



**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E
URBANISMO**

**ESTADO, MERCADO E A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL
DE SÃO PAULO, 2014-2018**

HUGO LOURO E SILVA

Tese apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie como parte dos requisitos para obtenção do título de Doutor em Arquitetura e Urbanismo

Orientador: Prof. Doutor Candido Malta Campos Neto

Coorientadora: Prof.^a Doutora Nadia Somekh

São Paulo | 2020

L586e Louro e Silva, Hugo.

Estado, mercado e a produção imobiliária residencial de São Paulo,
2014-2018 / Hugo Louro e Silva.

175 f. : il. ; 30 cm

Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade
Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2020.

Orientador: Candido Malta Campos Neto.

Bibliografia: f. 116-120.

1. Mercado Imobiliário. 2. Verticalização. 3. Estado. 4. Plano Diretor.
5. Caixa Econômica Federal. 6. Programa Minha Casa, Minha Vida. I.
Campos Neto, Candido Malta, *orientador*. II. Título.

CDD 711

Bibliotecária responsável: Paola Damato CRB-8/6271

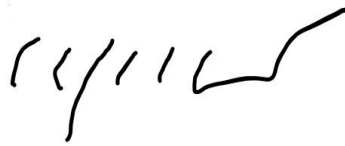
HUGO LOURO E SILVA

ESTADO, MERCADO E A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL
DE SÃO PAULO, 2014-2018

Tese apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie como parte dos requisitos para obtenção do título de Doutor em Arquitetura e Urbanismo.

Aprovado em 25 de novembro de 2020.

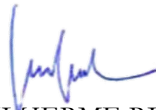
BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. CANDIDO MALTA CAMPOS NETO
Universidade Presbiteriana Mackenzie



Prof.ª Dr.ª NADIA SOMEKH
Universidade Presbiteriana Mackenzie



Prof. Dr. LUIZ GUILHERME RIVERA DE CASTRO
Universidade Presbiteriana Mackenzie



Prof. Dr. FERNANDO JOSE S. E N. DA SILVA
Universidade Técnica de Lisboa



Prof. Dr. JOÃO FERNANDO PIRES MEYER
Universidade de São Paulo



Prof.ª Dr.ª SILVANA MARIA ZIONI
Universidade Federal do ABC

Ao Lucas e à Natália.
E ao Tio Paulo.

AGRADECIMENTOS

Deus.

Lucas Louro, por ter me escolhido.

Natália Franco Louro, ao me dar tudo o que foi necessário para a jornada desse trabalho.

Minha mãe **Zilda Louro**, a qual me deu arcabouço moral e bibliográfico para chegar até aqui.

Meu pai **Adalberto Alves da Silva**.

Toda a minha família, pois citar alguém criaria injustiça a todos os outros. Todos!

Minha avó.

Meus afilhados **Gabriel Corazza** e **Eduardo Gottardi**, na esperança de entenderem minhas ausências.

Francisco Caparroz Bueno, irmão.

Candido Malta Campos por me convidar para essa “aventura” ao julgar-me preparado para ela, e pela companhia até o final.

Nadia Somekh pela compreensão e pelas críticas as quais ajudaram a amadurecer minha curva de aprendizado.

Silvana Zioni, João Fernando Meyer, Luiz Guilherme Rivera de Castro e Fernando Nunes, pelos vários debates os quais foram imprescindíveis para a construção desta tese.

Aos professores e amigos os quais pontuam minha formação até os dias de hoje. Entre eles, **Carlos Guilherme Mota, Valter Caldana, Ana Gabriela Godinho Lima, Denise Antonucci, Carlos Coelho, Edson Lucchini, Ricardo Martos, Mário Figueroa, Paula Jorge, Murilo Carvalhaes** e muitos outros. E **Luiz Telles**, sempre ele.

Michel Merlino, Rudolf Lira, Vinicius Tadeu, Anderson Gottardi, Alexandra Ungaretti e Heloísa Helenna Figueiredo Paes de Oliveira, amigos que colaboraram ativamente, por meio de dados e de peças gráficas, para o resultado obtido neste trabalho.

Aos meus alunos das grades lato sensu do Programa de Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie e da Universidade Municipal de São Caetano do Sul, ao levantarem debates importantes e aquecidos sobre a relação do mercado imobiliário com a arquitetura, no decorrer das disciplinas que me foram confiadas.

A **Universidade Presbiteriana Mackenzie** pela bolsa integral auferida a mim durante todo o curso de doutorado.

No período medieval, os territórios conhecidos do mundo eram representados em mapas que se apresentavam como verdadeiras obras de arte, servindo de ilustração aos estudiosos, de orientação aos viajantes e de demarcação de conquistas dos reinos. Todavia, poderiam propositalmente conter o ocultamento de territórios ainda desconhecidos.

Assim, avisamos aos leitores deste trabalho sobre os desafios da amplitude desta pesquisa. Ao navegar em mares pouco explorados, como os conceitos econômicos e seu impacto na produção urbana real, utilizamos a mesma mensagem usada pelos antigos cartógrafos...

HIC SVNT DRACONES¹

¹ Essa breve apresentação foi escrita pelo autor deste trabalho. “Hic Svnt Dracones” ou “Hic Sunt Dracones” é uma frase em latim usada pelos cartógrafos medievais quando não havia interesse dos próprios autores dos mapas ou de seus mecenas que o público se interessasse em conhecer determinada região. Algumas vezes, a estratégia era utilizar nos mapas essa frase, que em português significa “Aqui há dragões”.

RESUMO

Este trabalho envolve desde a matriz econômica brasileira à produção imobiliária residencial vertical, desenvolvida pela iniciativa privada no município de São Paulo, entre os anos de 2014 e 2018. O ano de 2014 marcou o início de um período de crise e de mudanças econômicas no cenário brasileiro e, também, a aprovação do novo Plano Diretor Estratégico de 2014. Apontamos que o processo de mudança do perfil residencial da produção urbana, fomentada pela iniciativa privada em São Paulo, deu-se por meio de uma conjuntura entre o cenário econômico, as regulações na esfera federal – através da reafirmação da matriz econômica de apoio à produção de habitação disponível vigente no Brasil, incluindo o Programa Minha Casa, Minha Vida – e na esfera municipal – através do PDE-2014, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2016 (LPUOS-2016), da “Lei de HIS” de 2016 e do Código de Obras e Edificações de 2017 (COE-2017).

Ao confrontar os dados empíricos sistematizados com o quadro referencial teórico levantado, ao observar o contexto econômico e a participação do Estado, em esfera federal – por meio da Caixa Econômica Federal e do Programa Minha Casa, Minha Vida – e, ainda, os marcos regulatórios em esfera municipal os quais pretendiam redirecionar o perfil da produção imobiliária urbana gerada pela iniciativa privada para uma cidade mais compacta e com habitações de caráter social –, apresentamos, neste trabalho, os componentes estruturantes e conjunturais que, concatenados, permitiram a mudança do perfil da produção imobiliária residencial vertical urbana, dentro de uma matriz econômica e regulatória.

Palavras-chaves: Mercado Imobiliário; Verticalização; Estado; Plano Diretor; *Caixa Econômica Federal*; *Programa Minha Casa, Minha Vida*.

ABSTRACT

This work involves from the Brazilian economic matrix and the vertical residential real estate production developed by the private initiative in the city of São Paulo, between the years 2014 and 2018. 2014 was a year that marked the beginning of a period of crisis and economic changes in the Brazilian scenario; and, also, the approval of the new Strategic Master Plan for 2014 (PDE-2014). We point out that the process of changing the residential profile of urban production, promoted by the private sector in São Paulo, took place through a conjuncture between the economic scenario, the regulations in the federal sphere - by reaffirming the economic matrix of support for the production of available housing in force in Brazil, including the *Programa Minha Casa, Minha Vida* – and at the municipal level – through the PDE-2014, the Land Installment, Use and Occupation Law of 2016 (LPUOS-2016), the “HIS Law” of 2016 and the Works and Buildings Code of 2017 (COE-2017).

When confronting the systematized empirical data with the theoretical framework raised, observing the economic context, and the participation of the State, at the federal level – through the *Caixa Econômica Federal* and the *Programa Minha Casa, Minha Vida* – and, still, the regulatory marks in municipal sphere - which intended to redirect the profile of urban real estate production generated by the private initiative, to a more compact city with social housing - we present in this work the structural and conjunctural components that, concatenated, allowed the change in the profile of vertical urban residential real estate production, within an economic and regulatory framework.

Keywords: Real Estate; Verticalization; State; Master Plan; *Caixa Econômica Federal*; *Programa Minha Casa, Minha Vida*.

RESUMEN

Este trabajo involucra desde la matriz económica brasileña y la producción inmobiliaria residencial vertical desarrollada por la iniciativa privada en la ciudad de São Paulo, entre los años 2014 y 2018. 2014 fue un año que marcó el inicio de un período de crisis y cambios económicos en el Escenario brasileño; y, también, la aprobación del nuevo Plan Maestro Estratégico para 2014 (PDE-2014). Señalamos que el proceso de cambio del perfil residencial de la producción urbana, impulsado por el sector privado en São Paulo, se dio a través de una coyuntura entre el escenario económico, la normativa en el ámbito federal - reafirmando la matriz económica de apoyo a la producción de vivienda disponible vigente en Brasil, incluyendo la *Programa Minha Casa, Minha Vida* – y a nivel municipal – a través del PDE-2014, la Ley de Instalación, Uso y Ocupación de Suelo de 2016 (LPUOS-2016), la “Ley HIS” de 2016 y el Código de Obras y Edificaciones de 2017 (COE- 2017).

Al confrontar los datos empíricos sistematizados con el marco teórico planteado, observando el contexto económico, y la participación del Estado, a nivel federal – a través del *Caixa Econômica Federal* y el *Programa Minha Casa, Minha Vida* – y, aún así, las marcas normativas en el ámbito municipal -que pretendían reorientar el perfil de producción inmobiliaria urbana generada por la iniciativa privada, hacia una ciudad más compacta con vivienda social- presentamos en este trabajo los componentes estructurales y coyunturales que, concatenados, permitieron el cambio en el perfil de la producción inmobiliaria residencial urbana vertical, dentro de un marco económico y regulatorio.

Palabras llave: Mercado inmobiliario; Verticalización; Estado; Plan Maestro; *Caixa Econômica Federal*; *Programa Minha Casa, Minha Vida*.

Lista de Siglas e Abreviações

AEL:	Áreas de Estruturação Local
AIU:	Áreas de Intervenção Urbana
APP:	Área de Preservação Permanente
BNH:	Banco Nacional de Habitação
CA:	Coefficiente de Aproveitamento
CAEHIS:	Comissão de Avaliação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social
CDHU:	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CEF:	Caixa Econômica Federal
COE-2017:	Código de Obras e Edificações de 2017
COHAB:	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
EHIS:	Empreendimentos de Habitação de Interesse Social
EHMP:	Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular
EMBRAESP:	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio
EZEIS:	Empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social
FGTS:	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FS:	Índice de Função Social
FUNDURB:	Fundo de Desenvolvimento Urbano
HIS:	Habitação de Interesse Social
HMP:	Habitação de Mercado Popular
IPTU:	Imposto Predial e Territorial Urbano
LHIS:	Lotes Habitacionais de Interesse Social
LPUOS:	Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
LPUOS-2004:	Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2004
LPUOS-2016:	Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2016
MCMV:	Minha Casa, Minha Vida
OUC:	Operação Urbana Centro
PAC:	Programa de Aceleração do Crescimento
PDE:	Plano Diretor Estratégico
PDE-2002:	Plano Diretor Estratégico de 2002
PDE-2014:	Plano Diretor Estratégico de 2014
PIB:	Produto Interno Bruto
PlanHab:	Plano Nacional de Habitação
PMCMV:	Programa Minha Casa, Minha Vida
R2v:	Uso Residencial Vertical
SBPE:	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos

SECOVI-SP: Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo

SELIC: Sistema Especial de Liquidação e Custódia

SFH: Sistema Financeiro de Habitação

SMUL: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

SNHIS: Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

TEV/COE: Taxa para Exame e Verificação dos Pedidos de Documentos de Controle da Atividade Edilícia

UH: Unidade Habitacional

USP: Universidade de São Paulo

ZC-ZEIS: Zona Centralidade limdeira à ZEIS

ZEIS: Zona Especial de Interesse Social

ZEPAG: Zona especial de produção agrícola e extração mineral

ZPI: Zonas Predominantemente Industriais

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
Capítulo 1 A matriz econômica	16
1.1. O Estado e a terra	16
1.2. O Estado protagonista do financiamento imobiliário brasileiro	23
1.3. Minha Casa, Minha Vida	27
Capítulo 2 Os novos marcos regulatórios de São Paulo	34
2.1. Contexto	34
2.2. PDE-2014 e LPUOS-2016	40
2.3. “Lei de HIS”-2016 e COE-2017	62
Capítulo 3 A produção imobiliária residencial de 2014 a 2016: continuidade e mudança	68
3.1. Sobre a metodologia de análise	68
3.2. Continuidade no perfil da produção imobiliária (2014)	75
3.3. Início da mudança de perfil residencial (2015-2016)	82
Capítulo 4 A produção imobiliária residencial de 2017 e 2018: novo perfil	93
4.1. Uma mudança no perfil predominante residencial (2017)	93
4.2. Um novo perfil de produção (2018)	101
4.3. Sínteses analíticas do período dessa pesquisa	107
CONCLUSÃO	112
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	116
ANEXOS	121
Anexo I Quadro de Empreendimentos 01 Referente a 2014	121
Anexo II Quadro de Empreendimentos 02 Referente a 2015	129
Anexo III Quadro de Empreendimentos 03 Referente a 2016	134
Anexo IV Quadro de Empreendimentos 04 Referente a 2017	139
Anexo V Quadro de Empreendimentos 05 Referente a 2018	145
Anexo VI Entrevista com Lucas Batista de Moura, Prefeitura Municipal de São Paulo	152
Anexo VII Entrevista Giulia Zanganatto e Patrícia Baptista Moreno Martin, Prefeitura Municipal de São Paulo	156
Anexo VIII Entrevista com André Czitrom, Magik JC Empreendim. Imobiliários Ltda.	159
Anexo IX Entrevista com Antônio Setin, Setin Empreendimentos Imobiliários S/A	163
Anexo X Entrevista com o Celso Petrucci, SECOVI-SP	166

Anexo XI Entrevista com Professora Dra. Lúcia Zanin Shimbo.....	169
Anexo XII Entrevista com Professor Dr. Nabil Georges Bonduki.....	171

INTRODUÇÃO

A importância dos marcos regulatórios urbanos na produção urbana formal – sejam promovidos pela iniciativa privada ou por entes públicos – é difícil de ser questionada, pois sistematizam todas as regras de intervenções no município elencadas pelo Estado e seus administradores, direcionando o perfil dessa produção. Todavia, os marcos regulatórios combinados não poderiam ser avaliados somente em função de suas características técnicas, qualidade de redação, clareza de intenções ou formato democrático de composição, mas também pelo produto urbano o qual ajudaram a gerar.

Ao trazermos esse debate da efetividade dos marcos regulatórios em transformar a cidade para o município de São Paulo – em especial após a criação do Plano Diretor Estratégico de 2014 (PDE-2014), e a regulação urbana aprovada sequencial e complementares a esse primeiro – observamos sua importância transformadora sobre o ponto de vista do aprimoramento ferramental dos instrumentos urbanos do Plano Diretor anterior e, ainda, a sistematização dessas transformações pretendidas.

De fato, como elemento estruturante urbano, o PDE-2014 apresenta avanços apontados por gestores públicos e pares acadêmicos os quais o têm indicado como um marco regulatório inovador no tempo de sua regulamentação. Contudo, essas mudanças seriam possíveis por um elemento estruturante isolado e seus marcos complementares ou, também, em um cenário conjuntural, especialmente o econômico que, em ponto e contraponto com a regulação, poderia ajudar na determinação para a materialização dessas transformações?

Nesse sentido, nossa hipótese é que, no período de 2014 a 2018, o Estado e o mercado regularam conjuntamente o perfil da produção imobiliária residencial vertical formal fomentada pela iniciativa privada no município de São Paulo. Isto, em função de uma conjuntura entre o cenário econômico (baixa do crescimento do PIB, juros mais baixos, particularmente no mercado imobiliário, subsídios à habitação para famílias de menor renda), as regulações na esfera federal com a reafirmação da matriz econômica de apoio à produção de habitação disponível vigente no Brasil, incluindo o Programa Minha Casa, Minha Vida, e as regulações em esfera municipal – através do PDE-2014, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2016 (LPUOS-2016), da “Lei de Habitação de Interesse Social (HIS)” de 2016, e do Código de Obras e Edificações de 2017 (COE-2017). E, em última instância, a produção imobiliária vertical residencial no município neste período que teve, cada vez mais, importante protagonismo do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), promovida pela Caixa Econômica Federal (CEF), um banco estatal.

Com base nas informações empíricas e estatísticas levantadas sobre o município de São Paulo, apontamos aqui o perfil de unidades habitacionais verticais concebidas pela iniciativa privada no mercado formal. É pontuado o papel contemporâneo do Estado como direcionador da produção urbana, fomentada por entes privados (empreendedores), tanto na esfera municipal ao gerar marcos regulatórios e mecanismos de controle para a produção de um determinado perfil de uso habitacional, como na esfera federal, como um dos agentes financiadores (por meio da CEF). Este, para esse mesmo perfil de uso imobiliário está, progressivamente, mais inclinado a financiar empreendimentos econômicos verticais formais em função do perfil dos seus produtos financeiros disponíveis e do PMCMV, destacando sua relevância na crise pós-2014.

Assim, a partir da análise dos perfis dos empreendimentos imobiliários residenciais promovidos pela iniciativa privada no município de São Paulo entre os anos de 2014 e 2018, da relação com os marcos regulatórios estruturantes aprovados, como o PDE-2014, da Lei de Parcelamento, do Uso e Ocupação do Solo de 2016 (LPUOS-2016), da “Lei de Habitação de Interesse Social (HIS)” de 2016, e do Código de Obras e Edificações de 2017 e a identificação, entre esses empreendimentos licenciados, nas quais agentes financeiros disponíveis viabilizaram sua materialização, sendo bancos estatais ou privados, concluiremos em termos quantitativos o papel – protagonista ou não – do Estado federal como agente financiador desse mercado, além da sua função reguladora em esfera municipal, como destaca a hipótese por nós apresentada.

O entendimento dessas combinações dos mecanismos utilizados pelo Estado municipal e federal, contidos nos marcos regulatórios urbanos vigentes e nas políticas de crédito, respectivamente, poderão auxiliar a compreender a transformação da produção imobiliária residencial no município de São Paulo.

Pontuamos aqui, também, o caráter de interferência conjuntural que a crise financeira exerceu sobre o custo de capital financeiro² para o desenvolvedor, o consumidor imobiliário e, principalmente, para o mercado consumidor de perfil econômico³ (de renda baixa ou média-baixa) no município. Apontaremos ocorrências que confirmam o entendimento de que a produção imobiliária desenvolvida pela iniciativa privada, no município de São Paulo, não está só sujeita às

² Este trabalho concentra sua análise no entendimento do capital financeiro necessário para o desenvolvimento urbano residencial promovido pela iniciativa privada sinalizando, com destaque, ao se referir ao capital de outras matrizes, como o monopolista ou o imobiliário, por exemplo.

³ Neste trabalho, os termos “perfil econômico” ou “habitação econômica” serão apropriados para a descrição de “perfis” ou “habitações” que tenham perfis enquadrados ou enquadráveis a produtos espaciais compatíveis à Habitação de Interesse Social (HIS) ou à Habitação de Mercado Popular (HMP), conforme definições do PDE-2014 (Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014).

diretrizes de seus marcos regulatórios, mas também às conjunturas econômicas e, logo, aos produtos financeiros (perfis de crédito) disponíveis no país.

A estrutura dessa tese é composta por introdução, quatro capítulos, conclusão, referências bibliográficas e anexos, sendo que no primeiro capítulo deste trabalho, apresentamos a matriz econômica de financiamento imobiliário brasileiro, em especial para o uso residencial. Para tal, a relação histórica do Estado com a terra e o referencial teórico que estrutura essa pesquisa são pontuados nesse capítulo. Será analisado, no contexto brasileiro, como o Estado assumiu historicamente o papel de agente financiador das transformações urbanas, culminando em 2009 o seu protagonismo por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

O segundo capítulo aponta a intenção do Estado, na esfera municipal de São Paulo, em criar uma nova abordagem e direcionamento do perfil prioritário desejado pela administração municipal para que a produção imobiliária residencial vertical, fomentada pela iniciativa privada, priorizasse a produção do perfil de residências enquadradas no uso de Habitações de Interesse Social (HIS) e das Habitações Populares de Mercado (HMP). Isso ocorreria pelo PDE-2014 e pelos marcos seguintes aqui abordados, concomitantemente ao interesse conjuntural econômico federal em financiar essa produção e da matriz econômica disponível vigente.

Ao analisar a produção imobiliária entre 2014 e 2016, o terceiro capítulo discorre sobre o perfil de produção imobiliária concebida no decorrer das mudanças regulatórias e das interferências econômicas geradas pelas mudanças políticas nesse breve período.

Por fim, no último capítulo, demonstramos que a produção imobiliária residencial vertical formal do município de São Paulo, entre 2017 e 2018, conclui as análises sobre as mudanças identificadas nesse período, não apenas pelos efeitos dos marcos regulatórios descritos, mas, fundamentalmente, em função da conjuntura formada pelos componentes financeiros e econômicos. Período este logo após a aprovação de todos os marcos regulatórios os quais posicionaram um novo perfil predominante de uso residencial e direcionado a uma produção mais disposta a investir em HIS e HMP, por meio do capital financeiro disponibilizado pelo PMCMV.

Com essa estrutura de apresentação dos levantamentos empíricos, relação com os resultados práticos obtidos e fundamentação teórica proposta, poderemos comprovar nossa hipótese de que no período abordado de 2014 a 2018, o Estado e o mercado regularam juntos a produção imobiliária residencial vertical formal fomentada pela iniciativa privada no município de São Paulo.

Capítulo 1 | A matriz econômica

“A ingerência do Estado na economia somente trará benefícios para a coletividade, se aplicada dentro de um regime onde estejam assegurados os princípios democráticos e onde a liberdade de crítica permita corrigir erros e deturpações”

Carlos Guilherme Mota em “Ideologia da Cultural Brasileira”; 1ª Edição de 1977

(MOTA, 2014, p. 190)

1.1. O Estado e a terra

Antes de qualquer desdobramento teórico ou demonstração de dados, faz-se importante esclarecer o conceito de “Estado” para esta tese, as condições de sua aplicação e o seu protagonismo para a matriz econômica brasileira como fomento da produção imobiliária residencial.

Aqui empregamos o termo “Estado” ao referenciarmos o ente público ou Poder Público o qual, em uma sociedade democrática, entende-se como o representante social privilegiado que tem a alçada da administração da propriedade pública e dos assuntos de interesse da sociedade. E, com isso, ele possui o direcionamento da atividade privada através do desenvolvimento de leis, marcos regulatórios e fiscalização de cumprimento dos mesmos, seja em esfera municipal, estadual, federal ou através de suas autarquias como, por exemplo, a Caixa Econômica Federal (CEF)⁴.

Para justificar essa apropriação e abordagem, aqui visitamos alguns fundamentos econômicos, sociológicos e regulatórios sobre o quadro teórico que compõe o papel do Estado como agente direcionador que, no caso desse trabalho, da produção urbana brasileira em suas diversas esferas.

O enquadramento teórico aqui proposto começa a ser tecido por John Locke na Inglaterra, na virada do Século XVII para o XVIII, em “Segundo tratado sobre o governo civil” (2005)⁵ quando este debate sobre a liberdade do homem e o seu direito “natural” à propriedade sugere ao Estado

⁴ O Estado brasileiro possui controle de outro banco além da CEF, o Banco do Brasil, que também é legalmente autorizado a operar o crédito associativo com os recursos do FGTS e do SBPE, incluindo o Programa Minha Casa, Minha Vida. Contudo, a pesquisa empírica demonstrou que uma baixíssima representatividade numérica de unidades habitacionais promovidas pela iniciativa privada com recursos do Estado através do Banco do Brasil. Neste trabalho, decidiu-se não entrar nessa questão operacional entre os dois bancos estatais e os números aqui apresentados referidos como financiamento do Estado brasileiro através da CEF, engloba em si as poucas unidades habitacionais fomentadas pelo Banco do Brasil.

⁵ Primeira publicação em 1689.

uma construção negociada a partir de indivíduos livres, ideologia crucial para a legitimação da Revolução Burguesa.

Servindo de base para o modelo monárquico, esse conceito torna-se útil para este trabalho quando Locke apropria-se do termo “Estado” para descrever o *status quo* do cenário ou contexto de uma sociedade. Como exemplo, “estado de natureza” ou “estado de guerra” cristaliza a ideia do Estado, por definição, tratando-se de uma situação passageira, mutável e que exige administração no entendimento de seu contexto para ser bem sucedida.

A tríade conceitual do direito ao patriarcado estatal formada pela célula familiar, pelo direito à propriedade e pela construção de um modelo de Estado foi debatida mais de dois séculos depois de Locke por Friedrich Engels em “A origem da família, da propriedade privada e do Estado” (2012), em uma obra com aporte ideológico e conceitual distinto do primeiro.

Engels discorre sua pesquisa direcionada sobre a *gens* de cada civilização e sua relação com o Estado contemporâneo de cada civilização pontuada, direcionando para uma crítica propositiva ao governo em tempo da concepção da obra. Todavia, o texto culmina em um exercício de concepção de Estado distinto do então vigente, o qual não é útil neste momento para este trabalho, mas com abordagens conclusivas semelhantes à Locke sobre a necessidade de controle da relação do Estado com a propriedade.

Em suma, a definição dessa relação é a *gens* do que podemos denominar de política pública de um Estado composto por representantes das classes sociais dominantes.

As referências teóricas ao estudo de importância da terra e da localização da propriedade territorial tem seus primeiros ensaios com base na teoria da economia política de David Ricardo (RICARDO, 1982). Anos após, este e anterior a Engels, desdobrados por Karl Marx (MARX, 1989) é afirmado que, dentro do seu contexto agrícola, o solo não é capital financeiro, e sim capital imobiliário; logo, não produz lucro, mas renda.

Essa afirmação foi ponderada recentemente por Adriano Botelho (2007): “nada mais é do que parte da mais valia global produzida pelo trabalho que é paga ao proprietário em troca do direito ao uso da terra” (BOTELHO, 2007, p. 71).

De certo, o desenvolvimento da tese não pretende esgotar esse tema de maneira resoluta e definitiva, em especial a problemática da terra a qual é explorada como tema desde a geografia até a sociologia urbana contemporânea, sempre sujeita às variações de cenários do contexto em que

estão inseridas. Contudo, ao que se refere as suas questões econômicas, pretende-se ponderar o que se demonstra ser os principais conceitos que orientam a composição do cenário contemporâneo da propriedade territorial e da sua relação com o Estado através das políticas públicas de cada administração, em especial no recorte aqui proposto.

Nesse sentido, Topalov resume a questão da terra e do capital financeiro quando pondera sua relação em dois eixos:

1. O domínio do modo de produção capitalista e o desenvolvimento desigual entre os seus setores (agricultura e indústria);
2. A resistência da propriedade fundiária frente ao capital. (TOPALOV, 1984, p. 53)

O controle sobre a produção e a propriedade pontuada por Topalov é aprofundada por Gottdiener quando afirma que

Os atuais padrões de desenvolvimento e suas implicações sociais, econômicas e políticas foram registrados, mas os cientistas urbanos pouco avançaram no caminho do seu entendimento. Qualquer livro de sociologia urbana, por exemplo, revelará que a “cidade” constitui a forma de assentamento urbano, que a “urbanização” envolve a concentração de pessoas dentro de áreas limitadas e que existem “diferenças” entre o “modo urbano de vida” e sua contrapartida “suburbana” ou “rural”. (GOTTDIENER, 1993, p. 15)

O debate sobre as apropriações do uso da terra teve sua teoria recente ponderada e composta pelas obras de Manuel Castells, Henri Lefebvre, Alain Lipietz, Jean Lojkine e David Harvey aqui como embasamento da problemática proposta. Além desses, há Christian Topalov e Mark Gottdiener, já aqui referenciados, e Jordi Borja no contexto catalão e, por fim, Mario Lungo na realidade caribenha ao expor o contraponto de que “não é o capitalista da terra o poder das contradições no processo de urbanização”⁶ (LUNGO, 2000, p. 18).

Sobre as contradições das questões sobre a terra e o processo de urbanização, Botelho torna a observar que a hierarquia dos espaços urbanos, organizados de modo a atender a dinâmica de produção e traslado produtivo e aditados ao modelo de monopólio do controle da terra, pondera que a propriedade fundiária e a renda (o pagamento de seu uso por parte de um terceiro) sejam fundamentos jurídicos e ideológicos da formação econômico e social capitalista (BOTELHO, 2007, p. 67).

Essa matriz resulta em um aumento de preços que não é induzido somente pelo crescimento econômico sistêmico de uma conjuntura, mas por atividades econômicas sucessivas, como a

⁶ “No es la propiedad capitalista de la tierra la fuente de las contradicciones en el proceso de urbanización”, tradução do autor.

aquisição de áreas urbanas pelo setor imobiliário e a execução de projetos de uso múltiplo (BOTELHO, 2007, p. 77). Essa divisão econômica e social do espaço, gerada sob o capitalismo, pode ser indicada como a materialização da segregação socioespacial no tecido urbano.

Mesmo a segregação espacial pela intervenção do capital imobiliário não sendo objeto principal de abordagem deste trabalho, sobre o contexto brasileiro contemporâneo, Flávio Villaça lembra o que ele denomina como segregação social: “é um processo necessário para que haja tal dominação” (VILLAÇA, 2001, p. 46) de classes⁷ e que esse

controle (através do domínio do Estado e do mercado) que as classes de mais alta renda exercem sobre o espaço urbano e sobre o sistema de locomoção constitui-se na força preponderante da estruturação do espaço intraurbano (VILLAÇA, 2001, p. 278).

Lefebvre (1968 e 1972) traça uma abordagem mais ampla sobre a leitura marxista aqui delineada. Ele admite a configuração do espaço urbano como a concretização de uma multiplicidade de preocupações sócio-materiais e vislumbra a existência de movimentos sociais urbanos desvinculados do capital (imobiliário ou financeiro) os quais poderiam conduzir o direcionamento da atuação estatal sobre a cidade (LEFEBVRE, 1968 e 1972).

A materialização dessa atuação de modo legislativo, em qualquer esfera da administração pública, dá-se por meio dos marcos regulatórios como pode ser observado na obra de Harvey (2004) ao, por exemplo, afirmar no seu livro “Espaços da Esperança” sobre a interface do Estado como responsável pela promoção dos negócios urbanos e das mudanças de economia. Ele pondera que

As alterações de territorialização do mundo (...) o Estado de certo modo viu-se reduzido ao papel de descobrir maneiras de criar um clima favorável aos negócios. (HARVEY, 2004, p. 94)

Sobre algumas das questões que envolvem a produção espacial e a ação do Estado por meio de seus marcos reguladores, Santos pondera no livro “Ensaio sobre a urbanização latino-americana” (1982), que do chamado

problema da urbanização (...) a solução não pode ser encontrada ao nível dos planejadores administrativos ou das comunidades locais, já que os problemas da

⁷ As premissas de classes sociais trabalhadas por Villaça e por outros autores poderiam compor de forma mais explícita esse quadro referencial teórico. Isto por se tratar de ponto de apoio para o debate da problematização sociológica possível na produção urbana concebida por entes privados, com interesses pulverizados ancorados em interesses e limitações individuais. Todavia, decidiu-se concentrar essa tese no entendimento do Estado como representante e regulador da atividade da sociedade, mas historicamente quase sempre representado pelas classes sociais dominantes em cada contexto.

urbanização, no presente e no futuro, estão em estreita dependência das forças econômicas internacionais e das decisões do Estado. (SANTOS, 1982, p. 186)

Segundo Santos, ainda sobre a importância do Estado direcionador, o poder conjunto de transformação que pode haver entre os planejadores administrativos e as comunidades, entendendo como tal não só habitantes comuns da cidade, mas empresas que colaboram em diversos âmbitos para a produção urbana,

Qualquer investigação que se conduza, hoje, no campo dos estudos urbanos deve considerar estas duas saídas essenciais. Sem elas não se pode criar uma solução viável do problema de urbanização, e corre-se o risco de falsificar tanto a análise como as soluções. (SANTOS, 1982, p. 186)

Nesse contexto, esta pesquisa também teve parte de seu enquadramento teórico a produção de autores, a partir da década de 1960 até o século XXI, que debatem as questões do uso da terra urbana e o papel social dos referentes agentes na qualidade urbana e na legitimidade de seus argumentos reguladores.

Premissa importante para a hipótese aqui apresentada é a apropriação do termo Estado aqui utilizado. Ele se refere fundamentalmente aos entes representantes das sociedades as quais o elegeram e, por representá-la, é responsável pelas tomadas de decisão dos caminhos dela por meio da implemetação de marcos regulatórios, políticas ou modelos operantes para cumprir o seu papel.

Desde já, parece importante iniciar com a referência a Max Weber do debate criado em sua bibliografia sobre o papel burocrático do Estado e o papel utilitário dessa burocracia para ele.

Nesse contexto, lembra Weber em “A Ética Protestante e o ‘Espírito’ do Capitalismo”, que “a sociedade capitalista costuma proteger os ‘desejosos de trabalho’” (WEBER, 2004, p. 152) através do empreendedorismo individual ou, conforme termo adotado por ele, iniciativa individual baseada na “vocação profissional” (*Idem*, p. 163).

Tanto Weber (2004) quando Lojkine (1985), ainda que separados pelo tempo e pelo contexto, trabalham em suas obras sobre a descrição, a função e os mecanismos do Estado em seus diferentes cenários – como visitado também por Engels – mas convergem ao pontuarem sobre o caráter abstrato desse Estado como ente administrativo. Segundo Lojkine,

o Estado é uma forma hierárquica, dotada da abstração concreta de poder, numa relação de subordinação-dominação, que é então utilizada por burocratas para controlar a sociedade (...) tem em sua essência de controle a cerne da dominação (LOJKINE, 1981, p. 146)

Nesse sentido, seu papel como agente urbano vai além da participação colaborativa ou corroborativa para a construção e regulação do território, mas tem um caráter direcionador da produção. Como observado e afirmado por Santos, os problemas de urbanização “estão em estreita dependência das forças econômicas internacionais e das decisões do Estado” (SANTOS, 1982, p. 186), estando a população e o território submetidos a uma lógica de Estado, mais do que tudo, controlador. Isto é pontuado por Weber ao afirmar que “o Estado só pode existir, portanto, sob controle sem que os homens dominados se submetam à autoridade continuamente reivindicada pelos dominadores” (WEBER, 2011, p. 68-69).

Podemos afirmar, portanto, que o Estado pode até se estabelecer através de um formato democrático na sociedade, mas o que o mantém operante como líder da sociedade e detentor desse poder é a força.

Em uma sociedade capitalista sofisticada como a atual, o termo “força” não é necessariamente mecânica, com descrita por Max Weber (2011) e Jean Lojkin (1981) em seus contextos, mas pode ser político e conceitual, como dissertado por Michel Foucault (1975), ou simplesmente econômica, como esta tese propõe.

Esses conceitos são alicerces às obras de Ana Fani Alessandro Carlos e de outros pesquisadores que dividem com ela a organização e a autoria dos livros “A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios” (CARLOS *et al*, 2014) e “A Cidade como Negócio” (*Idem*, 2015).

Geógrafa e integrante do Grupo de Estudos Urbanos (GEU), a autora desses dois livros discorre sobre a importância de a produção urbana constituir um elemento central da problemática do mundo contemporâneo quando regido pelo mercado e enfraquecendo os fundamentos de “direito à cidade” (*Idem*, 2014).

Em consonância com Gottdiener (1993) em “A Produção Social do Espaço Urbano”, Carlos observa em termos de análise que “a produção do espaço se insere na lógica da produção capitalista que transforma toda a produção em mercadoria” (CARLOS *in* CARLOS *et al*, 2014, p. 60) e conclui conforme outra publicação que

A produção da cidade ganha uma nova perspectiva e as estratégias dos empreendedores imobiliários, dos bancos e do Estado orientam suas estratégias de acumulação na produção da mercadoria espaço. (CARLOS *in* CARLOS *et al*, 2015, p. 61)

Essa afirmação apoia a hipótese aqui apresentada neste trabalho e, ainda no livro seguinte, Carlos e os outros autores reforçam os conflitos levantados no primeiro livro com a ideia de produto imobiliário derivado da terra, o qual aplica à cidade o conceito de negócio, sempre a cargo dos investimentos do Estado onde é ponderado que “o Estado tem prerrogativa da ação sobre a propriedade imobiliária e sobre os investimentos públicos” (CARLOS *in* CARLOS *et al*, 2015, p. 76).

A mesma autora, em conjunto com Danilo Volochko e Isabel Pinto Alvarez, na introdução desse livro, afirmam, em contraponto, sobre o papel do Estado que

o urbano como negócio não prescinde da atuação do Estado para sua realização, muito pelo contrário, a valorização do espaço requer como condição *sine qua non* a ação estatista para a garantia e a legitimação dos pretensos “direitos do capital”. (*Idem*, 2015, p. 9)

Enfim, a autora discorre sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – objeto de estudo desse trabalho – como um exemplo capaz de transformação por levar consigo três planos de problemáticas chaves, segundo a autora, para transformação urbana: a produção, o espaço, o plano social e o político (*Idem*, 2015, p. 45). Conclui o conceito imprescindível para a hipótese aqui apresentada: “esse processo transforma o cidadão em consumidor, criando novas formas de alienação” (*Idem*, 2015, p. 47).

Em um contexto em que o cidadão é posicionado como um consumidor, o Estado que, idealmente deveria defender o interesse da coletividade, o faz, mas de forma perversa, podendo assumir o papel da intervenção econômica, porém direcionado à produção e ao consumo imobiliário.

Na relação do Estado com a terra como viabilizadora de negócios, vale retornar a Lojkin quando inicia o debate sobre as funções do Estado no livro “O Estado capitalista e a questão urbana” (1981) afirmando que

os modos de intervenção econômica do Estado não são o produto apenas do aparelho administrativo, de suas estruturas e seu funcionamento interno. Eles só podem ser compreendidos se forem relacionados com a estruturação, com os princípios de organização e com as práticas do mundo dos negócios (LOJKINE, 1981, p. 42)

Esse entendimento que, no *status quo*, o papel do Estado é um “facilitador de negócios,” e pode-se interpretar conceitualmente também esse agente como um “direcionador de negócios” possíveis em uma sociedade representada por ele.

Essa interpretação de que a capacidade de intervenção produtiva do Estado pode vir a pautar positiva ou negativamente um ciclo econômico conjuntural é premissa base da hipótese aqui proposta e direciona o texto a entendermos, em um período anterior ao recorte de estudo, a importância do protagonista do Estado brasileiro na produção habitacional do país nas últimas décadas.

1.2. O Estado protagonista do financiamento imobiliário brasileiro

No Brasil, pode-se afirmar frontalmente que nas últimas décadas o Estado, através da Caixa Econômica Federal, foi o agente financiador protagonista da produção habitacional e urbana nos municípios de todo país.

Esse papel central foi identificado durante a pesquisa para obtenção do título de mestre do autor (2015a) e foi sintetizado por LOURO E SILVA & CAMPOS em artigo publicado na Revista de Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo-USP denominado “A Economia Brasileira e o Mercado Imobiliário: Uma síntese das últimas décadas” (2018a).

Essa breve retrospectiva pontua que o histórico de intervenção do Estado na economia, em especial no mercado imobiliário, sempre orientou para que esse fosse o seu principal agente financiador e, em alguns momentos históricos, seu produtor direto.

Os motivos para esse comportamento administrativo estruturante sempre estiveram intrínsecos na conjuntura de cada ciclo econômico. Porém, eles sempre estiveram relacionados à alta taxa de juros do Brasil para o produtor privado, posto a necessidade de cobrir o risco de suas oscilações macroeconômicas, advindas primariamente dos frutos das decisões das políticas públicas então adotadas.

Essa análise propositiva e reducionista da relação de interferência entre o Estado e a economia não esgota o debate sobre o entendimento desse cenário. Ela nos permite entender a institucionalização de agentes como o Banco Nacional de Habitação (BNH) ou a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) ou, até, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB), por exemplo, sempre voltados a atender uma demanda de déficit habitacional regional, que também pode ser interpretada como déficit de produção habitacional.

A recorrência dos ciclos de produção habitacional no Brasil está diretamente relacionada à capacidade de o Estado brasileiro investir nesse segmento, posto ser sua principal fonte de receita. Logo, demonstra a relação importante que historicamente a política pública vigente tem com a produção urbana.

Poucos meses após a implantação do regime militar no Brasil como atitude populista no seu contexto, a Lei Federal nº 4.380 promulgou a criação do BNH e o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), respectivamente o agente gestor dos fundos públicos e as regras de utilização e operação desse agente com esses recursos.

Após décadas de fomento à habitação, inclusive por momentos complexos de macroeconomia como, por exemplo, cinco mudanças de moedas nacionais, o BNH é extinto em 1986 por acusação de corrupção em sua administração, como estudado pelo autor em sua dissertação de mestrado (LOURO E SILVA, 2015).

A particularidade prática dessa decisão é que o BNH como um agente fora extinto, mas o SFH como sistema operacional e os fundos financeiros sobre sua gestão não poderiam ser.

No recorte proposto dessa tese, destaca-se o papel assumido pela Caixa Econômica Federal ao herdar, após o fechamento da BNH, a gestão exclusiva sobre o SFH e, então com ele, as duas fontes de recursos mais “baratas”⁸ do país: o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE).

O pesquisador Rafael Toneli Arcajo, em dissertação de mestrado na Universidade Federal do ABC, afirma que

Com a extinção do BNH em 1986, podemos entender que a produção habitacional no Brasil entrou em um vácuo que perdurou até à criação do Ministério das Cidades, em 2003. Muitos qualificam esse intervalo como de “décadas perdidas” (ARCANJO, 2010, p. 18)

Segundo pesquisa, isso não se deve pela falta de interesse da CEF no desenvolvimento dessa função, mas na adaptação de seu corpo de funcionários e da estrutura operacional para receber essa nova demanda, somada às dificuldades da economia nesse interstício temporal.

A partir de 2002, a cargo da melhora da economia nacional e estabilização da moeda nacional, a CEF começa a delinear um novo modelo de financiamento que revolucionou os produtos

⁸ Entende-se aqui como “baratas” por terem as mais baixas rentabilidades aos seus contribuintes, se comparados com outras modalidades de investimento de renda fixa (sem risco de perda) disponíveis no mercado financeiro brasileiro.

econômicos até então experimentados, utilizando-se do SFH e de seus recursos: o Crédito Associativo.

Esse modelo permitia que, em suma, se um empreendedor da construção civil conseguisse comprovar juridicamente uma quantidade de unidades comercializadas em planta de um empreendimento que garantisse ao agente financeiro (CEF) o risco da operação, ele poderia cobrir o custo da obra por repasses mensais baseado em medições sobre o andamento da execução da obra, com um sistema semelhantes ao de empreitada, sem uma estrutura de dívida tradicional, que onera o custo da construção para o empreendedor.

Em um cenário de retomada no mercado imobiliário e de estabilização econômica, ainda que com as taxas de juros alta no país, esse modelo foi imprescindível para que essa retomada também ocorresse no setor de habitação denominada econômica, posto que o empreendedor não precisaria incluir no valor de venda da unidade o custo de capital do financiamento da obra. Assim, manteria os valores abaixo do mercado e aumentaria a liquidez comercial dos projetos habitacionais.

Para o funcionamento dessa operação, a chave jurídica para sua estruturação de garantias e realização era o financiamento imobiliário da unidade habitacional pelo mutuário não ser assumido após o término da obra e individualização das matrículas das unidades habitacionais, mas antes do início dela.

Por lei, no Brasil, ninguém pode assumir o financiamento de uma fração de um imóvel. Somente se pode financiar um imóvel isoladamente porque, para o agente financeiro, a posse do próprio imóvel é a garantia da dívida.

Nesse sentido, os compradores de imóveis em planta, financiados por outros bancos no Brasil, só podem assumir a parcela de financiamento quando há a matrícula individualizada da unidade; logo, após o término da obra e emissão do “habite-se”.

Os empreendedores desse segmento só têm três maneiras de conduzir o desenvolvimento do projeto e a execução da obra: recursos próprios, capital financeiro de investidores ou dívidas bancárias. No caso dos dois últimos, o custo desse compromisso financeiro sempre é carregado pelo comprador do imóvel, invariavelmente, tornando-o mais caro.

A inflexão jurídica desse novo produto financeiro concebido e operacionalizado pela CEF a partir de 2002 foi que a CEF, sendo o próprio Estado brasileiro, é o garantidor financeiro e burocrático

da operação como um todo, autorizando os cartórios de imóveis a emitirem a escritura de posse individualizada de um imóvel que ainda nem começou a ser construído.

Essa exceção garantidora que subverteu o crédito imobiliário brasileiro só pode ser concebida porque o Estado brasileiro é o seu garantidor. Caso a construtora ou os desenvolvedores imobiliários não cumpram suas obrigações operacionais, podem ter o controle do empreendimento capturado e finalizado pela CEF, visto ela ser o agente de cumprimento de entrega junto ao seu mutuário.

Na prática, ter a escritura individualizada da unidade habitacional em planta permite que a CEF provenha o financiamento ao mutuário antes do início da obra e garanta para o desenvolvedor a exposição de caixa financeiro para a materialização e a condução da obra, sem uma estrutura de dívida.

De certo, as exigências desse agente financeiro para os desenvolvedores não são simples e, principalmente, a burocracia desse processo de licenciamento do empreendimento, adicional aos outros órgãos e às esferas públicas, é complexa, passando por três órgãos distintos dentro da CEF: (1) o departamento de engenharia, que valida o projeto do empreendimento, (2) o departamento jurídico, que analisa a solidez da empresa para o seu desenvolvimento e, por fim, (3) o departamento de risco, que analisa o risco comercial do banco em financiar esse empreendimento para a construtora, momento no qual é estabelecido, por exemplo, a quantidade mínima de vendas que deverão ser feitas e repassadas junto ao banco para garantir a operação, chamada de “demanda mínima”.

Esse modelo econômico operacional pouco explorado pela academia foi a base da produção habitacional popular realizada pela iniciativa privada entre 2002 e 2009 em todo o Brasil, ajudando a alavancar a economia e, mais importante que isso, a atender uma fração da demanda por moradia nacional.

1.3. Minha Casa, Minha Vida

Após o denominado desmonte do BNH em 1986, como descrito anteriormente aqui, a função de organização da política habitacional nacional foi pulverizada entre a CEF e ministérios então existentes, havendo muito pouca organização sistêmica nesse sentido para essa pauta, ao menos após a criação do Ministério das Cidades em 2003, que começou a centralizar o debate sobre esse tema.

Esse ministério iniciou a organização do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e Plano Nacional de Habitação (PlanHab), mas que não frutificou resultados materiais expressivos porque, segundo João Meyer,

Depois de anos montando a base institucional de conselhos e fundos dos entes federativos e a base legal dos instrumentos de política urbana municipal, ainda era preciso formular o plano de ação. O Plano Nacional de Habitação foi concluído em dezembro de 2008, no auge da crise financeira mundial, e foi por ela atropelado. (MEYER in VARGAS & ARAÚJO, 2014, p. 115)

Sob o mote de aquecer o mercado imobiliário após a crise de 2008 e atender ao déficit habitacional crescente, o ponto de inflexão da CEF remete às mudanças que ocorreram em 2009 quando, com menos de seis meses da deflagração da crise imobiliária internacional de 2008, foi criado o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV – Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009). Fora uma medida de fomento financeiro ao setor privado de produção habitacional para oferta de crédito estatal a desenvolvedores e consumidores imobiliários; logo, manutenção da produção e consumo de habitações inicialmente estruturado para a redução do déficit habitacional.

Como pontuado em artigo por LOURO E SILVA & CAMPOS (2018a), em tempo de sua criação, o PMCMV estabeleceu três premissas as quais fizeram diferença na viabilização de empreendimentos por parte da iniciativa privada, nesse modelo, que não tinham sido realizados até então: (1) isenção integral ou parcial dos emolumentos e impostos de escrituras aos consumidores de imóveis do programa, (2) diminuição significativa da taxa de juros aos compradores de imóveis e aumento do prazo de pagamento para esses financiamentos e (3) subsídio monetário para quitação de parte do imóvel pelo próprio Estado, através de recursos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC – Lei Federal nº 11.578, de 26 de novembro de 2007), vinculado à faixa de renda familiar dos compradores desses imóveis em planta.

Na prática, esses três itens originaram uma consequência única, seminal e crítica: o aumento da capacidade de endividamento das famílias abarcadas pelo programa⁹.

Em suma, quem tinha uma determinada renda vislumbrou a possibilidade de comprar “algo melhor”, mais caro, e, principalmente, famílias que nunca tiveram oportunidade de financiamento da casa própria, entraram no mercado consumidor.

Na prática, o Estado, em uma matriz capitalista de produção habitacional, transfere para o desenvolvedor imobiliário a idealização e a responsabilidade de garantidor financeiro do empreendimento. Assim, tornando-se responsável, também, pela estruturação imobiliária, realização de infraestrutura necessária, licenciamento legal, construção das unidades habitacionais e manutenção pós-obra.

O aumento adicional à capacidade de endividamento, regulamentado em 2009, consolidou-se em curto prazo com a estabilidade econômica que se configurava nacionalmente naquele momento e encorajou famílias de diversas faixas de renda a tomarem longas dívidas¹⁰ para aquisição da casa própria. Consequentemente, isto reforçou um movimento cíclico de manutenção do crescimento econômico com base na oferta de crédito.

O alargamento da oferta de crédito feita pelo Estado às faixas de renda mais humildes, com taxas de juros mais baixas, aumentou a pressão para a diminuição da taxa de juros básica adotada por todos os bancos privados brasileiros que operavam pelo SFH e o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) para as famílias de classe média; assim, movimentou sistematicamente todos os setores econômicos do segmento imobiliário e incentivou a queda da taxa de juros para aquisição de imóveis novos em todo o país.

Esse programa de matriz econômica, travestido popularmente de programa habitacional, foi teorizado por diversos autores e pesquisadores contemporâneos, e o debate sobre o Estado brasileiro e o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) é obrigatório para o aprofundamento do recorte e da abordagem propostos para esse trabalho, pois compõe o quadro de entendimento

⁹ Este trabalho tem um recorte pré-estabelecido que decide não avançar sobre os danos sociais causados por décadas de produção habitacional brasileira lideradas pela iniciativa privada com base nos produtos financeiros disponíveis (públicos e privados) os quais têm como ponto estrutural a comercialização das unidades, e não o aluguel. A diferença dessas duas modalidades é apurada pelo autor em LOURO E SILVA & CAMPOS (2018a). Ainda se torna importante colocar nessas breves observações o efeito que essa produção urbana, comprovadamente baseada na capacidade de endividamento do morador/consumidor, excluindo sistematicamente da formalidade da moradia urbana as famílias sem capacidade de consumo e estruturando um conceito de ZEIS que foi discorrido adiante, mas que tem em sua origem de criação o conceito de gentrificação obrigatória para o êxito de suas implantações.

¹⁰ O prazo máximo de financiamento junto à CEF está sujeito ao perfil da idade e renda dos mutuários, mas atualmente pode chegar até 30 anos após a entrega das chaves.

da importância desse Estado, através da CEF, como agente seminal da produção imobiliária contemporânea e, em especial, no município de São Paulo entre 2017 e 2018, como demonstraremos adiante no próximo capítulo.

Referenciada anteriormente, Carlos pontua que a produção urbana é composta por três planos: o real, o social e o político e, ainda, que “um exemplo pertinente da atuação conjunta de ambos é o Programa Minha Casa, Minha Vida” (CARLOS *in* CARLOS *et al*, 2015, p. 45), concluindo que o “processo transforma o cidadão em consumidor criando novas formas de alienação” (CARLOS *in* CARLOS *et al*, 2015, p.45).

Já Meyer afirma que “Plano Minha Casa, Minha Vida é lançado em março de 2009 como um plano de recuperação econômica, esvaziando o PlanHab” (MEYER *in* VARGAS & ARAÚJO, 2014, p. 116) como descrito anteriormente e, com ele,

Os lançamentos imobiliários começaram a ser retomados no segundo semestre de 2009 e recobram um ritmo forte em 2010, quando o PIB atingiu um histórico crescimento de 7,5%. Apesar da diminuição da oferta de lançamentos em 2009, o volume de vendas continuou. (MEYER *in* VARGAS & ARAÚJO, 2014, p. 116)

Esses e outros pesquisadores convergem em apontar que o Estado criou o PMCMV com características e fundamentos mais semelhantes a um programa de “pacote” econômico para o fomento de uma indústria com demanda reprimida e não um plano habitacional propriamente dito. Um desses pesquisadores, Manuel B. Aalbers, professor da Universidade de Leuven também estuda a produção econômica brasileira em conjunto com a pesquisadora brasileira Mayra Mosciaro.

No sentido de aproximar estes dois conceitos distintos, o desafio a que essa tese se propõe, destacando suas diferenças, citamos Nascimento, ao ponderar que

A literatura publicada sobre as políticas habitacionais brasileiras alicerça as afirmações nas quais os mecanismos públicos e privados estabelecidos para o enfrentamento numérico da questão da moradia vem historicamente se ancorando e simultaneamente fortalecendo (NASCIMENTO *in* MENDONÇA & COSTA, 2011, p. 218)

Todavia, na prática, Carlos afirma que as políticas do

Programa Minha Casa, Minha Vida, evidenciam, ao mesmo tempo, a abertura de novos negócios pelo movimento de expansão da base social de consumo em momentos de crise e as novas estratégias de reprodução do capital no espaço baseadas na valorização (CARLOS *et al*, 2015, p. 10)

De modo, porém, imprescindível fomentadas através da

mediação central do Estado – através de políticas como o programa habitacional Minha Casa, Minha Vida –, capitaliza a pobreza como novo negócio mundializado e situa um novo patamar para a produção e reprodução do espaço nas periferias metropolitanas (CARLOS *et al*, 2015, p. 11)

Outros pesquisadores refletem sobre estas questões econômicas e urbanísticas em seus trabalhos, como Marcelo Lopes de Souza, Maria Encadernação Beltrão Sposito, Jupira Somes de Mendonça, Heloisa Soares de Moura Costa, Heliana Comin Vargas, Cristina Pereira de Araújo, Mário Jorge Cardoso de Mendonça, Adilsom Aquino Silveira Junior, Pedro Paulo Zahluth Bastos, Miguel Antônio Pinho Bruno, Antônio Ricardo Dantas Caffé e o chileno Antônio Daher, do campo da economia e do direito, e procuram conceber dados e reflexões sobre o contexto do evento de 2014 chamado de crise, a qual este trabalho se referêcia.

Sobre o contexto brasileiro contemporâneo, porém, ao debater o papel do arquiteto nesse cenário, Lúcia Zanin Shimbo, em seu livro “Habitação Social de Mercado”, pondera que

O recente incentivo à produção residencial privada, promovido pelo Estado brasileiro, e a capitalização das empresas construtoras e incorporadoras promoveram também um deslocamento no papel do arquiteto na produção de habitação social. (SHIMBO, 2012, p. 115)

Ressaltamos que a financeirização poderia se tornar um produto coletivo entre a iniciativa privada e o Estado ao tomarmos como entendimento a afirmação de Nadia Somekh no livro “A cidade vertical e o urbanismo modernizador” ao ponderar que

o Estado, representante das elites dominantes, incorpora as condições entre as frações de capital e se constitui em um agente produtor do espaço a serviço da acumulação capitalista. O Estado regula essas contradições, articulando entre si as diversas frações de capital que representa. (SOMEKH, 2014, p. 220)

E o mercado financeiro se transforma, nesse momento histórico, pelo que podemos observar empiricamente, em uma das “elites dominantes” que compõe o Estado e

Isso se deve, em grande medida, pelo fato de que o capital financeiro entra para desentravar a produção, injetando rápidos recursos para a compra de terras e para o capital de giro, que garante a continuidade das obras da empresa. (SHIMBO, 2012, p. 204)

Shimbo pontua, em entrevista para este trabalho, o conceito importante para defesa da hipótese aqui levantada ao observar o atual papel do Estado federal na produção habitacional quando “o

que ocorreu foi que o Estado, no Minha Casa, Minha Vida, deixou de ser o promotor para ser o agente financiador” (SHIMBO, 2019, Anexo XI, p.169 deste trabalho).

Como também é visitado em retrospectiva por Nabil Bonduki no livro “A luta pela reforma urbana no Brasil” (BONDUKI, 2018) ou em um contexto global, os pesquisadores Ludovic Halbert e Katia Attuyer, em artigo, estudam hipóteses para esta relação entre o mercado financeiro e a produção urbana: “Que a intermediação financeira pode transformar o processo de produção urbana”¹¹ (HALBERT & ATTUYER, 2016, p.1350) ou, ainda,

reconhecendo que as interdependências entre o mercado de capitais e a produção urbana são o resultado de um processo mediado social e tecnicamente, envolvendo múltiplos atores financeiros e não financeiros¹² (HALBERT & ATTUYER, 2016, p. 1350)

Em consonância com a pauta atualmente desenvolvida por diversas instituições de pesquisa, como a *Collegium de Lyon (Université de Lyon, France)* sobre a financeirização da produção imobiliária e urbana pela iniciativa privada e sua relação com o Estado, também são ponderados conteúdos como o gerado por Rachel Weber no livro “*From Boom to Bubble*” no qual consta que

as maneiras pelas quais uma combinação de novos instrumentos financeiros e as práticas profissionais rotineiras de agentes imobiliários privados e governos locais criam incentivos para a mobilidade de capital, novas construções¹³ (WEBER, 2015, p. 4)

Ou com Ingrid Nappi-Choulet que afirma, sobre esse tema, na realidade da França, mas sobre o efeito da crise de 2008 em todo o mundo no artigo “*La financiarisation du marché immobilier français: de la crise des années 1990 à la crise des subprimes de 2008*” que

A crise dos subprimes e a crise financeira de 2008 estão abalando os mercados imobiliários internacionais. Encontrando suas origens nos Estados Unidos no setor habitacional, eles lembram o elo subestimado entre finanças e imóveis, sendo a crise fundamentalmente financeira e imobiliária¹⁴ (NAPPI-CHOULET, 2013, p. 201)

Outras referências bibliográficas remetem à importância do Estado para a retomada macroeconômica de crises financeiras ou até do seu protagonismo como líder para políticas de

¹¹ “*That financial re-intermediation can transform urban production process*”, traduzido pelo autor.

¹² “*By acknowledging that the interdependencies between capital markets and urban production are the outcome of a socially and technically mediated process involving multiple financial and non-financial actors*”, traduzido pelo autor.

¹³ “*The ways in which a combination of new financial instruments and the routine professional practices of private real estate actors and local governments create incentives for capital mobility, new construction*”, traduzido pelo autor.

¹⁴ “*La crise des subprimes et la crise financière de 2008 ébranlent les marchés immobiliers internationaux. Trouvant ses origines aux États-Unis dans le secteur du logement, eles rappellent le lien sous-estimé entre finance et immobilier, la crise étant fondamentalement à la fois financière et immobilière*”, traduzido pelo autor.

habitação social, como o já aqui referenciado Aalbers, no livro “*The financialization of housing*”, ao observar “a privatização da habitação social, seguida pelo aumento da dívida hipotecária e securitização”¹⁵ (AALBERS, 2016, p. 3).

Esse mesmo autor, junto com Mosciaro, publicaram o artigo sobre o modelo de financiamento de habitação social do Brasil através do FGTS, com foco no crédito associativo e do PMCMV, neste capítulo pautado, e que interessa ao recorte aqui proposto quando afirma

É o principal pilar do modo de ativos de bem-estar brasileiro). A ideia por trás do apoio à propriedade do FGTS era que trabalhadores endividados teriam maior probabilidade de permanecer no "caminho certo" e não se meter em problemas¹⁶ (AALBERS & MOSCIARO, 2017, p. 6)

Sobre a função do Estado e a produção imobiliária no contexto brasileiro, em especial ao que se refere ao recorte deste trabalho, Meyer afirma que “até as primeiras décadas do século XX, o Estado brasileiro não intervinha no mercado de moradia” (MEYER *in* VARGAS & ARAÚJO, 2014, p. 106. No entanto, o papel do Estado, nesse momento, é exposto por Volochko quando inquires em capítulo sobre o tema “Como o Estado se recoloca nesse processo?” (VOLOCKO *in* CARLOS *et al*, 2015, p. 110).

Em consonância a essa tese, essa pesquisadora pontua que no cenário brasileiro, “o papel do Estado no processo de circulação capitalista parece se tornar mais evidente nos momentos de crise” (VOLOCKO *in* CARLOS *et al*, 2015, p. 113) e este papel de intervencionista que o Estado traz consigo, segundo Corrêa, soma à

produção da cidade (*que*) ganha uma nova perspectiva, e as estratégias dos empreendedores imobiliários dos bancos e do Estado orientam suas estratégias de acumulação na produção da mercadoria-espaco (CORRÊA *in* CARLOS *et al*, 2015, p. 61)

Nesse sentido, justifica-se quando a mesma autora afirma que “o Estado capitalista desempenha múltiplos papéis de relação à produção do espaço” (CORRÊA *in* CARLOS *et al*, 2014, p. 45) e, segundo Souza, na mesma publicação, “que o Estado (...) é e permanece sendo uma instância crucial de planejamento (e da gestão) das cidades (SOUZA *in* CARLOS *et al*, 2014, p. 150) que, somado ao ponto de vista de Harvey onde “o Estado, de certo modo, viu-se reduzido ao papel de descobrir maneiras de criar um clima favorável aos negócios” (HARVEY, 2004, p. 94) já pontuado aqui. Ele

¹⁵ “*privatization of social housing, followed by rising mortgage debt and securitization*”, traduzido pelo autor.

¹⁶ “*the main pillar of Brazilian-style ABW (asset-based welfare). The idea behind FGTS homeownership support was that indebted workers would be more likely to stay on the ‘right path’ and not get into trouble*”, traduzido pelo autor.

afirma uma responsabilidade ativa sobre a produção urbana, pública ou de fomento à iniciativa privada, além de somente um promotor, no conceito desse termo apropriado por Shimbo.

Sob o conceito de fomentador da produção urbana advinda da iniciativa privada que, de um lado visa o aumento dos lucros através de diversos mecanismos produtivos, e de outro, convive com a pressão recorrente no mercado de moradia popular para o diminuição dos custos de produção para atendimento do déficit residencial, segundo a leitura de Volocko, “esta contradição é em parte resolvida pelo Estado (através do PMCMV), que paga ao setor privado a capitalização do espaço e garante a demanda” (VOLOCKO *in* CARLOS *et al*, p. 117). Na prática, porém, não garante a qualidade dessa carteira de clientes, sendo o agente privado o detentor do risco da operação comercial.

O quadro referencial teórico aqui delineado não cobre o estado da arte do debate sobre a relação do Estado com os entes privados e indivíduos por ele representados, mas sintetiza parte da teoria sobre a sua relação com o mercado, em especial o imobiliário.

Na retrospectiva teórica no contexto brasileiro da relação entre o Estado e a produção imobiliária residencial fomentada pela iniciativa privada, torna-se evidente o protagonismo do Estado na produção habitacional nas últimas décadas, mas com seu ponto de inflexão produtiva após a criação do PMCMV.

Isentada a leitura de cada pesquisador e os meios de sua realização, o fato é que o PMCMV trouxe em si a operacionalização financeira para a iniciativa privada materializar uma fração importante da produção de habitação no Brasil, “terceirizando” parte do papel social do Estado ao ente privado, como poderá ser observado no município de São Paulo a seguir.

Capítulo 2 | Os novos marcos regulatórios de São Paulo

“Acreditam sinceramente que da sabedoria e sobretudo da coerência das leis depende diretamente a perfeição dos povos e dos governos”.

Sérgio Buarque de Holanda em “Raízes do Brasil”; 1ª Edição de 1936

(HOLANDA, 2005, p. 179)

2.1. Contexto

O mercado imobiliário formal residencial no município de São Paulo vem produzindo nas últimas décadas uma média aproximada de 25.000 unidades habitacionais por ano entre 1985 e 2018¹⁷. Ele está sempre oscilando de ano a ano, em função de eventos como as mudanças de marcos regulatórios que interferiram no fator produtivo do seu território, demanda mercadológica e conjuntura econômica.

O ano de 2014, em especial nesse município, foi marcado por duas mudanças importantes que ocorreram nesse contexto produtivo: a aprovação de um novo Plano Diretor Estratégico para o município de São Paulo e o início da crise financeira nacional.

Esta última, em suma, afetou o acesso ao crédito para desenvolvimento e consumo imobiliário em todo o Brasil, abrindo caminho para a CEF – com então menores taxas de juros para os compradores de imóveis, por se tratar de um ente controlado pelo Estado – ganhar espaço nesse mercado sobre outros agentes financeiros, inclusive no município de São Paulo, que apresenta em seus setores privilegiados um dos metros quadrados mais caros do país.

As manifestações públicas de junho de 2013, no Brasil, deflagraram uma crise de representatividade política a qual se agravou com uma crise administrativa em todo o país, culminando no impeachment de 2016 e nas eleições federais e estaduais de 2018.

¹⁷ Neste trabalho serão analisadas das habitações formais produzidas pela iniciativa privada, com perfil de implantação vertical ou horizontal que passaram pelo processo de Registro de Incorporação conforme metodologia aqui indicada, contudo, esse trabalho irá pontualmente se referir a um perfil de implantação vertical posto que no recorte proposto não houve produção horizontal com esse perfil.

O avanço desta conjuntura envolveu o debate, entre outros temas, da então estrutura operacional de gastos do Estado, o que culminou em uma crise financeira factual a partir de 2014 e pela qual estamos atravessando nesse momento, podendo vir a se prolongar.

Durante a pesquisa para obtenção do título de mestre (LOURO E SILVA, 2015), estudamos a produção imobiliária residencial privada dentro do perímetro da Operação Urbana Centro (OUC – Lei Municipal nº 12.349, 1997), entre 2007 e 2014, e a retomada dos investimentos do setor imobiliário privado em empreendimentos residenciais, na região central (centro histórico e adjacências) do município de São Paulo.

Com base na continuidade da pesquisa iniciada sobre a produção imobiliária formal no município de São Paulo, encontramos motivações na continuidade de entendimento teórico sobre as análises empíricas desenvolvidas, e foram delineadas questões que podem ser comprovadas, estatística e documentalmente. Elas apontam inicialmente a desaceleração desse mercado no ano seguinte da aprovação do Plano Diretor Estratégico de 2014 (PDE-2014 – Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014).

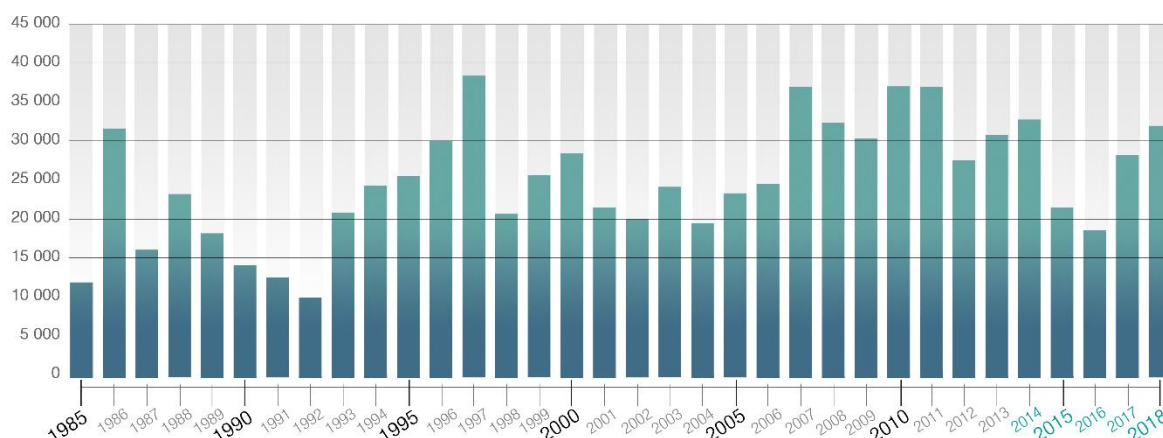


Gráfico 01. Volume de unidades residenciais lançadas no município de São Paulo por ano, entre 1985 e 2018.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP¹⁸, 2020.

Arte: Heloísa Helenna Figueiredo Paes de Oliveira.

Ao observarmos o Gráfico 01, podemos identificar o caráter cíclico do volume de lançamentos da produção imobiliária em função dos ciclos do fluxo do capital, como descritos por Harvey (2011), e gerados, na realidade brasileira, em função da demora de absorção da oferta frente à capacidade de consumo da demanda. Ainda assim, acompanhamos nele a diminuição acentuada das unidades lançadas no município de São Paulo entre os anos de 2015 e 2016 e a retomada do volume dessas unidades em 2017 e 2018, de volta a patamares semelhantes a períodos anteriores.

¹⁸ EMBRASP, Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio.

As razões conjunturais para esse decréscimo nos últimos anos podem, empiricamente, estar contidas não só na alteração do PDE vigente até então, mas também na interferência de eventos econômicos os quais determinaram um rumo diferente ao que as perspectivas do mercado apontavam até então, em especial em relação ao município de São Paulo.

Em complemento à leitura da produção quantitativa das últimas décadas, observamos no Gráfico 02, a seguir, a variação das médias de preço por metro quadrado praticado em tempo do lançamento de cada empreendimento no município de São Paulo. Essa peça gráfica traz o preço do metro quadrado médio¹⁹ com e sem correção monetária com base na inflação histórica nacional²⁰.

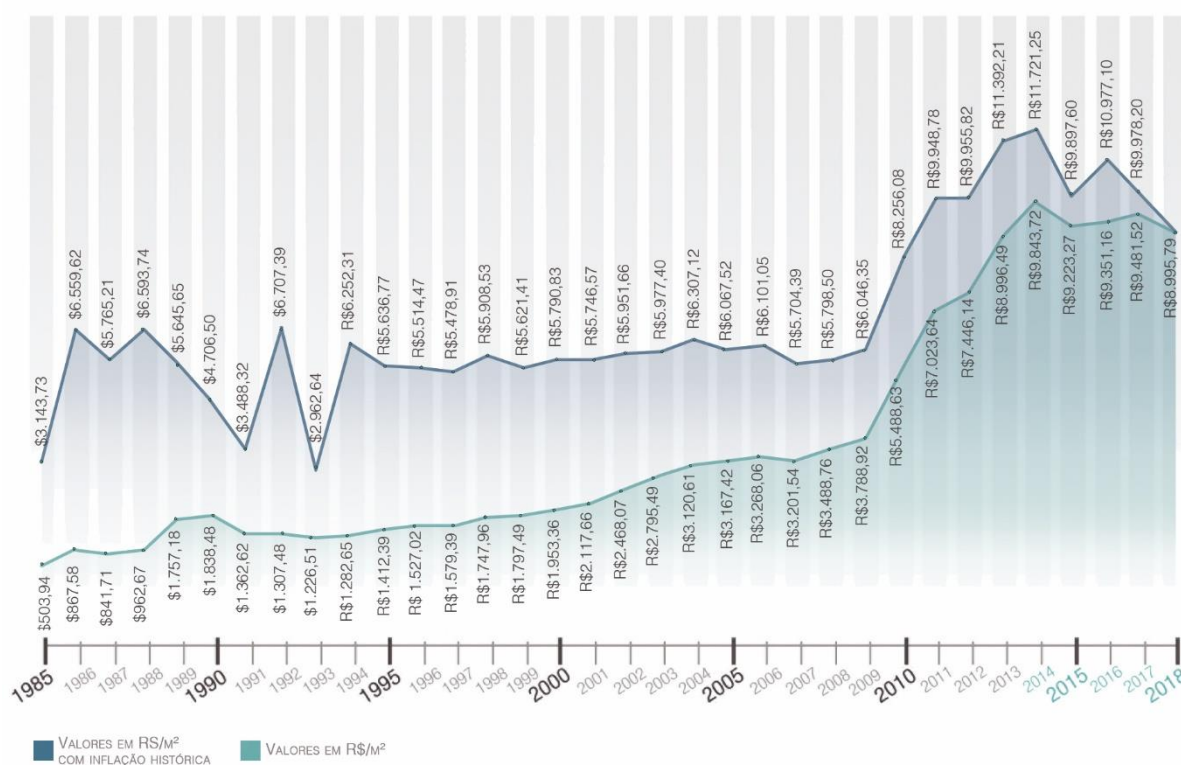


Gráfico 02. Variação de preço por metro quadrado médio de lançamento no município de São Paulo, com e sem adição da inflação histórica (INCC), entre 1985 e 2018.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Arte: Heloísa Helenna Figueiredo Paes de Oliveira.

Observamos no Gráfico 02 que em 2014 houve o alcance de um novo patamar de preço por metro quadrado em São Paulo. Se comparado com o volume de unidades lançadas identificadas no Gráfico 01, aponta para uma dificuldade de absorção comercial deste preço pelo mercado consumidor. Mesmo assim, independente da variação de habitações novas postas para

¹⁹ Para esta pesquisa, os valores referenciais dados entre 1985 e 1994 – período que conteve a alteração de três unidades monetárias nacionais até a criação do Plano Real – os valores levantados foram convertidos para o dólar (US\$) em tempo de seu lançamento e impactados sob sua atualização monetária inflacionária.

²⁰ O índice inflacionário adotado para atualização monetária foram os indicadores históricos acumulados do Índice Nacional da Construção Civil (INCC).

comercialização entre 2014 e 2018, a média de preços manteve-se no patamar até o ano de 2018 (próximo de R\$10.000 por metro quadrado privativo).

Ainda, ao observarmos o Gráfico 03 que desmembra o volume de unidades lançadas anualmente pela origem de recursos para financiamento de sua produção, identificamos a diminuição do volume de unidades financiadas por agentes financeiros privados, caindo pela metade a partir de 2015.

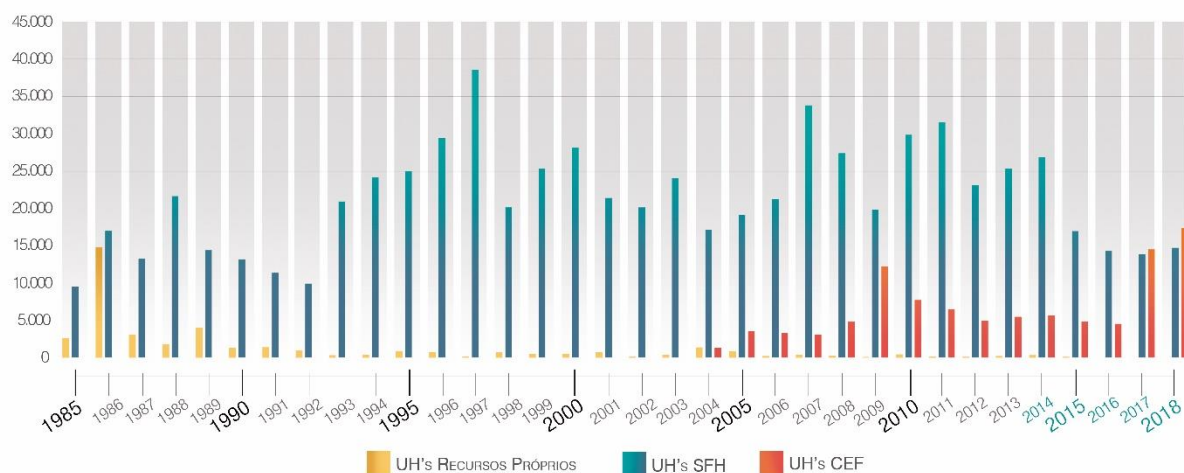


Gráfico 03. Volume de unidades residenciais lançadas no município de São Paulo por ano, entre 1985 e 2018, divididas entre modalidades de financiamento.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2020.

Arte: Heloísa Helenna Figueiredo Paes de Oliveira.

Além deste ponto, precisamos salientar que o gráfico apresenta uma outra informação importante para a abordagem desta tese: após a criação do PMCMV em 2009, o Estado, através da CEF, ganhou destaque no apoio ao financiamento da produção imobiliária no município de São Paulo. A CEF assumiu, a partir de 2009, papel importante como protagonista, sendo responsável, a partir de 2017, por financiar mais unidades habitacionais que todos os outros bancos privados somados.

Além das questões de conjuntura econômica aqui pontuadas, esta mudança de perfil das unidades habitacionais fomentadas pela iniciativa privada no município de São Paulo encontra motivadores importantes também no então PDE-2014 e em outros marcos regulatórios que ocorreram nos anos seguintes, o que redirecionou o incentivo à produção de Habitações de Interesse Social (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP), tônica para estruturação desta mudança produtiva.

O estudo da produção imobiliária aqui pontuada, somada ao embasamento teórico, irá nos permitir entender, através das mudanças regulatórias municipais e econômicas nacionais, a produção do

espaço urbano gerado pela intervenção do Estado o qual age, na atualidade, de forma simultânea como agente regulador e financiador.

Os próximos capítulos deste trabalho irão, com base nas informações empíricas e estatísticas levantadas sobre o município de São Paulo, sistematizar e analisar o perfil de unidades habitacionais concebidas pela iniciativa privada nesse mercado. Também pontuará o papel atual do Estado como direcionador da produção urbana fomentada pelo ente privado (empreendedor), tanto na esfera municipal, gerando marcos regulatórios e mecanismos de controle para a produção de um determinado perfil de uso habitacional, como na esfera federal, sendo o principal agente financiador a CEF, para esse mesmo perfil de uso imobiliário, destacando sua relevância após a crise de 2014.

O entendimento das combinações dos mecanismos utilizados pelo Estado municipal e federal, contidos nos marcos regulatórios urbanos vigentes e nas políticas de crédito, respectivamente, poderão justificar o êxito da produção imobiliária com este perfil no município de São Paulo.

Ao observarmos a origem de financiamento histórico das unidades no município de São Paulo (Gráfico 03), é possível afirmar que após uma produção média regular entre 2010 e 2016, pelas razões pontuadas no último capítulo, a CEF tornou-se o principal agente financiador nesse recorte, fomentando mais unidades habitacionais nesse mercado que a soma de todos os outros agentes financeiros privados, e passou a ser protagonista ao fomento do financiamento imobiliário no município.

Como algumas das causas para estes eventos, elencamos os seguintes fatores:

- a. Mudanças nos marcos regulatórios municipais direcionando o incentivo da iniciativa privada para habitações com perfil de HIS e HMP, em especial, a possibilidade da aplicação destes usos em qualquer região do município e não só nas elencadas como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), independente do zoneamento urbano, somado a;
- b. Uma matriz de produto financeiro, experimentada historicamente pela CEF, de apoio à produção de habitações econômicas em todo Brasil chamado crédito associativo, como já discutida;
- c. A escassez de crédito ocorrida em todo o país a desenvolvedores imobiliários e compradores finais de imóveis em relação às instituições financeiras privadas, em um período de recessão financeira conjuntural, gerando o aumento sensível da taxa de juros básica no Brasil (SELIC, Sistema Especial de Liquidação e Custódia) e, por fim;

d. A exclusividade que a CEF detém de acesso a um capital financeiro²¹ mais “barato” ao controlar exclusivamente os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupanças e Empréstimos (SBPE), como já explicitado.

Ao fomentar marcos regulatórios que incentivam a iniciativa privada a gerar empreendimentos de HIS e HMP do território paulista, o Estado, em âmbito municipal, induz que os empreendedores sejam sistematicamente conduzidos a assumirem dívidas e a dependerem operacionalmente do próprio Estado, mas em âmbito federal através da CEF, posto que este ente público detém exclusividade²² sobre o seu financiamento deste perfil de habitação.

Em tese, esse movimento não deveria ser um problema conceitual ou produtivo, podendo ser visto sob lente positiva como êxito da função social da produção imobiliária fomentada pelo Estado. No entanto, o advento da crise financeira transformou esse perfil produtivo, como protagonista no município, e trouxe consigo o aumento da importância de um banco público para o financiamento imobiliário urbano. Consequentemente, deixou seu êxito à função social da propriedade sujeitos à convergência de políticas públicas entre o Estado municipal e federal.

Superando o Plano Diretor Estratégico de 2002 (PDE-2002 – Decreto Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002) e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo de 2004 (LPUOS-2004 – Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004) e observando os novos direcionamentos na produção imobiliária no município de São Paulo após o Estatuto da Cidade de 2001, elencamos na sequência todos os pontos no qual os marcos regulatórios recentes enfatizam essa produção, sendo eles o Plano Diretor Estratégico de 2014 (PDE-2014 – Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014) e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo de 2016 (LPUOS-2016 – Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016).

Nesse sentido, um debate analítico sobre estas informações foi feito, com base em diversas entrevistas realizadas pelo autor para esta pesquisa de doutorado, com atores desse contexto, como técnicos em licenciamento público do município, empresários do setor imobiliário e pesquisadores

²¹ Com já observado neste trabalho, essa pesquisa concentra suas principais análises para a tese no entendimento do capital financeiro necessário para o desenvolvimento urbano residencial promovido pela iniciativa privada. O papel de oferta desse capital financeiro como produto, que é original dos bancos (instituições privadas específicas para esse fim), é substituído pelo Estado em esfera federal através da Caixa Econômica Federal, como demonstramos adiante.

²² Por lei, o Banco do Brasil também tem autonomia legal para operar o PMCMV acessando os recursos do FGTS e do SBPE, contudo não há registros na pesquisa realizada de que essa instituição financeira tenha financiado qualquer empreendimento, de qualquer perfil, no município de São Paulo, não contaminando a afirmação acima sobre exclusividade, por uma questão de amostragem empírica.

sobre esse campo do conhecimento, com destaque para Nabil Bonduki, envolvido no processo de redação dos PDE-2002 e PDE-2014, além de diversas publicações sobre o tema.

Além dos pontos de fomento dos marcos regulatórios a partir do PDE-2014, nos próximos capítulos apresentaremos preliminarmente a síntese analítica de todos os empreendimentos imobiliários residenciais lançados pela iniciativa privada no município de São Paulo nos anos de 2014, período de deflagração da crise financeira.

2.2. PDE-2014 e LPUOS-2016

Anteriormente, como previsível, o mercado imobiliário residencial ajustou-se às propostas do PDE-2002 e dos marcos regulatórios complementares a esse. Todavia, com a aprovação do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo de 2014 (PDE-2014), através da Lei Municipal nº 16.050, iniciou-se uma série de mudanças importantes no modelo de produção formal de novos empreendimentos.

Após a aprovação do PDE-2014, a Prefeitura de São Paulo publicou o texto da lei ilustrado com um caráter de manual ou cartilha da redação definitiva. Desde a sua carta de apresentação, algumas das principais intenções do PDE-2014 já são delineadas como podemos identificar na frase de efeito “de governar para o cidadão a governar com o cidadão” (SÃO PAULO, 2014, p. 09), insinuando que o processo de tomada de decisão, a partir daquele momento, ocorreria através de um processo participativo.

Sobre a crise financeira que começara a se formar em tempo de seu desenvolvimento e aprovação, Bonduki pondera em entrevista para este trabalho que

A gente estava naquele momento de 2013, 2014, que embora já houvesse um prenúncio de crise, ela não estava colocada sobretudo com a gravidade que aconteceu a partir de 2015 (BONDUKI, 2019, Anexo XII, p.171 deste trabalho).

Nos diagramas explicativos dessa publicação, antes do texto da própria lei, ênfase significativa é dada para as pautas ilustradas com o título de “socializar os ganhos da cidade” (SÃO PAULO, 2014, p. 16), a “função social da propriedade” (SÃO PAULO, 2014, p. 17), “cota de solidariedade” (SÃO PAULO, 2014, p. 18), como “fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade” (SÃO PAULO, 2014, p. 32) entre outros conceitos explicados com perspectivas isométricas (Imagem 01) de áreas topograficamente regulares e planas as quais, aparentemente, não

existem e não materializam exemplos práticos, somente cenários hipotéticos com o intuito de ilustração conceitual.

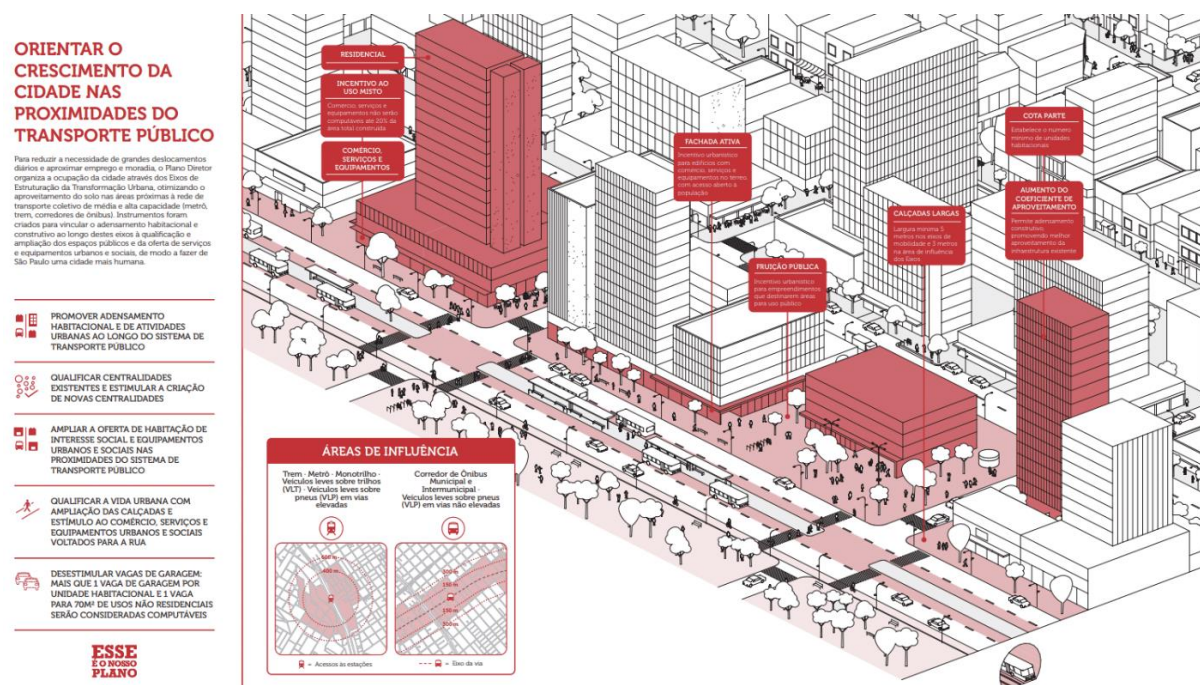


Imagem 01. Perspectiva isométrica para representação das premissas do PDE-2014 Sem escala.
Fonte: SÃO PAULO, 2014, p. 24-25.

Apesar do objetivo inicial didático atendido pela cartilha acima, na interface com a realidade de um município já consolidado como o de São Paulo, essas ilustrações não remetem às complexidades do avanço de um marco regulatório novo sobre territórios existentes.

Em contraponto prático para o novo modelo operante de intervenção do território municipal, Lucas Batista de Moura, assessor técnico da Coordenadoria de Edificação de Uso Residencial da Prefeitura Municipal de São Paulo – em entrevista realizada para esta pesquisa em 2018 –, observa sobre a possível dificuldade de mudança conceitual de intenções entre o PDE-2002 e o PDE-2014. Ele pondera que no “primeiro, houve uma dificuldade de os responsáveis técnicos entenderem os conceitos do novo PDE-2014, ou seja, aplicar os conceitos na aprovação do projeto” (MOURA, 2019, Anexo VI, p.152 deste trabalho).

Assim, o PDE-2014, concebido em um ambiente de intuito de transformação urbana, somada à mudança de administração pública, utilizou-se de ferramentas jurídicas com ações em relação às funções sociais da cidade, da propriedade e da inclusão social, por exemplo, conforme introdução da publicação da cartilha do PDE-2014:

Art. 5º Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico são:

I – Função Social da Cidade;

II – Função Social da Propriedade Urbana;

III – Função Social da Propriedade Rural;

IV – Equidade e Inclusão Social e Territorial;

V – Direito à Cidade;

VI – Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;

VII – Gestão Democrática (Lei Municipal nº 16.050, Título I, Art. 5º)

Mesmo assim, sobre o método adotado para seu desenvolvimento, Bonduki relembra que “A metodologia adotada no PDE-2014 pode se tornar uma referência para processos participativos e para a tramitação no Legislativo de projetos de lei relevantes do Executivo” (BONDUKI, 2018, p. 211).

Esta leitura de um PDE participativo pode ter uma leitura distinta sob o ponto de vista produtivo. Por exemplo, o de um incorporador imobiliário, como Antonio Setin em entrevista para essa pesquisa²³, no Anexo IX deste trabalho.

Gregory Busquet pondera a naturalidade desse antagonismo ao afirmar que

A sociologia e as políticas urbanas evidentemente permitiram que a visão da cidade e o planejamento evoluíssem (...) seus vínculos são inevitáveis de escutinar entre os atores participantes: atores com suas próprias ideias, agindo de acordo com seus interesses, motivações e sistemas de valores particulares²⁴. (BUSQUET, 2014, p. 126)

O Estado, em sua posição direcionadora – como defendido por Santos (1982) e referenciado no primeiro capítulo desse trabalho – pontua no capítulo inicial do PDE-2014 que “X – incentivo à produção de Habitação de Interesse Social, de equipamentos sociais e culturais e a proteção e ampliação de áreas livres e verdes” (Lei Municipal nº 16.050, Título I, Art. 6º, Inciso X) e explicita que o PDE-2014 é orientado, entre outros, pelo objetivo estratégico de

VI – Reservar glebas e terrenos, em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos, em quantidade suficiente para atender ao déficit acumulado e às necessidades futuras de habitação social (Lei Municipal nº 16.050, Título I, Art. 7º, Inciso VI)

²³ “O PDE-2014, a revisão veio e eu acho que uma vertente extremamente esquerdista, com o PT raciocinando de maneira muito pedestre, no meu entendimento, fazendo restrições, limitando o tamanho dos produtos, intervindo no número de vagas de garagem, tirando do incorporador a capacidade de imaginação para poder atender um cliente que é dele e não do Estado” (SETIN, 2019, Anexo IX, p.163-164 deste trabalho)

²⁴ “*La sociología y las políticas urbanas permitieron evidentemente hacer evolucionar la visión sobre la ciudad y la planificación (...) sus vínculos es ineludible escudrinhar entre los actores participantes: actores con ideas propias, que actúan según sus intereses, motivaciones y sistemas de valores particulares*”, tradução do autor.

Não fazendo uma divisão clara sobre até que ponto seria responsabilidade do Estado ou da iniciativa privada a provisão destas demandas sociais, este déficit é o gerador do que Santos afirma ser uma inflação urbana, que é a incapacidade de a sociedade atender às demandas urbanas e regionais (SANTOS, 1982, p. 27).

Adiante, o mesmo marco regulatório pondera a criação de quatro macroáreas de estruturação e qualificação urbana para tratamento das particularidades de cada território, descritos como

- I – Macroárea de Estruturação Metropolitana;
- II – Macroárea de Urbanização Consolidada;
- III – Macroárea de Qualificação da Urbanização;
- IV – Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 10º, §1º, Incisos I a IV)

O perímetro de cada uma é sinalizado na Imagem 02, tirada integralmente da publicação do texto da lei ilustrada, a seguir.

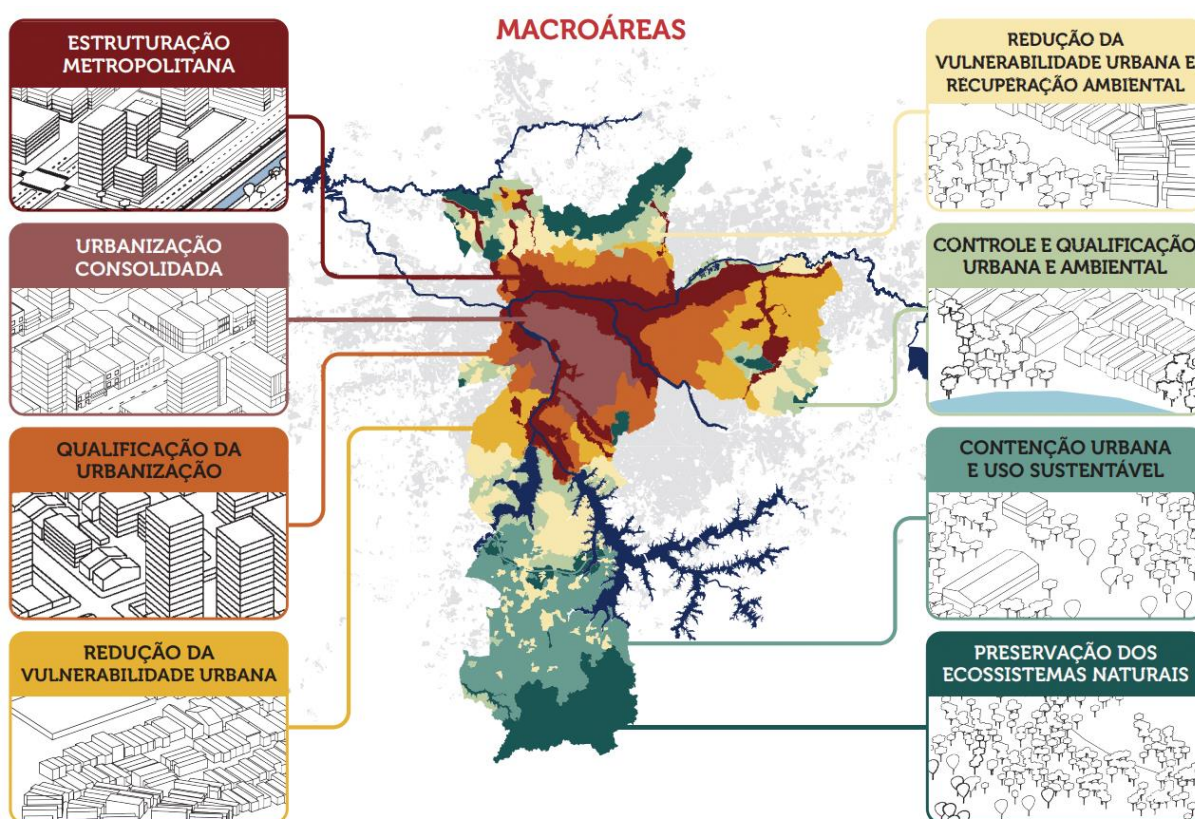


Imagem 02. Elementos Estruturantes do Ordenamento Territorial (parte): Macroáreas. Sem escala.
Fonte: SÃO PAULO, 2014, p. 44.

Sobre a primeira delas, a “Macroárea de Estruturação Metropolitana”, identifica-se a questão do incentivo à produção de HIS e HMP em parte das suas macrozonas.

A primeira macroárea, dividida em três setores conforme Imagem 02., aborda duas dessas prioritárias para o desenvolvimento de HIS e HMP, sendo a primeira o “Setor Orla Ferroviária e Fluvial”, cujos

§1º Os objetivos específicos a serem alcançados no Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana são: (...)

IV – produção de HIS e HMP (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 12º, §1º e Inciso IV)

Quando descrito o “Setor Eixos de Desenvolvimento da macroárea de Estruturação Metropolitana” a partir do parágrafo 2º, não há referência ao incentivo desta modalidade. Mas a referência retorna à descrição das macroáreas na redação sobre o “Macroárea de Estruturação Metropolitana no Setor Central” quando descreve que

§3º Os objetivos específicos da Macroárea de Estruturação metropolitana no Setor Central são: (...)

IV – estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa e média renda de modo a aproximar a moradia do emprego (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 12º, §3º e Inciso IV)

A macroárea de estruturação metropolitana é detalhada na Imagem 03 a seguir, sendo expostas suas especificações e usos mais detalhadamente.

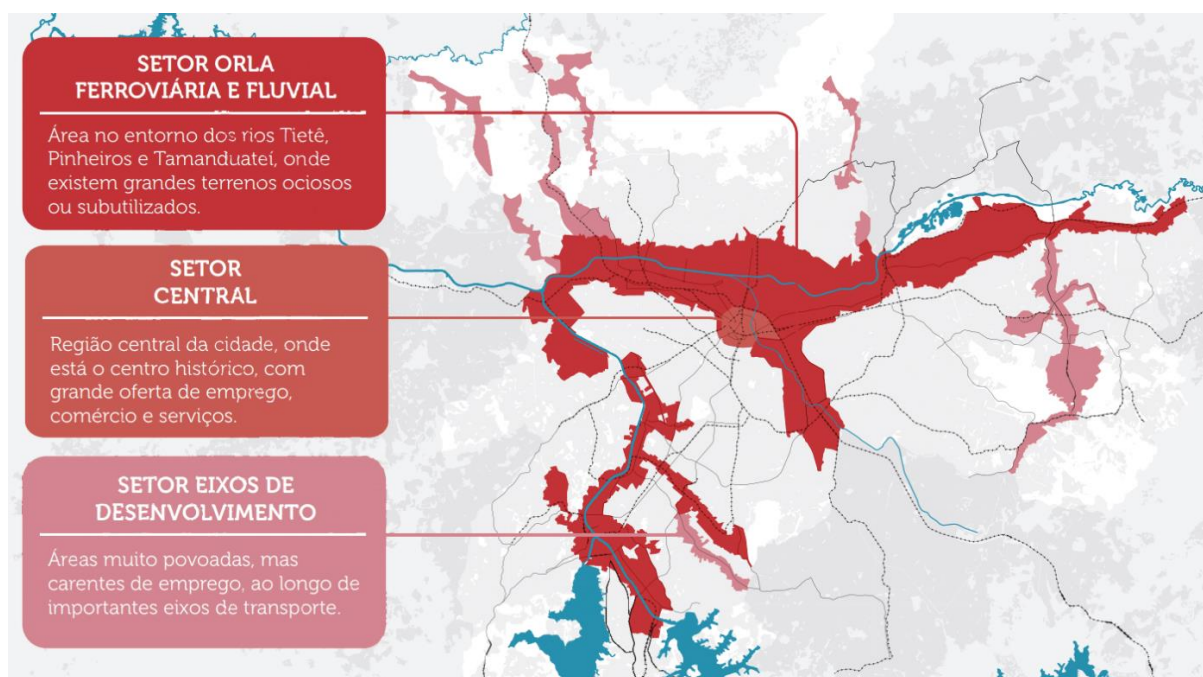


Imagem 03. Setores de macrozona de estruturação metropolitana (parte). Sem escala.

Fonte: SÃO PAULO, 2014, p. 46.

Em contraponto, sobre a segunda, a “Macroárea de Urbanização Consolidada”, não há referência direta ao incentivo de produção de HIS e HMP, marcando a permissividade construída que será possível pela iniciativa privada, nesse caso.

No caso do terceiro e quarto território demarcados na Imagem 02., a “Macroárea de Qualificação da Urbanização” e a “Macroárea de Redução de Vulnerabilidade”, há referências somente ao HIS, quando pontua, no terceiro território que

Parágrafo Único. Os objetivos específicos da Macroárea da Qualificação da Urbanização são: (...)

VII – estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda, incluindo pessoas que ocupam logradouros e praças públicas, de forma a contribuir para a redução do déficit habitacional existente (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 14º, Parágrafo Único e Inciso VII)

Por fim, no quarto território quando determina que

§2º Os objetivos específicos da Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana são: (...)

V – promover a construção de Habitação de Interesse Social (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 15º, §2º e Inciso VII)

Todos os perímetros criados e descritos abarcam em suas descrições a prioridade do incentivo à produção de habitação de interesse social por todas as regiões do município.

Ainda, quando pondera sobre a Macroárea de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental, especifica como parte dos seus principais objetivos específicos a

III – construção de Habitação de Interesse Social para reassentamento de populações moradoras de áreas de risco, de áreas de preservação permanente, quando não houver outra alternativa, e das que residem em assentamentos precários na Macrozona de Proteção Ambiental (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 18º, §2º e Inciso III)

Além de adiante ponderar que também tem como objetivo a

V – construção de habitações de interesse social nos vazios intraurbanos, definidos como ZEIS-4, com provisão de equipamentos e serviços, respeitadas as condicionantes ambientais, para assentamento de populações moradoras na própria Macrozona de Proteção Ambiental, em especial aquelas provenientes de áreas de risco e de preservação permanentes (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 19º, Parágrafo Único, Inciso V)

O marco regulatório, em momento posterior no texto, pondera a marcação da rede de estruturação e transformação urbana como demarcação para o controle do adensamento urbano e ilustra como sendo

Art. 23. Os objetivos urbanísticos estratégicos a serem cumpridos pelos eixos de estruturação da transformação urbana são os seguintes: (...)

IV – ampliar a oferta de habitações de interesse social na proximidade do sistema estrutural de transporte coletivo (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 23º e Inciso IV)

O termo “ampliar a oferta”, de origem econômica, refere-se ao atendimento de uma demanda social identificada e que deveria ser idealmente atendida pelos desdobramentos práticos desse marco regulatório.

Não obstante, o Estado delega a si mesmo, nesses mesmos documentos, a responsabilidade de

VII – orientar a produção imobiliária da iniciativa privada de modo a gerar:

- a) diversificação nas formas de implantação das edificações nos lotes;
- b) maior fruição pública nos terrenos dos empreendimentos;
- c) fachadas ativas no térreo dos edifícios;
- d) ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes;
- e) convivência entre os espaços públicos e privados e entre usos residenciais e não residenciais;
- f) ampliação da produção da Habitação de Interesse Social e de mercado popular (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 23º, Inciso VII, Alínea a) a f), grifo do autor)

A municipalidade coloca-se em uma posição de reguladora da produção imobiliária ao não prever, no discorrer do restante desse marco regulatório, as alternativas de financiamento para fomento da mobilização dos empreendedores privados para obtenção dos objetivos públicos, mecanismo chave para sua materialização e ponto de inflexão para a hipótese aqui apresentada.

Naquele momento, no entanto, a coincidência partidária entre o município de São Paulo e o governo federal, através do PT (Partido dos Trabalhadores), seria um mecanismo viável, só que temporário, do encaminhamento desses objetivos iniciais do marco, como exposto anteriormente neste trabalho.

Antônio Setin afirma, sobre a posição reguladora do Estado, que não basta ser participativo para os munícipes os quais desejam uma cidade melhor, mas deve se priorizar a opinião do munícipe comprador. Na prática, é ele quem vai financiar as mudanças urbanas e afirma que “você tem que perguntar para o comprador o que ele quer comprar” (SETIN, 2019, Anexo IX, p.164 deste

trabalho), posição validada por Heliana Comin Vargas ao afirmar que essa lógica, em contexto semelhante, “o cliente é, então, o poder local” (VARGAS *in* VARGAS & ARAÚJO, 2014, p. 5).

A expressão comprar é utilizada com recorrência na obra de Lungo ao afirmar, no contexto da compra e de seu tributo que “comprar – para o proprietário da terra – o direito de morar onde quiser. Nesse caso, o imposto predial aparece como subproduto de uma renda imobiliária”²⁵ (LUNGO, 2000, p. 40).

Com um conteúdo que insinua a aproximação do PDE-2014 a um pré-projeto urbano, antecipou-se a determinação de conceitos que a futura LPUOS-2016 iria conter. Dentre eles, julgamos mais importante para compreensão da abordagem de pesquisa aqui proposta o utilizado pela municipalidade de São Paulo, os termos de HIS e HMP.

Em um ciclo anterior, o PDE-2002 determinou como Habitação de Interesse Social (HIS) o uso residencial destinado a famílias compradoras com faixa de renda equivalente a 6 salários-mínimos e, como Habitação de Mercado Popular (HMP), o uso residencial destinado a famílias com faixa de renda entre 6 até 16 salários-mínimos vigentes.

Para a revisão do PDE-2014, Bonduki relata que

isso correspondia à realidade de 2002. Nós fizemos um estudo atualizando os valores em função da recuperação do salário-mínimo. Na verdade, o que era 16 passou a ser, mais ou menos, 10. O que era 6 passou a ser 3,5, mais ou menos. (BONDUKI, 2019, Anexo XII, p.171 deste trabalho)

Após a aprovação do PDE-2014 na Câmara, esse texto determinou a criação de nova faixa intermediária e reajuste das faixas de renda, valendo hoje:

- a. Habitação de Interesse Social-1 (HIS-1), uso residencial destinado a famílias com faixa de renda de até 3 salários-mínimos;
- b. Habitação de Interesse Social-2 (HIS-2), uso residencial destinado a famílias com faixa de renda de 3 a 6 salários-mínimos²⁶;
- c. Habitação de Mercado Popular (HMP), uso residencial destinado a famílias com faixa de renda entre 6 e 10 salários-mínimos.

²⁵ “*comprar – al propietario de la tierra – el derecho de habitar donde deseen. En este caso, el tributo de la tierra aparece como el subproducto de un renta inmobiliaria*”, tradução do autor.

²⁶ No decorrer desse trabalho, sempre que houver referência sobre a produção de HIS após a vigência do PDE-2014, lê-se à soma no HIS-1 e HIS-2, concomitantes.

Ainda assim, o incentivo e a referência à habitação de mercado popular (HMP) e, principalmente, a HIS permeia todo o texto da mesma lei como, por exemplo, a previsão de que o futuro zoneamento incluirá a “IX – Zonas Especiais de Interesse Social” (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 32º, Inciso IX), ou quando flexibiliza que as Zonas Predominantemente Industriais (ZPI) poderão prever projetos de “produção de Habitação de Interesse Social – HIS 1 poderá ser admitida ouvida a CAEHIS²⁷” (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 38º, Parágrafo Único).

No sentido de se antecipar o intuito de ocupação que o Poder Público determinará para o futuro LPUOS-2016, o PDE-2014, na Seção IV desse mesmo título, descreve detalhadamente no decorrer dos seus dezesseis artigos todas as características pretendidas para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), desde as suas definições, tipologias (de ZEIS-1 a ZEIS-5), determinação de conceitos para HIS e HMP e suas determinadas faixas de renda, com base no salário-mínimo como unidade de medida principal, entre outros.

Segundo Bonduki, sobre a ZEIS-5, por exemplo, “ela é mais ou menos o que era a ZEIS-3, diante do Plano Diretor. O objetivo da ZEIS é fazer com que o mercado privado faça” (BONDUKI, 2019, Anexo XII, p.171 deste trabalho)

Patrícia Baptista Moreno Martin e Giulia Zanganatto, ambas então arquitetas-técnicas de análise de empreendimentos da Coordenadoria de Parcelamento do Solo e Habitação de Interesse Social (PARHIS), em entrevista para esta pesquisa feita em 2018, afirmam que após o PDE-2014, sobre as classificações de ZEIS descritas no mesmo, que

Após a aprovação do Novo Plano Diretor de 2014, o pessoal ficou com medo das mudanças, como é natural toda vez que mudanças ocorrem, principalmente porque criou-se uma nova ZEIS: a ZEIS-5, que apelidamos internamente de “ZEIS *High Society*” porque estão em lugares bons do município, com infraestrutura (ZANGANATTO, 2019, Anexo VII, p.156 deste trabalho)

Inclui-se nessas descrições as principais premissas para aplicação “Da Disciplina dos Empreendimentos EHIS e EHMP” (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Capítulo II, Seção IV, Subseção IV), instrumento chave para o desenvolvimento imobiliário da iniciativa privada e foi desdobrado adiante neste trabalho.

²⁷ Segundo o site da Prefeitura Municipal de São Paulo, Comissão de Avaliação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (CAEHIS), vinculada à Secretaria Executiva dos Órgãos Colegiados, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), é órgão normativo, consultivo e decisório sobre legislação de zonas especiais de interesse social, empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular.

Quando descritos os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, o conceito de HIS reaparece como alternativa de ocupação para “áreas remanescentes de desapropriações necessárias à implantação de melhoramentos viários, relacionados à implantação de transportes coletivos” (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 83º, Inciso 83) e como alternativa

Quando na implantação dos sistemas de transporte coletivo que definem os eixos de estruturação da transformação urbana for necessária a remoção de famílias moradoras de baixa renda, deverá ser promovido o atendimento da população afetada mediante construção de HIS localizada preferencialmente no entorno (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 84º)

No decorrer de todo PDE-2014, há colocações e intenções de intervenções urbanísticas previstas em termos conceituais. E a questão da HIS orbita entre as preocupações para suas materializações como, por exemplo, os Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade, no âmbito de aplicação para “I - Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5” (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 91º, Inc. I). Ou quando pautado o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, quanto aos prazos de aviso para tomada do imóvel.

Os prazos previstos neste artigo serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativa habitacional ou associação sem fins lucrativos (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 96º, §6º)

Quando abordado o instrumento da desapropriação para pagamento em Títulos da Dívida Pública, o marco prevê que, nos casos de debate sobre a propriedade ou dívida ativa de IPTU do imóvel e quando houver alienação, os recursos arrecadados deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Habitação (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 99º, §4º, §5º e §6º).

Quanto a questão da criação e regulação sobre o instrumento da Cota de Solidariedade para distinção a HIS, a lei pondera que

Os empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) ficam obrigados a destinar 10% (dez por cento) da área construída computável para Habitação de Interesse Social, voltada a atender famílias com renda até 6 (seis) salários-mínimos, de acordo com a regulamentação definida nesta lei. (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 112)

Não obstante, o Estado, através dos redatores, insinua em diversos pontos desse marco regulatório que o empreendedor deve não só conceber, mas financiar a demanda social que o Estado deveria atender segundo a Constituição Nacional. Em contraponto, cria eventos adicionais de burocratização para licenciamento dos empreendimentos.

Setin, sobre isso, opina que “o Estado não permite que o empreendedor faça seu papel social, mas exige que este pague em espécie pelo papel dele mesmo” (SETIN, 2019, Anexo IX, p.165 deste trabalho), em contraponto ao PMCMV que reduziu a burocracia e os emolumentos necessários para o comprador fazer o registro dos imóveis, por exemplo.

Nesse marco, o Estado dá como alternativa para o empreendedor atingir esta exigência, ou a produção de outros empreendimentos com mesmo perfil na mesma região, ou doar terreno correspondente para a Prefeitura ou transferir o valor de produção das unidades para esta cota para o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

Em sua conta segregada para Habitação de Interesse Social, 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, destinado à aquisição de terreno ou subsídio para produção de HIS, preferencialmente. (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 112, §2º, Incisos I-III)

Sobre o direito de uso a Outorga Onerosa do Direito de Construir para a obtenção de um Coeficiente de Aproveitamento (CA) Máximo para um terreno, o marco pondera a flexibilização da compra dele quando “O coeficiente de aproveitamento máximo 4 (quatro) estabelecidos para a ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 5” (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 116, §2º, Incisos I a III). Em outras palavras, isentando o empreendedor do pagamento de outorga para a construção do uso de HIS, ou a isenção parcial para o uso de HMP, utilizando na equação de cálculo da outorga a inclusão de um “fator de interesse social, entre 0(zero) e 1(um)” (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 117).

Inicialmente, ao conceber o conceito sobre a função da outorga onerosa no PDE-2014, Bonduki pontua que

isso é para atender uma demanda crescente de habitação, considerando duas coisas: que o Minha Casa, Minha Vida ia continuar e que a Prefeitura ia ter uma arrecadação significativa através da outorga para viabilizar a aquisição de terra, o que significaria uma produção pública elevada (BONDUKI, 2019, Anexo XII, p.171 deste trabalho).

Afirmando uma estratégia que se baseia no fato de que

O Plano Diretor (*de São Paulo*) tinha uma lógica de financiamento, um desenho onde você barateia o produto na cidade, porque você barateia a terra através da ZEIS, você barateia a produção através de regras de produção que simplificaria os gastos do produto e cria recursos para a produção de terra através da outorga onerosa. (BONDUKI, 2019, Anexo XII, p.172 deste trabalho).

Além de isentar a outorga nesses usos, em paralelo, o PDE-2014 mudou a base de cálculo para a outorga onerosa da cidade, o que aumentou nominalmente seu valor por metro quadrado (m²).

Sobre o cálculo de outorga, Moura observa que

o metro quadrado da outorga onerosa não era mais baseado na planta genérica de valores. Era moldado no quadro 14 da referida Lei, com referência no valor da venda dos apartamentos ou unidades não residenciais. Assim, era um metro quadrado diferente do que havia sendo aplicado desde o antigo zoneamento (MOURA, 2019, Anexo VI, p.152 deste trabalho).

Esta mudança do cálculo de m² venal para o m² “comercial”, além de criar uma base artificial de equação financeira, fez com que ainda, segundo Moura,

a Prefeitura adota um valor por metro quadrado mais caro, e faz com que muitos empreendedores não viabilizem suas atividades porque o valor de venda final fica mais caro, que pode levar uma redução no estoque de unidades. Talvez o melhor, no momento de crise, seja encontrar um equilíbrio na cobrança de impostos, taxas e prestação de natureza indenizatória (outorga onerosa) para fazer a atividade econômica circular e, logo, arrecadar mais (MOURA, 2019 Anexo VI, p.152 deste trabalho).

Na opinião desse técnico, de todos os pontos regulados pelo PDE-2014, talvez este seja o de maior impacto no modelo operante frente ao PDE-2002.

Somada à mudança de conceito para o cálculo de valor de outorga onerosa municipal, o que aumentou o seu valor nominal e, em contraponto, o incentivo de isenção de outorga para usos de HIS ou diminuição, no caso do HMP, houve um primeiro incentivo natural para esses dois no processo de tomada de decisão de perfil de produtos imobiliários desenvolvidos pela iniciativa privada, de modo que esse uso pudesse ser não só cogitado, mas priorizado.

Bonduki e Rossetto ponderam, em capítulo do livro organizado por Bonduki (2018), o lado positivo do potencial básico de 1x (uma vez), sobre o ponto de vista de impedir a tomada de valor pela iniciativa privada, quando lembra que

com as alterações do PDE de 2014 e, em especial, com a adoção do CAB²⁸=1, o potencial construtivo adicional deverá elevar-se significativamente, o que ainda não é possível avaliar devido à falta de distanciamento temporal e também à crise econômica que afeta o país e o mercado imobiliário (BONDUKI & ROSSETTO *in* BONDUKI, 2018, p. 234)

E, ainda defende a tese de que,

²⁸ Coeficiente de Aproveitamento Básico.

finalmente, é necessário mostrar que, ao contrário do que representantes do setor imobiliário tem afirmado para reivindicar uma redução dos valores da outorga (...) em suma, sua base de cálculo, ao seu ver, é justificável (BONDUKI & ROSSETTO *in* BONDUKI, 2018, p. 236)

Ainda que “justificável” do ponto de vista do redator, a análise empírica do redirecionamento do PDE-2014 somado à crise financeira demonstrou a outorga onerosa como elemento que prejudica a equação do empreendedor imobiliário.

Como alternativa ao pagamento de outorga onerosa, o PDE-2014 regulamenta a transferência do direito de construir, prevista no Estatuto da Cidade, inclusive com doação de imóveis para “VI - programas de provisão de Habitação de interesse social (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 123, Inciso VI e Art. 126, Inciso II) entre outras demandas do marco.

Moura pondera que

a partir do momento que você pode construir estes tipos de empreendimentos em todo o território de São Paulo e, ainda, pode mesclar com outras modalidades de uso, como o R2v²⁹ ou não residencial, atraiu os investimentos para estes empreendimentos. Observamos que o produto do EHMP é muito parecido com o R2v, porém com a diferença que o primeiro possui contrapartida financeira muito menor (MOURA, 2019, Anexo VI, p.153 deste trabalho)

Lembrando o primeiro capítulo deste trabalho, o empreendedor ou construtor, para desenvolver empreendimentos junto à CEF, é necessário ser qualificado por ela e conhecer as particularidades de sua operação. Ambos os eventos não ocorrem automaticamente, mas requerem tempo de relacionamento com esse agente financeiro, além do domínio de especificidades operacionais para condução do empreendimento, restringindo ainda mais o mercado de produção de HIS e HMP.

De fato, a questão da HIS permeia quase todas as frações do PDE-2014 e quase exclusivamente direcionado para viabilizar sua execução através do ente privado que quiser empreender no território municipal.

Inclusive, quando revê as Operações Urbanas Consorciadas, é pontuado que uma de suas finalidades é “VI – promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social e urbanizar e regularizar assentamentos precários” (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 138, Inciso VI). E, quando criada uma lei específica para regulamentação de quaisquer novas operações desta natureza, deverão conter minimamente “VIII – previsão de glebas e terrenos para a produção habitacional

²⁹ Residencial Vertical de uso multifamiliar.

de interesse social dentro de seu perímetro de abrangência ou perímetro expandido” (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 141, Inciso VIII).

Essa mesma tônica aplica-se ao desenvolvimento de áreas de Intervenção Urbana (AIU), quando nas especificações de territórios passíveis de serem qualificados, são citados os “VI - perímetros de ZEIS-3, destinados à requalificação urbana com prioridade para a implantação de HIS” (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 145, §1º, Inciso VI). Elas deverão conter, no mínimo, no que tange a questão de HIS,

soluções para a provisão de Habitação de Interesse Social para a população de baixa renda residente dentro das áreas de intervenção urbana ou em sua vizinhança, com prioridade para o atendimento das necessidades habitacionais das famílias moradoras de favelas e cortiços, que possam ser realocadas, e das pessoas que ocupam logradouros e praças públicas (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 145, §3º, Inciso IX)

E, para as mesmas AIUs, quando pertinente a criação de uma conta segregada para pagamento das contrapartidas, é exigido que

no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos arrecadados deverão ser aplicados em Habitação de Interesse Social, incluindo infraestrutura e equipamentos sociais para atender à população moradora, preferencialmente na aquisição de glebas e terras no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 146, Parágrafo Único)

Em instrumento urbanístico semelhante às AIUs, as Áreas de Estruturação Local (AEL) também são criadas com o objetivo, entre outros, de

qualificação da oferta de Habitação de Interesse Social, promovendo regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários, considerando a necessidade de reassentamento de populações que residem em áreas de risco, de forma integrada às melhorias urbanas e ambientais (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 149, §1º, Inciso II)

Sobre os instrumentos de Regularização Fundiária, a lei visa, mediante a utilização de instrumentos jurídicos próprios “Zonas Especiais de Interesse Social” (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 164, Inciso I), que

para atendimento do direito previsto nos parágrafos anteriores, a moradia deverá estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo, e em casos de impossibilidade, em outro local, desde que haja manifesta concordância do beneficiário (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 165, §3º)

Podendo, no período entre a desapropriação para regularização e construção das unidades, alocar as famílias dentro de uma estrutura de locação social determinada e vinculada até a entrega (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 165, §8º; Art. 166 e Art. 167), além de direcionar para a Prefeitura a responsabilidade de

garantir a assistência técnica, jurídica, urbanística e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 171)

Em outra fração da lei a qual trata sobre as políticas e os sistemas urbanos e ambientais, são definidos como sendo

as políticas e os sistemas urbanos e ambientais tratados nesta lei são as que se relacionam direta ou indiretamente com questões de ordenamento territorial, a saber (...) política de Habitação Social (Lei Municipal nº 16.050, Título III, Art. 174, Parágrafo único e Inciso VII)

Sobre as propostas de políticas de centralidade em polos e eixos, a lei pretende estimular, não objetivamente, a produção através das ações “VII – de programas habitacionais de assistência social e de saúde para a população moradora em áreas de risco, ocupações irregulares e situação de rua” (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 181, Inciso VII) e de “IX – inclusão de espaços produtivos destinados aos programas de inclusão produtiva em EZEIS e EHIS” (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 181, Inciso IX), não se referindo à origem de financiamento para este fim.

Bonduki posiciona-se sobre as áreas de centralidade, dizendo que

se você observar o mapa de zoneamento, há áreas de centralidade que não fazem nenhum sentido. Parece que marcaram como centralidade somente para poder-se adensar ali, por quaisquer motivos não claros (BONDUKI, 2019, Anexo XII, p.174 deste trabalho).

Ao regravar sobre a articulação do sistema de transporte coletivo público e privado do município, pondera que a implantação, por exemplo, de novos corredores, terminais e estações, de qualquer natureza de transporte, deverá ser orientada com “VIII – Articulação com ofertas de Habitação de Interesse Social” (Lei Municipal nº 16.050, Título III, Art. 245, §4º, Inciso VIII) e, ao regravar sobre o programa de recuperação de fundo de vales, determina, entre outros, “priorizar a construção de Habitações de Interesse Social para reassentamento, na mesma sub-bacia, da população que eventualmente for removida” (Lei Municipal nº 16.050, Título III, Art. 272, Parágrafo único, Inciso IV).

No sentido de direcionar a produção urbana para uma construção participativa da sociedade e de gestão democrática, o texto do PDE-2014 continua com seu conteúdo.

Adiante no PDE-2014, no penúltimo trecho da lei, determinado com “Título IV – Da gestão democrática e do sistema municipal de planejamento urbano”, no qual os autores da lei concentraram todas as determinações sobre a participação democrática na gestão deste município, é explanado sobre os componentes que formaram o sistema municipal de planejamento, as instâncias populares que deverão ser formadas e os instrumentos usados para garantir esta participação social.

No quarto capítulo do marco, quando descrito sobre o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), a produção de HIS é ponderada entre as metas e prioridades da gestão, quando direciona que

os recursos arrecadados pelo FUNDURB deverão respeitar anualmente o limite de: (...) ao menos 30% (trinta por cento) destinada para a aquisição de terrenos destinados à produção de Habitação de Interesse Social localizados na Macroárea de Estruturação Metropolitana, e na Macroárea de Urbanização Consolidada e na macroárea de Qualificação da Urbanização, preferencialmente classificados como ZEIS 3. (Lei Municipal nº 16.050, Título IV, Art. 340 e Inciso I)

E Bonduki interpreta “O que deu de errado? Quer dizer, parcialmente errado: veio a crise fiscal e a crise econômica, a arrecadação do FUNDURB não foi aquela que a gente esperava” (BONDUKI, 2019, Anexo XII, p.172 deste trabalho).

Não obstante a baixa arrecadação prática de recursos através desse instrumento no último ciclo, o marco ainda arbitra sobre os prazos para utilização deste orçamento em reserva para a construção de HIS, determinando que

os recursos especificados no inciso I, que não sejam executados no montante mínimo estabelecido, deverão permanecer reservados por um período de um ano, após este prazo, o Conselho Gestor poderá destinar este recurso para subsídio em programas estaduais e federais de provisão de Habitação de Interesse Social (Lei Municipal nº 16.050, Título IV, Art. 340, §1º)

Além dos prazos para utilização deste orçamento, também há o arbítrio da municipalidade para a reserva para a construção de HIS, determinando a reserva de glebas e

terrenos para o atendimento do déficit acumulado e às necessidades futuras de habitação social com a indicação de novas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (Lei Municipal nº 16.050, Título IV, Art. 346, Inciso VI)

Com esses mecanismos estabelecidos, Bonduki e Rossetto afirmam que “o PDE duplicou a quantidade de ZEIS, priorizando áreas bem localizadas” (BONDUKI & ROSSETTO *in* BONDUKI, 2018, p. 245), enfatizando um novo posicionamento estatal frente ao tratamento da questão da habitação no município.

Também é objeto de pauta no marco a eleição de prioridades na definição de orçamento do município e do sistema de informações, monitoramento e avaliação do PDE-2014, mas pouco se refere ao estabelecimento de metas e, principalmente, aos ônus para a própria municipalidade sobre o não cumprimento das mesmas.

Em todos os sentidos aqui referidos, é explícito que esse marco regulatório tinha o intuito de redirecionar a produção urbana feita até então dentro de uma linha de abordagem política direcionada aos setores de menores rendas, conforme Busquet pondera em sua obra como se “realiza conjuntamente uma 'urbanização' do pensamento político”³⁰ (BUSQUET, 2014, p. 123). Em contraponto, o empresário André Czitrom (sócio da Magik JC Empreendimentos Imobiliários Ltda.) pondera, em entrevista concedida ao autor em 2018, como sendo o problema “a partidarização política do tema” (CZITROM, 2018, Anexo VIII, p.162 deste trabalho).

Voltando ao caráter técnico do PDE-2014 e de sua aplicabilidade diária no processo de licenciamento, Zanganatto pondera que, na sua visão, o

PDE foi escolhido um dos melhores do mundo, mas tem alguns pontos que, operacionalmente são impraticáveis porque sempre na Prefeitura, quem escreve as leis nem sempre conciliar a visão de quem licencia. O primeiro chamou uma reunião protocolar conosco, e nada do que que comentamos conseguem contemplar. Os redatores escrevem o que conseguem. Por exemplo, nas áreas de eixo, você pode verticalizar mais, mas ao mesmo tempo, todas as áreas não-computáveis são computáveis. (ZANGANATTO, 2019, Anexo VII, p.154 deste trabalho)

O descrito acima por Zanganatto é uma síntese dos mecanismos que o PDE-2014 criou para incentivar o empreendedor a criar projetos com usos internos sociais e partidos urbanos de projeto em troca do acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento e, logo, da área privativa vendável possível em um terreno.

Abaixo, por exemplo, alguns dos principais novos mecanismos usados pelos empreendedores frente ao novo marco:

³⁰ “*efectúa conjuntamente a uma ‘urbanización’ del pensamiento político*”, tradução do autor.

- a. Quando adotado o uso residencial de Habitação de Interesse Social (denominado como EHIS), há a isenção integral de outorga onerosa para um Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo de até 6,0x a área do terreno;
- b. Quando adotado o uso residencial de Habitação de Mercado Popular (denominado como EHMP), há a isenção parcial de outorga onerosa para um CA máximo de até 5,0x a área do terreno;
- c. Em um empreendimento de uso misto, a inclusão de unidades habitacionais para o atendimento de quota social, a área construída não é computável no total do CA;
- d. Em um empreendimento de uso misto, a inclusão de fachada ativa faz a área comercial construída não ser computável no total do CA, contanto que não ultrapasse 20% de toda a área computável projetada;
- e. Em um empreendimento de uso misto, a inclusão de unidades não residenciais de qualquer natureza, a área construída não é computável no total do CA, contanto que não ultrapasse 20% de toda a área computável projetada.

Após a regulamentação do Plano Diretor Estratégico de 2014 (PDE-2014 – Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014), os anos seguintes foram marcados pelo debate para construção em uma Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo que regulamentasse as premissas e preenchesse as colunas legais geradas pelo PDE-2014.

Até a aprovação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo de 2016 (LPUOS-2016 – Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016), os empreendedores privados operaram em um modelo híbrido, no qual, por exemplo, havia novas regras previstas para cálculo para Coeficiente de Aproveitamento, mas sem o cálculo de cobrança de outorga onerosa, regulada depois pelo LPUOS-2016).

Em seu conteúdo original, o PDE-2014 determina muitas informações que o então futuro LPUOS-2016 (Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016) deveria contemplar para preencher as lacunas do seu intuito de transformação urbana, como

a revisão da LPUOS, ou lei específica deverá definir condições especiais de uso e ocupação do solo que permitam aos complexos de saúde, educação e pesquisa em saúde existentes ocuparem áreas ou quadras no seu entorno imediato com o objetivo de regularizar, reformar ou construir novas unidades complementares nessas áreas (Lei Municipal nº 16.050, Título V, Art. 371)

Ou, quando sobre a regra de gabaritos, determina que “a revisão do LPUOS-2016 poderá definir limites de gabarito, de número de pavimentos diferentes aos estabelecido nesta lei” (Lei Municipal nº 16.050, Título V, Art. 374, §2º) ou ainda sobre as ZEIS que, independente do futuro conteúdo

do LPUOS-2016, o PDE-2014, estabelece a aplicação das regras estabelecidas por esta nas “Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5” (Lei Municipal nº 16.050, Título V, Art. 11, Inciso I).

Aprovado em 22 de março de 2016, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação de Solo (LPUOS-2016), também denominado como “Lei de Zoneamento”, com o intuito complementar as regras de urbanísticas orientadas pelo PDE-2014, tem como foco, segundo carta de apresentação de Fernando de Mello Franco para edição ilustrada desta lei publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, normatizar “as ações pública e privada sobre o solo do município” (SÃO PAULO, 2016, p. 2), destacando que “o processo participativo conferiu legitimidade a esse pacto” (*idem*).

Anteriormente, além dos pontos levantados no trecho anterior deste trabalho, o PDE-2014 detém uma seção específica sobre as diretrizes para a futura revisão da LPUOS-2016 que, sobre a questão do HIS de priorizar o uso e determinação para essas ocupações, pontua, por exemplo, que deverá

identificar áreas ZEPAG³¹ localizadas nas extremidades periféricas e próximas às áreas urbanas, incorporando-as às ZEIS para construção de moradias de interesse social, respeitadas as disposições da legislação ambiental (Lei Municipal nº 16.050, Título II, Art. 27, Inciso XXXVI)

Considerando que o LPUOS-2016 é um regramento que não direciona o uso, mas incentiva ou regula as previsões imbuídas no PDE-2014, ao que tange a Habitação de Interesse Social e a Habitação de Mercado Popular, trata-se de um texto que dá pouco destaque a esta questão.

No primeiro trecho desta lei, quando pondera sobre os conceitos, diretrizes e estratégias do ordenamento territorial, coloca como uma de suas diretrizes “a promoção de habitação de interesse social de forma integrada aos bairros e nos territórios com oferta de serviços públicos e empregos” (Lei Municipal nº 16.402, Título I, Art. 2º, Inciso X).

Ao denominar as zonas nas quais serão aplicadas as diretrizes do PDE-2014, relaciona seis qualificações de territórios distintos que receberão o incentivo objetivo para promoção de HIS e HMP, sendo

- c) Zona Centralidade lindeira à ZEIS (ZC-ZEIS); (...)
- l) Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1);
- m) Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2);
- n) Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS-3);
- o) Zona Especial de Interesse Social 4 (ZEIS-4);

³¹ ZEPAG: Zona especial de produção agrícola e extração mineral.

p) Zona Especial de Interesse Social 5 (ZEIS-5) (Lei Municipal nº 16.402, Título II, Art. 6º, Inciso II, alíneas c), l) a p))

Na sequência, o Quadro Resumo 01 apresenta do Quadro 3 anexo ao PDE-2014 que sintetiza cada uma das cinco ZEIS e as restrições de uso residencial de área construída computável para cada tipologia, considerando o percentual concebido de cada empreendimento.

ZEIS	HIS 1	HIS 2	HMP	OUTROS USOS
ZEIS 1	MÍNIMO 60%	PERMITIDO	MÁXIMO 20%	
ZEIS 2				
ZEIS 3				
ZEIS 4				
ZEIS 5	MÍNIMO 40%		PERMITIDO	MÁXIMO 40%

Quadro Resumo 01. Quadro 3, anexo do PDE-2014, Percentuais de área construída computável em E-ZEIS.
Fonte: Lei Municipal nº 16.402, Quadro 3.

Adiante, no mesmo trecho que a denominação qualitativa dos territórios os quais receberão os incentivos de HIS e HMP, a lei descreve as ZC-ZEIS como

porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras a ZEIS-1, destinadas majoritariamente a incentivar os usos não residências, de forma a promover a diversificação dos usos com a habitação de interesse social, a regularização fundiária de interesse social e a recuperação ambiental (Lei Municipal nº 16.402, Título II, Art. 9º, Inciso III)

Afastando a qualidade de ZEIS somente para uso residencial com este perfil, característica dos PDE-2002 e LPUOS-2004, regulamentados no ciclo anterior.

As outras ZEIS, de 1 a 5, têm descrições semelhantes em intenção de ocupação de uso ao poderar que

São porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana (Lei Municipal nº 16.402, Título II, Art. 12º)

Na continuidade deste artigo, o LPUOS-2016 remete toda operacionalização e conceituação de uso das ZEIS³² às normas ponderadas pelo PDE-2014 (Lei Municipal nº 16.050, Art. 45, Incisos de I a V; Título II, Capítulo II, Seção IV, exceto art. 56; e Quadro 4, todos da mesma lei).

Quando determinados os parâmetros para o parcelamento do solo, o LPUOS-2016 também gera exceções ao uso desses para loteamentos de EHIS³³ quando descreve que

os percentuais de destinação de área pública serão estabelecidos em decreto, sendo que para áreas a serem parceladas maiores que 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) ou para empreendimentos com mais de 1.000 (mil) unidades poderão ser aplicadas as regras definidas nesta lei, a critério de comissão Intersecretarial competente (Lei Municipal nº 16.402, Título III, Art. 45, §3º).

Ainda sobre as modalidades de parcelamento do solo, quando ponderados os fins de HIS e HMP, são determinados parâmetros e regras para o EHIS, descritos em decreto específico (Lei Municipal nº 16.402, Título II, Art. 49, §5º, Inciso I); e, para os parâmetros do EHMP, as disposições do próprio LPUOS-2016 (Lei Municipal nº 16.402, Título II, Art. 49, §5º, Inciso II).

No título que descreve todos os parâmetros desejados para a ocupação do solo nesse novo ciclo, benefícios para a modalidade de EHIS são previstos, por exemplo, quando são descritos como áreas não computáveis sobre o coeficiente de aproveitamento; ou seja, “a área destinada aos usos não residenciais até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos EHIS” (Lei Municipal nº 16.402, Título IV, Art. 62, Inciso X) ou “a área destinada a HIS, proveniente da aplicação da cota de solidariedade” (Lei Municipal nº 16.402, Título IV, Art. 62, Inciso XII), previsto no PDE-2014, artigo 12, §1º. Ou ainda, quando especificada a largura mínima de passeios públicos de 5 metros, inclui as ZEIS como passíveis de exigências (Lei Municipal nº 16.402, Título IV, Art. 67).

Sobre a ocupação incentivada ou condicionada, a produção de HIS pode ser flexibilizada para ser executada em outro terreno que não originalmente destinado, desde que esteja sob a mesma subprefeitura, em zonas inclusive de ZEIS (Lei Municipal nº 16.402, Título IV, Art. 90, §5º).

³² O uso do fator de interesse social ou fator de planejamento da outorga onerosa do direito de construir também é posto como uma das alternativas quando, então no LPUOS-2016, são determinadas penalidades à intervenção inapropriada às Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC), quando identificados “§1º A demolição, destruição proposital ou causada pela não conservação ou descaracterização irreversível do imóvel tombado ou em processo de tombamento acarretará a aplicação das seguintes penalidades: (...) IV – o fator de interesse social e o fator de planejamento da outorga onerosa do direito de construir passarão a ter o valor igual a 2 (dois) cada um” (Lei Municipal nº 16.402, Título II, Art. 26, §1º e inciso IV).

³³ EHIS, Empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

Sobre o título de uso e ocupação do solo urbano, o LPUOS-2016 descreve as subcategorias de uso residencial para Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), que deverão ter suas regras estabelecidas no Quadro 01 do PDE-2014 (Lei Municipal nº 16.402, Título V, Art. 94, Incisos IV e V) e, ainda, para usos de HIS, HMP, EHIS e EHMP, remete as regras do art. 49 deste mesmo PDE-2014 (Lei Municipal nº 16.402, Título V, Art. 95).

Por fim, nas disposições finais do LPUOS-2016 é ponderado como regra de cálculo para a atualização de enquadramento de renda

para fins de aplicação do art. 46 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, a atualização dos valores da renda familiar mensal para o HIS e HMP deverá considerar o maior valor dentre aqueles decorrente da aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e aquele definido para o salário mínimo, considerando o número de salários conforme HIS 1, HIS 2 e HMP, respeitados os limites estabelecidos no parágrafo único do referido artigo (Lei Municipal nº 16.402, Título VII, Art. 170).

Esse dispositivo alterou a regra inicial criada pelo PDE-2002, como comentado por Bonduki, que

o Plano de 2002 tinha estabelecido Habitação de Interesse Social (HIS) até 6 salários-mínimos, Habitação de Mercado Popular (HMP) até 16 salários-mínimos. (BONDUKI, 2019, Anexo XII, p.171 deste trabalho)

Nesse sentido, de forma sintetizada, apresentamos um quadro comparativo entre as variações dos HISs e HMP, entre os PDE-2002 e PDE-2014; para ilustrar, de forma objetiva, podem ser observadas as diferenças práticas no Quadro Resumo 02 a seguir.

PDE-2002				PDE-2014			
Modalidade	Limite	Renda (2002)	Renda (2013)	Modalidade	Limite	Renda (2014)	Renda (2018)
HIS	Até 10 salários	R\$ 2.000,00	R\$ 6.780,00	HIS-1	Até 3 salários	R\$ 2.172,00	R\$ 2.862,00
				HIS-2	Até 6 salários	R\$ 4.344,00	R\$ 5.724,00
HMP	Até 16 salários	R\$ 3.200,00	R\$ 10.848,00	HMP	Até 10 salários	R\$ 7.240,00	R\$ 9.540,00

Quadro Resumo 02. Comparativo de faixas de renda efetivo entre períodos determinados, considerando o conteúdo legal dos PDE-2002 e do PDE-2014 e os salários-mínimos vigentes nos períodos.
Fonte: Hugo Louro e Silva, 2020.

Se comparamos os valores nominais das faixas de HIS e HMP no último ano de vigência do PDE-2002 (2013) e os valores nominais do primeiro ano do PDE-2014, observamos uma mudança importante do perfil familiar de enquadramento, principalmente se considerarmos que não houve mudanças dos produtos financeiros disponíveis para esse perfil junto à esfera federal (CEF).

Em caráter geral, ao analisarmos a complementariedade de ambos os marcos regulatórios, observam-se inúmeros pontos de “sobreposição” de diretrizes que certamente criam dubiedade interpretativa em sua aplicação.

Fica, todavia, transparente a tônica gerada pelo Estado em incentivar a produção de habitação de caráter econômico em todo o município. É um redirecionamento de trajetória o qual se torna mais evidente quando, nesse ambiente de dicotomia regulatória, após a regulamentação do PDE-2014 e LPUOS-2016, ainda tem lacunas não regradas por ambos para o incentivo à produção de HIS, HMP, EHIS, EHMP e EZEIS. Pouco tempo após a aprovação do LPUOS 2016, foi objeto de decreto municipal específico nesse mesmo ano, como observamos a seguir.

2.3. “Lei de HIS”-2016 e COE-2017

Ainda em 2016 a “Lei de HIS” foi aprovada. Porém, como toda a legislação de natureza regulatória sobre a urbanidade e o território, não surtiu efeito imediato na produção imobiliária nesse mesmo ano, como observaremos no decorrer desse trabalho.

Sobre as lacunas, contudo, acima referenciadas de licenciamento, Martin pondera que na sua atividade de análise,

não é só o PDE-2014 ou o LPUOS-2016 que regulamenta nossa atividade. Às vezes esses marcos têm mais informações do que precisaria para regular a atividade e fica faltando outros elementares para auxiliar nossa análise. Tem informações que não precisava nem ter, mas como eles regulam de maneira incompleta, aí são obrigados a soltar um decreto ou uma portaria para cobrir a falta de informação que a lei inicial não “cobriu” (MARTIN, 2019, Anexo VII, p.157 desse trabalho).

Aprovada em 11 de outubro de 2016, o Decreto Municipal nº 57.377, chamada de “Lei de HIS”,

estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social, nos termos das Leis nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, e nº 16.402, de 22 de março de 2016 – LPUOS (Decreto Municipal nº 57.377, Subtítulo)

Essa regulamentação destacada, em princípio, poderia ter sido feita por meio de decreto municipal considerando sua previsão no PDE-2014 (Artigo 60, Inciso III) a necessidade de atualização do

LPUOS-2016 e, por fim, a abertura que o COE, concebido na década de 1990, até então vigente, que permitia a flexibilização de regulamentações, dependendo da variação de usos. Todavia, o símbolo gerado pela criação de um decreto específico deixa claro o incentivo da municipalidade vigente sobre a prioridade desse modelo de produção (HIS e HMP).

O marco regulatório discorre sobre as disposições gerais do uso, a definição dos agentes produtores de HIS e HMP, as modalidades destes usos e sobre a disciplina de uso e ocupação de solo para EHIS, EHMP e EZEIS. Passa, por exemplo, pela isenção de outorga onerosa para estes usos (Decreto Municipal nº 57.377, Art. 17), por flexibilizações sobre a adoção de fruição pública, testada de muro e fachada ativa (Decreto Municipal nº 57.377, Art. 13, Inciso II e Art. 14) e por regras para adoção de áreas não computáveis, como observado anteriormente.

Questões sobre a tipologias dos apartamentos de HIS e HMP também são pautas de capítulo específico nesse marco regulatório, descrevendo programa de ambientes máximos para enquadramento e algumas dimensões mínimas obrigatórias.

Regras para licenciamento desses usos também são ponderadas, conforme as escalas dos projetos; ou seja, quanto menor o empreendimento, menos burocrático é seu processo de licenciamento, como pode ser observado, por exemplo,

em EHIS-h³⁴ com até 20 (vinte) unidades, admite-se o acesso por via de pedestre, nos termos deste decreto, desde que não haja previsão de vagas para estacionamento (Decreto Municipal nº 57.377, Capítulo IV, Art. 23, §4º)

Zanganatto lembra que, após a mudança dessa regra, houve uma facilitação de empreendedores de menor escala para investir nesse segmento, pois

em 2016, após a LPUOS e o código específico de HIS (Decreto 56.759/2016) então aprovado, a exigência mudou para acima de 20 unidades. Desse momento em diante, o perfil de empreendimentos começou a mudar: os empreendedores começaram a fazer terrenos menores com menos de 20 unidades de HIS, às vezes colocando uma ou duas unidades de outro uso, porque a burocracia seria menor, sem convênio. (ZANGANATTO, 2019, Anexo VII, p.158 deste trabalho)

Temas como o parcelamento do solo para estes usos residenciais, parâmetros e requisitos, áreas verdes ou institucionais públicas também receberam do decreto incentivos e facilidades de licenciamento; assim como a implantação de sistema de viários loteamentos e sua infraestrutura, os quais criaram modalidades até então inéditas no município, como os Lotes Habitacionais de

³⁴ EHIS-h, Empreendimentos de Habitação de Interesse Social em modalidade horizontal, por exemplo, vila de casas.

Interesse Social (LHIS) para produção de unidades unifamiliares, além da inserção destes empreendimentos no contexto de planos integrados ou de urbanização.

Os procedimentos, até então, para os diferentes licenciamentos e registros das edificações com este perfil também são distintos do modelo convencional de aprovação.

O impacto de incentivo para este segmento fora observado em todo o mercado imobiliário do município, como André Czitrom observou que

entendi que este decreto, com exceção de alguns pontos, foi bem redigido, na minha opinião. Acho que o interesse que se tinha de incentivar a habitação está lá e viabilizou muita coisa, para muita gente, no centro ou não. Ele tem incentivos de outorga, potencial construtivo etc. (CZITROM, 2019, Anexo VIII, p.160-161 deste trabalho)

O incentivo à produção de HIS e HMP ficou claro e foi absorvido pelo mercado imobiliário como premissa, posto que, conforme ponderado por Zanganatto, “O volume aumentou significativamente, de todas as escalas. Desde grandes implantações urbanas, como pequenas vilas de 20 apartamentos. Os grandes são significativos.” (ZANGANATTO, 2019, Anexo VII, p.157 deste trabalho).

Nesse sentido, a municipalidade, para concluir o fechamento de todos os marcos urbanos que são necessários para cobrir o efeito regulatório sobre a produção imobiliária, no início de uma nova gestão e com uma equipe técnica completamente distinta, aprovou a Lei Municipal nº 16.642 em 9 de maio de 2017 e outorgou o seu complementar Decreto Municipal nº 57.776 em 7 de julho de 2017 que, combinados, compõe o Código de Obras e Edificações (COE-2017).

A então Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento, Heloisa Proença, observou, em carta de apresentação para a publicação ilustrada do COE-2017 (SÃO PAULO, 2017), editada pela Prefeitura de São Paulo, que o intuito deste marco é perseguir a composição de procedimentos internos para facilitar a desburocratização da análise dos projetos pelos técnicos e “deixar os procedimentos e o processo de licenciamento mais simples” (SÃO PAULO, 2017, p. 3), colocando em seus princípios orientadores deste novo código, entre outros, a

adequação ao novo plano diretor e LPUOS. Considerando a nova disciplina do município, coloca-se como necessária e oportuna a atualização e adequação do COE aos novos marcos legais (SÃO PAULO, 2017, p. 9)

Durante todo o marco regulatório são ponderados os novos processos de licenciamento de modo, a princípio, em facilitar a operação para o técnico público e para o empreendedor, com a

apresentação de projetos simplificados da massa que será construída, para facilitar e agilizar o trabalho do técnico analista. Ao mesmo tempo, porém, não tornar o técnico também corresponsável por eventuais falhas de análise.

A simplificação tem uma faceta negativa apontada por Zanganatto quando lembra que

desde 2016, com o LPUOS, o projeto de HIS já era simplificado. Agora, com a simplificação do Código de Obras, permite os construtores fazerem projetos com aparente menos qualidade arquitetônica um prol de fazer “mais vezes” o terreno. Com todo tipo de geometria de produto. (ZANGANATTO, 2019, Anexo VII, p.156 deste trabalho).

A questão do HIS e do HMP acabou sendo relativamente pouco tratada, em comparação com os marcos anteriores aqui descritos. Contudo, há referências importantes no COE-2017 quando é regulado no capítulo II deste, sobre as taxas cobradas por este município ao se determinar que

ficam Isentos do pagamento da TEV/COE (Taxa para Exame e Verificação dos Pedidos de Documentos de Controle da Atividade Edilícia) e dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos relativos a Empreendimentos Habitacional de Interesse Social em ZEIS – EZEIS, Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS, Empreendimento habitacional do Mercado Popular – EHMP, Habitação de Interesse Social – HIS, Habitação de Mercado Popular – HMP, moradia econômica, definidos em legislação municipal (Lei Municipal nº 16.642, Capítulo III, Art. 53)

Em complemento, quando tratado os prazos e eventuais procedimentos especiais, destacam-se as qualificações de uso acima como tendo prazos mínimos de análises dos processos mais céleres (Lei Municipal nº 16.642, Capítulo IV, Art. 72, Inciso II), em clara consonância com os interesses dos entes privados, em diversas frentes.

Sobre a isenção de taxas para estas modalidades, o COE-2017 reafirma em suas disposições finais e transitórias que

ficam isentos do pagamento da TEV/COE e taxas em geral, bem como dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos de parcelamento do solo de interesse social e de mercado popular (Lei Municipal nº 16.642, Capítulo VIII, Art. 112)

E ainda pontua que

os projetos para áreas sob intervenção urbanística promovida pelo Poder Público, os equipamentos públicos, os programas habitacionais de interesse social, bem como o Empreendimento Habitacional de Interesse Social em ZEIS – EZEIS, Empreendimento Habitacional de Interesse Social – EHIS,

Empreendimento Habitacional de Mercado Popular – HMP e moradia econômica, definidos em legislação municipal, podem ser objeto de normas especiais diversas das adotadas por este Código e apropriadas à finalidade do empreendimento, fixadas por ato do Executivo (Lei Municipal nº 16.642, Capítulo VIII, Art. 121)

Sem rodeios, o COE-2017 finaliza o quadro referencial de apoio público à produção de HIS e HMP no município de São Paulo, mudando o modelo operante de regulação urbana e interferência nos usos demandados, em especial, pela iniciativa privada.

Sobre a praticidade do mesmo, Martin afirma que

com o advento do novo código de obras, que é bem resumido perto do anteriores, bem simplificado, estes projetos menores se tornam mais permissivos, como, por exemplo, as faixas de aeração hoje permitem não ter recuo de frente nas zonas de eixo e estão verticalizando (MARTIN, 2019, Anexo VII, p.156 desse trabalho)

Com este teor de resolução, o técnico que analisa em nome do Estado o projeto de um empreendimento sente-se mais “confortável” para analisar as informações apresentadas, sem a plena corresponsabilidade sobre algum ponto que não seja observado no período de implantação do projeto e, também, aumenta o comprometimento do empreendedor na qualidade da materialização de seu empreendimento.

Em linhas gerais, esse capítulo demonstra todos os mecanismos legais e ferramental técnico gerado pelo Estado administrador do município de São Paulo para direcionar a produção urbana e imobiliária ao uso residencial para o perfil que esse próprio Estado municipal julgou prioritário naquele momento, conforme a hipótese aqui apresentada.

Com a isenção de outorga onerosa, cota social das unidades produzidas, flexibilizações sobre o potencial construtivo, aumento do coeficiente de aproveitamento dos terrenos para usos de HIS e outros instrumentos de incentivo produtivo para esse uso, parece evidente que o mercado imobiliário direcionaria naturalmente a produção imobiliária para esse uso habitacional.

Essa isenção dá-se, tecnicamente, na inclusão do mecanismo o qual se deu através da criação do FS (índice de função social) na equação de cálculo de outorga, conforme o Quadro Resumo 03 a seguir, que demonstrará a planilha padrão de cálculo disponibilizada pela Prefeitura de São Paulo.

CÁLCULO DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA									
C = (At / Ac) x Vm² x Fs x Fp - art. 117 da Lei 16.050/14									
Valor da Outorga Onerosa = C x Área Objeto da Outorga									
USOS	At (m²)	Ac (m²)	Vm² (R\$)	Fp	Fs	C (R\$/m²)	Área de Outorga	Valor da Outorga	Percentual
USO 1									
USO 2									
USO 3									
USO 4									
TOTAIS									

Quadro Resumo 03. Planilha da Prefeitura de São Paulo para cálculo da Outorga Onerosa.
Fonte: Site da Prefeitura de São Paulo, acessado em Novembro/2020.

Com a FS igual a zero, o valor de pagamento da outorga é anulado automaticamente.

Essa mudança, no entanto, do perfil produtivo não era óbvia para o mercado, posto que o “ponto cego” dessa estratégia estatal, em esfera municipal, era que a produção de HIS ou de HMP pela iniciativa privada dependesse exclusivamente da disponibilidade de produtos financeiros disponíveis pelo próprio Estado em esfera federal, através da CEF e do PMCMV.

Como hipótese aqui posta, esse ferramental legal na esfera municipal, somado aos produtos financeiros disponíveis pela esfera federal e à conjuntura econômica desse contexto, permitiu o início dessa mudança produtiva de perfil habitacional pela iniciativa privada.

No próximo capítulo apresentamos o que os lançamentos imobiliários de 2015 perseguiram, em sua maioria. Eles procuraram evitar a interface com a LPUOS-2016, fazendo-se imprescindível que o Estado o aprovasse de modo a regulamentar algumas lacunas que o PDE-2014 havia criado com sua proposição inovadora.

Enfim, observaremos a produção imobiliária gerada pela iniciativa privada no município de São Paulo, com destaque para os empreendimentos financiados pelo Estado através da CEF.

Capítulo 3 | A produção imobiliária residencial de 2014 a 2016: continuidade e mudança

“Se quisermos que tudo continue como está, é preciso que tudo mude”.

Giuseppe Tomasi di Lampedusa em “O Leopardo”; 1ª Edição de 1958

(LAMPEDUSA, 2017, p. 31)

3.1. Sobre a metodologia de análise

Para a análise e pesquisa aqui desenvolvida para defesa da tese, foram levantados no banco de dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP) todos os dados sobre os empreendimentos residenciais verticais que ocorreram no município de São Paulo, no mercado formal, entre janeiro de 2014 e dezembro de 2018.

Esses dados foram compilados em planilhas únicas e parciais para as devidas comparações, e composições de elementos de análise para permitir a aplicação de filtros de informações e dados.

Essas informações foram analisadas e segmentadas em agrupamentos como tipologias de apartamentos, regiões de lançamento, preços por metro quadrado lançado, produtos financeiros aplicados em suas realizações e outros. Foram gerados gráficos e outros resumos de dados que possam identificar, inclusive visualmente, suas variações e perfis.

Além da relação dos empreendimentos citados e o filtro dos mesmos frente ao recorte temporal proposto neste trabalho, muitos dos empreendimentos levantados foram visitados e conferidos, num total de 990 empreendimentos com esse perfil, em especial no *status* de sua execução ou término.

Para essa pesquisa foi proposto como recorte da análise um levantamento completo dos empreendimentos residenciais, hoteleiros ou de uso misto, lançados do início histórico do banco de informações até 31 de dezembro de 2018.

Em complemento ao arcabouço de dados gerado, foi efetivada uma pesquisa de campo que contemplou:

a. Visitas aos empreendimentos elencados como principais, tanto em termos de número de unidades como de inserção urbanística, apontados nesse período, com registro fotográfico externo e interno;

b. Entrevistas com personagens do Poder Público, da iniciativa privada – envolvidos na realização dos itens e empreendimentos pontuados – e da academia, nesta área do conhecimento. Esse trabalho contém a compilação integral em seus anexos das entrevistas com Lucas Batista de Moura (Assessor Técnico da Coordenadoria de Edificação de Uso Residencial da Prefeitura Municipal de São Paulo), Patrícia Baptista Moreno Martin e Giulia Zanganatto (ambas arquitetas-técnicas de análise de empreendimentos de Habitação de Interesse Social da Prefeitura Municipal de São Paulo), André Czitrom (sócio fundador da Magik JC Empreendimentos Imobiliários Ltda.), Antônio Setin (sócio fundador da Setin Empreendimentos Imobiliários S/A), Celso Petrucci (economista-chefe do SECOVI-SP³⁵) e os professores Lúcia Zanin Shimbo e Nabil Georges Bonduki, como já referenciados no capítulo anterior desse trabalho.

A observação empírica do perfil dos lançamentos imobiliários residenciais formais verticais³⁶, ocorridos no município de São Paulo nos últimos anos, e os dados levantados juntos à EMBRAESP, demonstram que houve um aumento de empreendimentos com perfil de HIS e de HMP, fomentados pela iniciativa privada, em especial após 2014 até 2018.

No decorrer dos capítulos serão comentados a síntese dos empreendimentos lançados nessa região, apresentados na totalidade nos anexos desse trabalho. Sendo no Anexo I o Quadro de Empreendimento 01 referente ao ano de 2014, no Anexo II o Quadro de Empreendimento 02 referente ao ano de 2015, no Anexo III o Quadro de Empreendimento 03 à produção de 2016, no Anexo IV o Quadro de Empreendimento 04 à produção de 2017 e, por fim, no Anexo V o Quadro de Empreendimento 05 referente à produção de 2018. Cada um deles será sempre relativo aos lançamentos ocorridos entre os dias 01 de janeiro e 31 de dezembro de cada um dos anos, excluindo os empreendimentos que foram lançados e cancelados por quaisquer motivos.

³⁵ Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.

³⁶ Neste trabalho serão analisadas das habitações formais produzidas pela iniciativa privada, com perfil de implantação vertical ou horizontal que passaram pelo processo de Registro de Incorporação conforme metodologia aqui indicada, contudo, esse trabalho irá pontualmente se referir a um perfil de implantação vertical posto que no recorte proposto não houve produção horizontal com esse perfil.

Os referidos Quadros de Empreendimentos, portanto, contêm a compilação de tudo que foi materializado no município de São Paulo ou que ainda esteja em construção, no momento dessa pesquisa.

Para o início da segmentação de informações e agrupamentos, os Quadros de Empreendimentos conterão informações como um Código³⁷ (Cód.), Data de Lançamento e de Entrega da obra³⁸, Bairro, Endereço e Nome do Empreendimento, além de Zoneamento no qual foi enquadrado para seu licenciamento final e quantidade de dormitórios, área privativa e quantidade de cada tipologia de Unidade Habitacional (UH).

Todos os empreendimentos foram analisados de modo a objetivarmos quantos deles foram financiados e/ou foram vendidos para financiamento a compradores finais, através das fontes dos recursos e/ou agentes financeiros que os fomentaram, sendo eles aqui fragmentados por:

- 1) Caixa Econômica Federal (CEF), que é detida pelo Estado e a gestora exclusiva dos recursos do FGTS e do SBPE, sendo o primeiro criado exclusivamente para apoiar a seguridade do trabalhador formal brasileiro e fomentar a habitação de caráter chamado social. A partir de 2002, esse fomento deu-se através de um modelo de crédito imobiliário particular chamado Crédito Associativo. Esta ferramenta permite ao empreendedor o financiamento da obra do seu projeto sem uma estrutura de dívida, mas de compromisso de execução – como já descrito neste trabalho. Esse modelo de financiamento tornou-se operacionalmente a base para a realização PMCMV a partir de 2009, como já pontuado no Capítulo 2;
- 2) agentes financeiros privados que se utilizam do SFH ou do SFI ou, ainda, a Carteira Hipotecária para ofertar crédito aos empreendedores imobiliários e seus compradores e, por fim;
- 3) aos empreendimentos que foram fomentados com recursos próprios, sem o uso de agentes financeiros disponíveis.

Nos Quadros de Empreendimentos nos Anexos I a V neste trabalho, o item acima (1) será marcado com tonalidade amarela, de modo a facilitar a identificação por contraste visual em virtude da justificativa da hipótese aqui sugerida.

³⁷ Determinado pelo autor, estabelecido com base no ano de lançamento e número correspondente a sua ordem cronológica de ocorrência.

³⁸ Data da entrega executada pelo desenvolvedor ou prevista para entrega até o presente momento dessa pesquisa, em curso de execução.

Para a análise desse trabalho, convencionou-se como “Centro Expandido” a região somada pelos bairros³⁹ Aclimação, Água Branca, Alto da Lapa, Alto da Mooca, Alto de Pinheiros, Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Bosque da Saúde, Brás, Cambuci, Centro, Consolação, Higienópolis, Ibirapuera, Ipiranga, Itaim Bibi, Jardim da Saúde, Jardim Europa, Jardins, Lapa, Liberdade, Luz, Moema, Mooca, Paraíso, Pari, Parque Tomaz Edison, Perdizes, Pinheiros, Pompéia, República, Santa Cecília, Saúde, Sumaré, Vila Clementino, Vila Gumerindo, Vila Leopoldina, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Nova Conceição e Vila Olímpia, conforme Imagem 05. a seguir.

Como também representado nessa imagem, convencionou-se denominar o seguinte agrupamento de bairros para regiões propostas:

Como Região Norte, convencionou-se o perímetro formado pelos bairros Anhanguera, Brasilândia, Casa Verde, Freguesia do Ó, Jaçanã, Jaraguá, Jardim Peri, Limão, Mandaqui, Morro Grande, Parque Edu Chaves, Perus, Pirituba, Remédios, Santana, São Domingos, Tremembé, Tucuruvi, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Mazzei, Vila Medeiros e Vila Nova Cachoeirinha.

Como Região Sul, a soma dos bairros Água Funda, Americanópolis, Brooklin, Campo Belo, Campo Grande, Capão Redondo, Capela do Socorro, Chácara Santo Antônio, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Cupecê, Cursino, Grajaú, Heliópolis, Jabaquara, Jardim Ângela, Jardim Marajoara, Jardim São Luís, Jurubatuba, Marsilac, Parelheiros, Parque Bristol, Pedreira, Sacomã, Santo Amaro, São João Clímaco, Vila das Mercês, Vila Mascote e Vila Santa Catarina.

Como Região Leste, adotou-se os bairros Água Rasa, Artur Alvim, Cangaíba, Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Guaianazes, Iguatemi, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Aricanduva, Jardim Helena, José Bonifácio, Lajeado, Parque do Carmo, Penha, Ponte Rasa, São Lucas, São Mateus, São Miguel Paulista, São Rafael, Sapopemba, Tatuapé, Vila Antonieta, Vila Carrão, Vila Curuçá, Vila Formosa, Vila Jacuí, Vila Matilde e Vila Prudente.

Por fim, como Região Oeste, os bairros Butantã, Campo Limpo, Jaguaré, Morumbi, Raposo Tavares, Real Parque, Rio Pequeno, Vila Andrade e Vila Sônia.

³⁹ Para esse trabalho adotou-se a divisão de bairros porque é a métrica de divisão de localização do banco de dados original adotado da EMBRAESP, sendo esses não necessariamente coincidentes da divisão de perímetros de subprefeituras ou de distratos, por exemplo.



Imagem 05. Mapa do Município de São Paulo com a marcação do perímetro dos bairros e divisão por regiões.

Sem escala. Legenda descrita no corpo do texto a seguir.

Fonte: SÃO PAULO, www.prefeitura.sp.gov.br, acessado em 2019. Arte: Rudolf Gomes Lira.

Para finalizar, foi feita a sistematização destas informações através da elaboração de gráficos quantitativos sobre os perfis (considerando que os dados assim obtidos devem ser observados de maneira especial por estarmos, nesse momento, em um período de crise econômica) e, principalmente, é debatido como estas informações compõem a construção da realidade da produção urbana formal do município de São Paulo.

Esses dados considerarão o quadro teórico aqui referenciado, de modo que todas as informações irão contribuir para proporcionar uma luz retrospectiva, nos limites do possível, da produção imobiliária formal privada do mercado paulistano de habitação vertical, a partir do ano de início do movimento de mudança do posicionamento estatal, em 2014.

3.2. Continuidade no perfil da produção imobiliária (2014)

No município de São Paulo, em 2014, foram lançados 257 empreendimentos imobiliários de uso residencial vertical⁴⁰, somando o lançamento de 32.930 unidades habitacionais entregues até o momento do desenvolvimento deste trabalho ou em curso de execução. Conforme Quadro de Empreendimentos 01 (Anexo I), o volume de unidade é acima da média histórica dos últimos 30 anos no município, aproximadamente de 25.000 unidades por ano⁴¹.

Desses 257 empreendimentos, pode-se observar que 33 (12,84%) foram financiados pela CEF, número que demonstra que os incentivos de fomento à produção de HIS ou HMP ainda não tinham começado a surtir efeito. Com isso, 219 empreendimentos imobiliários (85,21%) foram financiados por agentes financeiros privados (outros bancos), e uma fração de reduzida de 5 (1,94%) empreendimentos foram desenvolvidos com recursos próprios do desenvolvedor imobiliário ou por modelos de capitalização que não requerem o acesso à alavancagem bancária, como grupos de investidores independentes.

	Empreendimentos	Unidades habitacionais
Financiados pela CEF	33	5.687
Outras fontes de financiamento	224	27.243
Total	257	32.930

Quadro Síntese 01. Síntese do Quadro de Empreendimentos 01, no Anexo I, parte VIII/VIII.

Lançamentos imobiliários lançados em 2014.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

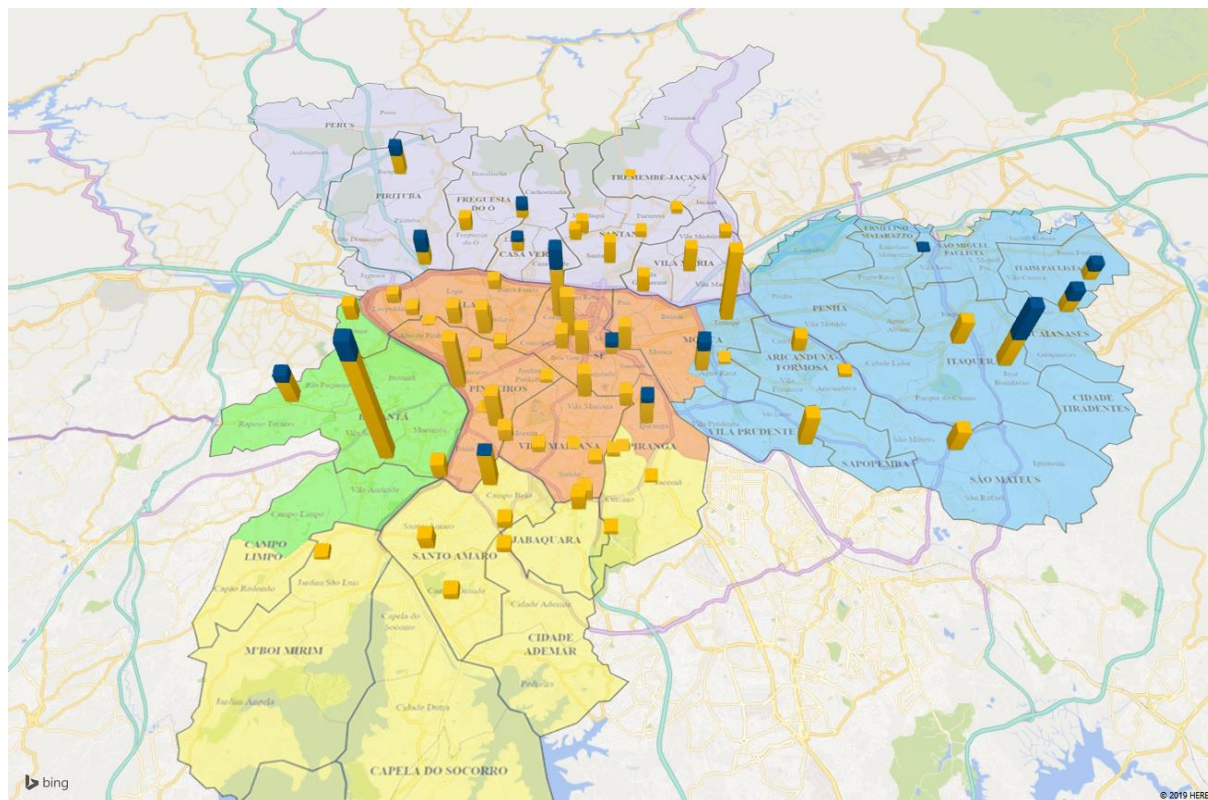
Usando a metodologia aplicada para divisão do território pontuado no primeiro capítulo deste trabalho, dos empreendimentos concebidos nesse ano, ainda, 123 (47,85%) estão localizados na região aqui denominada como Centro Expandido do município, 39 (15,17%) na Região Norte, 31 (12,06%) estão localizados na Região Sul, 36 (14,00%) estão na Região Leste e 28 lançamentos (10,89%) na Região Oeste.

Sobre o número de unidades habitacionais geradas por esses empreendimentos acima, 5.687 (17,27%) foram financiadas pela CEF, 26.891 (81,66%) por agentes financeiros privados, e 352 (1,07%) foram desenvolvidos com recursos próprios do desenvolvedor imobiliário ou por modelos de capitalização não estruturados, como construção por administração.

⁴⁰ Dos empreendimentos lançados no decorrer de 2014, sua maioria teve seu desenvolvimento iniciado no ciclo anterior, ou seja, foram aprovados sob o direito de protocolo do PDE-2002, até então vigente.

⁴¹ Esse número foi auferido pelo autor no decorrer da pesquisa utilizando o banco de dados elencado.

O mapa a seguir demonstra esse volume de residências criadas no modelo vertical pela iniciativa privada formal com a marcação do volume de unidades financiadas pelo Estado, através da CEF, e as unidades que se utilizaram de outras fontes de financiamento.



Mapa 01. Volume de unidades lançadas no ano de 2014, divididas por bairros no Município de São Paulo.
Sem escala.

Em cor azul, volume de unidades habitacionais lançadas através do financiamento da CEF.
Em amarelo, volume de unidades habitacionais lançadas através de outras fontes de financiamento.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Arte: Rudolf Gomes Lira.

Podemos observar que, no ano de aprovação do PDE-2014, o volume de unidades lançadas com financiamento do Estado concentrou-se no extremo da Região Leste e, no mais, apresentou-se com um percentual menor da produção de financiamento privado, na Região Oeste, Centro Expandido e alguma produção na Região Norte.

A seguir elencamos três empreendimentos lançados nesse período em regiões distintas do município, mas todos financiados pela CEF, para fazermos uma análise preliminar sobre suas diferenças de tipologias e características.

Na região do Centro Expandido, especificamente do bairro da República, observamos o *Aurora Paulista* (cód. 2014-159, Quadro de Empreendimentos 01, Anexo I) que fora estudado pelo autor em sua pesquisa de mestrado (LOURO E SILVA, 2015).

Trata-se de um empreendimento lançado em ZEIS e financiado pela CEF com 149 apartamentos projetados com metragens distintas, mas somente com perfil de *studios*, entre 25,50m² e 44,11m², conforme imagens.



Imagem 01. *Aurora Paulistana* (cód. 2014-159 do Quadro de Empreendimentos 01).

Fachadas a partir da Rua Aurora e planta de uma das unidades habitacionais.

Fonte: Hugo Louro e Silva, 2019. E www.aurorapaulistana.com.br, acessado em Agosto/2019.

O edifício foi concebido de modo a não possuir alinhamento frontal para a Rua Aurora, permitindo que fosse feito o acesso do edifício através de um *foyer* e detém a estética de uma fachada ativa, instrumento regulado no PDE-2014, partido arquitetônico que fez sentido no entorno onde o empreendimento foi implantado, destacando sua inserção pertinente ao seu contexto urbanístico.

O Autora Paulistana, porém, não é de uso misto, o que contradiz uma das principais diretrizes de PDE-2014, sendo aprovado sob as regras do PDE-2002 e do LPUOS-2004.

O custo de execução de sua obra, todavia, foi elevado em função do partido arquitetônico defendido, fazendo com que o empreendimento precisasse ser vendido com um preço por m² mais elevado que os lançamentos do entorno, o que resultou em um estoque importante de unidades habitacionais para vender, mesmo após a sua entrega.

Hoje se encontra parcialmente ocupado em função disso, e não é possível afirmar que parte dessas unidades habitacionais tenham sido compradas por investidores para aluguel, apesar de parecer terem esse perfil em função da localização e tipologias.

Outro empreendimento, tomado como exemplo na Região Leste com uma solução arquitetônica completamente distinta do primeiro caso, em função de sua escala e da localização, é o complexo do *Atua Ibitirama*, que teve seus primeiros condomínios lançados em 2012, mas sua última fase levada a mercado foi o de uso R2v em 2014. Desse complexo, a implantação, modelagem financeira e licenciamento tiveram a participação ativa do autor desse trabalho.

A última fase aqui pontuada como R2v foi denominada *Selfie São Paulo*, localizada aqui no Quadro de Empreendimentos 01 (Anexo I) sob os códigos 2014-155.

Localizado na esquina da Avenida do Estado com a Rua Ibitirama, na Vila Prudente, divisa com o município de São Caetano do Sul, fora concebido em 8 condomínios isolados entre si: um de uso residencial sem restrições (R2v), três condomínios de HMP – todos estes com frente para a Rua Ibitirama – e quatro condomínios de HIS, com frente para a Avenida do Estado e para o Rio Tamanduateí.



Imagem 02. *Selfie São Paulo* (cód. 2014-155 do Quadro de Empreendimentos 01, Anexo I). À esquerda, parte das torres de HMP e *skyline* de uma parte da Rua Ibitirama. À direita, frente da vista do complexo frente à Avenida do Estado com os condomínios de HIS a partir do município de São Caetano do Sul e acesso de um dos condomínios de HIS pela Avenida do Estado, através da APP⁴² exigida em função do Rio Tamanduateí. Fonte: Hugo Louro e Silva, 2019.

Exceto pela Área de Preservação Permanente (APP) com frente para o Rio Tamanduateí, que foi uma exigência legal, trata-se de uma implantação que visa somente a tomada do maior volume possível de CA para eficiência econômica do empreendimento. Seu desenho não cria urbanidade alguma mesmo com toda a extensão de área urbana que sua implantação consome.

⁴² APP, Área de Preservação Permanente. Instrumento então necessário em função do distanciamento da margem do Rio Tamanduateí, mesmo sendo canalizado.

O terceiro caso elencado fica localizado na Região Oeste, no bairro do Butantã, mas incrustado dentro de uma comunidade próxima da Rodovia Raposo Tavares.

O empreendimento *Vista Politécnica* (cód. 2014-044 do Quadro de Empreendimentos 01, Anexo I) ocupa meia quadra, com três frentes alinhamento de ruas, contudo o relevo e o entorno fizeram com que os empreendedores concebessem um desenho de implantação completamente isolado do entorno, como pode ser observado nas imagens a seguir.



Imagem 03. *Vista Politécnica* (cód. 2014-044 do Quadro de Empreendimentos 01, Anexo I).
À esquerda, vista da Rua Antônio Ramiro da Silva do acesso para o Vista da rua lateral. À direita, lateral do empreendimento com vista para Rodovia Raposo Tavares. Abaixo, rua lateral por cima do muro lateral, com vista para as duas torres do condomínio.
Fonte: Hugo Louro e Silva, 2019.

Apesar de não estar contido em ZEIS em tempo de seu licenciamento, o empreendimento foi financiado pela CEF com 206 unidades habitacionais de dois dormitórios, entre 47,00m² e 52,00m², e tiveram dificuldades de comercialização em função da localização e do contexto do projeto.

Além de ser implantado numa área vazia cercada por comunidades, a solução estética de divisas desses territórios aparenta agravar essa relação entre o formal e informal, como a Imagem 03 acima ilustra nos *layers* que criam afastamento físico e simbólico entre eles: os fios elétricos, os muros e as grades eletrificadas, próximos. Em um outro plano, a habitação formal e o céu distantes.

Os estudos aqui apresentados demonstram soluções distintas de implantação e partidos arquitetônicos, destacando que as alternativas apresentadas para esses pontos aparentemente estiveram sujeitas à condição do seu entorno existente.

Com a aprovação do PDE-2104, iniciaram-se os trabalhos para construção de um texto de Lei de Uso Parcelamento e Ocupação de Solo, mas que foi aprovada somente no início de 2016. Enquanto isso, a produção habitacional podia parar.

3.3. Início da mudança de perfil residencial (2015-2016)

Não obstante, o ano de 2015 foi marcado pela expectativa de novas mudanças e de regulamentações que cristalizariam as intenções transformadoras do PDE-2014 que não ocorreram nesse ano. Mas a pressão da espera de mudanças desconhecidas movimentou o mercado imobiliário paulistano para ofertar o que havia sido começado e desenvolvido sob a gestão do PDE-2002 anterior ou, ainda, se valer dos benefícios do PDE-2014 sem definições precisas como, por exemplo, a ainda, em aberto, precificação de outorga onerosa, mesmo considerando o risco comercial de liquidez desses empreendimentos, frente à crise financeira que se intensificava nesse período.

No município de São Paulo, em 2015, foram lançados 182 empreendimentos imobiliários verticais de uso residencial, somando o lançamento de 21.931 unidades habitacionais, entregues até o momento do desenvolvimento deste trabalho ou em curso de execução, conforme Quadro de Empreendimentos 02 (Anexo II), volume abaixo na média histórica do município, aqui já pontuada.

	Empreendimentos	Unidades habitacionais
Financiados pela CEF	35	7.011
Outras fontes de financiamento	147	14.920
Total	182	21.931

Quadro Síntese 02. Síntese do Quadro de Empreendimentos 02, no Anexo II, parte V/V.

Lançamentos imobiliários lançados em 2015.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

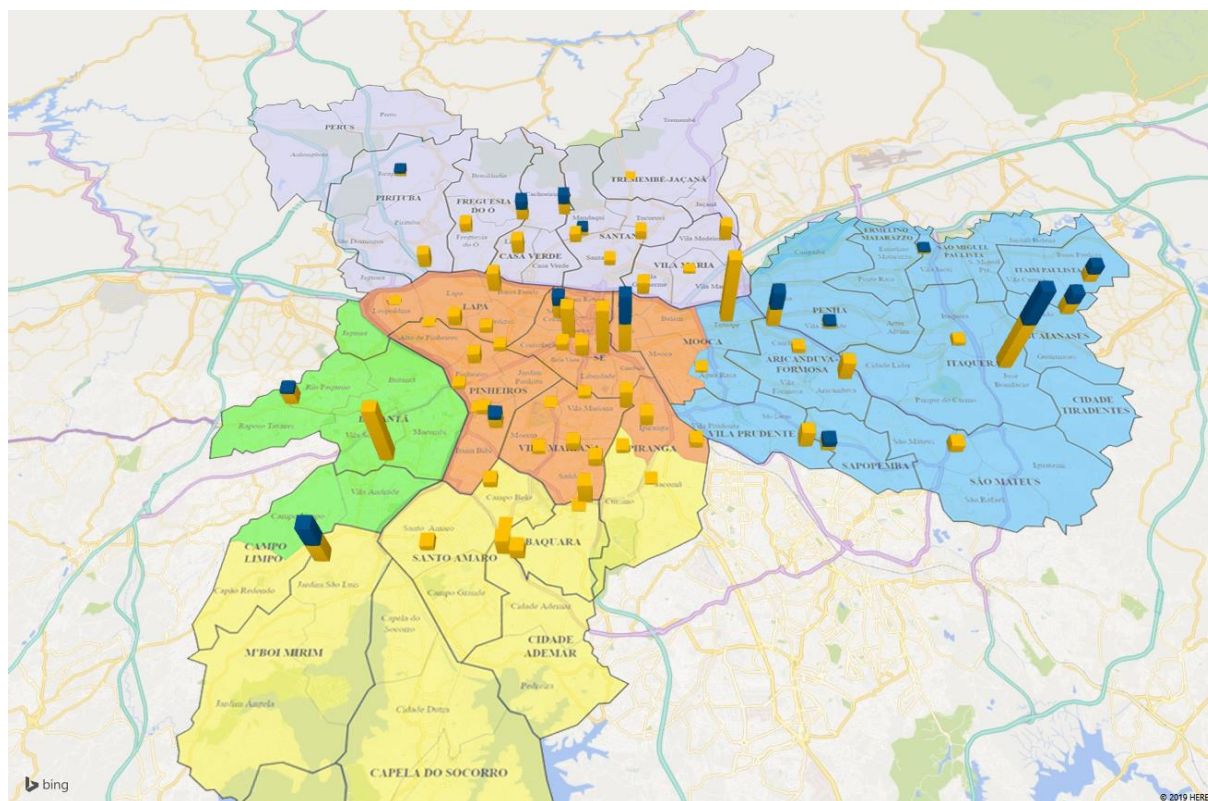
Desses 182 empreendimentos, 35 (19,23%) foram financiados pela CEF, 144 (79,12%) financiados por agentes financeiros privados (outros bancos) e uma fração de 3 (1,64%) desenvolvidos com recursos próprios de desenvolvedor imobiliário ou por modelos de capitalização que não requereram o acesso à alavancagem bancária.

Dos empreendimentos concebidos, ainda, 76 (41,75%) estão localizados no Centro Expandido do município, 31 (17,03%) na Região Norte, 16 (8,79%) na Região Sul, 38 (20,88%) estão na Região Leste e 22 lançamentos (11,54%) na Região Oeste de São Paulo.

Sobre o número de unidades habitacionais geradas por esses projetos acima, 7.011 (31,96%) foram financiadas pela CEF, 14.814 (67,54%) financiadas por agentes financeiros privados e, do todo, somente 106 (0,48%) foram desenvolvidas com recursos próprios do desenvolvedor imobiliário.

De modo a representar e localizar o volume de unidades habitacionais financiadas, trazemos a divisão da quantidade de unidades lançadas (dentro da metodologia aqui adotada), divididas pelo parâmetro de bairros da EMBRAESP.

O mapa a seguir demonstra esse volume de residências criadas no modelo vertical pela iniciativa privada formal com a marcação do volume de unidades financiadas pelo Estado, através da CEF, e as unidades que se utilizaram de outras fontes de financiamento.



Mapa 02. Volume de unidades lançadas no ano de 2015, divididas por bairros no Município de São Paulo.

Sem escala.

Em cor azul, volume de unidades habitacionais lançadas através do financiamento da CEF.
Em amarelo, volume de unidades habitacionais lançadas através de outras fontes de financiamento.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Arte: Rudolf Gomes Lira.

Podemos observar que no ano no qual havia a vigência do PDE-2014, mas não havia regulamentação do LPUOS-2016, o volume de unidades lançadas com financiamento do Estado continuou concentrada no extremo da Região Leste e, no mais, apresentou-se com um percentual menor da produção de financiamento privado em todas as outras regiões do município e com produção pulverizada entre os bairros.

Para exemplificar a produção imobiliária, elencamos três empreendimentos localizados respectivamente aqui: no Centro Expandido, na Região Leste e na Região Oeste, sendo que esses dois últimos tiveram participação do autor deste trabalho no desenvolvimento.

O primeiro deles é um empreendimento estudado na dissertação de mestrado do autor (LOURO E SILVA, 2015), localizado na região do Centro Expandido, no bairro do Brás. O empreendimento *BR Caetano* (cód. 2015-090 do Quadro de Empreendimentos 02, Anexo II) à Rua Caetano Pinto, tem seu projeto com 214 unidades de 27,10m² em média, com formatação interna de um dormitório e teve sua obra financiada pela CEF, por estar contida numa área de ZEIS do antigo PDE-2002.



Imagem 04. *BR Caetano* (cód. 2015-090 do Quadro de Empreendimentos 02, Anexo II). Acima, implantação artística do empreendimento. Abaixo, fotos do empreendimento a partir da Rua Caetano Pinto. Fonte: Bracon Incorporadora, 2018. Hugo Louro e Silva, 2019.

Nesse empreendimento, o projeto arquitetônico contempla a composição de lotes desalinhados em quarteirão e teve seu alinhamento murado sem acesso para a rua secundária. Sobre a configuração da torre, o pavimento possui 14 unidades por andar, recebeu uma arquitetura distinta a este tipo em função das regras de recuo para perseguir uma melhor eficiência entre o potencial permitido pelos marcos regulatórios e o aproveitamento do terreno. Isto cria uma composição geométrica distinta dos empreendimentos denominados como econômicos concebidos até então, principalmente os desenvolvidos com a técnica da alvenaria estrutural.

Esse empreendimento chama a atenção pela solução arquitetônica concebida em um terreno geometricamente complexo, longo, com acesso a duas vias de entorno pouco valorizado e em região pouco movimentada do bairro do Brás.

Mesmo assim, o resultado da implantação e da estética da torre concebida – mesmo em alvenaria estrutural (que limita as variações estruturantes da fachada) – é importante e mais bem resolvida do que empreendimentos com entorno e limitações semelhantes.

Um dos empreendimentos, do qual o autor participou, referenciado neste trabalho e lançado nesse período, está localizado na Região Leste, no bairro do Belenzinho, em uma das maiores ZEIS do município, que estava contida no PDE-2002: o *IN Parque Belém*.

Localizado na Rua Intendência, uma travessa sem saída da Avenida Celso Garcia, em 2015 foram lançadas quatro de suas seis fases: 3 condomínios de HIS e 1 condomínio de HMP, referenciados no Quadro de Empreendimentos 02 (Anexo II) pelos códigos 2015-036, 2015-037, 2015-038 e 2015-072, respectivamente, somando um total de 691 apartamentos.

Nas imagens referentes a esse empreendimento, podemos observar a ausência de urbanidade. Um resultado da legislação vigente e de uma limitação geométrica importante do terreno, pois se encontrava em uma rua sem saída e sem mais nenhum outro acesso para o complexo habitacional, além de reforçado pela não diversidade de usos ou pelo desenho da divisão e acesso dos condomínios concebidos.



Imagem 05. *IN Parque Belém* (cód. 2015-036, 2015-037, 2015-038 e 2015-072 do Quadro de Empr. 02, Anexo II).
Acima, perspectiva da entrada da Rua Intendência, da esquerda para direita, condomínio de uso habitacional R2v, HIS e HMP. Abaixo, *skyline* de uma torre HMP e da R2v e acesso de um dos condomínios HIS.
Fonte: Hugo Louro e Silva, 2019.

O condomínio de uso R2v ainda está em obras, e o último condomínio de HMP ainda não foi levado a mercado para comercialização.

Esse empreendimento, em função de sua escala, demorou mais de seis anos para ser integralmente licenciado e, em tempo de seu lançamento, gerou um referencial de valor de venda dos apartamentos, abaixo da concorrência da região do Belenzinho ou do Tatuapé.

Na Zona Oeste, pouco de um mês após o lançamento do empreendimento acima, o autor deste trabalho lançou o *Condomínio Residencial Park Jardim Sul* (Cód. 2015-045 do Quadro de Empreendimentos 02, Anexo II).

Em tempo do seu desenvolvimento, os empreendedores contrataram os escritórios de arquitetura Figueroa.arq (comandado pelo arquiteto Mário Figueroa) e ARKIS para desenvolver o projeto de um empreendimento enquadrado no Minha Casa, Minha Vida, mas posicionado comercialmente como um projeto arquitetônico distinto dos outros da região do Morumbi e Campo Limpo.



Imagem 06. *Condomínio Residencial Park Jardim Sul* (Cód. 2015-045 do Quadro de Empreendimentos 02, Anexo II).
Foto do local. Fontes: Francisco Caparroz Bueno, 2020.

Em função da tônica dos empreendedores em valorizar o desafio de qualidade arquitetônica em um produto financiado pelo PMCMV, o processo de licenciamento alongou-se por mais de três anos, inclusive passando pelo departamento de engenharia da CEF, como é padrão desse agente financeiro e discorrido anteriormente neste trabalho.

A materialização, todavia, desse empreendimento com 224 apartamentos entre 32,00m² e 49,40m² fora enquadrado ao uso de HMP do PDE-2002 e financiado pelo PMCMV com previsão de entrega das obras para o ano de 2020. Hoje, com as obras concluídas, destaca-se não só pela solução

de fachada distinta da produção imobiliária do entorno, mas de toda solução arquitetônica do projeto.

Hoje possui um estoque aproximado de 30 apartamentos e tem alguma dificuldade de comercialização porque a região é ofertada por apartamentos com soluções técnicas e qualidade de obra mais modestas e, logo, mais baratos, dificultando sua liquidez comercial.

Dos três empreendimentos elencados, observamos soluções arquitetônicas e produtos internos semelhantes em regiões distintas, com contextos diferentes, mesmo todos estando à luz ainda do PDE-2002.

Com esse complemento regulatório importante para o município de São Paulo que foi a criação do LPUOS-2016 e a implementação da “Lei de HIS”, o município de São Paulo recebeu em 2016 o total de 136 empreendimentos imobiliários verticais de uso residencial, somando 18.839 unidades habitacionais lançadas no município, o que está, ainda, abaixo da média de lançamento histórica.

	Empreendimentos	Unidades habitacionais
Financiados pela CEF	34	6.024
Outras fontes de financiamento	102	12.815
Total	136	18.839

Quadro Síntese 03. Síntese do Quadro de Empreendimentos 03, no Anexo III, parte V/V.

Lançamentos imobiliários lançados em 2016.

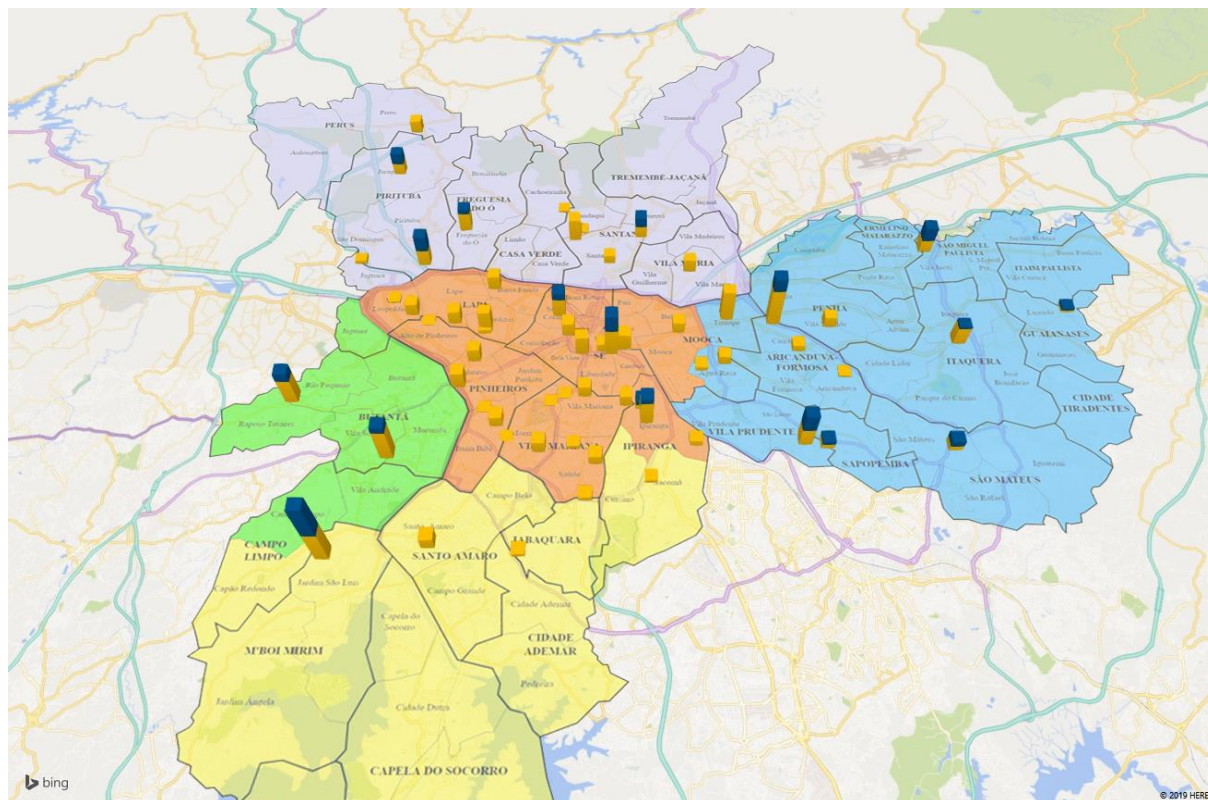
Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Desses 136 empreendimentos, 34 (25,00%) foram financiados pela CEF, 102 (75,00%) financiados por agentes privados (outros bancos) e nenhum deles foi desenvolvido com recursos próprios dos desenvolvedores imobiliários ou por modelos de alavancagem, apresentando um aumento gradual da produção de empreendimentos gerados pela CEF, se considerarmos a série de recorte desta pesquisa.

Dos empreendimentos concebidos, 69 (50,74%) estão localizados no Centro Expandido do município, 20 (14,71%) na Região Norte, 9 (6,62%) localizados na Região Sul, 27 (19,85%) estão na Região Leste e 11 lançamentos (8,09%) na Região Oeste de São Paulo.

Sobre o número de unidades habitacionais geradas, 6.024 (31,97%) foram financiadas pela CEF e 12.815 (68,03%) foram financiados por agentes financeiros privados.

De modo a representar e localizar o volume de unidades habitacionais financiadas, trazemos a divisão da quantidade de unidades lançadas (dentro da metodologia aqui adotada) divididas pelo parâmetro de bairros da EMBRAESP.



Mapa 03. Volume de unidades lançadas no ano de 2016, divididas por bairros no Município de São Paulo.

Sem escala. Em cor azul, volume de unidades habitacionais lançadas através do financiamento da CEF.

Em amarelo, volume de unidades habitacionais lançadas através de outras fontes de financiamento.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Arte: Rudolf Gomes Lira.

O mapa demonstra esse volume de residências criadas no modelo vertical pela iniciativa privada formal com a marcação do volume de unidades financiadas pelo Estado, através da CEF, e as unidades que se utilizaram de outras fontes de financiamento.

Podemos observar que no ano de aprovação do LPUOS-2016 e da “Lei de HIS”, o volume de unidades lançadas com financiamento estatal permaneceu pulverizada no município, todavia o percentual sobre o volume total aumentou consideravelmente em todo o território urbano, posto ter sido o ano de recorte deste trabalho quando menos se lançou unidades habitacionais no município.

Aqui pontuamos de exemplo da produção desenvolvida nesse ano de 2016, dois empreendimentos: uma na região do Centro Expandido e outro da Região Leste do município de São Paulo.

O primeiro exemplo da produção imobiliária em 2016 foi um lançamento de grande escala na região do Centro Expandido, no bairro do Cambuci, à Rua dos Lavapés; financiado pela CEF e desenvolvido pela Conx Construtora e Incorporadora.

Com 276 apartamentos em uma torre única, o *Face Home Life* (Cód. 2016-021) interferiu com uma nova volumetria de projeto na sua região de inserção, marcada como ZEIS no PDE-2014, recebendo unidades de 35,05m² e 48,39m², respectivamente de 1 e 2 dormitórios.



Imagem 12. *Face Home Life* (Cód. 2016-021 do Quadro de Empreendimentos 03, Anexo III).
Fachada principal e relação do seu embasamento à Rua dos Lavapés.
Fonte: Hugo Louro e Silva, 2019.

Este empreendimento, até 2019, continha pouquíssimas unidades para serem comercializadas conforme pesquisa junto à incorporadora. Porém sua solução plástica e acesso não colaboram para o “desafogamento” da Avenida Independência e, principalmente, isola-o do seu entorno imediato, fazendo que, sob o ponto de vista do pedestre, o acesso e edifício garagem sejam usados como barreira visual da paisagem.

Na Região Leste, o empreendimento *Dez Tiquatira* (Cód. 2016-035 do Quadro de Empreendimentos 03) foi desenvolvido na região do bairro da Penha em uma ZEIS de frente para a Marginal Tietê, com fundos para uma ocupação irregular e um complexo do “Projeto Cingapura”⁴³.

Na solução de implantação, o condomínio e respectivos acessos de HMP e HIS foram isolados entre si, sendo o HMP com acesso pela Marginal Tietê e o HIS, denominado como *Dez Tiquatira*, por uma rua sem saída, entre os “Cingapuras”, como podemos observar nas imagens anteriores.

Em função da localização e do acesso de pedestres ao projeto, os apartamentos foram comercializados por um valor muito abaixo do praticado na região da Penha, estando isolado de construções de uso comercial, transporte público e outras infraestruturas de ocupação.

No local, verifica-se que a solução de acesso e de implantação do projeto da-se através do condomínio Cingapura, contribuindo para o estrangulamento dela para acesso a automóveis e, por conseguinte, para pedestres.

⁴³ Segundo o site da PRODAM, o “Projeto Cingapura” foi criado na década de 1990 no município de São Paulo com o intuito de gerar urbanização definitiva de favelas e de áreas degradadas, com a construção de prédios de apartamentos, urbanização dos lotes a serem preservados e relocação das habitações e lotes remanescentes para atendimento das diretrizes do projeto global de cada área com eliminação das áreas de risco, transformando as favelas em bairros.



Imagem 13. HIS *Dez Tiquatira* (Cód. 2016-035 do Quadro de Empreendimentos 03, Anexo III).
 Acima, *skyline* do complexo do empreendimento e acesso do HIS. Abaixo, vista de uma das torres de HIS e acesso
 do complexo através do Cingapura Tiquatira.
 Fonte: Hugo Louro e Silva, 2019.

Em linhas gerais, esses empreendimentos tomados como exemplos demonstram soluções distintas de ocupação da área e de implantação, sempre sujeitas à interferência do entorno existente, o que dificulta sua comparação direta. Porém, foram escolhidos empreendimentos que carregassem em si algum nível de exemplificação, senão de qualidade, ao menos de amostra do modelo operantes da produção imobiliária financiada pelo Estado.

Capítulo 4 | A produção imobiliária residencial de 2017 e 2018: novo perfil

“A gente vive acamada nos prédios como paninho nas lojas”

Eça de Queiróz em “A Cidade e as Serras”; 1ª Edição de 1901

(QUEIRÓZ, 1955, p. 104)

4.1. Uma mudança no perfil predominante residencial (2017)

Em 2017, São Paulo recebeu 170 empreendimentos imobiliários verticais e uso residencial, somando 28.433 unidades habitacionais lançadas no município entregues até o momento do desenvolvimento deste trabalho ou em curso de execução, conforme Quadro de Empreendimentos 04 no Anexo IV, retomando o volume de unidades lançadas acima da média histórica.

Desses 170 empreendimentos, 61 (35,88%) foram financiados pela CEF, 108 (63,53%) financiados por agentes financeiros privados (outros bancos) e 1 empreendimento (correspondente a 0,59% da produção anual de projetos) foi desenvolvido com recursos próprios dos desenvolvedores imobiliários.

	Empreendimentos	Unidades habitacionais
Financiados pela CEF	61	14.901
Outras fontes de financiamento	109	13.532
Total	170	28.433

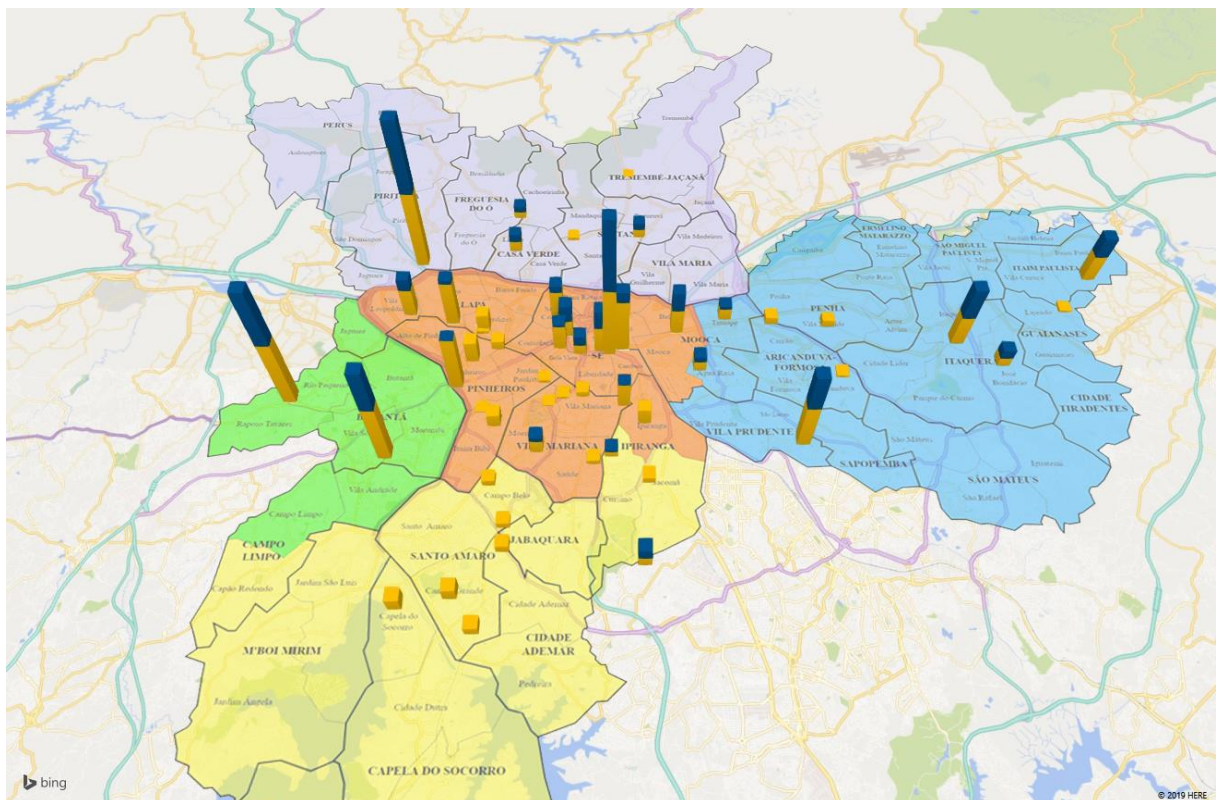
Quadro Síntese 04. Síntese do Quadro de Empreendimentos 04, no Anexo IV, parte VI/VI. Lançamentos imobiliários lançados em 2017.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Sobre o número de unidades habitacionais geradas por esses, 14.901 (52,40%) foram financiadas pela CEF; ou seja, pela primeira vez dessa série histórica, mais da metade das unidades concebidas pela iniciativa privada do município foram viabilizadas pelo próprio Estado, em esfera federal, e criou um ponto de inflexão no perfil de residências em São Paulo, como procuramos demonstrar ao longo de toda essa tese.

Chama a atenção não só este número crescente de unidades habitacionais financiadas pelo Estado por meio da CEF, mas como seu volume de lançamentos, pela primeira vez na história, representa mais da metade das unidades lançadas nesse ano, começando a atingir o objetivo delineado pelo Estado, como ponderado por Nabil em entrevista para esse trabalho.

De modo a representar e localizar o volume de unidades habitacionais financiadas, trazemos a divisão da quantidade de unidades lançadas (dentro da metodologia aqui adotada) divididas pelo parâmetro de bairros da EMBRAESP.



Sem escala.

Arte: Rudolf Gomes Lira.

94

Essa peça gráfica demonstra o sensível aumento de lançamentos de unidades habitacionais com financiamento do Estado através da CEF em todas as regiões de São Paulo, em especial na Região Norte e Oeste, com exceção da Região Sul.

Para ilustrar a diversidade de empreendimentos concebidos pela iniciativa privada no ano de 2017, elencamos aqui três empreendimentos em regiões distintas do município: dois empreendimentos de perfis semelhantes, mas localizados um no Centro Expandido e outro na Região Leste. Por fim, um empreendimento na Região Oeste que pode ser considerado o maior empreendimento imobiliário, no sentido de número de unidades habitacionais da história do município de São Paulo, ainda pouco explorado pela produção acadêmica.

Foi lançado na região do Centro Expandido, há alguns metros da Igreja da Consolação, na região da República, o empreendimento *Bem Viver Consolação* (Cód. 2017-106) pela Magik JC Empreendimentos Imobiliários Ltda. Construído com uma escala reduzida de apartamentos, 95 apartamentos de HIS, seu terreno é posicionado de frente para o Elevado João Goulart, denominado popularmente como “Minhocão”.



Imagem 14. *Bem Viver Consolação* (Cód. 2017-106 do Quadro de Empreendimentos 04, Anxo IV).
 Acima, implantação artística. Abaixo, fachadas parciais a partir da Rua Amaral Gurgel.
 Fontes: Magik JC Empreendimentos Imobiliários, 2017. Hugo Louro e Silva, 2019.

Esse empreendimento, financiado pela CEF, recebeu somente plantas de um dormitório e todas enquadradas no PMCMV. Todas as unidades foram absorvidas pelo mercado de forma muito rápida, permitindo que, mesmo há pouco menos de dois anos do seu lançamento oficial, a obra já tenha sido entregue, conforme as imagens aqui apresentadas demonstram.

Com escala e perfil de apartamentos semelhantes ao *Bem Viver Consolação*, o *Residencial Astória Anália Franco* (Código 2017-050 do Quadro de Empreendimentos 04, Anexo IV) foi lançado na Região Leste, e está localizado em uma pequena e estreita rua da região do Tatuapé, muito próximo do comércio de rua local do bairro e do *Shopping Anália Franco*.



Imagem 15. *Residencial Astória Anália Franco* (Código 2017-050 do Quadro de Empreendimentos 04, Anexo IV) em obras. Destaque para o alinhamento com a calçada da rua.
Fonte: Hugo Louro e Silva, 2019.

Também com unidades de somente um dormitório, tem uma implantação muito próxima do alinhamento da calçada sem usufruir, em seu projeto inicial, da fachada ativa prevista nos marcos do município. O empreendimento está com a sua obra em curso até 2018, com previsão de entrega em 2020, conforme Imagem 15.

Segundo pesquisa do autor desse trabalho junto às imobiliárias da região, esse empreendimento, mesmo financiado pela CEF, foi comercializado por um valor um pouco acima do que seria o ideal para as faixas de renda do PMCMV, dificultando a velocidade de vendas das unidades habitacionais.

Com um perfil muito diferente anteriores, nos últimos dias de dezembro de 2017, foi lançado o maior lançamento imobiliário da história do município de São Paulo, projeto de implantação urbana denominada *Reserva Raposo*.

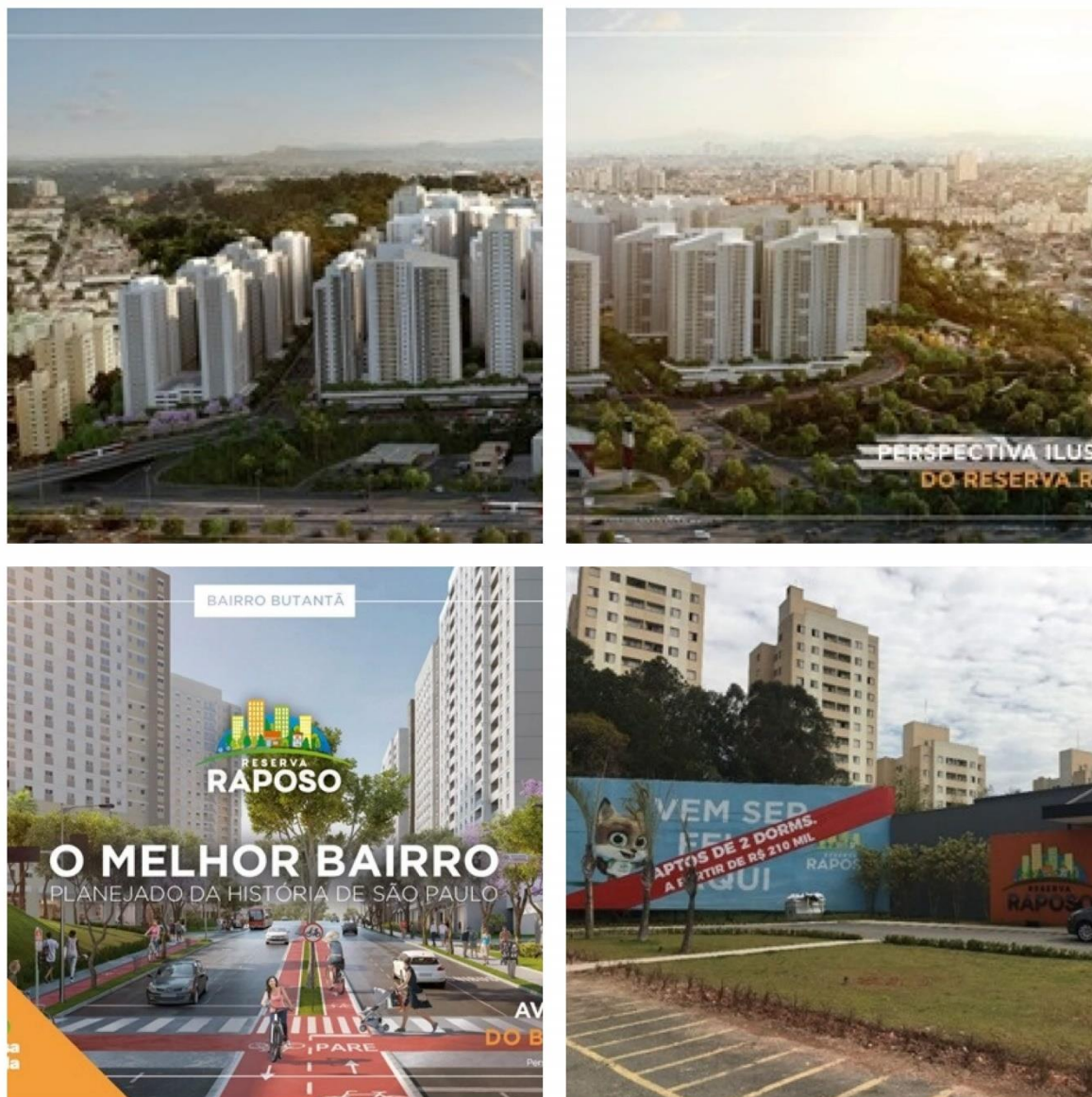


Imagem 16. *Reserva Raposo* (Cód. 2017-140 do Quadro de Empreendimentos 04, Anexo IV). Acima, inserção de perspectiva eletrônica do complexo projetado sobre foto do local, frente à Rodovia Raposo Tavares em material publicitário. Abaixo, perspectiva eletrônica das vias projetadas para o empreendimento em capa do material publicitário e foto do acesso do plantão de vendas, à Rodovia Raposo Tavares.

Fontes: Grupo Rezek, 2018. Hugo Louro e Silva, 2019.

A sua primeira fase (Cód. 2017-140 do Quadro de Empreendimentos 04, Anexo IV) foi lançada em 15 de dezembro de 2017, somando o lançamento de 600 dos 17.920 apartamentos projetados, além de sua área comercial.



Imagem 17. *Reserva Raposo* (Cód. 2017-140 do Quadro de Empreendimentos 04, Anexo IV). Acima, perspectiva eletrônica de uma das praças públicas propostas pelos empreendedores em material publicitário. Abaixo, fotos da maquete de toda a implantação do empreendimento no *stand* de vendas, destaque frontal para o Terminal de Ônibus local que os empreendedores irão entregar ao município. Foto de parte da maquete do empreendimento no *stand* de vendas. Fontes: Grupo Rezek, 2018. Hugo Louro e Silva, 2019.

Em tempo de seu lançamento, a estratégia de comercialização adotada foi investir em uma representação gráfica de altíssimo nível de acabamento, além da construção de um *stand* de vendas em escala até então única no município de São Paulo, com 4 maquetes físicas do empreendimento, 5 apartamentos decorados dos apartamentos em comercialização, além da representação em escala real das futuras ruas e fachada ativas projetadas.

A área que recebeu esse empreendimento foi adquirida em 2014 e teve seu protocolo de início de licenciamento feito no mesmo ano, após a aprovação do PDE-2014, e sua aprovação completa saiu antes da aprovação do LPUOS-2016.



Imagem 18. *Reserva Raposo* (Cód. 2017-140 do Quadro de Empreendimentos 04, Anexo IV).

Fotos de maquetes do *stand* de vendas, representando um dos módulos de HMP, destaque da fachada ativa representada em uma das maquetes do *stand* de vendas, destaque da fachada ativa representada em uma das maquetes do *stand* de vendas e, ainda, destaque da fachada ativa representando um dos módulos de HIS que receberá um Centro de Educação Infantil (CEI).

Fonte: Hugo Louro e Silva, 2019.

Sua escala e desafios nos processos de licenciamento ambiental e legal foram objeto de análise de artigo escrito pelo autor em conjunto com Murilo da Costa Carvalhaes e Gustavo Modesto Coelho (LOURO E SILVA *et al*, 2018b).

O recurso do benefício da fachada ativa, instrumento pontuado no PDE-2014, é utilizado em quase todos os módulos do projeto, tornando-se argumento de venda em quase todas as peças gráficas do empreendimento, inclusive recebendo áreas de uso institucional para a região.

Apesar da densidade e da verticalização gerada para tomada da mais valia territorial, os usos mistos com embasamentos comerciais e institucionais são inovadores para a região e para o município, principalmente porque o uso desses não foi adotado para aumento do Coeficiente de aproveitamento, mas por intuito de implantar urbanidade de qualidade nesse novo trecho urbano.

4.2. Um novo perfil de produção (2018)

Demonstrando a proposição da hipótese levantada neste trabalho, em função dos pontos conjunturais e estruturantes que conduziram a produção imobiliária até esse ano, em 2018 houve um aumento importante no número total de unidades habitacionais lançadas no município de São Paulo, sendo lançados 245 empreendimentos imobiliários verticais de uso residencial, somando 32.125 unidades habitacionais lançadas no município, entregues até o momento do desenvolvimento desse trabalho ou em curso de execução, conforme Quadro de Empreendimentos 05, contido no Anexo V.

Desses 245 projetos, 115 (46,94%) projetos foram financiados pela CEF, 130 (53,06%) financiados por agentes financeiros privados (outros bancos) e nenhum deles foi desenvolvido com recursos próprios dos desenvolvedores imobiliários ou por modelos de alavancagem particulares.

	Empreendimentos	Unidades habitacionais
Financiados pela CEF	115	17.368
Outras fontes de financiamento	130	14.757
Total	245	32.125

Quadro Síntese 05. Síntese do Quadro de Empreendimentos 05, no Anexo V, parte VII/VII.
Lançamentos imobiliários lançados em 2018.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Dos empreendimentos concebidos, ainda, 88 (35,91%) estão localizados no Centro Expandido do município, 32 (13,06%) na Região Norte, 22 (8,97%) estão localizados na Região Sul, 81 (33,06%) estão na Região Leste e 22 lançamentos (9,10%) na Região Oeste de São Paulo.

Sobre o número de unidades habitacionais geradas por esses empreendimentos, um novo perfil de unidades habitacionais ganha destaque na produção municipal: 17.368 apartamentos, correspondente a 54,06% de tudo que foi concebido em 2018, foram financiados pela CEF. Ou

Como ilustração dessa produção imobiliária recente, elencamos um empreendimento no Centro Expandido, um na Região Leste e outro na região Oestes, com perfis bem distintos.

Em maio de 2018, a Magik JC Empreendimentos Imobiliários lança mais um empreendimento na região do Centro Expandido, *Bem Viver Vila Buarque* (Cód. 2018-034 do Quadro de Empreendimentos 05, Anexo V) à Rua Major Sertório, com 84 apartamentos enquadrados ao uso de HIS.



Imagem 19. *Bem Viver Vila Buarque* (Cód. 2018-034 do Quadro de Empreendimentos 05, Anexo V).
Fotos da fachada a partir da Praça Rotary e da Rua Major Sertório.
Fonte: Hugo Louro e Silva, 2019.

Esse empreendimento foi comercializado e financiado pela CEF de forma muito ágil, o que permitiu, em menos de um ano e meio de seu lançamento, que a obra ficasse pronta para ser entregue conforme as imagens podem demonstrar.

A economia gerada por essa agilidade de absorção de mercado permitiu ao empreendedor aplicar o capital financeiro residual na reforma de toda a Praça Rotary e na melhora dos acabamentos da obra para entrega, além do prometido para seus compradores.

Pontos fortes desse projeto são o desenho da fachada o qual contribui para a paisagem da referida praça, e o desenho de acesso pelo nível do térreo que, apesar de ter a portaria na projeção da torre e no alinhamento da rua, tem uma solução de passagem entre o ambiente público e privado muito bem resolvido, inclusive em termos plásticos.

Um outro empreendimento de características muito diferentes foi lançado no final do ano de 2018 e já inteiramente comercializado até o momento dessa pesquisa, é o empreendimento *NeoConx Sapopemba* (Cód. 2018-233 do Quadro de Empreendimentos 05, Anexo V). Ele está localizado na Avenida Sapopemba de frente para a linha de trem elevada que está sendo construída nesse momento, como a Imagem 20. pode sinalizar, mostrando também seu atual *stand* de vendas.

Após a assinatura do contrato de financiamento junto à CEF, as obras da primeira torre já começaram e, hoje, os corretores trabalham no *stand* de vendas cadastrando clientes para futuros empreendimentos com perfil semelhante aos que serão lançados pelo mesmo empreendedor na região.

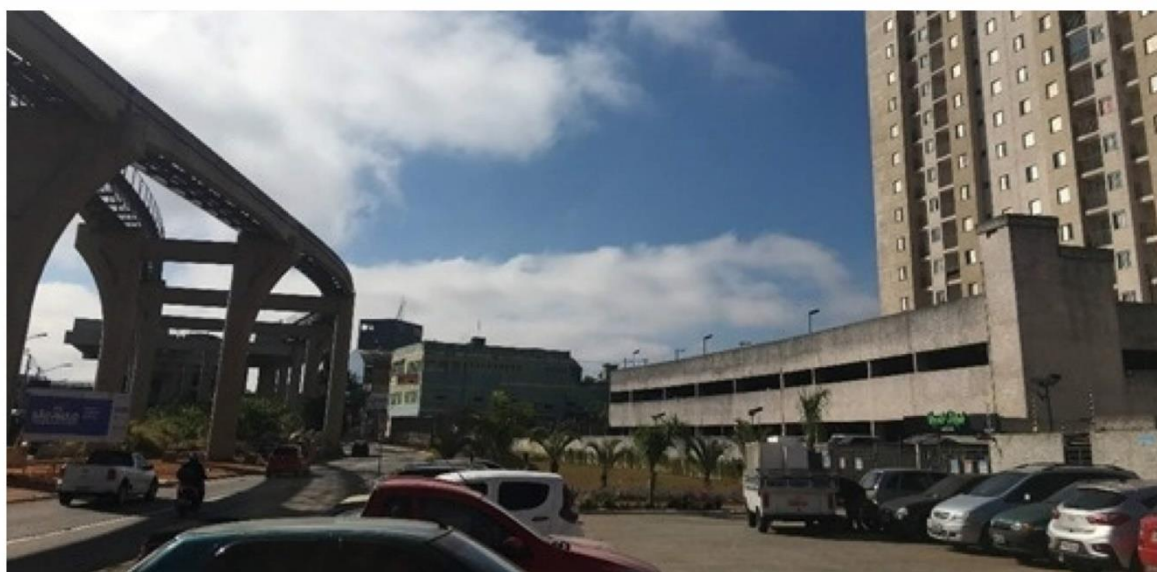


Imagem 20. *Stand de vendas do NeoConx Sapopemba* (Cód. 2018-233 do Quadro de Empreendimentos 05, Anexo V).

Acima, empreendimento desenvolvido pela PDG em 2009 com materialidades semelhantes ao futuro projeto da Conx com linha do trem elevado à Avenida Sapopemba, de frente para o empreendimento.

Abaixo, *stand* de vendas do empreendimento.

Fonte: Hugo Louro e Silva, 2019.

Apesar do distanciamento e da barreira visual entre os ambientes públicos e privados do empreendimento, seu adensamento próximo de frente para uma grande avenida arterial e de uma futura linha de transporte público validam implantação junto ao seu contexto urbano, em especial após a sua ocupação definitiva.

Na Região Oeste de São Paulo, no bairro da Vila Andrade, a Econ Construtora e Incorporadora lançou uma outra grande ZEIS com divisão de condomínios entre HIS, HMP e R2v.

O primeiro condomínio levado a mercado foi o empreendimento *Click Morumbi* (Cód. 2018-227 do Quadro de Empreendimentos 05, Anexo V) de uso de HIS, com 292 apartamentos de dois dormitórios financiados pela CEF para famílias com renda de até 6 salários-mínimos, divididos e 3 torres como a Imagem 21. pode apresentar.

Sem vagas de garagem, sem piscina e com um perfil área comum de modo a gerar menor gastos de condomínio após implantado, o projeto encontra-se no momento mais de 80% vendido.

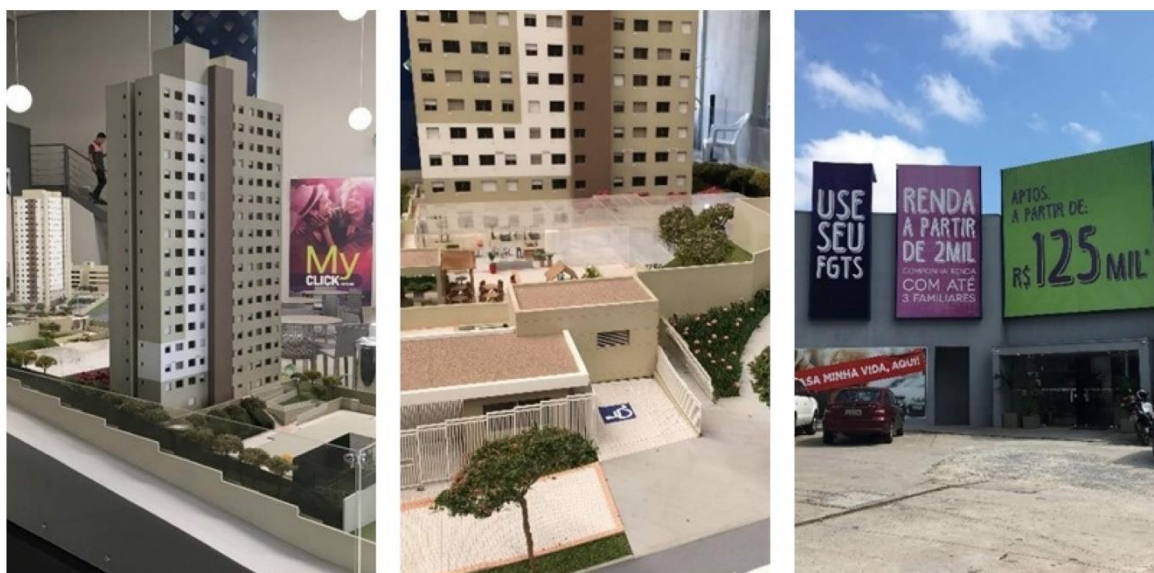


Imagem 21. *Click Morumbi* (Cód. 2018-227 do Quadro de Empreendimentos 05, Anexo V). Acima, implantação artística do empreendimento. Abaixo, fotos da maquete física e do acesso do *stand* de vendas do empreendimento.

Fonte: Hugo Louro e Silva, 2019.

Apesar da solução arquitetônica pouco inovadora das torres, a implantação do projeto é interessante e tira partido importante de um terreno com declive, com grande dificuldade de

solução técnica, transformando uma área de ZEIS com topografia desafiadora em uma alternativa viável para a produção de HIS.

O empreendedor não implantou o *stand* de vendas na área do projeto, mas à Avenida Giovanni Gronchi para facilitar a passagem, chegada e visibilidade comercial do empreendimento, o que facilitou sua comercialização.

Esse espaço hoje possui dois apartamentos decorados e, além de comercializar as unidades de HIS remanescentes, serve nesse momento de início de trabalho e oferta para o empreendimento de HMP, ainda a ser lançado, já contendo também maquete física e outros elementos do futuro projeto.

4.3. Sínteses analíticas do período dessa pesquisa

O Gráfico 04. a seguir demonstra a produção anual de unidades residenciais produzidas pelos empreendedores privados no município de São Paulo entre 2014 e 2018 e, nesse mesmo gráfico, o volume dessas unidades que foram financiadas pela CEF, seja para o desenvolvedor imobiliário ou seja para o comprador final dos imóveis.

Observando o período recortado, é possível afirmar que o volume de unidades lançadas no município segue um tênue aumento, mas, em contraponto, há um crescimento numérico desproporcional a esse de unidades a serem financiadas pela CEF, ano a ano.

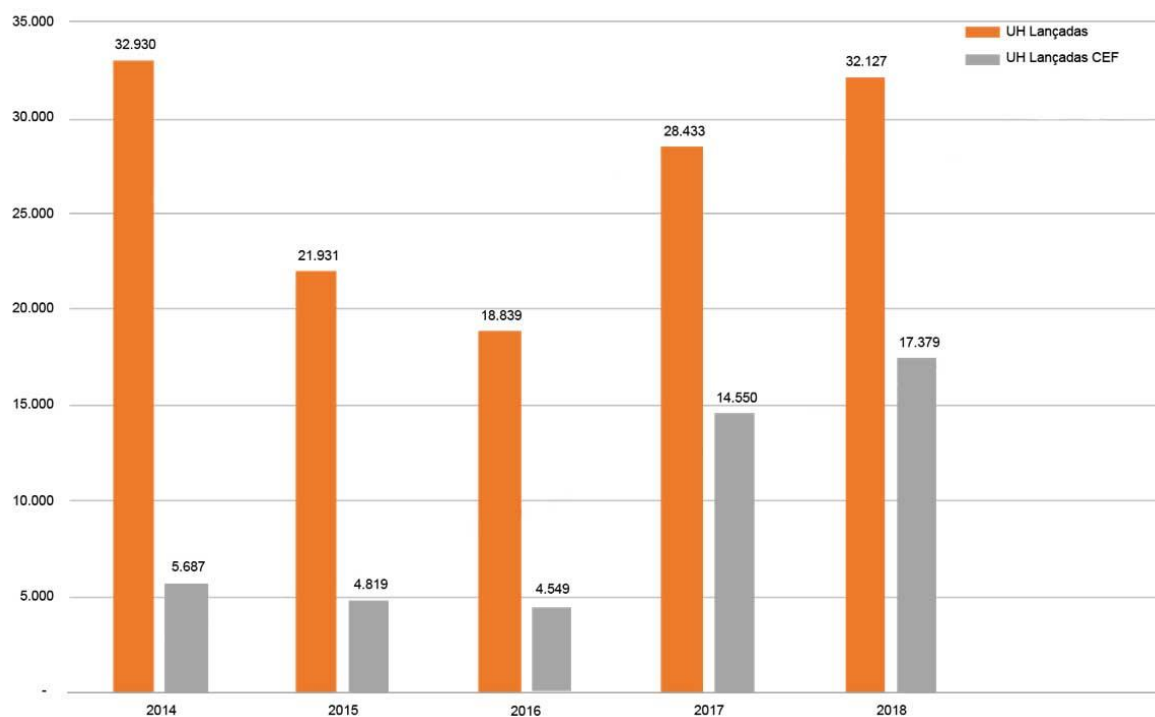


Gráfico 04. Total de unidades habitacionais lançadas no município de São Paulo e volume de unidades financiadas pela CEF entre 2014 e 2018.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Arte: Lídia Vieira Nogueira e Michel Merlino.

Se observarmos o Gráfico 05. a seguir, pontuando o número de empreendimentos lançados em São Paulo nesse mesmo período, a leitura de aumento da importância do Estado por meio da CEF no fomento da produção imobiliária no município se acentua.

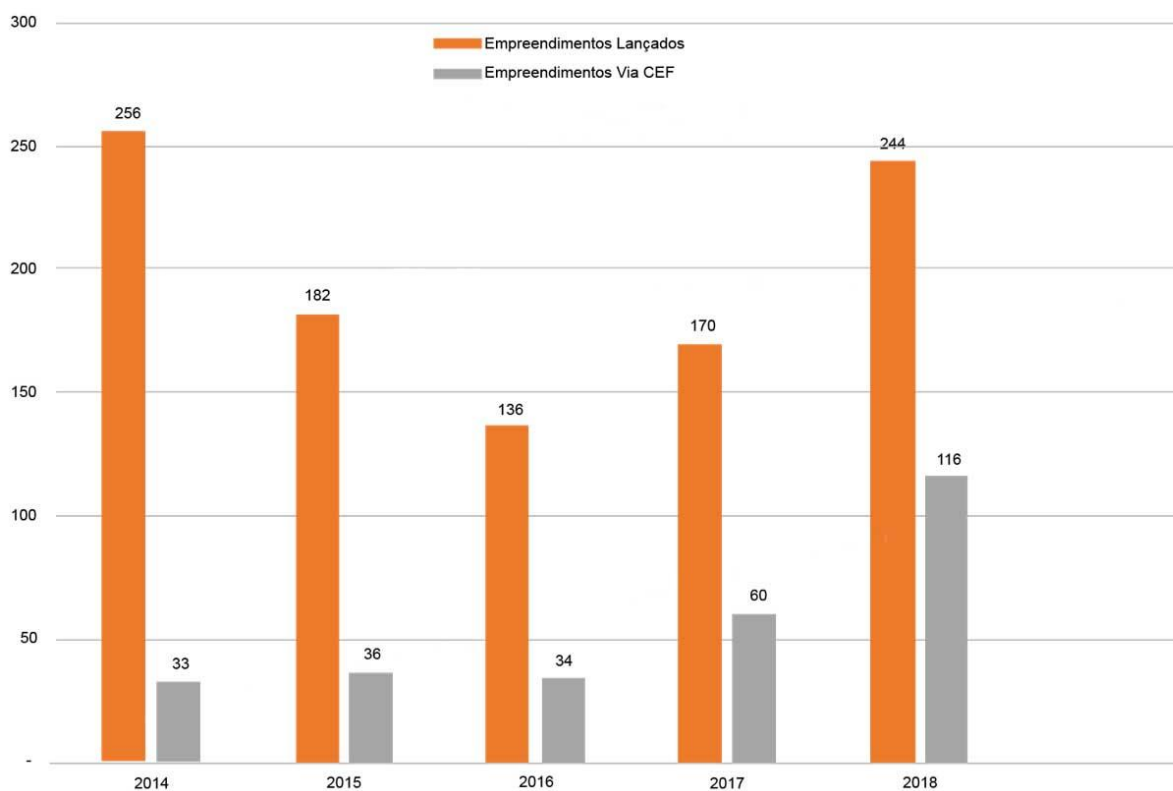


Gráfico 05. Número de empreendimentos habitacionais lançados no município de São Paulo e total destes que foram ou são financiados pela CEF entre 2014 e 2018.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Arte: Lídia Vieira Nogueira e Michel Merlino.

A comparação entre os gráficos referidos demonstra uma sutil alteração na proporcionalidade entre unidades habitacionais totais e o número de empreendimentos lançados em 2017 e 2018.

Essas informações evidenciam que, nos últimos anos, no município, a iniciativa privada desenvolveu empreendimentos com maior número de unidades habitacionais com projetos financiados pela CEF e, em contraponto, condomínios financiados por outros bancos cada vez menos volumosos em número de apartamentos.

Podemos observar, no Gráfico 07. a seguir, a produção de unidades habitacionais nesse período em São Paulo, dividida pelas regiões aqui convencionadas.

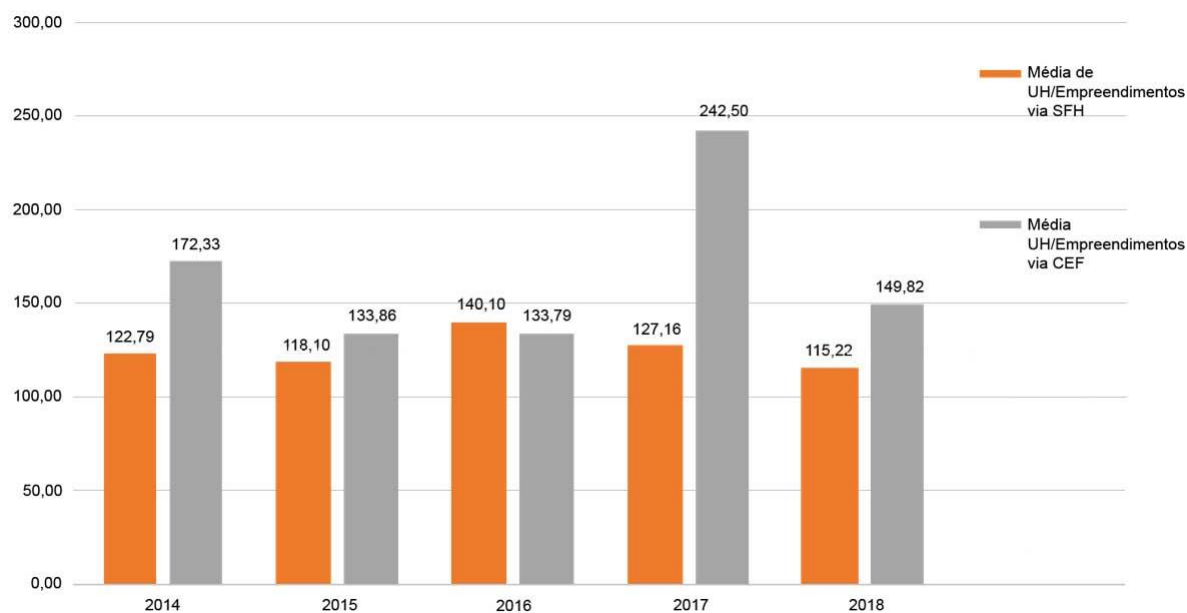


Gráfico 06. Média de unidades habitacionais por empreendimento lançados financiados por bancos privados e mesma média referente a empreendimentos lançados financiados pela CEF, ambos no município de São Paulo entre 2014 e 2018.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Arte: Lídia Vieira Nogueira e Michel Merlino.

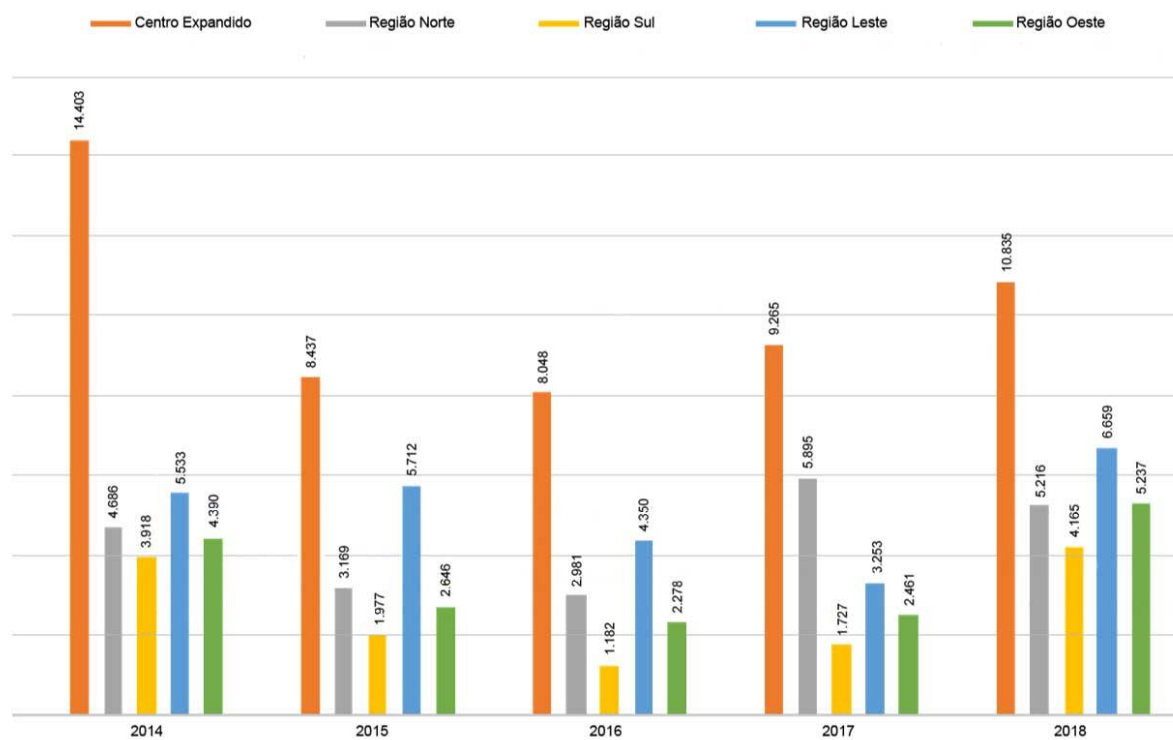


Gráfico 07. Total de unidades habitacionais lançadas em São Paulo por ano e por região.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Arte: Lídia Vieira Nogueira e Michel Merlino.

Quando retornamos a analisar, todavia, o volume destas unidades financiadas pela CEF nesse recorte, é identificado que não há uma simetria sobre as origens de financiamento, conforme é explicitado no Gráfico 08. a seguir.

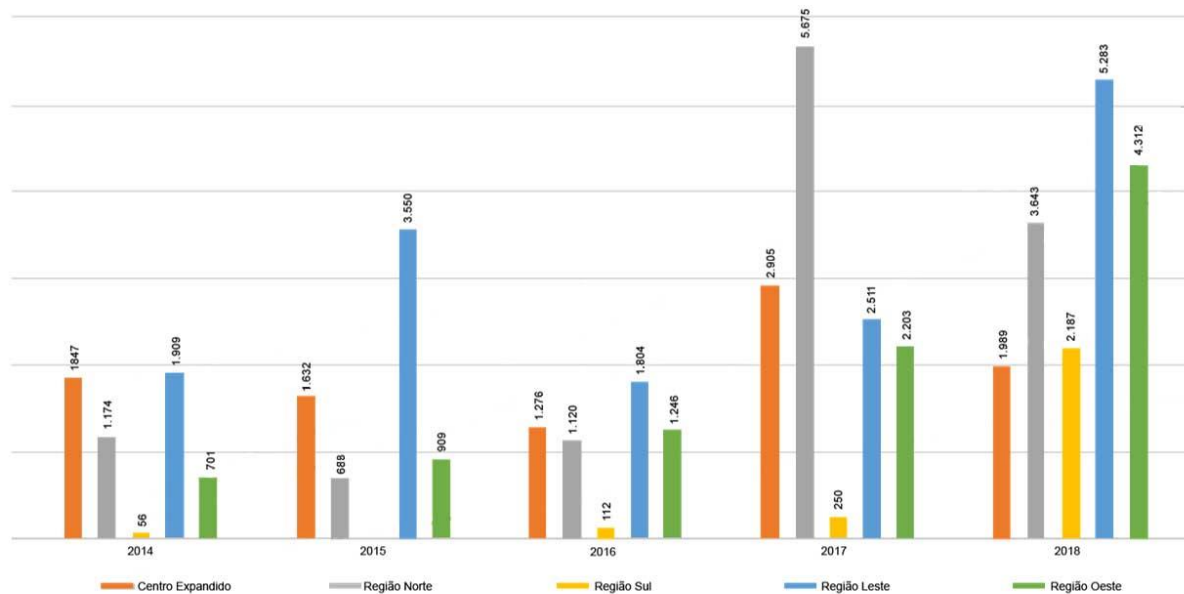


Gráfico 08. Total de unidades habitacionais lançadas financiadas pela CEF em São Paulo por ano e por região.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Arte: Lúcia Vieira Nogueira e Michel Merlino.

Sem exceção de regiões do município, em todo ele houve um aumento importante no volume da produção de unidades habitacionais com perfil de uso de HIS/HMP, em especial nas Regiões Norte e Oeste, territórios que receberam nesse período a implantação de grandes e complexos condomínios de perfil econômico.

Insinuando a validação da hipótese aqui inicialmente proposta, verificamos que o Estado, como agente financiador através da CEF, tornou-se protagonista e assumiu, ao menos nesse recorte temporal, papel de principal financiador da produção imobiliária formal habitacional vertical promovida pela iniciativa privada, de 2014 a 2018 e, particularmente, nos anos de 2017 e 2018, no município de São Paulo.

CONCLUSÃO

Após introduzir o contexto e o recorte aqui propostos, e a estratégia de apresentação das informações pesquisadas, no primeiro capítulo deste trabalho, observamos o enquadramento teórico pertinente à abordagem proposta para a tese, discorrendo sobre os desdobramentos da relação do Estado com a terra e o entendimento da importância deste para a produção urbana, seja como agente regulador ou como financiador respectivamente na esfera municipal e na esfera federal, no caso da abordagem proposta.

O Estado carrega em si a responsabilidade de representação e gestão de sua sociedade, mas muitas vezes traz consigo uma série de contradições, tendo como principal elemento de pressão os interesses de estratos sociais e econômicos mais abastados – incluindo os componentes do setor imobiliário – que habitualmente o compõe. Porém, também, o Estado deve levar em conta o processo de articulação das demandas sociais e da sociedade civil, criando dilemas e ineficiências no seu processo de decisão e de interesses a preservar ou não.

Na análise da produção imobiliária histórica do Brasil, a importância do Estado como agente financiador é fundamental, principalmente em um cenário de economia volátil, como nas últimas décadas. Ambiente no qual foi criado o particular processo do crédito associativo em 2002, base teórica e operacional para o financiamento residencial econômico brasileiro.

Com esse embasamento, no entanto, o capítulo 02 demonstra que a partir de 2009, com o Programa Minha Casa, Minha Vida, o Estado nacional assume o protagonismo no financiamento imobiliário residencial brasileiro até os dias de hoje, sustentando nossa hipótese aqui descrita e, ainda, apresenta os desdobramentos teóricos de pesquisadores contemporâneos sobre essa pauta.

No terceiro capítulo, através da regulação urbana, o Estado é descrito em outra esfera – a municipal, no caso do município de São Paulo, demonstrando a mudança de abordagem urbana feita pela municipalidade através de um novo Plano Diretor Estratégico (2014), e os seus marcos reguladores sequenciais – modificando a trajetória do capital financeiro do ente privado ou do agente financeiro, tomado em dívida por esse ente, para a produção urbana que a municipalidade julgou como ideal: a tônica sobre a produção de Habitações de Interesse Social.

O capítulo discorre sobre como, tecnicamente, o Estado municipal usou o ferramental legal disponível para a formatação dos marcos regulatórios que direcionaram essa mudança de abordagem.

O ponto chave nesse contexto para a mudança de perfil residencial ocorrida no município de São Paulo é quando o Estado determina que a Habitação de Interesse Social (HIS), com vários incentivos legais no PDE-2014 e no LPUOS-2016, não precisaria ser realizada somente nos perímetros determinados como Zonas Especiais de Interesse Social, mas ser aplicada em qualquer local do município. Isto, a critério dos empreendedores, beneficiando estes últimos com o aumento do potencial construtivo e isenção, parcial ou integral, do pagamento de outorga onerosa, e diminuir, em geral, o valor da terra na equação financeira para sua viabilização, mas principalmente colocando a produção do HIS na pauta dos empreendedores imobiliários os quais, ao identificarem a possibilidade de crédito por parte do banco estatal, se movimentarão para envidar esforços para a produção urbana com esse perfil habitacional, como evidencia a nossa hipótese desse trabalho.

Esse mecanismo deu a opção de democratizar a opção de concepção de perfil residencial aos empreendedores privados, incluindo os de menor escala nesse segmento, posto que no ciclo anterior somente grandes desenvolvedores imobiliários poderiam adquirir e desenvolver os grandes e isolados perímetros de ZEIS do PDE-2002.

Essa alternativa fez com que os entes privados pudessem optar pelo uso de perfil habitacional do empreendimento, avaliando comercialmente o bônus e o ônus da produção de habitações econômicas, considerando ainda o incentivo de crédito para realizá-lo.’

Com a fonte de recursos através da matriz econômica vigente estruturada pelo Estado em esfera federal e com marcos regulatórios estruturados no município de São Paulo, a terceira parte desse trabalho demonstra a produção imobiliária residencial promovida pela iniciativa privada com o início de um novo perfil de uso residencial.

Após a descrição da metodologia aplicada para essa pesquisa e análise, esse capítulo levanta toda a produção imobiliária com o perfil aqui objetivado, entre os anos de 2014 e 2016, período que ocorreram quase todas as aprovações dos marcos regulatórios estudadas no capítulo anterior, além de importantes mudanças conjunturais no Brasil, como pontuado.

Na análise dessa produção espacial e na demarcação dos projetos que foram financiados pela CEF – banco federal estatal – identificou-se a produção de residências desse perfil em quantidade ainda discreta, por ser baseada na matriz do PDE-2002 anterior, mas ascendente em todos os bairros do município entre 2014 e 2015, em especial na região central e nos extremos das regiões aqui definidas como leste e oeste.

Em 2016, o volume de unidades produzidas com o perfil aqui descrito diminuiu em função de uma questão conjuntural econômica, conforme descrito na pesquisa. Destaca-se, no entanto, a manutenção do número de unidades habitacionais financiadas pela CEF em quase todos os bairros dos quais houve algum tipo de produção imobiliária residencial, com exceção do eixo sudoeste do município, muito em função da valorização imobiliária e do perfil de ocupação dessa região específica.

Após pontuar a análise exemplificada de alguns desses empreendimentos produzidos nesse período, o quarto capítulo demonstra, com a mesma metodologia aplicada anteriormente, os anos de 2017 e 2018, na nossa hipótese ganha mais força.

Já em 2017, o volume de unidades residenciais promovidas pela iniciativa privada, mas com financiamento estatal, alcança um patamar importante em todos os bairros do município, exceto na região sul, o que deu abertura para empreendimentos com escalas de adensamento nunca vistos em São Paulo, conforme as pesquisas realizadas.

Alguns desses projetos são pontuados nesse capítulo. E, já em 2018 os empreendimentos financiados pela CEF tornam-se protagonistas no município, representando mais de 50% das unidades habitacionais lançadas conforme descrito no texto, mapas e gráficos. Entre 2014 e 2018 eles foram aumentando de volume, ano a ano e sistematicamente, em todas as regiões de São Paulo.

Os dados e informações aqui trazidos e sistematizados compõem um cenário de êxito no redirecionamento da produção imobiliária feito pela sociedade de um município, em um determinado recorte temporal. É possível afirmar que essa pesquisa identificou que o Plano Diretor Estratégico de 2014 e seus marcos regulatórios complementares funcionaram não somente porque foram bem estruturados e sistematizados de forma democrática, como pontuado por alguns dos entrevistados aqui apresentados, ou porque a gestão de seu funcionamento fora bem desdobrada, mas, como trazemos em nossa hipótese aqui apresentada, foi, principalmente, em função de uma determinada conjuntura econômica favorável que permitiu essa transformação estruturante, reforçando mais uma vez a validade dessa hipótese.

Essa intenção de transformação urbana ocorreu ao mesmo momento em que um enfraquecimento do cenário econômico nacional fez com que a iniciativa privada investisse capital financeiro, imobiliário e esforços na produção residencial de perfil direcionado para estratos econômicos de menor renda, ajustando-se para gerar oferta para uma demanda crescente.

A possibilidade de oferta, amparada pelo mercado, e os marcos regulatórios do município, somado à demanda crescente histórica por habitações com esse perfil são duas colunas importantes da estrutura de apoio triplo que é a produção imobiliária urbana. Sendo a terceira coluna de sustentação o acesso ao crédito, garantido pelo Programa Minha Casa, Minha Vida.

Sem o Estado, em âmbito federal, ter reagido à recessão financeira desse mesmo período, fazendo a manutenção ostensiva de crédito à iniciativa privada e ao comprador final – na contramão dos bancos privados que inicialmente aumentaram as taxas de juros e dificultaram o endividamento com restrições de garantia, por exemplo – esse trabalho demonstra que não seria possível essa transformação de perfil habitacional.

No recorte temporal proposto, portanto, o Estado funcionou como regulador em esfera municipal e financiador em esfera federal para o mercado imobiliário residencial vertical formal em São Paulo.

Esta tese trata de um recorte de um evento em curso, e a manutenção desse perfil de produção poderão se perpetuar no tempo indefinidamente. Pelo contrário, isso pode mudar, aos poucos ou não, por qualquer interferência que seja antagônica ao germen de sua produção, sejam revisões de marcos regulatórios pelo município, mudanças nas políticas de crédito em esfera federal ou implicações no aumento de valores aos consumidores finais, inerentes ao contexto comercial inserido.

No ano de conclusão desta tese – 2020 –, porém, a pandemia propiciou o aprofundamento da crise financeira, o que resultou na diminuição das taxas de juros de financiamentos bancários⁴⁴ em baixa histórica recorde, apoiou indiretamente o endividamento imobiliário; logo, reafirmou o incentivo para manutenção desse perfil de habitações verticais formais direcionado para o consumo desse estrato econômico.

Enfim, pode-se afirmar que a produção imobiliária urbana desenvolvida pela iniciativa privada – como qualquer produção de matriz capitalista –ajusta-se às condições de oferta, demanda e crédito. Sem o estudo e entendimento dessas disciplinas econômicas, não é possível qualquer tipo de transformação arquitetônica, urbanística ou sociológica, por mais bem intencionada ou tecnicamente aplicável que ela seja. ●

⁴⁴ Essa postura inicial dos bancos privados foi progressivamente recuando, em especial entre 2018 e 2020, quando medida do Banco Central, do FGTS e do SPBE induziram bancos maiores a também baixar os juros para financiamento imobiliário.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Publicações, periódicos, artigos, dissertações e teses:

- AALBERS, Manuel B. & MOSCIARO, Mayra. “Asset-based welfare in Brazil”. In: Housing Studies, 2017.
- _____. (Org.). The Financialization of Housing: A political economy approach. London and New York: Routledge Taylor & Francis Group, 2016. (151 p.)
- BASTOS, Pedro Paulo Zahluth. Ascensão e crise do governo Dilma Rousseff e o golpe de 2016: poder estrutural, contradição e ideologia. In: Revista de Economia Contemporânea, número especial, 2017: p.1-63.
- BONDUKI, Nabil. Origens da Habitação Social no Brasil. São Paulo: Estação Liberdade, FAPESP, 5ª edição, 2005.
- _____. (Org.). A luta pela reforma urbana no Brasil: Do seminário de habitação e reforma urbana ao Plano Diretor de São Paulo. São Paulo: Instituto Casa da Cidade, 2018. (263 p.)
- BOTELHO, Adriano. O Urbano em Fragmentos. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007
- BORJA, Jordi. Revolución Urbana y Derechos Ciudadanos. Madrid: Alianza Editorial, 2013.
- BRUNO, Miguel Antonio Pinho & CAFFE, Antônio Ricardo Dantas. “Determinantes das taxas de lucro e de acumulação no Brasil: os fatores estruturais da deterioração conjuntural de 2014”. In: Revista de Economia Política, vol. 38, nº 2 (151), pp. 237-260, abril-junho/2018.
- BUSQUET, Grégory. “La sociologia urbana francesa y la evolución de las políticas urbanas de las políticas urbanas de los años 1960 a los años 1980: ¿Porosidades, impermeabilidades as afinidades electivas?” Empiria, Revista de Metodología de Ciencias Sociales, Nº 27, enero-abril, 2014, pp. 121-136.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de & SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.) A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2014. (234 p.)
- _____; VOLOCHKO, Danilo & ALVAREZ, Isabel Pinto (Org.) A Cidade como Negócio. São Paulo: Contexto, 2015. (270 p.)
- COSTA, André. “Arquitetura e Propaganda: o marketing na produção imobiliária por incorporação”. Pós – Revista do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo: Volume 15. São Paulo: Editora USP, 2004.
- DAHER, Antonio. “El Sector inmobiliario y las crisis económicas”. In: EURE, vol. 39, nº 118, pp. 47-76, Septiembre/2013.

- ENGELS, Friedrich. A origem da família, da propriedade privada e do Estado. São Paulo: Expressão Popular, Editora Expressão Popular, 2012. (302p.)
- FOUCAULT, Michel. “Microfísica do Poder”. Rio de Janeiro: Edições Graal, 4ª edição, 1985. (277p.)
- GOTTDIENER, Mark. A Produção Social do Espaço Urbano. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1993.
- HALBERT, Ludovic & ATTUYER, Katia. “Introduction: The financialisation of urban production: Conditions, mediations and transformations”. In: Urban Studies. 2016, Vol. 53(7) 1347–1361.
- HARVEY, David. Espaços de Esperança. São Paulo: Loyola, 2004.
- _____. O Enigma do Capital e as crises do capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2011. (235 p.)
- HOLANDA, Sérgio Buarque de. Raízes do Brasil. São Paulo: Companhia das Letras, 2005. (220p.)
- LAMPEDUSA, Giuseppe Tomasi di. O leopardo. São Paulo: Companhia das Letras, 2017. (383 p.)
- LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. Rio de Janeiro, Paz e Terra, s.d.p. 1968.
- _____. O pensamento marxista e a cidade. Lisboa, Ulisseia, 1972.
- LIPIETZ, Alain. Le Tribut foncier urbain. Paris: Maspero, 1974.
- LOCKE, John. “Segundo tratado sobre o governo civil” in Dois tratados sobre o governo. São Paulo: Martins Fontes, 2005. (639p.)
- LOJKINE, Jean. O Estado capitalista e a questão urbana. São Paulo: Martins Fontes, 1981. (337p.)
- LOURO E SILVA, Hugo. A Produção Imobiliária Contemporânea: região central de São Paulo entre 2007 e 2014. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.
- _____. & CAMPOS, Candido Malta. “A Economia Brasileira e o Mercado Imobiliário: Uma Síntese das Últimas Décadas”. In: Pós, Revista do Programa Pós-Graduação de Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP. São Paulo, v. 25, n. 45, p. 118-131, jan-abr 2018a.
- _____.; CARVALHAES, Murilo da Costa & COELHO, Gustavo Modesto. “Projetos Urbanos e o Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014: o caso do empreendimento ‘Reserva Raposo’”. *Anais V Enanparq – Volume 7. Programação do Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo*, 13 a 19 de outubro. – Salvador: FAUFBA, 2018b. P.11467-11487.
- LUNGO, Mario. La Tierra Urbana. San Salvador, El Salvador: EUCA Editores. 2000. (228 p.)
- MARX, Karl. O capital. Cap. XLVI, livro 3, vol. 6. 1989.

- MENDONÇA, Jupira Gomes & COSTA, Heloisa Soares de Moura (Orgs). Estado e Capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011. (350 p.)
- MENDONÇA, Mário Jorge Cardoso de. “O Crédito Imobiliário no Brasil e sua relação com a Política monetária”. In: Revista Brasileira de Economia (RBE). Rio de Janeiro, v. 67, n. 4, p. 457-495, out-dez 2013
- MODENESI, André de Melo. Regimes Monetários. Barueri: Editora Malone, 2005.
- MOTA, Carlos Guilherme. Ideologia da Cultura Brasileira (1933-1974). São Paulo: Editora 34, 2014. (421 p.)
- NAPPI-CHOULET, Ingrid. “La Financiarisation du Marché Immobilier Français: de la crise des années 1990 à la crise des subprimes de 2008”. In: Association d’économie financière, “Revue d’économie financière”. 2013/2, n° 110, p. 189-206.
- QUEIROZ, Eça de. A cidade e as serras. Porto: Lello e Irmãos, 1955. (307 p.)
- RICARDO, David. Princípios de Economia Política e Tributação. São Paulo: Abril Cultural, 1982.
- SANTOS, Milton. Ensaio sobre a urbanização latino-americana. São Paulo: Hucitec, 1982.
- SÃO PAULO. Proposta de Plano Diretor – 1985-2000. São Paulo: PMSP, 1985.
- _____. Plano Diretor do Município de São Paulo: Projeto de Lei. Suplemento do Diário Oficial do Município, 22 de julho de 1987.
- _____. PROCENTRO – Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo. Programa Morar no Centro. São Paulo: SEHAB, 2004.
- _____. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. PDE 10 anos: Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo. São Paulo: SMDU, 2012.
- _____. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Texto da lei ilustrado. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2014. (248 p.)
- _____. Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016. Zoneamento ilustrado. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2016.
- _____. Código de Obras e Edificações. Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 e Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017. COE ilustrado. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2017. (156 p.)
- SHIMBO, Lúcia Zanin. Habitação Social de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2012. (222 p.)
- SILVEIRA JUNIOR, Adilson Aquino. “Crise econômica, luta de classes e serviço social no Brasil”. In: R. Katál. Florianópolis, v. 21, n. 1, p. 96-107, jan-abr 2018.

- SOMEKH, Nadia. A cidade vertical e o urbanismo modernizador. São Paulo: Editora Mackenzie, Romano Guerra Editora, 2014.
- TOPALOV, C. Le profit, la rente et la ville. Éléments de théorie, Paris: Economica, 1984.
- _____. La urbanización capitalista. México: Edicol, 1979.
- VARGAS, Heliana Comin & ARAÚJO, Cristina Pereira de (Org.) Arquitetura e Mercado Imobiliário. Barueri-SP: Manoele, 2014. (302 p.)
- VILLAÇA, Flávio. Espaço Intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2ª edição, 2001. (373 p.)
- WEBER, Max. A ética protestante e o “espírito” do capitalismo. São Paulo: Companhia das Letras, 2004. (335 p.)
- _____. Ciência e Política. São Paulo: Cultrix, 2011.
- WEBER, Rachel. From Boom to Bubble: How Finance Built the New Chicago. Chicago and London: The University of Chicago Press, 2015. (273 p.)

Marcos regulatórios federais (ordem cronológica):

- LEI FEDERAL nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.
- CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988. Ato das Disposições Constitucionais Transitórias.
- LEI FEDERAL nº 11.578, de 26 de novembro de 2007. Dispõe sobre a transferência obrigatória de recursos financeiros para a execução pelos Estados, Distrito Federal e Municípios de ações do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), e sobre a forma de operacionalização do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) nos exercícios de 2007 e 2008.
- LEI FEDERAL nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Marcos regulatórios do município de São Paulo (ordem cronológica):

LEI MUNICIPAL nº 12.349, de 6 de junho de 1997. Que regulamenta a Operação Urbana Centro, estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências.

DECRETO MUNICIPAL nº 13.430, de 13 de setembro de 2002. Que dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

LEI MUNICIPAL nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. Do Projeto de Lei nº 139/04, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo e estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

LEI MUNICIPAL nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002.

LEI MUNICIPAL nº 16.402, de 22 de março de 2016. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE).

DECRETO MUNICIPAL nº 57.377, de 11 de outubro de 2016. Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social, nos termos das Leis nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, e nº 16.402, de 22 de março de 2016 – LPUOS.

LEI MUNICIPAL nº 16.642, de 09 de maio de 2017. Aprova o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo; introduz alterações nas Leis nº 15.150, de 6 de maio de 2010, e nº 15.764, de 27 de maio de 2013.

DECRETO MUNICIPAL nº 57.776, de 7 de julho de 2017. Regulamenta a Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, que aprovou o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo; define os membros da Comissão de Edificações e Uso do Solo - CEUSO.

ANEXOS

Anexo I | Quadro de Empreendimentos 01 | Referente a 2014

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2014-001	15-Jan-14	15-Aug-16	JABAQUARA	Ibirajá (Rua) 82	YOU VILA CONCEIÇÃO	ZCPb	2	53,45	16
							2	56,46	16
							3	66,67	62
2014-002	15-Jan-14	15-Sep-15	JARAGUÁ	Friedrich Von Voith (Rua)	CERTTO JARAGUÁ - COND FELICIDADE - 1 ZEIS		1	36,38	6
							2	43,36	26
							2	43,36	48
2014-003	15-Jan-14	15-Jan-14	TREMembé	José Ermiro de Moraes, Senador (Av) 387	FLORAIS DA SERRA RESIDENCE	ZMP	2	61,00	8
2014-004	15-Jan-14	15-Mar-15	VILA MARIANA	Azevedo Macedo (Rua) 58	THE HUB VILA MARIANA	ZM-3b	1	37,51	20
							1	43,39	20
2014-005	15-Jan-14	15-Jul-14	VILA MARIANA	Nicolau de Souza Queiroz, Dr (Rua) 412	MONT BLANC	ZCPb	3	155,00	32
2014-006	15-Jan-14	15-Dec-15	VILA OLÍMPIA	Joao Cachoeira (Rua) 1 557	UBER ITAIM	ZM-3b	1	39,93	117
2014-007	15-Jan-14	15-Aug-16	BRAS	Paraná (Rua) 137	GAFISA HI CENTRO	ZCPb	1	46,00	132
							2	66,64	135
							2	94,23	4
2014-008	15-Feb-14	15-Oct-16	JABAQUARA	Lucrécia Maciel (Rua) 333	MY SPACE	ZM-2	1	41,62	8
							2	50,68	40
							2	58,98	32
							3	76,44	36
2014-009	15-Feb-14	15-Sep-15	JARAGUÁ	Friedrich Von Voith (Rua)	CERTTO JARAGUÁ - COND FELICIDADE - 2 ZEIS		1	36,38	12
							2	43,36	50
							2	43,36	98
2014-010	15-Feb-14	15-Feb-17	JARDIM DA SAÚDE	Fagundes Filho (Av) 620	MODERN LIFE FAGUNDES FILHO	ZM-3b	2	70,02	90
2014-011	15-Feb-14	15-Sep-17	MANDAQUI	Voluntários da Pátria (Rua) 4 747	GRAND TERRASSE	ZCPa	3	91,72	96
2014-012	15-Feb-14	15-Feb-14	MORUMBI	Joao Avelino Pinho Mellão (Rua) 140	MAGIC PLACE MORUMBI	ZCPa	2	51,77	48
2014-013	15-Feb-14	15-Dec-16	PERDIZES	Paris (Rua) 123	DESIGN PERDIZES	ZM-2	1	31,50	33
							1	41,39	42
							1	78,99	9
							2	60,16	29
							2	122,01	4
2014-014	15-Feb-14	15-Jul-15	REAL PARQUE	Nacar, Visconde de (Rua) 21	MAISON MARSEILLE	ZM-2	2	60,14	28
2014-015	15-Feb-14	15-Aug-16	VILA CARRÃO	Juca Mendes (Rua) 420	UP ONE VILA CARRÃO	ZM-3a	2	61,22	32
							3	74,19	64
2014-016	15-Feb-14	15-Feb-16	VILA MARIA	Alberto Byington (Av) 1 088	SUNSET HOME VILA MARIA	ZM-3a	3	76,50	64
2014-017	15-Feb-14	15-Nov-16	VILA MASCOTE	Abelardo Vergueiro Cesar (Rua) 385	SYMPHONIE VILA MASCOTE	ZM-1	4	149,14	100
2014-018	15-Mar-14	15-Oct-15	ACLIÇÃO	Chui (Rua) 207	MY PLACE PARAÍSO	ZM-3a	1	40,00	66
2014-019	15-Mar-14	15-Sep-16	ACLIÇÃO	Espírito Santo (Rua) 152	YOU NOW ACLIÇÃO	ZM-3a	1	34,19	45
							1	40,82	35
2014-020	15-Mar-14	15-Mar-16	BARRA FUNDA	Vitorino Carmilo (Rua) 456	HIT SANTA CECÍLIA	ZM-3b	2	60,00	56
2014-021	15-Mar-14	15-Jun-17	CAMPO BELO	Gabriele D'Annunzio (Rua) 48	ESTAÇÃO GABRIELE	ZCPa	1	37,50	301
							1	42,00	65
							1	58,50	16
							1	67,50	16
2014-022	15-Mar-14	15-Sep-16	CAMPO BELO	Joao Alvares Soares (Rua) 1 512	NEED CAMPO BELO	ZM-1	1	35,02	35
2014-023	15-Mar-14	15-Feb-17	CAMPO BELO	República do Iraque (Rua) 855	QUARTIER CAMPO BELO	ZM-1	3	110,38	49
							4	155,15	12
							4	155,21	38
2014-024	15-Mar-14	15-Mar-16	FREGUESIA DO Ó	Elisio Teixeira Leite (Av) 2 119	PANORAMA FREGUESIA	02	3	73,25	52
2014-025	15-Mar-14	15-May-16	JAGUARÉ	Altino, Presidente (Av) 1 632	STORY JAGUARÉ - 2ª FASE	ZM-2	2	45,51	67
							3	59,85	68
2014-026	15-Mar-14	15-Dec-16	JARDIM MARAJÓ	Flechas, das (Rua) 285	VENTURA JARDIM PRUDÊNCIA	ZCPa	2	67,65	144
2014-027	15-Mar-14	15-Nov-15	JARDINS	José Maria Lisboa (Rua) 154	MAISON LOUISE	03	4	215,00	24
2014-028	15-Mar-14	15-Jun-16	LAPA	Mota Pais (Rua) 88	ARBOL	ZM-2	3	160,26	15
							4	192,36	7
2014-029	15-Mar-14	15-Jun-17	MORUMBI	José Arzão (Rua) 73	TREE MORUMBI - 1ª FASE	ZM-3a	2	50,59	34
							2	54,27	34
							3	64,14	72
2014-030	15-Mar-14	15-Mar-17	PERDIZES	Cajaiba (Rua) 458	LA VIE PERDIZES	ZM-3b	2	52,60	15
							3	69,36	44
2014-031	15-Mar-14	15-Nov-16	PERDIZES	Guimarães, Desemb (Rua) 92	TRIO PERDIZES	ZM-3a	1	34,34	108
2014-032	15-Mar-14	15-Apr-17	PINHEIROS	Eusébio Matoso (Av) 786	BROOKFIELD HOME DESIGN	ZCLb	1	45,51	37
							2	68,84	8
							1	49,12	36
							2	60,82	6
							2	85,03	30
2014-033	15-Mar-14	15-Nov-16	POMPÉIA	Havai (Rua) 629	SP SUMARÉ PERDIZES	ZM-2	3	86,01	64

Quadro de Empreendimentos 01 (parte I/VIII). Lançamentos imobiliários lançados em 2014 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2014-034	15-Mar-14	15-May-17	REAL PARQUE	Melgaço, Barão de (Av) 781	URBANITÁ REAL PARQUE	ZM-2	2	57,15	12
							2	57,15	20
							2	62,00	32
2014-035	15-Mar-14	15-Jan-17	SANTANA	Alfredo Pujol (Rua) 451	BK30 SANTANA	ZCPb	1	33,54	62
							1	40,33	26
							1	45,22	51
							1	69,68	2
2014-036	15-Mar-14	15-Jun-16	SUMARÉ	Capote Valente (Rua) 1 300	DOC CAPOTE VALENTE	ZM-2	1	43,47	45
							2	66,00	30
2014-037	15-Mar-14	15-May-17	TATUAPÉ	Celso Garcia (Av) 5 640	ORIGEM TATUAPÉ BY HELBOR - 2ª FASE	ZCPa	2	76,81	11
							2	76,81	29
							3	104,20	80
2014-038	15-Mar-14	15-Oct-16	TATUAPÉ	Ulisses Cruz (Rua) 1 319	PASSOS DO PARQUE TATUAPÉ	ZM-3b	2	60,35	64
							3	70,75	25
							3	70,75	39
2014-039	15-Mar-14	15-Mar-17	VILA OLÍMPIA	Jesuino Cardoso, Ministro (Rua) 148	FORMA ITAIM	ZM-3a	1	45,80	114
							1	66,52	6
2014-040	15-Mar-14	15-Jul-16	VILA PRUDENTE	Oratório, do (Av) 5 198	VERO - 2ª FASE	ZM-2	2	45,51	102
							3	59,85	106
2014-041	15-Mar-14	15-Jun-16	VILA PRUDENTE	Vila Ema (Av) 4 150	FAMÍLIA VILA EMA - 1ª FASE	ZCPb	2	58,70	90
2014-042	15-Mar-14	15-Jul-16	CAMPO LIMPO	Filipe Neri Teixeira (Rua) 200	VIVACE CAMPO LIMPO	ZEIS-	2	51,25	140
2014-043	15-Mar-14	15-Feb-16	SAO MIGUEL PAULI	Joao Nery, Dom (Estr)	RES PARQUE DAS FLORES GUAIANAZES	ZM-2	2	38,72	100
2014-044	15-Apr-14	15-Feb-16	BUTANTÃ	Antonio Ramiro da Silva (Av) 545	VISTA POLITÉCNICA	ZMP	2	47,00	103
							2	52,00	103
2014-045	15-Apr-14	15-Apr-14	ERMELINO MATAR	Liberio Ancona Lopes (Rua) 816	RES COSTA LESTE	ZM-1	2	63,00	18
2014-046	15-Apr-14	15-Feb-17	IPIRANGA	Vicente da Costa (Rua) 197	MAISON ARTISAN	ZM-3b	4	134,68	17
							4	177,14	44
2014-047	15-Apr-14	15-Dec-14	ITAQUERA	Fontoura Xavier (Rua) 204	CHAMONIX	02	2	50,95	43
2014-048	15-Apr-14	15-Oct-16	JABAQUARA	Café, do (Av) 804	LINE SP CONCEIÇÃO	ZM-3b	1	45,00	76
							2	67,16	38
2014-049	15-Apr-14	15-Apr-17	LAPA	Raimundo Pereira de Magalhães (Av) 551	QUINTAS DA LAPA - 1ª FASE	ZM-3a	4	134,49	184
2014-050	15-Apr-14	15-Oct-16	MOOCA	Porto Alegre (Rua) 52	GO MOOCA	ZM-3a	2	48,88	44
							2	48,88	28
2014-051	15-Apr-14	15-Apr-17	PERDIZES	Alfredo de Castro, Dr (Rua)	ATTITUDE HOME	ZM-3b	1	41,62	176
							2	64,21	44
2014-052	15-Apr-14	15-Apr-17	PERDIZES	Paulo Vieira, Dr (Rua) 353	QUEEN PERDIZES	ZM-3a	4	135,40	40
2014-053	15-Apr-14	15-Apr-17	PINHEIROS	Virgílio de Carvalho Pinto, Dr (Rua) 645	ARQUITETURA PINHEIROS	ZM-3b	1	64,70	46
							1	122,50	2
							2	90,00	46
2014-054	15-Apr-14	15-Mar-16	SAO MIGUEL PAULI	Coca (Av) 106	CURUÇÁ RESIDENCIAL	ZM-2	2	49,00	32
							2	52,00	64
2014-055	15-Apr-14	15-Apr-14	SAO MIGUEL PAULI	Guirará (Rua) 156	RES GUIRARÓ	ZM-3a	2	50,75	70
2014-056	15-Apr-14	15-Apr-17	SAUDE	Boninas, das (Al) 61	BONNA VILA MARIANA	ZM-3b	2	68,21	72
2014-057	15-Apr-14	15-Mar-17	TATUAPÉ	Cantagalo (Rua) 1 943	ARISTO BY LINDENBERG TATUAPÉ	ZM-3a	2	65,44	42
							3	90,25	84
2014-058	15-Apr-14	15-Nov-16	VILA MARIA	Curuçá (Rua) 787	CLUBE JARDIM VILA MARIA	ZM-3a	2	45,52	196
							3	59,85	203
2014-059	15-Apr-14	15-Mar-16	VILA OLÍMPIA	Gomes de Carvalho (Rua) 1 146	VN CASA GOMES DE CARVALHO	ZM-3b	1	29,52	136
							1	34,48	12
							1	53,19	9
							1	55,73	10
2014-060	15-Apr-14	15-Aug-17	VILA PRUDENTE	Coelho Neto (Rua) 174	SPAZIO HELBOR	ZCPa	3	100,84	100
2014-061	15-May-14	15-Jan-16	ACLIÇÃO	Tamandaré (Rua) 655	SANTA MARGARITA	ZCPa	2	70,00	134
							2	94,00	4
2014-062	15-May-14	15-Apr-17	ALTO DA LAPA	Sebastião Bach (Rua) 175	UPSIDE VILA LEOPOLDINA	ZM-3b	2	65,43	56
							2	65,43	28
2014-063	15-May-14	15-Apr-17	ALTO DA MOOCA	Pantojo (Rua) 50	CLASS ANÁLIA FRANCO	ZM-3a	2	60,00	29
							2	60,00	17
							3	81,25	46
2014-064	15-May-14	15-Oct-16	ALTO DE PINHEIRO	Alfaia (Rua) 135	ART CUBE	ZM-2	4	145,51	42
2014-065	15-May-14	15-Nov-17	BROOKLIN	Michigan (Rua) 470	HABITARTE 2	ZM-2	2	83,61	100
							3	105,73	100
							3	131,50	72
							3	131,50	48
2014-066	15-May-14	15-May-17	FREGUESIA DO Ó	Balsa (Rua) 543	ENJOY FREGUESIA DO Ó	ZCPa	2	59,37	76
							3	74,33	76
2014-067	15-May-14	15-Oct-16	IPIRANGA	Mariano Procópio (Rua) 201	D'OURO IPIRANGA	ZM-2	4	130,00	28
2014-068	15-May-14	15-May-16	IPIRANGA	Nami Jafet (Praça) 44	ADVANCED IPIRANGA	ZM-3b	2	65,25	60
2014-069	15-May-14	15-Sep-16	JARDIM DA SAÚDE	Paracatu (Rua) 846	OCAPORÃ	ZM-3a	3	97,62	60
2014-070	15-May-14	15-Feb-17	JURUBATUBA	Amoipira (Rua) 101	VILA NOVA SABARÁ PRAÇA INGLESA	ZM-1	2	61,17	102
							3	81,12	20
							3	81,12	82

Quadro de Empreendimentos 01 (parte II/VIII). Lançamentos imobiliários lançados em 2014 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2014-071	15-May-14	15-Nov-16	LAPA	Croata (Rua) 956	TRUST ALTO DA LAPA	ZM-2	2	68,50	28
2014-072	15-May-14	15-Jan-17	LIMÃO	Monte Celeste (Av) 503	MONTE CELESTE GARDEN	ZM-2	2	56,00	50
							3	66,00	53
2014-073	15-May-14	15-Jun-17	MORUMBI	Alexandre Benois (Rua) 63	MODERN MORUMBI	ZM-3a	1	44,04	64
							2	61,42	32
							3	75,44	32
2014-074	15-May-14	15-Nov-16	MORUMBI	Francisco José da Silva (Rua) 238	O2 JARDIM SUL	ZM-3a	2	71,07	44
							3	96,45	88
2014-075	15-May-14	15-Feb-16	MORUMBI	Francisco Pessoa (Rua) 575	INSPIRE MORUMBI	ZM-3a	2	56,10	80
							3	74,56	40
							3	91,22	40
2014-076	15-May-14	15-Aug-17	MORUMBI	Luiz Migliano, Dr (Rua) 190	MISTI MORUMBI - 1ª FASE	ZCPa	3	92,50	33
							4	125,50	66
2014-077	15-May-14	15-Aug-17	PARQUE TOMAZ ET Sao Vicente, Marquês de (Av)		TIME JARDIM DAS PERDIZES - RESIDENTIA	ZM-3a	2	59,62	184
							2	69,18	69
							2	83,49	23
2014-078	15-May-14	15-Aug-16	SUMARÉ	Alves Guimarães (Rua) 1 398	OPTION HOME JARDIM	ZCLp	1	35,71	22
							1	35,71	6
2014-079	15-May-14	15-Jun-17	VILA DAS MERCÊS	Abagiba (Rua) 682	SELECT LIFE STYLE	ZM-3a	2	63,48	53
							2	63,48	49
2014-080	15-May-14	15-Sep-16	VILA GUMERCINDC	Americo de Carvalho Ramos, Engº (Rua)	HIT SANTA CRUZ	ZM-3b	2	54,76	20
							2	54,76	12
2014-081	15-May-14	15-Dec-16	VILA LEOPOLDINA	Nanuque (Rua) 652	UPSTYLE ALTO DA LAPA	ZM-2	2	53,84	2
							2	53,84	6
							2	65,55	34
2014-082	15-May-14	15-Oct-16	VILA MADALENA	Mourato Coelho (Rua) 1 151	PRAÇA MADÁ	ZM-2	1	35,25	96
2014-083	15-May-14	15-May-14	VILA MARIANA	Cesar Guimarães (Rua) 91	NAO DEFINIDO	ZM-3a	2	66,00	6
2014-084	15-Jun-14	15-May-16	BELA VISTA	Genebra (Rua) 151	HOME BIKERS PAULICÉIA	ZCPb	1	28,00	104
2014-085	15-Jun-14	15-Dec-16	BUTANTÃ	Ferreira Leal, Coronel (Rua) 159	REFERENCE BUTANTÃ	ZCPa	2	57,45	56
							2	57,45	4
2014-086	15-Jun-14	15-Apr-17	CAMPO BELO	José Diniz, Vereador (Av) 3 130	EXT CAMPO BELO	ZM-3b	1	35,71	82
							1	43,27	82
2014-087	15-Jun-14	15-Sep-15	IPIRANGA	Salvador Simões (Rua) 717	PASEO DE LAS ROSAS	ZM-3b	2	66,70	38
							2	62,30	38
2014-088	15-Jun-14	15-Sep-16	LIMÃO	Mandaqui (Av) 189	VILA JARDIM CASA VERDE	ZCPb	2	47,08	68
							3	59,80	93
2014-089	15-Jun-14	15-Sep-17	MOOCA	Florianópolis (Rua) 575	MAGNÍFICO MOOCA RES CLUBE	ZM-3a	2	69,24	54
							3	85,34	40
							3	85,34	68
2014-090	15-Jun-14	15-May-17	MOOCA	Valença, Marquês de (Rua) 260	VEREDA ALTO DA MOOCA	ZM-3b	3	116,00	72
2014-091	15-Jun-14	15-Aug-17	MORUMBI	Luiz Migliano, Dr (Rua) 190	MISTI MORUMBI - 2ª FASE	ZCPa	2	65,50	132
							3	110,50	66
2014-092	15-Jun-14	15-Aug-16	PARQUE EDU CHAV	Antonio Borges (Rua) 50	HOMENAGEM JAÇANÃ COND CLUBE II	ZM-3a	2	48,10	140
							3	58,25	47
2014-093	15-Jun-14	15-Dec-15	SANTANA	Salete (Rua) 315	NAO DEFINIDO	ZCPb	3	123,00	44
2014-094	15-Jun-14	15-Aug-14	SANTANA	Sylvio Delduque (Rua) 120	MAISON DELDUQUE	ZM-2	3	81,25	28
2014-095	15-Jun-14	15-Aug-17	SAO MATEUS	Forte do Leme (Av) 680	FATTO MOVE PQ DO CARMO - 1ª FASE	ZCPa	2	47,72	69
							2	51,26	36
							3	58,45	35
2014-096	15-Jun-14	15-Jun-17	SUMARÉ	Alves Guimarães (Rua) 1 120	MEET SP	ZM-2	1	31,26	16
							1	43,40	48
							1	117,62	2
							2	64,88	28
2014-097	15-Jun-14	15-Jun-17	TATUAPÉ	Catumbi (Rua) 286	EVOLUÇÃO	ZEIS	1	32,26	172
							1	32,26	20
							2	48,39	108
2014-098	15-Jun-14	15-Aug-17	TATUAPÉ	Sao Felipe (Rua) 145	GRAN QUADRA - GIARDINO SAN FELIPE	ZCPa	4	123,44	104
							4	135,08	48
2014-099	15-Jun-14	15-Jan-17	TUCURUVI	Mazzei (Av) 530	YOU TUCURUVI	ZM-3a	2	49,43	73
							3	66,93	48
2014-100	15-Jun-14	15-Sep-16	VILA GUILHERME	Henrique Felipe da Costa (Rua) 689	PARQUE JARDIM VILA GUILHERME	ZCPa	2	49,23	131
							3	62,00	90
2014-101	15-Jun-14	15-Feb-17	VILA MARIANA	Mariz e Barros (Rua) 506	MARIZ VILA MARIANA	ZM-3a	3	100,46	88
2014-102	15-Jul-14	15-Jun-16	HIGIENÓPOLIS	Antonia de Queiroz (Rua) 205	RES ANTONIA DE QUEIROZ	ZCPb	2	60,00	112
							2	63,00	40
2014-103	15-Jul-14	15-Feb-17	IPIRANGA	Mil Oitocentos e Vinte Dois (Rua) 895	NEW RESIDENCE IPIRANGA	ZM-3a	2	53,42	204

Quadro de Empreendimentos 01 (parte III/VIII). Lançamentos imobiliários lançados em 2014 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2014-104	15-Jul-14	15-Mar-17	JARDINS	Batataes (Rua) 83	YOU JARDIM PAULISTA	ZM-3b	1	27,34	43
							1	31,37	34
							2	55,67	4
2014-105	15-Jul-14	15-Dec-15	MORUMBI	Catiara (Rua) 267	CHACARA CAMPO LIMPO	ZM-3a	2	38,72	300
2014-106	15-Jul-14	15-May-17	PINHEIROS	Fernão Dias (Rua) 407	HOMELIKE	ZM-2	1	34,89	64
2014-107	15-Jul-14	15-Jul-17	VILA GUILHERME	José Gonçalves Gomide (Rua) 30	SQUARE VILA GUILHERME	ZM-3a	3	77,00	76
2014-108	15-Jul-14	15-Oct-16	PIRITUBA	Raimundo Pereira de Magalhães (Av) 27	PRIX PIRITUBA	ZEIS	2	45,05	156
2014-109	15-Aug-14	15-Aug-17	BELA VISTA	Genebra (Rua) 197	SETIN DOWNTOWN GENEBRA	ZCPb	1	30,93	18
							1	37,90	64
							1	44,89	65
							1	44,89	33
2014-110	15-Aug-14	15-Jan-18	BELA VISTA	Luis Antonio, Brig (Av) 499	JUST BRIGADEIRO APARTAMENT	ZCPb	1	40,59	134
							2	62,14	20
							2	62,14	20
2014-111	15-Aug-14	15-Jan-16	BROOKLIN	Guaraiúva (Rua) 450	HUB BROOKLIN	ZM-2	1	26,27	29
							1	31,00	15
							1	41,13	30
2014-112	15-Aug-14	15-Jan-17	BROOKLIN	Pensilvânia (Rua) 936	BRAND PENSILVÂNIA	ZM-2	1	36,18	28
							2	55,26	28
2014-113	15-Aug-14	15-May-17	CAMPO BELO	Bela Vista, Baronesa de (Rua) 705	IBIS BUDGET HOTELS CONGONHAS	ZCPb	1	13,76	104
2014-114	15-Aug-14	15-May-17	CENTRO	Itu, Marquês de (Rua) 96	VIBE REPÚBLICA	ZCPb	1	31,83	55
							1	34,22	81
							1	34,66	87
							1	48,07	18
							1	72,88	5
2014-115	15-Aug-14	15-Feb-18	CENTRO	República, da (Pça) 401	SETIN DOWNTOWN PRAÇA DA REPÚBLICA	ZCPb	1	28,47	124
								28,70	33
								38,19	140
								49,94	13
2014-116	15-Aug-14	15-Aug-17	CHACARA SANTO	João Pais (Rua) 185	SIDE CHÁCARA SANTO ANTONIO	ZCPa	2	64,55	70
2014-117	15-Aug-14	15-Jun-17	GUAIANAZES	Sugaya, Agrimensor (Rua) 391	RITMO ITAQUERA - 1ª FASE	ZM-2	2	46,36	208
							3	55,10	68
2014-118	15-Aug-14	15-Jun-17	JARDIM DA SAÚDE	Fagundes Filho (Av) 825	BLESS FAGUNDES FILHO	ZM-3b	2	60,91	52
							2	60,91	53
2014-119	15-Aug-14	15-Oct-16	JARDINS	Caçapava (Rua) 54	SOUL JARDINS	ZM-3b	4	205,57	16
2014-120	15-Aug-14	15-Jan-17	POMPÉIA	Augusto de Miranda, Dr (Rua) 800	TETRYS POMPÉIA	ZM-3b	1	44,30	52
							1	67,88	4
							1	82,07	4
2014-121	15-Aug-14	15-Nov-16	SAUDE	Guiratinga (Rua) 923	GAFISA WIDE VILA MARIANA	ZM-3b	3	97,09	84
2014-122	15-Aug-14	15-Dec-15	VILA FORMOSA	Guilherme C Frender, Engº (Rua) 830	RES PASSIONE II	ZCPa	2	49,88	50
2014-123	15-Aug-14	15-Jan-17	VILA MARIA	Eli (Rua) 674	TERRAZZA ELI	ZM-3b	3	73,30	64
2014-124	15-Aug-14	15-Jun-17	VILA MARIANA	Luiz Gomes C Sangirardi, Engº (Av) 261	HIGH PARK ACLIMAÇÃO	ZM-3a	4	254,34	22
2014-125	15-Aug-14	15-Feb-17	AGUA FUNDA	Miguel Estefno (Av) 2 800	VARANDA BOTANIC	ZM-3a	2	57,05	66
							3	70,02	10
							3	70,02	62
2014-126	15-Aug-14	15-Jun-16	VILA MAZZEI	Benjamin Pereira (Rua) 895	UP LIFE SÃO PAULO - 2ª FASE	ZCPb	2	51,16	76
							3	67,74	76
2014-127	15-Sep-14	15-May-17	ACLIMAÇÃO	Nilo (Rua) 170	RETRATO PAULISTA	ZM-3a	2	74,22	92
							3	106,10	46
2014-128	15-Sep-14	15-Sep-17	BARRA FUNDA	Vicente Miguel Marino, Cônego (Rua) 59	CENTRAL DA BARRA - ÁGUA BRANCA	ZEIS	1	32,86	229
							1	38,09	32
2014-129	15-Sep-14	15-Apr-17	BUTANTÃ	Heitor A Eiras Garcia, Engº (Av) 509	EASY CIDADE UNIVERSITÁRIA	ZCPa	2	60,08	168
							3	79,73	83
							3	79,73	85
2014-130	15-Sep-14	15-Sep-16	CAMBUCI	Otto de Alencar (Rua) 315	BEM VIVER CAMBUCI	ZEIS	1	30,77	90
							2	41,73	13
							2	41,73	78
2014-131	15-Sep-14	15-May-17	CAMPO BELO	Antonio de Macedo Soares (Rua) 1 102	TOM 1102	ZM-3a	4	220,00	18
2014-132	15-Sep-14	15-Feb-17	CASA VERDE	Guilhermina (Rua) 70	PIAZZA DI FIRENZE	ZCPa	2	53,00	36
2014-133	15-Sep-14	15-Jun-17	IPIRANGA	Duarte Leopoldo, Dom (Rua) 702	BELLA CITTÀ ACLIMAÇÃO	ZM-3a	3	87,00	64
2014-134	15-Sep-14	15-Mar-16	JABAQUARA	Francisco de Paula Q Ribeiro (Av) 400	CINQUE TERRE - 4ª FASE	ZM-3a	3	88,87	56
2014-135	15-Sep-14	15-Apr-18	MORUMBI	Jandiatuba (Rua) 620	PANORAMIC JARDIM SUL	ZCPa	1	44,72	336
							2	76,00	64
2014-136	15-Sep-14	15-Sep-16	MORUMBI	João Sussumu Hirata, Dep (Rua) 650	RESERVÉ 650	ZCPa	4	141,60	40
							4	141,60	36
2014-137	15-Sep-14	15-Aug-16	PERDIZES	João Ramalho (Rua) 1 512	LUME JOÃO RAMALHO	ZM-2	1	30,00	56

Quadro de Empreendimentos 01 (parte IV/VIII). Lançamentos imobiliários lançados em 2014 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2014-138	15-Sep-14	15-Mar-17	PINHEIROS	Eusébio Matoso (Av) 218	V HOUSE FARIA LIMA	ZM-2	1	36,03	126
							1	46,10	126
							1	63,50	42
2014-139	15-Sep-14	15-Oct-17	PINHEIROS	Horácio Lane (Rua) 67	VERNISSAGE PINHEIROS	ZM-3b	3	121,09	103
2014-140	15-Sep-14	15-Sep-17	PIRITUBA	Raimundo P de Magalhães (Av) 2 801	MAXI PIRITUBA	ZEIS	2	52,75	221
2014-141	15-Sep-14	15-Nov-17	SANTANA	Alfredo Pujol (Rua) 432	EXCLUSIVE SANTANA	ZCPb	2	70,97	28
							3	81,92	28
							3	98,28	56
2014-142	15-Sep-14	15-Sep-15	SANTANA	Lagoa Verde (Rua) 261	RES LAGOA VERDE	ZM-2	3	112,60	9
							4	121,10	9
							4	161,37	10
2014-143	15-Sep-14	15-Sep-17	SANTANA	Paulo Silva Araújo (Av) 125	MUST JARDIM SÃO PAULO	ZCPa	1	40,86	48
							1	63,25	10
							2	64,70	31
							2	60,65	18
							2	64,70	57
							2	47,72	69
							2	51,26	36
							3	58,45	35
2014-144	15-Sep-14	15-Oct-17	TATUAPÉ	José Tavares Siqueira (Rua) 80	VARANDA TATUAPÉ - 1ª FASE	ZCPb	2	67,50	72
							3	102,00	48
2014-145	15-Sep-14	15-Jul-17	TATUAPÉ	Margarida de Lima (Rua) 77	BIO TATUAPÉ	ZCPb	2	64,67	118
							3	89,00	76
2014-146	15-Sep-14	15-Jun-17	TATUAPÉ	Melo Peixoto (Rua) 405	URBAN HOME TATUAPÉ	ZCPb	2	63,68	112
							2	63,68	32
							2	78,08	16
2014-147	15-Sep-14	15-Dec-14	TREMembé	Pedro Pedreschi, Profª (Rua) 282	NAO DEFINIDO	ZMP	3	99,00	12
2014-148	15-Sep-14	15-Nov-15	TUCURUVI	Tramway, do (Rua)	STUDIO SEVILHA	ZM-2	1	42,17	44
2014-149	15-Sep-14	15-Jun-17	VILA CARRÃO	Nhandeara (Rua) 80	VEREDA RESERVA VILA CARRÃO	ZM-3a	3	116,48	108
2014-150	15-Sep-14	15-Aug-16	VILA FORMOSA	Bacairis (Rua) 230	RES ANÁLIA ONE PRIME STUDIO	ZM-3a	1	40,10	48
2014-151	15-Sep-14	15-Jun-15	VILA GUILHERME	Henrique Braglia (Rua)	DOM PEDRO II RESIDENCIAL	ZCPa	1	37,62	8
							2	48,14	18
2014-152	15-Sep-14	15-Aug-17	VILA OLÍMPIA	Gomes de Carvalho (Rua) 219	QUARTIER AURI	ZM-2	3	217,53	30
							3	274,17	16
							4	348,73	16
2014-153	15-Sep-14	15-Sep-14	VILA OLÍMPIA	Joao Clímaco Pereira, Dr (Rua) 65	LOFT JCP	ZM-3b	1	37,15	32
							1	51,02	16
2014-154	15-Sep-14	15-Dec-16	VILA OLÍMPIA	Quatá (Rua) 373	DOC QUATÁ	ZM-2	1	44,38	40
							2	66,00	2
							2	66,23	38
							2	94,48	2
2014-155	15-Sep-14	15-Jun-17	VILA PRUDENTE	Ibitirama (Rua) 2 300	SELFIE SÃO PAULO	ZEIS	1	40,02	84
							2	54,51	168
							3	74,20	84
2014-156	15-Sep-14	15-Feb-18	VILA OLÍMPIA	Fiandeiras, das (Rua) 705	CYRELA BY PININFARINA	ZM-2	1	48,50	88
2014-157	15-Oct-14	15-Jan-17	BOSQUE DA SAÚDE	Bernardo Nogueira, Dom (Rua) 340	PORTOFINO	ZM-2	1	34,00	32
							2	48,00	16
2014-158	15-Oct-14	15-Jun-17	CASA VERDE	Joao Rudge (Rua) 450	SCENARIUM BRAZ LEME	ZCPb	2	65,00	56
							3	88,00	112
2014-159	15-Oct-14	15-Sep-17	CENTRO	Aurora (Rua) 756	AURORA PAULISTANA	ZEIS	1	25,50	28
							1	30,45	42
							1	30,45	61
							1	44,11	18
2014-160	15-Oct-14	15-Apr-16	CENTRO	Avanhandava (Rua) 65	STUDIO AVANHANDAVA	ZCPb	1	28,37	126
2014-161	15-Oct-14	15-Aug-17	CENTRO	Nove de Julho (Viaduto) 200	SETIN DOWNTOWN SÃO LUÍS	ZCPb	1	20,01	201
							1	24,67	17
2014-162	15-Oct-14	15-Mar-17	CONSOLAÇÃO	Augusta (Rua) 475	UNIVERSO AUGUSTA	ZCPb	1	22,00	71
							1	22,00	73
2014-163	15-Oct-14	15-May-17	ITAIM	Mario Ferraz, Dr (Rua) 415	M FERRAZ II	ZM-2	1	49,94	22
							2	98,76	12
2014-164	15-Oct-14	15-Sep-17	JABAQUARA	Leonardo da Vinci (Av) 608	PAUBA JABAQUARA	ZM-3a	3	88,41	16
							3	107,06	35
2014-165	15-Oct-14	15-Dec-14	JARDIM DA SAÚDE	Fiação da Saúde (Rua) 371	CITRINO	ZM-3b	1	40,18	56
							2	56,25	12
							2	56,25	44
2014-166	15-Oct-14	15-Sep-17	MANDAQUI	Angelo Ricchiutti (Rua) 68	PATIO SANTANA	ZM-3b	3	89,33	80

Quadro de Empreendimentos 01 (parte V/VIII). Lançamentos imobiliários lançados em 2014 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2014-167	15-Oct-14	15-Oct-17	PINHEIROS	Arcoverde, Cardeal (Rua) 1 720	CARDEAL 1720	ZCLb	1	32,45	56
							1	42,48	28
2014-168	15-Oct-14	15-Sep-17	PINHEIROS	Lisboa (Rua) 509	DEFINE HOME LIFE PINHEIROS	ZM-3a	1	33,23	110
							1	43,07	30
							1	33,23	12
							1	43,07	14
2014-169	15-Oct-14	15-Oct-17	REAL PARQUE	Cesar Vallejo (Rua) 100	VIZ PONTE ESTAIADA	ZM-2	1	35,30	336
2014-170	15-Oct-14	15-Mar-17	SAO MATEUS	Nebulosas (Rua) 750	MAX CLUBES RESIDENCIAL	ZM-1	2	37,21	16
							2	37,21	93
							2	46,38	185
2014-171	15-Oct-14	15-Jul-17	VILA MASCOTE	Jorge Duprat Figueiredo (Rua) 839	START VILA MASCOTE	ZM-3a	2	59,57	40
							2	62,56	20
							2	62,56	5
							2	118,21	6
2014-172	15-Oct-14	15-Mar-17	VILA NOVA CACHO	Franklin do Amaral (Rua) 586	I9 VILA NOVA	ZEIS	2	49,00	126
2014-173	15-Oct-14	15-Sep-17	VILA NOVA CACHO	Joaquina Maria dos Santos (Rua) 248	RES AQUARELA	ZM-2	3	68,33	68
2014-174	15-Oct-14	15-Nov-16	GUAIANAZES	Cruz do Espírito Santo (Rua) 491	RES MONTE ALEGRE	ZEIS	2	38,72	200
2014-175	15-Oct-14	15-Oct-17	VILA CLEMENTINO	Altino Arantes, Dr (Av) 692	STORIA VILA CLEMENTINO BY CYRELA	ZM-3b	3	173,00	32
2014-176	15-Nov-14	15-Jun-17	ACLIÇÃO	Paula Ney (Rua) 119	YOU PRIME ACLIÇÃO	ZM-3a	2	60,42	60
							3	71,45	30
2014-177	15-Nov-14	15-Jan-19	AGUA BRANCA	Ordem e Progresso (Av) 157	UNITED HOME	ZM-3a	2	69,28	176
							3	104,26	176
2014-178	15-Nov-14	15-Feb-18	ALTO DA LAPA	Leopoldina, Imperatriz (Av) 845	MARTESE ALTO DA LAPA	ZM-3b	4	141,20	92
							4	174,05	92
2014-179	15-Nov-14	15-Jun-17	BARRA FUNDA	Anhanguera (Rua) 725	YOU BARRA SP	ZCPb	2	48,53	48
							3	62,63	48
2014-180	15-Nov-14	15-Aug-17	BARRA FUNDA	Olimpia de Almeida Prado (Rua) 27	COSMOPOLITAN HIGIENÓPOLIS	ZM-3b	1	33,00	252
							1	36,00	77
2014-181	15-Nov-14	15-Sep-17	BARRA FUNDA	Vicente Miguel Marino, Cônego (Rua) 59	CENTRAL DA BARRA - MEMORIAL	ZEIS	1	32,86	229
							1	38,09	32
2014-182	15-Nov-14	15-Dec-17	BROOKLIN	Alvaro Rodrigues (Rua) 295	VN ALVARO RODRIGUES	ZM-3b	1	29,70	31
							1	29,90	98
							2	45,42	11
2014-183	15-Nov-14	15-May-17	BROOKLIN	Margaridas, das (Rua) 281	YOU NOW BROOKLIN	ZM-3a	1	38,44	35
							1	45,34	7
							2	55,70	69
2014-184	15-Nov-14	15-Nov-17	BRAS	Alegria (Rua) 161	PORTAL CENTRO	ZCPb	1	39,70	95
							2	57,40	212
							3	71,70	92
2014-185	15-Nov-14	15-Aug-17	CAMPO BELO	Pascal (Rua) 1 907	AIKA DOUBLE HIGH	ZM-3a	3	170,00	33
							3	176,06	33
2014-186	15-Nov-14	15-Nov-17	CHACARA SANTO	José Aureo Bustamante (Rua) 301	COND RESIDENCIAL RSVP	ZM-1	4	189,00	206
							4	250,00	102
2014-187	15-Nov-14	15-May-17	CONSOLAÇÃO	Augusta (Rua) 810	IQUALI AUGUSTA	ZCPb	1	47,89	44
							2	63,40	30
2014-188	15-Nov-14	15-Apr-17	ITAQUERA	Carolina Fonseca (Rua) 453	COND ARENA	ZCPa	2	55,08	103
							3	65,45	92
2014-189	15-Nov-14	15-Aug-17	JAGUARÉ	Altino, Presidente (Av) 1 749	ROSSI MAIS + VERDE VIDA	ZM-2	2	75,45	76
							2	75,45	62
							3	84,30	138
2014-190	15-Nov-14	15-Oct-17	LAPA	Maracanã (Rua) 143	CYRELA 2014 THE YEAR EDITION	ZM-3a	2	68,50	39
							2	68,50	33
							3	92,50	48
2014-191	15-Nov-14	15-May-18	LAPA	Maracanã (Rua) 121	MARK BY PAULO MAURO	ZM-3a	2	89,78	38
							3	118,69	38
2014-192	15-Nov-14	15-Apr-17	MANDAQUI	Guacá, do (Av) 116	GAFISA HI GUACÁ	ZCPb	1	41,94	57
							2	56,76	139
2014-193	15-Nov-14	15-Jun-18	MOEMA	Maracatins, dos (Alameda) 287	OCA RESIDENCIAL MARACATINS	ZM-3b	1	44,03	32
							2	84,05	32
2014-194	15-Nov-14	15-Jun-18	MOEMA	Moema (Av) 260	OCA RESIDENCIAL MOEMA	ZM-3b	1	46,56	64
2014-195	15-Nov-14	15-Oct-17	MOOCA	Andrade Reis (Rua) 30	MULTY HOME MOOCA	ZEIS	1	34,55	57
							1	34,55	76
							2	55,60	66
2014-196	15-Nov-14	15-Dec-17	MOOCA	Wandenkolk (Rua) 711	VILLA SÃO PAULO FAMILY CLUB - 1ª FASE	ZM-3b	2	63,65	26
							2	63,65	4
							3	73,00	64

Quadro de Empreendimentos 01 (parte VI/VIII). Lançamentos imobiliários lançados em 2014 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2014-197	15-Nov-14	15-Dec-16	MORUMBI	Algeciras (Rua) 100	PAISAJE PANAMBY	ZCPa	4	124,23	8
							4	124,23	24
2014-198	15-Nov-14	15-Nov-16	MORUMBI	Celso Ramos (Rua) 145	PATEO DAS FLORES MORUMBI	ZM-3a	2	47,84	168
							3	66,00	168
2014-199	15-Nov-14	15-Dec-16	MORUMBI	Clovis de Oliveira, Dr (Rua) 680	GUEDALA NEXT	ZM-2	3	130,00	15
2014-200	15-Nov-14	15-Oct-17	MORUMBI	Fabio Lopes dos Santos Luz (Rua)	PARKWAY PANAMBY - 1ª FASE	ZM-3a	1	39,93	92
							2	57,13	92
2014-201	15-Nov-14	15-Dec-16	PERDIZES	Aimberê (Rua) 618	AIMBERÊ HOUSE PERDIZES	ZM-3b	2	74,72	32
2014-202	15-Nov-14	15-Nov-16	PERDIZES	Itapicuru (Rua) 801	PARK VIEW PERDIZES	ZM-3a	3	127,79	30
2014-203	15-Nov-14	15-May-18	PINHEIROS	Eugênio de Medeiros (Rua) 278	SUMMIT	ZM-2	1	35,00	282
							1	55,41	15
							1	60,00	4
							2	60,00	52
2014-204	15-Nov-14	15-Sep-17	PINHEIROS	Virgílio de Carvalho Pinto, Dr (Rua) 262	COBOGÓ PINHEIROS	ZM-3b	1	32,70	48
							1	42,15	12
2014-205	15-Nov-14	15-Nov-17	POMPÉIA	Crasso (Rua) 305	VISTA PRAÇA	ZM-3b	3	93,40	16
							3	93,40	40
2014-206	15-Nov-14	15-Mar-17	POMPÉIA	Miranda de Azevedo, Dr (Rua) 1 285	NEXT POMPEIA	ZM-2	1	43,76	32
							2	65,03	74
2014-207	15-Nov-14	15-Nov-16	POMPÉIA	Pompéia (Av) 678	TENDENCY POMPEIA	ZM-2	1	38,17	54
2014-208	15-Nov-14	15-Nov-16	POMPÉIA	Silveira Rodrigues (Rua) 23	RES FLORENÇA VILA ROMANA	ZM-2	3	132,27	64
2014-209	15-Nov-14	15-Nov-17	SANTO AMARO	Antonio Bento, Dr (Rua) 139	HYPER HOME & DESIGN	ZCPb	1	32,66	56
							1	32,66	196
2014-210	15-Nov-14	15-Oct-17	TATUAPÉ	Celso Garcia (Av) 3 335	I AM TATUAPÉ LIFE STYLE	ZCPb	1	43,27	128
							2	67,00	90
2014-211	15-Nov-14	15-Mar-18	TATUAPÉ	Meação, da (Rua) 180	MALAGA	ZM-3b	3	104,40	96
2014-212	15-Nov-14	15-Jun-17	TATUAPÉ	Pretória (Rua) 437	ARES DA PRAÇA ANÁLIA FRANCO	ZM-3a	2	55,58	92
							2	55,58	8
							2	65,51	46
							3	81,28	46
2014-213	15-Nov-14	15-Nov-16	VILA MARIA	Gastão Madeira (Rua) 590	DOLCE VILLA - 2ª FASE	ZM-3a	2	68,95	64
							3	86,25	8
							3	86,25	56
2014-214	15-Nov-14	15-Oct-17	VILA MARIANA	Brigida, Dona (Rua) 265	LATITUDE ACLIMAÇÃO	ZM-3a	2	70,05	30
							3	85,87	30
2014-215	15-Nov-14	15-Jun-17	VILA MASCOTE	Derval (Rua) 226	LATITUDE VILA MASCOTE	ZM-3a	3	89,93	63
2014-216	15-Nov-14	15-Aug-17	VILA MATILDE	Joaquim Marra (Rua) 1 100	GIRO VILA MATILDE	ZM-2	2	47,39	14
							2	51,40	74
							3	60,00	18
2014-217	15-Nov-14	15-Jul-17	VILA PRUDENTE	Fabiano Alves (Rua) 105	CHARME DA VILLA	ZCPb	2	58,14	132
2014-218	15-Nov-14	15-Jun-17	MORUMBI	José Arzão (Rua) 73	TREE MORUMBI - 2ª FASE	ZM-3a	2	50,59	34
							2	54,27	34
							3	64,14	72
2014-219	15-Nov-14	15-Dec-17	SANTO AMARO	Bento Branco de Andrade Filho (Rua) 50	PANAMERICA BRICKELL - 1ª FASE	ZCPa	2	68,50	53
							2	68,50	7
							3	92,00	60
2014-220	15-Dec-14	15-Dec-17	ACLIMAÇÃO	Pandiá Calógeras (Rua) 84	START UP LIBERDADE	ZCPa	1	41,60	114
							2	59,25	76
2014-221	15-Dec-14	15-Nov-17	BARRA FUNDA	Vicente Miguel Marino, Cônego (Rua) 59	CENTRAL DA BARRA - ESTILO	ZEIS	2	49,57	200
								57,00	100
2014-222	15-Dec-14	15-Nov-17	BELA VISTA	Santo Antonio (Rua) 258	BKS SANTO ANTONIO	ZCPb	1	20,61	26
							1	26,75	194
							1	35,50	20
							1	55,48	7
2014-223	15-Dec-14	15-Oct-17	BOSQUE DA SAÚDE	Vergueiro (Rua) 7 474	BRISE VERGUEIRO	ZM-3b	3	95,56	88
2014-224	15-Dec-14	15-Dec-17	BRAS	Domingos Paiva (Rua) 206	BRASCLUBE	ZCPb	1	33,76	108
							2	62,56	84
							3	72,30	62
							3	74,86	16
2014-225	15-Dec-14	15-Sep-17	CASA VERDE	Jaguaretê (Rua) 202	PRAÇA BRAZ LEME	ZCPb	2	48,94	64
							3	55,20	32
2014-226	15-Dec-14	15-Mar-16	CENTRO	Rego Freitas (Rua) 336	PAULICÉIA	ZCPb	1	19,83	53
							1	26,12	14
							1	56,35	8
2014-227	15-Dec-14	15-Aug-17	CHACARA SANTO ANTONIO	Paz, da (Rua) 944	YOU NOW CHÁCARA SANTO ANTÔNIO	ZM-1	1	33,71	70
							2	58,68	35

Quadro de Empreendimentos 01 (parte VII/VIII). Lançamentos imobiliários lançados em 2014 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2014-228	15-Dec-14	15-Nov-17	CONSOLAÇÃO	Augusta (Rua) 100	VIP AUGUSTA EXCLUSIVE HOME	ZCPC	1	29,44	71
							1	34,16	11
							1	34,16	88
2014-229	15-Dec-14	15-May-17	CONSOLAÇÃO	Pedro Taques (Rua) 80	BKO EXTAY	ZCPb	1	30,55	58
							1	60,05	6
							1	67,00	8
							1	65,84	4
2014-230	15-Dec-14	15-Jul-17	FREGUESIA DO Ó	Jacaré Copaíba (Rua) 30	FAMÍLIA FREGUESIA DO Ó	ZM-2	2	47,43	46
							2	52,56	92
2014-231	15-Dec-14	15-Jun-17	GUAIANAZES	Sugaya, Agrimensor (Rua) 391	RITMO ITAQUERA - 2ª FASE	ZM-2	2	46,36	208
							3	55,10	68
2014-232	15-Dec-14	15-Jun-18	HIGIENÓPOLIS	Santa Isabel (Rua) 272	HELBOR TREND HIGIENÓPOLIS	ZCPb	1	40,50	146
							1	45,15	18
							2	52,28	54
							2	87,07	8
2014-233	15-Dec-14	15-Jun-17	IBIRAPUERA	Pirapora (Rua) 250	UPCON 250 PIRAPORA	ZM-3a	3	117,04	4
							4	202,67	4
2014-234	15-Dec-14	15-Dec-16	IPIRANGA	Cisplatina (Rua) 785	PASION YPIRANGA	ZM-3a	1	45,00	90
							2	60,00	32
							2	68,00	32
2014-235	15-Dec-14	15-May-17	ITAQUERA	Carolina Fonseca (Rua) 235	CAROLINA VILLAGE ITAQUERA	ZCPa	2	47,27	122
							2	52,27	201
							3	63,04	76
2014-236	15-Dec-14	15-Jun-17	LAPA	Domingos Rodrigues (Rua) 509	NEW LAPA	ZM-3b	2	53,27	50
2014-237	15-Dec-14	15-Dec-17	MOEMA	Gaivota (Rua) 1 081	GAIVOTA 1081	ZCPb	2	76,82	60
2014-238	15-Dec-14	15-Nov-17	MORUMBI	Diogo Martins (Rua) 577	RES FIRENZE - 1ª FASE	ZM-3a	2	49,94	147
2014-239	15-Dec-14	15-Feb-18	MORUMBI	Domingos Lopes da Silva (Rua) 911	RG DOMINGOS	ZM-3a	1	38,13	64
							2	58,11	36
							2	58,11	28
2014-240	15-Dec-14	15-Jul-18	MORUMBI	Oscar Monteiro de Barros, Dr (Rua) 434	RG OSCAR	ZM-3a	2	68,11	9
							2	68,11	65
							3	88,38	72
2014-241	15-Dec-14	15-Dec-14	PERDIZES	Venâncio Aires (Rua) 157	HIT PERDIZES	ZM-2	2	56,00	48
2014-242	15-Dec-14	15-Dec-16	PINHEIROS	Carvalho, Padre (Rua) 348	JAZZ VILLA PINHEIROS	ZM-2	1	40,02	16
							2	70,18	16
2014-243	15-Dec-14	15-Dec-14	POMPÉIA	Faustolo (Rua) 645	DARIUS MILHAUD 645	ZM-3b	2	71,52	72
2014-244	15-Dec-14	15-May-17	SÃO MIGUEL PAULI	Afonso Lopes Baião (Av) 511	RES PATEO JACUY	ZM-1	1	34,11	29
							2	57,48	6
							2	62,41	31
2014-245	15-Dec-14	15-Jul-17	TATUAPÉ	Vale Formoso (Rua) 299	GIRO TATUAPÉ	ZM-3a	2	50,27	40
2014-246	15-Dec-14	15-Sep-17	VILA GUILHERME	Vicenza (Rua) 154	VISTA VICENZA RESIDENCIAL	ZCPb	2	58,51	108
2014-247	15-Dec-14	15-Jul-17	VILA LEOPOLDINA	Hassib Mofarrej (Rua) 647	VANGARD VILA LEOPOLDINA	ZM-3a	1	50,02	76
							2	86,69	76
2014-248	15-Dec-14	15-Sep-17	VILA MADALENA	Girassol (Rua) 52	UPCON GIRASSOL 52	ZM-2	1	57,78	8
							1	63,89	16
							2	105,25	8
2014-249	15-Dec-14	15-Nov-17	VILA MARIANA	Carolina, Dona (Rua) 60	CYRELA LEGACY VILA MARIANA	ZM-3a	3	113,00	40
							4	149,50	40
2014-250	15-Dec-14	15-Feb-18	VILA MARIANA	Dionísio da Costa (Rua) 155	INVITE KLABIN	ZM-3a	1	44,74	64
2014-251	15-Dec-14	15-Sep-17	VILA NOVA CONCE	Santo Amaro (Av) 1 411	IBIS IBIRAPUERA	ZCPb	1	19,30	364
2014-252	15-Dec-14	15-Dec-18	VILA OLÍMPIA	Santo Amaro (Av) 604	HELBOR NUN VILA NOVA	ZM-3b	1	39,09	120
							1	42,32	48
							1	46,89	48
							1	52,88	48
2014-253	15-Dec-14	15-May-17	CAMPO BELO	Jesuino Maciel, Dr (Rua) 1 616	STAY AEROPORTO	ZM-3a	1	26,73	87
2014-254	15-Dec-14	15-Sep-16	ITAIM PAULISTA	Lourenço Franco do Prado (Rua) 213	CERTTO ITAIM PAULISTA - COND PEDRAS ZEIS	ZM-2	2	41,27	240
2014-255	15-Dec-14	15-Nov-16	JARAGUÁ	Alexios Jafet (Av)	RES DAS PALMEIRAS	ZM-1	2	38,72	260
2014-256	15-Dec-14	15-Sep-17	SANTANA	Hermes da Fonseca, Marechal (Rua) 600	LEGITTIMO ALTO DE SANTANA	ZM-3a	3	92,65	14
							3	92,65	56
2014-257	15-Dec-14	15-Mar-18	SÃO JOÃO CLÍMAC	Alencar Araripe (Rua) 752	LIVING HARMONY SACOMÃ	ZM-3b	2	61,63	68
							2	64,19	36
							3	74,00	34

	Empreendimentos	Unidades habitacionais
Financiados pela CEF	33	5.687
Outras fontes de financiamento	224	27.243
Total	257	32.930

Quadro de Empreendimentos 01 (parte VIII/VIII). Lançamentos imobiliários lançados em 2014 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Anexo II | Quadro de Empreendimentos 02 | Referente a 2015

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2015-001	15-Jan-15	15-Jan-15	CANGAÍBA	Bernardino Vergueiro (Rua) 140	RES IANETA	ZM-1	2	50,00	51
2015-002	15-Jan-15	15-Jan-15	ERMELINO MATAR	Manoel de Mattos Godinho (Rua) 96	ITAQUI	ZCPa	2	57,00	60
2015-003	15-Jan-15	15-Feb-17	SAO MIGUEL PAULI	Elitá (Rua) 50	ELITÁ	ZM-2	2	49,32	39
2015-004	15-Jan-15	15-Jul-15	VILA GUILHERME	Cristóvão Lins (Rua) 115	UNIQUE PARADA INGLESA	ZCPa	2	59,50	8
							2	59,50	24
2015-005	15-Jan-15	15-Apr-15	VILA MARIA	José Nobre (Rua) 50	COND RES IÇARA II	ZM-3a	3	92,66	72
2015-006	15-Feb-15	15-Sep-17	BARRA FUNDA	Vicente Miguel Marino, Cônego (Rua) 59	CENTRAL DA BARRA - BOURBON	ZEIS	1	32,86	229
							1	38,09	32
2015-007	15-Feb-15	15-Dec-15	CASA VERDE	Nova dos Portugueses (Rua) 1 140	REAL QUALITY	ZCPa	3	80,80	60
2015-008	15-Feb-15	15-Jun-17	FREGUESIA DO Ó	Elísio Teixeira Leite (Av) 1 243	RES CALIFÓRNIA	ZM-2	2	53,00	33
							3	65,00	69
2015-009	15-Feb-15	15-Apr-18	IPIRANGA	Xavier Curado (Rua) 419	SPLENDOR IPIRANGA	ZM-3b	4	170,18	42
2015-010	15-Feb-15	15-Oct-17	MORUMBI	Fabio Lopes dos Santos Luz (Rua)	PARKWAY PANAMBY - 2ª FASE	ZM-3a	1	39,93	92
							2	57,13	92
2015-011	15-Feb-15	15-Aug-16	VILA MATILDE	Edgar Garcia Vieira, Dr (Rua) 57	PALAZZO MANTOVANI	ZM-2	2	56,00	18
							3	70,00	18
2015-012	15-Feb-15	15-Nov-16	VILA MATILDE	Escolástica M da Fonseca, Dona (Rua) 31	PALAZZO ESTER	ZCPa	2	58,25	18
							2	64,69	18
							3	79,52	18
2015-013	15-Mar-15	15-Feb-18	BARRA FUNDA	Americanos, dos (Rua) 220	ESTILO BARRA	ZCPa	2	57,40	67
							2	57,40	9
							3	76,18	24
2015-014	15-Mar-15	15-Feb-16	CASA VERDE	Martinha, Dona (Rua) 771	VISTA DO VALE	ZCPa	3	114,00	30
2015-015	15-Mar-15	15-Feb-18	CHACARA SANTO	Americo Brasiliense (Rua) 2 224	STREET	ZCLa	1	50,53	37
							2	70,26	77
2015-016	15-Mar-15	15-May-16	JARDIM PERI	Parada Pinto (Av)	I9 HORTO	ZEIS	2	45,00	132
							2	46,00	68
							3	60,00	68
2015-017	15-Mar-15	15-Jun-17	LIMÃO	Benedetto Bonfigli (Rua) 813	RES MIO BONFIGLI	ZM-2	2	54,38	33
2015-018	15-Mar-15	15-Mar-16	PARQUE EDU CHAV	Sotomano, Tenente (Rua)	PAULINO DE BRITO	ZM-3a	2	43,45	17
							2	49,43	18
2015-019	15-Mar-15	15-Mar-15	SANTANA	Aureliano Leal (Rua) 329	PRIVILEGE SANTANA	ZM-2	3	133,00	14
2015-020	15-Mar-15	15-Mar-16	SANTANA	Cristóvão Vaz (Rua) 90	PRIVILEGE GARDEN	ZM-2	4	150,00	32
2015-021	15-Mar-15	15-Dec-16	TATUAPÉ	Pedro Bellegarde (Rua) 76	PRADA TATUAPÉ	ZCPb	2	50,00	95
2015-022	15-Apr-15	15-Sep-17	CAMPO BELO	Pascal (Rua) 1 973	YOU NOW CAMPO BELO	ZM-3a	1	36,50	90
							2	60,70	30
2015-023	15-Apr-15	15-Apr-17	CAMPO LIMPO	Humberto Scigliano (Rua) 61	PARQUE SAINT AFONSO	ZMP	2	43,00	180
2015-024	15-Apr-15	15-Aug-17	CASA VERDE	José de Brito de Freitas (Av) 295	LE VILLAGE CASA VERDE	ZCPa	2	59,08	139
2015-025	15-Apr-15	15-Jun-18	CENTRO	Vitória (Rua) 839	URBAN RESORT - 1ª FASE	ZCPb	1	41,00	66
							1	50,00	44
							2	62,84	66
2015-026	15-Apr-15	15-Jan-18	CONSOLAÇÃO	Augusta (Rua) 899	VISION PAULISTA	ZCPb	1	34,80	160
							1	41,00	40
2015-027	15-Apr-15	15-Sep-16	GUAIANAZES	Sugaya, Agrimensor (Rua)	RES JARDINS ITAQUERA	ZM-2	2	38,70	200
2015-028	15-Apr-15	15-Sep-17	JARDIM DA SAÚDE	Jua (Rua) 53	PRAÇA DA ESTAÇÃO SAÚDE	ZCPa	2	53,00	46
							2	59,00	48
2015-029	15-Apr-15	15-Apr-18	LIBERDADE	Tabatinguera (Rua) 462	SETIN DOWNTOWN PRAÇA DA SÉ	ZCPb	1	22,33	247
							1	22,33	12
2015-030	15-Apr-15	15-Dec-17	MOOCA	Wandenkolk (Rua) 711	VILLA SÃO PAULO FAMILY CLUB - 2ª FASE	ZM-3b	2	63,65	24
							2	63,65	4
							3	73,00	59
2015-031	15-Apr-15	15-Jul-16	MORUMBI	Jaracatiá (Rua) 90	EXCLUSIVE JERIVÁ	ZCPa	3	82,21	18
								82,21	27
2015-032	15-Apr-15	15-Aug-17	MORUMBI	Luiz Migliano, Dr (Rua) 190	MISTI MORUMBI - 3ª FASE	ZCPa	3	92,50	33
							4	125,50	66
2015-033	15-Apr-15	15-Jan-18	SANTA CECÍLIA	Helvétia (Rua) 980	COSMOPOLITAN SANTA CECÍLIA	ZM-3b	1	35,74	160
							1	50,00	40
2015-034	15-Apr-15	15-Jun-16	SANTO AMARO	Antonio Bento, Dr (Rua) 339	SPOT ALTO DA BOA VISTA	ZCPb	2	49,76	63
2015-035	15-Apr-15	15-Aug-16	SAOPEMBA	José Antonio Fontes (Rua) 417	BRISBANE RESIDENCIAL - 1ª FASE	ZM-2	1	34,95	66
							2	44,86	56
							2	44,86	14
2015-036	15-Apr-15	15-Sep-18	TATUAPÉ	Intendência (Rua) 177	IN PARQUE BELÉM PANAMBY	ZEIS	2	55,41	150
							3	65,23	150
2015-037	15-Apr-15	15-Sep-17	TATUAPÉ	Intendência (Rua) 177	IN PARQUE BELÉM PERDIZES	ZEIS	2	42,60	179
							2	42,60	42
2015-038	15-Apr-15	15-Sep-17	TATUAPÉ	Intendência (Rua) 177	IN PARQUE BELÉM KLABIN	ZEIS	2	42,60	180
							2	42,60	24

Quadro de Empreendimentos 02 (parte I/V). Lançamentos imobiliários lançados em 2015 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2015-039	15-Apr-15	15-Oct-17	TATUAPÉ	José Tavares Siqueira (Rua) 80	VARANDA TATUAPÉ - 2ª FASE	ZCPb	2	67,50	72
							3	102,00	48
2015-040	15-Apr-15	15-Feb-18	VILA CARRÃO	Biguaçu (Rua) 286	MASSIMO VILA CARRÃO	ZCPb	4	103,33	66
2015-041	15-Apr-15	15-Mar-18	VILA FORMOSA	Oswaldo Arouca (Rua) 646	MOMENTO BOULEVARD CLUB	ZM-3a	3	78,50	84
2015-042	15-Apr-15	15-Jan-18	LAPA	Martinho de Campos (Rua) 14	CYRELA CLASSIC LAPA	ZM-3b	2	69,50	6
							2	69,50	28
							3	91,50	68
2015-043	15-Apr-15	15-Oct-18	MORUMBI	Forte William (Rua)	MAXHAUS BLX - 1ª FASE	ZM-3a	0,5	70,50	80
2015-044	15-Apr-15	15-Aug-17	MORUMBI	Joao Baldinato (Rua) 250	L'ADRESSE PORTAL DO MORUMBI	ZM-2	3	100,87	64
2015-045	15-May-15	15-Jan-20	CAMPO LIMPO	Clodomiro de Oliveira (Rua) 770	PARK JARDIM SUL	ZM-2	2	49,23	112
							2	43,82	56
							1	32,80	56
2015-046	15-May-15	15-Apr-18	BUTANTÃ	Wladimir Pereira, Profº (Rua) 100	ALTO SÃO FRANCISCO EXCLUSIVE LIFE	ZM-2	2	60,00	58
							3	75,80	30
2015-047	15-May-15	15-Dec-16	CANGAÍBA	Cangaíba (Av) 3 564	VISUALE PARQUE ECOLÓGICO	ZM-1	2	46,82	42
							2	46,82	98
2015-048	15-May-15	15-Mar-18	CENTRO	Alvaro de Carvalho (Rua) 177	CYRELA INSPIRED IN SÃO PAULO	ZCPb	1	44,50	47
							1	46,15	79
							1	89,15	6
2015-049	15-May-15	15-May-18	FREGUESIA DO Ó	Cristo Rei (Av) 87	CELEBRATION PIRITUBA	ZM-3a	2	60,36	124
							2	60,36	28
2015-050	15-May-15	15-Jul-17	GUAIANAZES	Itaquera-Guaianazes (Estr)	PLUS VIDA + LAZER	ZEIS	2	43,79	74
							2	43,79	189
2015-051	15-May-15	15-Oct-15	ITAIM PAULISTA	Lourenço Franco do Prado (Rua)	CERTTO ITAIM PAULISTA - COND METAIS	ZEIS	2	41,27	220
2015-052	15-May-15	15-Apr-18	ITAQUERA	Sao Felix do Piauí (Rua) 275	FUERTE PIEDRA RESIDENCIAL	ZM-2	2	46,50	128
2015-053	15-May-15	15-Jun-17	JARDIM DA SAÚDE	Chagas Santos, General (Rua) 253	UP SAÚDE BY TARJAB	ZM-3b	1	34,75	72
2015-054	15-May-15	15-Oct-18	JARDIM MARAJÓAI	Interlagos (Av) 1 834	UP LIFE INTERLAGOS	ZCLa	2	60,00	38
							2	65,00	76
2015-055	15-May-15	15-Jun-17	MANDAQUI	Joao Pessoa (Av) 307	SOLARIS CONDOMÍNIO & LAZER	ZM-2	2	52,44	109
2015-056	15-May-15	15-Dec-17	SANTO AMARO	Bento Branco de Andrade Filho (Rua) 50	PANAMERICA BRICKELL - 2ª FASE	ZCPa	2	68,50	49
							2	68,50	11
							3	92,00	60
2015-057	15-May-15	15-Oct-17	SAO MATEUS	Forte do Triunfo (Rua)	ALAMEDA DOS PARQUES - 1ª FASE	ZM-2	2	50,45	68
							3	58,79	34
2015-058	15-May-15	15-May-18	TATUAPÉ	Filipe Camarão (Rua) 525	IBIS TATUAPÉ	ZCPb	1	17,83	271
2015-059	15-May-15	15-Jun-17	TATUAPÉ	Itapeti (Rua) 858	HELEN ALTOS DO TATUAPÉ	ZM-3b	4	374,13	34
2015-060	15-May-15	15-Mar-18	TATUAPÉ	Tuiuti (Rua) 732	VEREDA PARQUE TUIUTI	ZM-3b	3	127,28	40
							3	127,28	4
2015-061	15-May-15	15-May-18	VILA MARIANA	Diogo, Cel (Rua) 1 200	MOV'IN ACLIMAÇÃO	ZM-3a	1	42,68	20
							2	63,81	38
							2	63,81	42
2015-062	15-May-15	15-Nov-18	VILA PRUDENTE	Maria Daffré (Rua) 155	ATTUALE LORENZINI	ZCPa	2	57,82	112
							3	70,15	18
							3	70,15	18
2015-063	15-May-15	15-Jun-17	JARDIM DA SAÚDE	Caramuru (Rua) 1 164	NUMBER ONE	ZM-3a	1	35,76	48
							1	40,27	24
2015-064	15-Jun-15	15-Mar-18	BELA VISTA	Paim (Rua) 189	URBE PAULISTA	ZCPb	1	36,00	180
2015-065	15-Jun-15	15-Jul-16	BUTANTÃ	Bento de Barros (Rua) 200	JARDINS DE FLORENÇA RESIDENCIAL	ZMP	2	51,56	27
							3	64,76	22
							3	64,76	36
2015-066	15-Jun-15	15-Jun-15	GUAIANAZES	Iguatama (Rua) 200	NAO DEFINIDO	ZM-1	2	52,00	30
2015-067	15-Jun-15	15-Apr-18	IPIRANGA	Cipriano Barata (Rua) 955	CYRELA CYPRIANI 955 IPIRANGA	ZM-3b	2	70,00	20
							2	70,00	30
							3	85,00	52
2015-068	15-Jun-15	15-Nov-18	ITAIM	Horácio Lafer (Av) 62	PEDRA FARIA LIMA	ZM-2	1	55,70	60
							1	92,43	22
2015-069	15-Jun-15	15-Jun-18	LUZ	Washington Luís (Rua) 196	SETIN DOWNTOWN ESTAÇÃO DA LUZ	ZCPa	1	22,66	207
							1	22,66	40
2015-070	15-Jun-15	15-Jul-17	PARQUE EDU CHAV	Mendes da Rocha (Av) 1 093	CLUBE JAÇANÃ	ZM-3a	2	45,50	120
							2	49,70	115
							3	59,90	122
2015-071	15-Jun-15	15-Jan-18	POMPÉIA	Caio Graco (Rua) 801	ESSÊNCIA VILA ROMANA	ZM-3a	2	50,51	52
2015-072	15-Jun-15	15-Nov-17	TATUAPÉ	Intendência (Rua) 177	IN PARQUE BELÉM MOEMA	ZEIS	2	42,60	182
							2	42,60	16
2015-073	15-Jun-15	15-Jan-18	VILA CARRÃO	Dezenove de Janeiro (Av) 160	VITAL VILA CARRÃO	ZCPa	2	62,80	72
2015-074	15-Jun-15	15-Jun-18	VILA FORMOSA	Rego Barros (Rua) 780	HOME CLUB CARRÃO	ZM-3a	2	45,38	168
							2	50,83	197
							3	61,08	34
2015-075	15-Jun-15	15-Jul-17	VILA GUILHERME	Julio Buono (Av) 1 044	NAVEGANTES TUCURUVI	ZCPa	2	50,00	84
2015-076	15-Jun-15	15-Oct-15	PENHA	Sousa Neto, General (Rua) 400	RES MADRID	ZM-2	3	69,42	32

Quadro de Empreendimentos 02 (parte II/V). Lançamentos imobiliários lançados em 2015 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2015-077	15-Jun-15	15-Dec-16	VILA OLÍMPIA	Elvira Ferraz (Rua) 75	GEOMETRIA ITAIM	ZM-3a	4	322,85	24
2015-078	15-Jul-15	15-Oct-17	BUTANTÃ	Camisão, Coronel (Rua) 458	GARDEN HOME BUTANTÃ	ZCPa	2	60,00	48
							2	60,00	12
2015-079	15-Jul-15	15-Apr-17	ITAIM	Oscar Pereira da Silva (Rua) 103	UNICO	ZM-3b	1	85,37	15
							1	105,63	10
2015-080	15-Jul-15	15-Dec-17	JARDIM DA SAÚDE	Aprígio Gonzaga, Profº (Rua) 468	DUO CONTEMPORÂNEO	ZM-3a	3	82,25	44
2015-081	15-Jul-15	15-Apr-17	JARDIM DA SAÚDE	Dias de Toledo (Rua) 288	MONTPELLIER	ZM-3a	2	71,66	14
							2	71,66	66
2015-082	15-Jul-15	15-Nov-18	PIRITUBA	José Ataliba Ortiz (Rua) 937	RESERVA PARQUE SÃO DOMINGOS	ZM-2	2	64,50	88
							3	74,35	72
2015-083	15-Jul-15	15-Mar-17	SANTANA	Tramway, do (Rua) 331	TRAMWAY	ZM-2	1	47,60	42
2015-084	15-Jul-15	15-Jun-17	SAUDE	Guaira (Rua) 77	JARDINS DE FÁTIMA	ZM-3b	2	58,40	8
							2	70,05	4
							3	76,32	72
2015-085	15-Jul-15	15-Oct-15	TREMembé	Pedro (Rua) 583	ALAMEDA FLORESTA	ZCLp	4	146,00	14
2015-086	15-Jul-15	15-Nov-16	VILA CLEMENTINO	Altino Arantes, Dr (Av) 471	VISIONAIRE	ZM-3a	3	87,00	16
2015-087	15-Jul-15	15-Oct-17	VILA DAS MERCÊS	Arlindo Vieira, Padre (Av) 375	SOLAR DA SAÚDE	ZM-2	2	52,64	34
							3	63,98	32
2015-088	15-Jul-15	15-Jul-17	VILA MARIANA	Cabrini, Madre (Rua) 161	HOMME LIFT	ZCPa	1	31,28	48
2015-089	15-Jul-15	15-Aug-17	VILA OLÍMPIA	Joaquim Ferreira Lobo, Cel (Rua) 305	VN CASA FERREIRA LOBO	ZM-3a	1	28,00	28
							1	33,00	56
2015-090	15-Aug-15	15-Mar-18	BRAS	Caetano Pinto (Rua) 224	BR CAETANO	ZEIS	1	27,10	214
2015-091	15-Aug-15	15-Dec-15	CENTRO	Nebias, Conselheiro (Rua) 100	SAMPA RESIDENCIAL	ZCPb	1	31,98	26
							2	44,16	91
2015-092	15-Aug-15	15-Feb-17	IPIRANGA	Pirajá, Visconde de (Rua) 179	SAINT JAMES RESIDENCIAL	ZM-3b	2	67,81	40
							3	85,72	40
2015-093	15-Aug-15	15-Jan-18	JARAGUÁ	Monte Azul Paulista (Rua) 394	VIDA NOVA TAIPAS	ZEIS	2	49,00	58
							2	49,00	22
2015-094	15-Aug-15	15-May-18	LIBERDADE	Tabatinguera (Rua) 420	CONNECT-SP PRAÇA DA SÉ	ZCPb	1	34,60	164
2015-095	15-Aug-15	15-Sep-18	MORUMBI	Francisco José da Silva (Rua) 438	EXT PRAÇA MORUMBI	ZM-3a	1	38,13	80
							2	58,11	80
2015-096	15-Aug-15	15-Nov-18	MORUMBI	Fabio Lopes dos Santos Luz (Rua) 280	GRAND PANAMBY FAMILY RESIDENCES	ZM-3a	3	138,80	114
							4	164,62	57
							4	185,51	57
2015-097	15-Aug-15	15-Aug-15	MORUMBI	Guihei Vatanabe (Rua) 192	GUEDALA HOUSE	ZM-2	2	144,20	17
2015-098	15-Aug-15	15-Sep-18	PIRITUBA	Tungue (Rua) 185	MOTIV - 1ª FASE	ZM-3a	2	49,16	110
2015-099	15-Aug-15	15-Feb-18	SANTA CECÍLIA	Barros (Alameda) 86	NORAH HIGIENÓPOLIS	ZM-3b	1	36,13	57
2015-100	15-Aug-15	15-Aug-16	SAUDE	Mauro (Rua) 233	PLAY PREMIER SAÚDE	ZM-3b	2	64,75	22
							2	64,75	30
2015-101	15-Aug-15	15-Dec-15	SUMARÉ	Amalia de Noronha (Rua) 525	LOFT SÃO PAULO V	18	1	102,05	8
							1	131,69	8
2015-102	15-Aug-15	15-Sep-18	TATUAPÉ	Angelo Vita, Dr (Rua) 125	PORTO GALÉ RESIDENCIAL	ZCPb	3	91,70	14
							3	91,70	28
							3	105,70	42
2015-103	15-Aug-15	15-Mar-18	TATUAPÉ	Candido Vale (Rua) 272	BE.LIVE TATUAPÉ	ZEIS	1	26,66	13
							1	26,66	43
							1	40,44	70
2015-104	15-Aug-15	15-Oct-18	VILA MARIANA	Machado, Padre (Rua) 773	INTENSE VILA MARIANA	ZM-3a	3	92,14	68
2015-105	15-Aug-15	15-Jun-18	VILA PRUDENTE	Vila Ema (Av) 4 049	RESERVA VILA EMA	ZCPb	2	62,00	120
							2	62,00	56
							3	82,00	64
2015-106	15-Aug-15	15-Feb-18	LAPA	Diogenes Ribeiro de Lima (Av) 3 012	RARÍSSIMO	ZM-3b	1	43,57	44
							2	58,65	44
2015-107	15-Aug-15	15-Mar-18	VILA MARIANA	Dionísio da Costa (Rua) 302	VITREO KLabin	ZM-3a	1	33,36	102
2015-108	15-Sep-15	15-May-18	ACLIIMAÇÃO	José Getúlio (Rua) 109	NEXT ACLIMAÇÃO	ZCPa	1	38,86	104
2015-109	15-Sep-15	15-Jan-18	CENTRO	Arouche, do (Largo) 77	BK30 LARGO DO AROUCHE	ZCPb	1	30,84	216
							1	44,12	12
2015-110	15-Sep-15	15-Oct-17	HELIÓPOLIS	Carioca (Av) 535	VILA NOVA IPIRANGA	ZM-3b	1	38,83	63
							2	51,74	128
2015-111	15-Sep-15	15-Dec-17	ITAIM	Itacema (Rua) 65	ITACEMA PROJECT	ZM-3b	1	54,08	22
							2	111,64	15
							2	196,24	2
2015-112	15-Sep-15	15-Mar-17	JARDIM DA SAÚDE	Inhaúma, de Visconde (Rua) 251	PIAZZA DI ROMA TROPICAL	ZM-3b	2	61,30	9
							2	61,30	67
							2	61,30	8
2015-113	15-Sep-15	15-May-18	LAPA	Mario Whately (Rua) 376	SCENA ALTO DA LAPA	ZM-3a	3	121,56	28
							3	121,56	12

Quadro de Empreendimentos 02 (parte III/V). Lançamentos imobiliários lançados em 2015 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2015-114	15-Sep-15	15-Apr-17	LAPA	Votupoca (Rua) 53	FLORA	ZM-2	2	96,36	6
							2	125,55	4
							3	127,14	12
2015-115	15-Sep-15	15-Sep-16	MORUMBI	Castilho Cabral, Dr (Rua) 25	GUEDALA GARDEN	ZER-3	2	202,00	8
2015-116	15-Sep-15	15-Sep-18	SANTANA	Araçoiaba da Serra (Rua) 65	JARDIM PAULICÉIA RESIDENCIAL	ZM-2	2	50,50	64
2015-117	15-Sep-15	15-Dec-18	VILA GUILHERME	José Gonçalves Gomide (Rua) 612	HILL HOUSE CONDOMINIUM	ZM-3b	3	108,00	60
2015-118	15-Sep-15	15-Jan-19	VILA GUMERCINDC	Pedrália (Rua) 275	ATMOSFERA	ZM-3b	3	103,00	46
							3	133,00	24
							4	165,50	47
2015-119	15-Sep-15	15-Dec-16	VILA MADALENA	Morás, dos (Rua) 382	NAO DEFINIDO	ZM-2	3	150,00	8
2015-120	15-Sep-15	15-Aug-18	VILA MARIANA	Luiz Gomes C Sangirardi, Engº (Av) 701	VOIR PARC ACLIMAÇÃO	ZM-3a	4	215,13	13
							4	215,13	7
2015-121	15-Sep-15	15-Sep-16	VILA NOVA CACHO	Parada Pinto (Av) 1 680	TIME QUALITY RESIDENCIAL	ZCPa	2	55,00	68
2015-122	15-Sep-15	15-Oct-18	IPIRANGA	Cipriano Barata (Rua) 1 124	CYRELA GRAN CYPRIANI	ZM-3b	3	115,00	80
							2	50,45	134
2015-123	15-Sep-15	15-Apr-18	VILA OLÍMPIA	Joaquim Ferreira Lobo, Cel (Rua) 361	ARTSY ITAIM	ZM-3a	3	181,00	26
2015-124	15-Oct-15	15-Oct-17	CENTRO	Tobias, Brigadeiro (Rua) 340	SKY PAULICÉIA	ZCPb	1	32,00	106
							1	32,00	86
2015-125	15-Oct-15	15-Nov-18	GUAIANAZES	Itaquera-Guaianazes (Estr) 1 989	SMART SPACES	ZEIS	2	40,00	298
2015-126	15-Oct-15	15-Nov-18	IPIRANGA	Nami Jafet (Praça) 82	PATIO IPIRANGA	ZM-3b	2	59,30	24
							2	59,30	24
2015-127	15-Oct-15	15-Oct-18	JABAQUARA	Domiciano Leite Ribeiro (Rua) 344	TERRAS DO CHÁ	ZM-2	2	59,25	32
2015-128	15-Oct-15	15-Apr-18	JARDIM MARAJOA	José Homero Roxo (Rua) 165	BOSQUE MARAJOARA	ZM-3a	2	60,71	169
							3	80,14	85
							3	80,14	85
2015-129	15-Oct-15	15-Oct-15	MORUMBI	Antonio Aggio (Rua) 49	PANAMBY HILLS	02	2	46,08	18
							2	46,08	17
2015-130	15-Oct-15	15-Oct-18	MORUMBI	Manuel Jacinto (Rua) 100	JOINT VILA SÔNIA	ZCPb	2	60,83	27
							2	60,83	5
							3	75,73	32
2015-131	15-Oct-15	15-Feb-19	POMPÉIA	Faustolo (Rua) 724	FRAME VILA ROMANA	ZM-3a	2	64,62	46
							3	84,54	46
2015-132	15-Oct-15	15-Apr-18	SANTA CECÍLIA	Duque de Caxias (Av) 61	SMART SANTA CECÍLIA	ZM-3b	1	26,46	155
							1	37,80	30
							1	37,80	45
							2	54,12	29
							2	117,37	2
2015-133	15-Oct-15	15-Dec-17	VILA GUILHERME	Sao Patrício (Rua) 150	SAO PATRÍCIO	ZM-2	2	60,30	5
							2	60,30	27
2015-134	15-Oct-15	15-Aug-17	VILA NOVA CACHO	Franklin do Amaral (Rua) 586	I9 VILA NOVA 2	ZEIS	2	43,50	74
							2	47,50	152
2015-135	15-Nov-15	15-May-18	ALTO DE PINHEIRO	Majubim (Rua) 87	MOSAIC ALTO DE PINHEIROS	ZM-2	1	41,24	7
							2	59,69	9
							2	73,21	12
							3	92,36	9
							3	154,64	3
2015-136	15-Nov-15	15-Oct-18	BELA VISTA	Genebra (Rua) 296	MYSPLACE BELA VISTA	ZCPb	0,5	25,62	69
							0,5	25,62	25
							1	38,10	26
							2	55,83	42
2015-137	15-Nov-15	15-Dec-18	BRAS	Anacleto, Monsenhor (Rua) 65	ADD+ HOUSE	ZEIS	1	32,23	174
							1	32,23	98
2015-138	15-Nov-15	15-Dec-18	BRAS	Hipódromo (Rua) 1 141	STAMP MOOCA	ZEIS	1	32,91	154
							1	39,82	104
							2	52,76	30
2015-139	15-Nov-15	15-Mar-19	BROOKLIN	Nova York (Rua) 854	NY LIVING	ZM-3b	4	164,70	40
2015-140	15-Nov-15	15-Nov-18	BROOKLIN	Santo Arcádio (Rua) 321	CASAVIVA	ZM-3a	2	106,35	22
							3	145,60	22
							3	145,60	25
2015-141	15-Nov-15	15-Jun-18	CAMPO BELO	Pascal (Rua) 1 670	SPOTLIGHT CAMPO BELO	ZM-3a	2	70,38	64
2015-142	15-Nov-15	15-Oct-18	CHACARA SANTO	Joao Pimenta (Rua) 75	YOU ALTO DA BOA VISTA	ZCPa	2	51,04	62
							2	54,16	34
2015-143	15-Nov-15	15-May-18	IBIRAPUERA	Livramento, do (Rua) 83	ONZE 180 IBIRAPUERA	ZM-3a	4	294,41	4
							4	294,47	5
							4	520,39	1
2015-144	15-Nov-15	15-Dec-18	MOEMA	Jandira (Av) 268	AMPLIFY MOEMA	ZCPa	1	48,40	121
							2	78,40	14

Quadro de Empreendimentos 02 (parte IV/V). Lançamentos imobiliários lançados em 2015 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2015-145	15-Nov-15	15-Aug-17	MORUMBI	Celso Ramos (Rua) 132	CANTO DAS ÁRVORES	ZM-3a	2	48,41	132
							3	69,12	44
2015-146	15-Nov-15	15-Dec-17	PARQUE TOMAZ E	Sao Vicente, Marquês de (Av) 2 900	BARRA VIVA	ZEIS	1	31,20	290
2015-147	15-Nov-15	15-Sep-18	PIRITUBA	Tungue (Rua) 185	MOTIV - 2ª FASE	ZM-3a	2	49,16	96
2015-148	15-Nov-15	15-Dec-18	SÃO JOÃO CLÍMAC	Rizieri Negrini (rua) 52	VILA RIZIERI	ZM-2	2	45,00	141
							3	61,08	32
2015-149	15-Nov-15	15-Dec-19	SÃO MIGUEL PAULI	Joao Nery, Dom (Estr) 3 676	PARQUE DAS FLORES - AZALÉIA	ZM-2	2	48,48	262
2015-150	15-Nov-15	15-Jun-18	SUMARÉ	Capote Valente (Rua) 1 300	VISION CAPOTE VALENTE	ZM-2	1	44,00	83
							3	71,53	54
2015-151	15-Nov-15	15-Dec-18	TUCURUVI	Antonio Paiva Sampaio, Comand (Av) 10	MIXER HOME	ZCPb	2	53,48	89
							3	63,61	30
2015-152	15-Nov-15	15-May-19	TUCURUVI	Parambú (Rua) 110	MIXER LIFE	ZCPb	2	47,00	120
2015-153	15-Nov-15	15-Nov-18	VILA CLEMENTINO	Altino Arantes, Dr (Av) 77	YOU PRIME VILA MARIANA	ZCPa	2	47,94	76
							2	55,29	76
							3	68,61	64
2015-154	15-Nov-15	15-Sep-18	VILA GUILHERME	Amazonas da Silva (Rua) 813	LIVING DA VILA GUILHERME	ZCPa	2	63,38	48
							3	79,67	52
2015-155	15-Nov-15	15-Jul-18	VILA MADALENA	Paulistânia (Rua) 215	SMART VILA MADALENA	ZM-2	0,5	31,00	140
							1	40,00	56
2015-156	15-Nov-15	15-Nov-18	VILA MARIANA	Machado de Assis (Rua) 238	YOU GO VILA MARIANA	ZM-3a	1	33,79	76
							2	57,40	76
2015-157	15-Nov-15	15-Oct-18	VILA OLÍMPIA	Fiandeiras (Rua) 48	QUADRILÁTERO	ZCLb	2	81,61	48
							3	101,76	20
							3	101,76	26
2015-158	15-Nov-15	15-Apr-19	VILA OLÍMPIA	Michel Milan (Rua) 170	ONE SIXTY	ZM-2	4	278,50	27
							4	343,50	26
2015-159	15-Nov-15	15-Sep-18	POMPÉIA	Cotoxó (Rua) 665	CHEZ PERDIZES UPCON	ZM-3b	4	180,00	14
2015-160	15-Nov-15	15-Apr-17	VILA PRUDENTE	Maria Daffré (Rua) 52	VIVA MOOCA	ZCPa	2	50,00	65
2015-161	15-Dec-15	15-Mar-18	ALTO DA LAPA	Aliança Liberal (Rua) 1 020	VICINO PASSO DA PÁTRIA	ZM-2	4	170,51	30
2015-162	15-Dec-15	15-May-18	BUTANTÃ	Octávio de Moraes Lopes (Rua) 71	JARDINS DE BALI	ZM-1	2	75,30	32
							3	87,90	23
							3	88,40	13
2015-163	15-Dec-15	15-Oct-17	CAMPO LIMPO	Antunes dos Santos, Comend (Rua)	RES TULIPAS	ZEIS	2	38,72	240
							2	38,72	180
2015-164	15-Dec-15	15-Dec-18	GUAIANAZES	Custódio Paiva (Rua)	RES MIRANTE GUAIANAZES	ZMP	2	38,72	240
2015-165	15-Dec-15	15-Oct-17	GUAIANAZES	Sugaya, Agrimensor (Rua)	RES NOVA ITAQUERA	ZM-2	2	38,72	200
2015-166	15-Dec-15	15-Nov-18	JARDIM DA SAÚDE	Miguel Estéfno (Av) 112	YOU LINK SAÚDE	ZCPb	2	51,41	68
							2	56,92	68
2015-167	15-Dec-15	15-Aug-18	LIMÃO	Sebastião Henriques (Av) 535	HIT VIEW	ZM-2	2	40,00	74
							2	53,39	63
2015-168	15-Dec-15	15-Aug-18	LIMÃO	Sebastião Henriques (Av) 575	HIT HIGH	ZM-2	2	40,19	102
							2	53,87	36
							3	63,47	74
2015-169	15-Dec-15	15-Feb-19	PARQUE TOMAZ E	Sao Vicente, Marquês de (Av) 2 900	BARRA VISTA 2	ZEIS	2	50,75	108
							2	57,84	108
2015-170	15-Dec-15	15-Jun-18	PENHA	Henrique Casela (Rua)	DEZ PENHA	ZEIS	2	46,07	21
							2	46,07	279
2015-171	15-Dec-15	15-Oct-18	PENHA	Henrique Casela (Rua)	MERITO PENHA	ZEIS	2	48,39	112
							3	64,63	38
2015-172	15-Dec-15	15-Sep-18	PINHEIROS	Arcoverde, Cardeal (Rua) 614	YOU PINHEIROS	ZCLa	2	51,93	27
							2	58,47	26
							3	69,47	26
2015-173	15-Dec-15	15-Jul-18	SAÚDE	Potenji (Rua) 116	EXPANDE VILA MARIANA	ZM-3b	2	64,81	128
2015-174	15-Dec-15	15-Sep-17	VILA LEOPOLDINA	Paulo Franco (Rua) 458	PAESAGGIO VILLA-LOBOS	ZM-3a	1	41,00	28
							2	50,00	28
2015-175	15-Dec-15	15-Apr-18	VILA MADALENA	Heitor Penteado (Rua) 1 977	ATRIO VILA MADALENA	ZCLa	1	36,99	70
2015-176	15-Dec-15	15-Nov-17	VILA MASCOTE	Mascote (Av) 1 375	GABRIELA RESIDENCE	ZM-1	2	67,06	40
2015-177	15-Dec-15	15-Oct-18	VILA SANTA CATÁ	Djalma Pinheiro Franco, Dr (Rua) 829	QUADRA VILA MASCOTE	ZCPa	2	50,14	240
							3	65,08	96
2015-178	15-Dec-15	15-Dec-18	JARDIM EUROPA	Frederic Chopin (Rua) 215	SAINT PAUL	ZM-2	5	802,40	25
2015-179	15-Dec-15	15-Aug-18	LIBERDADE	Oscar Cintra Gordinho (Rua) 33	CONNECT-STUDIOS PRAÇA DA SÉ	ZCPb	0,5	28,10	199
2015-180	15-Dec-15	15-Aug-17	MORUMBI	Celso Ramos (Rua) 86	PRIMAVERA MORUMBI	ZM-3a	2	55,82	88
							3	73,30	88
2015-181	15-Dec-15	15-Apr-18	MORUMBI	Joaquim Roseira (Rua) 225	FATTO FAMILY CLUB - 1ª FASE	ZM-3a	2	42,71	185
2015-182	15-Dec-15	15-Nov-18	PINHEIROS	Frederico Hermann Júnior, Profª (Av) 67	067 HERMANN JÚNIOR	ZM-2	4	281,51	21
					Empreendimentos	Unidades habitacionais			
Financiados pela CEF					35	7.011			
Outras fontes de financiamento					147	14.920			
Total					182	21.931			

Quadro de Empreendimentos 02 (parte V/V). Lançamentos imobiliários lançados em 2015 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Anexo III | Quadro de Empreendimentos 03 | Referente a 2016

Cód.	Data de Lançament	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2016-001	15-Jan-16	15-Aug-18	BOM RETIRO	Anhaia (Rua) 871	VITA BOM RETIRO RESIDENCIAL	ZCPb	0,5	14,90	15
							1	26,32	15
							1	30,42	240
2016-002	15-Jan-16	15-Apr-19	CASA VERDE	Relíquia (Rua) 464	I9 RELÍQUIA CASA VERDE	ZM-3b	2	53,16	144
2016-003	15-Jan-16	15-Jan-17	JARAGUÁ	Nelson Palma Travassos (Av) 350	RESERVA DAS CORES	ZM-2	2	45,00	273
2016-004	15-Jan-16	15-Oct-18	MANDAQUI	Fulvio Morganti (Rua) 669	I9 HAUSEN	ZM-3b	3	83,46	72
2016-005	15-Jan-16	15-Aug-18	REMÉDIOS	José Galdino de Lucena (Rua) 143	PORTAL DAS ÁGUAS	ZM-3a	2	54,00	48
							3	74,13	56
2016-006	15-Jan-16	15-May-18	MORUMBI	Joaquim Roseira (Rua) 225	FATTO FAMILY CLUB - 2ª FASE	ZM-3a	2	42,71	117
							2	46,00	38
							3	58,06	39
2016-007	15-Feb-16	15-Feb-16	FREGUESIA DO Ó	Luis Carneiro (Rua) 384	RES VILARINHO	ZM-3b	2	65,52	10
							3	82,63	8
2016-008	15-Feb-16	15-Nov-17	FREGUESIA DO Ó	Rio Verde (Rua) 2 153	VISTA SÃO PAULO	ZM-3a	2	56,00	64
							2	56,00	28
2016-009	15-Mar-16	15-Aug-18	CENTRO	Vitória (Rua) 839	URBAN RESORT - 2ª FASE	ZCPb	1	49,30	110
							2	61,88	44
2016-010	15-Mar-16	15-Feb-19	JARDIM PERI	Domingos José Sapienza (Rua) 208	I9 SAPIENZA VILA ROMANA	ZM-2	2	49,29	48
2016-011	15-Mar-16	15-Aug-19	MOEMA	Cotovia (Av) 308	LE PREMIER MOEMA	ZCPa	4	172,15	24
							4	172,15	14
2016-012	15-Mar-16	15-Jul-16	PIRITUBA	Itamoji (Rua) 214	NAO DEFINIDO	ZM-1	2	53,00	16
2016-013	15-Mar-16	15-Mar-19	POMPÉIA	Augusto de Miranda, Dr (Rua) 316	VISTA POMPÉIA	ZM-3a	3	150,83	44
2016-014	15-Mar-16	15-Nov-18	POMPÉIA	Euclides de Andrade (Rua) 29	PLACE MADALENA	ZM-3a	1	46,97	68
							2	67,73	66
2016-015	15-Mar-16	15-Aug-16	SAPOPEMBA	José Antonio Fontes (Rua) 417	BRISBANE RESIDENCIAL - 2ª FASE	ZM-2	1	34,95	50
							2	44,86	28
							2	44,86	6
2016-016	15-Apr-16	15-Dec-17	JARDIM DA SAÚDE	Traituba (Rua) 71	NEO BY TARJAB	ZM-3b	1	35,00	81
2016-017	15-Apr-16	15-Oct-18	VILA DAS MERCÊS	Abagiba (Rua) 582	RESERVA SAÚDE	ZM-3a	2	63,48	54
							2	63,48	48
2016-018	15-Apr-16	15-Apr-19	VILA OLÍMPIA	Quatá (Rua) 181	SEED GAMARO	ZM-2	2	83,57	80
2016-019	15-Apr-16	15-Mar-19	VILA PRUDENTE	Francisco Rossano (Rua)	NEW IN SPOT	ZM-2	2	50,11	144
2016-020	15-Apr-16	15-Mar-19	VILA PRUDENTE	Francisco Rossano (Rua)	NEW IN PLACE	ZM-2	2	40,12	47
							2	40,12	241
2016-021	15-May-16	15-May-18	ACLIMAÇÃO	Lavapés, do (Rua) 410	FACE HOME LIFE	ZEIS	1	35,05	182
							1	35,05	48
							2	48,39	46
2016-022	15-May-16	15-May-19	ALTO DA LAPA	Nanuque (Rua) 413	CASA LEOPOLDINA	ZM-2	3	114,54	32
							4	141,17	32
2016-023	15-May-16	15-Apr-19	CANGAÍBA	Manuel Leiroz (Rua) 400	ILHA DO VERDE PENHA - 1ª FASE	ZM-2	2	60,09	103
							3	72,95	104
2016-024	15-May-16	15-Nov-18	IPIRANGA	Heitor Peixoto (Rua) 820	GAFISA LIKE ACLIMAÇÃO	ZM-3a	2	67,92	24
							2	67,92	114
2016-025	15-May-16	15-Feb-19	MOEMA	Gaivota (Rua) 987	PRAÇA GAIVOTA MOEMA	ZM-3b	4	182,74	36
2016-026	15-May-16	15-Feb-19	PINHEIROS	Arcoverde, Cardeal (Rua) 1 626	EDIÇÃO PINHEIROS	ZCLb	2	82,16	44
							3	106,30	44
2016-027	15-May-16	15-Jan-19	POMPÉIA	Pompéia (Av) 2 361	YOU ESTAÇÃO MADALENA	ZM-2	2	56,22	56
							3	67,71	56
2016-028	15-May-16	15-Nov-18	SANTA CECÍLIA	Itu, Baronesa de (Rua) 88	GENUINE HIGIENÓPOLIS	ZM-3b	0,5	36,15	21
							0,5	36,15	30
							1	47,34	16
							2	61,04	39
2016-029	15-May-16	15-Dec-18	VILA MARIANA	Francisco de Vitória (Rua) 201	YOU KLABIN	ZM-3a	2	57,20	30
							3	69,02	53
2016-030	15-May-16	15-Apr-18	VILA OLÍMPIA	Vahia de Abreu, Profª (Rua) 115	NEW HOUSE RESIDENCIAL	ZM-3a	2	61,60	36
							2	62,44	20
2016-031	15-Jun-16	15-Sep-19	ALTO DA MOOCA	Serra da Bocaina (Rua) 194	GRAND MOOCA	ZM-3a	2	70,37	112
							3	102,13	112
2016-032	15-Jun-16	15-Apr-19	BRÁS	Piratininga (Rua) 833	PRAÇAS DA CIDADE	ZCPb	1	36,33	132
							1	45,00	132
							2	51,00	66
							2	61,54	66
2016-033	15-Jun-16	15-Sep-19	BROOKLIN	Morumbi (Av) 8 575	SPLENDOR BROOKLIN	ZCLb	4	213,00	8
							4	213,00	34
2016-034	15-Jun-16	15-Feb-19	PARQUE TOMAZ EESao Vicente, Marquês de (Av) 2 900	BARRA VISTA 1	ZEIS	2	50,75	108	
							2	57,84	108
2016-035	15-Jun-16	15-Sep-18	PENHA	Henrique Casela (Rua)	DEZ TIQUATIRA	ZEIS	2	46,07	300

Quadro de Empreendimentos 03 (parte I/V). Lançamentos imobiliários lançados em 2016 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2016-036	15-Jun-16	15-Dec-18	SANTO AMARO	Francisco de Souza, Dom (Pça) 126	GAFISA SQUARE CHOICE - 1ª FASE	ZCPa	2	53,39	69
							3	70,57	46
2016-037	15-Jun-16	15-Oct-19	TATUAPÉ	Intendência (Rua) 177	IT HOME BELÉM	ZEIS	1	38,00	144
							1	44,14	44
							3	74,78	26
							3	74,78	18
2016-038	15-Jun-16	15-Apr-17	TUCURUVI	Dantas Cortez, Major (Rua) 852	MAGGIORE TUCURUVI	ZM-2	2	51,70	13
							2	51,70	27
2016-039	15-Jun-16	15-Apr-19	VILA CLEMENTINO	Diogo de Faria, Dr (Rua) 1 337	RES VISTA CLEMENTINO	EETU	2	69,26	40
							3	95,16	40
2016-040	15-Jun-16	15-Aug-18	VILA MARIA	Afonso Vergueiro, Dr (Rua) 1 101	BOULEVARD VILA MARIA	ZM-3b	1	39,91	62
							2	50,80	124
							3	63,93	124
2016-041	15-Jun-16	15-Feb-19	VILA OLÍMPIA	Alvorada (Rua) 676	VN ALVORADA	ZM-2	0,5	26,36	17
							0,5	28,96	82
2016-042	15-Jun-16	15-Jan-19	VILA PRUDENTE	Ibitirama (Rua) 461	SPACE VILA PRUDENTE	ZCPb	1	33,59	60
							1	33,59	64
2016-043	15-Jul-16	15-May-18	CAMPO LIMPO	Acomayo (Rua) 180	RES MONTE AZUL	ZMP	2	38,72	180
2016-044	15-Jul-16	15-Dec-17	CENTRO	Queirós, Senador (Av) 202	SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL	ZCPb	0,5	17,00	198
2016-045	15-Jul-16	15-Sep-19	CHÁCARA SANTO ANTONIO	Antonio das Chagas (Rua) 162	GAFISA LIKE ALTO DA BOA VISTA	ZM-1	2	52,58	136
							3	78,70	9
							3	78,70	85
2016-046	15-Jul-16	15-Feb-19	MOEMA	Jandira (Av) 631	RES MOMA	ZM-3b	1	41,63	52
2016-047	15-Jul-16	15-Oct-18	PENHA	Henrique Casela (Rua)	MÉRITO TIQUATIRA	ZEIS	2	48,39	224
							3	64,63	76
2016-048	15-Jul-16	15-Jul-16	SANTANA	Tenório de Aguiar (Rua) 63/79	PEME	ZM-2	4	146,00	14
2016-049	15-Jul-16	15-Mar-18	SAÚDE	José Vicente de Azevedo (Rua) 442	SOBERANO BY TARJAB	ZM-3b	3	102,61	16
							3	137,00	50
							4	211,56	12
2016-050	15-Jul-16	15-Sep-19	VILA OLÍMPIA	Cardoso de Melo, Dr (Av) 570	VN CARDOSO DE MELO	ZM-2	2	61,97	32
							2	61,97	13
							2	134,75	2
2016-051	15-Jul-16	15-Apr-19	IBIRAPUERA	Manuel da Nóbrega (Rua) 812	MN15 IBIRAPUERA	ZM-3a	4	340,56	14
2016-052	15-Jul-16	15-Aug-18	PERDIZES	Sao Geraldo (Rua) 38	JAZZ PERDIZES	ZM-3b	1	56,00	7
							2	83,74	14
							3	118,46	7
2016-053	15-Aug-16	15-Jun-18	CAMPO LIMPO	Raul dos Santos Machado (Rua) 25	VILA ARBORI ALEGRIA	ZCPb	2	46,40	240
2016-054	15-Aug-16	15-Apr-18	CAMPO LIMPO	Vicente Pinheiro (Rua) 13	VILA ARBORI CORES - 1ª FASE	ZCPb	2	46,40	120
2016-055	15-Aug-16	15-May-18	CAMPO LIMPO	Vicente Pinheiro (Rua) 23	VILA ARBORI AROMAS	ZCPb	2	46,40	80
2016-056	15-Aug-16	15-Dec-16	IPIRANGA	Tabor (Rua) 302	LIFE PARK IPIRANGA	ZCLa	1	39,12	44
							2	61,03	35
2016-057	15-Aug-16	15-Jan-19	LIBERDADE	Glicério (Rua) 114	VIVA CITTÁ	ZCPb	1	38,41	42
							2	48,39	57
							2	53,03	63
							3	59,82	36
2016-058	15-Aug-16	15-Jun-19	PINHEIROS	Eugênio de Medeiros (Rua) 292	UNIQUE PINHEIROS	ZM-2	2	59,64	40
2016-059	15-Aug-16	15-Oct-16	SANTANA	Duarte de Azevedo (Rua) 640	ALL SIDE FAO RESIDENCE I	ZCPa	1	44,50	72
2016-060	15-Aug-16	15-Aug-16	SANTANA	Euclides da Silveira, Desemb (Rua) 96	NEW PRIME FAO RESIDENCE II	ZCPb	1	49,00	110
2016-061	15-Aug-16	15-Oct-18	TATUAPÉ	Carlos Oliva, Coronel (Rua) 104	LANDSCAPE TATUAPÉ	ZCPb	3	127,10	42
							3	127,10	50
2016-062	15-Aug-16	15-May-19	VILA CARRÃO	Renato Rinaldi (Rua) 550	THE ADDRESS VILA CARRÃO	ZM-3a	3	90,00	42
							3	90,00	52
2016-063	15-Sep-16	15-Jun-19	BELA VISTA	Santa Madalena (Rua) 72	YOU LINK PAULISTA	ZCPa	0,5	20,61	54
							0,5	31,08	72
							2	50,64	54
							2	53,30	18
							3	65,65	70
2016-064	15-Sep-16	15-Jun-19	BUTANTÃ	Eliseu de Almeida (Av) 3 307	PRAÇA BUTANTÃ	ZCPa	2	50,30	149
							3	67,10	244
2016-065	15-Sep-16	15-Aug-19	CAMBUCI	Alexandre Levi (Rua) 85	LIVING RESORT - 1ª FASE	ZM-3a	2	49,08	118
							2	59,40	64
							3	72,73	64
2016-066	15-Sep-16	15-Aug-19	CASA VERDE	Jorge Valim (Rua) 188	FIRST SANTANA	ZCPa	2	57,00	136
							2	57,00	16
2016-067	15-Sep-16	15-Jun-19	FREGUESIA DO Ó	Inajar de Souza (Av) 1 137	MOOV FREGUESIA	EETU	2	44,75	172
							3	57,58	129
2016-068	15-Sep-16	15-Jul-18	FREGUESIA DO Ó	Maria Helena (Rua) 93	LIVE RESIDENCIAL	ZM-3a	2	55,42	52

Quadro de Empreendimentos 03 (parte II/V). Lançamentos imobiliários lançados em 2016 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançament	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2016-069	15-Sep-16	15-Jan-19	ITAIM	Tabapuã (Rua) 1 555	LINDENBERG ITAIM	ZM-2	4	284,00	23
2016-070	15-Sep-16	15-Jun-19	LAPA	Fabia (Rua) 1 050	MERITE VILA ROMANA	ZM-3a	4	164,11	8
							4	164,11	42
2016-071	15-Sep-16	15-Aug-19	SANTO AMARO	Joao Dias (Av) 2 192	LIVING WISH	ZM-1	2	67,75	136
							3	83,47	68
2016-072	15-Sep-16	15-Sep-19	VILA MADALENA	Cesar Lacerda Vergueiro, Sen (Rua) 257	E VILA MADALENA	ZM-2	4	149,14	86
2016-073	15-Sep-16	15-Jul-19	VILA MADALENA	Joao Moura (Rua) 2 300	ORIGEM VILA MADALENA	ZM-1	2	71,75	23
							2	78,14	23
							3	102,61	46
2016-074	15-Sep-16	15-Aug-17	VILA MARIANA	Manuel de Moraes (Rua) 214	MARIANA	ZM-3b	3	82,01	8
							3	82,01	48
2016-075	15-Sep-16	15-Aug-19	VILA NOVA CONCE	Joao Lourenço (Rua) 779	JL LIFE BY DESIGN	ZCPb	4	243,93	17
2016-076	15-Sep-16	15-Mar-19	VILA PRUDENTE	José dos Reis (Rua) 600	MOOV ESTAÇÃO VILA PRUDENTE	ZCPb	2	59,69	76
							3	77,73	17
							3	77,73	59
2016-077	15-Oct-16	15-Oct-19	BARRA FUNDA	Vicente Miguel Marino, Cônego (Rua) 13	RITMOS DA BARRA - BOSSA NOVA	ZEIS	2	33,92	144
							2	40,94	48
2016-078	15-Oct-16	15-Sep-19	BARRA FUNDA	Vicente Miguel Marino, Cônego (Rua) 51	TENDÊNCIA B/F	ZEIS	2	62,28	192
							3	79,20	88
2016-079	15-Oct-16	15-Mar-20	HELIÓPOLIS	Aida (Rua) 300	LINK IPIRANGA - 1ª FASE	ZM-2	2	54,34	112
							3	66,00	40
2016-080	15-Oct-16	15-Mar-19	MOEMA	Jacutinga (Av) 458	RESERVA JACUTINGA	ZM-3b	4	250,00	20
2016-081	15-Oct-16	15-Oct-19	MOEMA	Jurupis, dos (Alameda) 1 267	ARTE ARQUITETURA MOEMA	ZCPb	1	47,80	62
							2	79,60	61
							3	97,70	31
2016-082	15-Oct-16	15-Apr-19	MOOCA	Avaí (Rua) 357	MODERNA MOOCA	ZM-3b	2	61,72	42
							2	61,72	38
2016-083	15-Oct-16	15-Dec-18	MOOCA	Joao Antonio de Oliveira (Rua) 1 219	LINKED MOOCA	ZM-3a	3	78,20	56
2016-084	15-Oct-16	15-Oct-19	PARAÍSO	Carlos Steinen (Rua) 536	PARAMOUNT IBIRAPUERA	ZM-3a	4	197,25	22
2016-085	15-Oct-16	15-Oct-16	PENHA	Evans (Rua) 539	NAO DEFINIDO	ZM-1	1	36,00	16
2016-086	15-Oct-16	15-Dec-19	PENHA	Gelas, Tenente (Rua) 252	ATTIMO TATUAPÉ	ZCPb	2	50,00	130
							2	51,80	60
2016-087	15-Oct-16	15-Feb-19	PERUS	Dedalion (Rua) 474	PLAY	ZM-1	2	37,43	148
							2	42,77	140
2016-088	15-Oct-16	15-May-19	SAÚDE	Samuel Porto, Dr (Rua) 373	BKO WAVE SAÚDE	EETU	2	58,60	35
							2	68,50	71
2016-089	15-Oct-16	15-Mar-19	VILA LEOPOLDINA	Hassib Mofarrej (Rua) 647	VIVA BENX VILA LEOPOLDINA	ZM-3a	2	34,75	299
2016-090	15-Oct-16	15-Oct-19	VILA MADALENA	Isabel de Castela (Rua) 445	MADRIGAL ALTO DE PINHEIROS	ZM-2	2	79,90	8
							3	88,50	33
2016-091	15-Oct-16	15-Oct-19	VILA MATILDE	Amaro Bezerra Cavalcanti (Rua) 694	RAIZES VILA MATILDE	ZCPa	2	61,54	184
							3	73,63	92
2016-092	15-Oct-16	15-Feb-19	ERMELINO MATAR/Abel Tavares (Rua) 1 607	PLANO & ERMELINO ABEL TAVARES I	ZEIS	2	41,00	133	
							2	41,00	32
2016-093	15-Oct-16	15-Feb-19	ERMELINO MATAR/Abel Tavares (Rua) 1 441	PLANO & ERMELINO ABEL TAVARES II	ZEIS	2	41,00	165	
2016-094	15-Oct-16	15-Apr-19	MORUMBI	José Pedro de C Lima, Dr (Rua) 405	PLANO & PANAMBY	ZEIS	2	41,00	166
2016-095	15-Oct-16	15-Sep-19	PINHEIROS	Eugênio de Medeiros (Rua) 601	SYNTHESIS PINHEIROS	ZM-2	3	96,60	84
2016-096	15-Oct-16	15-Jan-19	VILA FORMOSA	Nova Trento (Rua) 162	VISTA DI TRENTO	ZM-3a	2	59,66	39
							2	59,66	13
2016-097	15-Nov-16	15-Dec-18	ALTO DE PINHEIRO	Arruda Botelho (Av) 168	ARRUDA 168	ZER	3	243,68	4
							3	404,12	2
							3	588,33	2
2016-098	15-Nov-16	15-Jul-19	BROOKLIN	Paschoal Imperatriz, Dr (Rua) 50	BROOKLIN XPRESSION	ZCLp	3	132,57	46
							3	132,57	50
2016-099	15-Nov-16	15-Jun-19	BUTANTÃ	Savério Quadrio (Rua) 621	CONQUISTA JD AMARALINA - 1ª FASE	ZMP	2	43,95	220
2016-100	15-Nov-16	15-May-19	CANGAÍBA	Manuel Leiroz (Rua) 400	ILHA DO VERDE PENHA - 2ª FASE	ZM-2	2	60,09	92
							3	72,95	86
2016-101	15-Nov-16	15-Aug-19	CASA VERDE	Itaici (Rua) 71	FLEX SANTANA	ZEIS	2	42,70	115
							2	42,70	65
							3	58,96	73
2016-102	15-Nov-16	15-Nov-19	IPIRANGA	Nazaré (Av) 1 180	GAFISA SQUARE IPIRANGA	ZCLb	3	83,95	112
							3	105,90	56
							4	139,55	56
							4	139,55	52
2016-103	15-Nov-16	15-Dec-18	IPIRANGA	Portugal, Ouvidor (Rua) 12	BOSQUE OUVIDOR	ZM-3a	1	35,63	15
							1	35,63	91
							2	45,07	34

Quadro de Empreendimentos 03 (parte III/V). Lançamentos imobiliários lançados em 2016 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2016-104	15-Nov-16	15-Jun-19	ITAQUERA	Pires do Rio (Av) 4 615	LIVING FAMILY	ZCPa	2	45,48	184
							2	54,00	94
							3	62,76	94
2016-105	15-Nov-16	15-Sep-19	LAPA	Tito (Rua) 1 026	VIVANTI VILA ROMANA	ZM-3b	3	88,59	88
2016-106	15-Nov-16	15-Dec-19	MORUMBI	Carvalho de Freitas (Rua) 420	PROVENANCE MORUMBI	ZM-3a	4	128,80	24
							4	128,80	36
							4	128,80	8
2016-107	15-Nov-16	15-Oct-19	PERDIZES	Airosa Galvão (Rua) 19	PRAÇA AIROSA	ZM-3a	3	117,27	30
2016-108	15-Nov-16	15-Mar-19	PIRITUBA	Raimundo Pereira de Magalhães (Av) 2 3	SPAZIO SAN VALENTIN	ZM-3a	1	42,04	6
							2	46,24	96
							2	58,88	186
							3	65,41	96
2016-109	15-Nov-16	15-Oct-19	POMPÉIA	Coriolano (Rua) 710	ROMI 56	ZM-3b	1	28,65	8
							1	43,83	42
							2	70,00	76
2016-110	15-Nov-16	15-May-20	SACOMÃ	Nazaré (Av) 1 765	NEW LIFE MBIGUCCI	ZCLa	1	34,93	56
							1	39,10	56
2016-111	15-Nov-16	15-Mar-19	TATUAPÉ	Atucuri (Rua) 272	VALENTINA	ZM-3b	2	64,60	53
							3	94,46	28
2016-112	15-Nov-16	15-May-19	TATUAPÉ	Cristais (Rua) 183	BOULEVARD DOS CRISTAIS	ZM-3b	2	80,00	36
							3	94,27	36
							3	117,97	36
2016-113	15-Nov-16	15-Jan-19	TATUAPÉ	Santa Catarina (Rua) 707	MIRADA TATUAPÉ	ZM-3b	2	47,98	125
							3	61,70	126
2016-114	15-Nov-16	15-Mar-19	VILA CARRÃO	Carrão, Conselheiro (Av) 1 563	SOPHIA	ZM-2	2	61,47	32
							3	75,56	35
2016-115	15-Nov-16	15-Nov-18	VILA MADALENA	Paulistânia (Rua) 111	AUTHENTIC MADALENA	EETU	1	35,10	20
							1	35,10	36
							1	44,67	24
							2	58,25	28
2016-116	15-Nov-16	15-Oct-18	VILA MARIANA	Morgado de Mateus (Rua) 481	SAPHIR	ZM-3a	4	267,53	4
							4	268,63	10
2016-117	15-Nov-16	15-Aug-19	VILA MARIANA	Sena Madureira (Rua) 80	YOU SENA MADUREIRA	EETU	2	51,82	36
							2	54,74	64
							3	68,65	34
2016-118	15-Nov-16	15-May-19	CAMBUCI	Alexandrino da Silveira Bueno (Rua) 369	PLANO & CAMBUCI ALEXANDRINO	ZEIS	2	41,00	219
							2	41,00	49
2016-119	15-Dec-16	15-Apr-19	ALTO DE PINHEIRO	Coelho de Carvalho (Rua) 280	BONJOUR ALTO DE PINHEIROS	ZM-2	3	119,47	27
2016-120	15-Dec-16	15-Nov-19	BELA VISTA	Aguiar de Barros (Rua) 36	HELBOR ART PAULISTA	ZCPb	1	45,90	89
							2	64,87	115
2016-121	15-Dec-16	15-Oct-18	CAMPO LIMPO	Vicente Pinheiro (Rua)	VILA ARBORI ÁRVORES	ZCPb	1	34,80	12
							2	43,86	120
							2	47,00	108
2016-122	15-Dec-16	15-Jul-19	JARDIM DA SAÚDE	Francisco Dias (Rua) 32	INFINITO BOSQUE DA SAÚDE	ZM-3b	4	149,00	32
2016-123	15-Dec-16	15-Jan-20	LAPA	Fortunato Ferraz (Rua) 210	CAMINHOS DA LAPA HOME CLUB - 1ª FASE	ZM-3a	2	62,33	52
							2	62,33	48
							3	79,08	100
2016-124	15-Dec-16	15-Nov-19	PARQUE TOMAZ E	Sao Vicente, Marquês de (Av) 2 900	MARQUÊS 2900	ZEIS	3	75,94	44
							4	102,67	88
2016-125	15-Dec-16	15-May-19	PENHA	Suzano Brandão, Dr (Rua) 720	CLUB STATION	EETU	2	66,51	92
							3	86,57	5
							3	86,57	41
2016-126	15-Dec-16	15-Oct-19	PERDIZES	Havaí (Rua) 185	MEDLEY NATURE	ZM-2	2	87,26	20
							3	127,01	24
							3	146,65	18
2016-127	15-Dec-16	15-Sep-19	PINHEIROS	Maria Carolina (Rua) 601	YOU FARIA LIMA	EETU	0,5	24,15	72
							1	36,96	36
							1	42,67	12
							2	55,14	68
2016-128	15-Dec-16	15-Mar-19	POMPÉIA	Cotoxó (Rua) 1 290	AUTORAL	ZM-2	3	116,45	44
							4	142,90	34
							4	142,90	23
							4	255,70	7
2016-129	15-Dec-16	15-Mar-19	SÃO MATEUS	Nebulosas (Rua) 680	PRIME	ZM-1	2	40,13	146
2016-130	15-Dec-16	15-Dec-16	SÃO MIGUEL PAULI	Pedro de Campos Tourinho (Rua) 45	ALTOS DE CURUÇÁ RESIDENCIAL	ZM-1	2	42,18	9
							2	44,48	24
							3	54,94	27

Quadro de Empreendimentos 03 (parte IV/V). Lançamentos imobiliários lançados em 2016 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2016-131	15-Dec-16	15-Aug-19	SAÚDE	Bertioga (Rua) 291	SYNC PRAÇA DA ÁRVORE	ZM-3b	2	63,00	48
2016-132	15-Dec-16	15-Nov-19	TUCURUVI	Villa-Lobos, Maestro (Av) 778	MIXER NOW	ZEIS	2	66,93	24
2016-133	15-Dec-16	15-Jan-20	VILA SANTA CATAR	Santa Catarina (Av) 1 555	UP HOME VILA MASCOTE	ZCLb	2	43,40	31
2016-134	15-Dec-16	15-May-19	CAMBUCI	Independência (Rua) 715	PLANO & CAMBUCI INDEPENDÊNCIA - 1ª	ZEIS	2	43,40	207
2016-135	15-Dec-16	15-Jul-18	ITAQUERA	Paes Landin (Rua) 100	PLANO & ITAQUERA PAES LANDIN	ZM-2	2	41,00	129
2016-136	15-Dec-16	15-Dec-19	MORUMBI	Anacê (Av) 337	VIA ARAUCÁRIA	ZCPb	2	41,00	19
							2	44,62	68
							2	48,83	377
					Empreendimentos	Unidades habitacionais			
Financiados pela CEF					34	6.024			
Outras fontes de financiamento					102	12.815			
Total					136	18.839			

Quadro de Empreendimentos 03 (parte V/V). Lançamentos imobiliários lançados em 2016 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Anexo IV | Quadro de Empreendimentos 04 | Referente a 2017

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2017-001	15-Feb-17	15-Jun-20	ITAIM	Leopoldo C Magalhães Jr (Rua) 1 200	HERITAGE CYRELA	ZM-2	4	570,10	30
2017-002	15-Feb-17	15-Jul-19	SAÚDE	Boninas, das (Alameda) 306	BELLA BONINA	EETU	2	65,00	28
							3	94,00	56
2017-003	15-Feb-17	15-Feb-17	TREMEMBÉ	André Duguet, Padre (Rua) 226	COND RES CANTAREIRA	ZMP	2	48,00	12
							2	108,00	3
2017-004	15-Mar-17	15-Aug-17	BOSQUE DA SAÚDE	Pero Sardinha, Dom (Rua) 110	TOPÁZIO TROPICAL	ZM-3b	3	87,06	32
							3	87,06	22
							4	108,00	40
							4	108,00	14
2017-005	15-Mar-17	15-Jun-19	BUTANTÃ	Elias Assi, Comendador (Rua) 126	ELDORADO RESIDENCIAL BUTANTÃ	ZM-1	2	66,46	38
							3	74,13	68
							3	74,13	8
2017-006	15-Mar-17	15-Oct-19	CAMPO BELO	Pascal (Rua) 1 907	LOAA CAMPO BELO	ZM-1	3	100,71	72
							4	147,10	34
2017-007	15-Mar-17	15-Mar-20	JARDIM MARAJÓ	Flechas, das (Rua) 649	UNITÀ JARDIM PRUDÊNCIA	ZCPa	2	65,10	143
							3	87,17	48
2017-008	15-Mar-17	15-Oct-18	JARDINS	Guarará (Rua) 816	JADE JARDIM PAULISTA	ZM-3b	4	206,78	12
2017-009	15-Mar-17	15-Jan-20	LAPA	Fortunato Ferraz (Rua) 210	CAMINHOS DA LAPA HOME CLUB - 2ª FASE	ZM-3a	2	62,33	52
							2	62,33	48
							3	79,08	100
2017-010	15-Mar-17	15-Jun-20	MORUMBI	Luiz Migliano, Dr (Rua) 1 870	MONUMENTO SÃO PAULO - 1ª FASE	ZM-3a	2	73,34	114
							3	90,55	227
							4	129,09	100
							4	129,09	12
2017-011	15-Mar-17	15-Nov-18	PIRITUBA	Raimundo Pereira de Magalhães (Av) 2 5	GRAND RESERVA PAULISTA - ALTO DO MIZEIS		2	42,74	288
2017-012	15-Mar-17	15-Sep-19	SAÚDE	Bertioga (Rua) 169	ARCHITETTO BY TARJAB	ZM-3b	3	90,00	64
2017-013	15-Apr-17	15-May-20	BARRA FUNDA	Vicente Miguel Marino, Cônego (Rua) 13	RITMOS DA BARRA - NEW JAZZ	ZEIS	2	33,92	144
							2	40,95	48
2017-014	15-Apr-17	15-May-19	CAMBUCCI	Independência (Rua) 715	PLANO & CAMBUCCI INDEPENDÊNCIA - 2ª	ZEIS	2	41,00	131
							2	41,00	19
2017-015	15-Apr-17	15-Sep-19	IBIRAPUERA	Curitiba (Rua) 381	CURITIBA 381 IBIRAPUERA	ZM-3a	4	332,85	14
2017-016	15-Apr-17	15-Feb-20	IPIRANGA	Gama Cerqueira (Rua) 505	VEREDA SÃO PAULO	ZM-3a	3	110,70	104
2017-017	15-Apr-17	15-Mar-20	LAPA	Cipião (Rua) 459	LEGITTIMO VILA ROMANA	ZM-3a	3	100,02	54
2017-018	15-Apr-17	15-Apr-20	LIBERDADE	Furtado, Conselheiro (Rua) 130	IS LIBERDADE	ZCPb	0,5	25,83	122
							0,5	28,67	64
							0,5	36,14	14
2017-019	15-Apr-17	15-Jun-20	POMPÉIA	Bananal, Barão do (Rua) 305	BARÃO 305	ZM-3A	3	123,22	38
2017-020	15-Apr-17	15-Feb-20	TATUAPÉ	Henrique Sertório (Rua) 388	YOU TATUAPÉ BOULEVARD	ZM-3b	2	49,81	72
							3	66,72	72
2017-021	15-Apr-17	15-Feb-20	VILA MADALENA	Cesar Lacerda Vergueiro, Sen (Rua) 393	SPOT 393	EETU	2	102,10	33
							3	152,00	11
2017-022	15-Apr-17	15-Apr-17	VILA MATILDE	Teodoro Mascarenhas (Rua) 415	VIVERE	ZM-1	3	79,48	19
2017-023	15-May-17	15-Aug-20	BRÁS	Martim Burchard (Rua) 187	PISCINE STATION RESORT I	ZCPb	1	40,63	14
							2	50,13	106
							2	57,32	101
							3	69,58	59
2017-024	15-May-17	15-May-17	CENTRO	Antonio de Godói (Rua) 83	ADG 83 STUDIOS RESIDENCIAIS	ZCPb	0,5	29,38	20
							1	38,50	94
							1	50,41	87
2017-025	15-May-17	15-Aug-19	IPIRANGA	Gama Lobo (Rua) 1 810	ROYAL ALTO DO IPIRANGA	EETU	2	68,70	80
							3	91,00	36
2017-026	15-May-17	15-Jul-19	ITAQUERA	Fontoura Xavier (Rua) 760	PLANO & ITAQUERA FONTOURA XAVIER	ZM-2	2	41,00	250
							2	41,00	50
2017-027	15-May-17	15-Oct-18	MOEMA	Jurucê (Av) 194	NOMAD MOEMA	EETU	1	40,81	14
							1	48,25	20
							2	52,01	7
							2	72,00	6
2017-028	15-May-17	15-Aug-19	MORUMBI	Cantori (Rua) 12	PLANO & MORUMBI CANTORI II	ZEIS	2	41,00	165
2017-029	15-May-17	15-Nov-18	PARAÍSO	Tomás Carvalhal (Rua) 495	THE SINGULAR PARAÍSO	ZM-3a	4	325,90	23
2017-030	15-May-17	15-Sep-17	PENHA	Atuai (Rua) 541	ATUAÍ STUDIO HOME	ZM-1	1	33,78	48
2017-031	15-May-17	15-Aug-19	PIRITUBA	Godinho dos Santos, Brigadeiro (Rua)	NEW CITY ONE	ZEIS	2	40,04	113
							2	40,04	187
2017-032	15-May-17	15-Mar-20	PIRITUBA	Godinho dos Santos, Brigadeiro (Rua)	NEW CITY THREE	ZEIS	2	44,94	148
							2	49,82	152
2017-033	15-May-17	15-Jan-20	POMPÉIA	Paris (Rua) 824	PARIS 824	ZM-3a	2	68,62	141
2017-034	15-May-17	15-Mar-19	VILA LEOPOLDINA	Hassib Mofarrej (Rua) 647	VIVA BENX VILA LEOPOLDINA II	ZM-3a	2	34,75	299
2017-035	15-May-17	15-Aug-19	VILA MADALENA	Fradique Coutinho (Rua) 980	FRADIK VILA MADALENA	ZM-2	1	29,64	80

Quadro de Empreendimentos 04 (parte I/VI). Lançamentos imobiliários lançados em 2017 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2017-036	15-Jun-17	15-Jun-20	BRÁS	Ernesto de Castro (Rua) 235	PRAÇAS DA CIDADE 2 - PRAÇA MOOCA	ZCPb	2	55,90	220
							3	68,24	144
							3	94,96	36
2017-037	15-Jun-17	15-Jul-20	CAMBUCI	Alexandrino da Silveira Bueno (Rua) 380	STEP CAMBUCI	ZEIS	2	33,70	183
							2	36,71	92
2017-038	15-Jun-17	15-Mar-20	LAPA	Joao Tibiriçá (Rua) 900	LIVING WISH LAPA - 1ª FASE	ZEM	2	55,50	62
							2	65,35	56
							3	81,66	65
2017-039	15-Jun-17	15-Oct-18	MOEMA	Pintassilgo (Rua) 556	PINTASSILGO 556	ZCPb	2	53,14	20
							2	60,62	9
2017-040	15-Jun-17	15-Aug-20	PINHEIROS	Cristiano Viana (Rua) 950	BENEDITO PINHEIROS	EETU	0,5	24,85	88
							2	73,03	87
							3	118,02	87
2017-041	15-Jun-17	15-Jul-19	PINHEIROS	Pedroso de Moraes (Av) 937	IQUALI PEDROSO	ZM-3b	1	43,74	28
							2	67,69	14
2017-042	15-Jun-17	15-Sep-19	VILA MADALENA	Girassol (Rua) 1 280	E SIDE	ZM-2	0,5	23,65	87
2017-043	15-Jun-17	15-Jan-20	VILA MADALENA	Paulistânia (Rua) 600	AUTHENTIC WE	EETU	2	68,57	33
							2	70,11	65
2017-044	15-Jun-17	15-Oct-20	VILA MASCOTE	Arapá (Rua) 131	ALL JAZZ VILA MASCOTE	ZM-3a	2	68,00	24
							2	68,00	48
2017-045	15-Jun-17	15-Dec-20	VILA OLÍMPIA	Alvorada (Rua) 896	HAMPTONS PARK	ZM-2	4	134,56	54
2017-046	15-Jul-17	15-Dec-17	BELÉM	Eloi Cerqueira (Rua) 20	LEGÍTIMO ELOY	ZM-3b	2	72,84	45
							2	72,84	27
2017-047	15-Jul-17	15-Dec-19	MOOCA	Mooca, da (Rua) 547	STREET 547	ZEIS	1	33,30	76
							2	54,20	44
							2	50,84	12
2017-048	15-Jul-17	15-Jul-20	PINHEIROS	Gilberto Sabino (Rua) 65	RETRATO PINHEIROS	ZM-2	2	73,06	24
							2	73,06	26
							3	105,59	50
2017-049	15-Jul-17	15-Jul-17	TATUAPÉ	André Vidal (Rua) 20	VILA TATUAPÉ	ZM-3b	3	88,00	84
2017-050	15-Jul-17	15-Feb-20	TATUAPÉ	Candido Lacerda (Rua) 144	RES ASTÓRIA ANÁLIA FRANCO	ZM-3b	1	36,00	40
							1	40,00	40
2017-051	15-Jul-17	15-Feb-20	VILA MARIANA	Humberto I (Rua) 1 005	VN HUMBERTO I	EETU	0,5	16,07	86
							0,5	21,20	167
							1	33,90	59
							2	41,91	11
2017-052	15-Jul-17	15-Feb-20	VILA MATILDE	Pedro Dias de Campos, Cel (Rua) 877	TRADIÇÃO VILA MATILDE	EETU	2	69,03	123
							3	92,75	20
							3	92,75	28
2017-053	15-Jul-17	15-Jan-20	VILA OLÍMPIA	Vahia de Abreu, Profª (Rua) 41	ORBIT RESIDENCIAL	ZM-3b	3	95,53	80
2017-054	15-Aug-17	15-May-20	JARDINS	José Maria Lisboa (Rua) 330	J330 JARDINS	ZM-3b	3	133,16	9
							3	133,16	17
							2	55,50	62
							2	65,35	28
							3	81,66	34
2017-055	15-Aug-17	15-Apr-20	LAPA	Raimundo Pereira de Magalhães (Av) 55	QUINTAS DA LAPA - 2ª FASE	ZM-3a	4	134,49	96
2017-056	15-Aug-17	15-Oct-19	LUZ	Florêncio de Abreu (Rua) 752	B&B HOTELS SÃO PAULO LUZ	ZCPa	0,5	15,12	260
							1	25,46	21
							1	36,26	11
2017-057	15-Aug-17	15-Mar-19	MOEMA	Jurucê (Av) 506	DOLCE MOEMA	ZCPb	4	278,00	17
2017-058	15-Aug-17	15-Aug-17	MOOCA	Wandenkolk (Rua) 463	TRES MARIAS	ZCPb	1	41,14	20
2017-059	15-Aug-17	15-May-20	MORUMBI	Carlos Magalhães (Rua) 60	UNICO ZONA SUL	ZM-3a	2	42,64	48
							2	42,64	28
							2	42,64	204
2017-060	15-Aug-17	15-Jun-20	PINHEIROS	Capote Valente (Rua) 80	VN CAPOTE VALENTE	EETU	1	32,66	121
							1	32,66	138
							1	78,55	8
							2	67,44	54
							3	117,04	10
2017-061	15-Aug-17	15-Mar-19	SAO MIGUEL PAULI	Afonso Lopes de Baião (Av) 142	RES PLAZA FORTUNA	ZM-2	2	61,20	36
							2	61,20	36
2017-062	15-Aug-17	15-Nov-19	VILA PRUDENTE	Iguará (Rua) 675	PLANO & VILA PRUDENTE	ZEIS	1	28,10	191
							1	30,40	93
2017-063	15-Sep-17	15-Jul-20	ACLIMAÇÃO	Tamandaré (Rua) 340	IN DESIGN LIBERDADE	EETU	2	65,15	56
							2	70,00	58
2017-064	15-Sep-17	15-Sep-20	BARRA FUNDA	Galvão, Brigadeiro (Rua) 312	TRIX	ZM-3b	2	70,27	80
							3	93,04	38

Quadro de Empreendimentos 04 (parte II/VI). Lançamentos imobiliários lançados em 2017 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2017-065	15-Sep-17	15-May-19	BELA VISTA	Santo Amaro (Rua) 27	BANDEIRA PAULICÉIA	ZCPb	0,5	25,00	96
							2	48,00	64
2017-066	15-Sep-17	15-Sep-20	CONSOLAÇÃO	Caio Prado (Rua) 275	OLHAR AUGUSTA	ZCPb	2	67,00	154
							3	76,00	96
2017-067	15-Sep-17	15-Aug-20	IPIRANGA	Teodoreto Souto (Rua) 501	WONDERFUL ACLIMAÇÃO	ZM-3a	2	59,08	40
							3	85,00	40
2017-068	15-Sep-17	15-Feb-20	JARDIM DA SAÚDE	Carneiro da Cunha (Rua) 1 002	SAPUCAIA	ZM-3b	1	44,00	56
2017-069	15-Sep-17	15-Oct-19	MOOCA	Raposo, Padre (Rua) 700	VILLA VERNAZZA COND CLUBE	ZM-3a	2	63,36	62
							2	63,36	6
2017-070	15-Sep-17	15-Mar-20	PEDREIRA	Sabará, Nossa Senhora de (Av) 3 333	VILLA REAL SABARÁ	ZCLa	2	55,08	69
							2	55,08	33
							2	66,75	24
							2	66,75	40
							3	86,69	69
2017-071	15-Sep-17	15-Apr-20	PINHEIROS	Joao Moura (Rua) 433	YOU COLLECTION JOÃO MOURA	ZEU	1	26,06	36
							2	58,61	88
2017-072	15-Sep-17	15-Dec-17	PIRITUBA	Rubens de Souza Araújo (Rua) 199	TOM PARQUE SÃO DOMINGOS	ZM-3a	2	56,24	56
2017-073	15-Sep-17	15-Sep-17	TUCURUVI	Tanque Velho (Rua) 379	NAO DEFINIDO	ZM-2	2	50,00	24
2017-074	15-Sep-17	15-Mar-20	VILA MADALENA	Joao Moura (Rua) 2 370	POESIA VILA MADALENA	ZEU	2	70,29	40
							3	93,76	38
2017-075	15-Sep-17	15-Jun-20	VILA MADALENA	Mourato Coelho (Rua) 1 410	MOOU VILA MADALENA	ZM-2	1	52,00	17
							1	78,00	2
							2	82,00	11
							2	105,00	3
2017-076	15-Sep-17	15-Apr-20	VILA MARIANA	Aragão, Desembargador (Rua) 76	KASA KLabin	ZCPa	1	40,60	80
							2	64,58	80
2017-077	15-Sep-17	15-Jun-19	VILA OLÍMPIA	Alvorada (Rua) 1 217	VN CASA ALVORADA 1217	ZM-3b	3	83,03	35
2017-078	15-Sep-17	15-Sep-20	VILA OLÍMPIA	Casa do Ator (Rua) 90	GALERIA 90 - 1ª FASE	ZM-3b	2	72,80	8
							3	108,79	71
2017-079	15-Sep-17	15-Aug-19	VILA OLÍMPIA	Quatá (Rua) 821	EPIC VILA OLÍMPIA	ZM-2	3	152,40	23
2017-080	15-Sep-17	15-Oct-20	VILA PRUDENTE	Luiz Ignácio A Mello, Profª (Av) 2 597	MAXMITRE	EETU	2	59,10	144
							3	85,75	38
							3	103,60	8
2017-081	15-Sep-17	15-Apr-20	VILA PRUDENTE	Thomaz Magalhães (Av) 101	YUP VILA PRUDENTE	ZEIS	2	40,12	294
2017-082	15-Sep-17	15-Jun-20	VILA PRUDENTE	Tulipas, das (Rua) 139	LIBERTY VILA PRUDENTE	ZCPa	0,5	27,97	4
							0,5	27,97	12
							1	36,70	8
							2	53,28	28
							2	53,28	4
2017-083	15-Oct-17	15-May-20	BARRA FUNDA	Galvão, Brigadeiro (Rua) 894	LIVING NEAR PACAEMBU	ZM-3b	2	62,00	52
							3	94,50	52
2017-084	15-Oct-17	15-Sep-20	BRÁS	Domingos Paiva (Rua) 152	PISCINE STATION RESORT II	ZCPb	1	39,07	40
							2	49,53	56
							2	49,77	56
							2	57,64	158
							3	71,08	50
2017-085	15-Oct-17	15-May-20	CAMPO BELO	Morais de Barros (Rua) 750	GALERIA MORAIS DE BARROS	EETU	2	61,95	24
							2	72,33	12
							3	120,53	12
2017-086	15-Oct-17	15-Feb-20	CAPELA DO SOCOR	Marcílio Dias (Rua) 311	SIDE ATLÂNTICA - 1ª FASE	EETU	2	49,00	78
							2	54,15	82
2017-087	15-Oct-17	15-Apr-20	CENTRO	Nove de Julho (Av) 334	TO BE FREE	ZCPb	0,5	22,40	98
							1	45,04	4
							2	54,76	22
2017-088	15-Oct-17	15-Sep-20	CHACARA SANTO	Diogo de Quadros (Rua) 290	VERACE BROOKLIN	ZM-1	4	181,08	38
							4	181,08	10
2017-089	15-Oct-17	15-Apr-20	IPIRANGA	Pedro I, Dom (Av) 773	LAS VILLAS IPIRANGA	ZM-2	3	81,00	48
							4	108,01	48
							4	155,38	28
2017-090	15-Oct-17	15-Mar-20	LIBERDADE	Gloria, da (Rua) 153	HUM LIBERDADE	ZCPb	1	28,00	292
2017-091	15-Oct-17	15-May-20	LUZ	Casper Líbero (Av) 501	MOVVA SP	ZCPa	1	25,49	258
2017-092	15-Oct-17	15-Dec-19	MORUMBI	Cantori (Rua) 12	PLANO & JARDIM SUL	ZEIS	2	41,00	298
2017-093	15-Oct-17	15-Apr-20	PERDIZES	Caiubi (Rua) 601	CAIUBI 601	ZM-2	4	212,00	14
2017-094	15-Oct-17	15-Sep-19	SANTA CECÍLIA	Palmeiras, das (Rua) 410	VN NOVA HIGIENÓPOLIS	ZM-3b	0,5	10,88	72
							0,5	15,59	16
							0,5	33,01	23

Quadro de Empreendimentos 04 (parte III/VI). Lançamentos imobiliários lançados em 2017 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2017-095	15-Oct-17	15-Aug-20	SUMARÉ	Amália de Noronha (Rua) 99	IN OUT AMÉRICA	EETU	1	45,43	8
2017-096	15-Oct-17	15-Aug-20	VILA DAS MERCÊS	Vilares, Dom (Rua) 1 801	LIVING CONNECT	ZM-2	2	57,25	55
							2	57,65	72
							3	57,65	60
2017-097	15-Oct-17	15-Sep-20	VILA OLÍMPIA	Casa do Ator (Rua) 90	GALERIA 90 - 2ª FASE	ZM-3b	2	69,12	50
							2	72,80	15
2017-098	15-Nov-17	15-May-21	ACLIÇÃO	Batista Caetano (Rua) 59	NEW PARK MBIGUCCI	ZM-3b	3	108,79	56
							2	40,13	34
2017-099	15-Nov-17	15-Apr-21	BARRA FUNDA	Anhanguera (Rua) 436	WESTSIDE BARRA FUNDA	ZCPb	0,5	74,48	2
							2	66,47	64
							3	66,47	106
2017-100	15-Nov-17	15-May-19	BELA VISTA	Caneca, Frei (Rua) 351	BEM VIVER FREI CANECA	ZC	2	90,39	88
							1	28,46	43
2017-101	15-Nov-17	15-Oct-20	BOM RETIRO	Afonso Pena (Rua) 560	DEZ BOM RETIRO	ZCPa	2	35,09	42
							2	42,64	227
2017-102	15-Nov-17	15-Apr-18	BUTANTÃ	Kenkiti Shimomoto (Rua)	AGATA	ZEIS	2	42,64	41
							2	38,72	300
2017-103	15-Nov-17	15-Aug-19	CANGAÍBA	Lagoa de Dentro (Rua) 170	PLANO & PARQUE ECOLÓGICO - 1ª FASE	ZEIS	2	41,00	104
							2	41,00	20
2017-104	15-Nov-17	15-Dec-20	CAPELA DO SOCOR	Olivia Guedes Penteadado (Rua) 1 470	LIVING EXCLUSIVE	EETU	2	52,18	112
							2	62,15	76
2017-105	15-Nov-17	15-Jul-20	CASA VERDE	Nova dos Portugueses (Rua) 941	ORIGENS SANTANA	ZM-3b	2	52,27	64
							3	67,33	16
							3	67,33	48
2017-106	15-Nov-17	15-May-19	CENTRO	Amaral Gurgel (Rua) 489	BEM VIVER CONSOLAÇÃO	ZEM	1	30,64	48
							2	35,90	47
2017-107	15-Nov-17	15-Jan-21	CHACARA SANTO	Bela Vista (Rua) 709	QUADRA GREENWICH - COND EAST SIDE	ZM-1	3	137,50	100
2017-108	15-Nov-17	15-Jan-21	CHACARA SANTO	Bela Vista (Rua) 739	QUADRA GREENWICH - COND WEST SIDE	ZM-1	2	79,00	42
							3	113,50	84
2017-109	15-Nov-17	15-Nov-19	ITAQUERA	Afonso de Sampaio e Sousa (Av) 299	DEZ CEREJEIRA	ZEIS	2	40,29	300
2017-110	15-Nov-17	15-Dec-19	ITAQUERA	Lagoa do Campelo (Rua) 52	PLANO & ESTAÇÃO ITAQUERA - 1ª FASE	ZEIS	2	41,00	139
							2	41,00	19
2017-111	15-Nov-17	15-Dec-18	JARAGUÁ	Corredor, do (Estrada)	VILA SUÍÇA	ZEIS	2	38,72	200
							2	45,62	276
2017-112	15-Nov-17	15-Nov-19	JARAGUÁ	José Maniero, Dr (Av) 77	MEU LAR CANTAREIRA	ZMP	2	45,62	24
							2	45,62	276
2017-113	15-Nov-17	15-Sep-20	JARAGUÁ	Kenkiti Shimomoto (Rua) 1 150	AGUA MARINHA	ZEIS	2	45,62	24
							2	41,56	352
2017-114	15-Nov-17	15-Jul-20	JARAGUÁ	Raimundo P de Magalhães (Av) 10 797	VILA ÁUSTRIA	ZEIS	2	38,72	220
2017-115	15-Nov-17	15-Jun-20	JARDINS	Susano (Rua) 100	AD+D JARDIM PAULISTA	ZM-2	3	216,98	6
							3	216,98	7
							3	328,64	1
2017-116	15-Nov-17	15-Apr-19	LIBERDADE	Estudantes, dos (Rua) 357	MOBI LIBERDADE	ZEIS	0,5	27,42	176
2017-117	15-Nov-17	15-Jul-20	LIMÃO	Euclides Machado, Coronel (Rua) 165	ALAMEDA FREGUESIA	ZDE-2	2	41,56	288
2017-118	15-Nov-17	15-Jun-20	MOEMA	Ibirapuera (Av) 1 891	SINTESE SP	EETU	0,5	32,50	95
2017-119	15-Nov-17	15-Nov-20	MOOCA	Tacomará (Rua) 196	VERÍSSIMO MOOCA	ZM-3b	3	157,46	12
							3	157,46	30
2017-120	15-Nov-17	15-Jul-20	MORUMBI	Mirandas, dos (Estrada) 315	CORES CAMPO LIMPO	ZCPa	2	49,62	118
2017-121	15-Nov-17	15-Nov-20	PARAÍSO	Manuel da Nóbrega (Rua) 498	PRIZMA PARAÍSO	ZM-3b	4	170,81	18
2017-122	15-Nov-17	15-Oct-20	PARQUE BRISTOL	Ourives, dos (Av) 774	DEZ JARDIM BOTÂNICO - 1ª FASE	ZM-2	2	40,71	117
							2	40,71	133
2017-123	15-Nov-17	15-Jan-19	PERDIZES	Xerentes (Rua) 66	GREEN STREET PERDIZES	ZM-3b	4	147,77	34
							1	37,16	32
							2	54,37	16
2017-124	15-Nov-17	15-May-20	PINHEIROS	Pinheiros, dos (Rua) 801	PIN HOME DESIGN	ZEU	2	72,50	160
2017-125	15-Nov-17	15-May-20	POMPÉIA	Cajaliba (Rua) 1 036	ELEV POMPÉIA	ZM-2	3	72,14	60
2017-126	15-Nov-17	15-Jan-20	POMPÉIA	Paris (Rua) 644	BKO WAVE PERDIZES	ZM-2	1	50,85	15
							2	64,80	30
2017-127	15-Nov-17	15-May-20	SUMARÉ	Alves Guimarães (Rua) 1 450	YOU COLLECTION ALVES GUIMARÃES	ZEU	0,5	66,40	30
							2	27,90	44
2017-128	15-Nov-17	15-Aug-20	TUCURUVI	Guapira (Av) 1 451	MIXER JUMP	ZEIS	2	59,40	118
							2	41,57	346
2017-129	15-Nov-17	15-Jul-20	VILA FORMOSA	Canárias (Praça) 128	CANÁRIAS #128	ZM-3a	3	98,98	62
2017-130	15-Nov-17	15-Dec-20	VILA LEOPOLDINA	Mofarrej (Av) 706	LE HAVRE VILA LEOPOLDINA	ZM-3a	3	91,41	10
							3	91,41	150
							4	141,49	22
2017-131	15-Nov-17	15-Dec-20	VILA LEOPOLDINA	Mofarrej (Av) 706	LE HAVRE VILA LEOPOLDINA	ZM-3a	4	141,49	42
							4	141,49	42

Quadro de Empreendimentos 04 (parte IV/VI). Lançamentos imobiliários lançados em 2017 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2017-131	15-Nov-17	15-Dec-20	VILA LEOPOLDINA	Mofarrej (Av) 710	LODZ VILA LEOPOLDINA	ZM-3a	2	62,12	94
							2	62,12	70
2017-132	15-Nov-17	15-Sep-19	VILA MASCOTE	Santa (Rua) 95	OPUS 95 VILA MASCOTE	ZM-3b	4	160,15	92
2017-133	15-Nov-17	15-Jul-20	VILA PRUDENTE	Vila Ema (Av) 3 000	DEZ VILA EMA	ZEU	2	40,69	294
2017-134	15-dez-17	15-out-20	BOM RETIRO	Afonso Pena (Rua) 560	DEZ TIRADENTES	ZCPa	2	42,64	227
							2	42,64	41
2017-135	15-dez-17	15-nov-19	BOSQUE DA SAÚDE	Assungui (Rua) 831	ART DESIGN ALTO DO IPIRANGA	ZM-2	2	49,01	48
2017-136	15-dez-17	15-jan-20	BRÁS	Mursa, Coronel (Rua) 56	MOOV ESTAÇÃO BRÁS - 1ª FASE	ZCPb	1	18,32	219
							2	35,46	34
							2	44,67	34
2017-137	15-dez-17	15-nov-20	BROOKLIN	Luiz Gallotti, Ministro (Rua) 74	BROOKLIN SKY MARK	EETU	2	65,37	60
							3	77,27	30
2017-138	15-dez-17	15-dez-20	BUTANTÃ	Kenkiti Shimomoto (Rua) 1 100	GRANADA	ZEIS	2	40,19	144
							2	41,56	144
2017-139	15-dez-17	15-out-20	BUTANTÃ	Martin Luther King (Av) 2 586	CLIMA SÃO FRANCISCO	ZC	2	66,19	26
							3	86,6	80
2017-140	15-dez-17	15-dez-20	BUTANTÃ	Raposo Tavares (Via) 8 312	RESERVA RAPOSO - CHAPECÓ	ZEIS	2	44,44	150
							2	46,63	150
							2	44,44	150
							2	46,63	150
2017-141	15-dez-17	15-set-18	BUTANTÃ	Vaticano (Rua)	PRAÇA SÃO PEDRO	ZMP	2	38,72	220
2017-142	15-dez-17	15-nov-20	CAMBUCI	François Coty (Rua) 124	VIVA BENX CAMBUCI	ZEIS	2	34,14	205
							2	34,14	69
							3	63,07	26
2017-143	15-dez-17	15-jan-20	CAMBUCI	José Bento (Rua) 480	PLANO & LARGO DO CAMBUCI - 1ª FASE	ZEIS	2	41	120
							2	41	30
2017-144	15-dez-17	15-nov-20	CONSOLAÇÃO	Caio Prado (Rua) 103	YOU CENTRAL PARK	ZC	0,5	23,87	258
							1	35,67	77
							2	57,98	52
2017-145	15-dez-17	15-dez-20	GUAIANAZES	Bento Soares Mota (Rua) 65	VILA SÃO JOSÉ	ZEIS	2	40,23	110
							2	41,59	110
2017-146	15-dez-17	15-out-18	ITAIM PAULISTA	Carmine Monetti (Rua)	JARDIM ROMANO	ZM	2	38,72	240
2017-147	15-dez-17	15-fev-19	ITAIM PAULISTA	Francisco de Soutomaior (Rua) 915	RECANTO DAS GARÇAS	ZEIS	2	40,19	240
2017-148	15-dez-17	15-ago-18	ITAIM PAULISTA	Tibúrcio de Sousa (Rua)	ILHA DOS FLAMINGOS	ZEIS	2	38,72	160
2017-149	15-dez-17	15-dez-20	JARDINS	Campinas (Alameda) 600	BEYOND JARDINS	ZM-3b	4	270	18
2017-150	15-dez-17	15-fev-20	JURUBATUBA	Miguel Yunes (Rua) 351	RIOS MIGUEL YUNES - 1ª FASE	ZM	2	44,59	209
							3	58,33	118
2017-151	15-dez-17	15-dez-19	LAPA	Catão (Rua) 280	VARANDA VILA ROMANA	ZM-3b	3	78,04	44
2017-152	15-dez-17	15-mai-20	LAPA	Fortunato Ferraz (Rua) 210	CAMINHOS DA LAPA HOME CLUB - JERIVÁ	ZM-3a	3	105,34	200
							4	136,17	96
							4	136,17	104
2017-153	15-dez-17	15-dez-20	LIMÃO	Euclides Machado, Coronel (Rua) 235	PÁTIO LIMÃO	ZDE-2	2	40,19	108
							2	41,56	108
2017-154	15-dez-17	15-mai-20	MOEMA	Arapané, dos (Alameda) 995	CHEZ VOUS	ZEU	2	71,5	142
2017-155	15-dez-17	15-dez-19	MORUMBI	João Caiaffa (Av) 40	PLANO & VILA SÔNIA - 1ª FASE	ZEIS	2	41	143
							2	41	23
2017-156	15-dez-17	15-jul-20	PENHA	Suzano Brandão, Dr (Rua) 846	METROPOLITAN RESIDENCIAL CLUBE	EETU	2	74,61	100
							3	90	50
2017-157	15-dez-17	15-mai-21	PINHEIROS	Rebouças (Av) 2 636	HELBOR WIDE SÃO PAULO	ZEU	0,5	30,5	104
							0,5	30,5	104
							1	39,96	110
							2	69,21	10
							2	130,1	11
2017-158	15-dez-17	15-fev-20	PIRITUBA	Godinho dos Santos, Brigadeiro (Rua)	NEW CITY TWO	ZEIS	2	40,13	92
							2	40,13	208
2017-159	15-dez-17	15-mar-19	PIRITUBA	Raimundo Pereira de Magalhães (Av) 2 5	GRAND RESERVA PAULISTA - CACH NASC	ZEIS	2	43,4	288
2017-160	15-dez-17	15-mar-19	PIRITUBA	Raimundo Pereira de Magalhães (Av) 2 5	GRAND RESERVA PAULISTA - CH DAS FLO	ZEIS	2	43,4	288
2017-161	15-dez-17	15-mar-19	PIRITUBA	Raimundo Pereira de Magalhães (Av) 2 5	GRAND RESERVA PAULISTA - JD DA ORLA	ZEIS	2	43,4	288
2017-162	15-dez-17	15-jan-19	PIRITUBA	Raimundo Pereira de Magalhães (Av) 2 5	GRAND RESERVA PAULISTA - SPAZIO MAI	ZEIS	2	43,4	288
2017-163	15-dez-17	15-dez-18	PIRITUBA	Raimundo Pereira de Magalhães (Av) 2 5	GRAND RESERVA PAULISTA - SPZ POR DO	ZEIS	2	43,4	288
2017-164	15-dez-17	15-ago-19	PIRITUBA	Raimundo Pereira de Magalhães (Av) 2 5	GRAND RESERVA PAULISTA - PRAIA DA EIZ	ZEIS	2	43,4	288
2017-165	15-dez-17	15-set-19	PIRITUBA	Raimundo Pereira de Magalhães (Av) 2 5	GRAND RESERVA PAULISTA - SPAZIO PINI	ZEIS	2	43,4	288
2017-166	15-dez-17	15-mar-19	PIRITUBA	Raimundo Pereira de Magalhães (Av) 2 5	GRAND RESERVA PAULISTA - BOSQUE MA	ZEIS	2	43,4	288
2017-167	15-dez-17	15-dez-20	POMPÉIA	Vespasiano (Rua) 650	CLOCK VILA ROMANA	ZM-3a	3	145,1	40
							4	175,35	10
							4	175,35	32
							4	221,3	41

Quadro de Empreendimentos 04 (parte V/VI). Lançamentos imobiliários lançados em 2017 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2017-168	15-dez-17	15-set-20	VILA MADALENA	Girassol (Rua) 998	YBIRÁ	EETU	2	59,87	72
							2	70,93	36
2017-169	15-dez-17	15-abr-20	VILA MARIANA	Joaquim Távora (Rua) 230	JT 230	ZEU	1	50,1	88
							2	72,7	44
2017-170	15-dez-17	15-nov-20	VILA NOVA CACHO	Cantídio Sampaio, Dep (Av) 489	LOOK	ZEIS	2	41,62	300
					Empreendimentos	Unidades habitacionais			
					Financiados pela CEF	61			
					Outras fontes de financiamento	109			
					Total	170			
						28.433			

Quadro de Empreendimentos 04 (parte VI/VI). Lançamentos imobiliários lançados em 2017 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Anexo V | Quadro de Empreendimentos 05 | Referente a 2018

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2018-001	15-jan-18	15-jan-21	BUTANTÃ	Raposo Tavares (Via) 8 312	RESERVA RAPOSO - AMAPÁ	ZEIS	2	44,44	140
							2	46,63	140
							2	44,44	140
							2	46,63	140
2018-002	15-jan-18	15-nov-18	JARDIM ARICANDU	Mucurepe (Rua) 245	RES SIENA	ZM-2	2	47	56
2018-003	15-jan-18	15-jan-18	SANTANA	Ezequiel Freire (Rua) 62	NEWPARK FAO RESIDENCE III	ZCPa	1	44	110
2018-004	15-fev-18	15-mar-19	IPIRANGA	Agostinho Gomes (Rua) 2 702	BLESS IPIRANGA	ZM-3b	1	45,94	6
							2	49,41	6
							2	54,41	40
2018-005	15-fev-18	15-dez-19	IPIRANGA	Mesquita (Rua) 239	H.D HOME DESIGN ACLIMAÇÃO	ZM-3b	0,5	28,00	10
							1	40,20	17
							1	78,90	2
2018-006	15-fev-18	15-ago-20	JARDIM DA SAÚDE	Artur Thiré (Rua) 773	MY WISH SAÚDE	ZM-3a	3	76,77	80
2018-007	15-fev-18	15-jan-21	MOEMA	Cotovia (Av) 737	Z. COTOVIA	ZCPa	0,5	29,48	110
							1	49,59	70
2018-008	15-mar-18	15-mar-19	ÁGUA FUNDA	Mario Schioppa (Rua) 69	VIZCAYA SAÚDE	ZM-3b	2	67,20	56
2018-009	15-mar-18	15-jul-20	ÁGUA FUNDA	Miguel Estéfno (Av) 2 533	ACAPULCO	ZM-3b	2	56,00	40
2018-010	15-mar-18	15-jun-20	ACLIMAÇÃO	Lacerda Franco (Av) 1 560	ARVO LACERDA FRANCO	ZM-3b	2	56,43	28
							3	79,10	28
2018-011	15-mar-18	15-nov-20	JARDINS	Melo Alves (Rua) 268	VN CASA MELO ALVES	EETU	0,5	30,70	133
							1	72,94	9
							2	67,83	8
2018-012	15-mar-18	15-set-20	MOEMA	Carinás, dos (Av) 301	IS MOEMA	ZEU	0,5	25,81	206
							0,5	32,36	42
2018-013	15-mar-18	15-fev-21	PINHEIROS	João Moura (Rua) 375	GAFISA UPSIDE PINHEIROS	ZEU	3	103,82	21
							4	162,30	63
2018-014	15-mar-18	15-mar-18	SANTANA	Daniel Rossi (Rua) 100	PIAZZA DI ROMA	ZM-3a	3	143,00	32
							4	256,00	16
2018-015	15-mar-18	15-abr-21	TATUAPÉ	Evaristo da Veiga (Rua) 1 476	ON BELÉM VIEW	ZEIS	2	56,98	148
							3	65,81	152
2018-016	15-mar-18	15-jan-20	TUCURUVI	Leão Peruche, Padre (Rua) 156	ELEMENTARE VILA MAZZEI	ZM-2	1	45,00	32
							2	60,00	16
2018-017	15-mar-18	15-dez-19	VILA MARIA	Severa (Rua) 1 041	PORTO REAL	ZM-3a	2	50,00	44
2018-018	15-mar-18	15-ago-21	VILA MARIANA	Humberto I (Rua) 193	HUMBERTO PRIMO RESERVA	ZM-3a	4	173,35	52
2018-019	15-mar-18	15-ago-20	VILA NOVA CACHO	José Marcondes, Dom (Rua) 244	LOOKS	ZEIS	2	40,05	50
							2	40,05	90
2018-020	15-abr-18	15-jul-20	BUTANTÃ	Pangaré (Rua) 462	MANDI	02	2	49,97	19
							2	49,97	117
2018-021	15-abr-18	15-out-20	ITAIM	Renato Paes de Barros, Dr (Rua) 130	ITAHY	ZM-3b	4	330,00	12
2018-022	15-abr-18	15-dez-19	ITAQUERA	Lagoa do Campelo (Rua) 66	PLANO & ESTAÇÃO ITAQUERA II	ZEIS	2	41,00	280
							2	41,00	30
2018-023	15-abr-18	15-jun-20	JAGUARÉ	Altino, Presidente (Av) 1 543	KLUBHAUS JAGUARÉ - 1ª FASE	ZM-2	2	50,47	43
							2	50,47	6
							3	57,01	42
							3	57,01	8
2018-024	15-abr-18	15-mai-20	MOEMA	Iraí (Av) 407	407 ONE MOEMA	ZCPb	3	158,00	22
							3	158,00	10
2018-025	15-abr-18	15-set-20	MOOCA	Jaibarás (Rua) 66	SPAZIO MOOCA	ZCPa	2	59,41	46
							2	63,23	24
2018-026	15-abr-18	15-mai-20	PARAÍSO	Alcino Braga (Rua) 151	SENZO PARAÍSO	ZM-3b	3	202,78	16
2018-027	15-abr-18	15-mai-21	PARQUE TOMAZ EC	Iporanga (Rua) 250	LIVING PRIVILÉGE	ZM-3a	2	64,10	175
							3	93,50	83
2018-028	15-abr-18	15-abr-18	PERDIZES	Cajaíba (Rua) 335	ARUÁ	ZM-2	3	150,54	21
2018-029	15-abr-18	15-abr-21	PERDIZES	Havaí (Rua) 295	HAVAÍ 295	ZM-3a	2	74,95	76
2018-030	15-abr-18	15-jul-19	VILA MADALENA	Rodésia (Rua) 370	RODÉSIA 370 VILA MADALENA	ZM-1	1	77,19	15
2018-031	15-abr-18	15-out-19	VILA MASCOTE	Albuquerque Sousa Muniz (Rua) 216	COND COSTA AMALFITANA	ZM-1	2	65,00	64
2018-032	15-mai-18	15-abr-21	BUTANTÃ	Bianor, Engº (Rua) 137	WALK SP	ZEU	0,5	26,40	26
							0,5	29,02	26
							1	32,52	78
							2	45,14	52
							2	67,40	30
2018-033	15-mai-18	15-mai-18	CANGAÍBA	Periatís (Rua) 125	RES PERIATIS	ZM	1	35,00	14
2018-034	15-mai-18	15-mai-20	HIGIENÓPOLIS	Sertório, Major (Rua) 585	BEM VIVER VILA BUARQUE	ZEU	1	24,48	40
							1	32,43	26
							2	38,65	18

Quadro de Empreendimentos 05 (parte I/VII). Lançamentos imobiliários lançados em 2018 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2018-035	15-mai-18	15-out-20	JARDINS	José Maria Lisboa (Rua) 757	LUMINUS JARDINS	EETU	1	44,84	187
							2	70,65	6
							2	79,06	17
2018-036	15-mai-18	15-mai-21	LAPA	Camburiú (Rua) 417	HORIZON ALTO DA LAPA	ZM	2	71,01	63
							3	92,87	42
2018-037	15-mai-18	15-nov-20	MOEMA	Imarés, dos (Av) 295	EXP MOEMA	ZEU	1	69,22	11
							2	76,79	21
2018-038	15-mai-18	15-jun-21	PARAÍSO	Afonso de Freitas (Rua) 59	GAFISA UPSIDE PARAÍSO	ZEU	3	108,14	19
							4	144,95	45
2018-039	15-mai-18	15-jul-20	PARQUE BRISTOL	Ourives, dos (Rua) 748	PLANO & CURSINO OURIVES I	ZEIS	2	41,00	266
							2	41,00	64
2018-040	15-mai-18	15-mai-18	VILA ANTONIETA	Manuel Luís de Vergueiro, Pe (Rua) 291	COND RES MANUEL LUÍS DE OLIVEIRA	ZM-3a	2	45,00	16
2018-041	15-mai-18	15-mai-18	VILA CARRÃO	Queriri (Rua) 210	RES EASY VILA CARRÃO	ZM-2	1	37,00	33
							2	63,00	10
2018-042	15-mai-18	15-jun-21	VILA MARIANA	Eça de Queiroz (Rua) 325	PALAZZO VILA MARIANA	ZEU	0,5	17,66	12
							3	163,40	72
2018-043	15-mai-18	15-nov-20	VILA MARIANA	França Pinto (Rua) 318	ÁREA FRANÇA PINTO	ZEU	2	69,24	64
2018-044	15-mai-18	15-mar-21	VILA MARIANA	Humberto I (Rua) 359	URBAN	EETU	1	46,00	46
							2	73,68	68
							2	91,06	17
2018-045	15-mai-18	15-fev-21	VILA MARIANA	Paula Ney (Rua) 428	HANS MITRE	ZEU	0,5	26,25	48
							1	37,89	58
							2	68,94	30
							3	94,70	30
2018-046	15-jun-18	15-jun-21	ALTO DA LAPA	Paulo Franco (Rua) 153	INSIGHT VILA LEOPOLDINA	ZM	3	114,47	60
2018-047	15-jun-18	15-abr-20	BRÁS	Guarapuava (Rua) 174	TUTTI MOOCA	ZEIS	1	35,14	97
							1	35,14	14
							2	51,89	90
							3	68,76	27
							3	68,76	14
2018-048	15-jun-18	15-nov-21	BROOKLIN	Margaridas, das (Rua) 133	QUARTIER BROOKLIN	ZM-3b	3	137,00	46
							4	179,62	21
							4	178,66	25
2018-049	15-jun-18	15-jun-21	BUTANTÃ	Kenkiti Shimomoto (Rua) 1 600	JADE	ZEIS	2	41,56	400
2018-050	15-jun-18	15-jun-20	CAMBUCI	Ana Neri, Dona (Rua) 1 345	PLANO & LARGO DO CAMBUCI - ANA NEFZEIS		2	41,00	112
							2	41,00	28
2018-051	15-jun-18	15-abr-20	CUPECÊ	Cupecê (Av) 1 808	PLANO & CUPECÊ II	ZEU	1	31,00	293
2018-052	15-jun-18	15-jul-20	CUPECÊ	Cupecê (Av) 1 846	PLANO & CUPECÊ I	ZEU	2	41,00	250
							2	41,00	40
2018-053	15-jun-18	15-jun-18	ERMELINO MATARJ	Jácome Teles de Menezes (Rua) 53	RES JACOME TELES	ZEIS	2	46,50	6
2018-054	15-jun-18	15-fev-21	JABAQUARA	Armando de A Pereira, Engº (Av) 5 271	VISTA JABAQUARA	ZEIS	2	38,70	200
2018-055	15-jun-18	15-jul-20	JABAQUARA	Pinheirinho (Rua) 143	TAO CONCEIÇÃO	ZCPb	1	54,63	6
							2	62,29	36
							3	81,06	21
2018-056	15-jun-18	15-out-19	JARDIM DA SAÚDE	Inhaúma, Visconde de (Rua) 523	AVANT SAÚDE	ZM-3a	2	46,35	52
2018-057	15-jun-18	15-out-19	JARDIM DA SAÚDE	Itapiru (Rua) 405	GUEST SAÚDE	ZM-3a	2	65,06	23
							2	65,06	61
2018-058	15-jun-18	15-dez-20	JARDIM PERI	Elza Guimarães (Rua) 703	RES DI FIORI	ZEIS	2	47,03	34
2018-059	15-jun-18	15-abr-20	LAPA	Raimundo Pereira da Magalhães (Av) 555	QUINTAS DA LAPA - 3ª FASE	ZM-3a	4	134,49	92
2018-060	15-jun-18	15-out-20	LIMÃO	Fleury Silveira, Dr (Rua) 300	VIBRA CASA VERDE	ZEIS	2	42,23	144
							2	42,23	96
2018-061	15-jun-18	15-jun-21	MOEMA	Pavão (Av) 224	ELEVO MOEMA	ZEU	1	64,23	16
							2	97,42	6
							2	102,93	16
							3	175,29	44
2018-062	15-jun-18	15-dez-20	PERDIZES	Bartira (Rua) 238	YOU PERDIZES	ZEU	0,5	26,26	62
							2	63,33	80
2018-063	15-jun-18	15-mai-21	POMPÉIA	André Casado (Rua) 245	LINKED	ZM-2	2	59,23	14
							3	82,30	30
							3	163,26	4
2018-064	15-jun-18	15-out-18	SANTANA	Gil Guilherme, Aviador (Rua) 51	PIAZZA SAN TOMMASO	ZCPa	2	76,00	76
2018-065	15-jun-18	15-jun-18	TATUAPÉ	Serra de Botucatu (Rua) 2 741	NÃO DEFINIDO	ZEUP	2	75,00	4
2018-066	15-jun-18	15-jul-20	VILA MARIANA	Gaspar Lourenço (Rua) 220	WONDER VILA MARIANA	EETU	2	47,40	70
2018-067	15-jul-18	15-dez-19	ACLIÇÃO	Niilo (Rua) 189	ST REGIS	ZM-3b	4	270,00	21
2018-068	15-jul-18	15-jun-20	AMERICANÓPOLIS	Rubens Lopes, Pastor (Rua) 226	RES FIGUEIREDO	ZEIS	2	48,68	50
							2	52,61	46
2018-069	15-jul-18	15-jan-21	BROOKLIN	Bacaetava (Rua) 35	UP STYLE BROOKLIN	ZM-2	1	36,78	30
							2	66,82	20
2018-070	15-jul-18	15-abr-20	GUAIANAZES	Hasegawa, Profº (Rua) 912	PLANO & JOSÉ BONIFÁCIO - HASEGAWA	ZEPAG	2	37,67	300
2018-071	15-jul-18	15-jul-20	ITAQUERA	Augusto Carlos Bauman (Rua) 206	PLANO & JACU PÊSSEGO - AUGUSTO BAU	ZEIS	2	41,00	243
							2	41,00	87
2018-072	15-jul-18	15-jun-20	ITAQUERA	Iososuke Okaue (Rua) 383	PLANO & PARQUE DO CARMO - IOSOSUK	ZEIS	2	41,00	250
							2	41,00	48

Quadro de Empreendimentos 05 (parte II/VII). Lançamentos imobiliários lançados em 2018 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2018-073	15-jul-18	15-set-20	JABAQUARA	Jabaquara (Av) 2 781	BLUE LINE SÃO JUDAS	ZEU	0,5	28,64	237
2018-074	15-jul-18	15-jan-20	JABAQUARA	João de Lana (Rua)	RES QUINTA DA BARONESA	ZMP	1	33,00	112
							2	50,00	48
2018-075	15-jul-18	15-jul-21	JARAGUÁ	Friedrich Von Voith (Rua) 99	AURORA	ZPI	2	41,56	400
2018-076	15-jul-18	15-jun-21	JARDIM DA SAÚDE	Jabaquara (Av) 2 461	LOADD	ZEU	0,5	25,35	144
							1	35,16	165
							2	65,00	60
2018-077	15-jul-18	15-jun-21	JARDINS	Estados Unidos (Rua) 702	ESTADOS UNIDOS 702	EETU	1	56,19	42
							2	69,99	33
2018-078	15-jul-18	15-jul-18	PENHA	Hermenegildo Góis Parente (Rua) 23	NÃO DEFINIDO	ZM	2	33,00	18
2018-079	15-jul-18	15-jul-18	PENHA	Mercedes Lopes (Rua) 90	NÃO DEFINIDO	ZC	2	32,00	9
2018-080	15-jul-18	15-jul-18	PENHA	Namé (Rua) 83	NÃO DEFINIDO	ZM-2	2	45,00	15
2018-081	15-jul-18	15-fev-19	TATUAPÉ	Primícias (Rua) 108/12	NÃO DEFINIDO	ZC	2	44,34	11
2018-082	15-jul-18	15-jul-18	VILA MATILDE	Hercília (Rua) 513	RES ANGELA	ZM	1	32,00	15
2018-083	15-jul-18	15-jul-18	VILA MATILDE	Lupionópolis (Rua) 111	NÃO DEFINIDO	ZEU	1	36,00	14
2018-084	15-jul-18	15-jul-18	VILA MATILDE	Pedro Dias de Campos, Cel (Rua) 778	RES ANDORINHAS	ZM-2	1	38,00	12
							1	38,00	16
2018-085	15-jul-18	15-jul-18	VILA MATILDE	São Bento do Sapucaí (Rua) 414	NÃO DEFINIDO	ZEU	2	40,00	18
2018-086	15-ago-18	15-fev-21	ALTO DA MOOCA	Serra da Bocaina (Rua) 287	FORMA 287	ZEU	3	95,35	42
							3	119,16	84
2018-087	15-ago-18	15-dez-18	BUTANTÃ	Pereira do Lago (Rua) 162	RES MAGICAL HOME	ZCPa	1	37,71	75
2018-088	15-ago-18	15-dez-20	CENTRO	Nove de Julho (Av) 544	BEM VIVER 9 DE JULHO	ZC	1	25,25	115
							2	36,60	83
2018-089	15-ago-18	15-ago-18	GUAIANAZES	Leon Vallas (Rua) 53	RES LEON VALLAS	ZEIS	1	35,00	2
							2	60,00	2
2018-090	15-ago-18	15-ago-18	GUAIANAZES	Serra do Mar (Rua) 398	NÃO DEFINIDO	ZM-1	1	48,00	14
							2	53,00	14
2018-091	15-ago-18	15-jul-19	ITAIM	Mário Ferraz, Dr (Rua) 376	CELEBRITY	ZM-2	2	151,00	21
2018-092	15-ago-18	15-ago-18	JARDIM DA SAÚDE	Tuiucuê (Rua)	NÃO DEFINIDO	ZM-3b	2	90,00	7
2018-093	15-ago-18	15-nov-20	JARDINS	Fernão Cardim (Alameda) 84	EDIÇÃO JARDINS	EETU	0,5	33,58	42
							1	47,64	36
							2	55,43	22
2018-094	15-ago-18	15-fev-21	JARDINS	Gabriel Monteiro da Silva (Alameda) 77	GABELL JARDINS	ZEU	2	70,00	120
2018-095	15-ago-18	15-jan-21	PERUS	Dedalion (Rua) 576	POINT	ZM-1	2	40,75	344
2018-096	15-ago-18	15-jul-19	SANTANA	Carlos Camargo Aranha (Rua) 164	PIAZZA SAN BARTOLOMEO	ZM-2	2	74,00	128
2018-097	15-ago-18	15-set-18	SAÚDE	Quinze de Setembro (Rua) 50	RES TURQUESA	ZM-2	3	76,00	16
							4	116,00	16
2018-098	15-ago-18	15-out-18	TATUAPÉ	Pedro Bellegarde (Rua) 280	NÃO DEFINIDO	ZEIS	1	32,00	15
							2	46,00	15
2018-099	15-set-18	15-mar-21	VILA CLEMENTINO	Estado de Israel (Rua) 745	STATE IBIRAPUERA	ZEU	2	93,50	24
2018-100	15-set-18	15-mar-21	VILA GUILHERME	Caldas Barbosa, Padre (Rua) 155	HELBOR SPAZIO VITA VILA GUILHERME	ZCPb	2	61,07	102
							3	82,53	68
2018-101	15-set-18	15-set-18	ARTUR ALVIM	Continentes, dos (Rua) 246	NÃO DEFINIDO	ZEIS	2	70,00	6
2018-102	15-set-18	15-dez-18	ARTUR ALVIM	Ernesto Lahos, Maestro (Rua) 187	RIVIERA III	ZM	2	44,27	2
							2	52,07	6
							2	72,30	4
2018-103	15-set-18	15-set-18	ARTUR ALVIM	Esperantina (Av) 488	NÃO DEFINIDO	ZC	2	60,00	6
2018-104	15-set-18	15-set-18	ARTUR ALVIM	Henri Poincaré (Rua) 78	RES POINCARÉ	ZC	2	42,00	18
2018-105	15-set-18	15-set-18	ARTUR ALVIM	Irará (Rua) 237	RES IRARÁ	ZM-2	1	40,00	12
2018-106	15-set-18	15-set-18	ARTUR ALVIM	Joel Leite, Cabo (Rua) 428	COND RES VENEZA	ZM-1	3	78,00	4
2018-107	15-set-18	15-mar-22	BARRA FUNDA	Ribeiro de Almeida, Dr (Rua) 88	LIVING CLÁSSICO ZONA OESTE	ZCPb	2	67,10	144
							3	83,00	84
2018-108	15-set-18	15-jun-21	BUTANTÃ	Dráusio (Rua) 108	HAUS MITRE BUTANTÃ	ZEU	0,5	33,40	64
							1	35,98	76
							2	63,13	114
2018-109	15-set-18	15-jan-21	CAMPO LIMPO	Cortegaça (Rua) 97	RES BELLA VISTA	ZMP	2	43,95	46
2018-110	15-set-18	15-set-21	ERMELINO MATAR	Figueira da Polinésia (Rua) 825	MODENA	ZEIS	2	41,56	264
2018-111	15-set-18	15-set-18	ITAIM PAULISTA	Colônia D'Assunção (Rua) 975	NÃO DEFINIDO	ZM	2	82,00	14
2018-112	15-set-18	15-set-18	ITAQUERA	Itaquera (Av) 7 120/28	NÃO DEFINIDO	ZM-2	2	37,00	33

Quadro de Empreendimentos 05 (parte III/VII). Lançamentos imobiliários lançados em 2018 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançament	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2018-113	15-set-18	15-set-18	ITAQUERA	Jeribatuba (Rua) 60	NÃO DEFINIDO	ZM	2	55,00	10
2018-114	15-set-18	15-set-18	ITAQUERA	Rosário Tudda (Rua) 172/78	RES VILLA RIVA	ZM	2	62,00	8
2018-115	15-set-18	15-out-18	ITAQUERA	Sebastião Miguel da Silva (Rua) 85	NÃO DEFINIDO	ZEUP	2	71,00	8
2018-116	15-set-18	15-mar-21	LAPA	Alceu Vieira, Capitão (Rua) 44	NIDO	ZM-2	2	96,02	28
							3	139,16	23
2018-117	15-set-18	15-set-18	MANDAQUI	Edite (Rua) 99	NÃO DEFINIDO	ZM	3	75,00	5
2018-118	15-set-18	15-set-18	PENHA	Mandaguiá (Rua) 136	RES ISABELLA	ZEU	2	75,00	4
							2	80,00	2
2018-119	15-set-18	15-set-18	PENHA	Municipal (Rua) 271	NÃO DEFINIDO	ZM-2	2	90,00	8
2018-120	15-set-18	15-fev-21	PINHEIROS	Cunha Gago (Rua) 444	VISION PINHEIROS	ZEU	2	64,90	48
							3	81,63	39
2018-121	15-set-18	15-mar-21	PINHEIROS	Lisboa (Rua) 74	JARDIM LISBOA	ZEU	2	85,62	40
							3	173,44	40
2018-122	15-set-18	15-set-21	PINHEIROS	Mourato Coelho (Rua) 111	MOURATO 111	ZEU	2	82,64	16
							3	82,64	24
							3	147,23	25
2018-123	15-set-18	15-mai-19	SANTANA	Paulo Maldí (Rua) 339	PAULO MALDI PARADA INGLESA	ZEU	0,5	24,21	8
							2	44,55	25
							2	44,55	12
2018-124	15-set-18	15-set-21	SAÚDE	Casimiro da Rocha, Senador (Av) 800	APOGEE VILA MARIANA	ZM-3b	3	131,39	52
							3	131,39	16
2018-125	15-set-18	15-jul-21	TATUAPÉ	Estevão Pernet, Padre (Rua) 112	PRIMEVO PRAÇA SILVIO ROMERO	EETU	2	57,54	42
							3	68,17	56
2018-126	15-set-18	15-out-20	TATUAPÉ	Ivaí (Rua) 71	RES PETRUS TATUAPÉ	ZCPb	2	63,00	40
							3	76,56	80
2018-127	15-set-18	15-ago-21	TATUAPÉ	São Felipe (Rua) 39	VÉRTIZ CLUB HOME TATUAPÉ	ZCPa	2	66,68	100
							3	85,00	100
2018-128	15-set-18	15-set-18	TUCURUVI	Aragão (Rua) 455	NÃO DEFINIDO	ZM-2	2	80,00	8
2018-129	15-set-18	15-set-18	TUCURUVI	Baltazar de Moraes (Rua) 99	NÃO DEFINIDO	ZM	3	85,00	4
2018-130	15-set-18	15-set-18	TUCURUVI	Murilo Furtado (Rua) 301	NÃO DEFINIDO	ZM	2	50,00	3
2018-131	15-set-18	15-set-18	TUCURUVI	São Pedro da Aldeia (Rua) 46	NÃO DEFINIDO	ZM-3a	2	42,00	8
2018-132	15-set-18	15-mar-21	VILA CLEMENTINO	Estado de Israel (Rua) 745	STATE IBIRAPUERA	ZEU	0,5	35,00	12
							1	43,51	40
							2	67,70	40
							2	93,50	24
2018-133	15-set-18	15-mar-21	VILA GUILHERME	Caldas Barbosa, Padre (Rua) 155	HELBOR SPAZIO VITA VILA GUILHERME	ZCPb	2	61,07	102
							3	82,53	68
2018-134	15-out-18	15-jul-21	ARTUR ALVIM	Edgar Santos, Profº (Av) 514	VIBRA RESIDENCIAL	ZEU	2	41,92	327
							2	41,92	48
2018-135	15-out-18	15-set-19	ARTUR ALVIM	Pereira do Rego, Dr (Praça) 17	JOY PATRIARCA	ZM	2	40,00	19
2018-136	15-out-18	15-set-21	BRÁS	Parnaíba, Visconde de (Rua) 1 156	FIT CASA BRÁS - 1ª FASE	ZC	0,5	26,50	285
							2	38,60	252
2018-137	15-out-18	15-abr-22	BROOKLIN	Michigan (Rua) 560	GRAND HABITARTE	ZCLz	2	131,62	36
							2	131,62	22
							4	158,60	58
							4	189,00	58
							4	225,62	29
2018-138	15-out-18	15-mai-21	BROOKLIN	Roque Petroni Junior (Av) 110	BROOKLIN STUDIOS	ZEU	0,5	22,75	169
2018-139	15-out-18	15-dez-20	BUTANTÃ	Heitor A Eiras Garcia, Engº (Av) 2 651	PLANO & RAPOSO - 1ª FASE	ZEIS	2	40,98	116
							2	40,98	16
2018-140	15-out-18	15-out-21	BUTANTÃ	Santa Amélia (Rua)	RUBI	ZEIS	2	41,56	616
2018-141	15-out-18	15-set-21	CHACARA SANTO A	Fernandes Moreira (Rua) 1 452	SKY HOUSE	EETU	2	61,30	64
							3	72,60	32
2018-142	15-out-18	15-out-18	ITAQUERA	Jucupema (Rua) 703	NÃO DEFINIDO	ZEUP	2	60,00	20
2018-143	15-out-18	15-out-18	ITAQUERA	Juçaral (Rua) 290	NÃO DEFINIDO	ZC	2	44,00	13
2018-144	15-out-18	15-out-18	ITAQUERA	Laurentino Xavier dos Santos (Rua) 542	NÃO DEFINIDO	ZM	2	60,00	12
2018-145	15-out-18	15-out-18	ITAQUERA	Paulo Frontim (Rua) 385	RES ESPLENDOR	ZM-2	1	33,00	25
2018-146	15-out-18	15-dez-20	JARDIM MARAJOAI	Ossian Terceiro Teles (Rua) 431	FLORART	EETU	2	63,75	132
							2	68,15	88
							2	115,87	10
2018-147	15-out-18	15-ago-20	LAPA	Croata (Rua) 386	VALÊNCIA	ZM	2	75,06	16
							3	87,97	32
2018-148	15-out-18	15-mai-21	LAPA	José Maria Monteiro, Monsenhor (Pça) 8 OXY ALTO DA LAPA		ZM-3a	2	57,29	34
							3	68,09	14
							3	70,19	60
2018-149	15-out-18	15-mar-21	MOEMA	Imarés, dos (Av) 160	KEY MOEMA	ZEU	2	64,00	110
							2	74,00	14

Quadro de Empreendimentos 05 (parte IV/VII). Lançamentos imobiliários lançados em 2018 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançament	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2018-150	15-out-18	15-ago-21	MOEMA	Iraé (Alameda) 664	VITRALI MOEMA	ZEU	0,5	25,22	268
2018-151	15-out-18	15-set-21	MOOCA	Paes de Barros (Av) 3 399	THE PLACE HOME	EETU	2	75,20	186
							3	93,00	23
							3	93,00	13
2018-152	15-out-18	15-out-20	PARQUE BRISTOL	Ourives, dos (Av) 710	PLANO & CURSINO OURIVES II	ZEIS	2	41,00	348
							2	41,00	52
2018-153	15-out-18	15-out-21	PERUS	Raimundo P de Magalhães (Av) 10 735	VILA ITÁLIA	ZEIS	2	41,56	440
2018-154	15-out-18	15-jan-21	POMPEIA	Coriolano (Rua) 231	ATEMPORAL POMPEIA	ZEU	2	69,06	72
							3	88,95	36
							3	107,30	68
2018-155	15-out-18	15-out-18	REMÉDIOS	Pontalina (Rua) 47	COND RES BARONI	ZM	2	52,00	10
2018-156	15-out-18	15-out-18	SÃO MATEUS	Agenor Caldeira Diniz, Pastor (Rua) 526	NÃO DEFINIDO	ZM	2	70,00	6
2018-157	15-out-18	15-set-20	SAÚDE	Bertioga (Rua) 123	MOBI ONE SAÚDE	ZM-3b	2	38,39	139
2018-158	15-out-18	15-jun-22	TATUAPÉ	Tuiuti (Rua) 658	SKY PARK TUIUTI - 1ª FASE	ZM-3b	3	124,51	52
							4	164,33	52
2018-159	15-out-18	15-out-18	TUCURUVI	Enotria (Rua) 362	NÃO DEFINIDO	ZEU	2	50,00	14
2018-160	15-out-18	15-dez-18	TUCURUVI	Francisca Maria de Souza (Rua) 302	NÃO DEFINIDO	ZM	2	48,00	20
2018-161	15-out-18	15-out-18	TUCURUVI	Tamboril (Rua) 168	NÃO DEFINIDO	ZEU	1	38,00	14
							2	50,00	7
2018-162	15-out-18	15-ago-21	VILA CLEMENTINO	Diogo de Faria, Dr (Rua) 912	DIOGO IBIRAPUERA	ZM-3a	3	100,21	23
							3	140,56	23
							4	170,71	23
2018-163	15-out-18	15-out-18	VILA GUILHERME	Benedita (Rua) 125	VILLAGIO RESIDENCIAL	ZM-3a	2	44,15	8
2018-164	15-out-18	15-nov-21	VILA OLÍMPIA	Joaquim Ferreira Lobo, Cel (Rua) 337	FLOAT BY YOO	ZM-3a	1	63,57	20
							2	118,02	6
2018-165	15-out-18	15-out-18	VILA PRUDENTE	Lessing (Rua) 571	NÃO DEFINIDO	ZM-2	3	83,00	6
							3	116,00	2
2018-166	15-out-18	15-out-18	VILA PRUDENTE	Maria do Carmo (Rua) 386	NÃO DEFINIDO	ZCPa	2	55,00	6
2018-167	15-out-18	15-out-18	VILA PRUDENTE	Olímpia (Rua) 324	RES GÊNNOVA	ZM	2	65,00	6
2018-168	15-out-18	15-out-18	VILA PRUDENTE	Rosário do Catete (Rua) 401/405	NÃO DEFINIDO	ZM-2	2	60,00	8
2018-169	15-out-18	15-out-18	VILA PRUDENTE	Trimonte (Rua) 19	RES TRIMONTE	ZM-2	3	112,00	16
2018-170	15-nov-18	15-set-21	ACLIMAÇÃO	Nicolau de Sousa Queirós, Dr (Rua) 467	DOMY VILA MARIANA	ZEU	0,5	24,60	55
							1	44,00	36
							2	68,80	46
							2	86,87	56
2018-171	15-nov-18	15-dez-21	ALTO DA MOOCA	Quixada (Rua) 60	MOMENT ANÁLIA FRANCO	ZEIS	2	38,07	105
							2	38,07	131
							2	45,56	72
2018-172	15-nov-18	15-jul-21	ALTO DA MOOCA	Serra da Bocaina (Rua) 547	MÓBILE VIDA E LAZER	ZEU	2	71,00	160
							3	87,00	18
							3	87,00	20
2018-173	15-nov-18	15-nov-18	ARTUR ALVIM	Demerval Lobão (Rua) 187	NÃO DEFINIDO	ZM-2	2	60,00	6
2018-174	15-nov-18	15-dez-21	BELA VISTA	Penaforte Mendes, Dr (Rua) 160	FACTO PAULISTA	ZEU	0,5	23,89	210
							1	40,69	167
							1	45,62	14
							2	63,61	91
2018-175	15-nov-18	15-dez-20	BUTANTÃ	Manuel Dias de Oliveira (Rua) 59	PLANO & BUTANTÃ MANUEL DIAS	ZEIS	2	41,00	282
2018-176	15-nov-18	15-out-21	CASA VERDE	Antonio dos Santos Cabral, Dom (Rua) 7	LIVING GRAND NORD	ZM-3b	4	108,50	76
2018-177	15-nov-18	15-mar-22	IBIRAPUERA	Ascendino Reis, Profª (Av) 1 145	CYRELA IBIRAPUERA BY YOO - THERA	ZEU	0,5	27,50	55
							0,5	35,00	57
							2	60,00	22
							2	65,00	45
							3	77,00	48
2018-178	15-nov-18	15-jul-21	ITAQUERA	Afonso Sampaio e Sousa (Av) 299	DEZ PARQUE DO CARMO	ZEIS	2	40,86	371
							2	40,86	79
2018-179	15-nov-18	15-nov-18	ITAQUERA	Estevam de Araújo Almeida (Rua) 305	RES MEDELLIN	ZM	2	45,00	16
2018-180	15-nov-18	15-nov-18	ITAQUERA	Sebastião Miguel da Silva (Rua) 265	COND JARDINS DA CIDADE	ZM-1	2	51,00	16
2018-181	15-nov-18	15-nov-18	ITAQUERA	São Francisco do Piauí (Rua) 630	NÃO DEFINIDO	ZEU	1	37,00	15
							1	40,00	3
2018-182	15-nov-18	15-out-21	MANDAQUI	Orlando Zamitti Mammana (Rua) 81	LIVING NORD VIEW	ZCPa	2	67,69	96
							3	80,03	43
2018-183	15-nov-18	15-jun-21	MOEMA	Iraí (Av) 312	SIGA MOEMA	ZEU	1	43,07	9
							3	149,23	45
2018-184	15-nov-18	15-nov-21	MORUMBI	Carlos Magalhães (Rua)	MÁXIMO ZONA SUL	ZM-3a	2	42,64	400
2018-185	15-nov-18	15-abr-21	MORUMBI	Itapecerica, Velha de (Estr) 19	SING	ZEUP	2	40,39	187

Quadro de Empreendimentos 05 (parte V/VII). Lançamentos imobiliários lançados em 2018 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançament	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2018-186	15-nov-18	15-nov-20	MORUMBI	Marie Nader Calfat (Rua) 415	IDEAL PANAMBY	ZM-3a	2	65,41	8
2018-187	15-nov-18	15-nov-21	PARAÍSO	Tomás Carvalho (Rua) 947	ON THE PARK IBIRAPUERA	ZM-3a	2	98,39	42
2018-188	15-nov-18	15-set-21	PARQUE BRISTOL	Arnaldo João Semeraro, Profº (Rua) 419	DEZ SACOMÃ	ZEIS	2	40,80	214
2018-189	15-nov-18	15-out-20	PARQUE BRISTOL	Ourives, dos (Av) 774	DEZ JARDIM BOTÂNICO - 2ª FASE	ZM-2	2	40,80	160
							2	40,71	117
							2	40,71	133
2018-190	15-nov-18	-	PENHA	João, Padre (Rua) 806	NÃO DEFINIDO	ZM-1	3	180,00	13
2018-191	15-nov-18	-	PENHA	Montes Aureos (Rua) 77	NÃO DEFINIDO	ZM-1	2	60,00	9
2018-192	15-nov-18	15-out-21	PERDIZES	Aimberê (Rua) 1 405	V. CINQUO PERDIZES	ZM-2	3	116,37	6
							3	122,61	6
							4	183,12	9
2018-193	15-nov-18	15-jan-22	PINHEIROS	Cristiano Viana (Rua) 62	POD	ZEU	1	49,51	76
							1	89,37	8
							2	65,76	43
2018-194	15-nov-18	15-mai-21	PINHEIROS	Mourato Coelho (Rua) 473	MOURATO 473	ZM-3b	0,5	38,00	14
							1	47,00	19
2018-195	15-nov-18	15-jun-21	PINHEIROS	Rebouças (Av) 1 092	VN CASA OSCAR FREIRE	EETU	0,5	18,59	293
							1	25,37	13
							1	38,41	55
							2	67,57	36
							2	138,96	7
2018-196	15-nov-18	15-nov-21	REAL PARQUE	Goiás, Duquesa de (Av) 825	ONLY SÃO PAULO	ZM-2	4	186,11	58
							4	211,72	58
							4	233,11	29
							4	252,38	29
2018-197	15-nov-18	15-out-21	SAÚDE	Potenji (Rua) 71	LOUNGE 71	ZEU	2	72,38	96
2018-198	15-nov-18	15-jun-22	TATUAPÉ	Tuiuti (Rua) 658	SKY PARK TUIUTI - 2ª FASE	ZM-3b	3	123,44	64
							4	165,41	64
2018-199	15-nov-18	15-abr-21	TATUAPÉ	Vitório Ramalho (Rua) 80	ABSOLUTO TATUAPÉ	ZCPb	3	107,00	68
							4	129,00	34
2018-200	15-nov-18	15-ago-21	VILA CLEMENTINO	Diogo de Faria, Dr (Rua) 946	ID HOME & LIFESTYLE IBIRAPUERA	ZEU	0,5	18,12	42
							0,5	21,52	25
2018-201	15-nov-18	15-nov-18	VILA FORMOSA	Antonio André Rodrigues (Rua) 609	RES IZOLINA GALBIATTI	ZM-3a	3	120,00	8
2018-202	15-nov-18	15-out-21	VILA GUILHERME	Henrique Felipe da Costa (Rua) 555	DEZ VILA GUILHERME	ZC	2	40,81	220
							2	40,81	232
2018-203	15-nov-18	15-set-21	VILA MADALENA	César Lacerda Vergueiro, Sen (Rua) 323	SER VILA MARIANA	EETU	2	68,86	90
2018-204	15-nov-18	15-mai-21	VILA MADALENA	João Alberto Moreira (Rua) 55	BANDEIRA VILA MADALENA	ZEU	1	48,24	7
							2	101,19	7
							3	150,14	28
2018-205	15-nov-18	15-ago-21	VILA MARIANA	Joaquim Távora (Rua) 128	IMAN VILA MARIANA	EETU	2	69,47	6
							3	140,87	54
2018-206	15-nov-18	15-jul-21	VILA PRUDENTE	Luiz Ignácio de A Mello, Profº (Av) 4 659	DEZ ANHAIA MELLO	ZEU	0,5	32,08	220
							1	36,58	22
							1	36,58	66
							2	40,78	136
2018-207	15-dez-18	15-mai-21	BELA VISTA	Caneca, Frei (Rua) 645	VN CHEZ	ZEU	0,5	19,86	218
							0,5	44,75	22
							2	52,30	23
2018-208	15-dez-18	15-dez-22 15-dez-22	BROOKLIN	Roque Petroni Junior (Av) 630	O PARQUE	ZCLa	2	78,41	68
							3	104,60	136
							3	91,54	15
							4	167,04	64
							4	197,72	62
							4	207,74	19
2018-209	15-dez-18	15-dez-20	CAMPO LIMPO	José Serra Ribeiro, Dr (Rua)	PLANO & ESTAÇÃO CAMPO LIMPO - S RIE ZEIS	ZEIS	2	34,30	220
							2	34,30	22
							2	40,55	229
							2	40,55	67
2018-210	15-dez-18	15-mar-21	CENTRO	Consolação, da (Rua) 297	VN CASA CONSOLAÇÃO	ZC	0,5	27,18	291
2018-211	15-dez-18	15-set-21	CUPECÊ	Cupecê (Av) 1 360	WISE JARDIM PRUDÊNCIA	ZCPa	2	58,70	80
							2	58,70	28
2018-212	15-dez-18	-	ERMELINO MATAR/Boaventura R da Silva (Rua) 671		COND RES BOAVENTURA	ZM	2	70,00	7
2018-213	15-dez-18	-	ERMELINO MATAR/Cerro de Mateus Simões (Rua) 370		RES CERRO	ZM	1	28,24	10
							2	40,07	10

Quadro de Empreendimentos 05 (parte VI/VII). Lançamentos imobiliários lançados em 2018 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Cód.	Data de Lançamento	Entrega da Obra	Bairro	Endereço	Nome do Empreendimento	Zona	Dorm	Área Privativa	Total UH
2018-214	15-dez-18	-	ERMELINO MATAR	Chesira Maltauro (Rua) 180	COND RES LA DOLCE VITA	ZCPa	2	70,00	8
2018-215	15-dez-18	-	ERMELINO MATAR	Mario Pati (Rua) 679	RES JERIVÁ	ZM-1	2	52,00	10
2018-216	15-dez-18	-	ERMELINO MATAR	Ovidio Lopes (Rua) 614	RES FÊNIX	ZC	2	66,00	9
2018-217	15-dez-18	15-set-20	GUAIANAZES	Juá Mirim (Rua)	PLANO & IGUATEMI - SANTA TERESA I	ZEIS	2	35,33	302
							2	35,33	96
2018-218	15-dez-18	15-mar-22	IBIRAPUERA	Ascendino Reis, Profº (Av) 1 145	CYRELA IBIRAPUERA BY YOO - THE RESIDE	ZEU	3	161,50	50
							4	244,00	50
2018-219	15-dez-18	15-dez-21	ITAIM PAULISTA	José Gines (Rua) 295	MISTRAL	ZM	2	41,56	280
2018-220	15-dez-18	15-dez-21	ITAQUERA	Georgino Avelino, Senador (Rua) 512	KLUB ITAQUERA	ZM	2	47,26	35
							2	51,85	49
							2	72,11	10
2018-221	15-dez-18	15-out-21	LIBERDADE	Sarzedas, Conde de (Rua) 270	GO LIBERDADE	ZEIS	2	37,18	289
2018-222	15-dez-18	15-out-21	MOEMA	Lavandisca (Av) 627	VISO MOEMA	ZEU	2	74,72	47
							3	115,14	50
2018-223	15-dez-18	15-dez-20	MORRO GRANDE	Porto de Palos (Rua) 31	PLANO & PIRITUBA - SERRA DA VELHA - 1	ZEIS	2	41,00	123
							2	41,00	9
2018-224	15-dez-18	12-fev-22	MORUMBI	Bruno Rangel Pestana, Dr (Rua) 21	IL FARO	ZC	4	195,00	52
2018-225	15-dez-18	15-jan-22	MORUMBI	Bruno Rangel Pestana, Dr (Rua) 91	IL BOSCO	ZC	4	230,00	78
2018-226	15-dez-18	15-dez-21	MORUMBI	Chibata, da (Rua) 161	VILA MORUMBI	ZM	2	41,56	160
2018-227	15-dez-18	15-jan-22	MORUMBI	Ricardo Avenarius (Rua)	MY CLICK MORUMBI	ZEIS	1	24,34	464
							2	36,43	15
2018-228	15-dez-18	15-out-20	MORUMBI	Ricardo Avenarius (Rua)	CLICK MORUMBI	ZEIS	2	40,12	292
2018-229	15-dez-18	15-dez-21	PENHA	Amador Bueno da Veiga (Av) 2 187	EVOLUTE PENHA	ZCPb	2	58,79	159
							3	78,76	89
2018-230	15-dez-18	15-mar-22	PINHEIROS	Pinheiros, dos (Rua) 1 057	Z. PINHEIROS	ZEU	0,5	30,14	60
							0,5	30,14	72
							0,5	35,00	44
							1	49,75	88
							2	68,56	44
2018-231	15-dez-18	15-mai-21	PIRITUBA	Godinho dos Santos, Brigadeiro (Rua)	YES NEW CITY	ZEIS	2	44,94	148
							2	49,82	152
2018-232	15-dez-18	15-out-19	PIRITUBA	Raimundo Pereira de Magalhães (Av) 2 5	GRAND RESERVA PAULISTA - S DA CANTA	ZEIS	2	43,17	288
							2	43,17	288
							2	43,17	288
							2	43,17	288
2018-233	15-dez-18	15-out-21	SÃO MATEUS	Sapopemba (Av) 13 302	NEOCONX SAPOPEMBA	ZEIS	2	36,23	255
							2	36,23	136
2018-234	15-dez-18	15-dez-18	SÃO MIGUEL PAULI	José Nunes dos Santos (Rua) 856	NÃO DEFINIDO	ZM-2	2	67,00	8
2018-235	15-dez-18	15-dez-18	SÃO MIGUEL PAULI	Venâncio Ramos (Praça) 81	RES BALI	ZM	2	38,00	12
2018-236	15-dez-18	15-abr-22	TATUAPÉ	Ivaí (Rua) 101	THE GARDENS RESERVA TATUAPÉ - 1ª FA	ZCPb	3	89,03	50
							3	105,80	106
2018-237	15-dez-18	15-jun-21	TATUAPÉ	Tuiuti (Rua) 626	GAFISA SCENA TATUAPÉ	ZM-3b	3	105,56	160
							3	159,20	8
2018-238	15-dez-18	15-jan-22	TUCURUVI	Ladeira, Cônego (Rua) 297	LIVING EXCLUSIVE TUCURUVI	ZEU	2	60,42	104
							3	73,66	35
2018-239	15-dez-18	15-dez-21	VILA MADALENA	João Alberto Moreira (Rua) 95	ALBA	ZEU	0,5	26,08	30
							3	170,52	20
							3	196,07	10
							4	219,54	20
2018-240	15-dez-18	15-out-20	VILA MADALENA	Morás (Rua) 458	MORÁS EXPERIENCE	ZM-2	3	195,43	3
							3	283,12	1
							3	393,55	1
							3	403,53	1
							4	588,98	1
							4	899,29	1
2018-241	15-dez-18	15-ago-21	VILA OLÍMPIA	João Cachoeira (Rua) 1 765	EDGE	ZM-3b	1	109,47	22
							2	134,43	12
							2	134,43	10
							3	168,10	23
2018-242	15-dez-18	15-dez-18	VILA PRUDENTE	Beira, Príncipe da (Rua) 111	NÃO DEFINIDO	ZCPa	2	70,00	8
2018-243	15-dez-18	15-mai-21	VILA PRUDENTE	Francisco Rossano (Rua) 71	APP	ZEIS	2	41,68	294
2018-244	15-dez-18	15-dez-18	VILA PRUDENTE	Ipomeias (Rua) 289	COND RES VILLA BELA	ZM-2	1	35,00	20
2018-245	15-dez-18	15-dez-18	VILA PRUDENTE	São Caio (Rua) 426	NÃO DEFINIDO	ZM-2	2	60,00	4
					Empreendimentos	Unidades habitacionais			
Financiados pela CEF					115	17.368			
Outras fontes de financiamento					130	14.757			
Total					245	32.125			

Quadro de Empreendimentos 05 (parte VII/VII). Lançamentos imobiliários lançados em 2018 com marcação em amarelo dos empreendimentos financiados pela CEF.

Fonte: Hugo Louro e Silva com base em levantamento pessoal e nos dados da EMBRAESP, 2019.

Anexo VI | Entrevista com Lucas Batista de Moura, Prefeitura Municipal de São Paulo⁴⁵

Cargo: Assessor Técnico II (Engenheiro) da Coordenadoria de Edificação de Uso Residencial da Prefeitura Municipal de São Paulo

Data: 02 de setembro de 2018

Quais as principais mudanças que houve no processo de licenciamento após a aprovação do PDE-2014?

Lucas: Nós observamos que após um período da vigência do PDE-2014, houve uma queda da outorga onerosa. Primeiro, houve uma dificuldade de os responsáveis técnicos entenderem os conceitos do novo PDE-2014, ou seja, aplicar os conceitos na aprovação do projeto. E outra que o metro quadrado da outorga onerosa não era mais baseado na planta genérica de valores. Era moldado no quadro 14 da referida Lei, com referência no valor da venda dos apartamentos ou unidades não residenciais. Assim, era um metro quadrado diferente do que havia sendo aplicado desde o antigo zoneamento.

O valor venal do IPTU já é assimétrico à realidade, não?

Lucas: Não tem como aferir, mas eu acho que na atual condição que o Brasil se encontra, a Prefeitura adota um valor por metro quadrado mais caro, e faz com que muitos empreendedores não viabilizem suas atividades porque o valor de venda final fica mais caro, que pode levar uma redução no estoque de unidades. Talvez o melhor, no momento de crise, seja encontrar um equilíbrio na cobrança de impostos, taxas e prestação de natureza indenizatória (outorga onerosa) para fazer a atividade econômica circular e, logo, arrecadar mais. E, principalmente para o uso residencial, este valor sempre é repassado para o consumidor final. Por exemplo, um proprietário de supermercado que deseja ampliar a área construída computável pode incidir outorga onerosa, obviamente se esse aumento ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico. Contudo, a fórmula da contrapartida da outorga onerosa tem um efeito amortecedor, qual seja: quanto maior a área computável, mais barato é o valor da contrapartida financeira. Apesar de ser interessante estimular o empreendedor utilizar o coeficiente de aproveitamento máximo, acredito que seja equivocado a modelagem da equação, pois para valores menores de área objeto de outorga onerosa a contrapartida financeira é muito alta. A meu ver, a contrapartida financeira deveria ser uma fórmula com base no que o empreendedor produziu.

E a contemplação nos projetos, por exemplo, de doações de calçadas, fruições públicas?

Lucas: Urbanisticamente é interessante, *contudo, observei que a* fruição pública não é atrativa em todas as regiões de São Paulo. Vejo projetos, por exemplo, em Brasília, na Avenida Faria Lima, na Rebouças utilizarem esse parâmetro, mas em grande parte de São Paulo não se utiliza.

Eles ocorriam e ocorrem na arquitetura porque eram obrigados, mas na prática não funcionavam?

Lucas: O alargamento de passeio é obrigatório em algumas zonas de uso. Obviamente, a área de doação destinada ao alargamento de passeio possui incentivos reduzindo o valor final da outorga onerosa e a dispensa de recuo de frente. A área destinada à fruição pública também reduz o valor final da outorga onerosa, mas quando a fruição pública é coberta, é considerada como computável, o que diminui o incentivo da outorga onerosa. Apesar da existência desses incentivos, o valor da outorga onerosa ainda estava alto, nesse cenário, observamos que o mercado começou a utilizar as certidões de transferência de potencial construtivo.

Como funciona, na prática, este instrumento?

Lucas: Este instrumento é um acordo entre particulares. O proprietário detentor de uma certidão passível de transferência negocia com o empreendedor, e por meio de um cálculo definido no PDE-14, é cálculo área equivalente que reduz o valor da outorga onerosa. Essa modalidade de

⁴⁵ Esta transcrição não recebeu a revisão do referido entrevistado.

“pagamento” também contribuiu para queda da arrecadação de outorga onerosa. Pelo plano diretor estratégico anterior não era possível pagar integralmente a outorga onerosa, somente metade do básico. Agora não existe mais essa restrição, podendo o empreendedor pagar integralmente a outorga onerosa.

Então, após a aprovação do novo PDE-2014, a arrecadação de outorga diminuiu?

Lucas: Sim, principalmente em relação ao ano anterior.

Você consegue dizer de quanto para quanto?

Lucas: O número exato eu não tenho, mas acredito que deve ter sido na ordem de 80 milhões anuais. Cabe ressaltar, que esse efeito tem relação com a queda do número de aprovações também.

Você julga que as regras como do EHIS e do EHMP ajudaram com isso também?

Lucas: Ajudou, porque a partir do momento que você pode construir estes tipos de empreendimentos em todo o território de São Paulo e, ainda, pode mesclar com outras modalidades de uso, como o R2v ou não residencial, atraiu os investimentos para estes empreendimentos. Observamos que o produto do EHMP é muito parecido com o R2v, porém com a diferença que o primeiro possui contrapartida financeira muito menor.

Você acha que o intuito do PDE2-2014 era aumentar a arrecadação da outorga onerosa?

Lucas: Acredito que o objetivo era desviar o mercado para áreas da cidade carentes de investimentos. Por exemplo, normalmente a contrapartida financeira de outorga onerosa de um uso não residencial é maior que um uso residencial, mas na região da Avenida Cupecê o valor é zero. Assim, o intuito era desconcentrar os empreendimentos na cidade, mas verificamos que não está ocorrendo isso de maneira rápida.

O intuito não era, por exemplo, diminuir a arrecadação de outorga para prestigiar e incentivar outros usos na cidade? Não. A estratégia era arrecadar mais e o mercado andou no sentido oposto. E aí você começa a pressionar o empreendedor a estagnar seus investimentos ou navegar em “mares de desconfortos” que não gostaria ou não precisaria.

Lucas: Isso! Falando especialmente para zonas fora do eixo: limitações de gabarito máximo. Na minha leitura, não sei se é melhor para a cidade prédios mais baixos com elevadas taxa de ocupação e consequentemente menos áreas permeáveis e verdes do que prédios altos com baixa taxa de ocupação. A conta não fecha para o empreendedor que prefere manter o terreno até uma condição mais favorável da legislação.

Essa nova proposta de mudança do PDE-2014 que ocorreu pela nova gestão do João Dória, como vocês de dentro enxergam isso?

Lucas: Existem várias propostas de alteração, acredito que as maiores mudanças são no fator de redução de outorga onerosa e na liberação do gabarito máximo fora do eixo. Outros aspectos são técnicos, como por exemplo a obrigação de previsão de fachada ativa para todas as testadas. A parte da verticalização fora do eixo afeta muito o debate, no tocante ao urbanismo e nem tanto o licenciamento em si.

Você julga que o PDE-2014 é definido melhor ou melhor escrito que o PDE-2002?

Lucas: O PDE-2014 alterou alguns conceitos muito bem definidos nas leis anteriores, além de ter criados outros conceitos, como cotas de garagem, alargamento de passeio, fachada ativa e uso incentivado. De tantas criações e alterações nos conceitos, far-se-á regulamentações. De tantas publicações de Decretos, Resoluções etc., o empreendedor possui dificuldades em encontrar as informações disponíveis de forma sucinta e objetiva.

Você acha que o PDE-2014 e a LUPOS-2016, em função destas regulações que interferem na malha urbana, possa ter sido concebido pensando em fomentar empreendimentos de grandes portes e, por consequência, empresas de grande porte? Ou ele atende empreendimentos e empreendedores menores com a mesma simetria?

Lucas: Acredito que o objetivo principal do PDE-2014 era direcionar empreendimentos de grande porte nas áreas de eixo, ou seja, adensar em áreas que possui boa infraestrutura de transporte público. A LPUOS-2016 revogou a antiga lei de vilas, que tornou a análise mais simples. Um fato incontestável é que o PDE-2014, compactuado com a LUPOS-2016, favoreceu a edificação nova enquanto a reforma pouco foi tratado ou incentivada.

O que pode ser chamado de retrofit, é isso?

Lucas: Exatamente. Na minha opinião, o futuro da cidade de São Paulo é a reforma, principalmente nas áreas centrais. Interessante avaliar esse aspecto, pois observamos que prédios antigos reformados poderiam atrair pessoas que moram em regiões periféricas, melhorando a qualidade de vida, tempo de deslocamento, redução de carros etc.

Qual sua leitura com a inclusão do COE-2017 nesse cenário de complexidade?

Lucas: Com as alterações do PDE-2014 e LPUOS-2016, o COE-2017 também era necessário de atualização, visto que alguns conceitos haviam sido alterados. A ideia do COE-2017 era simplificar as aprovações em função do baixo detalhamento e fazer os técnicos se concentrarem na análise do imprescindível, por exemplo, as áreas computáveis e não computáveis através do projeto simplificado e de declarações de atendimento as normas técnicas. Isso facilitou a nossa análise, mas pode dar abertura para um empreendedor oportunista que não segue as normas técnicas.

O COE-2017 é menos restritivo que o anterior?

Lucas: Sem dúvida, sim. Por exemplo, a análise de rotas de fuga era muito detalhada, principalmente para o uso não residencial. Atualmente, o empreendedor declara o atendimento das normas técnicas e as instruções técnicas dos bombeiros.

Qual a sua leitura da interferência econômica deste momento que estamos vivendo de 2013 para cá e as novas diretrizes do PDE-2014?

Lucas: Em especial no residencial, penso que o principal impacto seja a restrição de construções fora do eixo. Dentro do eixo, realmente teve a queda de investimentos em função da crise econômica e aumento de juros, assim observamos uma queda no número de protocolos de projetos. Conforme a economia foi se acomodando, as empresas aumentaram os investimentos e surgiram novos projetos, por exemplo a região da avenida Rebouças. Curioso, é que o número de aprovações cresceu muito nas áreas de eixo

Mas isso tem a ver com o conceito do PDE-2014 de prestigiar construções que geram menor impacto viário, não?

Lucas: Sim. Lembro que, quando o Haddad o assumiu falou em uma entrevista que a malha viária já está definida, não tem muito o que fazer, não faz sentido demolir um prédio para construir ruas. Assim, nesse sentido o PDE-2014 direcionou o adensamento nas áreas que oferecem um bom transporte público: corredores de ônibus e metrô. Contudo, acredito que a malha viária já não dá conta da atual necessidade. Então, observamos um aumento do número de unidades residenciais lançadas, existe até número de unidades mínimo definido em lei, porém essas unidades possuem metragem menor, com empreendimentos com compartilhamento de espaços: lazer, academia, co-working etc.

Os empreendedores produzem nesta região porque sabem que vende. Se vende, é porque tem demanda. Se há demanda, de onde vem esta demanda? De onde que este comprador está vindo, que não tem hoje o que pretende ter em breve, tão logo o prédio seja entregue?

Lucas: Claro! Investimentos nestas regiões são notórios no mercado. A economia de São Paulo é dinâmica, ou seja, as condições são favoráveis para criação de empresas e com os incentivos de fachada ativa e uso incentivado, observamos que o uso misto se tornou algo comum nas aprovações. O empreendedor busca valorização do imóvel, então vem os projetos como eixo platina da empresa Porte Engenharia que busca em uma revitalização da região, para ampliar a valorização dos seus empreendimentos, aliado com uma boa infraestrutura do local.

Mas o incentivo ao uso misto, o PDE-2014 foi bem-sucedido, não?

Lucas: Sim, muito. Observei, que os muitos dos empreendimentos são de uso misto, não sei ao certo se isso tem o retorno esperado, mas que o número de lojas (conceito de fachada ativa) e uso incentivado (no sentido de flats) aumentou muito. E, talvez diminua o aluguel na medida que tenha muitas lojas disponíveis no mercado.

Você acredita que em função da complexidade destas novas regras, projetos mais criativos e inovadores poderão ser concebidos para acomodar estas complexidades, melhorando o desenho da cidade?

Lucas: A criatividade do profissional de arquitetura é muito interessante, mesmo que as leis criem restrições. Então, acredito que no início houve uma dificuldade para entender os novos conceitos, mas com o tempo houve um direcionamento dos espaços dos empreendimentos para um melhor aproveitamento: co-working, salas de reuniões, fachadas ativas etc.

Então, como direcionamento da produção imobiliária, o PDE-2014 teve êxito?

Lucas: Sim. Ele incentivou a produção nas zonas de eixo e ao uso misto. Ele funcionou bem nesse aspecto!

Anexo VII | Entrevista Giulia Zanganatto e Patrícia Baptista Moreno Martin, Prefeitura Municipal de São Paulo⁴⁶

Cargos: Arquiteta-técnica de análise de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e chefe de setor e Arquiteta-técnica de análise de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), respectivamente.

Data: 04 de setembro de 2018

Vocês trabalham na Prefeitura de Municipal de São Paulo há quanto tempo?

Ambas: Há cinco anos. Desde 2013.

Qual o cargo e atividade de vocês na Prefeitura?

Giulia: Arquiteta-técnica de análise de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e chefe de setor.

Patrícia: Arquiteta-técnica de análise de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS). Nós licenciamos as unidades habitacionais.

Quais as mudanças que ocorreram na atividade de vocês (com HIS e HMP) de 2013 até hoje?

Giulia: Após a aprovação do Novo Plano Diretor de 2014, o pessoal ficou com medo das mudanças, como é natural toda vez que mudanças ocorrem, principalmente porque criou-se uma nova ZEIS: a ZEIS-5, que apelidamos internamente de “ZEIS *High Society*” porque estão em lugares bons do município, com infraestrutura. E este PDE dividiu a necessidade de ter 60% de HIS-1 (de 0 a 3 salários-mínimos) que é uma renda baixíssima e todo mundo estava com muito medo não se pagarem. Tinha que ter alguma contrapartida de algum jeito, então tinha que ter a outra metade NR, ou metade R2-v. Aí entenderam que está ZEIS não precisava ter o HIS-1, poderia ser no HIS-2 para cima, por isso “*High Society*”.

Patrícia: Hoje, ela é a mais aceita pelo mercado. E agora existe um crescimento deste tipo de projeto em outras áreas que não são ZEIS, em outras zonas, em áreas menores porque a produção de HIS-2 está em voga com a isenção de outorga onerosa se ele alcançar 80% das unidades de HIS-2, entre outros benefícios, como o protocolo é inseto de taxas.

Giulia: E tem o CA acrescido. Em áreas que o zoneamento permite um CA máximo de 1,00x, 1,5x, nesse modelo pode chegar até 2,0x de forma gratuita para o contribuinte e a única contrapartida é somente comprovar que 80% atende o HIS-2, porque o HIS só é obrigatório em ZEIS. Na verdade, de renda mais baixa, que precisa ser atendida, hoje, pelo que estamos observando nesse momento, não está sendo.

Patrícia: Com o advento do novo código de obras, que é bem resumido perto do anteriores, bem simplificado, estes projetos menores se tornam mais permissivos, como, por exemplo, as faixas de aeração hoje permitem não ter recuo de frente nas zonas de eixo e estão verticalizando.

Giulia: Por exemplo, 90% do que é aprovado de projetos no bairro da Penha, são HIS. Hoje deve ser o bairro que mais lança HIS em São Paulo.

Patrícia: Muitos terrenos pequenos sendo verticalizados do lado de casinhas, tendo a ventilação solucionada com poço de aeração.

Giulia: Desde 2016, com o LPUOS, o projeto de HIS já era simplificado. Agora, com a simplificação do Código de Obras, permite os construtores fazerem projetos com aparente menos qualidade arquitetônica um prol de fazer “mais vezes” o terreno. Com todo tipo de geometria de produto. Agora estamos aprovando alguns HIS Duplex, mas que não sabemos se terá 1 ou 2 dormitórios. Na “briga” para comprar o terreno, o construtor local que faz mais vezes o terreno, leva. Por isso eles pressionam a densidade dos empreendimentos. Eles fazem os três primeiros pavimentos sem recuo, e vão verticalizando, subindo o gabarito.

⁴⁶ Esta transcrição não recebeu a revisão dos referidos entrevistados.

E a questão da carta de anuência do agente financiador que era exigida e agora não é mais? Como está sendo isso na Prefeitura?

Giulia: Quando a gente começou lá em 2013, quando o projeto tinha ao menos uma unidade ou duas de HIS, o projeto precisava ter convenio para ser aprovado. Ou com a Caixa Econômica Federal, outro banco, ou a própria Prefeitura, na SEHAB. E aí, o que acontecia, pelo menos que a gente via da própria Prefeitura, é que este processo era um pouco moroso para se conseguir este convenio porque era igual a provar duas vezes o mesmo projeto em lugares distintos. Quando precisava mudar algo para aprovar, “zerava” a análise em outro departamento. Em 2016, após a LPUOS e o código específico de HIS (Decreto 56.759/2016) então aprovado, a exigência mudou para acima de 20 unidades. Desse momento em diante o perfil de empreendimentos começou a mudar: os empreendedores começaram a fazer terrenos menores com menos de 20 unidades de HIS, às vezes colocando uma ou duas unidades de outro uso, porque a burocracia seria menor, sem convênio.

E esta regra está válida até hoje?

Giulia: Não. Em março de 2018 agora a Prefeitura emitiu um novo decreto que suprime a palavra “convênio” de todos os lugares que era citada anteriormente. Então não existe mais a palavra “convênio”. O que imaginamos é que aprovávamos muita coisa em PARHIS, mas a demanda da SEHAB nunca “baixava” e essa argumentava que estava errado fazer os convênios com a CEF, porque ela não era citada em lugar nenhum. Mas ao mesmo tempo, os empreendedores preferiam ir pela CEF porque talvez fosse mais assertiva a análise, não podemos afirmar. Com este decreto, agora não precisa de consórcio para nada.

Patrícia: Mas ainda pedíamos o consórcio com a CEF.

Giulia: Sim, porque a leitura do departamento foi que não precisava do consórcio com a SEHAB, posto que elas já não conseguiam mexer na demanda que tinham. Mas continuamos a pedir o consórcio com a CEF posto que deveria ser o agente financiador. Contudo, há semanas atrás, recebemos a diretriz de não cobrar esta exigência de ninguém, até a Prefeitura fazer uma nova portaria regulamentando isso, ao menos é o que nos informaram.

Patrícia: Não é só o PDE-2014 ou o LPUOS-2016 que regulamenta nossa atividade. Às vezes esses marcos têm mais informações do que precisaria para regular a atividade e fica faltando outros elementares para auxiliar nossa análise. Tem informações que não precisava nem ter, mas como eles regulam de maneira incompleta, aí são obrigados a soltar um decreto ou uma portaria para cobrir a falta de informação que a lei inicial não “cobriu”. Na Prefeitura, nada é linear.

Giulia: Nosso PDE foi escolhido um dos melhores do mundo, mas tem alguns pontos que, operacionalmente são impraticáveis porque sempre na Prefeitura, quem escreve as leis nem sempre conciliar a visão de quem licencia. O primeiro chamou uma reunião protocolar conosco, e nada do que comentamos consegue contemplar. Os redatores escrevem o que conseguem. Por exemplo, nas áreas de eixo, você pode verticalizar mais, mas ao mesmo tempo, todas as áreas não-computáveis são computáveis. A Prefeitura aparenta dar com uma mão para tirar com a outra, mas na prática a redação só não é clara.

O que vocês repararam de mudança de perfil na produção de HIS e HMP através dos últimos anos?

Patrícia: O volume aumentou significativamente, de todas as escalas. Desde grandes implantações urbanas, como pequenas vilas de 20 apartamentos. Os grandes são significativos. Tiveram vários: Reserva Raposo, o Parque do Búfalos (em áreas de mananciais), o Pirituba da MRV.

Como é a relação com estas empresas empreendedoras? Elas têm um perfil, entre elas, semelhante?

Giulia: Tudo para ontem. Por lei, nossos prazos são menores que os outros departamentos ou usos. Precisamos fazer tudo em até 30 dias. Mas agora está mais difícil porque a gestão passada era a

“gestão do HIS”, era a prioridade da gestão. Nesta, por não ser prioridade, os departamentos que precisamos, como o DEPAVE e o DECONT, por exemplo, tem outras prioridades.

Qual a relação que o PARHIS tem com as PPP's?

Patrícia: 2016 elas começaram com a da Luz.

Giulia: Esta PPP foi super-rápida para começar porque a empresa responsável era ótima e estava focada nisso, a Canopus. Tudo foi rápido.

Patrícia: E voltando a pergunta da escala dos empreendimentos, hoje praticamente não tem empreendimentos de média escala, o que consideramos de 50 a 300 unidades. Ou são pequenos, ou são grandes implantações. Eles foram impedidos de ocorrer muito pela exigência dos convênios, que pressiona mais que tem menos escala.

Do ponto de vista dos licenciadores, quais as aprovações mais difíceis? As menores ou as maiores?

Giulia: Existem propostas de HIS para 2, 4 unidades no condomínio. É muito mais fácil no processo de licenciamento aprovar projetos grandes do que pequenos porque os grandes têm empresas grandes por trás, com uma equipe multidisciplinar e que sabe o que está fazendo. Se tem alguma coisa errada e a gente indica, ela sabe o que fazer. Os pequenos, muitas vezes, aparentam “tentar a sorte”. É muito difícil analisar e os projetos pequenos e instruí-los para deixar o empreendimento “aprovável”.

Patrícia: E aí quando demora para aprovar em função da qualidade técnica de representação e pedimos um ajuste que interfere na arquitetura em função do atendimento da própria legislação, o empreendedor fala, “mas agora já está construído!”.

Antes de aprovar, eles começam a construir?

Giulia: O código prevê que se não há um retorno da Prefeitura em 120 dias, as obras podem iniciar, mas muitos começam a obra informalmente antes de entrar com o projeto, segundo eles. Muitos entram com dois projetos idênticos para aprovação para o mesmo terreno: um para HIS e outro para HMP, e o pensamento “o que aprovar primeiro, ótimo”.

Patrícia: A gente tem que ficar pesquisando internamente entre os técnicos para não ter que trabalhar à toa. As grandes não fazem isso. Penso que seja porque têm estruturas mais profissionalizadas e porque gera um custo excedente ao empreendimento.

Giulia: Tem empreendedor pequeno regional que eu, por exemplo, tenho 7 empreendimentos de cada um. E são vários empreendedores! É muito processo de empreendimento pequeno pulverizado. Aí, depois eles não conseguem “Habite-se” e não conseguem entregar.

Patrícia: E uma pergunta que sempre surge é “pode construir HIS para alugar?”. Sempre tem esta pergunta.

E qual é a resposta para esta pergunta?

Giulia: Antes era “não” porque você tinha que ter o consórcio com a CEF ou a SEHAB. Hoje, agora, enquanto não sair a portaria, não tem nada que impeça.

Quando o empreendimento é muito grande, ele entra direto para vocês ou primeiro tem de passar no GRAPROHAB, por exemplo?

Patrícia: Entra primeiro aqui, depois distribuímos e analisamos a final. O projeto da Reserva Raposo, por exemplo, foram 17 caixas de arquivo e tivemos que pedir ajuda de outros departamentos para ajudar a carimbar. Os grandes têm interesse de fazer rápido e certo.

Anexo VIII | Entrevista com André Czitrom, Magik JC Empreendim. Imobiliários Ltda.

Cargo: Sócio fundador

Data: 28 de novembro de 2018

Gostaria que você falasse um pouco sobre o histórico da sua empresa e o que você tem feito hoje em termos de estratégia empresarial?

André: Eu sou engenheiro civil formado no Mackenzie e pós graduado em história da arte pela Faap. Antes de entrar na faculdade eu entrei na Gafisa como auxiliar administrativo e depois, quando entrei na faculdade, eu virei estagiário. Fiquei lá uns 2 ou 3 anos e depois fui trabalhar alguns meses na Schahim, em obra. E depois fui trabalhar numa construtora de preço de custo, na Vila Mariana. Entre 2003 e 2004, a Magik, fundada pelo meu pai, estava precisando de alguém em incorporações e novos negócios, fui para lá e fiquei até 2008.

Então seu pai fundou a Magik?

André: Sim. Na verdade, foi ele e um amigo dele, em 2003, que fundaram a empresa e quem tocava era eu e o Roberto, filho deste amigo. A gente tinha uma joint venture com a Cyrela, mas em 2008, tanto a Cyrela quanto nossos pais, que estavam numa posição mais estratégica, decidiram “tirar pé” e meu amigo e eu fundamos a Sanay. Dois meses depois que a fundamos, teve a bolha dos Estados Unidos. Estive no dia a dia de operações da Sanay até 2016, hoje continuo sócio e fizemos 30 e poucos projetos nesse período. Imóveis de padrão médio e médio alto. Em 2015 voltei a estudar e fiz uma pós-graduação em história da arte, comecei a estudar mais arquitetura e urbanismo, e isso mudou minha visão sobre o papel do incorporador para a cidade. Comecei a buscar uma coisa diferente que, hoje, sei que é um propósito para o meu trabalho.

Qual foi o gatilho?

André: Crise. “O que eu vou fazer?” A crise começou em 2013 e eu estava preocupado o que eu iria fazer, porque eu só sei fazer prédio. Por outro lado, o setor imobiliário, ao contrário do que a literatura nos diz, não estava conseguindo encontrar soluções para sair desta crise. Achar soluções, produtos novos etc. Estava num rodado. Em 2008, quando teve aquele lapso de crise, o mercado reagiu com salas comerciais, estúdios etc. Agora, não estávamos conseguindo sair deste buraco. Aí julguei que o caminho poderia estar na habitação econômica. Minha Casa, Minha Vida. Bom, com quem eu vou fazer? O “cara” mais próximo de mim que está fazendo MCMV: meu pai. Na Magik, lá atrás, os sócios dele não queriam fazer, e ele abriu uma empresa para fazer. Desde lá até 2015 ele havia realizado uns 12 projetos. Por conjuntura, este produto é o de melhor em resultado. Por propósito de vida, faz muito mais sentido fazer habitação para este segmento. E aí me veio um segmento que me parecia claro, que era tentar fazer na região do centro de São Paulo, onde o pessoal desta renda gostaria de morar e não consegue. E a região central tinha uma ambiência urbana que poderia contribuir para o que, para mim, estava enxergando como um propósito: gerar impacto positivo e contribuir na construção de uma cidade melhor para se viver.

O uso da questão imobiliária como ferramenta.

André: Como uso a questão da ferramenta imobiliária para construir uma cidade melhor? Poder fazer parceria com arquitetos renomados e que, na literatura que a gente conhece, defende uma cidade mais democrática, mais possível para todo mundo. E aí nasceu a ideia de trazer o MCMV para o centro. Convidei meu pai para ser meu parceiro nesta empreitada com a missão de construir MCMV na região central. Lançamos de 2016 até agora 4 empreendimentos HIS-2 com este perfil, todos estão em obras e não temos mais unidades para vender. E temos mais 6 projetos para lançarmos nesse próximo ciclo. E, resumidamente, fazer o processo de incorporação mais “humano”, de modo que gere impacto positivo, por exemplo, parcerias com ONGs e grupos que defendem assuntos diversos sobre multiculturalismos, refugiados, sustentabilidade e fizemos

parceria com ocupações irregulares no centro, sem partidizar o debate, todos na mesma mesa, de modo mais participativo etc. Hoje, a gente é uma empresa certificada pelo selo Sistema B (bcorp.org), que certifica empresas que procuram gerar impacto positivo através dos seus negócios, não é fazer negócios a fundo perdido e nem ganhar dinheiro a todo custo. No mundo são pouco mais de 2.000 empresas certificadas e, no Brasil, algo em torno de 100. Somos a única brasileira que atua na construção civil com foco em habitação econômica. Nos EUA, esta certificação tem legislação própria com incentivo fiscal. No Brasil, a maior é a Natura. Acreditamos que para ser sustentável, não é só a questão “verde”, mas podemos ser sustentáveis corporativamente, socialmente, gerando menos impacto negativo, promovendo o bem e gerando impacto positivo etc.

Tem alguma outra empresa que você se espelha ou que veio junto com vocês, ou depois de vocês, que atua de modo semelhante?

André: A gente é a única empresa certificada pelo Sistema B. No restante, tudo que a gente faz já existe, mas com este perfil de abordagem, é só a gente. Por exemplo, a gente faz uma ação de desenho de arte e cultura com os pedreiros que depois publica os resultados. Muitos no Brasil fazem isso, mas não divulgam. Mas também fizemos uma festa junina com uma invasão em conjunto com os ocupantes de um prédio vizinho ao nosso lançamento – movimento de moradia da região central, limítrofe a um dos nossos empreendimentos e um bazar étnico com refugiados em parceria com ONG Adus. Temos um trabalho forte com crianças de escola pública para desenvolver arte e cultura. A gente procura copiar o que dá certo e pensar em novas ações, sempre. Mas sempre de forma caseira, em função da empresa ser pequena. A gente se espelha em ações que dão certo ou que nos parecem pertinente à nossa estratégia. Não nos espelhamos em nenhuma companhia, especificamente. Mas admiramos muito a estratégia de algumas como, por exemplo, o atendimento ao cliente da Amazon e da Zappos; a preocupação do produto pela Zarvos.

Lá atrás, 2013 e 2014, qual foi a sua percepção da crise e quais suas decisões corporativas para se adaptar?

André: Na Sanay a gente tinha empreendimentos em parceria com grandes empresas e tínhamos empreendimentos 100% nossos. Então, a gente tinha acesso a fontes diferentes. Em 2013, começou a ter menos procura em plantão de vendas e um “burburinho” que alguns clientes não queriam mais ficar com as unidades. O lado bom é que, por sermos conservadores, éramos conservadores na venda dos imóveis. Fazíamos uma análise do cliente e vendíamos com responsabilidade. A gente nunca imaginou esta avalanche de distratos, mas queríamos ter gente de qualidade dentro do projeto. Estrutura pequena, sempre estivemos muito próximos do cliente. Em 2014 e 2015, quando veio a onda de distratos, a gente estava um pouco menos exposto que o restante do mercado e rapidamente entendemos o redirecionamento. Nos concentramos em tratar os clientes, que eram poucos (mas para nós que éramos poucos, eram muitos) e honrar a entrega das obras. E reduzir mais ainda a estrutura, porque se continuasse a piorar, iríamos sobreviver. E piorou. Sofremos menos do que outras empresas que estavam alavancadas e com dívidas. Tão logo este movimento, fui estudar o que comentei, a história da arte. Em 2016, começamos a ver o sofrimento dos nossos grandes parceiros. Os transatlânticos que não conseguiam fazer curva, batendo um no outro. Desesperador. A gente não teve dificuldade financeira porque éramos pequenos.

E o PDE-2014 nesse contexto?

André: Em 2013, eu pessoalmente estava envolvido na gestão das incorporações e estava relativamente distante das questões do PDE-2014. Quem cuidava disso por uma questão estratégica era o meu sócio. Em 2014 foi aprovado, e a crise se intensificou, e pensei “nem quero ver o que está escrito nele! Não estamos comprando terreno. Não quero nem saber.” Eu comecei a entender os marcos regulatórios em 2016 com a nova estratégia da empresa, e observei que havia um decreto específico de HIS. Aí eu comecei a estudar e entender esta demanda. Entendi que este

decreto, com exceção de alguns pontos, foi bem redigido, na minha opinião. Acho que o interesse que se tinha de incentivar a habitação está lá e viabilizou muita coisa, para muita gente, no centro ou não. Ele tem incentivos de outorga, potencial construtivo etc. Mas esbarro em conflitos quando leio o PDE-2014. Por exemplo, eu sou uma empresa elegível para fazer ZEIS, mas não consigo fazer. O mesmo com a locação econômica. Um monte de gente não consegue e, logo, vai ter menos habitação. Por outro lado, acho ótimo o incentivo ao uso misto, exceto pelas empresas que usam esta alternativa apenas para viabilizar o projeto. Fazer uma loja no térreo somente para ganhar área privativa, sem o lote ter vocação, o projeto vai pagar em algum momento. A questão urbanística é importante: deixamos de fazer diversas vezes em nosso projeto porque não acreditamos que algumas posições valha a pena, precisa ser avaliado o contexto. Qual o problema maior: Colocar a loja e ela ficar isolada, vazia, ou nem sequer ser alugada, gerando aumento do condomínio? O dispositivo é inteligente e o nosso mercado é um mercado de janelas. O problema de uma geração anterior a nossa é que, quando abre uma janela, “sai fazendo”. É uma geração que os construtores pensam menos na cidade (ou se pensam, não divulgam), o impacto de um prédio numa rua é enorme. Eu vejo pouco esta discussão dentro do nosso setor, e mais em universidades e seminários. De que forma que nós, promotores imobiliários, conseguimos fazer uma cidade melhor? Não é concebendo lojas onde não há demanda.

E as nR?

André: Bom exemplo. Demanda de mercado, funcionamento e as regras de uso e costume de ocupação de espaço. O PDE-2014 nem regrou isso com os registros de imóveis... vai entrar no Ministério Público, uma bagunça. Mas, superado tudo isso, como vivem estas pessoas? A comunidade de São Paulo está acostumada com isto? Vai se acostumar? E a limitação de vagas de carros também é um ponto frágil, na minha opinião. Você não vai expulsar os ricos da cidade e não é limitando os miolos de bairros e você vai diminuir a densidade, na verdade você vai aumentar o espraiamento. Sou a favor da verticalização/adensamento responsável.

A LPUOS-2016 e o COE-2017, impactaram em algo na sua produção?

André: Eles não, mas a exigência da Norma de Desempenho, sim. Nós sempre nos preocupamos com ela desde sempre e grande construtora também. Com a obrigatoriedade, o mercado de assessoria borbulhou. Se a gente pedir 5 estudos de norma de desempenho para o mesmo empreendimento, os 5 saem diferentes. O que eu como empresário faço? Pego todos os pontos mais conservadores de cada um? Na minha opinião, quem deveria se responsabilizar por esta demanda seriam os arquitetos autores, e o incorporador construtor corresponsável. Na Prefeitura, durante os processos de aprovação, eles assinam, mas quem faz sou eu. Primeiro para atender a lei e, segundo, para dar uma boa habitabilidade para o nosso cliente. Este será um assunto parecido com o distrato no futuro.

Caixa Econômica Federal, como tem ocorrido a relação para financiamento das obras?

André: Conforme ela manda. Em situações normais de temperatura e pressão, ela toca o jogo. São corretos, tem gente muito boa lá, mas na minha opinião poderia ser um banco que deveria falar mais a língua do século XXI, mas são técnicos muito bons e com uma burocracia muito coordenada. E a gente joga o jogo: hoje tem verba, amanhã não tem verba. A gente sofre menos, porque somos pequenos.

Vocês só lançam com o SICAQ?

André: Só. Não abrimos mão. Somos conservadores em tudo. Conseguimos fazer o que fazemos em termos de Impacto Positivo porque somos bons nos fundamentos elementares, por exemplo, as questões técnicas, bons projetos, não começamos uma obra sem ter certeza de que ela terminará antes do prazo estimado e com qualidade. O Frei Caneca, por exemplo, entre comprar o terreno e entregar a obra foram 16 meses! E isso a gente não abre mão.

O que você lê?

André: Sou de fases. Durante um período, li muito sobre arte e depois sobre impacto positivo. Sobre a nossa área, li umas 3 vezes livros como Jonathan Rose (“Well tempered cities”) e “SP nas Alturas” do Raul J. Lores. Duas obras que deveriam ser obrigatórias para universidades e que eu tenho consultado muito ultimamente artigos acadêmicos sobre linhas que não concordo, críticas de habitação social no centro dizendo que só as grandes lançam lá, (mas eu fiz em 2 anos 576 unidades de HIS-2.) A consulta a esses textos tem me aproximado de pessoas muito bacanas que pensam a cidade, mesmo com opiniões contrárias. O problema é a partidarização política do tema. É mais fácil achar artigos científicos no Brasil com um viés de esquerda, o que é um problema (a unilateralidade de pensamento), mas também é um alerta. É bom. Quando eu comecei a ler, decidi começar a escrever. Se tudo que eu leio eu não concordo, preciso começar a escrever o que eu penso. E eu gosto de ler biografias. Estou lendo agora a biografia do Otávio Frias. Ele fez o primeiro “preço de custo” de São Paulo.

Para finalizar...

André: Quero falar que precisamos na academia ter mais trabalhos como o seu. Não liberal, esquerda ou direita, mas reais, falando sobre o mundo real.

Anexo IX | Entrevista com Antônio Setin⁴⁷, Setin Empreendimentos Imobiliários S/A.

Cargo: Sócio fundador

Data: 11 de fevereiro de 2019

Nós estivemos juntos pela última vez durante a minha pesquisa de mestrado onde eu falei da produção imobiliária na região central e vocês estavam na curva de entregar todos aqueles empreendimentos que conceberam naquela região, naquele período. Eu queria saber o resultado de 2014 dos empreendimentos que vocês geraram, em especial na região central de São Paulo e qual foi sua visão de mercado de lá para cá?

Setin: O ano de 2014 foi a reversão da curva de 2013. Em 2013 fizemos aqui o maior volume de lançamentos da nossa história porque o mercado ainda estava muito “comprador” e a gente vinha no ritmo da liquidez das operações. No mercado incorporação, como você sabe, você leva 2 a 3 anos para começar a realizar aquilo que você acredita que o mercado vai ser. Então, em 2013, a gente lançou muita coisa que a gente vinha planejando de 2009, 2010 compramos o terreno, aprovamos o projeto etc. Em 2014, a curva começou a descer, já tivemos um volume menor. 2014 a gente acreditava que ela só um momento de mercado e tal, nunca me esqueço que em 2014 e 2015, alguns analistas financeiros do setor me perguntaram se existia a “super oferta” e se havia uma queda de preço pela frente. E, nos posicionamos dizendo que não acredito em queda de preço porque nós já estávamos trabalhando no limite da margem e se o preço cair, nós vamos ficar negativos e ninguém trabalha negativo, então vai ter uma menor oferta e, consequentemente, regula o preço de novo. Errei, porque a gente não tinha o advento do distrato nesse cenário. Então, o que houve foi que, sem querer, criamos uma hiper oferta de uma série de consumidores que não tinham condições efetivas de comprar e que no entusiasmo adquiriram, no mesmo entusiasmo que a gente teve que fazer grandes volumes de lançamento nosso mercado todo esses compradores comprar em demasia. E acredito que a gente ofertou, pelo menos, cinco anos de consumo futuro, fazendo com que pessoas comprassem 1, 2, 5, 10 apartamentos para especular. O advento do distrato modificou totalmente essa em relação de análise de viabilidade dos empreendimentos, então a gente parou de olhar a margem para olhar o fluxo de caixa. As empresas começaram a ter problemas com banco porque na hora de repassar não dá mais para pagar o banco e, no meio desse tumulto todo a empresa tem que tocar a vida e, para tocar a vida, a gente começou a repensar os produtos. Além de tudo, a gente tinha uma SELIC extremamente alta, onde comprar imóvel. Além do consumidor perceber que havia no estoque enorme, os preços não cresciam e pelo contrário, caíam, e a gente tinha que convencer um comprador no momento difícil, desemprego, de SELIC alta etc. a comprar algum produto e aí, então, a gente começou a diminuir o tamanho dos apartamentos para caber no bolso do cliente. Foi aí que eu acho que veio o “boom” dos apartamentos compactos e, junto com isso, um pouco antes, nós tínhamos o problema da outorga, que a revisão do PDE-2014 demorou e não se criava potencial virtual para a gente poder comprar na Prefeitura, e aí o mercado foi para a região central. Eu acho que a gente foi uma das primeiras empresas a ir para o centro intensamente, fazendo produtos que conversasse com aquele consumidor central, que são produtos compactos e supercompactos. Então, por ter no centro uma Operação Urbana sem o custo da compra do potencial construtivo, ficava mais fácil de poder viabilizar terrenos, e o mercado ainda estava virgem. A gente foi bem-sucedido nos primeiros lançamentos. Nos entusiasmos e fizemos alguns outros empreendimentos. Sempre focamos em empreendimentos compactos, mas de alto padrão de acabamento porque eu sempre acreditei que o centro fosse ter uma renovação mais acelerada e, portanto, pessoas interessantes, jovens, solteiros, pessoas com alto poder aquisitivo e crítico consumiriam produtos compactos, mas de bom nível, com boas localizações centrais. A gente fez uma oferta relativamente grande: foram 7 empreendimentos, perto de 2.000 unidades. E, aí, a gente começou a entregar isso no auge da crise, 2017 e 2018. A conclusão disso é que temos um estoque bastante razoável. O PDE-2014, a revisão veio e eu acho que uma vertente extremamente esquerdista, com o PT raciocinando de maneira muito pedestre, no meu

⁴⁷ Esta transcrição não recebeu a revisão do referido entrevistado.

entendimento, fazendo restrições, limitando o tamanho dos produtos, intervindo no número de vagas de garagem, tirando do incorporador a capacidade de imaginação para poder atender um cliente que é dele e não do Estado, e todo dia ele muda: um dia ele quer mais vaga de garagem, no outro dia ele não quer nenhuma vaga de garagem, no outro dia ele tem mais um filho e tem que se mudar. E o PDE-2014 veio para dizer o seguinte: “Olha, nós queremos que seja o mercado seja esse aqui”. Evidentemente que isto não dá certo, você que é de mercado, sabe que você não pode dizer para o comprador o que ele vai comprar. Você tem que perguntar para o comprador o que ele quer comprar. Então o PDE-2014 veio para emburrecer o mercado imobiliário. E aí hoje a gente “tá” vivendo o seguinte: você pega uma Avenida Rebouças, você já tem uma hiper oferta e vem muito mais coisa por aí, por exemplo, de produtos pequenos. Porque um corredor é um eixo, onde a regra é onde estão os principais terrenos que sobraram em São Paulo, e você como Estado limita que ali agora você só pode ter apartamentos até tal tamanho. Muito bem, o comprador faz um financiamento de 30 anos para comprá-lo e, amanhã, o morador tem um filho, ele é obrigado a mudar de bairro? O Estado tem que cuidar dos assuntos dele.

Sobre o cenário de perfil de produtos que está tendo liquidez comercial, qual sua visão ampla no município de São Paulo, nesse momento do mercado?

Setin: As pessoas estão mais animadas para adquirir imóveis nesse momento. Se continuarmos a movimentar o mercado e continuar a criação de empregos de forma relevante, nós temos um bom caminho aí de retomada dos negócios.

Você acredita que a mudança do PDE-2014 e todos os outros marcos regulatórios que vieram para complementá-lo gerou uma indução do perfil de empreendimento que está sendo lançado?

Setin: Ainda existe uma grande dificuldade (eu ia falar confusão), mas acho que é dificuldade de nós entendermos todas essas premissas regulatórias. Hoje em dia, não tem mais regra para comprar terrenos. Cada terreno é uma situação e uma viabilidade apartada. É muita “regrinha” e que não interferem materialmente na mudança da cidade, mas podem atrapalhar a viabilidade de um empreendimento. Antes, para comprar um terreno, pedimos 30 dias após assinatura do contrato para pensar e definir que produto encaixar. Hoje, pedimos 90 dias, mais outros 90. E em alguns casos, é seguro pagar o terreno após a aprovação do projeto, porque hoje, às vezes, o próprio técnico da Prefeitura só descobre que há um impeditivo construtivo após meses de análise, coisa que ele não sabia, e não dá nem para culpá-lo porque para treinar um técnico de zoneamento, plano diretor, código de obras você precisa dar um ou dois anos de aula semanal para o sujeito se tornar meio conhecedor. A hora que eu e o “cara” senta lá e tem que olhar cada aspecto deste e a interferência de um aspecto no outro, vira uma fábrica de loucos, e o risco do nosso negócio aumentou muito com tudo isso. Isso além de alguns engessamentos que a gente tem pedido para o Prefeito pegar alguns 4 ou 5 itens e dar uma ajuda para gente, baixar um pouco o custo da outorga e liberar um pouco a “cota 20” para “cota 30”, mexer um pouco no gabarito sem aumentar o potencial, até para baixar o custo de obra, porque no final quem ganha com isso não são as incorporadoras, porque este é um dos mercados mais competitivos, e tudo leva a vender mais barato, e quem ganha com isso é o comprador. Tudo isso que a gente está pedindo reflete no preço final, reflete na sociedade, nos impostos e na melhoria da cidade. Então, hoje, nós temos um tempo e um risco maior do que antes, em função destas mudanças que ocorreram de forma muito próxima, sem processo de assimilação. O pessoal aqui se mata para entender cada terreno e, mesmo assim, a gente toma sustos importantes, todo dia. “Acabei de pagar o terreno e descobri mais uma coisa, mais uma regra”, “o que eu vou fazer”?

Eu passei por isso, Antonio! Comprei um terreno na Rua dos Estudantes que eu comprei há uns dois anos atrás e na reta final de aprovação na Prefeitura, enviaram para o departamento de infraestrutura e descobriram um cano público de drenagem passando na diagonal, no meio do meu terreno. Perdi ele. Tive que devolver e realizar prejuízo.

Setin: Já aconteceu diversas vezes comigo! Passei uma agora que o meu é pior que o seu: eu comprei um terreno na Avenida Rio Branco. Depois de muita due diligence, aprovamos o projeto, “bom vamos preparar para lançar, vamos trabalhar”. Na hora de pedir o Alvará de Execução, o SMUL pediu para fazer uma consulta em CONDEPHATT, “mas não precisei para aprovar”, “Ah, mas agora, a gente precisa”. Fomos em CONDEPHATT e lá não puderam liberar. O prédio tinha 120 metros de altura, tudo aprovado. Eu podia ter lançado, vendido. Perguntamos por que não, resposta: “Temos aqui um estudo de 30 anos para gabaritar a região em 60 metros de altura”. Um estudo! Que nem aprovado está! E o terreno foi pago em dinheiro! E aí? O que eu faço, Hugo? Vou pegar este terreno e tentar fazer um PMCMV. Vou perder muito dinheiro, mas pelo menos dou destinação e não fico pagando o IPTU enquanto a Prefeitura estuda o que fazer. O que você faz quando você muda a regra no meio do caminho?

Na prática, não tem regra, não? Se você cumpriu a regra e mudam, ela, na prática, não existe.

Setin: Ainda que eu tivesse “pago” na aprovação, eu teria “pago” porque aprovei o projeto. Ia perder dinheiro igual. Nem com o documento na mão, você tem segurança. Por isso que quando você para analisar no mercado, você não consegue contar em uma mão as empresas do setor que tem mais de 40 anos. Todas quebram. O Estado não permite que o empreendedor faça seu papel social, mas exige que este pague em espécie pelo papel dele mesmo.

Considerações finais, Antônio?

Setin: Eu acho que, como consideração final, este é um setor que as empresas têm de ter dono e, outra coisa, nós precisamos acreditar no que fazemos, porque nesses últimos 4 ou 5 anos, quase 100% das empresas tiveram prejuízo, pesado, inclusive eu! Então você tem que estar preparado sempre para quando está indo bem, você tem que estar preparado e calçado para ir muito mal e você conseguir persistir, porque 4 ou 5 anos de crise é quase uma eternidade. Não tem isso quase em país nenhum do mundo. Crise, Ok: 6 meses, um ano. 5 anos, não!

Anexo X | Entrevista com o Celso Petrucci⁴⁸, SECOVI-SP⁴⁹

Cargo: Economista-chefe do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (SECOVI-SP)

Data: 18 de fevereiro de 2019

Celso, poderia se apresentar, por favor?

Petrucci: Eu sou um profissional do mercado imobiliário desde 1985 quando abri uma empresa imobiliária, quando eu saí da Caixa Econômica do Estado de São Paulo e me associei ao SECOVI-SP. E participava aqui do SECOVI-SP como todos os associados. No ano de 1999 para 2000 o governo Fernando Henrique Cardoso resolveu mexer na caderneta de poupança e criou um grupo no próprio Palácio lá, um grupo especial e o SECOVI-SP fazia parte desse grupo então nós contratamos dois professores da PUC do Rio de Janeiro para fazerem parte desse trabalho que o SECOVI-SP estava participando através do seu presidente. E eu fui convidado pelo então vice-presidente de incorporação da época para ser um executivo para pegar o trabalho acadêmico que os professores estavam fazendo e trazer para a linguagem dos incorporadores imobiliários. Era o Professor Dionísio Dias Carneiro e o Ilan Goldfajn e que, até outro dia, era o presidente do Banco Central. A partir de 2007, como eu era muito envolvido com as questões das pesquisas do mercado imobiliário, eu passei a ser o economista-chefe do SECOVI-SP e passamos a fazer um trabalho aqui dentro do SECOVI-SP e nós, do departamento de economia mais a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, começamos a consolidar números pelo país, de pesquisas que tenham a mesma metodologia. Hoje eu sou vice-presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção e respondo pela área imobiliária lá e, aqui no SECOVI-SP. Eu continuo como economista-chefe e o nosso maior trabalho é a pesquisa do mercado imobiliário da cidade de São Paulo. Acompanhamos também outros oito mercados do interior do Estado através de estudos anuais e acompanhamos o mercado nacional através da consolidação dessas pesquisas. Eu tenho impressão que as nossas séries históricas, elas vão te ajudar muito no trabalho porque está acontecendo uma coisa que é muito interessante. O mercado imobiliário, desde 2004, ele lança aproximadamente 30.000 unidades na cidade de São Paulo e, desde 2004, este mercado vende aproximadamente 27.000 unidades. Contudo, só em 2009 que aparece esse novo produto no país que chama Minha Casa, Minha Vida, e ele nunca foi muito significativo no mercado imobiliário da cidade. Ele passa a ser significativo no mercado imobiliário de São Paulo a partir do ano de 2017 por causa da mudança de 2016, que eu não sei te explicar o que aconteceu, mas mais ou menos é o seguinte: você tem alguns terrenos de HIS, você não paga outorga onerosa e tem uma série de vantagens de fachada ativa e as questões de vaga de garagem. Então, aqui, os números começam a mostrar isso. Nós lançamos em 2017, entre os meses de janeiro e outubro, em São Paulo 2.500 unidades e nós criamos aqui um filtro para separamos as unidades de até 45,00m² do que era enquadrado no Minha Casa, Minha Vida do que não era. Então nós voltamos o preço por metro quadrado parâmetros do Programa e partimos de 2017. Nós tínhamos o lançamento de 2.500 unidades, em 2018, em outubro, nós já estávamos com 7.800 unidades, quase 41,0% das unidades lançadas na cidade de São Paulo, em 2018, foram de perfil econômico, no programa Minha Casa Minha Vida, financiados pela CEF. Então, você vê que de 17% para 41%, nós subimos aí mais de 100% lançamentos de Minha Casa Minha Vida na cidade. E nas vendas, nós saímos de 14% para 36%, vocês.

Você poderia explicar um pouco mais sobre o banco de dados que vocês usam e quais são as diferenças conceituais entre o que vocês chamam de empreendimentos “lançados” e “vendidos”?

Petrucci: No nosso trabalho, nós consideramos os lançamentos quando eles aparecem na base da EMBRAESP. Então, eu agora, no dia 15 de janeiro, eu recebi a base da EMBRAESP dos

⁴⁸ Esta transcrição não recebeu a revisão do referido entrevistado.

⁴⁹ Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo

lançamentos de dezembro. Foram aproximadamente 6.000 unidades. Depois eu te mostro alguns acompanhamentos que a gente tem. Então a gente faz o seguinte: nós pegamos a base da EMBRAESP quando ela põe como lançamento e passamos a acompanhar esse empreendimento nos seus diversos registros, se é apartamento só de um dormitório, só tem um registro. Se tem um e dois, tem dois registros etc. E durante 36 meses a gente acompanha a evolução desse empreendimento. Como é que a gente acompanha isso desprezando? Sempre desprezando o 37º mês e conversando mensalmente com aproximadamente 70% das empresas, de 65 a 75% lançamentos e dos empreendimentos imobiliários a gente conversa com as empresas todos os meses. E as empresas fornecem para nós a oferta inicial, se houve algum tipo de venda, se houve algum tipo de distrato e o estoque daquele registro. Para os outros 30% que não temos confirmação, a gente faz uma expansão estatística e, logo, os dados que a gente mostra cobrem 100% do mercado. Para poder fazer essa inferência estatística e para que isso tenha aderência estatística, nós temos que conversar com uma grande parte do mercado e a gente não fecha a pesquisa antes de conferir um percentual desta expansão. Então eu vou acompanhando esses empreendimentos durante 36 meses e acompanhamos os lançamentos feitos no mês, as vendas feitas destes empreendimentos que foram lançadas nesse mês e dos 35 meses anteriores. Então nós temos imóveis em lançamento, temos imóveis em construção e temos imóveis prontos.

Se foi feito em um período menor que 36 meses.

Petrucci: Sim. Mas a maioria dos empreendimentos não chega a 36. Quando sai lá da base da EMBRAESP, ele já passou por aquela fase que a gente chama de “pirata”, só que eles não entendem que nesse período está em lançamento, quando vai o anúncio para o jornal escrito “este empreendimento só será comercializado após o registro de memorial de incorporação”. Mas você passa aqui na Rua Diogo de Faria, e teve um empreendimento que ficou cinco meses em lançamento. Até aparece um pouco o volume de venda na largada, mas foi todo esse represamento que foi feito antes. Quando isso nos chamou a atenção, nós temos condições de mostrar isso para você de uma outra forma, foi no ano de 2017, porque nós conseguimos além de fazer isso para o número de unidades, o que que nós fazemos, nós fazemos a nossa pesquisa e temos números indicadores por tipologia (um, dois, três e quatro dormitórios), por metragem, é uma coisa interessante. Acho que vai te ajudar a explicar que parte do que se faz na cidade são unidades compactas e, parte, são o Programa Minha Casa, Minha Vida. Olha que interessante aqui está por oferta inicial, mês anterior acumulado do mês anterior, o acumulado de janeiro a novembro, o acumulado de 12 meses acumulado e a média do acumulado de 12 meses. Mas aí eu consigo ter análises por dormitórios, em toda a série histórica de 2004 para cá. Somente de valores que a gente vai ter um pouco mais de restrição, porque a gente não atualiza valores. E por fase. Ou seja, quando eu estou falando para você aqui que de janeiro a novembro, nós detectamos 18.447 vendas. Dessas eu consigo saber se essas vendas estavam em lançamento, em construção ou pronto. Outra análise: metragem. Menos de 45,00m², o número de unidades que tiveram, o que tinha de oferta inicial, as lançadas, o VSO mensal (que é o que chamamos de velocidade de vendas), o VSO anual, o VGL (que é aquele valor que aparece na EMBRAESP como o preço de venda) e o valor de venda efetivo, que foi o valor de venda que as empresas informaram para nós, aqueles 65 a 75% de conferência que falei. E aí temos isso dividido por metragem, faixa de área útil, valores.

Mas valores de VGL ou de VGV?

Petrucci: Temos os dois. E já começamos, em 2017, isso chamou atenção da gente e a amostragem começou a destacar isso. A gente faz a divisão também por planta e por zona da cidade. Na sua pesquisa, acho que isso vai ser interessante porque, a grosso modo, não de modo acadêmico, por exemplo: o VSO média deste ano até novembro ficou em 10,8, altíssimo, porque se está diminuindo a oferta, você tem a possibilidade de ter o VSO maior. Desde o PDE-2014 a gente tem o registro de todas as vendas e perfis delas que ocorreram. Nesse banco de dados, a gente não tem o registro de quando os projetos tiveram seu protocolo antes da vigência dele, mas na linha do tempo, esta

análise pode ficar boa porque a tendência é vermos cada vez mais lançamentos em ZEI's e menos em outras zonas. Mas, ainda assim, continua muita coisa lançada no remanso.

Anexo XI | Entrevista com Professora Dra. Lúcia Zanin Shimbo

Data: 12 de dezembro de 2018

Você poderia se apresentar rapidamente e falar sobre sua atual pauta de pesquisa e sobre o que tem pesquisado sobre estes produtos financeiros para habitação social?

Lúcia: Eu sou arquiteta urbanista de formação, formada na FAU-USP, depois eu fiz o meu mestrado sobre arquitetura e urbanismo na escola de engenharia de São Carlos, também da USP, meu mestrado foi mais em habitação rural e discussão de projeto com as famílias. Atuei muito como arquiteta trabalhando com madeira e, depois, segui carreira acadêmica entrando no doutorado em arquitetura e urbanismo e foi então que eu mudei um pouco meu tema de pesquisa, e todo o meu doutorado, meu pós-doutorado e outras pesquisas como professora do Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos venho levando sobre este tema que é o do meu livro, fruto da minha tese de doutorado. Eu comecei o doutorado em 2006 e minha pesquisa era muito mais sobre a relação trabalhadores da construção civil, engenheiros e arquitetos no canteiro de obra. Então eu comecei a visitar vários canteiros na região de São Carlos e, um deles, era desta grande empresa que minha tese se baseou e virou meu único estudo. Eu estava acompanhando o canteiro de um mutirão, uma construtora de tamanho médio e de uma grande construtora, isso já era 2008. Quando estava acompanhando este canteiro, me dei conta que quase todas as perguntas que eu tinha não seriam respondidas no canteiro. Não tinha o Minha Casa, Minha Vida ainda, e o debate era uma produção de escala quando comecei a subir um pouco mais no debate da política de financiamento da habitação social e do segmento econômico. Desde então, ao subir (por assim dizer), em uma esfera do capital, foi que eu tomei contato com o debate sobre financeirização do mercado imobiliário. Quer dizer, como a partir de 2006, no Brasil, investidores financeiros começaram a acessar o mercado imobiliário brasileiro. Primeiro, comprando ações destas construtoras, com estas respondendo em ganho de escala para este investidor. Desde então, venho pesquisando as alterações que ocorrem nos atores históricos do mercado e, atualmente, estou pesquisando as grandes consultorias imobiliárias como Jones Lang La Salle, e a acomodação destes novos agentes financeiros nestas estruturas. E outros circuitos de financiamento para este mercado. Estou agora na França, em Lyon, pesquisando sobre isso. Continuo procurando entender como ocorrem as transformações dos atores, que chamo de históricos, a partir da chegada destes novos circuitos mais financeirizados de financiamento do setor. Tem uma teoria por trás disso, que estou seguindo a linha que diz que a financeirização é um processo de colonização de empresas locais, firmas e políticas públicas através de instrumentos financeiros. Como estas novas articulações entre atores do mercado imobiliário e das finanças impactam na produção imobiliária, como por exemplo; práticas usuais, perfis que conduzem as empresas (por exemplo, funcionários mais financeiros e menos técnicos). E, no Brasil, desenvolvo uma pesquisa de quais as transformações dos canteiros e os novos padrões tecnológicos do desenvolvimento imobiliário recente. Em ambas, procuro compreender como as práticas se alteraram. No âmbito internacional, estou pesquisando as consultorias imobiliárias nesse momento.

Com relação a produção de interesse social e de mercado popular, o que sua pesquisa tem demonstrado esta financeirização?

Lúcia: Primeiramente, precisamos dividir o que é produção de interesse social, que globalmente requisita a demanda e intervenção do Estado *strictu sensu*, e o que é habitação social de mercado, que é promovida pelo ente privado. O que ocorreu foi que o Estado, no Minha Casa, Minha Vida, deixou de ser o promotor para ser o agente financiador. Para a Faixa 01, a demanda ainda passa pelas Prefeituras ou outras entidades públicas. Para as Faixas 02 e 03 não. Os agentes privados se tornam protagonistas nesse contexto, no que chamo de habitação social de mercado. O financiamento da CEF veio para justamente aumentar a demanda. Contudo, na habitação no Brasil não temos predominantemente fundos institucionais investindo nesta produção, buscando, por

exemplo, a renda (aluguel). Por outro lado, há uma outra parte da bibliografia que diz que a produção imobiliária financeirizada ocorre também dentro das empresas e não só na formatação de produtos financeiros, porque você começa a ter incorporadoras e construtoras de capital aberto que produzem habitação, cujas estratégias podem ser alteradas por esta estrutura institucional. Voltando para o Brasil, a CEF tem um papel fundamental em operar com exclusividade este fundo que é especial e que tenho que ser detalhista quando explicou aqui fora o funcionamento do mesmo. Não é simples de entender. É um fundo que, segundo alguns autores, pode ser comparado com fundos de bem-estar na Europa. Outros autores no Brasil estão entendendo como o FGTS no Brasil se comporta, sendo de origem privada, mas que é publicamente controlado. Não sei se a concentração de financiamento deste segmento na CAIXA chega a ser um monopólio, mas ela coloca um outro problema que é que não há nenhuma outra instância que regule esta produção em termos fundiários e urbanísticos. O que não conseguimos explicar para os estrangeiros é como o poder público municipal permite a produção de empreendimentos descolados das preocupações urbanísticas, mas vejo que a CEF foi fundamental para criar esse nicho de mercado, principalmente em período de crise, atenuando-a com juros mais baixos e subsídios. Este período, ainda não temos conclusões sobre ele, justamente por estar muito próximo. Mas talvez pudéssemos entender uma pouco mais sobre os investidores internacionais que entraram no auge e qual a posição deles hoje. Eles estão comprando para revenda, por exemplo.

Nesse período de 2014 e 2018 eles atuaram em segmentos com aptos abaixo de R\$240.000,00 (financiados pela CEF) e acima de R\$1.500.000,00 (fora do SFH tradicional dos bancos privados). E os fundos institucionais não entram em projetos de MCMV, a não ser que tenham escala, porque o trabalho do custo de alocação de recursos é caro para eles.

Lúcia: Este ponto deveria ser melhor abordado melhor por alguém. Conversei com uma empresa, por exemplo, que está produzindo Faixa 1,5 e Faixa 02 e que ainda a CEF é importante, mas conversei com empresas menores que assessoram investidores, chamadas de “assets managers”. Precisamos entender estes atores mobilizados que giram em torno da CEF e outros circuitos que, quando a CEF não “dá conta” como em épocas de recessão ou de travamento de recursos, suprem a demanda de financiamento e quais são então seus circuitos de produção e de consumo. Entender quais são as saídas que o mercado gera quando o Estado não responde, quais fundos socorreram quem não conseguia terminar a obra ou que precisava de capital para seu desenvolvimento. Mas em termos acadêmicos, seria importante entendermos se esta nova dinâmica de financiamento, o quanto é diferente da produção imobiliária da década de 1970 no Brasil, considerando Topalov, por exemplo. O que mudou da dinâmica de mercado de 1960 para hoje, nesse segmento que conversamos? Precisamos entender o impacto destes circuitos de financeirização do mercado imobiliário atualmente. Hoje temos múltiplos produtos financeiros, institucionais ou não, que podem ser compostos de diversas formas para viabilidade de um empreendimento e o que ocorreu de mudança da produção em função disso. Isso, aqui na Europa, está documentado. No Brasil, isto está por se fazer, em especial em São Paulo. Mas no nosso contexto, temos a CEF que é preponderante para tal e a ideia é construir este mapeamento dos atores que interferem no espaço urbano, em *lato sensu*.

Anexo XII | Entrevista com Professor Dr. Nabil Georges Bonduki⁵⁰

Data: 09 de maio de 2019

Professor, gostaria que você comentasse um pouco sobre o processo de desenvolvimento do PDE-2014.

Bonduki: A gente estava naquele momento de 2013, 2014, que embora já houvesse um prenúncio de crise, ela não estava colocada sobretudo com a gravidade que aconteceu a partir de 2015. Então, no Plano Diretor, o projeto chegou na Câmara dos Vereadores com uma série de indefinições. Tinha uma discussão sobre interesse social, tinha uma discussão sobre faixas de renda, o Plano de 2002 tinha estabelecido Habitação de Interesse Social (HIS) até 6 salários-mínimos, Habitação de Mercado Popular (HMP) até 16 salários-mínimos, e isso correspondia à realidade de 2002. Nós fizemos um estudo atualizando os valores em função da recuperação do salário-mínimo. Na verdade, o que era 16 passou a ser, mais ou menos, 10. O que era 6 passou a ser 3,5, mais ou menos. Quando o projeto chegou na Câmara, ele não estava agradando nem os movimentos sociais e nem os empresários. O mercado nesse momento estava acostumado a trabalhar na ZEIS-3, porque com a recuperação do salário-mínimo, eles trabalhavam então com o 5 a 6 salários na parte de interesse social, na faixa de mais de 10, muitas vezes nem chegava a 16 e como viabilizava, eles defenderam que tinha que ficar como está. E a prefeitura tinha feito uma coisa que era intermediária, que nem agradava os movimentos sociais e nem o setor empresarial. Então nós fizemos uma discussão e concluímos que a solução era criar dois tipos de ZEIS diferentes: uma que seria efetivamente para a promoção pública de interesse social e, a outra, garantir que o mercado poderia desenvolver esta faixa. Você criava uma diferenciação, mas muito parecido. Se você pegar a ZEIS-5, ela é mais ou menos o que era a ZEIS-3, diante do Plano Diretor. O objetivo da ZEIS é fazer com que o mercado privado faça. Agora, o mercado privado não vai fazer habitação para “base” da pirâmide porque não tem viabilidade econômica. Ele não se paga. A construtora pode fazer, mas como empreendimento normal, mas como empreiteira. Então a gente assumiu claramente, foi uma opção, nós discutimos bastante, debatemos com o Haddad se era isso etc. que era o seguinte: vamos criar condições mais favoráveis para a geração de empreendimentos na Faixa 1, promoção do Estado e trabalhando com a seguinte lógica: a Prefeitura viabiliza a terra e o recurso do Minha Casa, Minha Vida para a construção. Isso na Faixa 1. Na Faixa 2 e na Faixa 3, o mercado vai produzir.

Ele faz o que ele diz que sabe fazer.

Bonduki: Exatamente. E na ZEIS-2, o mercado pode até fazer na periferia, pode até fazer para a Faixa 1 também. Foi mais ou menos isso, e o Minha Casa, Minha vida estava no auge. Então nós trabalhamos com uma outra questão que era a questão da terra. Além de criar ZEIS, criar uma porcentagem fixa do recurso da outorga onerosa para a compra de terra em ZEIS-3. Então, a prefeitura com os recursos da outorga, do FUNDURB, comprava a terra e capturava dinheiro do Minha Casa, Minha Vida Faixa 1 para produzir unidades habitacionais e a produção pública se concentrar em ZEIS-3 e deixar as ZEIS-2 na periferia para o setor privado porque a terra é mais barata, é mais barato fazer e é um pouco o que o próprio mercado já estava fazendo. Na época, estávamos em contato com as grandes empreiteiras já estava fazendo: a MRV, Emcamp, Direcional, Tenda. Também com a clareza que você vai produzir em área central, mas isso é isso é para atender uma demanda crescente de habitação, considerando duas coisas: que o Minha Casa, Minha Vida ia continuar e que a Prefeitura ia ter uma arrecadação significativa através da outorga para viabilizar a aquisição de terra, o que significaria uma produção pública elevada.

Isso capitalizaria o Estado para ele poder desenvolver a demanda social.

Bonduki: Tendo ao seu lado também o controle sobre a regulamentação. Unidades que não precisassem de vagas garagem, benefícios de Coeficiente de Aproveitamento para uso Habitacional

⁵⁰ Esta transcrição não recebeu a revisão do referido entrevistado.

com este perfil, vantagens nas regras de uso e ocupação do solo etc. E tudo isso então poderia potencializar a construção maciça de habitações pelo Estado. O que deu de errado? Quer dizer, parcialmente errado: veio a crise fiscal e a crise econômica, a arrecadação do FUNDURB não foi aquela que a gente esperava e, por outro lado, o Minha Casa, Minha Vida Faixa 1 foi “indo para o buraco” de 2015 para frente. Sem contar que a capacidade do Estado de produzir empreendimento é...

Limitada?

Bonduki: Eu não diria que é, eu diria que está sendo. Ela poderia não ser. Seria importante uma outra lógica de organização do Estado e outra lógica de eventuais parcerias e trabalho em conjunto com o setor privado que poderiam ser feitas de um modo um pouco mais amplo, mas acho que isso já é uma outra discussão que outra hora poderíamos falar, sobre PPP etc. Isso é uma modalidade que poderia potencializar mais a produção pública. Agora, Faixa 1,5, da Caixa Econômica Federal é muito viável. Tudo isso, eu coordenei o Plano Diretor, mas eu também participei do Plano Nacional de Habitação (PNH) em 2007 e 2008. Depois que saiu o Minha Casa, Minha Vida (MCMV), a lógica do PNH foi meio desmontada. Ele era uma proposta muito mais sustentável que o MCMV porque nós até trabalhávamos com uma ideia de subsídio total ou quase total, mas era para um segmento muito pequeno. A ideia do MCMV é você adequar a renda com a capacidade de pagamento, mas trabalhar com o retorno do financiamento. Foi inventada esta Faixa 1,5, mas ela é uma modalidade híbrida entre a Faixa 1 e a 2. Qual é a lógica? A Faixa 1 prevê o subsídio total com 5 prestações limites e a ideia era nem trabalhar com produção em escala, mas com lotes urbanizados, com autoconstrução, com autogestão, com mutirão: você trabalhar com subsídios de valores menores, cobrindo despesas. A Faixa 2 era para ser uma faixa com uma quantidade de subsídio grande, com um volume de financiamento menor. Quando criaram o Faixa 1,5, ela era o Faixa 2 que havíamos imaginado. E a Faixa 3 era com FGTS com financiamento e pouquíssimo subsídio, além da Faixa 4 que era para ser FGTS puro e a Faixa 5 era o SBPE. E a ideia era trabalhar inclusive com SBPE procurando enxugar os juros, fazendo com que o SBPE pudesse atender a uma baixa classe média e puxar “tudo para baixo”. Essa a perspectiva do MCMV e trabalhar com uma diversidade de produtos cruzada com uma diversidade e tipologia de municípios. Por exemplo, municípios menores, que se tem maior disponibilidade de terra, você não tinha este conceito de centro e periferia marcados de modo muito diferentes. A periferia é mais próxima do centro. E aí não tem cabimento você produzir habitação pronta de interesse social, 100% subsidiada em municípios pequenos onde você tem terra disponível e você tem, muitas vezes, uma cultura ou tradição das pessoas fazerem as suas casas.

Na sua leitura, não há déficit habitacional nessas regiões?

Bonduki: Pode até ter déficit habitacional, eventualmente. Mas não tem necessidade habitacional, tem déficit de saneamento, transporte. Não tem sentido você gastar R\$80.000,00 praticamente dado pelo Estado para você ter uma casa pronta. O que precisaria, nestes casos, era viabilizar um lote urbanizado e um financiamento subsidiado para materiais de construção. Isso daria uma sustentabilidade para uso dos recursos de subsídios. Os mesmos recursos que se investiu nos últimos 8, 9 anos de MCMV, poderiam produzir muito mais unidades que poderia se produzir, se usassem este modelo. E concentrar subsídio de unidades prontas para as regiões metropolitanas, nas áreas consolidadas e regiões onde haja pressão por moradia formal. O Plano Diretor (de São Paulo) tinha uma lógica de financiamento, um desenho onde você barateia o produto na cidade, porque você barateia a terra através da ZEIS, você barateia a produção através de regras de produção que simplificaria os gastos do produto e cria recursos para a produção de terra através da outorga onerosa. E o setor privado para produzir para a faixa que pode pagar por habitação, através dos produtos financeiros vigentes. Esta é mais ou menos a lógica que estava pensada para o Plano Diretor, e ela estava casada com as políticas de financiamento. No Plano Diretor, quando falamos do FUNDURB, até tiramos a palavra “preferencialmente” porque então tinha sido criada

a Casa Paulistana e não queríamos competir com os âmbitos administrativos. Se você pegar o primeiro texto do Plano Diretor ele fala “exclusivamente” em ZEIS-03. A ideia era essa: criar uma base fundiária para a Prefeitura para ela pode produzir habitação.

Interessante a estratégia.

Bonduki: E eu estou muito interessado no seu trabalho porque, de alguma maneira, mostra que estes mecanismos aí estão funcionando para uma atuação e produção de HIS. Agora, numa escala ainda muito pequena.

Você poderia falar um pouco sobre o grupo de técnicos que fez o Plano Diretor e o grupo que fez, mais tarde, o Zoneamento? Você acha que por terem sido desenvolvidos por grupos diferentes, algo pode ter sido desvirtuado de sua ideia original?

Bonduki: Não é que o grupo não é mesmo, na verdade boa parte do Plano Diretor foi desenvolvido na câmara pela minha equipe e em diálogo com as secretarias. A secretaria fez uma primeira proposta, que estava em estado muito preliminar. Houve a decisão do Prefeito de mandar isso para a Câmara o mais rapidamente possível para abrir o debate público e enquanto este se processou, a minha equipe (que é uma equipe muito experiente, já tinha participado do último Plano Diretor) junto com algumas secretarias, porque a Secretaria de Planejamento Urbanos estava vaga, então algumas pessoas participaram de modo muito setorial da discussão do Plano Diretor. Então o que saiu de projeto foi o resultado de tudo isso: teve diálogo com o Prefeito, com vários setores, mas eu coordenei a redação final e estes acordos que foram feitos. Depois disso, o Prefeito me convidou para assumir a Secretaria de Cultura, inclusive houve uma discussão se eu poderia ficar na Câmara sendo relator do Zoneamento e eu não estava disposto, por diversas razões. E aí o Zoneamento foi desenvolvido pelo departamento que era dirigido pelo Daniel Montandon e muitas diretrizes do Plano Diretor foram seguidas, mas algumas não tão explicitamente. Depois, houve uma negociação para o Zoneamento ter um outro redator que foi, na minha leitura, mais permissivo para o mercado imobiliário. Por exemplo, o prazo de dois anos que deixaram de valer algumas regras, como a vaga de garagem, a criação daqueles eixos de centralidade, que a ideia original nossa era de fortalecer os eixos, com maior densidade de todas as outras regras. E o miolo de quarteirão, realmente criar dificuldades de adensamento. Esta era a lógica. Outorga mais cara, restrição de gabarito. Isto também respondia a uma demanda das associações de bairro que era restringir as verticalizações no interior dos bairros. Inclusive, a nossa ideia é que o miolo não era só para ter zona mista, mas ter coeficiente 2, 1,5, 1 vez, e estimular mais o padrão de 4 pavimentos e coisas deste tipo, para criar uma outra tipologia que fosse mais dialogável com os bairros horizontais de classe média na cidade. Depois se criou uma pressão do mercado imobiliário com eixos intermediários mais altos, de até 54 metros, ao invés de ficar nos 28 metros. Isso, não vou dizer que desvirtuou, mas mexeu um pouco no que havíamos desenhado inicialmente. Se fosse eu que tivesse feito o Zoneamento, trabalharia mais com a marcação de tipologias. Seria um trabalho mais complexo para poderia gerar ambientes urbanos mais diversificados e de maior qualidade.

Então, nessas áreas chamada de remanso, a restrição de gabarito é uma questão formal? Não é uma preocupação com o adensamento genuíno?

Bonduki: Como o coeficiente é o mesmo, o coeficiente é 2, tanto faz. Do ponto de vista do adensamento, em tese. De uma certa maneira, reduzir o adensamento é criar restrições formais ou não. Qual a ideia? Não vamos proibir que prédios sejam feitos nas áreas de remanso, mas vamos dar fortes estímulos que eles se concentrem nas áreas de eixo, para ter acesso às áreas com transportes coletivos próximos. E aí você tem ganhos para a cidade. E a ideia é trabalhar nos eixos com unidades menores para aumentar a densidade populacional nestas áreas. A cota 20 para 30 do Zoneamento, por exemplo, fez com que se fizessem apartamentos maiores no eixo, em contraponto com o nosso intuito original no Plano Diretor. Mas ideia era restringir o “miolo”, porque a verticalização da cidade gerou, historicamente para estes bairros, uma certa rejeição, em

alguns setores. Principalmente quando você tem um “espigão” muito destacado em um bairro que, sem sua maioria, são casas. O Prof. Candido Malta Campos Filho chamava estas áreas como zonas de transição. Eu acho que, “a grosso modo”, poderíamos trabalhar na cidade com quatro tipologias: as casas, os 4 ou 5 pavimentos, os de 8 a 16 pavimentos e as áreas de altíssima verticalização. Isso criaria um pouco mais de homogeneidade na cidade. Eu não sou contra a centralidade. Tem algumas avenidas que não são eixos de transporte coletivo de massa, mas que caberia um padrão de edifícios mais altos e densos, por exemplo, a Rua Augusta. Ela não é um eixo de transportes coletivos e de massa, mas é uma centralidade, e você poderia ter ali um padrão de edifícios também com comércios e serviços, no mesmo modelo do eixo. Agora, se você observar o mapa de zoneamento, há áreas de centralidade que não fazem nenhum sentido. Parece que marcaram como centralidade somente para poder-se adensar ali, por quaisquer motivos não claros.

Tem um ponto super importante para minha pesquisa e que foi um ponto de inflexão para a produção de HIS na cidade, na minha opinião, que foi a iniciativa privada poder fazer HIS ou HMP em qualquer lugar da cidade, e não só em ZEIS. Na prática, este mecanismo faz com que qualquer um, em tese, possa fazer HIS e em qualquer lugar. Gostaria que você falasse um pouco sobre isso.

Bonduki: Isso tem a ver com a “Lei de HIS” que a origem dela foi no governo da Marta Suplicy e acho que ela foi importante. Mas aconselho você falar com a Paula Lara, diretora de APROV na Gestão da Marta e diretora de Licenciamento na gestão do Haddad. E falar com a Ana que trabalhou muito com a “Lei de HIS” no governo da Marta e trabalhou com a Paula na gestão do Haddad. Isso foi totalmente diferente e pilotado mais pela SEHAB. No Plano Diretor estivemos com mais liderança. Sobre os marcos regulatórios posteriores, acompanhamos e sempre tivemos em interlocução, mas não pilotamos. Apesar de incentivarmos coeficientes de aproveitamentos mais permissivos para uso de HIS, sabemos que pela solução técnica ou por questões geométricas, nem sempre é possível fazer tudo que o terreno permite nesses casos. O que poderia ser feito e o mercado imobiliário não gosta é você ter empreendimento mistos de HIS com outras faixas de renda que pode ajudar a viabilizar isso. Porque com isso você ganhar coeficientes da produção de habitação social e a média. Agora, culturalmente, misturar duas classes sociais em um empreendimento sempre foi um problema para o mercado.

O mercado sempre vê duas grandes problemáticas para esta modalidade: primeiro a questão de divisão de uso condominial e consequentes impactos nos valores mensais a serem pagos por classes distintas e, a outra, é a solução de produto financeiro para materialidade do empreendimento, que atinge soluções diferentes que, muitas vezes, dividem os agentes do mercado imobiliário em nichos. Nesse sentido, queria te perguntar sobre o aparente risco mercadológico que o incentivo ao HIS e HMP pode gerar em função destes produtos financeiros serem exclusivamente financiados pela CEF, gerando uma espécie de monopólio de capital para o desenvolvimento deste perfil de construção.

Bonduki: Claro. Se este agente mudar de política, é um risco. Lá atrás, o Plano Diretor não debatemos isso diretamente, mas no Plano Nacional de Habitação a CEF era um agente ativo dentro do Plano e a zona de risco é forte. Mas a ideia de o FGTS poder ser operado por outros agentes financeiros sempre nos ocorreu. A nossa briga no Plano Nacional de Habitação era a CEF abaixar a taxa de juros dela porque, veja, o caixa dela é tomado do trabalhador brasileiro a 3%+T.R., baixíssimo. A CEF, naquela época, a taxa mais baixa era 6%+T.R., ou seja, ela tinha com *gap* de 3% de ganho. Nos forçamos muito para baixar isso. A briga era abaixar. Ninguém acreditava que o banco privado ia conseguir chegar num patamar de remuneração abaixo deste, logo a tendência deste era ficar mais caro. Se você falar em monopólio, claro, se você entender a CEF como um banco tradicional (como está acontecendo nesse momento de mercado), isso é um problema. Mas se você entender a CEF como um banco público que é e que com isso traz em si a sua função social exclusiva, não é um monopólio. Se a missão dela é financiar com uma visão social, isso não deveria ser uma preocupação, mas se muda esta lógica, temos um problema. Agora, tem o Banco do Brasil, mas aparentemente a tônica deles nos últimos anos foi o crédito agrário. O que acho interessante do seu trabalho é entender em que medida que o MCMV (Faixa 1,5, 2 e 3) consegue

ajudar na produção imobiliária de HIS no município de São Paulo e como ele se apoia no Plano Diretor para fazê-lo, através de todas as regulamentações que falamos. Acredito que este ponto é importante porque tem uma certa leitura, que é feita de maneira muito impressionista (digamos assim) que o Plano Diretor está favorecendo o mercado. Claro, alguns pontos melhoram as condições de mercado, mas também melhoram as condições de produto e acesso a ele. Isso é muito relevante.