografias dos lançamentos imobiliários residenciais da EMBRAESP<sup>7</sup> (2022) permitindo uma leitura

<sup>6</sup> Lei Municipal n° [16.402/2016](#).

<sup>7</sup> Empresa Brasileira de Patrimônio (EMBRAESP) é uma organização da sociedade civil que se debruça à consultoria imobiliária no Brasil como um todo. Contribui com pesquisas acerca do mercado imobiliário, levantamento e sistematização por meio do georreferenciamento. A autorização para utilização dos dados foi morosa, face ao pedido junto à empresa, que autorizou a cessão pelo Prof. Dr. João Fernando Pires Meyer da FAUUSP, integrante do laboratório Quapá (Quadro do Paisagismo no Brasil), e que estuda a dinâmica imobiliária na Região Metropolitana de São Paulo.

georreferenciada da produção de empreendimentos residenciais; e (iv) estudo empírico a partir de visitas de campo, nas quais fizemos entrevistas, dos três padrões encontrados, apresentados a partir de dois recortes geográficos selecionados da Zona Norte de São Paulo. Utilizamos o método cartográfico como instrumento metodológico que fornece uma leitura investigativa do território, não portando somente um valor ilustrativo.

## **2. CONTEXTO URBANO DA ZONA NORTE**

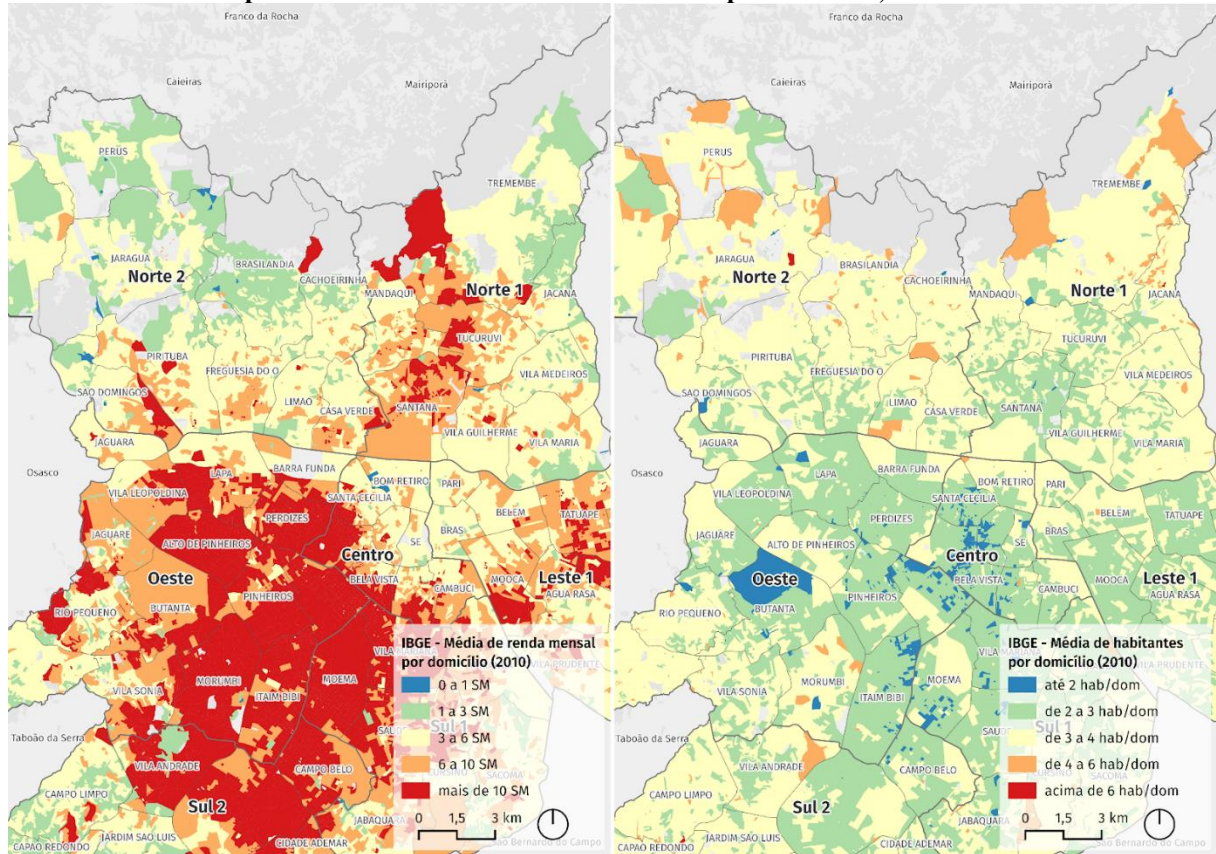
---

A região Norte da cidade de São Paulo passou a se desenvolver a partir da construção das pontes que conectavam a área central e o “Além-Tietê” (SEABRA, 1987), que se intensificou a partir da década de 1950 com retificação do Rio Tietê e a construção das vias expressas que mobilizaram o processo de urbanização dispersa e industrialização lindeira às rodovias. No entanto, a Zona Norte 2 (a partir da década de 1950) teve um processo de ocupação mais tardio quanto a Norte 1 (áreas mais antigas marcam uma ocupação desde 1915, com maior evolução na década de 1930 no restante dos distritos) (ver divisão de Zona Norte 1 e 2 nos mapas que seguem). Essa diferença pode estar atrelada à infraestrutura urbana e de mobilidade presente em ambas regiões: desde as décadas de 1900, a Norte 1 tinha o tramway (bonde), e nos anos 1970 recebe a primeira linha de metrô de São Paulo de 1975 a 1998, a Linha Azul do Metrô, que é acompanhada por uma série loteamentos planejados; já a Zona Norte 2, era por onde passava a Estrada de Ferro Santos-Jundiaí (1867), que foi estadualizada sob responsabilidade da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) em 1994, e opera com o nome de Rubi atualmente. A qualidade da mobilidade via trem da CPTM é muito inferior à do metrô, o que ajuda a explicar a ocupação com famílias de maior renda na Zona Norte 1. Portanto, a infraestrutura de mobilidade parece ter papel fundamental no processo de ocupação da região.

A Zona Norte é um território ocupado de forma diversa – possui áreas bem infraestruturadas e valorizadas ocupadas por famílias de melhores rendas (Santana, Mandaqui, Tucuruvi, na Norte 1; e mais à margem do Tietê, na Freguesia do Ó, Casa Verde, São Domingos, na Norte 2) e outras regiões pouco infraestruturadas, que inclusive por estarem nas bordas da cidade, exibem padrões periféricos de ocupação (ver Mapa 1). A porção ocupada por famílias de média e alta renda da Zona Norte corresponde a uma média mais baixa de moradores

por domicílio, baixa densidade demográfica, enquanto nas franjas urbanas, carentes de infraestrutura adequada, a média cresce.

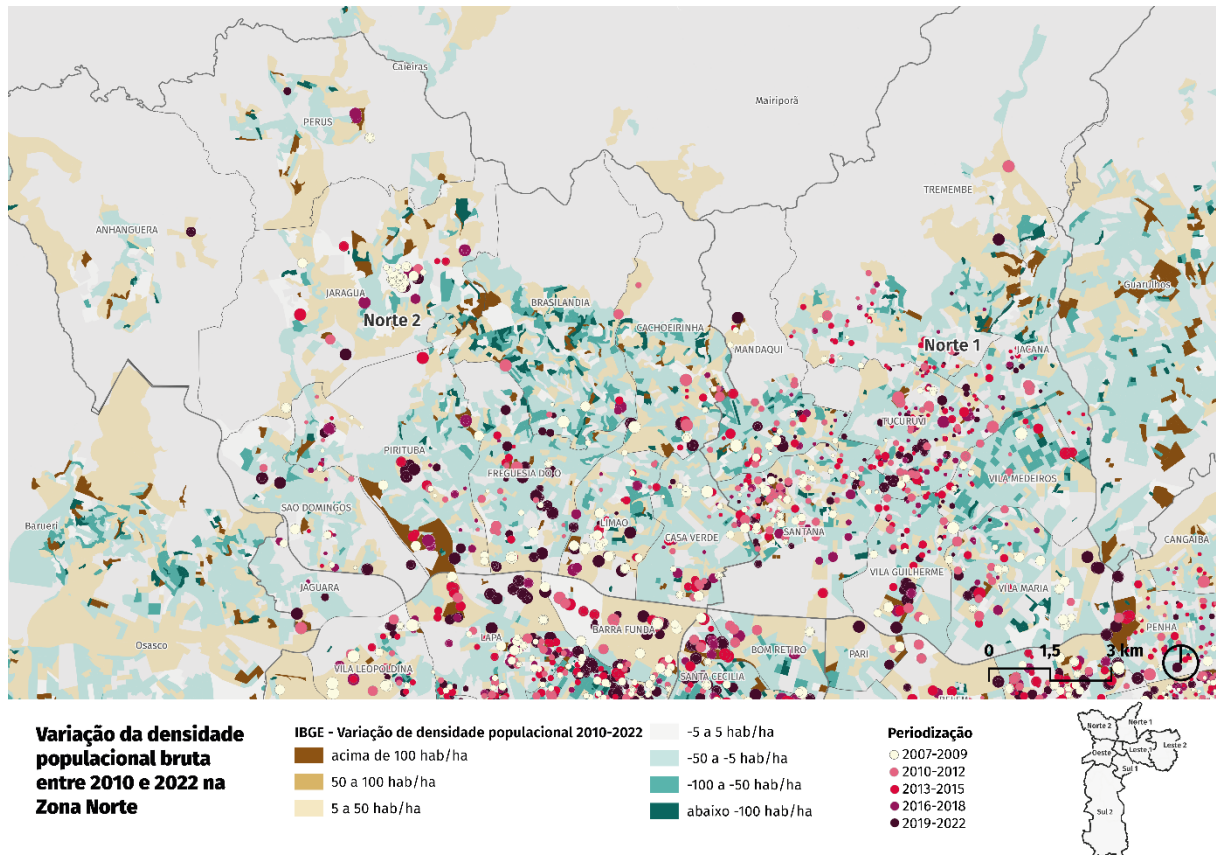
**Mapa 1. Renda mensal e média de habitantes por domicílio, IBGE 2010**



Fonte: Censo IBGE 2010. Base: GeoSampa, MapBiomias. Elaboração Paula Victória Santos Gonçalves de Souza e Luiza Hespagnol, 2024.

A dinâmica de adensamento populacional na Zona Norte 2010-2022 confirma a análise de Mendonça et al. (2024) que mostrou uma expansão da mancha urbana com desadensamento da Região Metropolitana de São Paulo na última década. Na Zona Norte observamos redução da densidade populacional nos distritos de ocupação mais antiga (ver em tons de verde azulado no Mapa 2) e um adensamento nas áreas mais afastadas, com destaque para os distritos do Jaraguá, Perus e Tremembé (ver em marrom no Mapa 2). Quando relacionamos com os lançamentos de empreendimentos residenciais no período (ver pontos em tons de vermelho do Mapa 2), observamos lançamentos mais recentes ao longo dos eixos imobiliários com perda de população, mas também lançamentos em áreas periféricas que tiveram variação populacional positiva.

**Mapa 2. Variação da densidade populacional por PICs<sup>8</sup> e lançamentos residenciais 2010 e 2022**



Fonte: SMUL/GEOINFORMAÇÃO (2021). Dados: Variação da densidade populacional por PICs, IBGE. Base: GeoSampa, MapBiomias. Elaboração por equipe de pesquisadores do LabCidade FAU USP.

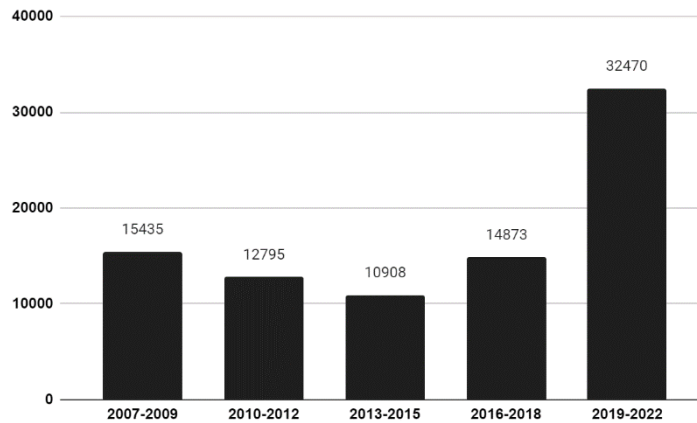
### 3. A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA ZONA NORTE E OS TRÊS PADRÕES ENCONTRADOS

Retomando a periodização de Castro e Sígolo (2021), também adotada para este estudo, entende-se que nos períodos entre 2007 a 2009, o número de unidades habitacionais lançadas na Zona Norte de São Paulo teve um crescimento considerável, que passa a ter uma produção reduzida nos períodos de 2010-2012 (estabilização) e 2013-2015 (desaceleração), mas que retoma uma dinâmica relevante em 2016-2018 – intervalo em que se tem aprovação da mudança de zoneamento na cidade – e se demonstra mais expressiva no último período de análise 2019-2022. Para este último intervalo de tempo, é fundamental a importância do papel do Estado

<sup>8</sup> Os PICs (Perímetros Inter-Censitários) foram elaborados a partir da combinação entre geometria e codificação dos setores censitários referentes a cada Censo utilizado. Os setores de 2010 e de 2022 foram conectados por um código e por interseção geométrica, o que resulta numa malha composta por geometrias compatibilizadas (ver REZENDE et al., 2024).

expresso pela regulação urbana que se utiliza de mecanismos de flexibilização da política habitacional, favorecendo a atuação de agentes privados na promoção de moradia na cidade (STROHER et al. 2024).

**Gráfico 2. Unidades Habitacionais (UH) lançadas na Zona Norte de São Paulo**



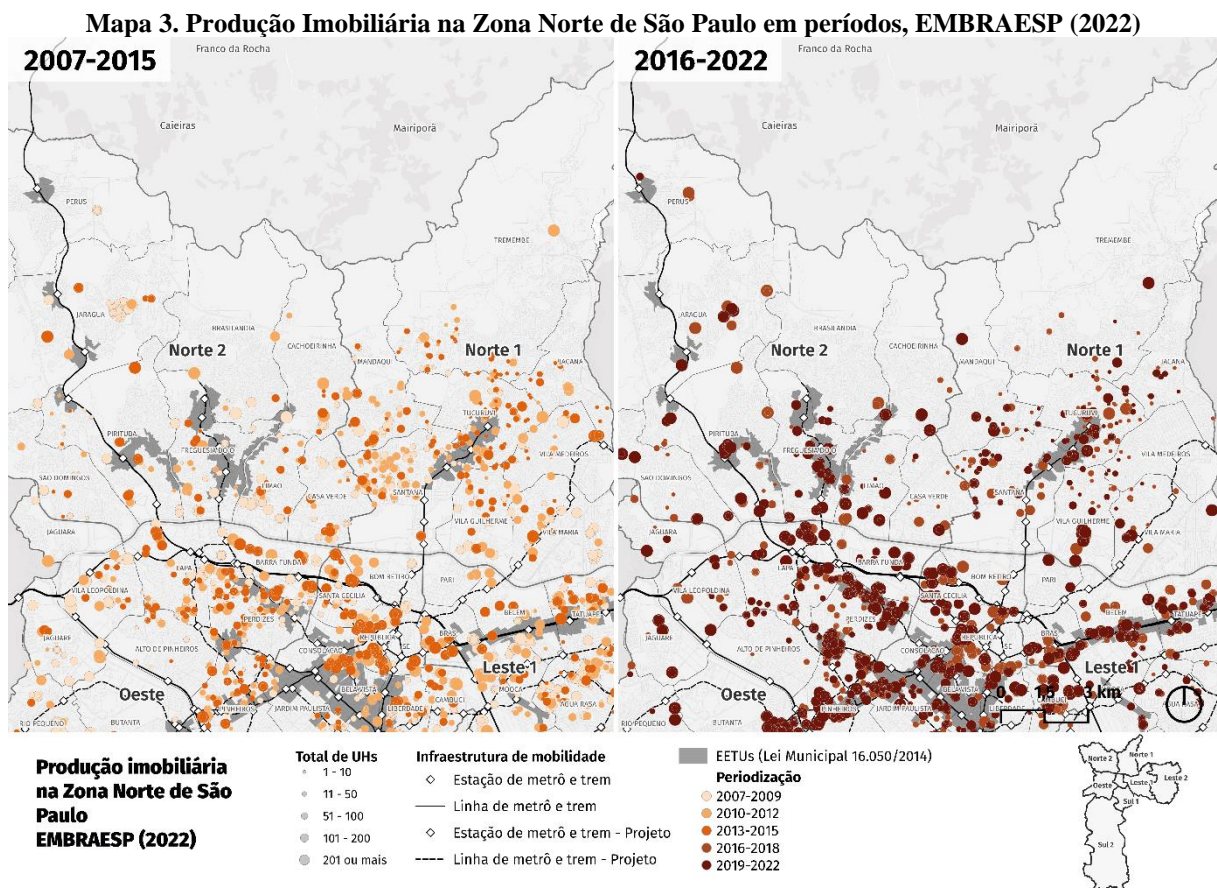
Fonte: Elaboração própria a partir de EMBRAESP (2022).

No que tange ao zoneamento, os “Eixos” – ZEUs (Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana), elaboradas na LPUOS 2016 – não concentram a maioria dos empreendimentos lançados na Zona Norte como um todo, ficando evidente no Mapa 1 que a produção imobiliária se deu de forma dispersa nos miolos de bairros, sobretudo na Zona Norte 1. Já a Norte 2 concentra sua produção na porção mais próxima à Marginal Tietê, e embora apresente uma quantidade mais baixa de empreendimentos lançados, o símbolo categorizado por tamanho demonstra que ela produz mais unidades habitacionais quando comparada à Zona Norte 1.

Ainda, pela cartografia abaixo é possível visualizar a influência do Eixo da Linha Azul do metrô sobre a dinâmica imobiliária na Norte 1 ao admitir empreendimentos maiores com maior número de unidades habitacionais lançadas (possibilitada pela verticalização e adensamento construtivo a partir do uso do Coeficiente de Aproveitamento); enquanto nos miolos de bairros, o número de unidades lançadas é menor, o que, em visitas de campo

realizadas, caracteriza uma atuação de agentes sociais não hegemônicos inseridos numa lógica de rentismo às antigas que produzem moradia a partir de um capital familiar<sup>9</sup>.

Agora, observando a Zona Norte 2, entende-se que a dinâmica imobiliária de 2007 a 2015 era mais dispersa no território, e a partir de 2016 tem-se uma produção mais próxima aos eixos e da Marginal Tietê. No entanto, percebe que ela é uma região caracterizada por empreendimentos maiores, de muitas unidades habitacionais, o que sugere que há um predomínio de agentes sociais hegemônicos atuando no espaço, estes são incorporadoras e construtoras de capital aberto, em grande parte.

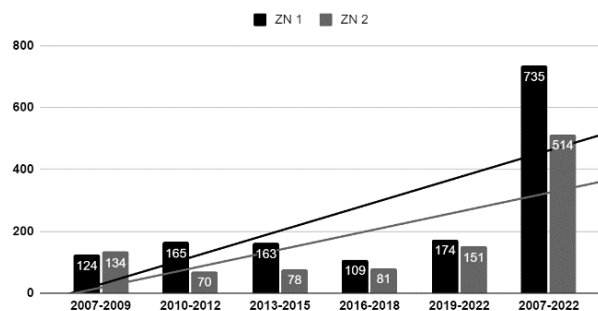


Fonte: SMUL/GEOINFO (2021). Dados: Lançamentos residenciais do município de São Paulo, EMBRAESP (2022). Base: GeoSampa, IBGE. Elaboração própria

<sup>9</sup> Na Zona Norte 1 em específico, as experiências de campo contribuíram para mostrar que esses empreendedores são locais e, em sua maioria, atuam na área há muitos anos. A partir dos anos 1930, com os rendimentos obtidos pela especulação de terras por esses proprietários de menor escala, eles passaram a empreender edificações destinadas ao aluguel e venda. Essa estratégia de aplicação de grande rentabilidade ainda permanece na região.

A respeito do número de empreendimentos lançados na periodização estudada, fica evidente que a quantidade é maior na Zona Norte 1 que na outra (mapa 3 e gráfico 3). Uma das hipóteses confirmadas em visitas de campo foi de que grande parte desses lançamentos são empreendimentos de menor escala (menos verticalizados, de 3 a 4 pavimentos, com poucas unidades) e realizados por construtores locais. Já a Norte 2 apresenta uma menor produção de empreendimentos, o que sugere que a atuação desses pequenos empreendedores não é expressiva, predominando a atuação de grandes construtoras do mercado imobiliário.

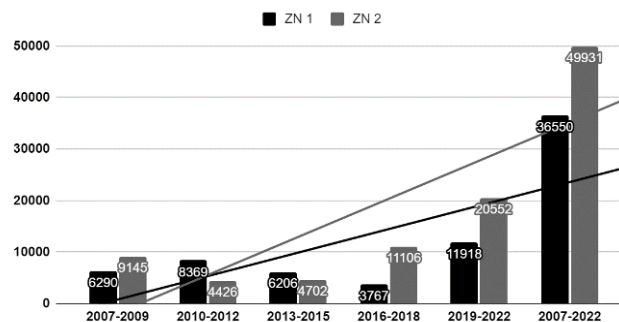
**Gráfico 3. Número de empreendimentos residenciais lançados na Zona Norte de São Paulo**



Fonte: Elaboração própria a partir de EMBRAESP (2022).

Agora, analisando o número de unidades habitacionais lançadas nos períodos de estudo, percebe-se que a produção na Zona Norte 2 ganha maior fôlego a partir de 2016 quando comparada com a Zona Norte 1. Esses dados demonstram que a Zona Norte 2 é caracterizada por uma dinâmica imobiliária de *mega-empreendimentos* possibilitada pela reserva de grandes glebas vazias, em grande parte. Enquanto na Norte 1, a produção de menor escala é mais pontual nos pequenos lotes (em média têm 300m<sup>2</sup>), aumentando a escala do empreendimento quando se aproxima do Eixo da Linha Azul do metrô, viabilizando, por intermédio da verticalização, a produção de mais unidades habitacionais.

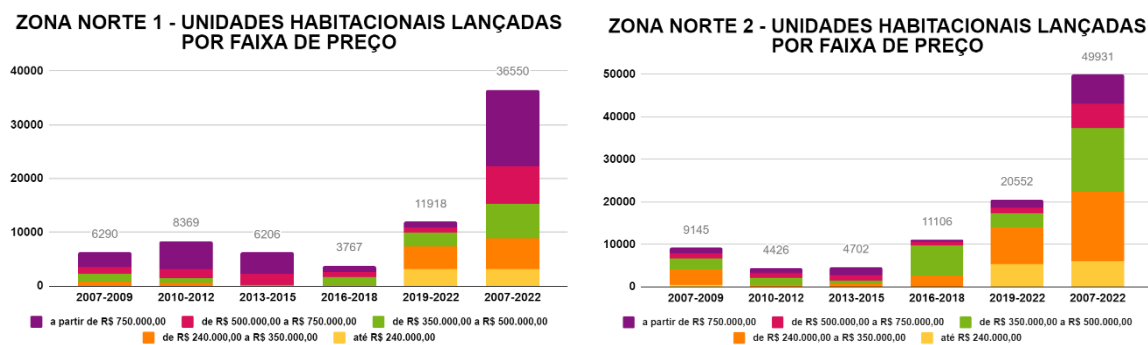
**Gráfico 4. Unidades Habitacionais (UH) lançadas na Zona Norte de São Paulo**



Fonte: Elaboração própria a partir de EMBRAESP (2022)

O gráfico abaixo indica o predomínio de empreendimentos de até R\$ 240 mil, e de R\$ 240 a R\$ 350 mil, inseridos no “segmento econômico” (CASTRO; SÍGOLO, 2021), na Zona Norte a partir do último período 2019-2022. Esse aumento se dá no “*mini boom*” que concentrou lançamentos imobiliários na cidade de São Paulo. Temos como hipótese que os empreendimentos utilizem uma série de incentivos urbanísticos ao se enquadrarem na tipologia de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP). Analisando a quantidade total de unidades produzidas entre 2007 e 2022, predomina na Zona Norte 1 unidades com o preço total a partir de R\$ 750 mil, e nos outros preços há uma distribuição relativamente bem distribuída. Já a Norte 2, concentra o segmento econômico, com preço das unidades de R\$ 240 a R\$ 350 mil, acompanhado pela faixa de preço de R\$ 350 mil a R\$ 500 mil.

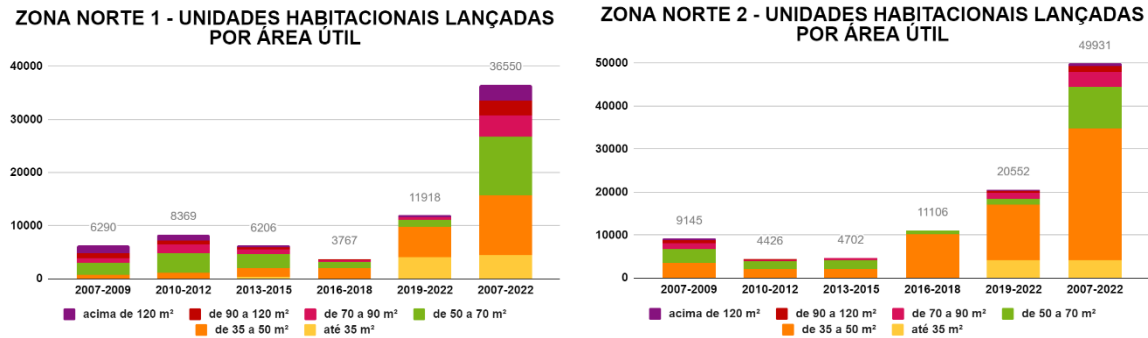
**Gráfico 5. Unidades Habitacionais (UH) lançadas na Zona Norte 1 e 2 de São Paulo por faixa de preço**



Fonte: Elaboração própria a partir de EMBRAESP (2022)

Quanto à metragem quadrada das unidades, a Zona Norte 1 se mostra mais diversa, com unidades que variam entre 35 a 70 m<sup>2</sup> em sua maioria. Em contrapartida, a Norte 2 de maneira notável, corresponde a uma área útil predominante das unidades entre 35 a 50 m<sup>2</sup>. De maneira geral, importante perceber que o número de UHs lançadas entre 35 a 50 m<sup>2</sup> teve um crescimento considerável em ambas regiões, valores que são similares aos limites de metragem quadrada das tipologias de HIS e HMP.

**Gráfico 6. Unidades Habitacionais (UH) lançadas na Zona Norte de São Paulo por área útil**



Fonte: Elaboração própria a partir de EMBRAESP (2022)

As visitas de campo foram fundamentais para qualificar os *produtos imobiliários*, indicando a diversidade de padrões e agentes sociais envolvidos nesse circuito. O primeiro padrão observado refere-se a empreendimentos localizados nas áreas de Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (ZEUs ou “Eixos”), com boa oferta de infraestrutura de mobilidade de alta e média capacidade, verticalizados pelo adensamento construtivo, similares a empreendimentos em outros eixos da cidade, no entanto, a diferença está no tecido urbano da região que possibilita uma produção de mínima demolição e pouco remembramento de lotes (são originalmente grandes) e pela presença de incorporadoras e construtoras locais, isto é, não financeirizadas.

Assim como empresas de capital aberto, estas localizadas nos eixos da Zona Norte, sobretudo no eixo da Linha Azul do metrô, utilizam-se de mecanismos da política habitacional de incentivo à produção de HIS nas áreas mais infraestruturadas, com a agenda regulatória de compactação da cidade e congruência com as questões de preservação ambiental. Ainda, as unidades apresentam diversidade tipológica, de até dois dormitórios e os chamados *studios*, de menor tamanho, com cobertura de serviços “inteligentes” (lavanderia compartilhada, loja de conveniência, entre outros), este último tipo tem se mostrado interesse de investidores do mercado de locação a longo e curto prazo.

**Figura 1. Empreendimentos residenciais no Eixo da Linha Azul do metrô**



Fonte: fotografias próprias em visita de campo (2024).

O segundo modelo corresponde aos mega-empreendimentos nas áreas suburbanas de pouca infraestrutura e de menor mobilidade, localizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) principalmente. Do ponto de vista da regulação urbana, as ZEIS demandam produção de moradia para famílias de baixa renda, prevendo melhorias urbanísticas, regularização fundiária e qualificação ambiental. No caso da Zona Norte, o que se observa são empreendimentos verticalizados e de muitas unidades HIS e HMP. Nestes, estão presentes grandes empresas de capital aberto influentes no “segmento econômico” – unidades de até R\$ 240 mil e de R\$ 240 mil a R\$ 350 mil, segundo categorização da EMBRAESP –, como MRV, Cury, Plano&Plano, Tenda, entre outras.

É notável que há uma utilização de grandes lotes, antes em reserva (ROBIRA, 2005), para promover um (re)parcelamentos do solo e produção de novos empreendimentos residenciais. Daí decorre a hipótese de que estes empreendimentos são fruto da estratégia das grandes construtoras do segmento econômico na Zona Norte 2 (MRV, Cury, Plano&Plao, entre outras) de acúmulo de solo urbano ainda vazio, não edificado, que possibilita a implantação de empreendimentos de grande porte. Enquanto na Zona Norte 1, com pouca reserva de lotes grandes, tem-se uma produção mais dispersa e heterogênea, com participação de construtoras de maior escala e produtores de capital familiar.

Nos grandes empreendimentos, parte significativa destas unidades foram aprovadas como a tipologia de HIS<sup>10</sup>, e embora o perfil alvo de assistência acesse essas unidades, parte

<sup>10</sup> Conforme o Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014, correspondente à Lei Municipal n. 16.050/2014, a HIS confere àquela destinada à assistência habitacional de famílias de baixa renda, permitindo a provisão pública ou privada, admitindo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem por unidade, e sendo categorizada em dois tipos: a) HIS 1: atribuída a famílias com renda mensal familiar de até R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois

dos compradores são investidores que buscam rentabilidade a partir da locação dessas unidades posteriormente. Nas entrevistas de campo ficou evidente a falta de fiscalização sobre quem acessa as moradias aprovadas como habitação de interesse social. Descreveram casos de investidores<sup>11</sup> que se utilizam de “laranjas” para comprar unidades enquadradas como HIS. Ainda, o tamanho das unidades não corresponde à necessidade das famílias (a densidade domiciliar deixa evidente), elas possuem área útil pequena com preço total da unidade alto, logo, elevando o preço do metro quadrado construído.

**Figura 2. Futuro Cidade Sete Sóis e Grand Reserva Paulista, da MRV; e Meu Lar Pirituba, da Cury**



Fonte: site da MRV, revista O Empreiteiro, canal do Youtube da Cury, respectivamente.

Em contrapartida, as ZEIS vêm sendo lidas como novas frentes de adensamento construtivo, juntamente com os Eixos, todavia, aquelas mais afastadas das áreas urbanas centrais produzem mega-empreendimentos de inserção urbana frágil, o que leva à fragmentação e segregação socioespacial da cidade (RUFINO, 2015, p. 53). Ainda, do ponto de vista ambiental, a produção desses grandes conjuntos habitacionais mobiliza uma série de obras de infraestrutura para tornar estas áreas urbanizadas, como é o caso do empreendimento Cidade Sete Sóis da MRV, em Pirituba, que além de promover as unidades, a construtora participa do loteamento da gleba de implantação, fazendo o reparcelamento do solo e ofertando a rede de infraestrutura urbana. Essa lógica de migração da produção do urbano das mãos do Estado para atores do mercado imobiliário financeirizado significa um marco nas parcerias público-privadas da cidade neoliberal pós-moderna, contribuindo para a ascensão do domínio do mercado

---

reais) ou renda per capita de até R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais), ou seja, perfil familiar de até 3 salários mínimos; b) HIS 2: atribuída a famílias com renda mensal familiar superior a R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou renda per capita de até R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais) ou inferior a R\$ 4.344,00 (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais) ou R\$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) per capita, ou seja, corresponde a um perfil familiar que possui renda de 3 a 6 salários mínimos. De modo geral, a HIS permite o acesso das famílias à moradia formal com financiamento facilitado, subsídios e taxas de juros mais baixas.

<sup>11</sup> Na visita ao empreendimento futuro da MRV, em Pirituba, o corretor relatou que muitos investidores apareciam com “laranjas” para garantir unidades HIS. Ainda, pesquisadores do LabCidade se depararam com semelhante caso em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/pesquisadores-de-iniciacao-cientifica-dissertam-sobre-relacao-entre-producao-imobiliaria-e-regulacao-em-sao-paulo/>.

imobiliário nos interesses de revalorização e refuncionalização do espaço enquanto porção de terra que integra o circuito imobiliário enquanto investimento na estrutura econômica do Estado.

**Figura 3. Futuro Cidade Sete Sóis da MRV, maquete e gleba em movimentação de terra**



Fonte: fotografias próprias em visita de campo (2024).

Por fim, o terceiro padrão diz respeito aos empreendimentos de menor escala dispersos nos miolos de bairro à porção leste da Zona Norte. São tipos entre 4 a 10 pavimentos (Figura 4), que utilizam dos lotes originais (não lembram). Ao cotejarmos com a base dos empreendimentos licenciados, alguns foram aprovados como HIS, mas outros não constam como aprovados. As visitas de campo sinalizaram para um processo de construção, com posterior regularização, como já foi noticiado em outras regiões de São Paulo<sup>12</sup>.

Em um cenário de constante financeirização do circuito imobiliário, estes empreendimentos, por outro lado, operam na chave de um rentismo “às antigas”, de capital familiar tradicional da região. Em campo, percebeu-se que esse tipo sempre esteve presente na paisagem urbana da Zona Norte, com destaque para os edifícios de pastilha (Figura 5) dos anos 1960, e parece ter uma produção reaquecida após o Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014.

A permanência dessa forma de produção não hegemônica demonstra uma cidade em que os subespaços se encontram inseridos em diversos estágios temporais, promovidos por diferentes capitais, havendo uma relação dialética do processo de produção do espaço, uma

<sup>12</sup> Nabil Bonduki, arquiteto e urbanista, e professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo, denuncia uma série de empreendimentos construídos sem licenciamento pela Prefeitura de São Paulo na Bela Vista e no Brooklin. Para saber mais: [https://www.instagram.com/nabil\\_bonduki/reel/C9dAOnyvx8/](https://www.instagram.com/nabil_bonduki/reel/C9dAOnyvx8/).

heterogeneidade dentro da homogeneização da nova frente de expansão do mercado imobiliário de capital empresarial financeirizado.

Parece ser importante, para além dos incentivos dos zoneamentos com maior adensamento construtivo, um pacote de incentivos construtivos destinados a HIS e HMP – por exemplo, o aumento de Coeficiente de Aproveitamento Máximo e a isenção do valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir para HIS e desconto do valor para HMP – regulados por outras leis e decretos, articulados com o PDE 2014 e a LPUOS 2016.

Paralelamente parece se dar uma ampliação da dinâmica imobiliária em áreas periféricas, permitindo que o mercado imobiliário penetre em terras baratas antes vazias, como as bordas da Serra da Cantareira.

Como veremos, estratégias centrais ao aumento da rentabilidade das grandes incorporadoras de capital aberto que atuam no segmento econômico nas últimas décadas – como o ganho de escala da construção, por meio da intensificação do tamanho dos empreendimentos e da diminuição da área das moradias, busca por terras mais baratas e periféricas (FIX, 2011; SHIMBO, 2012; SÍGOLO, 2014) – vão justamente ao encontro da forma como a agenda da habitação acessível foi regulada em São Paulo: por meio da generalização indiscriminada do aumento dos direitos construtivos em quase todo o território da cidade, dos incentivos à tipologia de HIS e Habitação de Mercado Popular (HMP) e aqueles associados aos Eixos e às ZEIS, que são aplicados sem que haja uma gestão pública sobre os beneficiários dessas construções. (STROHER et al., 2024)

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

---

A produção capitalista do espaço enfrenta um cenário importante de financeirização do circuito econômico, o que dificulta leituras específicas e direcionadas a subespaços da cidade. A escolha da Zona Norte de São Paulo para análise é justificada pela necessidade de explicitar que a produção imobiliária é diversificada e realizada por atores de diferentes escalas. Ainda, é válida para desmistificar que o mercado imobiliário, hoje, é somente financeirizado, tendo em vista a permanência da lógica rentista de forma dispersa nos miolos do bairro.

Esta pesquisa apresenta pelo menos três padrões de produção imobiliária formal: (i) adensamento construído, vertical, com produtores locais de médio porte, em Eixo; (ii) adensamento construído, vertical, em grande escala, com produtores nacionais, financeirizados, em áreas periféricas e ZEIS; (iii) pouco adensada e vertical, com produtores locais, dispersa.

Revela permanências dos processos rentistas não financeirizados, e a coexistência de homogeneidade e heterogeneidade nos padrões encontrados. Mostram homogeneidade de produção do mercado imobiliário financeirizado com a presença de construtoras de capital aberto<sup>13</sup> que optam pela produção de unidades do segmento econômico em diferentes regiões da cidade, inclusive na Zona Norte. Mas também heterogeneidade, constituindo-se de uma diversidade de agentes e produtos, evidenciando que em determinadas localidades a produção se mostra ainda numa lógica de rentismo “à moda antiga”, não financeirizado, com produção de construtores locais.

## 5. REFERÊNCIAS

---

ALMEIDA, I. M.; UNGARETTI, D. G.; SANTORO, P. F.; CASTRO, U. A. PPPs habitacionais em São Paulo: política habitacional que ameaça, remove e não atende os removidos. In: MOREIRA et al. (ogs). **Cartografias da produção, transitoriedade e despossessão dos territórios populares: Observatório de Remoções: relatório bianual 2019-2020**. São Paulo: 2020. p. 181-221.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 4ª edição, São Paulo, Estação Liberdade, 1998.

BONDUKI, N.; ROLNIK, R. **Periferias**. Cadernos de Estudo e Pesquisa 2, Prodeur, Fupam, São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1979.

CASTRO, C. M. P. de .; SÍGOLO, L. M. **A oferta residencial na retração imobiliária da metrópole paulistana nos anos 2000**. Cadernos Metrópole, [S. l.], v. 24, n. 53, p. 225–255, 2021.

D'ALMEIDA, C. H. **Concessa Venia: estado, empresas e a concessão da produção do espaço urbano**. 2019. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2019.

D'ANDREA, T. P. **Contribuições para a definição dos conceitos periferia e sujeitas e sujeitos periféricos**. Novos estudos CEBRAP, n. 39, p. 19-36, 2020.

---

<sup>13</sup> Entende-se aqui, as construtoras e incorporadoras de capital aberto que abriram capital na Bolsa de Valores como empresas “financeirizadas”.

FIX, M. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia, Área de Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente, Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), 2011.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

\_\_\_\_\_. From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. **Geografiska Annaler**. Series B, Human Geography, 71, n. 1, p. 3-17, 1989.

MENDONÇA, P. H. R.; LIMA, P. H. B. M.; COSTA, D. F.; CANAN, H.; BENEDUSI, A. A.; GIACOMINI, L. A.; AZZOLINI, G. S.; ANDRADE, L. G. H.; STROHER, L.; SANTORO, P. F.; ROLNIK, R. **A expansão - com desadensamento da Região Metropolitana de São Paulo entre 2010 e 2022**. REVISTA E-METROPOLIS, v. 15, p. 1, 2024.

MOREIRA, F. A. **A expansão urbana de São Paulo e a ocupação do território ao norte da várzea do Tietê: o que mudou nos processos de produção do território popular em um século?** Relatório (Pós-Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

PEREIRA, P. C. X.; HIDALGO, R.; CEVALLOS, L. A.; NÚÑEZ, A. Propriedade urbana, aluguel e renda imobiliária. Teoria e História. Editorial – Dossiê Propriedade Urbana, Aluguel e Renda Imobiliária, GeoUERJ, 2024, p. 1-10.

ROBIRA, R. T. “Áreas Metropolitanas: espaços colonizados”. In: CARLOS, A. F. A. e CARRERAS, C. (Org.) **Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole**. São Paulo: Contexto, 2005, p. 9-20.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo. Studio Nobel: Fapesp, 1997.

SANTO AMORE, C.; SHIMBO L., RUFINO, M. B.C. (Org). **Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SANTORO, P. F. 20 anos do Estatuto da Cidade: Operações Urbanas, Parcerias Público-Privadas, Projetos de Intervenção Urbana... E a matrioska! In: **20 anos do Estatuto da Cidade: reflexões sobre temas chave**. São Paulo: EDEPE; IBDU, 2021, v.1, p. 89-96.

SANTORO, P. F.; LIMA, P. H.; MENDONÇA, P. H. R.. Parcerias público-privadas e habitação social: vínculos perversos. In: ROLNIK, R. et al. (orgs). **Cidade Estado Capital: reestruturação urbana e resistências em Belo Horizonte, Fortaleza e São Paulo**. São Paulo: FAUUSP, 2018, p. 116-163.

SANTORO, P. F.; STROHER, L.; COSTA, D. F.; GONÇALVES, P. V. S.; CANAN, H. G.; AZZOLINI, G. S.. Enxugamento dos miolos ou concentração da produção imobiliária nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana no Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014. Fórum SP, 2023. Disponível em [https://www.iabsp.org.br/forumsp23/caderno\\_de\\_resumos.pdf](https://www.iabsp.org.br/forumsp23/caderno_de_resumos.pdf).

SEABRA, O. C. de L.. **Os meandros dos rios nos meandros do poder: Tietê e Pinheiros - valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo**. 1987. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. 2010. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

\_\_\_\_\_, L. Z. **O concreto do capital: os promotores do valor imobiliário nas cidades brasileiras**. 2020. Tese (Livre Docência em Arquitetura, Urbanismo e Tecnologia) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2020.

SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B. **Fragmentação Socioespacial**. Mercator, Fortaleza, v. 19, junho de 2020.

STROHER, L. E. M.; SANTORO, P. F.; CANAN, H. G.; SOUZA, P. V. S. G. de. **Fake HIS: a falsa inclusão nos eixos de mobilidade via produção habitacional de mercado**. PosFAUUSP, São Paulo, Brasil, v. 31, n. 58, p. e215111, 2024.