

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

ANTÔNIA COSTA VITORINO

RAIOS DE SOL SE CONFUNDEM NO CONCRETO: A multiplicação dos
microapartamentos na cidade de São Paulo

São Paulo
2025

ANTÔNIA COSTA VITORINO

Raios de sol se confundem no concreto: A multiplicação dos microapartamentos na cidade de São Paulo

Trabalho de Graduação Integrado (TGI) apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Área de Concentração: Geografia Urbana

Orientador: Prof. Dr. Ricardo Mendes Antas Júnior

São Paulo

2025

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

VITORINO, Antônia Costa. **Raios de sol se confundem pelo concreto: A multiplicação dos microapartamentos na cidade de São Paulo.** 52 f. Trabalho de Graduação Individual. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. Departamento de Geografia. São Paulo. 2025.

AGRADECIMENTOS

Da mesma forma que as cidades são mosaicos de diferentes tempos, acredito que nós somos mosaicos de interações com pessoas e com espaços. Ainda que o TGI pressuponha um esforço individual, sinto que é uma produção coletiva e, por isso, agradeço imensamente a todos por contribuírem, ainda que indiretamente, para a minha maneira de apreender o mundo.

Agradeço especialmente:

aos meus professores, por me inspirarem;
aos meus amigos, por me acolherem em todas as cidades que sinto que não pertenço;
ao meu irmão, pela companhia
e aos meus pais, pelos olhos.

“É importante que existam leis que nos proíbam de viver em espaços tão pequenos. É importante porquê as leis mostram os princípios de um país, de uma a cidade. Portanto dizemos: nós temos um princípio: o nosso princípio é que pessoas não deveriam viver em caixas de sapato. Não faz bem para os seres humanos”

Fran Lebowitz

RESUMO

O objetivo desse trabalho é analisar a multiplicação dos microapartamentos na cidade São Paulo, partindo do ponto de vista de que esses são produtos imobiliários que se reproduzem a partir do processo de financeirização do espaço urbano. Este trabalho se apoia em artigos relacionados a temática (SANFELICI, 2013; ANGEL *et al*, 2021; RUFINO, 2018; SHIMBO, 2018) e em levantamentos de dados referentes aos empreendimentos em que os microapartamentos foram implantados. Dentre as conclusões, destaca-se uma diferença espacial nítida entre a produção de unidades residenciais voltadas à provisão de moradias para as populações de baixa e média renda, como as Habitações de Interesse Social, e a produção de unidades residenciais voltadas para a especulação imobiliária ou para o emprego de tipologias não residenciais, como albergues turísticos.

Palavras-chave: Geografia Urbana. Financeirização. Mercado Imobiliário. Planejamento Urbano. Microapartamentos.

ABSTRACT

The aim of this study is to analyze the proliferation of micro-apartments in the city of São Paulo, based on the premise that these are real estate products shaped by the financialization of urban space. This work relies on articles related to the topic (SANFELICI, 2013; ANGEL et al., 2021; RUFINO, 2018; SHIMBO, 2018), as well as data collected about micro-apartments that have been implemented. Among the findings, a clear spatial distinction stands out between the production of residential units aimed at providing housing for low- and middle-income populations—such as Social Housing—and the production of residential units intended for real estate speculation or for the use of non-residential typologies, such as tourist hostels.

Keywords: Urban Geography. Financialization. Real Estate Market. Urban Planning. Micro-apartments

SUMÁRIO

Introdução.....	9
Uma breve investigação sobre o mercado imobiliário e a cidade.....	11
Finja que é uma cidade: o caso de São Paulo.....	20
O plano diretor.....	20
As incorporadoras.....	29
Os microapartamentos.....	32
O espaço.....	35
Habitações de Interesse Social (HIS) e/ou Habitações de Mercado Popular (HMP).....	37
Unidades para Investimento.....	42
Notas sobre formas condicionais.....	47
Referências.....	49

INTRODUÇÃO

A moradia é, sem sombra de dúvidas, um dos elementos de reprodução social mais diversos e dinâmicos. Ao longo da história, o conceito de moradia passou por diversas reestruturações, que não se limitaram a espacialidades específicas: em todo globo e em todas civilizações a função e a necessidade da moradia foi transformada múltiplas vezes, sendo ela uma materialidade dos espectros temporais inerentes ao tecido urbano. Nesse sentido, estudar a história da moradia é, também, estudar a história da cidade, e, consequentemente, compreender rupturas na concepção de moradia, permite compreender rupturas na concepção de cidade.

A partir da década de 1970, ocorre uma amplificação do projeto de financeirização do espaço urbano e as cidades, palcos dessa amplificação, transformam-se em ferramentas de produção e reprodução do capital. No entanto, tendo em vista que a reprodução do capital é um processo incessante, que necessita se apropriar de diferentes setores da esfera produtiva, o urbano, ao se tornar parte desse conjunto, passa a ser constantemente construído e reconstruído para acomodar as novas tendências e demandas do capital. Partindo de falsas exigências mercadológicas, o espaço urbano é preenchido por produtos que, embora relacionados entre si, são parte de uma esfera financeira superior. Como resultado, a moradia também se torna uma mercadoria, passando a ser reproduzida a partir de novas demandas advindas de setores econômicos. Nesse contexto, o aparecimento dos empreendimentos chamados de *microapartamentos* na malha urbana simboliza o início de uma nova violência por parte da esfera financeira sobre a cidade e sobre a moradia.

Diante desse cenário, o presente trabalho busca responder a seguinte pergunta: Para *quem* os microapartamentos são construídos?

Para atender a esse objetivo geral, estabeleceram-se como objetivos específicos: a) entender como os microapartamentos surgem na esfera produtiva; b) quais elementos potencializam sua reprodução no tecido urbano; c) como essas tipologias de microapartamentos se reproduzem na cidade e com quais elementos urbanos essas tipologias se articulam.

Acredita-se que tais tipologias não surjam a partir de uma necessidade mercadológica espontânea e orgânica, mas que sejam, de fato, elementos produzidos para atender às demandas do capital. A partir dessa convicção, a relevância do presente trabalho consiste na tentativa de identificar possíveis padrões espaciais estabelecidos pela sobreposição de tais

empreendimentos à malha urbana da cidade de São Paulo, além da compilação crítica do material bibliográfico existente sobre o tema, com vistas também a futuras discussões.

É, portanto, um trabalho de caráter exploratório, por usar como objeto de pesquisa um produto imobiliário que carece de uma mais profunda definição e conceituação em âmbito acadêmico, particularmente nos domínios da Geografia Urbana. Tendo em vista os objetivos citados anteriormente, a pesquisa foi referenciada por fontes secundárias, com o levantamento de uma extensa bibliografia, e também por fontes primárias, como a identificação e seleção de empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo relacionados à tipologia dos microapartamentos e, posteriormente, a espacialização desses empreendimentos para a produção de mapas temáticos. Como bibliografia, destacam-se os livros “Imediato, Global e Total na produção do espaço: a financeirização em São Paulo no século XXI”, que reúne artigos relacionados à articulação da esfera econômica e imobiliária na cidade de São Paulo e o livro “Teorias Sobre a Cidade”, da autora italiana Marcella Della Donne. Ademais, foram imperativos para a execução desse projeto, os artigos de Daniel Sanfelici, que permitiram olhar para o objeto de estudo a partir de diferentes nuances espaciais. No conjunto, pode-se dizer que se trata de um projeto de natureza tanto qualitativa quanto quantitativa, uma vez que analisa a multiplicação dos microapartamentos do ponto de vista numérico-quantitativa, ao mesmo tempo em que faz uma avaliação espacial dos impactos produzidos por essa multiplicação no cenário urbano.

O projeto está estruturado em 3 três partes. A primeira delas busca explorar as relações entre o mercado imobiliário e a cidade, tentando, também, estabelecer as principais justificativas para o aparecimento dos microapartamentos nas metrópoles globais. A segunda, tomando São Paulo como foco, busca não só apontar quais são os marcos legislativos que permitem a multiplicação desses empreendimentos, mas também apontar o emprego dessas tipologias pelas incorporadoras. A terceira e última parte, por sua vez, é voltada para a apresentação dos resultados e para a síntese dos comentários efetuados acerca da distribuição espacial desses produtos imobiliários.

UMA BREVE INVESTIGAÇÃO SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO E A CIDADE

Harvey (2020), em uma participação especial para o canal *AntipodeFilms*, define a cidade como:

“um espaço concentrado no qual diferentes funções podem coexistir e que podem agir conjuntamente para facilitar a reprodução social. Infelizmente, no que diz respeito a reprodução social, isso inclui, no nosso caso, tanto a reprodução do capital quanto a reprodução de pessoas. O que vemos é, portanto, uma concentração de recursos que constroem uma cidade que, por sua vez, vai facilitar a acumulação de capital e que vai atuar *para* a acumulação de capital.”

Isto é, a partir de um determinado momento, as cidades são despidas de sua tradicional função de ser um espaço para (?), se convertendo em uma ferramenta para o modo de produção capitalista. Os agentes econômicos de poder, buscando mais lucro, passam a analisar a cidade de uma forma diferente: ela se torna, portanto, tanto um ambiente de reprodução do capital, quanto um veículo para tal reprodução. Evidentemente, a medida que essa leitura da cidade se enraíza nas políticas urbanas, a população se torna refém de um projeto incontrolável de manutenção de uma ordem econômica violenta, segregadora e hierarquizante.

A financeirização pode ser definida, de maneira simples, como um aumento das intervenções do capital em setores para além da esfera econômica. Facilitada pela globalização e pelos avanços tecnológicos e também sendo apoiada por um mundo alinhado a tendências liberais e neoliberais, a financeirização se mostra um processo perverso que se tornou um novo elemento da formação socioespacial das cidades. É, ainda, um processo que se espalhou e se enraizou tanto de um modo violento quanto de um modo silencioso, incentivando a flexibilização de estruturas próprias da sociedade e do espaço, e preenchendo esses novos vazios como a única solução possível, ou como a solução mais viável. Em outras palavras, o que se propõe aqui é de que a financeirização é uma mudança de paradigma e não pode mais ser ignorada nem em um plano espacial nem em um plano sociológico, uma vez que

“Cada vez mais, o crédito e as finanças medeiam a relação entre indivíduos, impõem ritmos no uso do tempo e engendram um *ethos* que define as expectativas e modela as disposições subjetivas dos indivíduos.” (SANFELICI, 2013)

Desse modo, o capital se estabelece em diferentes esferas da cidade, principalmente nas cidades dos países “subdesenvolvidos” ou “em desenvolvimento”, nas quais o projeto urbano está atrelado a uma manipulação econômica, internacional e exterior.

Como muito tratado na Geografia, principalmente por estudiosos decoloniais, após serem expostos a novos golpes de uma crise financeira na segunda metade do século XX, os países desenvolvidos precisaram encontrar novas formas de prolongarem sua hegemonia

global. E, com livre acesso à atuação de organizações mundiais e apoiados por uma propaganda altamente difundida com relação ao *papel da diplomacia*, estes mesmos países foram responsáveis por impor uma reorganização e reestruturação do território, que passa a ser visto como uma ferramenta magnética: o papel tanto do Estado quanto do território seria o de atrair investimentos em áreas e produtos que, muitas vezes, vão na contramão das necessidades sociais. É nesse sentido que se destaca o cuidado com personificações. A mundialização do capital não acontece de uma maneira independente. Ela é parte de um projeto político e econômico replicado pelos agentes hegemônicos globais. Não se pode e nem se deve limitar as constantes transformações espaciais a uma mera *força incontrolável*, ou a uma *evolução natural* das cidades, pelo contrário: é preciso atribuir as respectivas responsabilidades aos dirigentes de uma estrutura que, ao agir em prol do lucro, agem também em prol da manutenção do sistema capitalista. É a somente a partir dessa somatória de variáveis que a financeirização, efetivamente, torna-se um dos, senão o maior, agente reestruturador urbano, já que o capital, como sabemos, escolhe e elege as regiões propícias para o tão sonhado desenvolvimento e persuade os governantes a tomarem as medidas que o favorece.

Por se tratar de um processo insaciável, a financeirização está constantemente em busca de novos objetos de especulação financeira em novos mercados (Leyshon & Thrift, 2007 *apud* Sanfelici, 2013). Ou seja, o capital, para se manter, precisa, a todo momento, criar necessidades que, consequentemente, leva à criação de novos produtos. Nesse cenário, o mercado imobiliário se converte em um verdadeiro aliado das forças de reprodução do capital, por permitir que este se manifeste em diferentes estruturas da cidade: é o *agente legitimador* do capital, por se inserir em um contexto em que é visto como útil e necessário ao Estado: enquanto produto da ideologia industrial, cria uma ilusão de que o aumento linear, geométrico e exponencial das construções é benéfico, pois representa um crescimento proporcional da cidade em termos de sua magnitude e de sua capacidade para atrair recursos e investimentos – estes últimos necessários para resolver “organicamente” as crises urbanas.

Por um lado, seria errôneo dizer que os problemas urbanos surgem da relação entre o mercado financeiro e o mercado imobiliário. Como sabemos, as principais questões urbanas, como a falta de moradias dignas, são, de um modo geral, resultados de inchaços urbanos, que, de alguma forma, não foram previstos por órgãos políticos. Por outro, seria ingênuo acreditar que a reestruturação do espaço urbano se dá sem uma simultânea reestruturação das crises urbanas: a ampliação do capital só é possível pelo emprego da violência. O capital se impõe à esfera imobiliária para, em seguida, transformar também a moradia em uma mercadoria, o que

lhe permite recriar e remodelar produtos imobiliários quantas vezes lhe for necessário, sem desfazer a ilusão consumista de que as sequentes novas atualizações imobiliárias são a chave para resolver a crise habitacional, ou, pior ainda, um produto ideal para uma sociedade também envolvida em processos análogos da mesma atualização.

Não se pretende aqui propor um pensamento crítico baseado em um ponto de vista reducionista e cético em relação a melhoria das habitações e das edificações ao longo dos anos, muito menos propor que a “moradia ideal” é similar a moradias de “luxo”, com elevado número de metros quadrados e especialização dos espaços para funções demasiadamente específicas. Mas sim destacar o fato de que a moradia

“foi cada vez mais produzida de forma mercantilizada, por agentes cada vez mais profissionalizados e vinculados ao regime financeirizado e, ao mesmo tempo, se tornou mais acessível diante do aumento do crédito habitacional. A forma de produção por incorporação, portanto, se alterou e se expandiu, ou, em outras palavras, o mercado capitalista de habitação se desenvolveu no país. Entretanto, isso não significou uma real democratização de acesso à habitação para a população mais pobre, pois ainda é expressiva a chamada autoconstrução e o deficit se mantém elevado, e mesmo para aqueles que entraram no mercado e que acessaram o financiamento, está se pagando mais caro para adquirir a habitação e para se viver na cidade.” (SHIMBO, 2018)

E, ainda que Shimbo (2018), analise a produção da habitação no contexto de São Paulo, muito das suas observações podem ser estendidas a outras grandes cidades do mundo. É possível traçar extensos paralelos entre o caso de São Paulo com os Nova Iorque, Tóquio, Seul, Pequim, Paris, Barcelona, e outras, pois, ainda que a atuação do mercado imobiliário considere particularidades socioespaciais da cidade, no conjunto trata-se de um mesmo projeto, que, ironicamente, é ao mesmo tempo global e centralizado.

E, não reconhecendo que “querer resolver a questão das habitações e ao mesmo tempo querer conservar os grandes aglomerados urbanos dos nossos tempos é um contrassenso” (ENGELS *apud* DONNE, 1983), reiniciam-se também novos projetos de planejamento urbano, responsáveis, então, por organizar o espaço urbano e promover melhorias a (quase) toda sua população, como se todas as tentativas anteriores não tivessem partido do mesmo princípio e falhado. Cria-se “um novo mito: a única possibilidade de evitar o caos é (deus ex machina) a planificação física, social, econômica das áreas urbanas” (DONNE, 1983).

A partir disso, percebemos uma nova nuance na relação entre o público e o privado: torna-se mais comum a delegação, por parte do Estado, dos serviços públicos à iniciativa privada. Em outras palavras, o Estado, seja para diminuir os gastos públicos, seja para satisfazer um projeto político, ou ambos, converte-se em uma figura omissa, permitindo que a gestão dos serviços públicos ou a exploração de porções do território seja feita pelos setores privados da economia. Talvez, ainda se mantenha, para alguns, a narrativa de que esse modelo

seja o ideal; no entanto, tem se tornado cada vez mais evidente que essas empresas de capital privado não se preocupam com o impacto social de suas ações, mas sim com sua imagem perante seus investidores.

Retomando a participação do mercado imobiliário nesse contexto, principalmente no que diz respeito a produção de moradia, vemos que:

“O Estado não foi necessariamente um agente da financeirização, mas sim um facilitador e um potencializador da financeirização, realizada por outros agentes. O Estado vende, transfere ou facilita a transferência da terra – anteriormente privilegiada pelo seu valor de uso – para o setor privado, que a trata meramente como um ativo financeiro, preocupado apenas com as vantagens e benefícios que o aluguel pode proporcionar. (...) (Por isso) a financeirização de habitações sociais está relacionada, por um lado, com a retirada de gastos governamentais em serviços públicos, e, por outro, com a renúncia da responsabilidade estatal”(BESWICK, PENNY, 2018)

Ainda que preso às diretrizes urbanas propostas pelas órgãos municipais (principalmente no que se diz respeito a produção de habitações sociais), é justamente no âmbito da legislação que o mercado imobiliário encontra a base para criar seus novos produtos. Contudo, estes produtos precisam atender duas demandas relativamente opostas: coincidir

com os objetivos dos investidores – que usualmente financiam tais empreendimentos e, consequentemente, são levados em consideração – e, ao mesmo tempo, ajudar as cidades a atingir as projeções de deficit habitacional.” (BRILL, ÖZOGUL 2021)

Nesse contexto, é comum a ramificação de grupos empresariais em empresas voltadas para a elaboração de produtos específicos, o que permite a estes grupos atender diferentes setores populacionais. Trata-se de uma ramificação quase sempre lucrativa: na medida em que permite a atuação dessas empresas em segmentos específicos e o recorte da cidade em fragmentos territoriais possibilita, consequentemente, o alcance de suas metas financeiras. A competitividade entre esses grupos empresariais dificilmente é devida à qualidade dos seus produtos ou à quantidade de unidades vendidas, mas sim à conquista de terrenos nas melhores regiões da cidade, isto é, nas regiões que são abastecidas por uma maior oferta de equipamentos urbanos.

Como sabemos, o capital procura se estabelecer nas porções da cidade com maior concentração de *atributos locacionais*, como a presença de infraestruturas que correspondam às necessidades mercadológicas propagadas naquele momento histórico específico, como a valorização de bairros próximos a áreas verdes durante períodos em que a propaganda da “cidade sustentável” se fez presente, ou então como a proximidade aos shopping centers, difundida pela cidade pós-moderna do início do século XXI. O capital é, portanto, responsável por uma valorização diferencial do espaço, isto é, pela hierarquização e seleção

de regiões. Essa característica e esse valor atribuído aos lugares é importante, pois se refletem nos preços da moradia:

“No que toca às componentes de preço do solo urbano, uma parte é determinada não por factores especulativos, mas pelo capital fixo arrecadado, isto é, pelas despesas de urbanização, água, luz, gás, telefone, rede de esgoto, ruas, etc.; a este elemento são acrescentadas as componentes que forma a mais-valia: rendas de raridade e de posição que determinam uma altíssima variação dos preços do solo. (...) A renda de posição depende da situação particular das áreas; amenidade do local, acessibilidade geral e particular dos serviços, ao local de trabalho, ao centro da cidade, da importância da cidade, etc.” (DONNE, 1983)

Por isso o preço das habitações e, mais urgente, o aumento do preço das habitações, “não pode ser confundido com a mera variação especulativa dos preços” (PEREIRA, 2018), visto que o seu valor final não é estabelecido por meio de um novo balanço entre oferta e procura, como se dá com os preços de produtos industriais ou alimentos, por exemplo, mas sim por uma somatória de atributos relacionados ao espaço em que estas construções são empreendidas e, também, pela narrativa criada em torno desses empreendimentos.

Nesse contexto, os microapartamentos (re)aparecem como produto de uma combinação de fatores políticos e econômicos. Primeiramente, é importante ressaltar que a implementação dessas tipologias não é recente: ao longo da história, diversas figuras renomadas da arquitetura, urbanismo, sociologia, entre outras áreas, defendiam a construção dessas tipologias, por acreditarem existir uma relação direta entre espaço e produtividade, além de considerarem a construção de múltiplas unidades não apenas uma maneira de contribuir para a diminuição do deficit habitacional, mas também por serem mais sustentáveis e *socialmente mais eficazes* do que empreendimentos tradicionais. Um dos exemplos mais emblemáticos é do arquiteto Le Corbusier, que abraçava a ideia de que existia um *espaço mínimo ideal* para as habitações, responsável por permitir o aumento da produtividade de seus habitantes. Em empreendimentos espalhados pelo mundo todo, o arquiteto chegou a construir unidades com apenas 15 m², transferindo alguns cômodos tradicionais para áreas exteriores, de uso comum. Seus projetos inspiraram muitos arquitetos brasileiros, como Oscar Niemeyer e Lúcio Costa, que replicaram, também, a redução da área costumeira das moradias em alguns de seus projetos.

Paralelamente, a partir da segunda metade da década 2010, surge um aumento, ou melhor, um retorno dessas tipologias nos empreendimentos imobiliários contemporâneos. E, assim como as crises urbanas se prolongaram por motivos análogos aos identificados no passado, as justificativas para a construção dessas tipologias permanecem, também, praticamente as mesmas: Os microapartamentos (1) são uma ferramenta para corrigir a acessibilidade à moradia na cidade e auxiliar na crise habitacional; (2) contribuem direta e

indiretamente para a construção de cidades mais sustentáveis e eficientes; (3) são promotores do adensamento urbano, considerado, em muitos cenários, benéfico.

De certa forma, todas as justificativas têm como base um princípio geométrico, isto é, o aumento da produção de unidades seria responsável pelas inúmeras vantagens que a cidade pode obter. Afinal, é uma lógica simples, baseada em um *potencial construtivo*: quanto mais prédios foram construídos, e quantas mais unidades existirem nessas edificações, então, consequentemente, mais apartamentos vagos estarão disponíveis. O excesso de oferta levaria a preços mais competitivos e, por fim, mais pessoas teriam acesso à moradia. Além disso, em se tratando dos empreendimentos em si, a implantação de unidades simples e versáteis como os microapartamentos indicariam uma melhoria nos padrões de sustentabilidade, já que, por serem projetos de otimização do espaço e por se alinharem às inovações tecnológicas, estariam adaptadas para consumos mais eficientes de água, de energia, ou até mesmo dos materiais de construção empregados na obra.

É interessante destacar a justificativa de que os microapartamentos são ferramentas produtoras de densidade urbana. Definida como o aumento populacional em cidades – ou em partes dela –, a densidade urbana é almejada por muitas prefeituras pois representa a concentração tanto de pessoas quanto de recursos em determinadas parcelas do perímetro urbano. No ponto de vista da gest

“traduz população para como “consumo da terra”. Uma cidade com uma certa população ocupará uma menor *pegada geográfica* quando sua densidade populacional for maior, precisando converter menos espaço exterior (espaço rural) em espaço urbano. (...) Tudo em uma cidade mais compacta é mais perto, tornando o ato de se *locomover* de um local para o outro mais eficiente. Consequentemente, tanto em termos de consumo quanto em termos de transporte, uma cidade com maior densidade é uma cidade mais sustentável. (...) A maioria dos países desenvolvidos e muitos países “não tão” desenvolvidos buscam estratégias que promovem formas urbanas compactas (OECD, 2012), e estudos revelam que existe uma série de benefícios secundários provenientes da compatibilização: maior produtividade; menor gastos em serviços públicos; crescimento da mobilidade socioeconômica, assim como da diversidade; aumento no uso do transporte público; menores emissões e menor consumo de energia; e melhora na saúde e bem-estar.” (BRILL, ÖZOGUL, 2021)

Nessa perspectiva, os microapartamentos são incentivados pois, ao permitirem uma maior concentração de unidades em um mesmo terreno e, consequentemente, possibilitarem o aumento populacional naquela região, seriam os propulsores de efeitos urbanos secundários, como o “aparecimento” de equipamentos dos setores de educação, saúde e lazer. Porém, estratégias de densidade urbana podem ricochetear de maneira negativa, como a superlotação, sufocamento, ou, contrariamente, cidades/regiões fantasmas.

A superlotação se dá quando o aumento populacional não é acompanhado de uma melhoria das infraestruturas residenciais (água, lixo, esgoto, energia) resultando em uma sobrecarga das mesmas. O sufocamento, como o próprio nome dá a entender, seria uma

Figura 1: Unité d'habitation, de LeCorbusier, em Marselha - França



Fonte: Le Corbusier Foundation

sensação de claustrofobia proporcionada pela concentração de empreendimentos construídos com maior número de pavimentos e em quadras cada vez mais adensadas. Angel *et al* (2021) utilizam o termo *high plot coverage*, que indica, também, a falta de delimitação, pela legislação, de afastamentos entre as construções. Por fim, as cidades fantasmas seriam uma consequência oposta a presença de muitas pessoas, isto é, um aumento considerável no número de construções, sem um acompanhamento de pessoas que ocupem esses espaços. Como resultado, essas porções se tornam “regiões fantasmas”, visto que a falta de circulação de pessoas cria uma impressão de que essas regiões estão vazias, desocupadas.

A densidade urbana, quando analisada a partir da ótica do turismo, nos apresenta exemplos interessantes. Um deles é a cidade *Punta del Este*, no Uruguai, que consegue concentrar as três consequências no mesmo espaço, ainda que sazonalmente. Conhecida por ser um destino de verão, a cidade atraiu diversos investimentos estrangeiros para a construção de um número talvez excessivo de arranha-céus, resultando em uma sensação de sufocamento. Essas construções de acordo com o portal *infobae*, chegam a abrigar cerca de

meio milhão de pessoas durante o verão (quase 4x superior a sua população residente tradicional), que usufruem das infraestruturas existentes, gerando uma sobrecarga desses serviços. Em contrapartida, fora da alta temporada, a cidade é esvaziada, com hotéis funcionando em um número mínimo e muitos serviços e opções de lazer fechados.

Destacar essas consequências é importante, pois

“Essa dinâmica do mercado de capitais, ao adentrar o circuito imobiliário, implica a imposição de metas de valorização acionária sobre a produção do espaço urbano na qual o valor de uso da cidade fica subordinado. O que vale é o poder do capital em sua forma mais abstrata, em que o dinheiro vira mais dinheiro. Isso é possível quando vemos fundos de investimento com pouca ou nenhuma relação com a produção imobiliária adentrarem esse campo pela simples busca de lucros extraordinários.” (BREDA, 2018)

Isto é, tangente a financeirização, há também uma abstração do processo em si. Ele não se limita apenas a uma quantidade limitada de agentes (investidores, construtores, compradores), mas a um conjunto cada vez mais diverso e cada vez mais confuso. A título de exemplo, surge na cidade um novo setor de serviços, como empresas destinadas a supervisionar e adaptar moradias para que estas sejam utilizadas para outras finalidades: pode-se comprar um imóvel na planta, adaptá-lo a um albergue turístico ainda durante sua construção, e, por fim, toda a burocracia quanto a prestação do serviço em si será feita por alguma empresa especializada.

Em seu livro *“Teorias sobre a cidade”*, Donne (1983) designa um papel muito interessante e relevante da propaganda: ela é a “terceira pessoa da metrópole”, responsável por criar “a imagem de uma população unificada, homogênea; completamente estandardizada”. É a propaganda que, alinhada aos objetivos imobiliários, cria diferentes propostas de estilo de vida, para promover à população a crença de que as novas invenções imobiliárias são uma solução ideal. E, nesse sentido, os microapartamentos, por serem unidades de fácil implementação, podem se adaptar a todos os tipos de interesses, tornando-se uma importante ferramenta persuasiva.

Curiosamente, a propaganda e a publicidade dificilmente precisam se apoiar na crise habitacional para promover seus produtos. De acordo com dados do IBGE, a média de moradores em domicílios passou de 3,31 pessoas em 2010 para 2,79 pessoas em 2022, revelando, assim, tanto uma transição geográfica quanto uma alteração na composição domiciliar brasileira. Para Tramontano (1977 *apud* PANE *et al*, 2019) a relação entre o tamanho das famílias e o surgimento de produtos imobiliários se daria pelo fato de que:

“mais e mais pessoas solteiras, jovens profissionais, trabalhadores de escritórios e estudantes preferem gastar maiores somas com o aluguel de um apartamento – cuja área é cada vez menor – situado em áreas centrais da cidade, em vez de submeterem-se a longos deslocamentos diários em transportes coletivos, vivendo em bairros e subúrbios distantes, longe da vida noturna e do lazer urbano.”

Em outras palavras, fatores como o aumento do nível de escolaridade de mulheres, mas também rupturas na instituição do casamento, levou tanto indivíduos quanto cônjuges a postergarem e/ou repensarem a maternidade. São diversas variáveis que interferem nesse processo, mas, de maneira geral, essas pessoas optaria por se aproximar das zonas centrais, seja pelas suas inúmeras opções de lazer, seja pela presença de um transporte metropolitano bem estruturado, seja pela presença de outras infraestruturas urbanas bem consolidadas.

O mercado imobiliário se beneficia dessa tendência, articulando, também, o fato de que jovens trabalhadores se sentem atraídos pela conectividade e pelas inovações tecnológicas. O que

“reduz significantemente os custos de espaços auxiliares e provisão de serviços: por exemplo, quando as diretrizes de planejamento urbano não requerem estacionamento para automóveis, apenas espaços para bicicletas ou outros veículos com duas rodas são construídos. Em vez de portarias e “postos de segurança”, as residências são equipadas com grandes caixas para a entrega de encomendas e aparelhos de reconhecimento facial” (AVELINE-DUBACH, 2022)

Similar a ideia de *cidade como imã*, cria-se uma fábula na qual parece impossível combater o magnetismo dos pequenos apartamentos. Eles não são tratados como o promotor de uma nova lógica de moradia, mas como a solução para uma sociedade mais moderna, como se, parafraseando Donne (1983), os jovens trabalhadores *devessem* viver em apartamentos de 20m².

Ainda que um novo padrão de família possa impactar o conceito de moradia, entende-se aqui que a redução média das metragens é resultado de um processo superior, legitimado pela permanência das crises urbanas. Os microapartamentos, *aparecendo* como solução, obscurecem um mecanismo financeiro espacial que, mais uma vez, reestrutura as cidades a partir de seus interesses e objetivos.

FINJA QUE É UMA CIDADE: O CASO DE SÃO PAULO

Para estudar a expansão dos microapartamentos em São Paulo, é preciso, primeiramente, definir os seus principais atores. Como já comentado, o processo de financeirização não acontece sozinho: é institucionalizado por meio de projetos, principalmente aqueles voltados para o planejamento urbano. Aqui, com ênfase na cidade de São Paulo, diferenciam-se e se caracterizam os principais intervenientes: o plano diretor, as incorporadoras e o microapartamento em si. Por fim, articula-se o processo com o espaço urbano, apontando-se observações feitas a partir do levantamento e espacialização de dados.

O plano diretor

Seguindo uma tendência compartilhada pelas metrópoles globais, em São Paulo também se criam grupos de estudos e propostas de racionalização do espaço urbano visando controlar o caos, aparentemente irrefreável, da metrópole, o que mina oportunidades de desenvolvimento e de melhoria da qualidade de vida. Assim, inicia-se uma *nova* série de conflitos entre a população local e os órgãos de poder, principalmente devido ao fato de que a dita racionalização e organização da cidade é feita quase sempre de uma maneira violenta. Destaca-se o uso do adjetivo *novo* para caracterizar esses conflitos, pois, de certa forma, eles sempre estiveram presentes: Carolina Maria de Jesus já denunciava, em 1955, a realidade urbana para uma grande parcela da população, que se encontrava despida de qualquer tipo de auxílio público e, por conta própria, necessitava, não só construir as suas casas, mas criar também uma rede, ainda que precária, que permitisse a existência, por exemplo, de formas de saneamento básico e a presença de água nas residências.

Alguns objetivos dos planejamentos urbanos foram atingidos. A melhoria considerável da rede de transportes, a criação de uma rede metropolitana de coleta de lixo, a implantação de novos equipamentos urbanos no perímetro da cidade, a integração de residências a coleta de esgoto e ao abastecimento de água, tudo isso representa uma enorme melhoria na qualidade de vida geral, mas principalmente para a população que se encontravam em cenários de precariedade. É necessário reconhecer essas conquistas, porém, não se pode reduzi-las a um cenário simplista e pacífico, como se essas melhorias tivessem sempre sido feitas pela boa vontade dos órgãos públicos, e não um resultado de uma luta geral por melhores condições urbanas.

De qualquer forma, como já mencionado, as propostas de planejamento urbano, principalmente após a década de 1980, voltaram-se para o atendimento, num segundo plano,

das demandas populacionais e, num primeiro, as necessidades de um projeto financeiro superior:

“Importante destacar, nesse processo, o papel das agências multilaterais de desenvolvimento e cooperação internacional, como o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e o Banco Mundial, na construção do consenso (*consensus-building*, expressão utilizada pelos próprios bancos) em torno da necessidade de “ajustar as cidades”, com suas exigências de captação e mobilização de recursos privados, reestruturação do sistema financeiro habitacional, redução do papel público no fornecimento de serviços urbanos, incentivos ao mercado, aplicação de conceitos de gestão corporativa à gestão urbana” (Arantes *apud* Milano *et al*, 2021)

Dessa forma, as estratégias criadas para a implantação dos planejamentos urbanos se tornam, elas mesmas, estratégias de reconhecimento do *valor do espaço*. Em outras palavras, a racionalização proposta no planejamento urbano dificilmente está pautada uma otimização do espaço que visa preencher os vazios socioespaciais e homogeneizar a cidade, mas sim uma otimização do espaço que visa uma constante concentração e reprodução do capital e, consequentemente, a ampliação das desigualdades urbanas: não se adapta a cidade às demandas sociais, mas sim às demandas financeiras.

Nesse sentido, recortar a cidade em zonas que se *especializam* para atender determinados objetivos, permite *espacializar* a alocação de recursos e, ao propor diretrizes específicas a serem seguidas pelas empresas que conduzirão os novos produtos urbanos, crie-se uma ilusão de que, agora, o espaço urbano está realmente organizado e encaminhado para a construção de uma cidade funcional. No entanto, ignora-se que os limites só são respeitados enquanto novas demandas não são impostas a eles e, mais importante, ignora-se que ao delegar o desenvolvimento urbano, principalmente o habitacional, aos setores privados, se concede a esses grupos empresariais a oportunidade de transformar o espaço da forma que lhes for mais conveniente:

“o zoneamento, instrumento que persistirá dominante no Planejamento ainda que em constante transformação, pouco se relacionou com as formas não mercantis de produção do espaço. Sua aposta, que reside no ordenamento do crescimento da cidade, acabou por resultar em um sistemático estímulo à privatização dos espaços de convivência e à crescente valorização diferencial da metrópole. (...) O zoneamento apresenta-se como elemento de ordenação total da cidade, mas não é. Ele é apenas uma projeção, que passa a ser moldada e apropriada, a partir das diferenças de captura de renda na cidade, aprofundando-as. (...) Ao definir regras para toda a cidade, permite que aqueles responsáveis pelas formas de produção mais sofisticadas sob o ponto de vista do capital (a produção de mercado) calculem as diferentes possibilidades de rentabilidade da produção do espaço.” (RUFINO, 2018)

Ignorando revisões, o esforço mais recente para organizar e planejar o futuro de São Paulo se deu em agosto de 2014 com a publicação da Lei Nº16.050, o Plano Diretor (SÃO PAULO, 2014). Com validade até 2029, a lei estabelece como principais diretrizes:

Art. 6º

... III... Distribuição de usos e intensidade de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados.

...IX... Planejamento e distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana.

...XIV... Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.

E como principais objetivos,

Art 7º

... I...Conter o processo de expansão horizontal da aglomeração urbana, contribuindo para preservar o cinturão verde metropolitano.

... II...Acomodar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura e no entorno da rede de transporte coletivo de alta e média capacidade.

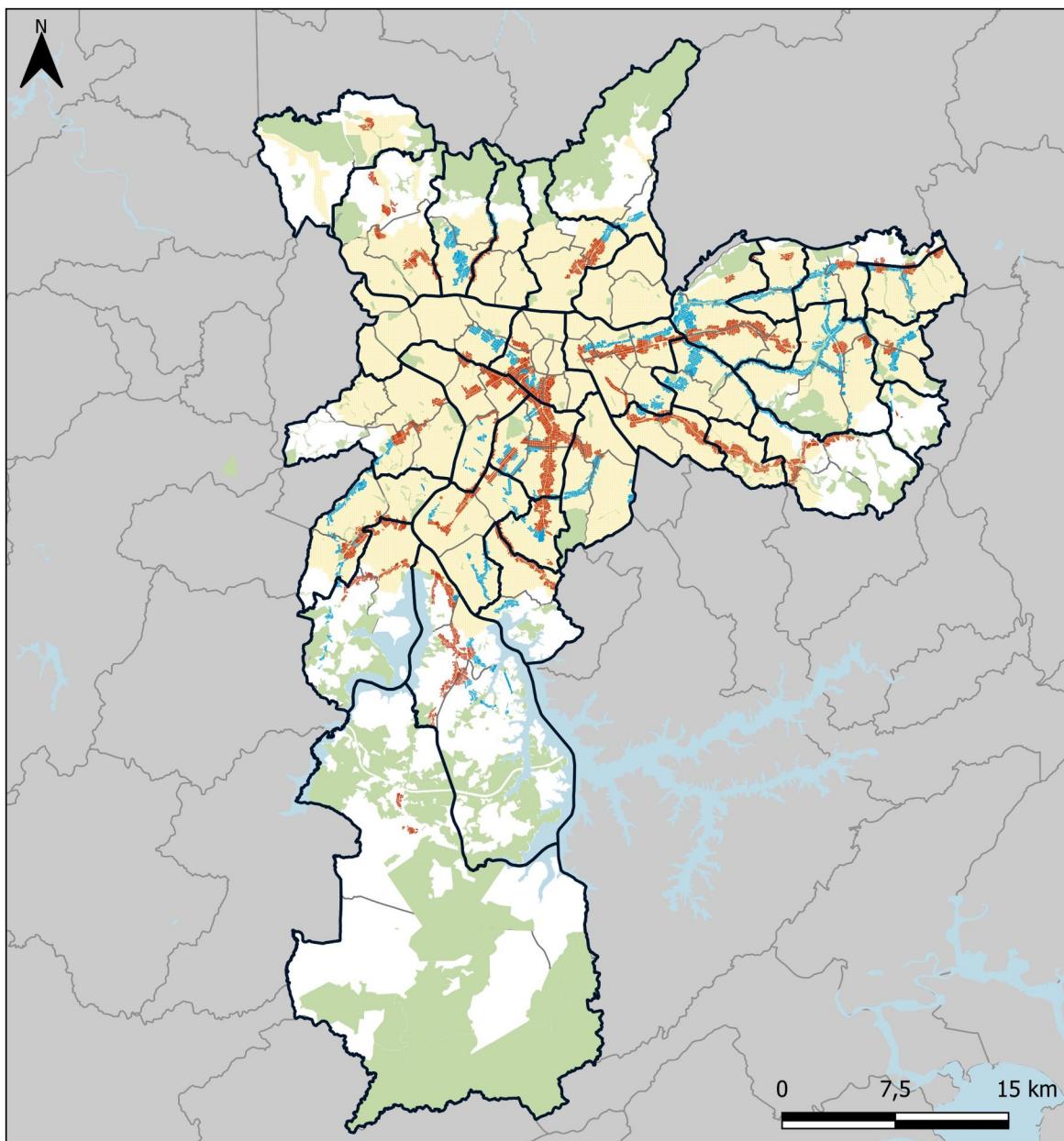
...III...Reduzir a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia.

...XIII...Reduzir as desigualdades sócio-territoriais para garantir, em todos os distritos da cidade, o acesso a equipamentos sociais, a infraestrutura e serviços urbanos.

O plano diretor também cria um novo recorte da cidade, anterior ao zoneamento. As Macrozonas, as Macroáreas, as Redes de Estruturação Transformação e os Eixos de Estruturação de Transformação Urbana atendem a objetivos específicos e possuem diretrizes específicas relativas as características desses áreas. Esse recorte é essencial para o entendimento de como edificações com diferentes funções se distribuem pela malha urbana. Para o escopo desse trabalho, inicialmente utilizou-se os recortes da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e os Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (Figura 2). No entanto, em uma revisão posterior, optou-se por adicionar uma segunda figura, referente as Macroáreas de Estruturação Urbana, Urbanização Consolidada e Qualificação da Urbanização.

A Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana é definida pela Lei Nº16.050, art.10 (SÃO PAULO, 2014), como uma porção da cidade que “apresenta grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo, desigualdade socioespacial, padrões diferenciados de urbanização e é a área do município mais propícia para abrigar os usos e atividades urbanos”. Já os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana são, de acordo com o art.22, parágrafo 2º, “porções do território onde é necessário um processo de transformação do uso do solo, com o adensamento populacional e construtivo articulado a uma qualificação urbanística dos espaços públicos, mudança dos padrões construtivos e ampliação da oferta de serviços e equipamentos públicos”.

Figura 2: Macrozona e Eixos de Estruturação Urbana



MACROZONA E EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

- | | |
|--|--|
| ■ Eixos de Estruturação de Transformação Urbana | ■ Distritos |
| ■ Eixos de Estruturação de Transformação Urbana Previstos | ■ Subprefeitura |
| ■ Macrozona de Estruturação e Requalificação Urbana | ■ Outros Municípios |
| | ■ Áreas Verdes |
| | ■ Massas d'água |

Fontes:
Legislação Urbana - PMSP (2016)
Limites Administrativos - PMSP (2023)
Áreas Verdes - SVMA/PMSP (2023)
Massas d'água - PMSP (2021)

Datum Horizontal SIRGAS 2000

Fonte: Elaboração Própria

Em relação as Macroáreas adicionadas posteriormente, elas são distinguidas pelas suas principais características. O art. 11 do Plano Diretor Estratégico (SÃO PAULO, 2014) define a Macroárea de Estruturação Metropolitana

“pela existência de vias estruturais, sistema ferroviário e rodovias que articulam diferentes municípios e polos de empregos da Região Metropolitana de São Paulo, onde se verificam processos de transformação econômica de padrões de uso e ocupação do solo, com a necessidade de equilíbrio entre emprego e moradia.”

O art. 12 apresentará objetivos específicos para cada setor da Macroárea de Estruturação Metropolitana, mas tem destaque, nos parágrafos primeiro e terceiro, a produção de moradias de interesse social.

Por sua vez, o art. 13 caracteriza a Macroáreas de Urbanização Consolidada pelo

“padrão elevado de urbanização, forte saturação viária, e elevada concentração de empregos e serviços e é formada pelas zonas exclusivamente residenciais e por bairros predominantemente residenciais que sofreram um forte processo de transformação, verticalização e atração de usos não residenciais, sobretudo serviços e comércio.”

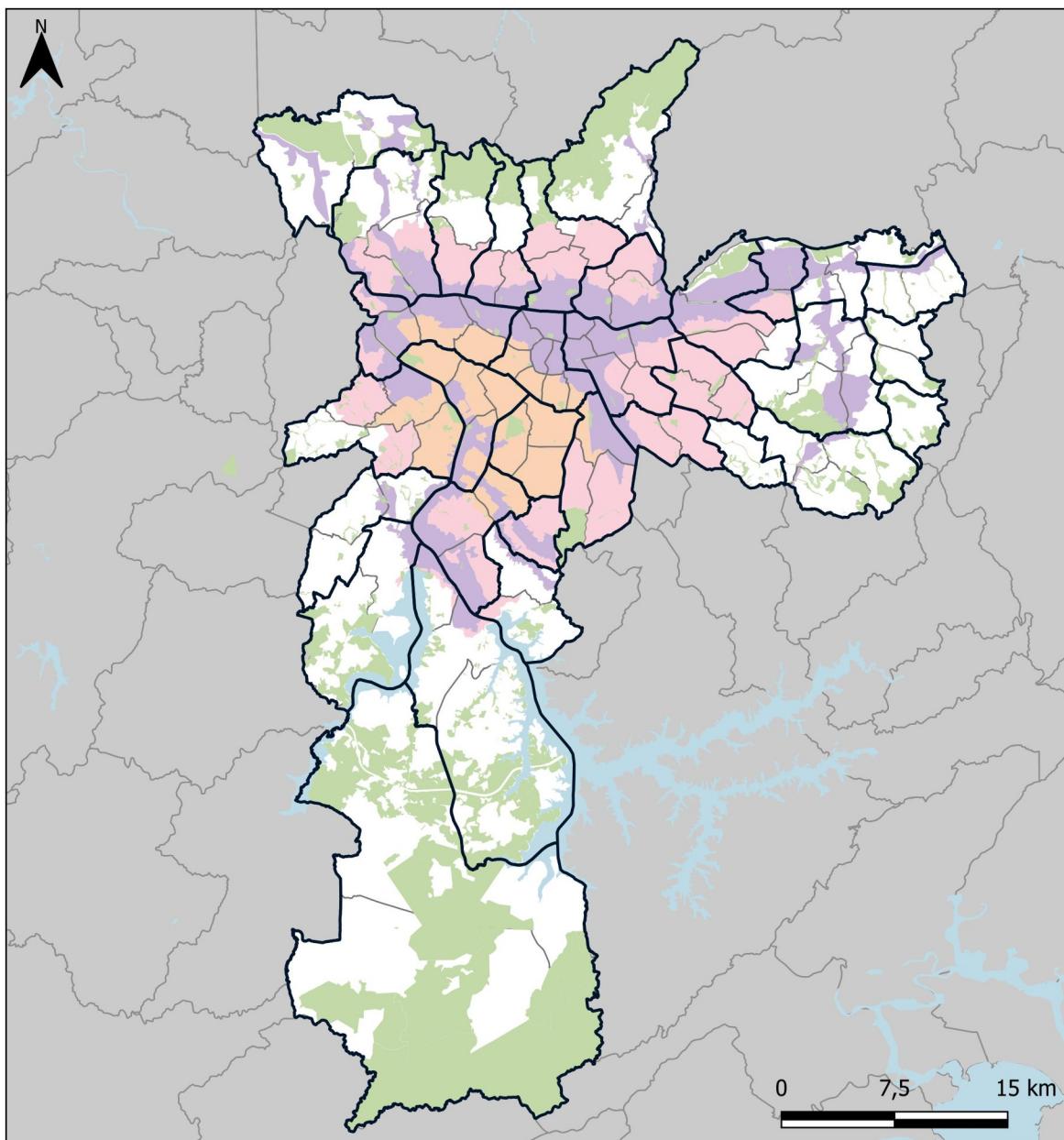
Os objetivos para a macroárea é um controle do adensamento produtivo, somado ao “desestímulo às atividades não residenciais incompatíveis com o uso residencial”.

Por fim, a Macroárea de Qualificação Urbana será caracterizada, no art. 14, “pela existência de usos residenciais e não residenciais instalados em edificações horizontais e verticais, com um padrão médio de urbanização e de oferta de serviços e equipamentos”, sendo um de seus objetivos, no inciso VII do mesmo artigo, o

“estímulo à provisão habitacional de interesse social para população de baixa renda, incluindo pessoas que ocupam logradouros e praças públicas, de forma a contribuir para o deficit habitacional existente”.

Considerou-se a diferenciação dessas Macroáreas um elemento importante, pois permite explicar um possível padrão espacial observado. Como apresentado pela Figura 3, a Macroárea de Estruturação Metropolitana se expande horizontalmente por todo o tecido urbano, acompanhando as principais avenidas da cidade; a Macroárea de Urbanização Consolidada se encontra concentrada na região centro-sul; e a Macroárea de Qualificação da Urbanização praticamente envolve todas essas áreas, indicando, de certo modo, uma intenção de integração da cidade, mas também uma possível expansão do mercado imobiliário para novas áreas.

Figura 3: Macroáreas de Estruturação Urbana



MACROÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

- | | |
|--|---------------------|
| ■ Macroárea de Estruturação Metropolitana | ■ Distritos |
| ■ Macroárea de Urbanização Consolidada | ■ Subprefeitura |
| ■ Macroárea de Qualificação da Urbanização | ■ Outros Municípios |
| | ■ Áreas Verdes |
| | ■ Massas d'água |

Fontes:
Macroáreas de Estruturação Urbanas - PMSP (2016)
Limites Administrativos - PMSP (2023)
Áreas Verdes - SVMA/PMSP (2023)
Massas d'água - PMSP (2021)

Datum Horizontal SIRGAS 2000

Fonte: Elaboração Própria

Em relação aos microapartamentos propriamente ditos, a parte mais interessante do Plano Diretor (SÃO PAULO, 2014) se encontra no capítulo II, chamado “Da regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo e da paisagem urbana”, visto que é no decorrer desse capítulo que são apresentadas as definições do zoneamento e as normas construtivas.

Acerca do Zoneamento, levou-se para esse estudo as Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR), as Zonas Mistas (ZM), as Zonas de Centralidade (ZC) e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). As três primeiras são definidas, respectivamente, pelos artigos 34, 35 e 36, do Plano Diretor:

Art. 34. As Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR são porções do território destinadas majoritariamente ao uso residencial de habitações unifamiliares, multifamiliares e aos serviços de moradia, tais como casas de repouso e asilos, bem como atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, com densidades demográficas e construtivas baixas e médias.

Art.35. As Zonas Mistas -ZM são porções do território destinadas à implantação e usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, seguindo critérios gerais de compatibilidade de incomodidade e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial podendo ser subdivididas em zonas mistas de baixa, média e alta densidade.

Art.36. As Zonas de Centralidade – ZC são porções do território destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais, podendo ser subdivididas em zonas de centralidade de baixa, média e alta densidade.

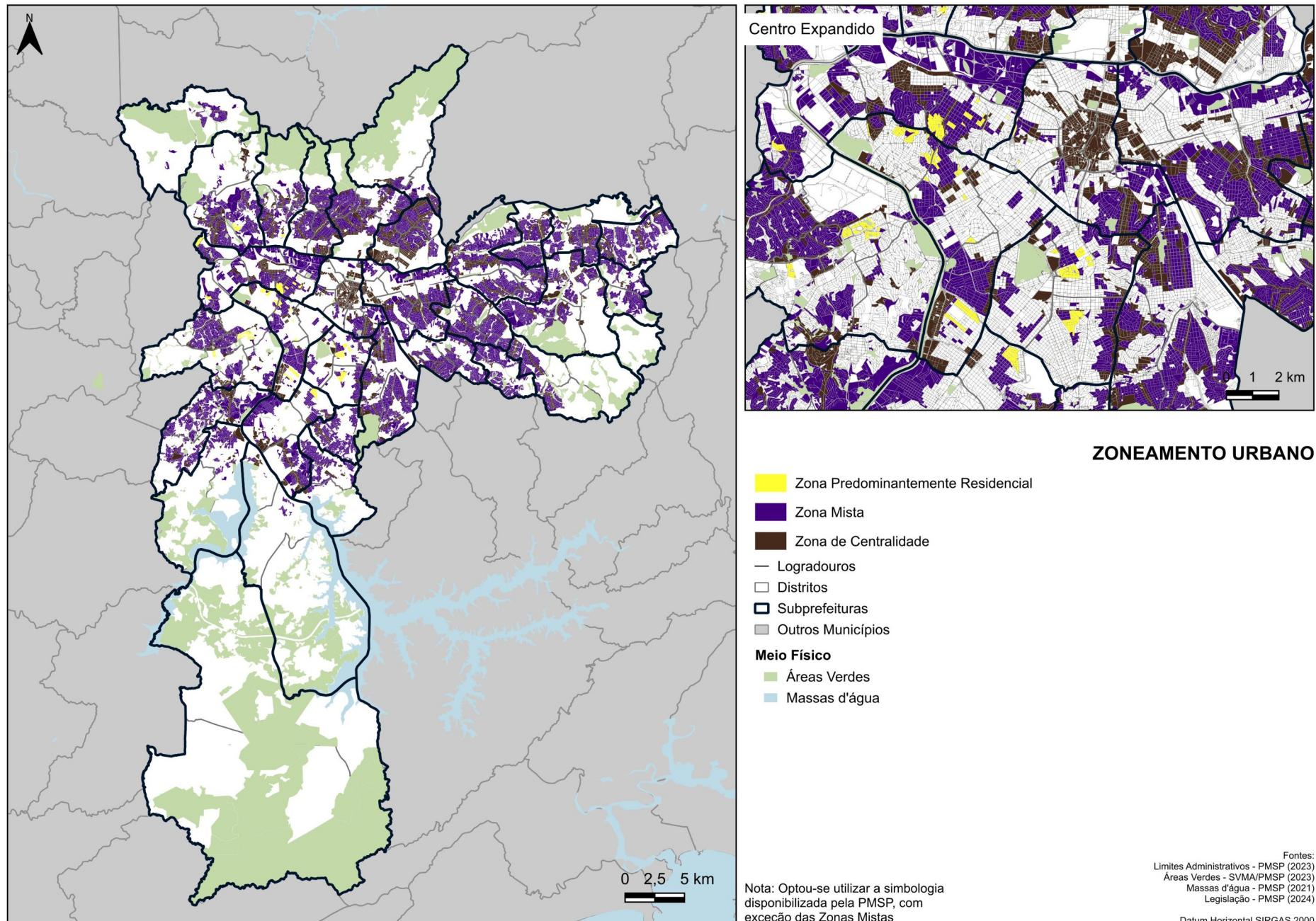
As ZEIS, por sua vez, apresentam uma particularidade em sua definição, uma vez que, de acordo com o art.44,

“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, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.”

Em outras palavras, tendo-se em vista que não era mais possível ignorar o problema de moradia na cidade, o Plano Diretor seleciona áreas propícias para o recebimento das ditas “melhorias urbanísticas”. Relembremos, porém, que grande parte dessas intervenções urbanas serão realizadas por setores privados que atuam com base nos seus próprios interesses.

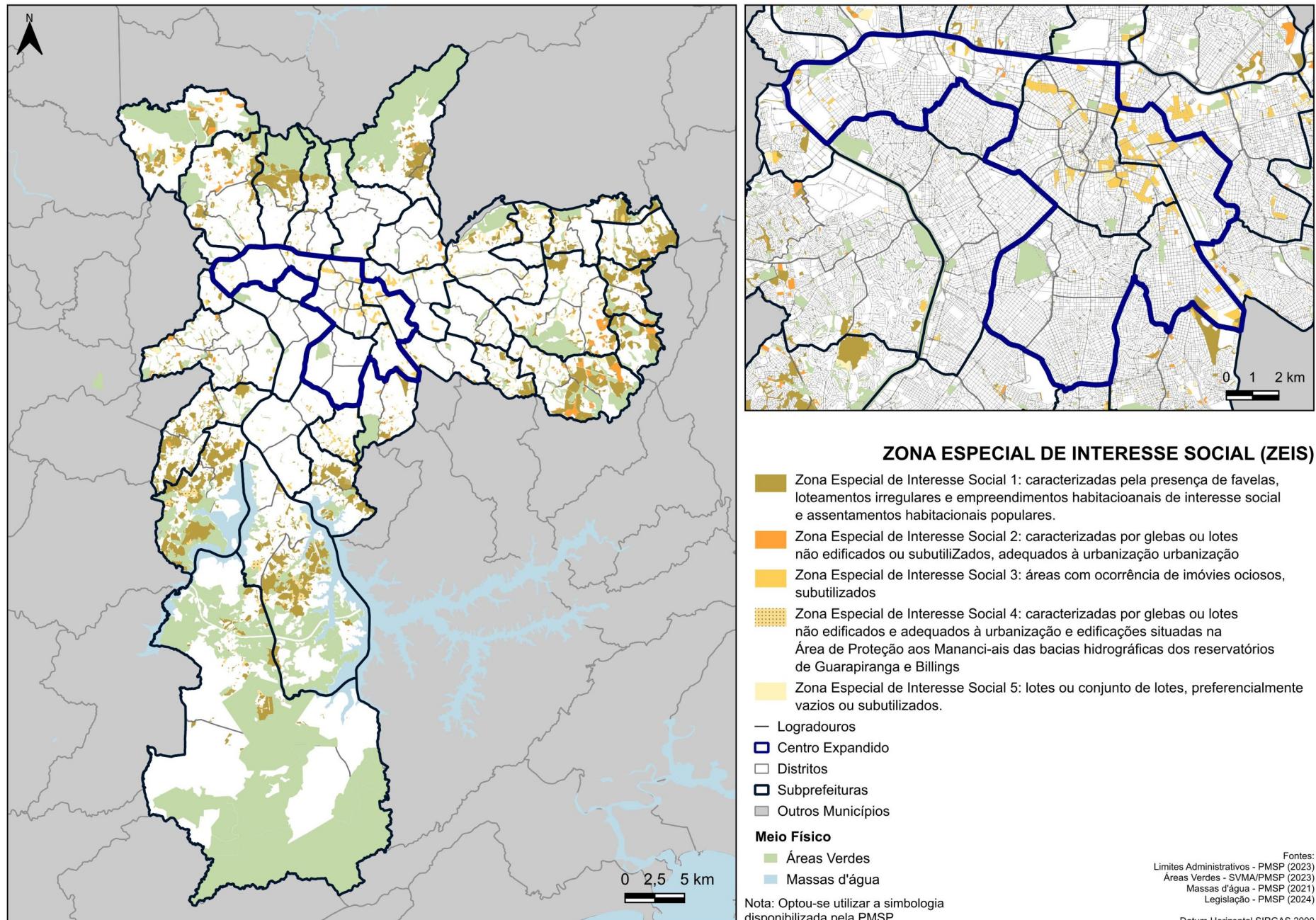
Para melhorar a visualização dos dados, as zonas mencionadas foram separadas em duas figuras diferentes. A Figura 4 se refere as Zonas Predominantemente Residenciais, Zonas Mistas e Zonas de Centralidade, ao passo que a Figura 5 traz informações referentes as Zonas Especiais de Interesse Social.

Figura 4: Zoneamento Urbano



Fonte: Elaboração Própria

Figura 5: Zona Especial de Interesse Social



Fonte: Elaboração Própria

Quanto às normas construtivas, observa-se um evidente interesse em diversificar os usos das edificações, bem como o incentivo à produção de Habitações de Interesse Social e Habitações de Mercado Popular e à redução da presença de veículos no espaço urbano, com a imposição de limitações às vagas de garagem (SÃO PAULO, 2014). No entanto, parte dessas diretrizes é acompanhada por isenções da *outorga onerosa* para essas empresas, ou seja, a inclusão de pequenas exigências da prefeitura, como uso de materiais mais ecológicos, doação de parte do terreno para “melhoramentos públicos” ou a inclusão de Habitações de Interesse Social, o que permite às incorporadoras a obtenção de benefícios fiscais, e, consequentemente, a obtenção de um lucro maior nos seus empreendimentos.

Os microapartamentos são, portanto, incentivados de maneira quase escancarada, pois, ao diferenciar as Habitações de Interesse Social e as Habitações de Mercado Popular por faixas de renda, o resultado praticamente imediato é a redução das metragens para um intervalo que permita a aquisição dessas moradias para segmentos populacionais de menor poder aquisitivo. Adicionalmente, a implantação dos microapartamentos permite um maior aproveitamento do empreendimento sem que isso afete seu *coeficiente de aproveitamento*, que é calculado a partir de área construída total e não a partir do número de unidades ali presente.

As orientações presentes no Plano Diretor, portanto, partem de diversos pontos da reestruturação da cidade para atingir um objetivo comum. Por um lado, selecionam-se as áreas para receber certos projetos imobiliários e, por outro, tenta-se reorganizar a função desses projetos desde sua concepção. Entretanto, são normas presentes no Plano Diretor que, por mais que na teoria pareçam funcionar, suscitarão um novo problema. A partir daí, os microapartamentos se tornam empreendimentos economicamente atrativos e têm larga difusão, pois sua implantação permite uma série de benefícios para as empresas. Esses múltiplos benefícios serão tratados com maior detalhe a seguir.

As incorporadoras

De certa forma, a própria existência das incorporadoras está ligada ao processo de financeirização do espaço. Isso porque elas aparecem como gerenciadoras de projetos que, cada vez mais, integram diferentes empresas: atualmente, não se pode mais pensar no mercado imobiliário como uma cadeia de processos simples (projeto, implantação, construção e, por fim, venda), tratando-se, na verdade, de um processo cada vez mais complexo e multifacetado. A título de exemplo, durante o levantamento realizado, encontraram-se diversos empreendimentos nos quais os projetos eram distribuídos entre empresas “especializadas” nas funções pelas quais ficavam responsáveis. Ou seja, o paisagismo, o

desenho das unidades propriamente dito, a construção, a articulação com órgão públicos, todos essas tarefas não realizadas por uma única empresa, mas por várias. Isso não só reitera a presença de uma lógica industrial, no que diz respeito a produção de moradias, mas também demonstra a necessidade da existência, no processo, de novos atores capazes de articular todas as esferas da produção, como é o caso das incorporadoras:

“O fato recente é que a imbricação do capital financeiro com a produção imobiliária resultou em um processo de concentração e centralização de capitais que fizeram com que as incorporadoras imobiliárias passassem a cumprir um duplo papel, fundindo em apenas um agente o papel que antes era desempenhado por dois agentes distintos: os proprietários de terras e a construtora” (BREDA, 2018)

Mais interessante e, talvez, o mais óbvio de tudo, é que, ainda que se trate de um processo amplamente divido e amplamente especializado, grande parte dessas empresas são subsidiárias de um grupo empresarial maior. Como destacado por Breda (2018),

“Na entrada para o mercado de capitais, algumas empresas fundem-se, outras adquirem antigas companhias, outras ainda são criadas a partir de antigos diretores de construtoras tradicionais ou de acionistas do mercado de capitais”

porém, há uma nova nuance nesse cenário: por mais que essas empresas sejam parte de grupos empresariais de grande magnitude, é interessante, para todos os agentes, que a atuação delas aconteça com uma certa liberdade.

Em outras palavras, por um lado, a fusão é recomendada, já que potencializa a criação de projetos de maior magnitude, por outro, é importante que as incorporadoras possuam um certo grau de independência, pois, como mencionado anteriormente, isso permite que essas incorporadoras se especializem na produção de determinados produtos que atendam determinados públicos. Como resultado, esses grupos empresariais que atuam em grandes escalas conseguem responder a diversas demandas e, em se tratando, no fim das contas, de um mesmo grupo, os benefícios proporcionados pelo Plano Diretor podem ser manipulados.

Um dos exemplos mais elucidativos seria o do grupo Cyrela. Para esse trabalho, buscou-se levantar todos os empreendimentos recentes que possuíam, em sua composição, microapartamentos. Das 169 incorporadoras encontradas, ao menos três eram subsidiárias da Cyrela ou possuíam relações de tipo *joint venture* com a empresa. Em termos quantitativos, o grupo investiu em pelo menos 212 empreendimentos na cidade, sendo 189 produtos que incluíam a implantação de Habitações de Interesse Social.

Isso demonstra que, independentemente do cenário e das diretrizes, as incorporadoras ainda encontram alguma maneira de se beneficiar na esfera produtiva, principalmente ao produzirem microapartamentos. Por um lado, essa tipologia pode ser usada para o uso de Habitações de Interesse Social (HIS) ou Habitações de Mercado Popular (HMP), o que permite, ironicamente, a obtenção de permissões para o aumento do potencial construtivo. Por

outro, mesmo se essas unidades não sejam utilizadas para a provisão de habitações sociais, essas tipologias podem ser usadas para abastecer uma nova demanda urbana: os albergues turísticos ou os contratos de curta temporada. Coincidemente, a implantação de microapartamentos como tipologias de “Uso Não Residencial” também pode levar à obtenção de isenções pelas incorporadoras – já que o Plano Diretor incentiva usos múltiplos nas edificações –, o que também permite um aumento do potencial construtivo, levando à produção de mais habitações. Todos os componentes do processo, então, se alinham.

Uma vez que os microapartamentos podem ser usados para atender diferentes públicos, era de se esperar que as incorporadoras empregariam os microapartamentos de maneiras diferentes. No presente trabalho, optou-se por realizar uma diferenciação a partir do comportamento dessas incorporadoras em relação a seus empreendimentos, classificando-os em dois grandes grupos: as construções voltadas para a provisão de HIS ou HMP e as construções destinadas, principalmente, a entrar no mercado como *Unidades de Investimento*.

Tal distinção se torna necessária pois, ainda que a redução das metragens parta da mesma concepção, resultam em consequências espaciais diferentes. Mesmo se a análise espacial desses empreendimentos possa ser reduzida à sua simples localização, distingui-lo quanto ao seu principal propósito permite um entendimento ainda melhor de como e porquê a expansão acontece da maneira em que ocorre.

Por fim, é importante acenar brevemente à maneira como as incorporadoras utilizam os microapartamentos de diferentes maneiras. Em relação as unidades que entraram no mercado voltadas, principalmente, para investimento, é curioso que essa é uma implantação complementar a um produto imobiliário tradicional. Muitos empreendimentos, por exemplo, são diferenciados em duas torres, uma destinada aos imóveis de maior metragem, compostos por cômodos tradicionais (dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, etc) e outra destinada aos microapartamentos em si, compostos por cômodos simplificados e integrados, sendo o acesso às Unidades Não Residenciais, como os albergues turísticos, realizado por uma segunda entrada, diferente da entrada de acesso para os “verdadeiros residentes”. Segundo essa mesma lógica, proíbe-se a essas unidades o acesso às áreas comuns, comercializadas como “áreas comunitárias”, como lavanderia, piscina, *playground*, etc. Adicionalmente, alguns empreendimentos já têm implantação totalmente voltada para o uso como albergues turísticos ou para aluguéis de curta temporada, no qual a moradia se converte a uma *experiência* similar a um hotel. Em contraste, nos microapartamentos voltados para HIS ou HMP, a redução das metragens parece estar justificada na hipótese de que uma área útil menor indica um preço menor. No entanto, como apontado, os preços da moradia não são

traduzidos pelo seu valor de custo, mas sim a partir de uma composição de variáveis. Nesse sentido, para os microapartamentos HIS ou HMP, parece haver uma superação das margens de lucro sobre a definição de moradia digna. Boa parte dos microapartamentos nesses empreendimentos possuem metragens *máximas* inferiores a 50m², apresentando geralmente 2 dormitórios. É evidente que grande parte do público-alvo dessas moradias são famílias de baixa renda que desejam realizar o sonho da casa própria, por isso, a redução drástica nas metragens nesse cenário nos parece uma forma de violência para com esses segmentos da população.

Os microapartamentos

Um dos maiores desafios para o estudo dos microapartamentos está na sua definição. Sendo a ideia de *lar* e de *casa* conceitos abstratos e, tendo-se em vista que existem, ainda, componentes culturais e demográficos que interferem nessas percepções, é difícil definir o que é um espaço mínimo ideal para uma moradia. Ademais, é igualmente complicado criticar o planejamento desses domicílios enquanto a utilidade de alguns cômodos é igualmente subjetiva.

A autora polonesa Agata Twardoch (2017), ao tratar da implantação dos microapartamentos em Varsóvia, destaca uma questão muito importante: a incompatibilidade de usar definições estrangeiras para a definição dos microapartamentos:

“Divergências geográficas na definição do tamanho dos microapartamentos não é uma surpresa se compararmos eles com o tamanho médio dos apartamentos em diferentes países (Austrália: 213 m² – estatisticamente a maior média do mundo, Estados Unidos: 192 m², Polônia: 73,4 m², Hong Kong: 42 m² – estatisticamente a menor média do mundo) e a média de metros quadrados para um habitante (Austrália: 89 m², Estados Unidos: 77,2 m², Polônia: 26,7 m², Hong Kong: 13,9 m²). Um apartamento com 1/5 da área de um apartamento normal pode, de fato, parecer um microapartamento, mesmo que sua área seja de 40 m²”

Infelizmente, não existe uma definição brasileira para o que seja um microapartamento. Algumas organizações que estudam o mercado imobiliário as vezes mencionam 50 m² como um limite mínimo, enquanto algumas pesquisas de indicadores do mercado ignoram unidades abaixo de 30 m². Levando esse fato em consideração, bem como uma notícia referente a dados Embresp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio) que apontava a redução da metragem média de apartamentos com até 1 dormitório de 46,2 m², em 2011, para 27,5 m² em 2021 na cidade de São Paulo, optou-se por diferenciar os microapartamentos em 3 classes, com base em sua metragem mínima: (1) Microapartamentos com metragem mínima de até 30m²; (2) Microapartamentos com metragem mínima entre 30m² e 50m²; (3) Microapartamentos com metragem mínima igual a 50m²

Além disso, os empreendimentos também foram diferenciados conforme as tipologias presentes. Ainda que, em termos espaciais, essa diferenciação não seja essencial, ela nos permite rever a percepção de que esses microapartamentos são sinônimos de *studios*. As quantificações estão presentes na Tabela 1.

Com base nos dados apresentados, vemos que a maioria desses microapartamentos estão em empreendimentos cuja única tipologia são apartamentos de 2 dormitórios, representando 23% de todos os empreendimentos que apresentaram microapartamentos em seus projetos. Mensalmente, o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais, SECOVI-SP, divulga informações referentes à venda de imóveis na cidade de São Paulo, mas, ainda que não seja possível ter valores seguros quanto à desses imóveis, uma vez que a diferenciação é feita a partir do número de dormitórios, os dados apresentados podem indicar correlações importantes.

De acordo com o sindicato, o número de vendas de imóveis com 2 dormitórios acumulado no período entre maio de 2024 e abril de 2025 foi de 70.627. Esse número é o maior para todas as categorias analisadas (1, 2, 3 ou 4 dormitórios), o que pode indicar uma certa preferência por essa tipologia, seja por conta da mudança da composição familiar, já mencionada, seja pelo fato de que o preço médio por metro quadrado para apartamentos de 2 dormitórios (59,63 reais) é consideravelmente menor que o preço médio por metro quadrado para apartamentos de 1 dormitório (84,14 reais)¹.

O número de vendas, refletindo um interesse da população por essas tipologias, poderia explicar o investimento feito pelas incorporadoras. Ao mesmo tempo que, inversamente, o número de vendas poderia ser consequência de um aumento da produção dessas tipologias pelas incorporadoras.

Novamente, a tradução da expansão dos microapartamentos em dados quantitativos é importante pois evidencia uma nova tendência urbana e uma tendência de mercado. Porém, limitar a pesquisa a esses dados é também reduzir a interpretação a apenas uma análise numérica. Por isso, decidiu-se espacializar esses empreendimentos para verificar a existência de padrões espaciais na cidade de São Paulo para investigar as vantagens e desvantagens das implantações desses microapartamentos.

Levando em consideração os limites da pesquisa acadêmica, não se realizou nenhuma pesquisa específica ou nenhuma análise referente a qualidade desses microapartamentos no que diz respeito à fruição do espaço construído para as pessoas que moram nessas unidades. Parte-se de uma suposição de que, ainda que esses microapartamentos respondam as

¹ Os dados, referente a abril de 2025, são da plataforma Quinto Andar.

necessidades de certos grupos e que sejam, no fim das contas, uma espécie de moradia mais acessível, são produtos imobiliários que influenciam ou influenciarão a qualidade de vida desses moradores.

Tabela 1: Empreendimentos com microapartamentos na cidade de São Paulo²

Tipologia	Até 30m ²	Entre 30m ² a 50m ²	50m ²	Total
1	90	28	-	118
2	20	357	4	381
3	-	1	-	1
1 a 2	168	149	-	317
1 a 3	20	38	2	60
1 a 4	-	1	-	1
1, 3 ou 4	-	1	-	1
2 a 3	3	56	4	63
2 a 4	-	1	-	1
Studios	165	15	1	181
Studios a 1	115	13	-	128
Studios, 1 a 2	149	19	-	168
Studios, 1 a 3	39	8	-	47
Studios, 1 a 4	4	-	-	4
Studios ou 2	29	13	-	42
Studios, 2 a 3	28	-	-	28
Studios, 2 a 4	3	-	-	3
Studios ou 3	10	1	-	11
Studios, 3 ou 4	3	-	-	3
Studios ou 4	8	-	-	8
Vazios	68	13	1	82
Total	922	714	12	1648

Fonte: Elaboração Própria

2 Devido à dificuldade de acesso aos dados, não se pode obter informações referentes as tipologias que compõem para alguns empreendimentos.

A quantidade assombrosa desses empreendimentos pela cidade demonstra algo que já havia sido elucidado por Sanfelici em 2013, o fato de que: “essas empresas altamente capitalizadas vêm priorizando, inequivocamente, a oferta de empreendimentos de enorme magnitude”. Isso fica ainda mais evidente quando o número de unidades presentes nesses empreendimentos é analisado.

Infelizmente, como não foi possível ter acesso as fichas técnicas desses apartamentos, não se pode calcular, no total, a quantidade média de unidades produzidas por essas incorporadoras. Contudo, para os dados encontrados, os números foram alarmantes: uma média de 278 unidades residenciais para cada um dos 331 empreendimentos encontrados.

O espaço

Além de procurar complementar o levantamento de dados quantitativos dos microapartamentos, buscou-se também realizar a espacialização desses empreendimentos para uma melhor compreensão do seu processo de difusão pela cidade. Para isso, levantaram-se informações geográficas referentes a essas edificações, usando, primeiramente, sites especializados para a compra ou venda de residências, principalmente o site Apto.vc e, em seguida, uma segunda (e terceira) verificação nos sites das 169 incorporadoras encontradas. Posteriormente, essas informações foram georreferenciadas utilizando o software de licença aberta QGIS. Vale apontar que empresas voltadas para o desenvolvimento imobiliário já possuem sites interativos similares, que mapeiam as construções no tecido urbano. Devido o seu alto custo, não é possível realizar observações em relação as ferramentas disponíveis nesses sites, se é possível realizar filtragens, se informações referentes aos atributos locacionais estão presentes, etc. Entretanto, a existência desses sites reitera a importância dos atributos espaciais e locacionais para as construtoras.

Para a análise espacial, preferiu-se trabalhar, inicialmente, com as incorporadoras que apresentassem 10 ou mais empreendimentos na cidade. Essa seleção foi feita por se acreditar que, ao propor um valor mínimo, separaríamos incorporadoras que adicionaram os microapartamentos em seus empreendimentos ocasionalmente, das incorporadoras que já apresentam uma proposta de vincular essas tipologias ao seu modelo de negócio. Adicional a isso, também foram consideradas, à parte, as incorporadoras nos dois segmentos já mencionados: Habitações de Interesse Social (HIS) e/ou Habitações de Mercado Popular (HMP) e Unidades de Investimento. A Tabela 2 apresenta essa diferenciação, assim como a quantificação dos empreendimentos.

Evidentemente, essa distinção não é acurada. Apesar de se ter defendido, durante todo o texto, que as incorporadoras se especializam em linhas e produtos imobiliários voltados a responder demandas de segmentos populacionais específicos, a verdade é que não se trata de apenas dois grandes grupos, mas sim de um espectro de produção. Algumas empresas, por exemplo aquelas voltadas para a produção de Habitações de Mercado Popular, podem produzir, em um mesmo empreendimento, unidades tanto para HMP quanto unidades HIS. Em outros casos, essa multiplicidade não está presente em um único empreendimento, mas em diversas linhas da empresa, voltadas para diversificar o seu público.

Tabela 2: Classificação de incorporadoras com 10 empreendimentos ou mais a partir do principal segmento das edificações

Segmento	Incorporadoras	Empreendimentos
Habitações de Interesse Social (HIS) e/ou Habitações de Mercado Popular (HMP) [17]	Metrocasa; Econ; Plano&Plano; Cury; Vivaz Residencial; Tenda; Vibra Residencial; Kazzas; Tibério; Graal; MagikJC; MRV; Riva Incorporadora; Mundo Apto; Emccamp; Niss; Think	630
Unidades para Investimento (UI) [24]	YouInc; Vitacon; One; Benx; Mitre Realty; Diálogo; Conx; Trisul; Cyrela; Gafisa; Helbor; Extec; Tegra; Canopus; Sanay; Vinx; Even; Aam; Fibra Experts; Kallas; Setin; Lavvi; Mac; Yuny	575

Fonte: Elaboração Própria

Adicionalmente, uma segunda observação é necessária para o que aqui se chamou de “Unidades para Investimento”. Essa nomenclatura foi escolhida pois são essas incorporadoras que, na maioria dos casos, especificam em seus sites e nas fichas técnicas a existência de unidades destinadas, necessariamente, para “Usos Não Residenciais”. Isso não significa, no entanto, que se imagina que todo o empreendimento é voltado para fins como especulação imobiliária ou para a implantação de albergues turísticos: há uma narrativa por trás da venda desses empreendimentos que pode soar apelativa para certos segmentos populacionais. Entretanto, destaca-se, uma vez mais, que a presença e a comercialização dessas unidades é praticamente imposta pela esfera produtiva.

No que diz respeito a produção de mapas, elegeu-se 4 categorias de análise: a localização destes empreendimentos propriamente dita; a relação entre a localização destes empreendimentos com o acesso à moradia em São Paulo, e o entorno das edificações visando

o acesso ao transporte metroviário e aos equipamentos de saúde³ e cultura⁴. A maioria das informações utilizadas foram obtidas a partir de consultas no Portal GeoSampa da Prefeitura de São Paulo, que permite a observação da distribuição espacial de diferentes equipamentos urbanos. Para o acesso à moradia, especificamente, utilizou-se o artigo “Acesso à moradia em São Paulo: visão geral e mensuração”, escrito por Reginatto *et al* (2021). No artigo, os autores utilizam uma base estatística para calcular a acessibilidade financeira a produtos imobiliários determinados com base na renda média das Zonas de Origem-Destino do Metrô. Coincidentemente, o produto imobiliário usado como parâmetro foram apartamentos de 2 quartos com uma metragem média de 35 m². Para esse trabalho, usou-se os dados de *House Affordability Index* (HAI), que pontuam as zonas a partir do seu grau de acessibilidade: quanto maior o HAI, mais “acessível” é a região, sendo um HAI acima de 100 um cenário próximo ao ideal. Algumas Zonas OD não foram levadas em consideração pela pesquisa, já que, de acordo com os autores, eram compostas por Zonas Não Residenciais, como seria o caso da Cidade Universitária, no Butantã. (REGINATTO *et al*, 2021)

Habitações De Interesse Social (HIS) E/ou Habitações De Mercado Popular (HMP)

Como mencionado anteriormente, tanto as Habitações de Interesse Social quanto as Habitações de Mercado Popular são moradias construídas a partir de limites de faixas de renda (SÃO PAULO, 2014). As HIS contemplam famílias cuja renda familiar não ultrapassa a de 6 (seis) salários mínimos, ao passo que as HMP contemplam famílias cuja renda mensal não seja superior a 10 (dez) salários mínimos. Para melhor emprego dessas moradias, as HIS são ainda algumas subdivididas em HIS 1 e 2, sendo HIS-1 moradias que contemplariam famílias cuja renda mensal não seja superior a 3 (três) salários mínimos.

Dos 1648 empreendimentos encontrados, um total de 630 se encaixaram na seleção. As tipologias mais comuns foram a de 2 dormitórios, com 269 empreendimentos, e a de 1 ou 2 dormitórios, com 145 empreendimentos.

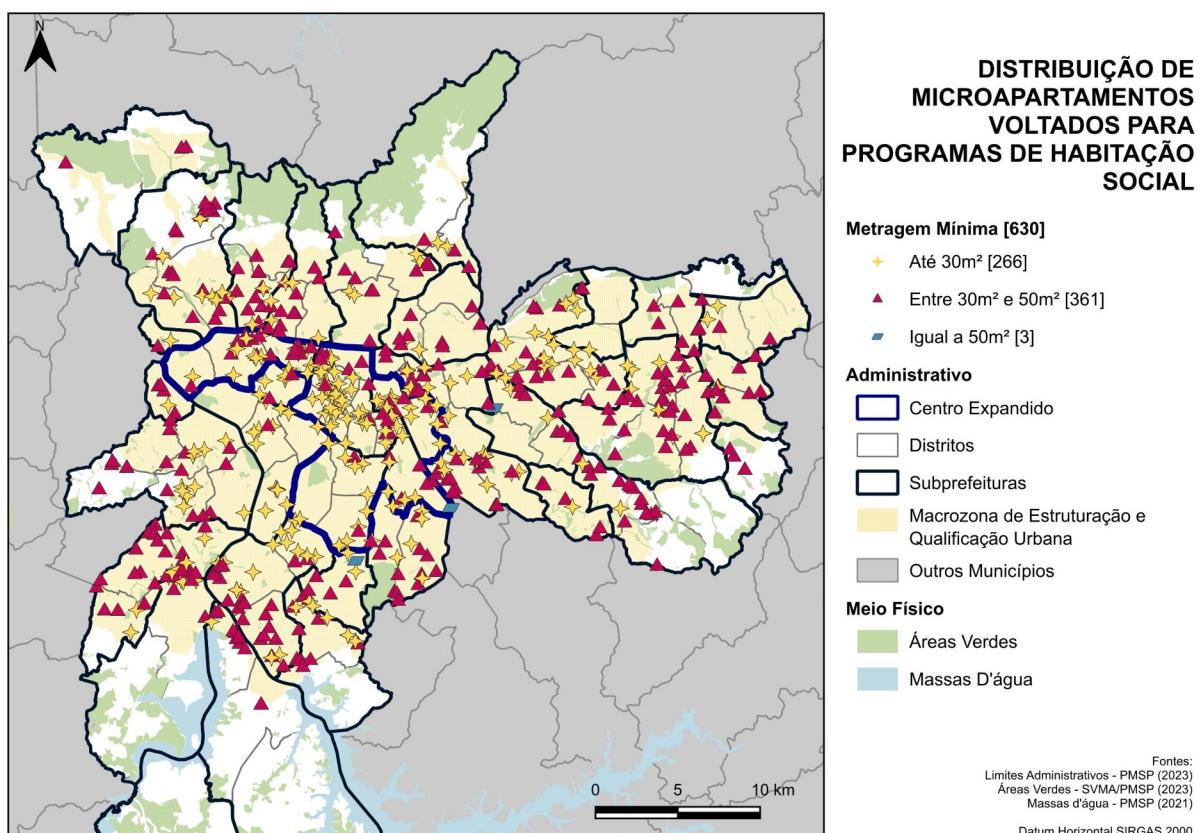
A partir do mapa de distribuição HIS e HMP (Figura 6), é possível verificar que não existe, necessariamente, um padrão espacial para a implantação dessas construções, visto que

3 Para os equipamentos de saúde, optou-se por utilizar apenas unidades hospitalares ou de urgência e emergência. A escolha foi feita por nenhum motivo além de mostrar as discrepâncias entre os equipamentos localizados na zona central e as demais regiões.

4 Inicialmente também contemplou-se analisar equipamentos para a prática de esportes, no entanto, devido a distribuição relativamente homogênea desses centros e o alto número de feições, esses equipamentos foram posteriormente descartados.

elas se espalham pela Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana de maneira quase que uniforme. No entanto, chama a atenção para um “vazio construtivo” nas subprefeituras de Pinheiros e Vila Mariana. Uma outra observação a ser feita é a de que, mesmo que a faixa de metragem mínima mais comum tenha sido a de 30 m² a 50 m², a análise dos dados mínimos e máximos revelou que a seleção apresentou um intervalo médio de 29 m² a 48 m².

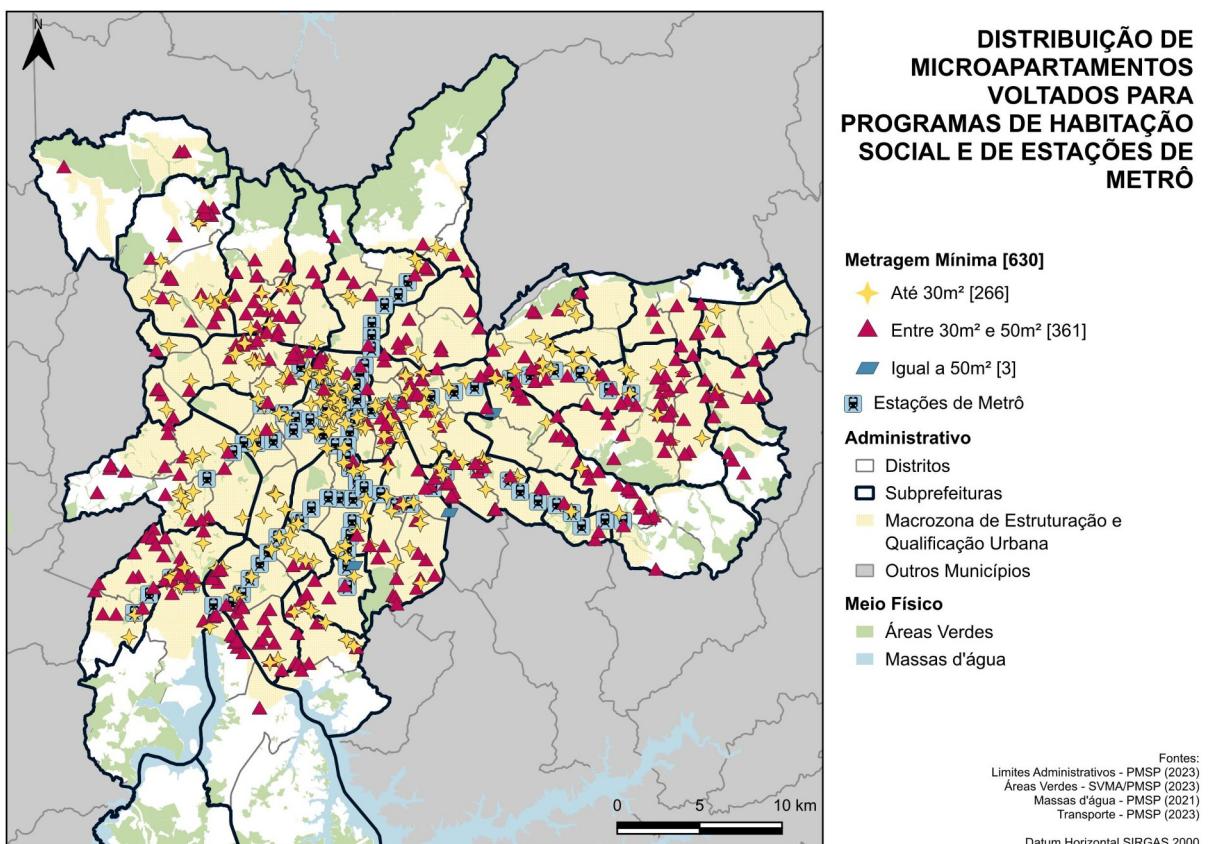
Figura 6: Distribuição de microapartamentos voltados para programas de habitação social



Fonte: Elaboração Própria

Com relação a proximidade com as redes de transporte (Figura 7), ainda que o Plano Diretor de 2014 incentive a construção próximo aos eixos de transformação urbana, percebemos que parte dos empreendimentos selecionados se localizam em áreas ainda não abastecidas pela rede de transporte metroviário, por exemplo, o número de edificações para além das estações Itaquera e Barra Funda, ambas da Linha 3 – Vermelha.

Figura 7: Relação entre microapartamentos voltados para programas de habitação social e o acesso à moradia em São Paulo

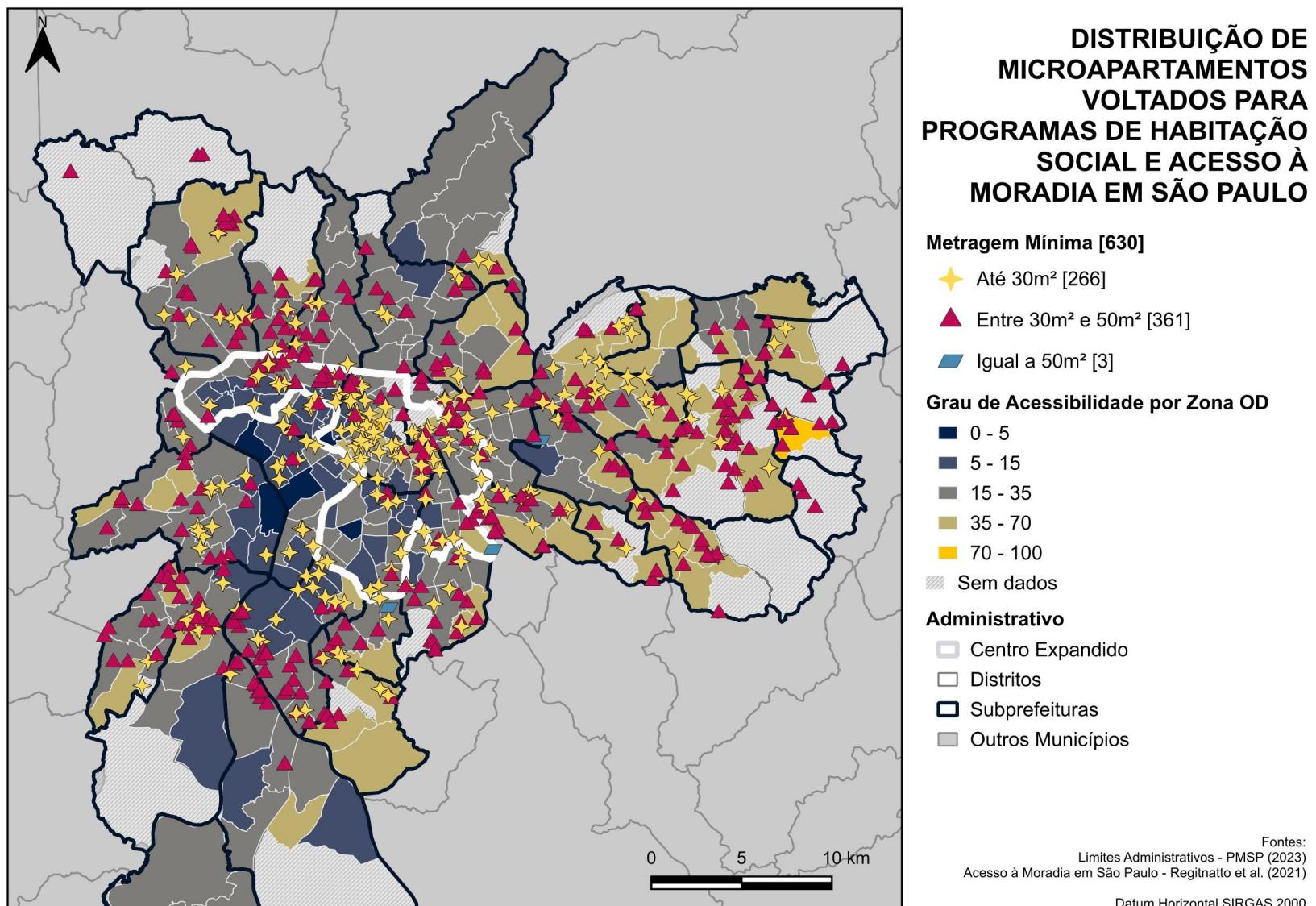


Fonte: Elaboração Própria

A sobreposição com o estudo de acessibilidade ajudaria, por sua vez, a explicar a expansão desses empreendimentos. A sua localização, como apresentado pela Figura 8 acompanham as porções da cidade que apresentam uma pontuação superior a 15, mas principalmente nas áreas com uma pontuação superior a 35.

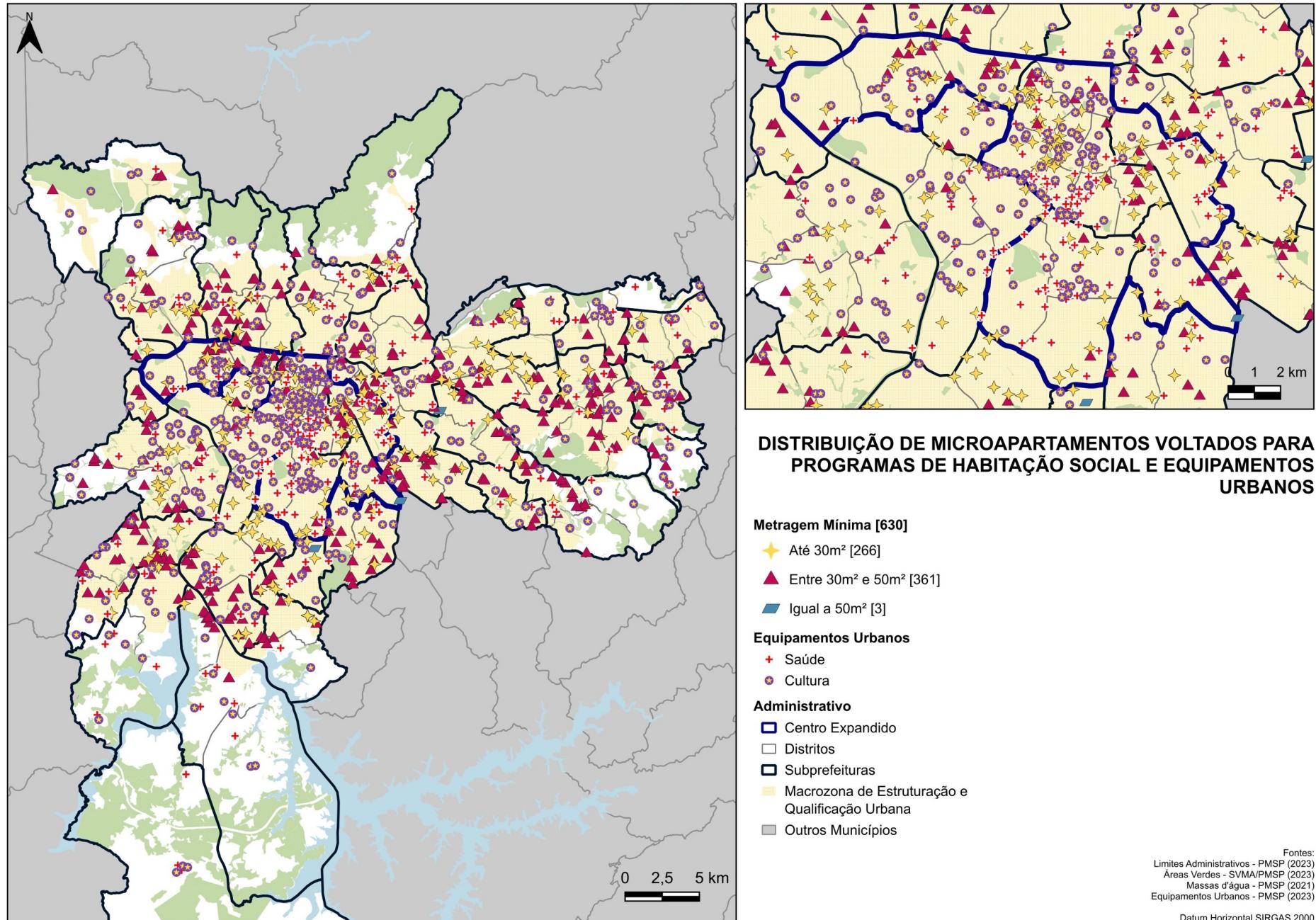
Por fim, a Figura 9 mostra a relação desses empreendimentos com os equipamentos urbanos de saúde e cultura. Devido o espalhamento dos microapartamentos, pode-se dizer que a maioria deles estão abastecidos por equipamentos públicos, no entanto, nota-se também que a oferta desses equipamentos diminui consideravelmente à medida que nos afastamos da região central.

Figura 8: Relação entre microapartamentos voltados para programas de habitação social e o acesso à moradia em São Paulo



Fonte: Elaboração Própria

Figura 9: Relação entre microapartamentos voltados para programas de habitação social e equipamentos urbanos em São Paulo

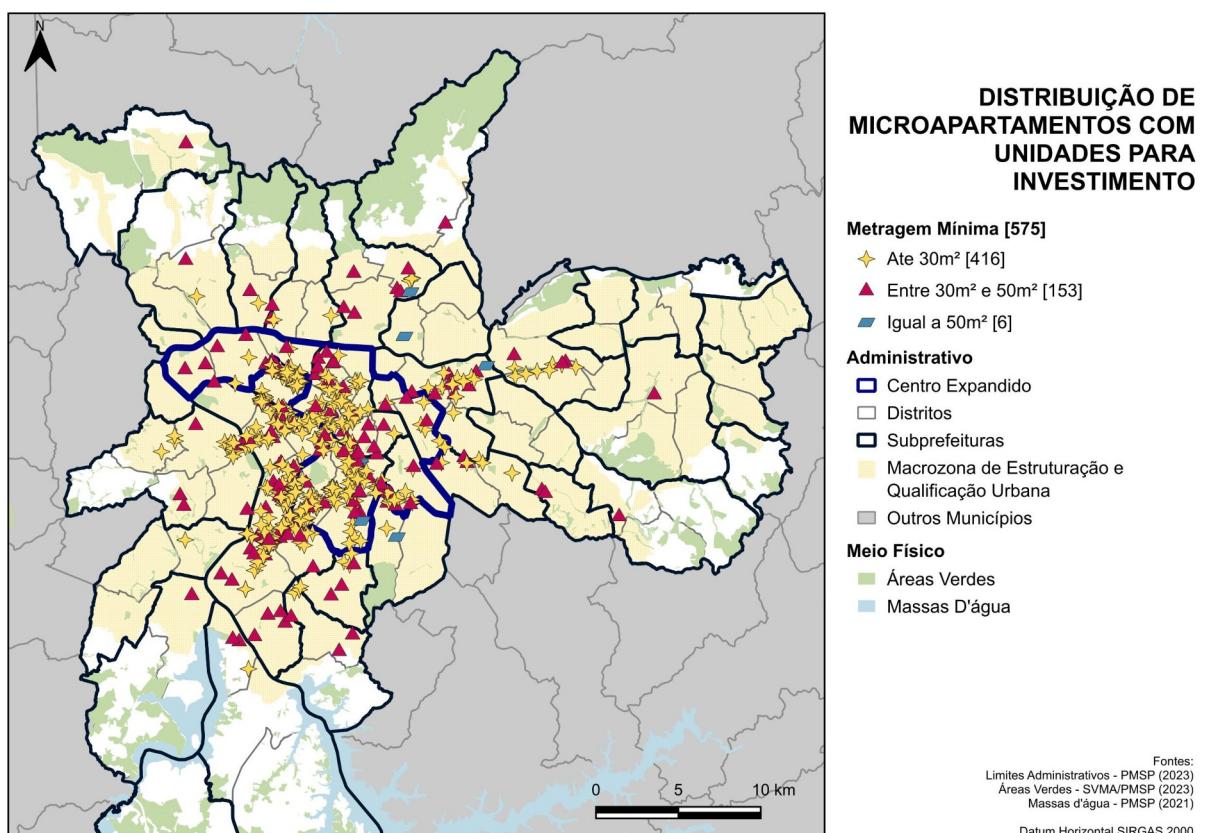


Fonte: Elaboração Própria

Unidades Para Investimento

Dos 1648 empreendimentos encontrados no total, 630 se encaixaram na seleção. As tipologias mais comum foram a de apartamentos *apenas studios*, com 121 empreendimentos e tipologias de studios e com 1 dormitório, com 70 empreendimentos. Surpreendentemente, a média de metragens mínimas e máximas foi, respectivamente, de 29,6 m² e 55,6 m², entretanto, quando observado apenas as metragens para os studios, as médias caem para 22 m² e 42,6 m², respectivamente. Essa diferença é explicada pelo fato de que os microapartamentos muitas vezes são empregados com outras tipologias maiores para a obtenção de maior lucro, como já explicado.

Figura 10: Distribuição de microapartamentos voltados para investimento na cidade de São Paulo



Fonte: Elaboração Própria

Ademais, as unidades voltadas para investimentos apresentam algumas particularidades. É comum, para o caso dos *studios*, que eles recebam alguma nomenclatura adicional como “*studios premium*” ou “*studios+*”, que indicariam, justamente, apartamentos maiores, ou abastecidos por um maior número de recursos e amenidades. A título de exemplo, a incorporadora *Helbor* começou a implantar microapartamentos em um estilo *pay-per-use*, isto é, a transformação da moradia em um serviço de assinatura; a incorporadora *YouInc*, para alguns empreendimentos também disponibiliza “serviços de moradia”, como limpeza de quarto.

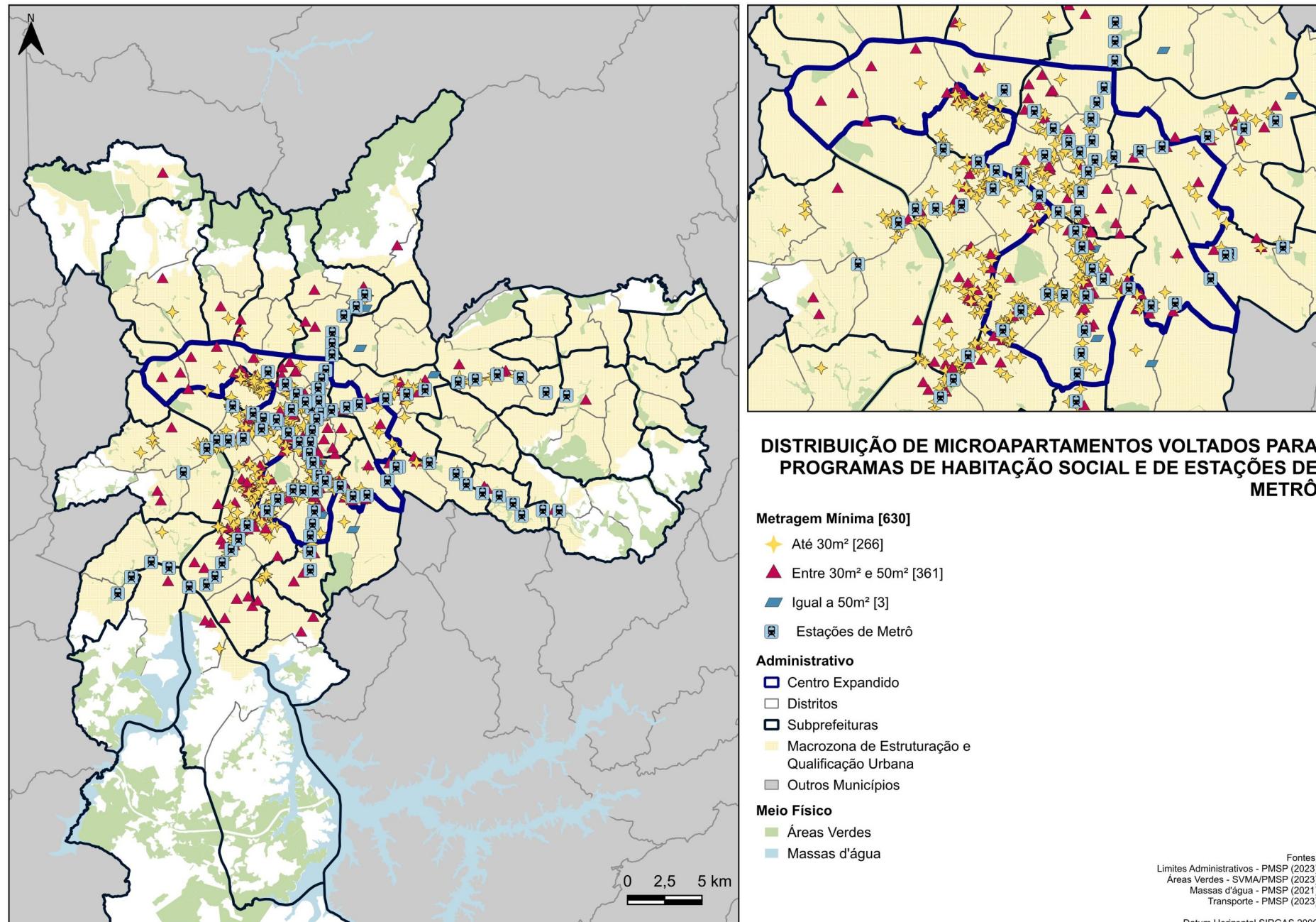
De acordo com a Figura 10, vemos que para essa seleção, os microapartamentos não se afastam muito do perímetro de centro expandido, e, quando o fazem, se concentram em regiões próximas a ele. Alguns pontos difusos no mapa poderiam indicar empreendimentos realizados com base em outras propostas, como, talvez, HIS ou HMP.

Em relação aos microapartamentos e a rede metroviária (Figura 11), vemos que essas edificações acompanham as linhas de metrô, com exceção a alguns empreendimentos localizados na zona sul e oeste da cidade. Isso ilustra como esses empreendimentos estão em buscas de vantagens infraestruturais para atribuir um maior valor e destaque aos seus produtos.

A sobreposição desses empreendimentos aos dados de acessibilidade (Figura 12) mostram que, ao contrário dos empreendimentos voltados para HIS e HMP, edificações voltadas para investidores e especulação imobiliária conseguem ultrapassar a fronteira de zonas pouco acessíveis, como o intervalo de 5 a 15 pontos.

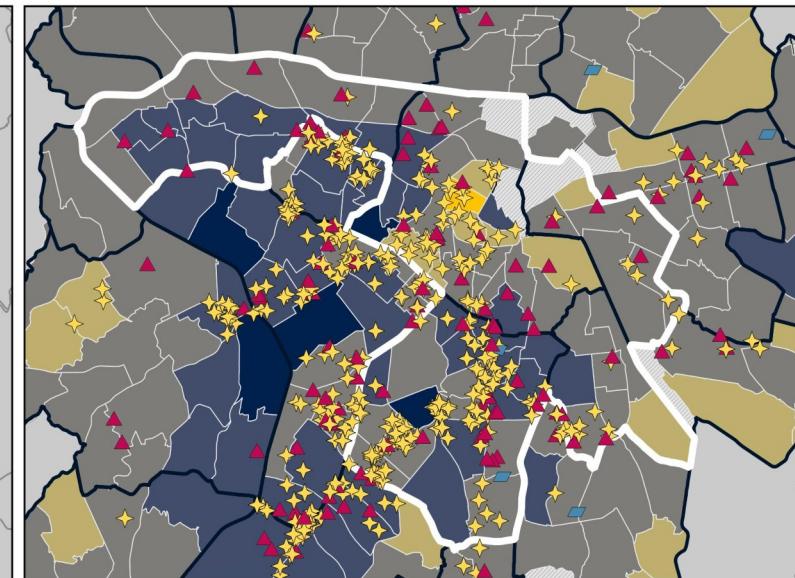
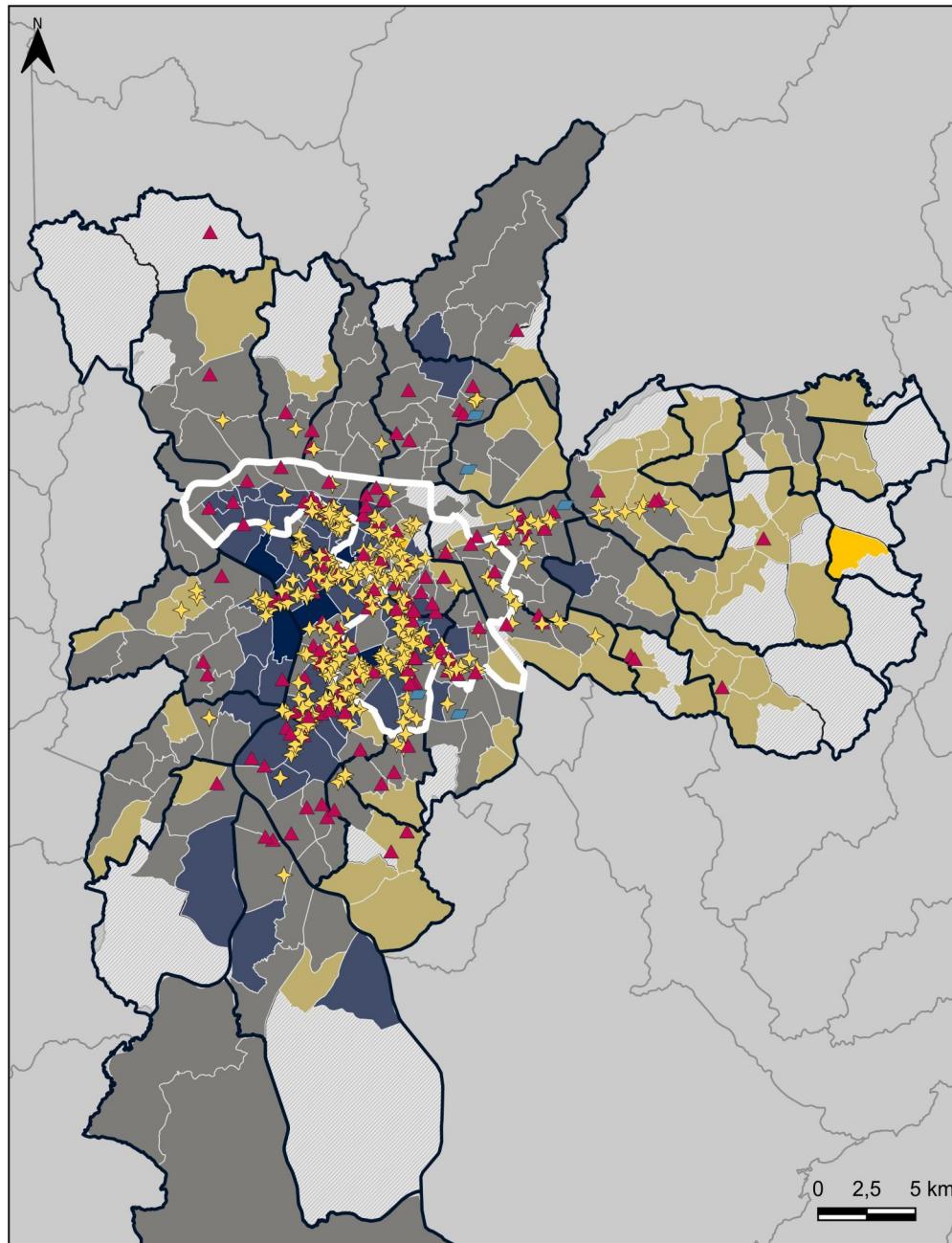
Por fim, como apresentado pela Figura 13, a concentração tanto dos microapartamentos quanto da oferta e de equipamentos públicos na região central da cidade revela quase que uma sobreposição desses espaços, revelando que esses empreendimentos, geralmente, estão amplamente abastecidos.

Figura 11: Relação entre microapartamentos voltados para investimento e o acesso à moradia em São Paulo
Fonte: Elaboração



Fonte: Elaboração Própria

Figura 12: Relação entre microapartamentos voltados para investimento e o acesso à moradia em São Paulo



DISTRIBUIÇÃO DE MICROAPARTAMENTOS VOLTADOS PARA PROGRAMAS DE HABITAÇÃO SOCIAL E ACESSO À MORADIA EM SÃO PAULO

Metragem Mínima [630]

- Yellow star: Até 30m² [266]
- Red triangle: Entre 30m² e 50m² [361]
- Blue square: Igual a 50m² [3]

Grau de Acessibilidade por Zona OD

- 0 - 5
- 5 - 15
- 15 - 35
- 35 - 70
- 70 - 100
- Grey: Sem dados

Administrativo

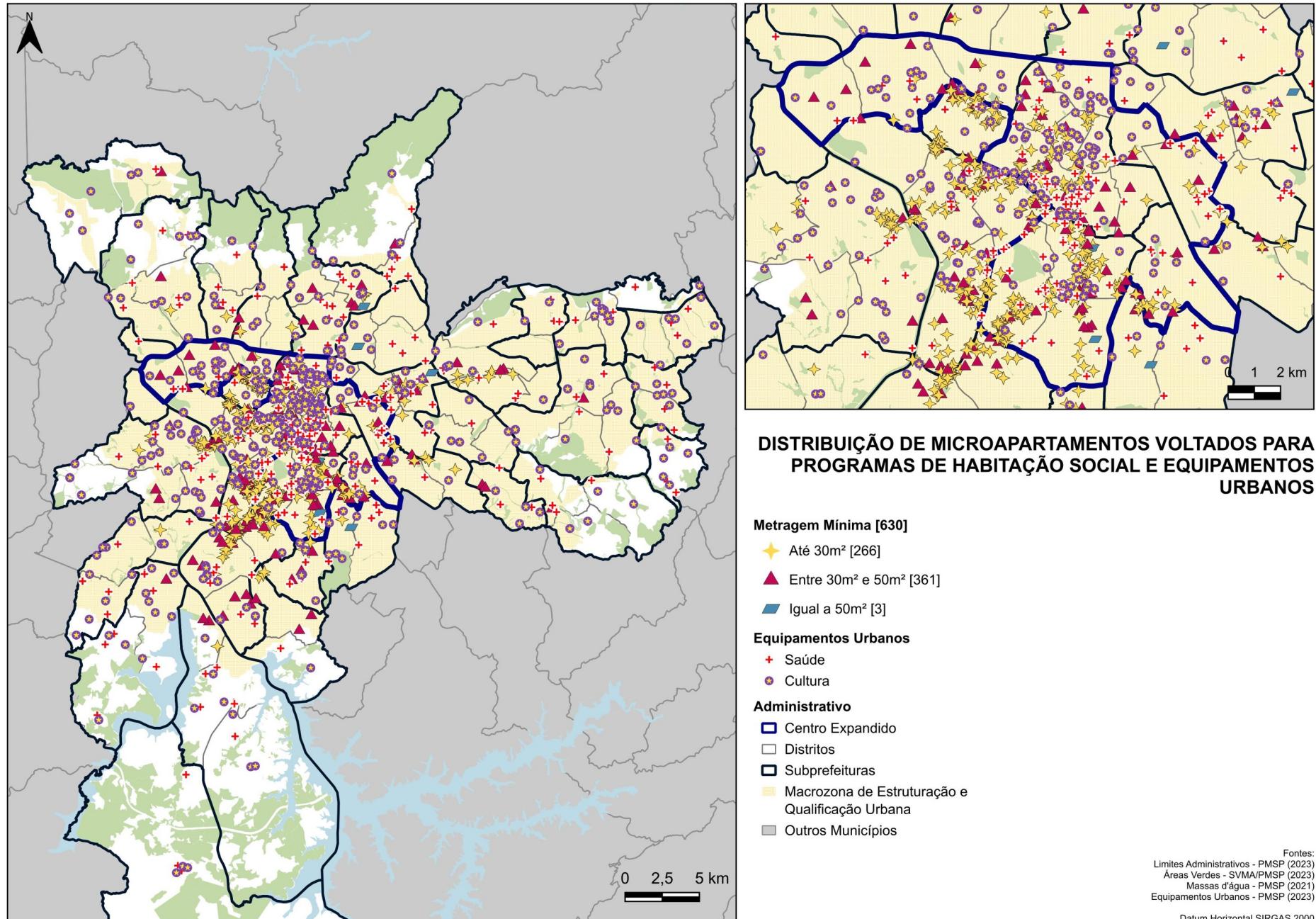
- White: Centro Expandido
- White: Distritos
- White: Subprefeituras
- Grey: Outros Municípios

Fontes:
Limites Administrativos - PMSP (2023)
Acesso à Moradia em São Paulo - Reginatto et al. (2021)

Datum Horizontal SIRGAS 2000

Fonte: Elaboração Própria

Figura 13: Relação entre microapartamentos voltados para investimento e equipamentos urbanos em São Paulo
Fonte: Elaboração



Fonte: Elaboração Própria

NOTAS SOBRE FORMAS CONDICIONAIS

Partindo de uma hipótese de que os microapartamentos não apareciam de uma maneira natural no tecido urbano e que, ainda por cima, deixavam traços espaciais na cidade, percebeu-se, a partir de um extenso levantamento bibliográfico, pontos comuns com outras metrópoles globais. A redução das metragens nos novos empreendimentos imobiliários se revelou um fenômeno global, imposto e potencializado por um projeto financeiro territorial, que reavalia o espaço a sua própria maneira. Adicionalmente, percebeu-se que tal projeto financeiro, assim como o objeto de estudo, não se materializava na cidade de maneira aleatória e independente, mas sim a partir de uma parceria com a esfera política; uma união voltada para atender demandas de um grupo seletivo e específico, que reestrutura as cidades de maneira violenta.

No caso de São Paulo, o emprego da redução da metragem foi feito a partir de uma falsa perspectiva de que o aumento da produção de imóveis culminaria na redução de desigualdades espaciais, além de uma equidade na qualidade de vida dos distritos e subprefeituras. No entanto, o principal resultado obtido por essa essa estratégia foi a descoberta, pelas incorporadoras e pelos seus respectivos grupos empresariais, de um produto imobiliário que lhe permitia, diante de qualquer cenário, a obtenção de lucros exteriores ao processo de construção. Não é a intenção aqui pontuar que o Plano Diretor age de maneira equivocada ao propor diretrizes que pareciam potencializar a redução do deficit habitacional, porém, seria ingênuo não correlacionar todas essas tentativas a produção de moradias cada vez mais simples por parte dos agentes imobiliários.

Talvez, em certo aspectos, a produção dessas tipologias tenham tornado a cidade mais acessível para àqueles segmentos populacionais que sempre estiveram à margem do processos produtivos, no entanto, não se pode olhar para esse cenário a partir de um ponto de vista sempre positivo e otimista. Ainda que a obtenção da casa própria seja um ganho, é preciso ter em mente de que essa conquista está sendo feita a partir de novas nuances de violência, isto é, a partir da redução do tamanho dos apartamentos, o que impacta, a curto, médio ou longo prazo a qualidade de vida dessa famílias. Em adição a isso, muitos desses imóveis nem sequer estão sendo produzidos para a provisão de moradias à população de baixa e média renda, mas sim produzidos para entrar em uma segunda esfera econômica: a de investimentos e especulação imobiliária.

Se sobrepormos diferentes camadas dos mapas apresentados e as metas estabelecidas pelo Plano Diretor, vemos que tudo parece seguir conforme a lei, porque de fato seguem: as

incorporadoras criaram produtos que seguem todos os requisitos municipais, visto que essa obediência lhes permite obter vantagens na esfera produtiva. Isso indica, portanto, que o processo não pode ser analisado partindo de uma perspectiva dual, uma ideia de luta entre o “bem” e o “mal”, pelo contrário, precisa ser analisado a partir da concepção de que é um processo múltiplo, composto por inúmeras variáveis e antecedentes e que se torna cada vez mais complexo e cada vez mais extenso. Pontua-se brevemente que a implantação dessas tipologias já resulta no aparecimento de novos serviços no tecido urbano, como o serviço de “Lavanderia Rápida”.

Tratando-se de uma pesquisa de caráter exploratório, principalmente de um objeto de pesquisa que apresenta em sua concepção diferentes nuances e diferentes métodos de abordagem, tentou-se, ao longo do trabalho, apresentar os componentes da esfera imobiliária que permitem a multiplicação dessas unidades no tecido urbano. Sendo o (re)aparecimento dos microapartamentos na cidade um fenômeno recente, em relação aos dados quantitativos, a dificuldade ao acesso de informações referentes a composição não só dos empreendimentos quanto dos domicílios reduziu boa parte da pesquisa a suposições, que podem vir a ser comprovadas com a publicação de estudos mais recentes dos órgãos públicos, como a publicação por parte do IBGE da composição domiciliar das moradias a nível municipal, como no Censo Demográfico publicado em 2010.

Espera-se que o trabalho tenha oferecido um referencial geográfico para futuras análises, principalmente no que diz respeito as diretrizes do Plano Diretor e a atuação das incorporadoras e de possíveis novos atores na malha urbana. Para isso, destaca-se, uma vez mais, a multiplicidade do emprego dos microapartamentos: podem ser apartamentos voltados para o fomento de moradias voltadas para habitação popular, mas também podem entrar na esfera produtiva como unidades voltadas para especulação imobiliária ou para usos não residenciais, como aluguéis de curta temporada e albergues turísticos. Cada finalidade demonstra consequências sociais e espaciais diferentes, relacionadas com a implantação dos recortes propostos pelo Plano Diretor.

Por fim, a cidade se mostra condicionada por uma série de fatores que interagem e interferem entre si. Estudar as relações entre o mercado imobiliário e o espaço urbano é fundamental para entender o funcionamento das estruturas que conduzem a reprodução social nas cidades. O incremento na oferta de microapartamentos demonstra que nem sempre essa reprodução social espelha as necessidades reais da população.

REFERÊNCIAS

- ANGEL, S.; LAMSON-HALL, P.; BLANCO, Z. G. Anatomy of density: measurable factors that constitute urban density. **Buildings & cities**, v. 2, n. 1, p. 264–282, 2021.
- ARNOLD, B. Micro-apartments: A movement to smaller living spaces in Japan. **Macalester Street Journal**, v. 1, n. 2, p. 152–170, 2024.
- AVELINE-DUBACH, N. The financialization of rental housing in Tokyo. **Land use policy**, v. 112, n. 104463, p. 104463, 2022.
- BAHIA, A. A. **Quase 80% dos apartamentos lançados em São Paulo têm até 45 m²**. Disponível em: <<https://aloalobahia.com/notas/quase-80-dos-apartamentos-lancados-em-sao-paulo-tem-ate-45-m2>>.
- BESWICK, J. et al. Speculating on London's housing future: The rise of global corporate landlords in 'post-crisis' urban landscapes. **City**, v. 20, n. 2, p. 321–341, 2016.
- BESWICK, J.; PENNY, J. Demolishing the present to sell off the future? The emergence of 'financialized municipal entrepreneurialism' in London: Demolishing the present to sell off the future? **International journal of urban and regional research**, v. 42, n. 4, p. 612–632, 2018.
- BREDA, Fausto Moura. Produção imobiliária sob dominância financeira: algumas implicações para a esfera produtiva e a renda da terra. In: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **IMEDIATO, GLOBAL E TOTAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO**: a financeirização de São Paulo no século XXI. São Paulo: Fauusp, 2018. p. 14-39.
- BRILL, F.; ÖZOGUL, S. Follow the firm: Analyzing the international ascendancy of build to rent. **Economic geography**, v. 97, n. 3, p. 235–256, 2021.
- CAZENEUVE, M. E. **Punta del Este vive un verano a pleno: llegaron 150.000 argentinos a la costa uruguaya**. Disponível em:<<https://www.infobae.com/tendencias/2025/01/03/punta-del-este-vive-un-verano-a-pleno-llegaron-150000-argentinos-en-los-primeros-dias-de-la-temporada/>>.
- DONNE, Marcella Della. **TEORIAS SOBRE A CIDADE**. Edições 70: Lisboa, 1983.
- FERNANDEZ, R.; AALBERS, M. B. Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism. **Competition & change**, v. 20, n. 2, p. 71–88, 2016.
- GEFFNER, T. **Towards a smaller housing paradigm: A literature review of accessory dwelling units and micro studios**. [s.l.] Portland State University Library, 2018.
- GOULDING, R.; LEAVER, A.; SILVER, J. From homes to assets: Transcalar territorial networks and the financialization of build to rent in Greater Manchester. **Environment & planning A**, v. 55, n. 4, p. 828–849, 2023.

GUERREIRO, I. DE A.; ROLNIK, R.; MARÍN-TORO, A. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. **Cadernos Metrópole**, v. 24, n. 54, p. 451–476, 2022.

GUIRONNET, A.; ATTUYER, K.; HALBERT, L. Building cities on financial assets: The financialisation of property markets and its implications for city governments in the Paris city-region. **Urban studies (Edinburgh, Scotland)**, v. 53, n. 7, p. 1442–1464, 2016.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA . **Censo Brasileiro de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA . **Censo Brasileiro de 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2025.

IGLESIAS, Tim. The Promises and Pitfalls of Micro-Housing. In: **Zoning and Planning Law Report**. San Francisco: 2014. Volume, 37. Issue 10.

HARVEY, David. *David Harvey and the City – An Antipode Foundation film*. Youtube, 1º de junho de 2020. Disponível em: <<https://youtu.be/iPGvXhicF2M>>. Acesso em: 23/06/2025.

JÚNIOR, L. M. Os efeitos da financeirização sobre o setor de produção imobiliária popular. O caso da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida. **Espaço e Economia**, n. 15, 2019.

JUNIOR, Carlos Teixeira de Campos. Valorização do capital na produção imobiliária: distanciamento entre o preço da moradia e o do salário. In: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **IMEDIATO, GLOBAL E TOTAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO**: a financeirização de São Paulo no século XXI. São Paulo: Fauusp, 2018. p. 40-54.

KROLL, A. **Clássicos da Arquitetura: Unite d' Habitation / Le Corbusier**. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/783522/classicos-da-arquitetura-unidade-de-habitacao-le-corbusier>>. Acesso em: 24 jun. 2025.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana**. . São Paulo: Expressão Popular. 2015.

MARTINS, F. E. DA S. A (re)produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo. [s.l.] Universidade de São Paulo, Agencia USP de Gestao da Informacao Academica (AGUIA), 2015.

MARTÍNEZ HERREA, S. **Asimetría conceptual en la oferta de microapartamentos en Bogotá: una aproximación crítica al diseño y la habitabilidad de la vivienda con espacios mínimos** Universidad de los Andes, 2021. Disponible en: <https://hdl.handle.net/1992/53550>

MILANO, Giovanna; PETRELLA, Guilherme; PULHEZ, Magaly. O anjo caído na terra prometida: propriedade, regulação e conflitos na reurbanização periférica da São Paulo do século XXI. **NOVOS ESTUDOS CEBRAP**, v. 40, n. 01, 2021, pp. 81-100.

MONTENEGRO, M.; CONTEL, F. Financeirização do território e novos nexos entre pobreza e consumo na metrópole de São Paulo. **EURE. Revista latinoamericana de estudios urbanos regionales**, v. 43, n. 130, p. 115–139, 2017.

PANE, M. F. et al. **MICROAPARTAMENTOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CONTEMPORÂNEOS**. ANAIS DO VI SIMPÓSIO BRASILEIRO DE QUALIDADE DO PROJETO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO. *Anais.PPGAU/FAUeD/UFU*, 2019.

PEREIRA, A. L. D. S. Financialization of housing in Brazil: New frontiers: The financialization of housing. **International journal of urban and regional research**, v. 41, n. 4, p. 604–622, 2017.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Para uma discussão sobre o valor e o preço na produção imobiliária. In: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **IMEDIATO, GLOBAL E TOTAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO**: a financeirização de São Paulo no século XXI. São Paulo: Fauusp, 2018. p. 55-77.

REGINATTO, V. et al. **Acesso à moradia em São Paulo: visão geral e mensuração**. 20^a Conferência Internacional da LARES. *Anais...Latin American Real Estate Society*, 2021.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Do zoneamento às operações urbanas consorciadas: planejamento urbano e produção imobiliária na mercantilização do espaço em São Paulo (1970-2017). In: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **IMEDIATO, GLOBAL E TOTAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO**: a financeirização de São Paulo no século XXI. São Paulo: Fauusp, 2018. p. 82-111.

SANFELICI, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE. Revista latinoamericana de estudios urbano regionales**, v. 39, n. 118, p. 27–46, 2013.

SANFELICI, D.; HALBERT, L. Financial market actors as urban policy-makers: the case of real estate investment trusts in Brazil. **Urban geography**, v. 40, n. 1, p. 83–103, 2019.

SÃO PAULO (Mun.). Lei 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, de 2002. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, 01 ago. 2014. Disponível em: prefeitura.sp.gov.br.

SÃO PAULO (Mun.). Lei nº 18.177, de 25 de julho de 2024. Compatibiliza a redação do art. 2º da Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024, para tornar expressa a metodologia aplicada ao MAPA I, adequa legendas do MAPA I e a redação de outros dispositivos constantes da Lei nº 18.081, de 2024. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, 26 jul. 2024. Disponível em: legislação.prefeitura.sp.gov.br

SECOVI-SP. Disponível em: <<https://secovi.com.br/>>. Acesso em: 23 jun. 2025.

SHIMBO, Lucia. Produção da habitação e espoliação na metrópole de São Paulo (1970-2010). In: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **IMEDIATO, GLOBAL E TOTAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO**: a financeirização de São Paulo no século XXI. São Paulo: Fauusp, 2018. p. 112-136.

SCOTT, A. J. Space-time variations of human capital assets across U.S. metropolitan areas, 1980 to 2000: Economic geography. **Economic geography**, v. 86, n. 3, p. 233–250, 2010.

SOUZA, A. M. G. Urbanismo neoliberal, gestão corporativa e o direito à cidade: impactos e tensões recentes nas cidades brasileiras. **Cadernos Metrópole**, v. 20, n. 41, p. 245–265, 2018.

TAMBELLI, C. N. B. **Aluga-se para temporada: o Airbnb e a cidade como negócio**. [s.l.] Universidade de São Paulo, Agencia USP de Gestao da Informacao Academica (AGUIA), 2021.

TITO, V. **Valor do m² em SP por bairro: conheça as principais localizações da capital paulista para morar bem [2025]**. Disponível em:
[https://www.quintoandar.com.br/guias/dados-indices/valor-do-m²-em-sp-por-bairro/](https://www.quintoandar.com.br/guias/dados-indices/valor-do-m2-em-sp-por-bairro/)

TWARDOWICZ, Agata. Mniej znaczy więcej, czy mniej za więcej. Przestrzenne, społeczne i psychologiczne ujęcie kwestii mikroapartamentów. **TEKA KOMISJI URBANISTYKI I ARCHITETURY PAN ODDZIAŁ W KRAKOWIE**. Kraków: Polska Akademia Nauk, 2017. t. 45, pp. 107–122.

WAINWRIGHT, T. Rental proptech platforms: Changing landlord and tenant power relations in the UK private rental sector? **Environment & planning A**, v. 55, n. 2, p. 339–358, 2023.

WALDRON, R. Capitalizing on the State: The political economy of Real Estate Investment Trusts and the ‘Resolution’ of the crisis. **Geoforum; journal of physical, human, and regional geosciences**, v. 90, p. 206–218, 2018.