

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC  
CENTRO DE ESTUDOS DA FAVELA  
LABORATÓRIO DE ESTUDOS E PROJETOS URBANOS E REGIONAIS**

**PROJETO DE PESQUISA FAVELAS  
URBANIZADAS EM SÃO PAULO:  
AMBIENTE CONSTRUÍDO E APROPRIAÇÃO NO PÓS-OBRA**

**RELATÓRIO TEMÁTICO  
EIXO 3:  
DINÂMICA DE PRODUÇÃO HABITACIONAL E IMOBILIÁRIA**

**ORGANIZAÇÃO  
ROSANA DENALDI  
FABIO PEREIRA DOS SANTOS  
JEROEN JOHANNES KLINK**

**FEVEREIRO  
2025**



## UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC

**Dácio Matheus**  
Reitor

**Mônica Schröder**  
Vice-reitora

## COORDENAÇÃO GERAL DA PESQUISA

**Rosana Denaldi**  
Vice-diretora CEFANELA / Coordenadora LEPUR / Professora CECS/PGT/UFABC

## COORDENAÇÃO ESPECÍFICA DOS EIXOS

EIXO 1 - DIMENSÃO AMBIENTAL E USO E APROPRIAÇÃO DOS ESPAÇOS COMUNS

**Luciana Nicolau Ferrara**  
Coordenadora LEPUR / Professora CECS/PGT/UFABC

EIXO 2 - CARACTERIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

**Leonardo Rodrigues Pitas Piqui**  
Pesquisador LEPUR / Doutorando PGT/UFABC

EIXO 3 - DINÂMICA DE PRODUÇÃO HABITACIONAL E IMOBILIÁRIA

**Jeroen Johannes Klink**  
Diretor CEFANELA / Coordenador LEPUR / Professor CECS/PGT/UFABC  
**Fábio Pereira dos Santos**  
Pesquisador LEPUR / Doutorando PGT/UFABC

## EQUIPE TÉCNICA - EIXO 3

**Mariana Aparecida Ichikawa Pasqueto**  
Pesquisador LEPUR / Bacharelado BCH/BRI/BPT/UFABC

**Moroni Henrique De Holanda Felipe**  
Licenciatura em Ciências Humanas – UFABC/Pesquisador Observatório de Olho na Quebrada - UNAS

PROCESSO FAPESP N.º 22/15132-9, MODALIDADE DE APOIO: AUXÍLIO À PESQUISA - REGULAR.

PESQUISA DESENVOLVIDA COM APOIO DA UNIÃO DE NÚCLEOS, ASSOCIAÇÕES DOS MORADORES DE HELIÓPOLIS E REGIÃO (UNAS).

**LISTA DE FIGURAS**

<b>Figura 1 - Localização do Complexo Heliópolis e marcos referenciais de São Paulo ...</b>	<b>9</b>
<b>Figura 2 - Heliópolis: inserção, equipamentos do entorno e divisão de núcleos.....</b>	<b>10</b>
<b>Figura 3 - Percentual de moradias de aluguel em setores de Heliópolis entre os períodos de 2000, 2010 e 2017 .....</b>	<b>11</b>
<b>Figura 4 - Alojamentos provisórios na formação de Heliópolis - em 1972 (esquerda) e Rua Santa Edwiges - década de 1980 (direita).....</b>	<b>11</b>
<b>Figura 5 - Rua da Floresta (Núcleo Lagoa) em 1994 (esquerda) e 2010 (direita) .....</b>	<b>12</b>
<b>Figura 6 - Heliópolis: vista panorâmica a partir da Rua da Mina (2023) .....</b>	<b>12</b>
<b>Figura 7 - Conjunto Delamare, 1992 – Núcleo PAM (esquerda) e Residencial Sergio Bacarelli, 2013 – Núcleo Heliópolis (direita).....</b>	<b>12</b>
<b>Figura 8 - Gleba A, 2004 – Núcleo Heliópolis .....</b>	<b>13</b>
<b>Figura 9 - Redondinhos, 2010 – Núcleo Redondinhos/J.Lanhoso.....</b>	<b>13</b>
<b>Figura 10 - Dinâmicas de promoção imobiliária informal.....</b>	<b>13</b>
<b>Figura 11 - Produção habitacional, dinâmica de verticalização orientada ao mercado</b>	<b>17</b>
<b>Figura 12 - Anúncios de imóveis e negócios identificados em campo e internet .....</b>	<b>18</b>
<b>Figura 13 - Densidade populacional por setor censitário, conforme delimitação de Favela e Comunidade Urbana adotada pelo IBGE (2022).....</b>	<b>20</b>
<b>Figura 14 - Densidade populacional por setor censitário, conforme seleção a partir de delimitação territorial adotada por UNAS .....</b>	<b>20</b>
<b>Figura 15 - Heliópolis: distribuição de domicílios de tipologia apartamento (CNEFE, 2022) .....</b>	<b>23</b>
<b>Figura 16 - Heliópolis: distribuição de edificações multidomiciliares em construção (CNEFE, 2022) .....</b>	<b>24</b>
<b>Figura 17 - Heliópolis: distribuição de estabelecimentos (comércio e serviços - CNEFE, 2022) .....</b>	<b>25</b>
<b>Figura 18 - Publicação de anúncios de imóveis via internet (Instagram) .....</b>	<b>26</b>
<b>Figura 19 - Anúncio e informações de plantas de unidades habitacionais .....</b>	<b>39</b>

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1 - Heliópolis: população para delimitações territoriais IBGE (2022) e Unas ..</b>	<b>21</b>
<b>Gráfico 2 - Heliópolis: nº de domicílios para delimitações territoriais IBGE (2022) e Unas ..</b>	<b>21</b>
<b>Gráfico 3 - Heliópolis: Média de moradores por domicílio para delimitações territoriais IBGE (2022) e Unas ..</b>	<b>21</b>
<b>Gráfico 4 - Percentual de domicílios ocupados para delimitações territoriais IBGE (2022) e Unas.....</b>	<b>22</b>
<b>Gráfico 5 – Valores de oferta: dispersão da amostra inicial .....</b>	<b>28</b>
<b>Gráfico 6 – Valores de oferta: dispersão da amostra pós-homogeneização .....</b>	<b>28</b>
<b>Gráfico 7 - Valores unitários: dispersão da amostra inicial .....</b>	<b>29</b>
<b>Gráfico 8 - Valores unitários: dispersão da amostra pós-homogeneização .....</b>	<b>29</b>
<b>Gráfico 9 - Regressão linear: Valor x Área .....</b>	<b>30</b>
<b>Gráfico 10 - Distribuição de ofertas de imóveis por núcleo e tipologia .....</b>	<b>31</b>
<b>Gráfico 11 - Valores de venda e unitário por núcleos .....</b>	<b>32</b>
<b>Gráfico 12 - Valores de venda por tipologia .....</b>	<b>33</b>
<b>Gráfico 13 - Valores unitários por períodos (ago-set/2023 e mai-jun/2024) .....</b>	<b>33</b>

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 1 - Atividades executadas no período (março a dezembro/2023).....</b>	<b>14</b>
<b>Quadro 1 - Áreas estimadas por tipo de cômodo .....</b>	<b>26</b>
<b>Quadro 2 - Dados gerais da amostra por tipologia.....</b>	<b>31</b>

## SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO .....	6
2. METODOLOGIA E SÍNTESE DAS ATIVIDADES.....	14
3. RESULTADOS.....	16
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	43
5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	45
6. LISTA DE ANEXOS .....	<b>Erro! Indicador não definido.</b>

## 1. APRESENTAÇÃO

### 1.1. Projeto de Pesquisa

O projeto de pesquisa **Favelas urbanizadas em São Paulo: ambiente construído e apropriação no pós-obra**, desenvolvido pelo Laboratório de Estudos e Projetos Urbanos e Regionais (LEPUR) da Universidade Federal do ABC (UFABC), com apoio para auxílio à pesquisa concedido pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), tem por objetivo investigar as dinâmicas de produção e apropriação do espaço nas favelas após as intervenções públicas de urbanização e verificar a qualidade do ambiente construído.

A pesquisa se insere na temática da produção social do espaço e de políticas públicas urbanas no Brasil, em especial, no que se refere às favelas e às políticas contemporâneas voltadas para sua consolidação, melhoria e urbanização. O tema específico investigado é a favela pós-urbanização, isto é, a qualidade do ambiente construído e a apropriação social deste espaço por atores privados, sejam estes moradores ou não, após ações de urbanização coordenadas pelo poder público. Essas ações incluem desde a implementação de infraestrutura básica de saneamento à reorganização da estruturação viária, mitigação de riscos geotécnicos, provisão habitacional, recuperação ambiental, instalação de equipamentos sociais e regularização fundiária.

Embora existam estudos analisando o tratamento conferido a esses componentes, há ainda poucas sistematizações sobre a qualidade do ambiente construído resultante deste tipo de intervenção e, principalmente, sobre seus impactos ambientais e sociais. Neste projeto de pesquisa, se propõe, portanto, investigar as dinâmicas de produção e apropriação do espaço nas favelas após as intervenções públicas de urbanização, com o intuito de contribuir para o aprimoramento dessa prática.

Em virtude da abrangência do tema, os tópicos da pesquisa são organizados em três eixos específicos: (1) Dimensão ambiental e uso e apropriação dos espaços comuns; (2) Caracterização das unidades habitacionais; e (3) **Dinâmica de produção habitacional e imobiliária**. Em resumo, o Eixo 1 privilegia a análise da multidimensionalidade ambiental na urbanização de favelas, considerando a relação entre as soluções técnicas adotadas nos projetos e a dinâmica social de ocupação de seus espaços. O Eixo 2 tem em vista identificar as características e condições habitacionais das moradias em favelas a respeito da realidade

e necessidades das famílias, considerando a relação entre o ambiente interno e externo dos domicílios, a inserção da edificação no assentamento e as diferentes formas de produção ou aquisição da moradia. Já o Eixo 3 explora as dinâmicas contemporâneas de produção do espaço e do mercado informal em favelas em contexto metropolitano, pós-urbanização, e concebe hipóteses acerca da emergência de novos agentes e novas formas de promoção imobiliária e as relações imbricadas com a transformação do ambiente construído nesses territórios.

As metodologias adotadas em cada eixo são correspondentes às escalas, objetos e objetivos específicos dos tópicos, orientadas por uma perspectiva metodológica geral da pesquisa que contempla a revisão da literatura, a realização de dois estudos de caso em São Paulo e a compatibilização das análises e dos resultados. A Favela Heliópolis, considerada a maior favela da cidade de São Paulo, onde residem cerca de 200 mil pessoas, é o território de estudo de caso dos três eixos; no Eixo 1, soma-se a Favela do Sapé, onde residem cerca de 8 mil pessoas, assentamento cujas intervenções de drenagem nos cursos d'água se destacam ao longo do processo de urbanização (São Paulo, 2024). Este relatório está dedicado ao **Eixo 3 - Dinâmica de produção habitacional e imobiliária**.

## **1.2. Enfoque sobre a dinâmica de produção habitacional e imobiliária em Heliópolis**

O Eixo III tem por objeto explorar as dinâmicas contemporâneas de produção do espaço e do mercado informal em favelas urbanizadas, em contexto metropolitano, e gerar hipóteses acerca da emergência de novos agentes, assim como novas formas de promoção imobiliária e as relações imbricadas com a transformação do ambiente construído nesses territórios.

O trabalho referencial de Pedro Abramo (ABRAMO, 2007) sintetizado no texto “Cidade Compacta e Difusa” apresenta a leitura de uma cidade compacta e difusa, na qual há um mercado informal primário relacionado à áreas de expansão da metrópole, em geral, em localidades periféricas por meio de parcelamentos de loteamentos clandestinos, com uma dinâmica oligopolista de controle deste mercado de terras, e um outro mercado informal secundário – que se constitui num desdobramento do processo de consolidação e adensamento dos assentamentos informais em favelas, nos quais há desmembramento e expansão das moradias originalmente autoconstruídas com finalidade de provisão de moradia e que passam, então, a configurar uma oferta de moradias – a partir da construção de cômodos adicionais, comercialização de

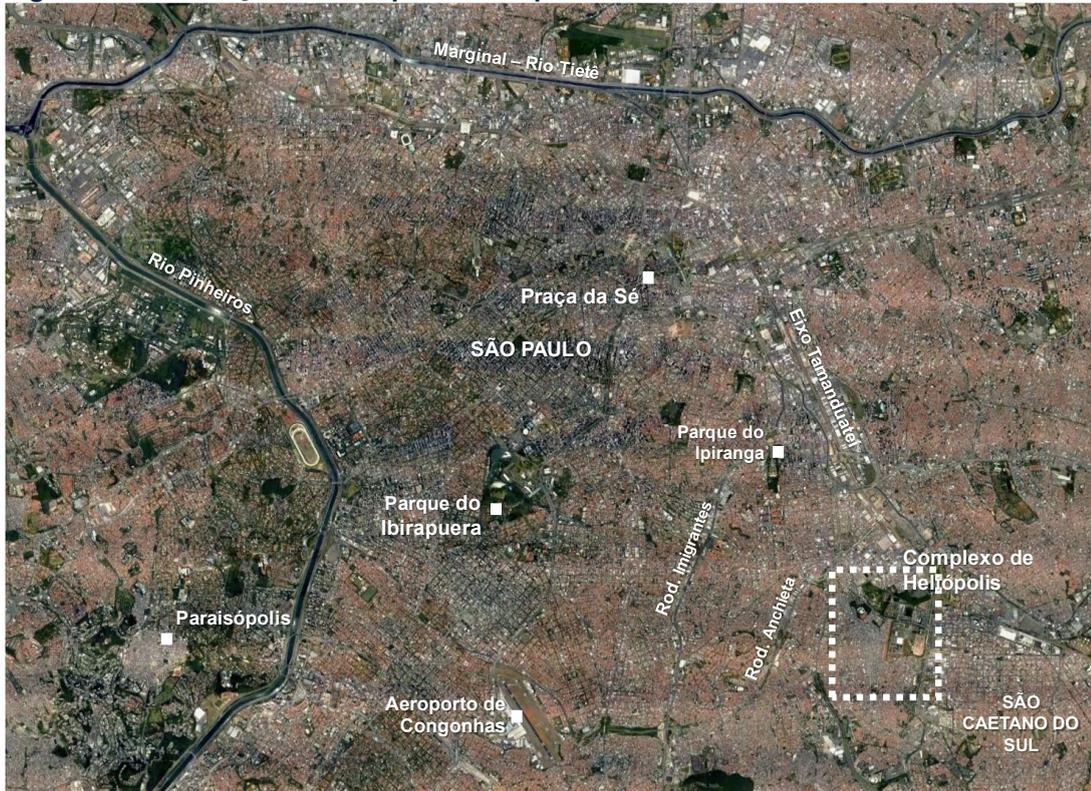
laje, etc – para venda e/ou aluguel, com dinâmica de oferta racionada e concorrencial das moradias informais.

Não obstante a relevância dos trabalhos de Abramo e Rede Infomercado, observa-se evidências do surgimento de novas dinâmicas e configurações nos assentamentos informais – em especial, as favelas com localização de interesse das populações de baixa renda, relacionadas, possivelmente, ao processo de consolidação e adensamento destas localidades e concentração de comércio e serviços com consequente circulação de renda, bem como às novas formas de trabalho precarizado (uberizado), que demandam proximidade à centralidades urbanas de serviços e de disponibilidade de oportunidades de trabalho e renda.

Kawahara (2023) aponta uma dinâmica de produção imobiliária de empreendimentos de unidades habitacionais na cidade do Rio de Janeiro, com tipologias variadas, viabilizados a partir da participação de agentes da milícia carioca. Neste contexto, Tavares (2015) aborda alterações nas lógicas e surgimento de ‘novas convenções’ nas relações entre locador e locatário, a partir da intensificação de processos de urbanização e ‘ressignificação do “bem” em “propriedade”’ (Tavares, 2015; p:94). Guerreiro (2024) aponta a articulação de ilegalismos, com envolvimento de atores ligados ao Primeiro Comando da Capital (PCC), na produção de habitação na periferia de São Paulo operando sob uma lógica rentista.

Conforme mencionado, o Eixo 3 tem como recorte de estudo o território de Heliópolis, considerada a maior favela de São Paulo, a cerca de 8 km da região central da cidade de São Paulo e na divisa com São Caetano do Sul (**Figura 1**). Está inserida no distrito do Sacomã, na Subprefeitura do Ipiranga, em localização próxima à importantes infraestruturas de transporte – estação do metrô e terminal de ônibus do Sacomã, bem como estações de trens urbanos do Tamanduateí e São Caetano da CPTM e de trecho da rodovia Anchieta. A ocupação de Heliópolis iniciou-se nos anos de 1970 e foi objeto de diversas intervenções públicas de urbanização e provisão habitacional que, associadas ao um processo contínuo de autoconstrução ao longo do tempo, ajudaram a configurar o Ambiente Construído da favela.

**Figura 1 - Localização do Complexo Heliópolis e marcos referenciais de São Paulo**



Fonte: Lepur - Cefavela | UFABC, 2025

A **Figura 2** apresenta os limites de Heliópolis e respectiva divisão de núcleos, conforme denominação da população local.

**Figura 2 - Heliópolis: inserção, equipamentos do entorno e divisão de núcleos**

Fonte: Lepur - Cefavela| UFABC, 2025

Noronha (2017) menciona a transformação da moradia em favela de *valor de uso* para mercadoria em Heliópolis: “*atualmente, iniciaram-se práticas organizacionais do espaço da favela baseadas na especulação imobiliária, por meio de locação, compra e venda; da expansão vertical das casas*” (NORONHA, 2017: 73). Também Stiphany et al (2022) apresenta dados referentes ao aumento de moradia de aluguel em Heliópolis entre os períodos de 2000, 2010 e 2017 (Figura 3).

**Figura 3 - Percentual de moradias de aluguel em setores de Heliópolis entre os períodos de 2000, 2010 e 2017**



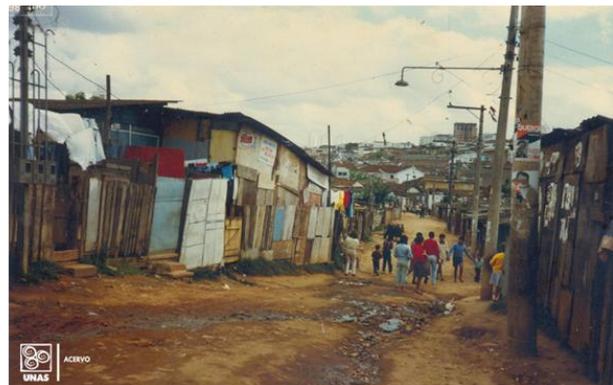
### Heliópolis

Percentage of parcels that are rental    ■ <25%    ■ >25%    ■ >50%    ■ >75%

Fonte: Stiphany et al, 2022)

Alguns registros fotográficos ilustram os processos de autoconstrução, as intervenções públicas e dinâmicas de promoção imobiliária informal.

**Figura 4 - Alojamentos provisórios na formação de Heliópolis - em 1972 (esquerda) e Rua Santa Edwiges - década de 1980 (direita)**



Fonte: Museu Heliópolis | UNAS

**Figura 5 - Rua da Floresta (Núcleo Lagoa) em 1994 (esquerda) e 2010 (direita)**



Fonte: Museu Heliópolis | UNAS (1994) e Google Earth (2010)

**Figura 6 - Heliópolis: vista panorâmica a partir da Rua da Mina (2023)**



Fonte: UNAS, 2023

**Figura 7 - Conjunto Delamare, 1992 – Núcleo PAM (esquerda) e Residencial Sergio Bacarelli, 2013 – Núcleo Heliópolis (direita)**



Fonte: Souza, 2012 | Vigiecta e Associados

**Figura 8 - Gleba A, 2004 – Núcleo Heliópolis**



Fonte: Vigliecca e Associados

**Figura 9 - Redondinhos, 2010 – Núcleo Redondinhos/J.Lanhoso**



Fonte: CAU/BR

**Figura 10 - Dinâmicas de promoção imobiliária informal**



Fonte: Lepur - Cefavela| UFABC, 2023

## 2. METODOLOGIA E SÍNTESE DAS ATIVIDADES

As pesquisas de Abramo (2007) e Rede Infosolo identificavam a venda e aluguel de moradias em favelas à partir de dinâmicas de um mercado secundário que se originava da consolidação do assentamento e das moradias autoconstruídas. A investigação da dinâmica de produção habitacional e imobiliária em Heliópolis foi proposta a partir da observação, em visitas iniciais de campo, de uma série de empreendimentos recentes e em construção no território que, diferente do que observara Abramo (2007) e a Rede Infosolo, são produzidos para um mercado primário de habitação – com ampliação da verticalização e densidade do assentamento e potencial impactos sobre infraestrutura e Ambiente Construído – configuração que, caso consolidada, deve trazer rebatimentos para políticas públicas.

Compreender as dinâmicas contemporâneas de produção do espaço e do mercado informal em favelas passa por obter dados sobre o contexto de comercialização – venda e locação de imóveis, bem como informações sobre as formas de produção e agentes envolvidos. Considerando o contexto de informalidade e evidências de envolvimento de um domínio armado nestes processos, a investigação demanda estratégia de aproximações sucessivas, com limites condicionados às possibilidades de acesso aos agentes e moradores locais.

A estratégia metodológica considerou duas frentes concomitantes: **Levantamento e revisão bibliográfica; e Pesquisa exploratória** – abrangendo levantamento de informações em fontes secundárias, observação de campo, oficinas com pesquisadores envolvidos com temas correlatos, levantamento de dados e informações sobre oferta de imóveis e produção imobiliária, entrevistas exploratórias. O **Quadro 1** apresenta síntese das atividades realizadas no âmbito do Eixo 3.

**Quadro 1 - Atividades executadas no período (março a dezembro/2023)**

Atividade	Período	Descritivo	Evidência
Articulação com lideranças e atores locais – UNAS e Observatório de Olho na Quebrada	07/07/2023, 28/07/2023 e 05/07/2024	Apresentação do projeto de pesquisa para lideranças da UNAS (28/07/2023) e grupo de pesquisa “De Olho na Quebrada” da UNAS.  Planejamento de ciclo de entrevistas – ação em parceria (05/07/2024)	PPT

Atividade	Período	Descritivo	Evidência
Visitas de campo	16/06/2023, 07/07/2023, 28/07/2023, 06/09/2023, 24/11/2023, 05/04/2024, 24/06/2024, 26/07/2024 20/11/2024	Visitas de reconhecimento territorial e observação, contemplando a compreensão da organização socioespacial e iniciativas de produção imobiliária – visitas feitas em concomitância com demais eixos de estudo ou especificamente no âmbito do estudo sobre dinâmicas de produção do espaço e mercado imobiliário.	Registro fotográfico
Levantamento bibliográfico	Agosto a novembro/2023	Levantamento de pesquisas e trabalhos sobre produção imobiliária em favelas e em Heliópolis	Planilha e PPT com levantamento sistemático.
Oficina I com especialistas	08/12/2023	Realização do Workshop “Assentamentos precários e dinâmicas imobiliárias no século XXI: há algo novo a se dizer?” com 08 apresentações em 03 mesas temáticas.	Listas de presenças, notas – síntese das apresentações.
Levantamento de dados secundários	Julho/2024 a janeiro/2025	Levantamento e sistematização de dados do Censo 2022 e do Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (2022).	-
Mapeamento de ofertas de imóveis	Abril a agosto/2024 – levantamento de dados. Setembro/2024 - sistematização	Levantamento de oferta de imóveis (123 anúncios) de residências autoconstruídas e apartamentos, de produção pública e de promoção imobiliária informal – para venda, coletando informações de data de anúncio, endereço de referência, tipo de negociação (venda ou locação), descrição dos compartimentos, valor anunciado etc	Planilha de oferta de imóveis
Elaboração de Nota de Pesquisa	Julho/2024 a dezembro/2024	Elaboração de Nota de Pesquisa, de autoria do Prof Drº Jeroen Johannes Klink: “Estado, mercado imobiliário e apropriação do espaço nas favelas brasileiras contemporâneas”.	Nota de Pesquisa
Entrevistas exploratórias	Entrevistas: 06/09/2024, 20/09/2024, 01/11/2024  Contato com imobiliárias: agosto/2024	Entrevistas semi-estruturadas com os seguintes grupos focais: Vizinhos de empreendimentos; Pessoas envolvidas em negociações; Moradores referência. Contatos com imobiliárias locais a fim de obter informações sobre oferta de imóveis, negociação etc	-
Oficina II com especialistas	01/11/2024	Oficina online - Enfoque no debate sobre a Nota Técnica sobre a dinâmica produção do espaço e mercado imobiliário em favelas e andamento da pesquisa.	Gravação
Elaboração de relatório	Janeiro/2025	Contendo resultados da pesquisa (Eixo 3)	-

Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2025

### 3. RESULTADOS

Na presente seção, os principais resultados apurados sobre as dinâmicas de produção do espaço e mercado imobiliário informal na favela de Heliópolis são apresentados considerando quatro tópicos: (1) Observação de campo; (2) Leitura de dados secundários – contemplando análise de recorte dados do Censo IBGE 2022 e Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatístico (CNEFE) que auxiliam na compreensão do contexto sobre a produção do espaço e do Ambiente Construído em Heliópolis; (3) Mapeamento de Oferta de Imóveis com apresentação de levantamento realizado a partir da identificação de anúncios de venda de imóveis em imobiliárias locais; (4) Dados de Entrevistas – informações qualitativas a partir de entrevistas exploratórias e contatos com grupos focais e imobiliária local. Complementarmente, apresentamos recorte de dados obtidos em Pesquisa Amostral realizada no âmbito do Eixo II para o núcleo Mina.

#### 3.1. Observação de campo

Para a investigação sobre o Ambiente Construído e dinâmicas de promoção imobiliária, a observação de campo apresenta-se como importante estratégia de modo a permitir identificar a configuração do Ambiente Construído da favela, bem como aproximação com processos de produção habitacional.

Com efeito, a partir de visitas de campo em Heliópolis foi possível identificar uma série de empreendimentos habitacionais informais de tipologia multidomiciliar (apartamentos), que apontam para uma produção habitacional e imobiliária destinada a um mercado informal de moradia – dinâmica diversa em relação à leitura apresentada por Abramo (2007) de uma oferta de moradias em favelas relacionada a um mercado informal secundário, configurado a partir da consolidação e adensamento das favelas, e desdobramento das moradias autoconstruídas, estabelecendo um mercado de lajes e cômodos ou das próprias moradias originalmente produzidas com finalidade de provisão de moradia para as próprias famílias. O que foi observado indica, então, um mercado primário de empreendimentos previamente planejados com finalidade comercial – para venda e aluguel.

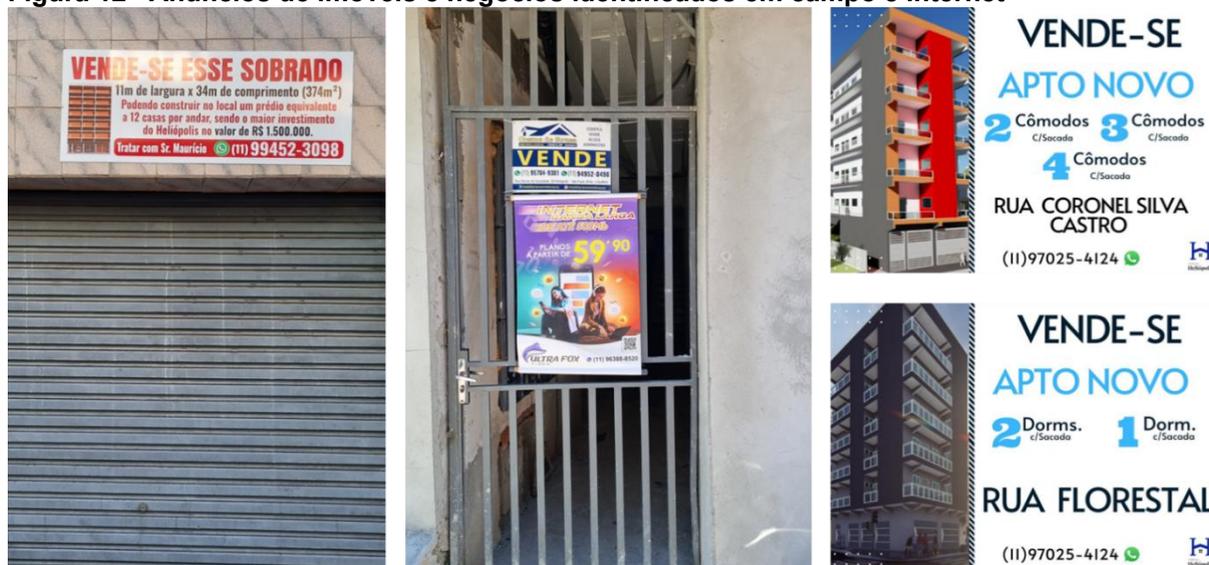
A **Figura 11** apresenta alguns dos empreendimentos identificados durante visitas de campo em Heliópolis, realizadas entre junho de 2023 e novembro de 2024. Durante as visitas e observações de campo, além das referidas ações de promoção imobiliária informal, foi possível verificar, em Heliópolis, a presença de uma forte atividade comercial e de serviços

no território – com condição de aglomeração e densidade, que evidenciam uma dinâmica de circulação de renda em âmbito local, bem como a profusão de anúncios de ofertas de imóveis em imobiliárias no território e evidências de serviços oriundos de condição de aglomeração populacional que é ampliada e potencializada pela própria dinâmica de incorporação imobiliária informal.

**Figura 11 - Produção habitacional, dinâmica de verticalização orientada ao mercado**



Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2024

**Figura 12 - Anúncios de imóveis e negócios identificados em campo e internet**

Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2024

### 3.2. Leitura de dados secundários

Uma aproximação com dados provenientes do Censo IBGE 2022 e do Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatístico (CNEFE) fornece informações que evidenciam aspectos das referidas dinâmicas de promoção habitacional e de constituição do Ambiente Construído. Para esta análise foram selecionados recorte de dados tais como: população, número de domicílios, tipologia de domicílios, edifícios em construção, densidade, entre outros.

De acordo com a UNAS, Heliópolis é a maior favela de São Paulo com cerca de 200 mil habitantes, estimativa feita a partir de questionamento de dados oficiais, considerando referências informações de serviços de saúde locais<sup>1</sup>. Com efeito, o censo realizado pelo **IBGE em 2010** indicava a existência de **12.105 domicílios e população de 41.118 pessoas**. Já o mais recente censo do IBGE (2022) aponta uma população residente em Heliópolis de **55.583 pessoas**<sup>2</sup> em uma **área de 78,9 hectares**, resultando em **densidade demográfica de 704,14 habitantes por hectare**, refletindo alta densidade.

É importante observar que o IBGE adota recorte territorial, a partir de critérios de definição de Favelas e Comunidades Urbanas (IBGE, 2024), distinto do compreendido pela comunidade, em especial, a delimitação adotada pela UNAS. A **Figura 13** ilustra a delimitação adotada pelo IBGE durante os trabalhos do Censo 2022 – que não contempla as áreas de

<sup>1</sup> Conforme informação de lideranças locais.

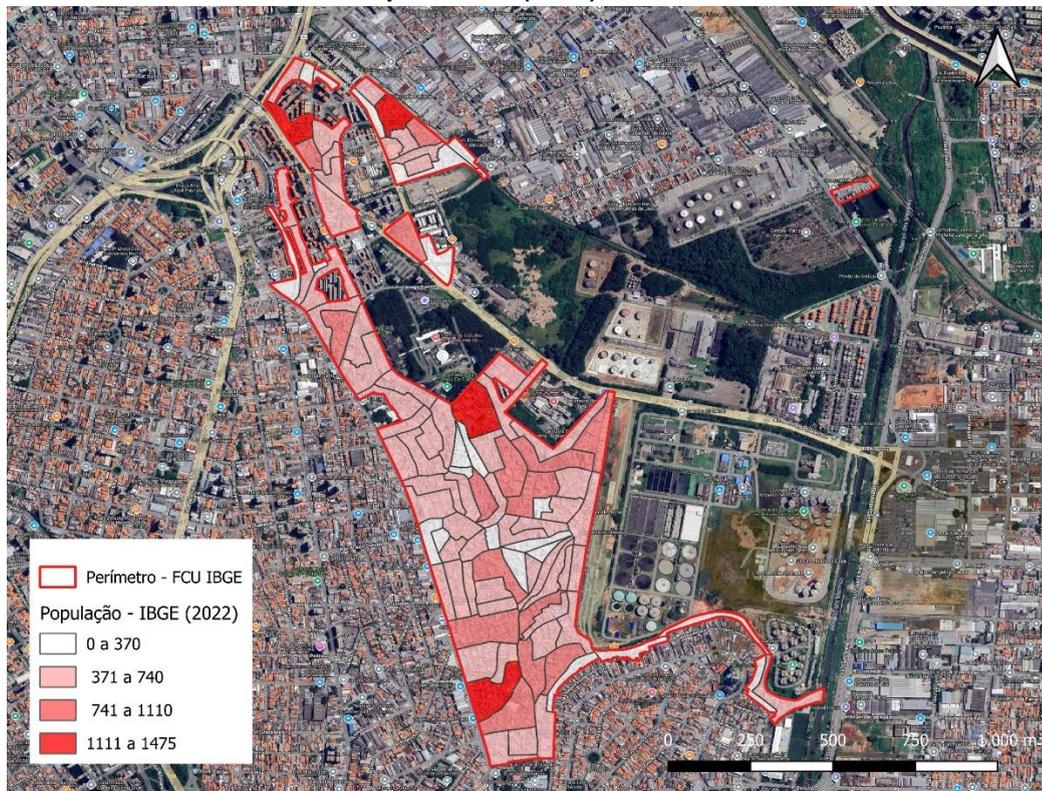
<sup>2</sup> De acordo com dados do IBGE (2022), a favela de Heliópolis é a segunda maior favela de São Paulo, atrás de Paraisópolis, com população de 58.527 pessoas.

conjuntos habitacionais públicos produzidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo para atendimento de grupos populacionais oriundos, via de regra, da própria favela de Heliópolis, os quais são, por aspectos socioculturais, considerados pela UNAS como parte do território (Figura 14). **A partir de seleção de setores censitários orientados pela definição de perímetro adotada pela comunidade, temos uma população 75.926 pessoas<sup>3</sup>.**

---

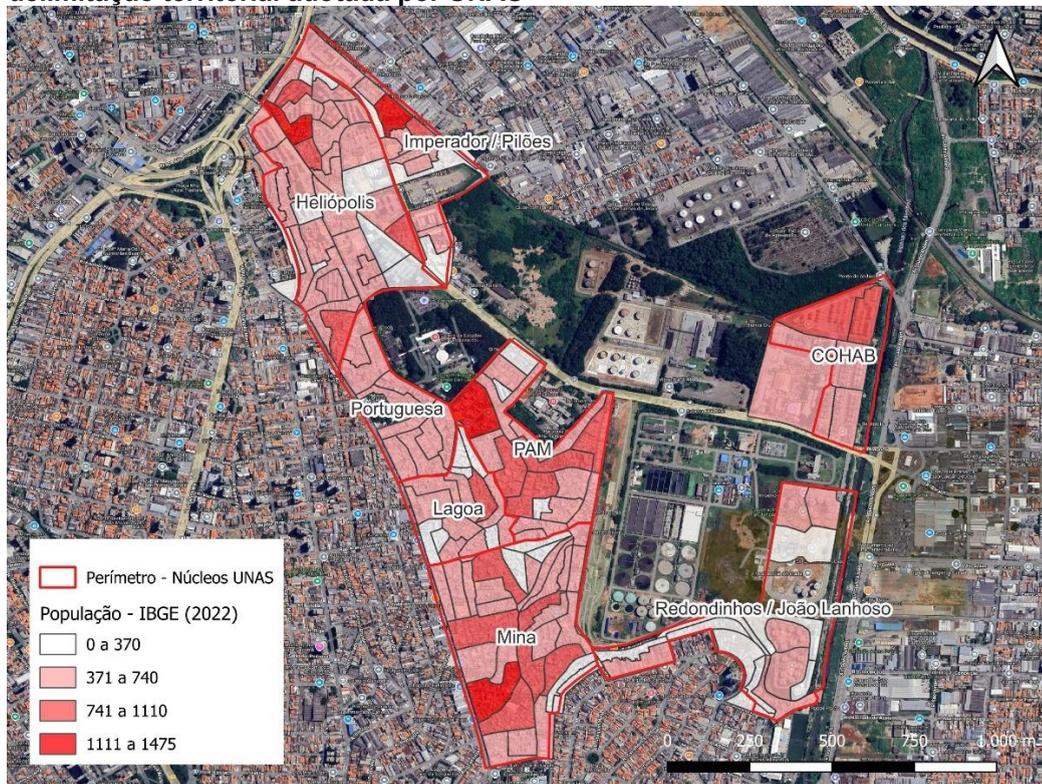
<sup>3</sup> Se considerado seleção de setores censitários a partir de delimitação adotada por UNAS, Heliópolis teria uma população superior a Rocinha, no Rio de Janeiro/RJ, que ocupa a posição de maior favela do Brasil com população de 72.021 pessoas.

**Figura 13 - Densidade populacional por setor censitário, conforme delimitação de Favela e Comunidade Urbana adotada pelo IBGE (2022)**



Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2025

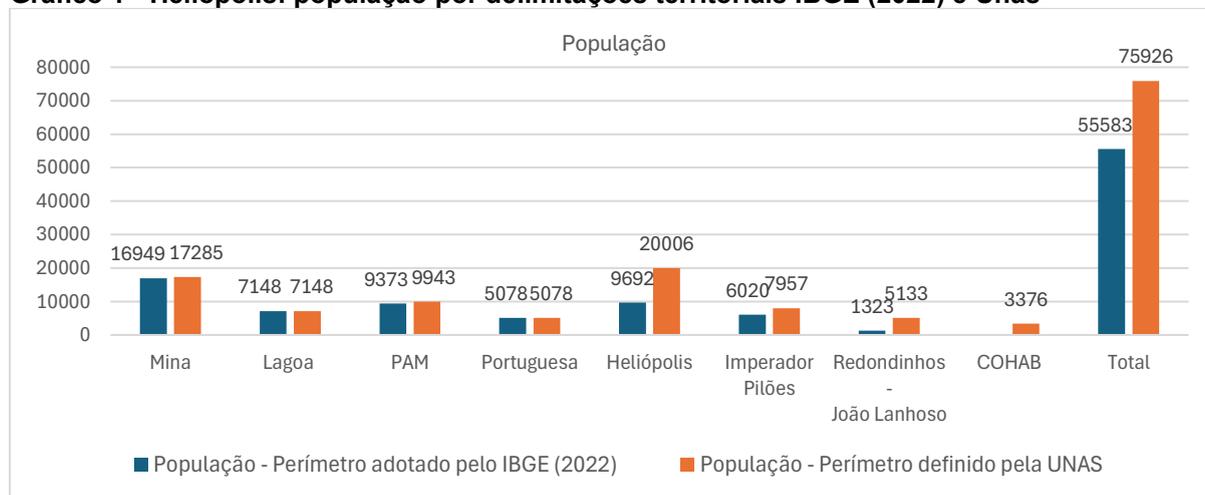
**Figura 14 - Densidade populacional por setor censitário, conforme seleção a partir de delimitação territorial adotada por UNAS**



Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2025

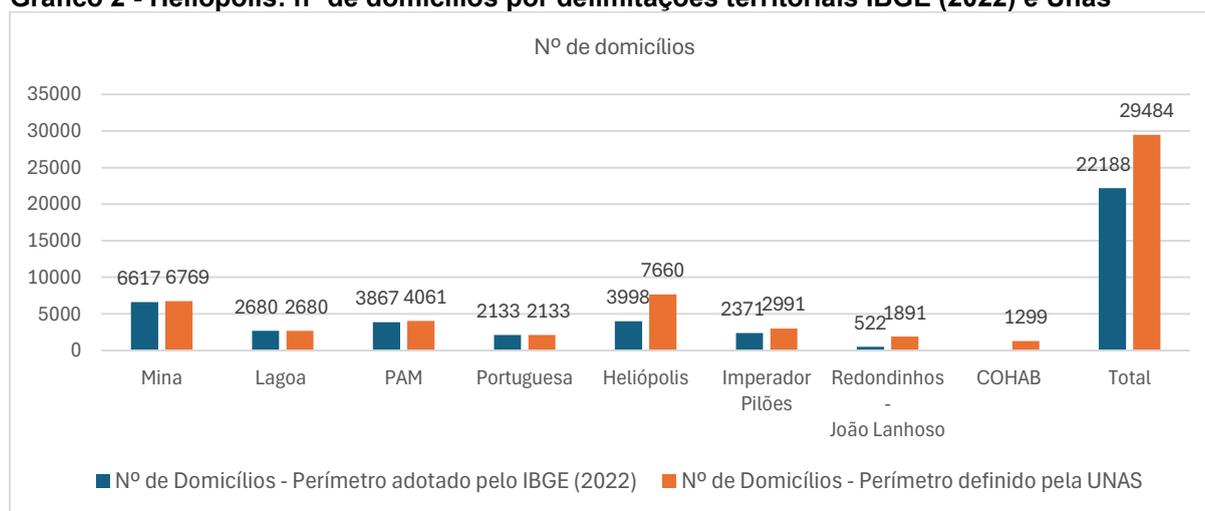
A seguir apresentamos dados populacionais, considerando as delimitações do IBGE (2022) e UNAS por núcleos da favela de Heliópolis.

**Gráfico 1 - Heliópolis: população por delimitações territoriais IBGE (2022) e Unas**



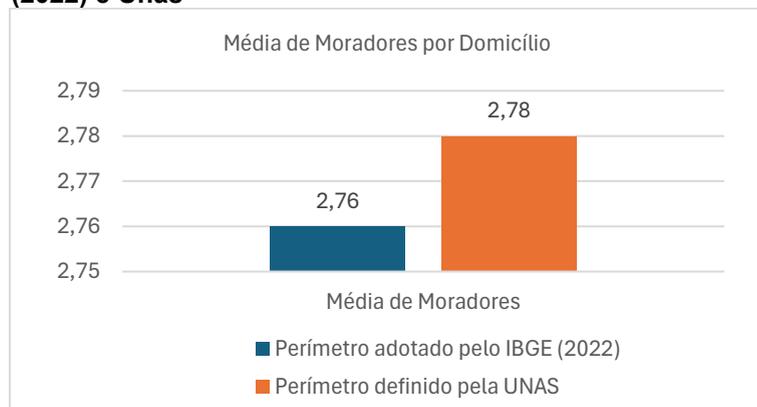
Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2025

**Gráfico 2 - Heliópolis: nº de domicílios por delimitações territoriais IBGE (2022) e Unas**

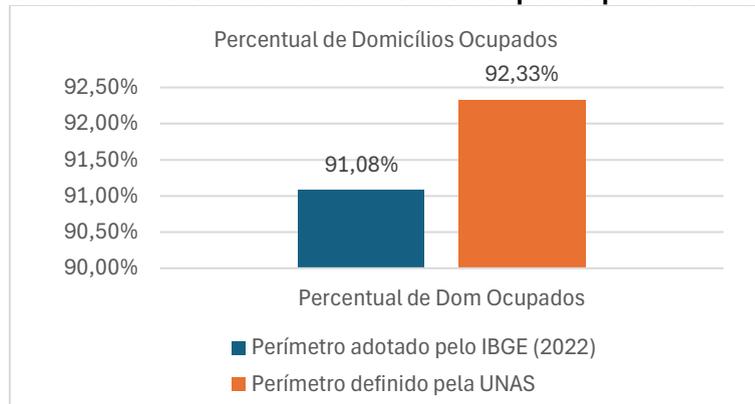


Fonte: IBGE, 2022

**Gráfico 3 - Heliópolis: Média de moradores por domicílio para delimitações territoriais IBGE (2022) e Unas**

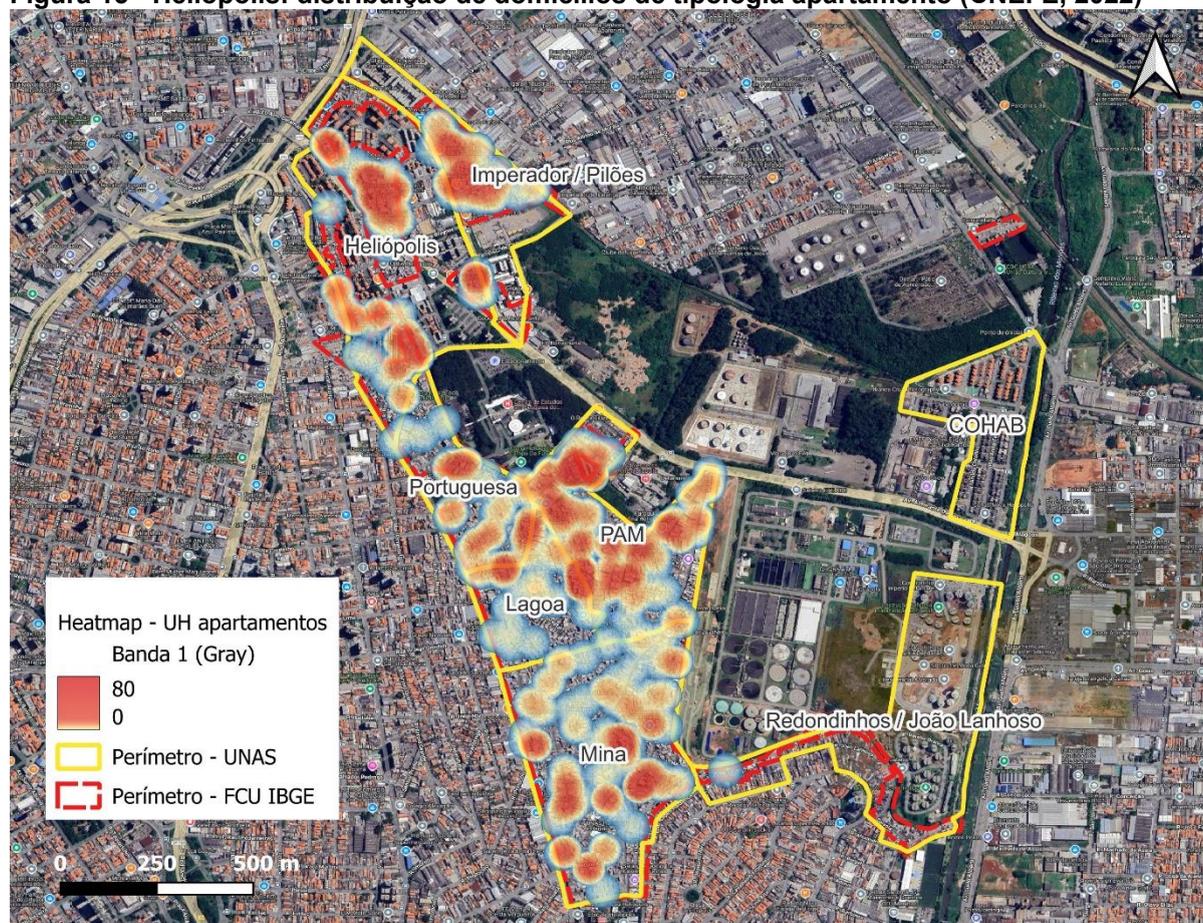


Fonte: IBGE, 2022

**Gráfico 4 - Percentual de domicílios ocupados para delimitações territoriais IBGE (2022) e Unas**

Fonte: IBGE, 2022

Conforme dados do IBGE (2022), a maioria dos moradores vive em casas (81,7%), enquanto apartamentos (8,8%) e cortiços (2,7%) são minoritários. O Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE) se constitui em base de dados dos endereços coletados pelo IBGE, com a respectiva geolocalização. Neste contexto, é possível ter um panorama do número de endereços em relação a algumas classificações disponíveis – em especial a distribuição de apartamentos e imóveis em construção, entre outros.

**Figura 15 - Heliópolis: distribuição de domicílios de tipologia apartamento (CNEFE, 2022)**

Fonte: IBGE, 2022 – Lepur - Cefavela | UFABC, 2025

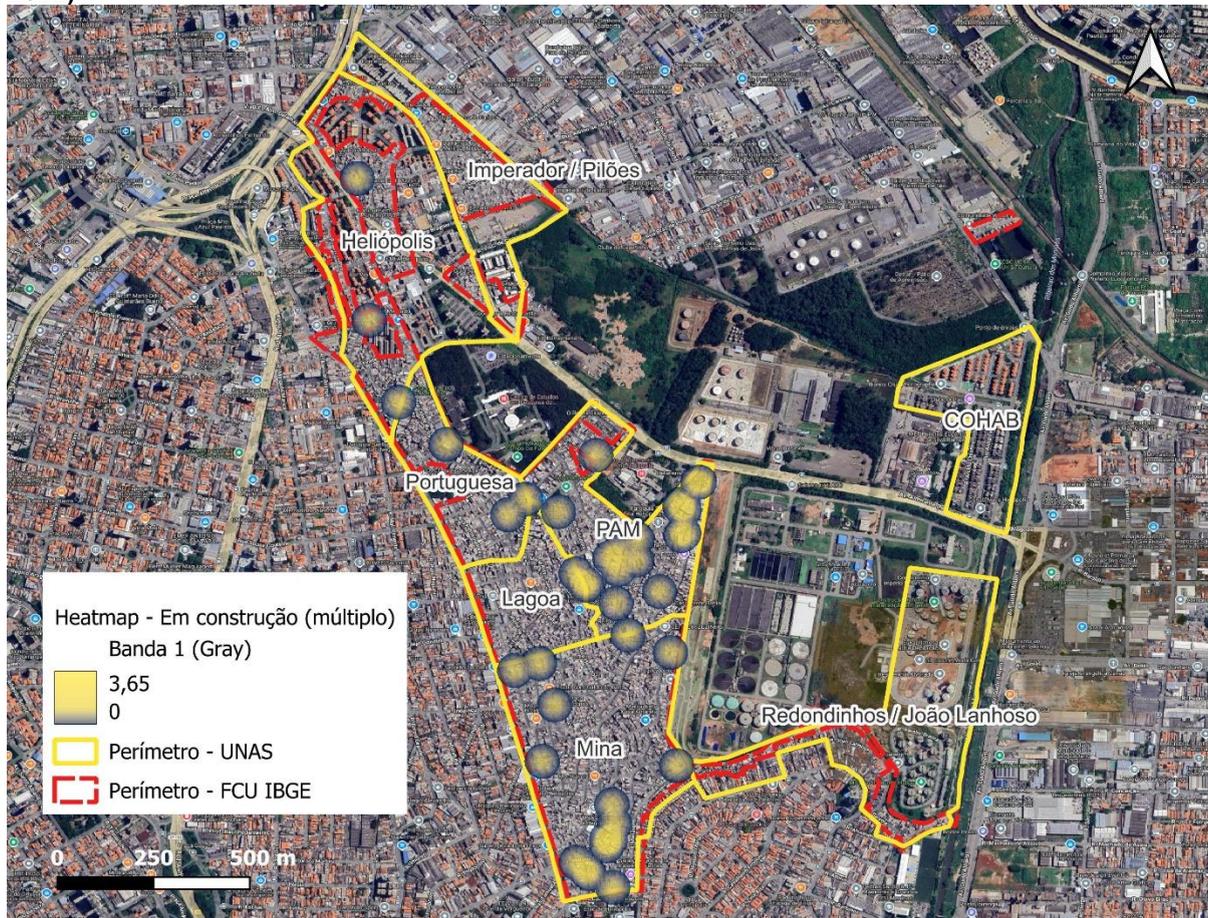
A **Figura 15** permite observar distribuição de domicílios – tipo **apartamento**, a partir da coleta de endereços do CNEFE (2022), identificados no perímetro definido pelo IBGE (2022), conforme definição de Favelas e Comunidades Urbanas, que exclui áreas de conjuntos habitacionais construídos pelo Poder Público. Observa-se a incidência de empreendimentos informais de tipologia “apartamentos” disseminada nos diversos núcleos que conformam o território de Heliópolis – que corresponde à 7,45% dos domicílios da favela, com maior incidência relativa (considerando o total de domicílios) nos núcleos PAM – 11,90%, Heliópolis e Imperador Pilões, respectivamente com 10,32% e 7,29%<sup>4</sup>.

Também a partir de dados do CNEFE, é possível observar 282 edificações **em construção** no período da coleta de endereços, considerando o perímetro definido para Heliópolis a partir dos critérios de Favelas e Comunidades Urbanas adotados pelo IBGE (2022). No entanto, é possível também verificar quais dessas edificações são classificadas como “múltiplas” que não se constituem em construções de um único domicílio ou estabelecimento e consequente

<sup>4</sup> Demais núcleos: Portuguesa - 6,52%, Mina - 5,35%, Lagoa - 3,98% e Redondinhos/João Lanhoso - 0,25%.

sua distribuição espacial. Os dados do CNEFE apontam 48 edificações “múltiplas” ou “multidomiciliares” – sendo 18 no núcleo PAM, 17 no núcleo Mina, 05 no núcleo Heliópolis, 03 no Redondinhos, 03 no Portuguesa, 01 no Imperador-Pilões e 01 no Lagoa (Figura 16).

**Figura 16 - Heliópolis: distribuição de edificações multidomiciliares em construção (CNEFE, 2022)**



Fonte: IBGE, 2022 – Lepur - Cefavela | UFABC, 2025

Ainda a partir da base de dados do CNEFE, podemos observar padrões de distribuição e incidência de outras tipologias de imóveis no território. A **Figura 17 - Heliópolis: distribuição de estabelecimentos (comércio e serviços - CNEFE, 2022)** aponta a distribuição de estabelecimentos que indicam usos de comércio e serviços. De certa forma, podemos observar a forte presença de estabelecimentos comerciais e de serviços em todo o território, conformando maior concentração nas principais vias de Heliópolis.

**Figura 17 - Heliópolis: distribuição de estabelecimentos (comércio e serviços - CNEFE, 2022)**

Fonte: IBGE, 2022 – Lepur - Cefavela | UFABC, 2025

### 3.3. Mapeamento de Oferta de Imóveis

A pesquisa imobiliária referente a identificação de ofertas de imóveis em Heliópolis contemplou as seguintes etapas ou atividades:

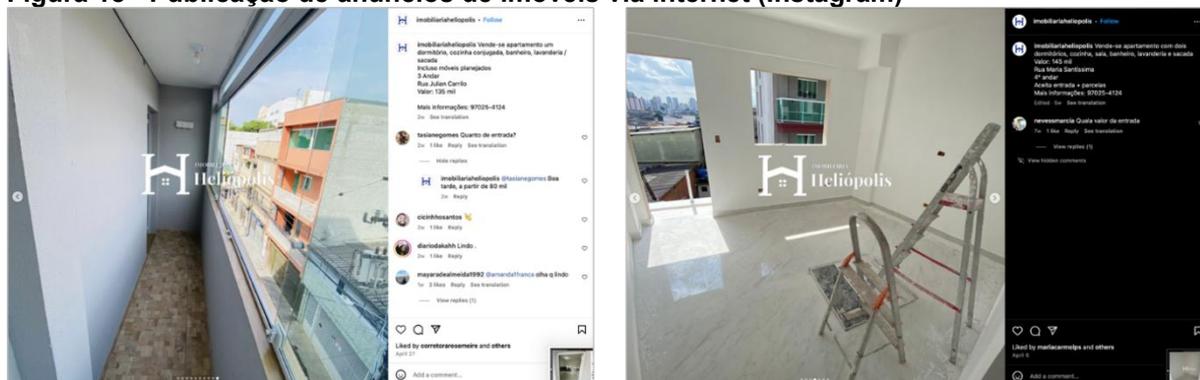
- Levantamento de Oferta de Imóveis - identificando inicialmente 123 anúncios – todos em publicações nas imobiliárias Heliópolis e Cosme de Souza, via rede social Instagram, abrangendo o período de julho de 2023 a junho de 2024;
- Consistência dos dados e estimativa de área útil construída dos imóveis a partir da descrição de compartimentos;
- Tratamento estatístico – de modo a identificar os valores médios de venda e valores unitários, bem como a exclusão de ofertas discrepantes (outliers).

Para o levantamento em questão, optou-se por não proceder com definição de tipologia específica – apartamento ou casa, tendo como pressuposto que a coleta de dados de ambas

as tipologias permite, apesar das distintas situações e localizações *intra-favela*, uma amostra mais próxima dos valores praticados pelo mercado local de moradias.

O levantamento coletou informações de data de anúncio, endereço de referência, tipo de negociação – venda ou locação, descrição dos compartimentos, valor anunciado etc. A análise inicial dos endereços de referência permitiu eliminar eventuais dados que não estavam inseridos no perímetro de Heliópolis – para tal verificação considerou-se os perímetros dos núcleos, conforme denominação atribuídas pela população local, sobreposta à base de logradouros do Google Maps. Este procedimento conduziu à eliminação de 12 das 123 amostras iniciais, resultando em amostragem de 111 elementos ou ofertas de imóveis.

**Figura 18 - Publicação de anúncios de imóveis via internet (Instagram)**



Fonte: Imobiliária Heliópolis, 2024

A sequência do trabalho de consolidação da base de dados consistiu na estimativa de área útil, a partir da descrição de cômodos ou compartimentos constante nos anúncios e ponderação de área por cômodo, conforme **Quadro 2**, a seguir.

**Quadro 2 - Áreas estimadas por tipo de cômodo**

Cômodo	Área estimada (m <sup>2</sup> )
Dormitório	10,15
Sala	10,15
Cozinha	7,00
Banheiro	2,3
Área de Serviço	2,3

Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2024

Importante ressaltar que, apesar de registrada a ocorrência de sacadas/varandas e garagens na base de dados, tais compartimentos não foram considerados para estimativa de área útil. A partir da estimativa de área foi possível calcular valores unitários (R\$/m<sup>2</sup>) 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-padrão*<sup>5</sup>. A partir disso, foram eliminados 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.

Tal passo resultou na eliminação de outros 26 outliers, que se encontravam além do intervalo equivalente ao *desvio-padrão* inicial, a partir do *valor médio inicial* do valor unitário calculado, resultando em 86 amostras. Uma última amostra foi eliminada com base na observação do valor total da oferta e área estimada, muito disparem em relação às demais amostras – obtendo-se universo amostragem composta 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 variação<sup>6</sup> de 20,1% - considerado satisfatório.

Ainda para efeito de análise, **considerou-se como referência o padrão considerado de distribuição normal de intervalos** conforme definição empírica amplamente utilizada em estatística: **68%** dos valores dentro de **um desvio-padrão** da média; **95%** dos valores dentro de **dois desvios-padrão**; e **99,7%** dos valores estão dentro de **três desvios-padrão**. Com base neste parâmetro, identificou-se uma distribuição da amostra homogeneizada de **61,2%** dentro de **um desvio padrão da média**; **96,5%** dentro de **dois desvios-padrão**; e **100%** dentro de intervalo de **três desvios-padrão** – contexto compreendido como satisfatório dado a opção de coleta de diferentes tipologias e disponibilidade de ofertas de imóveis no período, considerando-se as dinâmicas de autoconstrução e de promoção informal.

Os gráficos a seguir ilustram a os cenários de dispersão das amostras anterior e posterior ao referido tratamento estatístico. O **Gráfico 5** apresenta a dispersão dos valores totais das ofertas de imóveis identificadas referentes à amostra inicial, ou seja, anteriormente ao

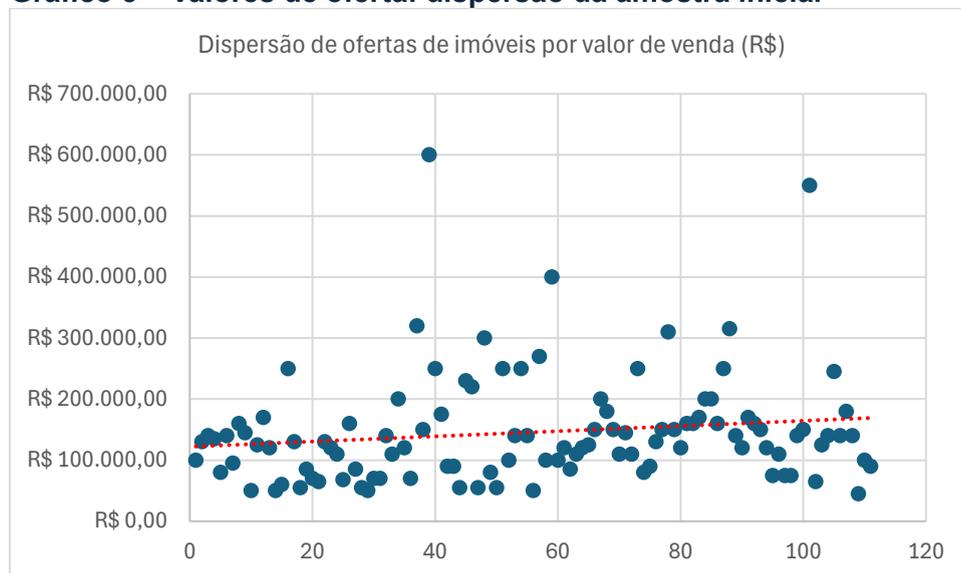
---

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

procedimento de exclusão dos *outliers* – aqui denominado de homogeneização da amostra. Cabe observar valores muito distantes da linha de tendência (em vermelho).

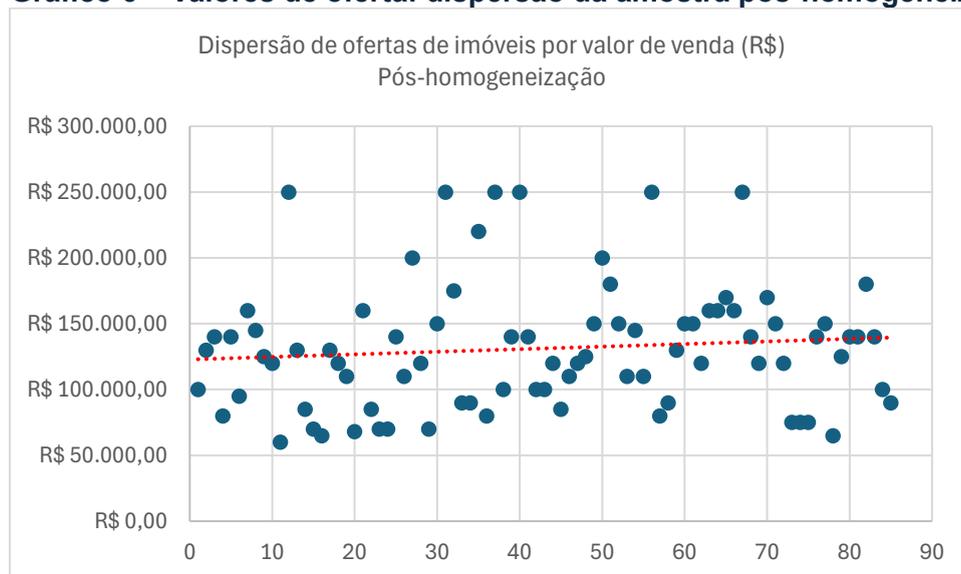
**Gráfico 5 – Valores de oferta: dispersão da amostra inicial**



Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2024

Por sua vez, o **Gráfico 6** ilustra a dispersão dos valores totais das ofertas de imóveis identificadas referente à amostra após a exclusão dos *outliers* – após a qual é possível observar uma dispersão mais homogênea em relação à linha de tendência.

**Gráfico 6 – Valores de oferta: dispersão da amostra pós-homogeneização**

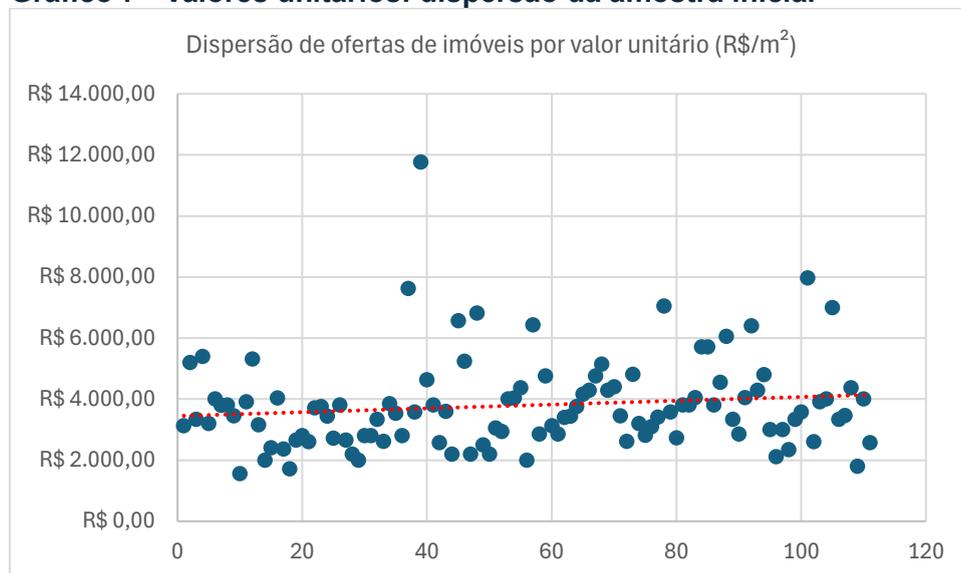


Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2024

O **Gráfico 7** e o **Fonte:** Lepur – Cefavela | UFABC, 2024

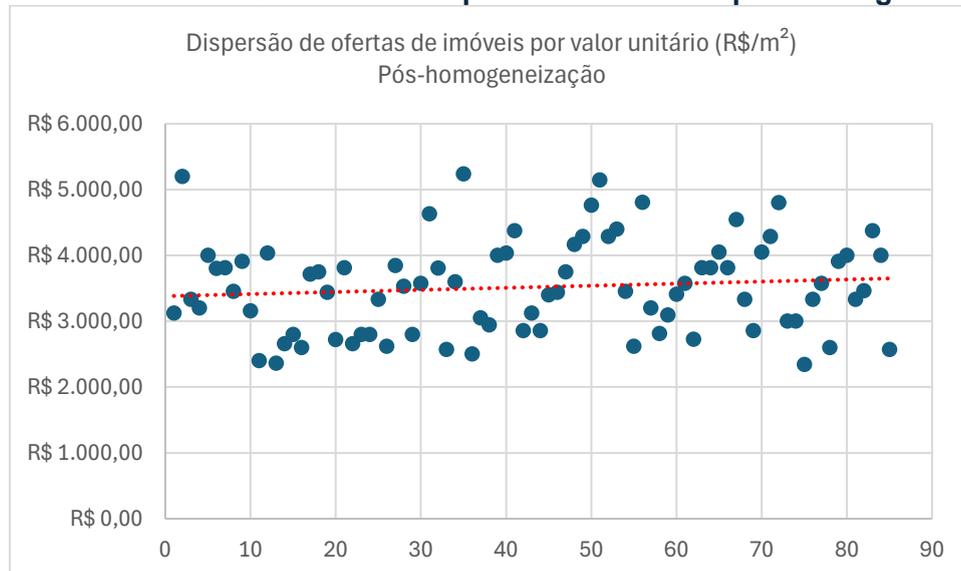
**Gráfico 8** ilustram a dispersão dos valores unitários estimados das amostras anterior e após a exclusão dos outliers respectivamente.

**Gráfico 7 - Valores unitários: dispersão da amostra inicial**



Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2024

**Gráfico 8 - Valores unitários: dispersão da amostra pós-homogeneização**



Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2024

Num exercício complementar de análise estatística, buscou-se verificar a correlação e coeficiente de determinação entre *Área Estimada* e *Valor de Oferta*, bem como *valor unitário calculado* a partir de modelo de regressão linear simples, dado pela fórmula:

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_i$$

onde:

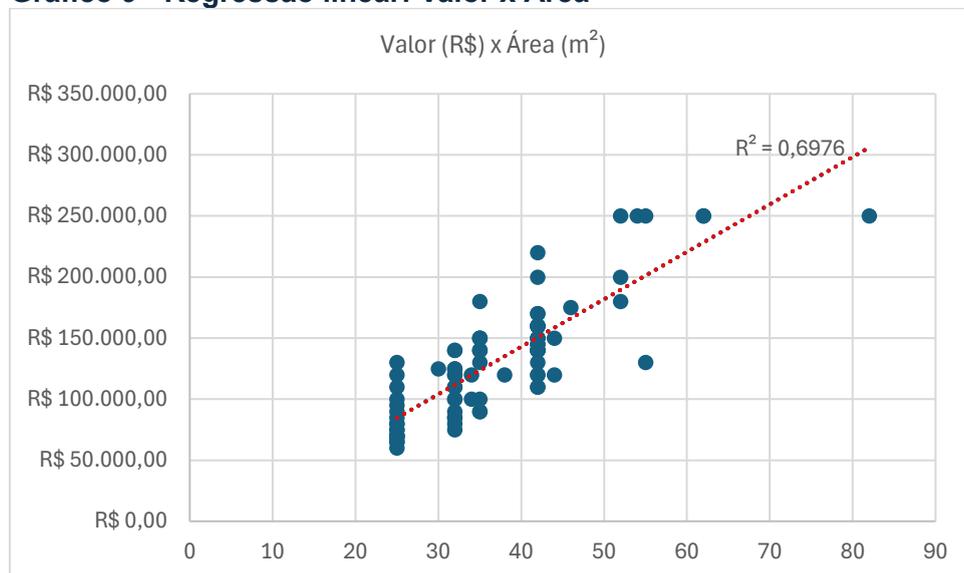
Y é a variável dependente a ser determinada

$\beta_0$  é a constante

$\beta_1$  é o valor médio obtida na regressão linear

$\chi$  é a variável independente

### Gráfico 9 - Regressão linear: Valor x Área



Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2024

A partir desta análise é possível identificar alguns parâmetros estatísticos – Fator de correlação entre Área Estimada e Valor de Oferta de 0,84 – o que indica alta correlação entre aumento da área e do valor total do imóvel. Também é possível observar um coeficiente de determinação ( $R^2$ ) de 0,7 – ou seja, é possível inferir, em exercício inicial por meio de modelo de regressão linear, que em cerca de 70% dos casos o aumento do valor do imóvel está relacionado ao aumento da área construída do imóvel, independentemente de outras variáveis como localização, entre outros. Por fim, o **valor unitário calculado pelo modelo de regressão linear foi de R\$ 3.885,73/m<sup>2</sup> de área construída em Heliópolis**. Cabe ressaltar que **a média aritmética calculada a partir da amostra corresponde a R\$ 3.517,29/m<sup>2</sup>** - uma diferença de 9,48%.

### Pesquisa imobiliária: resultados e análises

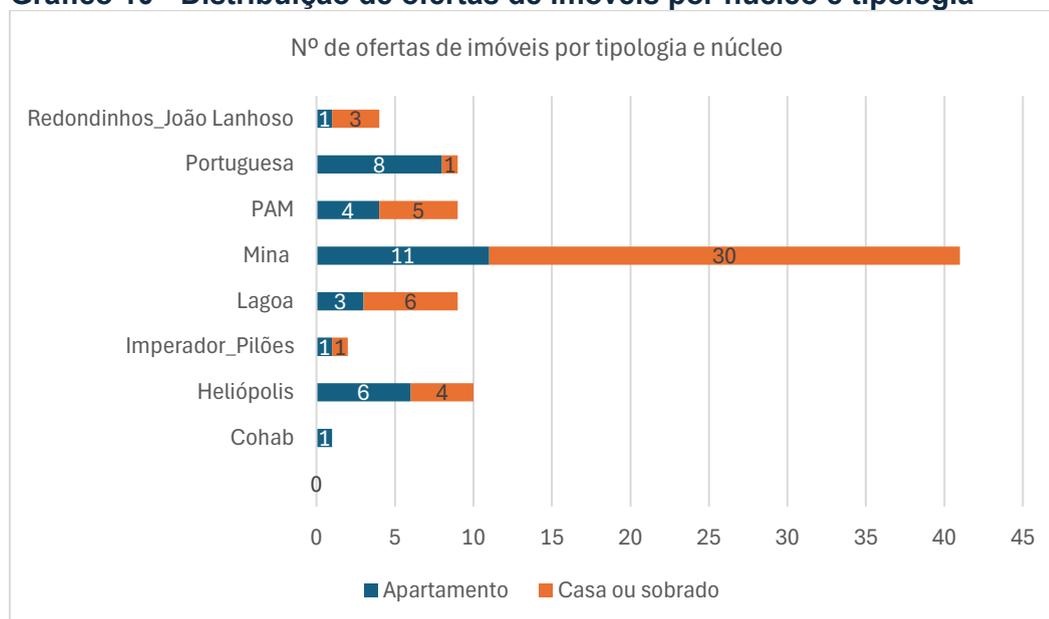
A partir da coleta e tratamento estatístico das ofertas de imóveis do mercado imobiliário de moradias em Heliópolis é possível proceder algumas análises. Como ponto de partida, o **Quadro 3** apresenta o número de ofertas por tipologia – apartamento ou casa/sobrado, o valor médio de venda por tipologia, valor unitário médio por tipologia e área média (estimada) por tipologia.

**Quadro 3 - Dados gerais da amostra por tipologia**

	Nº de ofertas	Valor médio (R\$)	Valor unitário médio (R\$/m²)	Área Média Estimada (m²)
Apartamento	35	R\$ 131.000,00	R\$ 3.732,01	35,30
Casa ou Sobrado	50	R\$ 131.360,00	R\$ 3.366,99	38,20

Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2024

Em termos de distribuição das amostras por núcleo e tipologias (**Gráfico 10**), observa-se uma concentração de ofertas no núcleo Mina. O recorte de ofertas referentes à apartamentos, que apontam para vetores de verticalização indicam os núcleos Mina, Portuguesa e Heliópolis como localizações de interesse por parte de promotores habitacionais informais. Cabe, no entanto, considerar que esta leitura refere-se e limita-se às ofertas de imóveis identificadas em pesquisa imobiliária – em visitas de campo é possível verificar uma forte dinâmica de verticalização, não já somente relacionada à autoconstrução, mas a tais empreendimentos informais (predinhos).

**Gráfico 10 - Distribuição de ofertas de imóveis por núcleo e tipologia**

Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2024

Ainda considerando a distribuição por núcleos, é possível identificar localidades de maior valorização imobiliária (**Gráfico 11**), 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 de imóveis apontam os maiores preços 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, em tese, mais adequado para identificar localizações de maior valorização.

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/m<sup>2</sup> e R\$ 117.560,98 – respectivamente), indicando um desequilíbrio entre oferta (maior) e demanda (menor), talvez associado a outros fatores, como configuração do Ambiente Construído – precariedade habitacional, ou dinâmicas sociais – 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 número mínimo de ofertas – aqui considerado como 06 ofertas por recorte territorial.

**Gráfico 11 - Valores de venda e unitário por núcleos**



Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2024

Um recorte por tipologia apresenta maiores preços de venda para as residências unifamiliares autoconstruídas. 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 maior valorização dos apartamentos (R\$ 3.732,01/m<sup>2</sup>) em relação à tipologia de casas e sobrados (R\$ 3.366,99/m<sup>2</sup>).

**Gráfico 12 - Valores de venda por tipologia**

Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2024

Uma leitura de agrupamentos por período, com amostras suficientes para ponderação estatística, permitiu identificar dois recortes separados por intervalo de aproximadamente 07 meses – 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)<sup>7</sup>.

**Gráfico 13 - Valores unitários por períodos (ago-set/2023 e mai-jun/2024)**

Fonte: Lepur – Cefavela | UFABC, 2024

<sup>7</sup> <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>

Em síntese, os dados da pesquisa imobiliária permitem inferir uma considerável dinâmica imobiliária existente em Heliópolis, tanto considerando um mercado secundário, conforme descreveu Pedro Abramo (2007), como também o surgimento de empreendimentos imobiliários – os predinhos, como denominados pelos moradores locais.

O valor unitário de R\$ 3.517,29/m<sup>2</sup>- cálculo da média aritmética da amostra aponta para valores mais acessíveis, se considerarmos os valores indicados pelo Índice Preço Real Exame-Loft (dez/2023) para o distrito do Sacomã de R\$ 4.400,00/m<sup>2</sup>, bem como a média da cidade de R\$ 8.899,17/m<sup>2</sup>, devendo-se ainda computar nesta conta as custas de encargos e juros de financiamentos que acrescentam elevados percentuais ao valor total dos imóveis com as parcelas pagas ao longo dos anos.

### 3.4. Dados de Entrevistas

Em parceria com o Observatório De Olho na Quebrada<sup>8</sup>, foram realizadas entrevistas semiestruturadas com os seguintes grupos focais: vizinhos de empreendimentos; pessoas envolvidas em negociações com agentes imobiliários; moradores de referência. **Considerando eventuais riscos, a identidade dos entrevistados será mantida em sigilo.** Além disso, foram realizados contatos com imobiliárias locais para coletar informações sobre a oferta de imóveis, processos de negociação e compreensão do esquema de incorporação informal, entre outros.

Os entrevistados indicam que o surgimento dos "predinhos", assim denominados por parte dos moradores, remonta a meados de 2010 – por volta de 2015, sendo que o ano de 2018, surge com mais menções, conforme percepção pela maior parte dos entrevistados.

...o primeiro que eu vi, que eu me lembro, foi no final 2017 para 2018 [...] é um próximo a Copa Rio. Eu da laje da minha casa, eu conseguia ver um bagulho enorme assim [...] um prédio no meio da favela [depoimento de entrevistado em 06/09/2024]

Na percepção dos entrevistados, os "predinhos" diferem das construções tradicionais resultantes de processo de autoconstrução da favela, destacando os seguintes fatores: finalidade de comercialização – venda ou aluguel, a estrutura padronizada e rapidez na construção.

---

<sup>8</sup> Projeto da UNAS de Geração Cidadã de Dados e formação de pesquisadores locais.

...não é uma coisa que começa assim como uma casa pequena de um cômodo e vai fazendo, naquele esquema de puxadinho. É feito de uma vez só [...] sempre padronizado

...ninguém vai fazer prédio [com finalidade] comercial em que cada andar é uma coisa diferente. Fica mais difícil de vender, né? [depoimentos de entrevistados em 06/09/2024]

Conforme entrevistas, o esquema de promoção imobiliária parece envolver diferentes agentes. Um "olheiro" ou pessoa que, atuando para o empreendedor, procura imóveis, em geral, unifamiliares ou com pequeno número de núcleos familiares, e oferece propostas aos moradores. Há menções de que estes negociadores podem ganhar comissões pelas aquisições.

Antes de chegar no terreno, vem uma pessoa que olha, que vai lá oferece. Se você aceitar essa pessoa ganha 20 mil [depoimento de entrevistado em 20/09/2024]

As propostas de compra, em geral, envolvem valor em dinheiro e oferta de unidades habitacionais no novo empreendimento. Esta proposta de permuta pode incluir um ou mais apartamentos, o que pode se constituir em oportunidade de obtenção de renda futura para os moradores-vendedores, a partir da locação de uma segunda ou terceira unidade, não destinada a membros da família.

Quando ocorre desfecho positivo, os acordos são formalizados em contratos de compra e venda, apesar de relatos apontarem que, por um lado, vínculos de confiança são fundamentais para o avanço das negociações, por outro, a formalização parece também peso importante em territórios informais.

...a gente não tem ali a escritura da casa. A gente não tem isso. Então a pessoa deve imaginar: 'vou conseguir uma casa que tem escritura (sic) e vou ter os papéis todos assinados, então, é certeza que aquilo é meu! Ninguém vai me tirar dali' [depoimento de entrevistado em 06/09/2024]

Com a conclusão da negociação, o empreendedor pressiona o morador a deixar o imóvel para início das obras. Durante a construção, em geral, o empreendedor paga um valor de aluguel ao morador-vendedor, que, conforme informações, gira em torno de R\$ 700 mensais.

Diversos relatos apontaram ocorrência de problemas durante a execução das obras, tais como: barulho excessivo e horários de trabalho inadequados, aumento de tráfego, geração de poeira (material particulado), entulho, impacto em instalações, infiltrações e avarias em residências vizinhas. Há pouca disposição de mediação por parte dos construtores e/ou empreendedores, ficando a cargo dos moradores buscar soluções e, por vezes, arcar com os custos de reparos. Em geral, problemas relacionados à construção são negociados entre as partes durante ou após a execução. Não há, no entanto, envolvimento do empreendedor na instituição de condomínio ou na gestão de áreas comuns, as quais ficam sob responsabilidade dos moradores.

Há relatos de ocorrências de acidentes indicando condições inadequadas na execução das obras:

Um dos prédios já tá terminado, tá ocupado, tem 35 famílias. Mas o outro não terminou. Não terminou porque um dos empreiteiros morreu na obra. Ele tocou na fiação elétrica e veio a falecer. Mas a obra não foi embargada [depoimento de entrevistado em 20/09/2024].

Também problemas de falta de insolação e ventilação sobre residências do entorno, são associados à construção de empreendimentos verticalizados informais – afetando as condições de vida e de saúde, especialmente o sistema respiratório, de crianças e idosos. Tais empreendimentos são construídos, muitas vezes, em vias de dimensão restrita e/ou em localidades já com alta densidade construtiva, sem recuos entre edificações, como é recorrente em assentamentos autoconstruídos.

Entrevistados mencionam efeito da dinâmica de promoção imobiliária informal, a partir da construção de empreendimentos habitacionais verticalizados, ocasionando mudanças na paisagem, no cotidiano e na memória de Heliópolis.

...a gente tinha a visão total do que era Heliópolis [...] hoje em dia você anda nas ruas, parece que tá cercado por um monte de coisa

...muitas pessoas viviam nas ruas de Heliópolis, por exemplo para soltar pipa hoje em dia você não consegue soltar pipa na rua porque tem muito prédio.

Então, é complexo. Pra mim [...] rola um apagamento da história. Tem gente que mora aqui há 50 anos. Acho que tem uma galera que se juntou aqui nesse chão.

...você está mudando a dinâmica populacional do lugar [...] quem tá saindo são as pessoas que vivem aqui há mais tempo, então, tipo a história tá indo e tá vindo gente nova que não sabe o local. E aí vai perdendo esse lance do coletivo, da história da quebrada, e vai criando uma outra história, ao mesmo tempo também [depoimentos de entrevistados em 06/09/2024 e 20/09/2024]

Há a discussão sobre uma possível relação entre a dinâmica de promoção imobiliária informal e os bailes funk. A hipótese relaciona a ocorrência dos bailes funk à geração de incomodo aos moradores antigos que, teriam então, um incentivo a negociar seu imóvel para investidores de tais empreendimentos habitacionais verticalizados. Por outro lado, houve menção de que a construção de 'predinhos' em locais tradicionais de baile, como as "5 esquinas", está extinguindo essa prática – possivelmente sob coerção do poder paralelo, com a chegada de um público comprador que demandaria um ambiente 'mais tranquilo'.

Também a pressão de vizinhos vendendo e um denominado "efeito hipnose", o qual podemos fazer paralelo com "efeito manada" decorrente de percepção de oportunidade, bem como contexto de necessidade ou de falecimento de antigos donos, são apontados como fatores de estímulo para a venda por parte de moradores.

E aí outro dia eu conversando com o pessoal, eu falei: '- Menina que tá acontecendo? Me explica? - Eu acho que o povo tá hipnotizado.' E aí, ela deu o exemplo: 'Sabe a dona fulana de tal? Ela também vendeu. Olha, não sei quem, também vendeu, né?'. Então, tem uma coisa agora que é 'se eu tenho como melhorar, eu vou vender para o prédio'.

Acho que tem essa coisa da necessidade. Hoje eu vejo até que, por exemplo, quem começou a vender? Os mais jovens. Quando o mais velho morria, o dono da casa, né? [...] Tem essa questão que o mais velho morre. [...] O dinheiro é muito rápido! É muito dinheiro, tanto é que, agora, eles nem tão mais dando dinheiro. Agora é só o apartamento, sua casa por dois, três apartamentos. Tá sendo um pouco assim desse jeito, né?

Em geral, são pessoas que tem muito tempo que tão aqui, que já teve a família, já cresceu, por exemplo, que estão aqui desde que os filhos eram pequenos. Que os donos principais já morreram e ficou com os filhos. [depoimentos de entrevistados em 20/09/2024 – sobre o perfil de quem vende o terreno para construção de empreendimentos habitacionais informais]

Apesar de preocupações sobre as transformações decorrentes da dinâmica desta promoção imobiliária informal, há também percepções sobre a oportunidade decorrente de tais empreendimentos que atendem demanda de famílias em busca de moradia adequada, por vezes, de possibilidade de obtenção de moradia para seus membros, após crescimento de uma matriz familiar e seu desdobramento em outros núcleos familiares.

Acaba por ser uma esperança das famílias conseguirem sua moradia [...] a família não teria condições de construir. As famílias que têm cinco ou seis pessoas, é uma esperança de cada um ter seu lugar, dividir [o imóvel] e cada um tem seu pedaço no mesmo lugar [depoimento de entrevistado em 20/09/2024].

Alguns entrevistados mencionam que, há anos, os apartamentos podiam ser adquiridos por R\$ 50 mil ou R\$ 60 mil reais. Atualmente, os valores mencionados giram em torno de R\$ 100 mil a R\$ 150 mil. Os empreendedores oferecem condições de pagamento facilitadas, como entrada e parcelamento, o que atrai compradores, mesmo aqueles que não estão com o “nome limpo”.

A maioria compra pra morar. Por que aqui e não em outro lugar? Por conta da facilidade de pagamento. Não precisa ter ‘nome limpo’.

Também, quando surgiu, no início, você comprava, durante um período, você pegava por \$ 60 mil, \$ 50 mil, naquele período. Agora eles estão financiando. Eles fazem financiamento. Então, por exemplo, uma pessoa que tava pagando aluguel. Vamos pensar assim, vir para cá? É uma grande oportunidade! [depoimentos de entrevistados em 20/09/2024].

Um dos entrevistados relatou que possuía uma casa térrea em um lote e recebeu diversos contatos para a negociação do imóvel com o intuito de construção de empreendimento habitacional para venda ou aluguel de apartamentos. Inicialmente, os contatos foram recusados devido à insegurança sobre a efetividade da negociação. Quando o contato foi realizado por intermediário que representava pessoa de confiança do entrevistado, a negociação foi feita, considerando a oportunidade de destinação de unidades habitacionais para os núcleos familiares desmembrados do núcleo inicial devido ao crescimento da família, tendo em vista as dificuldades de aquisição na localidade ou de construção de moradias no mesmo terreno por recursos próprios. A negociação foi então concluída contemplando a

destinação de apartamentos aos membros da família, conforme acordo, e demais unidades destinadas à venda pelo empreendedor.

A partir de contatos informais com imobiliária local, foi possível obter e consistir informações sobre a dinâmica de venda de empreendimentos informais. As informações disponibilizadas contemplaram empreendimento no núcleo PAM<sup>9</sup> em fase de construção – prazo de conclusão das obras de 12 meses, com três tipologias:

- 01 dormitório, cozinha, banheiro e lavanderia – por R\$ 80 mil;
- 01 dormitório, cozinha conjugada, banheiro e lavanderia – por R\$ 110 mil;
- 02 dormitórios, cozinha conjugada, banheiro e lavanderia – por R\$ 140 mil.

Segundo informações, os imóveis à venda podem ser adquiridos mediante entrada de aproximadamente 50% - negociável e saldo restante em parcelas mínimas de R\$ 1.500,00 mensais, sem necessidade de comprovação e renda. Apesar de a pesquisa imobiliária não ter identificado anúncios de imóveis para locação no Instagram, durante contato com a imobiliária foi obtido ofertas de imóveis para esta finalidade (valor de aluguel – R\$ 1.000,00 mensais).

**Figura 19 - Anúncio e informações de plantas de unidades habitacionais**

**VENDE-SE**  
**RUA SANTA ANGELA DE MERECI**  
Mais informações (11) 97025-4124

**Vende - se**  
Apartamento com um dormitório, cozinha conjugada, banheiro e lavanderia  
Endereço: Rua Santa Angela de Mereci - Próx. Av Delamare  
Valor R\$ 110 Mil  
Mais informações: (11) 97025-4124

**Vende - se**  
Apartamento com um dormitório, cozinha, banheiro e lavanderia  
Endereço: Rua Santa Angela de Mereci - Próx. Av Delamare  
Valor R\$ 80 Mil  
Mais informações: (11) 97025-4124

**Vende - se**  
Apartamento com dois dormitórios, cozinha conjugada, banheiro e lavanderia  
Endereço: Rua Santa Angela de Mereci - Próx. Av Delamare  
Valor R\$ 140 Mil  
Mais informações: (11) 97025-4124

**TÉRREO**

**1º ANDAR**

**2º ANDAR**

Fonte: Imobiliária Heliópolis, 2024

Informações das plantas das unidades habitacionais a venda indicam aparente indisponibilidade de iluminação e ventilação em todos os cômodos, bem como restrições

<sup>9</sup> Núcleo PAM - Rua Santa Angela de Mereci

relacionadas à acessibilidade, com recorrência de problemas comuns em moradias autoconstruídas.

Conforme mencionado, o relato de entrevistado indica que durante a construção do empreendimento habitacional e necessidade de mudança provisória da família, os gastos com aluguel foram custeados pelo empreendedor até a mudança definitiva para o apartamento, ilustrando um arranjo de negociação abrangente que demanda planejamento e significativo montante de recursos durante sua execução.

Há percepção de que investidores no segmento da promoção imobiliária informal sejam pessoas envolvidas com atividades ilegais.

São pessoas daqui[...]Trabalhou de caminhoneiro, pedreiro, foi ganhando dinheiro, alguns eram donos de rinha de galo [...]foi agindo, foi fazendo. A maioria que eu conheço[...]. Eu tenho mais medo deles do que do tráfico [depoimento de entrevistado em 20/09/2024].

Cabe destacar que, segundo relatos de moradores entrevistados, integrantes do Primeiro Comando da Capital (PCC) exercem o controle e regulamentam essas atividades. Há registros de que esse grupo estabeleceu o número máximo de pavimentos permitido, de acordo com a região da favela, e, em casos de descumprimento, exigiu a demolição de pavimentos. Também, segundo informações, o grupo definiu, como requisito, que todas as obras destes empreendimentos tenham envolvimento e acompanhamento de engenheiro ou arquiteto.

Quando passa do tamanho. Foram divididos: Mina, Lagoa e Heliópolis. A parte do Heliópolis pode construir até 6 andares. Pra cá [Mina e Lagoa] é até 5 andares. Teve lugar que já teve que derrubar. [depoimento de entrevistado em 20/09/2024].

O risco de sobrecarga na infraestrutura foi mencionado pelos entrevistados. A percepção de que onde antes habitava uma família, passa a residir um número muito superior de núcleos familiares, bem como a qualidade da construção são os motivadores de preocupação. Neste contexto, é possível inferir impacto deste processo de verticalização e adensamento sobre as condições do Ambiente Construído e infraestrutura instalada em processos de intervenção que foram definidos a partir de contingente populacional aferido anteriormente a tais dinâmicas.

Eu acho que vai ter problema na infraestrutura, por exemplo, nos prédios os transformadores pegam fogo! [...] Na minha rua, tem dois [prédios / transformadores] que vivem pegando fogo, porque não aguenta, né? E aí, o que que faz? [depoimento de entrevistado em 20/09/2024].

Neste contexto, também é destacada a preocupação sobre a responsabilização de construtores e empreendedores que, em alguns casos, parecem ser dificilmente localizados após as obras.

Eu falo, que para mim, é mais perigoso essa coisa da fiação. Então a gente vê o prédio, pegou fogo... E não tem quem fez. Quem fez já é outra pessoa. Eles estão no céu, você não localiza. Isso é uma outra coisa, [antes] a gente localizava, hoje você não localiza! Quando você vê, é um grupo novo, às vezes esse grupo tá contratado por outro, você vai lá meter a cara, mas você não localiza! [depoimento de entrevistado em 20/09/2024].

Há uma crítica à ausência do poder público, seja na regulação da construção dos empreendimentos e na mediação das relações entre empreendedores e moradores, bem como em relação à falta de planejamento e gestão urbana – aumento da densidade, problemas de mobilidade, ausência de áreas verdes, sobrecarga de infraestrutura, situações de risco etc. É tácito, em alguns depoimentos, o entendimento sobre uma transformação da favela de lócus da autoprovisão de moradia e de apoio mútuo, ainda configurada como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) para um território em disputa, agora também regido sob a lógica de um mercado informal.

Porque, eu fiquei imaginando a Prefeitura vai vir, e não vai deixar construir um prédio, [...] eu falei: '[a prefeitura] não vai [deixar], né?' Porque como que faz um prédio na Estrada das Lágrimas? A prefeitura nunca foi lá! Então, significa o quê, né? Essa área ainda é da prefeitura [depoimento de entrevistado em 20/09/2024].

### **3.5. Dados de Pesquisa Amostral - Eixo II**

De forma complementar ao arcabouço de informações obtidas nas frentes de pesquisa do Eixo III, vale considerar aporte de dados obtidos a partir de Pesquisa Amostral realizada no âmbito do Eixo II no núcleo Mina. Dados da referida Pesquisa Amostral (Denaldi et al, 2024) indicam que, no núcleo Mina, 56,5% dos domicílios entrevistados foram declarados como próprios, 33% alugados e 10,5% cedidos.

Entre os moradores entrevistados, 57,1% afirmaram que a moradia foi construída pela própria família ou por familiares, frequentemente com a contratação de terceiros. Dentre esses, 32,8% indicaram que a habitação foi construída pela família mediante contratação de mão de obra, enquanto 24,3% relataram que a construção foi realizada diretamente pelo próprio morador ou por familiares. Por outro lado, 42,9% dos entrevistados declararam que a moradia foi adquirida já totalmente ou parcialmente construída por proprietários anteriores ou outros agentes. Deste grupo, **20% afirmaram que a unidade foi "comprada totalmente construída diretamente do proprietário anterior"**, enquanto 18,6% relataram que a unidade foi "comprada parcialmente construída, diretamente do proprietário anterior, e posteriormente ampliada pelo morador, familiares ou terceiros contratados".

Aqueles que alugam a unidade domiciliar indicam que a relação de inquilinato se realiza, predominantemente, por proprietário que não reside na mesma edificação, como é comum nas dinâmicas de autoconstrução. Neste conjunto, 12,2% correspondem à unidade "alugada diretamente com proprietário que reside na mesma edificação", **48,8% declaram que a unidade é "alugada diretamente com proprietário que reside em outra edificação em Heliópolis"** e 39% é **alugada diretamente com proprietário que não reside em Heliópolis (24,4%) ou por meio de imobiliária local (14,6%)."**

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os dados obtidos e pesquisa empírica indicam que o espaço e o mercado informal de moradias da favela, em contexto metropolitano e de adensamento e localização específicos, não se configuram, atualmente, apenas como um mercado informal secundário – desdobramento de um primeiro ciclo de consolidação e adensamento destes assentamentos informais, nos quais há desmembramento e expansão das moradias originalmente autoconstruídas, a partir da construção de cômodos adicionais, comercialização de laje, etc – para venda e/ou aluguel, como descreveu Pedro Abramo e a Rede Infosolo em trabalho referencial que descrevia a dinâmica do mercado de moradia em favelas no final do século XX e início do século XXI (ABRAMO, 2007).

Atualmente, observa-se dinâmicas de incorporação informal de promoção de empreendimentos habitacionais orientados para o mercado de habitação na favela, de forma a atender a demanda de moradia da população de baixa renda com dinâmica de oferta racionada e concorrencial das moradias informais.

Informações obtidas em campo, bem como por meio da coleta de ofertas de imóveis para venda, permitem verificar que há disponibilidade de mecanismos de negociação e parcelamento para o pagamento dos imóveis no mercado informal. Porém, considerando-se tal contexto de informalidade, presume-se que há também uma menor exigência quanto à comprovações de renda e custos de encargos e parcelamento. Tradicionalmente, nas favelas, as negociações pautam-se por relações de confiança ou acordos tácitos dados pela imposição de domínios territoriais por grupos específicos, muitas vezes, vinculados ao poder paralelo, com ampla capacidade de coerção.

É fundamental o estudo de tais dinâmicas de modo a compreender lógicas e impactos, quais sejam, de adensamento e reprecificação do Ambiente Construído, com sobrecarga sobre infraestruturas instaladas, apropriação de melhorias decorrentes das intervenções de urbanização, conversão da favela de lócus comunitário e de apoio mútuo em um território em disputa, que replica lógicas da cidade capitalista, converte a terra em mercadoria e gera processos de expulsão de estratos mais vulneráveis (gentrificação).

É também estratégico investigar os arranjos e agentes envolvidos nos processos de incorporação informal – aqui reside um dificultador para abordagens de pesquisa,

considerando-se laços entre tais dinâmicas e atores vinculados a ilícitos e ao poder paralelo ou domínio armado.

Ainda que esta dinâmica possa se associar a processos de gentrificação de estratos economicamente mais vulneráveis da população favelada, conforma-se também, deste modo, uma dinâmica imobiliária estimulada por uma demanda que encontra restrições para acessar o mercado imobiliário formal e/ou encontra no mercado informal, na favela, sua porta de entrada para acessar a sua moradia. Assim vão se (re)configurando territórios, cuja subjetividades e a noção de pertencimento se fazem presentes para ampla parcela da população que, ainda que precarizada, obtém e gera renda localmente, e encontra meios, para à sua maneira se estabelecer nas cidades, a partir das favelas.

## 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro. **Cidade Com-fusa**. R. B. Estudos Urbanos e Regionais V.9, nº 2, 2007.

GUERREIRO, Isadora de Andrade. **Produção imobiliária em periferias de São Paulo: ilegalismos sob lógica rentista**. Cad. Metrop., São Paulo, v. 26, n. 61, e6164768, set/dez 2024

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico (2022)**. Brasil, 2022.

KAWAHARA, I.Z. **Mercado Imobiliário em Favelas: um estudo sobre os promotores imobiliários**. Tese de doutorado em Arquitetura e Urbanismo. Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense – PPGAU-UFF. Niterói, 2023

NORONHA, N. S. **Multiplícidades da Favela**. Tese de Doutorado em Administração – FGV, 2017.

SÃO PAULO. PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **GeoSampa. 2024**. Disponível em: . Acesso em: 24 out. 2024

SOUZA, Vanessa Padiá de. **Heliópolis: as intervenções públicas e as transformações na forma urbana da favela (1970 2011)**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2012

STIPHANY, Kristine; WARD, Peter M.; PEREZ, Leticia Palazzi. **Informal Settlement Upgrading and the Rise of Rental Housing in São Paulo, Brazil**. Journal of Planning Education and Research, 1–19, 2022

TAVARES, Rodrigo de Oliveira. **NOVAS CONVENÇÕES NA CIDADE-OPORTUNIDADE: o mercado imobiliário informal de aluguel sob os efeitos da hiperurbanização**. Dissertação de Mestrado. Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, da Universidade Federal de Pernambuco – UFPE, 2015.