



SUBIU MAIS UM “PREDINHO”: PRODUÇÃO HABITACIONAL INTENSIVA DE EMPREENDIMENTOS VERTICAIS EM HELIÓPOLIS, SÃO PAULO (SESSÃO TEMÁTICA 07: POLÍTICA HABITACIONAL E DIREITO À MORADIA)

Moroni Henrique De Holanda Felipe

Universidade Federal do ABC e Observatório de Olho na Quebrada | moroni.holanda@aluno.ufabc.edu.br

Aluízio Marino

University of Antwerp e Observatório de Olho na Quebrada | aluizio.marino@uantwerpen.be

Sabrina Oliveira Santos

Universidade Federal do ABC e Observatório de Olho na Quebrada | sabrina.oliveira@aluno.ufabc.edu.br

Sessão Temática 07: Política Habitacional e direito à moradia

Resumo: Este artigo explora as transformações recentes na produção habitacional em Heliópolis, uma das maiores favelas de São Paulo. O território, que se consolidou a partir do processo de autoconstrução e de luta por moradia, embora ainda mantenha essas dinâmicas, tem cada vez mais cedido espaço a uma produção habitacional intensiva de empreendimentos verticais, identificados aqui como “predinhos”. Entre as características que diferenciam essas construções das anteriores, destacamos: (i) a estética padronizada, variando entre 5 e 8 andares; (ii) são construídos do “zero” - ao contrário da lógica incremental da autoconstrução - e na maioria das vezes a partir da demolição de alguma antiga moradia, utilizando equipamentos e maquinário sofisticados; (iii) possuem uso misto, sendo o térreo voltado para comércio ou serviços e os demais andares com pequenos apartamentos; e (iv) são voltadas ao mercado, majoritariamente para a venda - e não locação das unidades habitacionais -, a partir de contratos de gaveta e alternativas informais de financiamento que possibilitam às pessoas adquirir seu “apartamento próprio”, constituindo um mercado imobiliário em constante crescimento.

Palavras-chave: Favela; Heliópolis; Verticalização; Mercado Imobiliário; Moradia.

ANOTHER 'PREDINHO' HAS BEEN BUILT: INTENSIVE HOUSING PRODUCTION OF VERTICAL BUILDINGS IN HELIÓPOLIS, SÃO PAULO

Abstract: This article explores the recent transformations in housing production in Heliópolis, one of the largest favelas in the city of São Paulo. This territory consolidated itself through a process of self-construction and the struggle for housing, a dynamic that, while still present in the area, has increasingly given way to an intensive housing production of vertical buildings, identified here as 'predinhos'. Among the characteristics that differentiate these constructions from the previous ones, we highlight: (i) standardized aesthetics, varying between 5 and 8 floors; (ii) they are built from zero - in contrast to the incremental logic of self-construction - and most of the time are the result of demolishing old housing, using sophisticated equipment and machinery; (iii) they have mixed use, with the ground floor dedicated to commerce or services and the upper floors featuring small apartments; and (iv) they are market-oriented, primarily for sale - and not for renting the housing units - through informal contracts and alternative financing options that allow people to acquire their 'own apartment,' thus constituting a constantly growing real estate market.

Keywords: Favela; Heliópolis; Verticalization; Real Estate Market; Housing.

SUBIÓ OTRO 'PREDINHO': PRODUCCIÓN INMOBILIARIA INTENSIVA DE EMPRENDIMIENTOS VERTICALES EN HELIÓPOLIS, SÃO PAULO

Resumen: Exploramos aquí las transformaciones recientes de la producción habitacional en Heliópolis, una de las mayores favelas de la ciudad de São Paulo. Un territorio que se consolidó a partir del proceso de autoconstrucción y de lucha por la vivienda, una dinámica que, aunque persiste en este territorio, cada vez más da paso a una producción inmobiliaria intensiva de emprendimientos verticales, identificados aquí como 'predinhos'. Entre las características que diferencian estas construcciones de las anteriores, destacamos: (i) la estética estandarizada, que varía entre 5 y 8 pisos; (ii) se construyen desde cero - a diferencia de la lógica incremental de la autoconstrucción - y la mayoría de las veces a partir de la demolición de alguna vivienda antigua, utilizando equipos y maquinaria sofisticados; (iii) tienen uso mixto, siendo la planta baja destinada al comercio o servicios y los pisos superiores con pequeños apartamentos; y (iv) están orientadas al mercado, mayoritariamente para la venta - y no al alquiler de las unidades habitacionales - a través de contratos informales y alternativas no convencionales de financiación que permiten a las personas adquirir su 'apartamento propio', constituyendo un mercado inmobiliario en constante crecimiento.

Palabras clave: Favela; Heliópolis; Verticalización; Mercado Inmobiliario; Vivienda.

INTRODUÇÃO

A pesquisa que fundamenta esse artigo foi realizada no âmbito do coletivo de pesquisa Observatório “De Olho na Quebrada”, projeto da União de Núcleos e Associações de Heliópolis e Região (UNAS), orientado pela perspectiva da Geração Cidadã de Dados, com o objetivo de compreender os desafios e potencialidades deste território e qualificar a disputa por políticas públicas. Foi realizada em parceria com pesquisadores do projeto de pesquisa “Favelas urbanizadas em São Paulo: ambiente construído e apropriação no pós-obra” da Universidade Federal do ABC (UFABC) e financiado pela Fundação de Amparo à Pesquisa do estado de São Paulo (FAPESP). Juntos, realizamos pesquisas de campo, entrevistas e grupos focais.

Heliópolis, uma das maiores favelas da cidade de São Paulo, foi majoritariamente autoconstruída por seus próprios moradores (Maricato, 1982). Homens e mulheres, a partir da década de 1970, ergueram suas casas e se organizaram em movimentos populares por melhorias concretas no território, lutando por moradia digna e serviços urbanos. Esse engajamento coletivo configurou o que podemos denominar de “cidadania insurgente” (Holston, 2013). Embora essa dinâmica ainda esteja presente em Heliópolis, nos últimos 10 anos, outras lógicas têm ganhado força, transformando radicalmente as dinâmicas de autoconstrução e as mobilizações por moradia no local. Identificamos esse processo como uma produção imobiliária intensiva e voltada para o mercado, visível principalmente na multiplicação de empreendimentos verticais, aqui identificados como “predinhos”.

Utilizamos esse termo pois é assim que essas construções são chamadas pelos moradores e lideranças locais. Os “predinhos” têm algumas características que os diferenciam: (i) a estética padronizada, variando entre 5 e 8 andares; (ii) são construídos do “zero” — ao contrário da lógica incremental da autoconstrução —, e na maioria das vezes a partir da demolição de alguma antiga moradia, com o uso de equipamentos e maquinários sofisticados; (iii) possuem uso misto, sendo o térreo voltado para comércio ou serviços e os demais andares com pequenos apartamentos; e (iv) são voltadas ao mercado, majoritariamente para a venda, a partir de contratos de gaveta¹ e alternativas informais de financiamento que possibilitam às pessoas adquirir seu “apartamento próprio”, constituindo um mercado imobiliário em constante crescimento.



Imagens 1 a 3: Processo de construção de um "predinho" (à esquerda e ao centro) e dois "predinhos" concluídos (à direita). **Fonte:** os autores.



Imagens 4 e 5: Modelos 3D de plantas de unidades habitacionais em dois "predinhos". Ano: 2024. **Fonte:** Grupo de Facebook - Classificados Heliópolis.

Para apresentar essa dinâmica recente, recorremos a um breve apanhado histórico da luta popular e das políticas de habitação em Heliópolis. Para tanto, nos apoiamos em uma extensa bibliografia sobre esse território — uma das favelas mais estudadas no Brasil (Sampaio, 1991; Massimino, 2018; Moreira, 2019; Carvalho, 2023; Santos, 2024). Utilizamos esse levantamento bibliográfico para descrever os fenômenos históricos e compreender a produção deste espaço, com base em conceitos majoritariamente oriundos da geografia e do planejamento urbanos. Além disso, fizemos um levantamento de material visual (fotos, reportagens e vídeos) para detalhar a descrição deste período histórico.

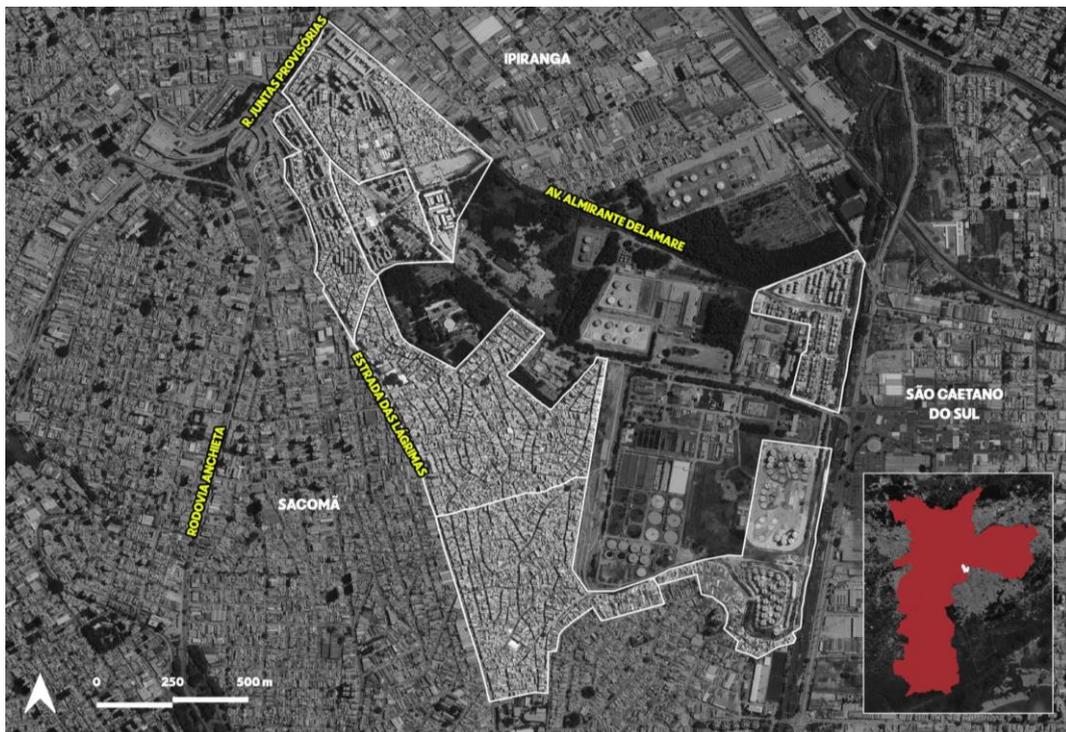
Optamos por organizar essa trajetória em quatro períodos: **(i) alojamentos provisórios e a grilagem de terras (1970-1980); (ii) luta popular e políticas habitacionais a conta gotas (1980-2000); (iii) mercados de aluguel e a verticalização da favela (2000-2010); e (iv) produção intensiva dos predinhos e moradia como negócio (2010 em diante)**. Esses períodos não podem ser entendidos como uma sequência linear e casuística da história, pois as novas dinâmicas não substituem as anteriores; pelo contrário, elas permanecem

presentes. No entanto, essa organização nos ajuda a compreender como **a ação, — e não a ausência do Estado e do planejamento — resultou na situação atual.**

Percebemos que ainda há uma produção limitada sobre essa dinâmica mais recente nas periferias de São Paulo. Entre a bibliografia localizada, destacamos os trabalhos de Guerreiro (2024) e Stiphany (2022; 2023), que tratam principalmente desses empreendimentos verticais como uma faceta da ampliação dos mercados de aluguel informal nas periferias. Entretanto, diferentemente das autoras, nossa pesquisa de campo identificou que esses empreendimentos em Heliópolis são voltados majoritariamente para a venda — e não locação — das unidades habitacionais, utilizando contratos de gaveta e alternativas informais de financiamento que possibilitam às pessoas adquirir seu “apartamento próprio”.

1. INÍCIO DA OCUPAÇÃO DE HELIÓPOLIS: DOS ALOJAMENTOS PROVISÓRIOS À GRILAGEM DE TERRAS

Heliópolis é uma favela situada na região sudeste de São Paulo, entre os distritos de Sacomã e Ipiranga. Trata-se de um território periférico com grande centralidade, devido à sua localização estratégica: faz fronteira com o município de São Caetano do Sul e está próxima a uma rede de transporte público que facilita o acesso ao centro de São Paulo (ver mapa 1). É cercada por três vias de grande circulação: a via Anchieta, a avenida Almirante Delamare e a rua das Juntas Provisórias. Segundo dados do Censo de 2022, a área deste território é de aproximadamente 0,8 km² e sua população é de 55.583 pessoas².



Mapa 1: Localização de Heliópolis. Ano: 2024. Fonte: os autores.

Inicialmente, este terreno era de propriedade do Conde Sylvio Álvares Penteado, herdeiro do Conde Álvares Penteado. Proprietário de uma grande quantidade de terras e industrial, o Conde criou uma espécie de sistema de “financiamento habitacional” para os funcionários das suas duas fábricas. Nesse contexto, em 1930, surgiu o conjunto residencial de Heliópolis, com algumas dezenas de casas populares, financiadas em até dez anos. Em 1947, o terreno foi adquirido por 17.500 contos de réis pelo Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social (IAPAS), uma autarquia federal. A intenção era construir habitações — o que não aconteceu.

Esse grande terreno, com poucas casas populares, foi escolhido para abrigar temporariamente cerca de 150 famílias removidas da favela da Vila Prudente, atingidas por um processo de desapropriação que ocorreu em 1971, para a construção da Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello (Massimino, 2018). Em 1978, a favela da Vila Vergueiro também foi removida, e 60 famílias foram realocadas para novos alojamentos construídos próximos aos primeiros (Freitas, 2019).

A política dos alojamentos provisórios consistia em conceder moradias temporárias em áreas de propriedade do Estado, como uma solução temporária para famílias pobres removidas por obras públicas. A estrutura desses alojamentos era composta por galpões, onde algumas famílias dividiam o espaço entre si, e banheiros e lavanderias eram compartilhados. Em Heliópolis, entre os galpões, existiam corredores estreitos, que agrupavam janelas, roupas no varal e a passagem das pessoas (ver imagem 6). Apesar do terreno de Heliópolis ser extenso, o poder público optou por adensar as famílias dentro dessas estruturas precárias.



Imagem 6: Corredor de acesso aos alojamentos provisórios. Ano não identificado. **Fonte:** Acervo UNAS Heliópolis e Região.

As práticas de remoção de favelas em curso, juntamente com a ausência de uma política de acesso à moradia digna em uma cidade marcada pelo empobrecimento da população (Taschner & Baltrusis, 2003) e pelo processo de migração interna (Singer, 1973), transformaram a política "provisória" dos alojamentos em algo permanente. **A presença dos alojamentos também influenciou um processo de expansão da ocupação desses territórios.** Ou seja, além das pessoas realocadas pelo Estado, outras chegaram em busca de uma alternativa de moradia e se instalaram no entorno. A cada ano, a quantidade de moradores aumentou, alcançando o número de 10 mil habitantes nos alojamentos e arredores no início da década de 1980 (Massimino, 2018).

O acompanhamento da ocupação irregular da gleba de Heliópolis desde o início da década de 70, mostra que o grande responsável pela criação e desenvolvimento da favela Heliópolis/São João Clímaco foi o Poder Público, seja federal, o IAPAS, que deixou sua propriedade abandonada, Seja municipal, a Prefeitura Municipal de São Paulo, que lá instalou alojamentos provisórios, que tornaram-se permanentes (Sampaio, 1991, p. 4)

Esse processo também abriu espaço para a atuação de grileiros, constituindo desde o início um mercado ilegal de terras. Cerca de uma dezena de grileiros agiam impunemente, enganando e perseguindo a população com práticas violentas. "Os grileiros parcelaram a terra a seu bel prazer, abrindo ruas, demarcando e vendendo lotes. Para aqueles que se instalavam, sem ter passado pelo crivo dos grileiros, a solução era se curvarem ao seu poder, pagando pelo lote, ou serem expulsos sumariamente" (Sampaio, 1991). **Os grileiros vendiam irregularmente os terrenos, gerando um mercado fundiário irregular, marcado pela violência e exploração.** Sem alternativas, muitas pessoas acessaram a terra por meio dessas negociações.

2. LUTA POPULAR E POLÍTICA HABITACIONAL A CONTA GOTAS

Enquanto se constituía um mercado fundiário irregular, através do parcelamento e venda de terrenos impostos pelos grileiros, os moradores começaram a se organizar. Em 1978, foi criada a Comissão de Moradores da Favela de Heliópolis, que encampou uma intensa disputa contra a prática da grilagem. A mobilização e formação política da população, destacando a importância da luta coletiva por terra e moradia, enfraqueceu a atividade de grilagem em Heliópolis. **O acesso individual via mercado fundiário irregular deu lugar à luta popular e coletiva por moradia.**

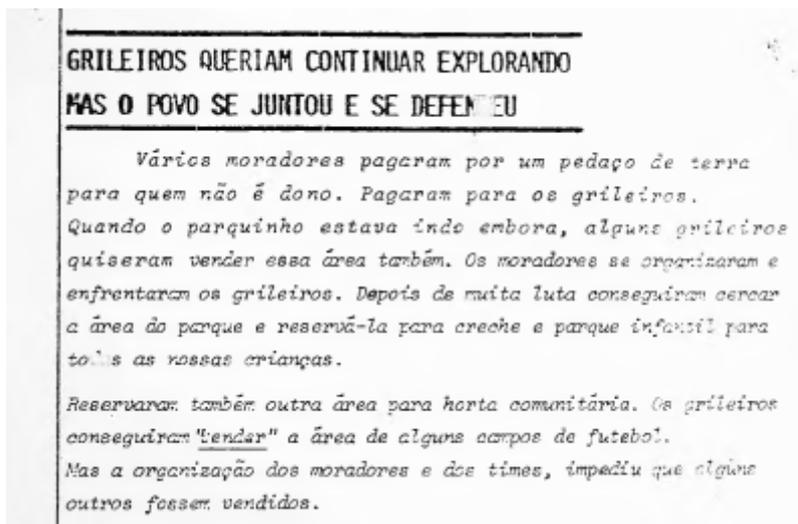


Imagem 8. Propaganda contra a grilagem em Heliópolis. Ano: desconhecido fonte: Maria Ruth Sampaio

Entretanto, isso não significou o fim da violência. Com o aumento da população em condições precárias, sem acesso a renda e trabalho, verificou-se na década de 1980 a figura dos chamados "justiceiros" (Sampaio, 1991). Na sua maioria, homens que utilizavam meios violentos para resolver conflitos interpessoais, como a cobrança de dívidas. Embora esses justiceiros não exercessem ação efetiva sobre a terra como os grileiros, a insegurança produzida por suas ações interferiu na dinâmica imobiliária deste território (Sampaio, 1991). As ameaças e violências praticadas pelos justiceiros levaram algumas pessoas a venderem suas casas e se mudarem para outro lugar.

Além de enfrentar os grileiros, a comissão de moradores reivindicava a construção de equipamentos e a provisão de serviços públicos. As primeiras conquistas foram a construção de um galpão para a implementação de uma OSEM (Organização Socioeducativa do Menor), um espaço onde as mães podiam deixar seus filhos, com atividades educativas e oferta de refeições, além das primeiras instalações de redes de luz e água, feitas através das políticas Pró-água e Pró-luz.

Enquanto os moradores buscavam a regularização fundiária e a urbanização, o IAPAS almejava desocupar o terreno. No início da década de 1980, o conflito se intensificou. A Comissão de Moradores, então, começou a lutar avidamente pela posse do terreno, enquanto o IAPAS tentava expulsar os ocupantes. Uma das principais lideranças da época, João Miranda (*apud* Sampaio, 1991), descreve o cenário desse momento:

Quando o processo começou, o terreno era do IAPAS e nós invasores. Havia também os grileiros. Convocamos a Assembleia Geral em 84, no início do ano. Aí o diretor do IAPAS pela TV declarou que a área era deles. Nessa ocasião corria uma ação de despejo de toda a área, por parte do IAPAS. O que nós queríamos é que a prefeitura comprasse a área e repassasse aos moradores, de acordo com a posse de cada um. (Sampaio, 1991, p. 112)

Durante a gestão de Mário Covas (1983-1986), vinculado ao Partido Movimento Democrático Brasileiro (PMDB), o terreno foi transferido para o Banco Nacional de Habitação (BNH). A aquisição do terreno pelo BNH, em 24 de fevereiro de 1984, marcou o início de programas

públicos de moradia no território. Nesse período, foi apresentado o primeiro planejamento habitacional para a área, o Plano Habitacional Integrado de Heliópolis. Associado à construção de conjuntos habitacionais, o plano previa a urbanização da favela e o apoio à autoconstrução. O plano integrado seria executado pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP).

O plano desenhado na gestão Covas sofreu alterações no mandato de Jânio Quadros (1986-1988). Dentre as mudanças feitas no planejamento, duas se destacam: em primeiro lugar, a mudança do teto da faixa salarial que seria atendida, de cinco para dez salários mínimos. A outra mudança foi em relação à autoconstrução. Enquanto Covas era favorável e a destacava positivamente para o processo de urbanização, Jânio explicitava seu desagrado com a autoconstrução e não pretendia dar seguimento à ação da prefeitura anterior nesse projeto.

As mudanças confrontaram diretamente a vontade da população, que explicitava o desejo por mutirões e pela prioridade de moradia para quem já ocupava o terreno. Jânio ignorava a ação da comissão de moradores, justificando que não iria dialogar com um movimento popular. Frente à impossibilidade de diálogo, o movimento se institucionalizou e passou a se chamar União de Núcleos, Associações dos Moradores de Heliópolis (UNAS).

Mesmo com a institucionalização do movimento, a UNAS não teve espaço para discutir as mudanças no Plano Habitacional Integrado feitas por Jânio (Santos, 2024), que previa a execução de um projeto de moradia voltado para pessoas de classe média. Para atender essa população, o plano previa a construção de três conjuntos habitacionais, cujas obras foram paralisadas devido à falta de financiamento, sendo retomadas em 1990, quando a Caixa Econômica Federal começou a subsidiar este conjunto de obras (Carvalho, 2023). Dois empreendimentos foram concluídos e entregues em 1993 e 1995, totalizando 558 unidades habitacionais. Um terceiro condomínio, com 220 unidades, mas com as obras paralisadas, acabou sendo ocupado por 545 famílias no ano de 1990 (ver Imagem 7). Apenas esse empreendimento, devido à ocupação, se converteu em habitação de interesse social.



Imagem 7: Ocupação no conjunto habitacional (gleba H) destinado a pessoas de renda média. Ano: desconhecido Fonte: Acervo UNAS Heliópolis e Região.

De acordo com Sampaio (1991), além dos conjuntos habitacionais mencionados acima, o Plano Integrado de Habitação previa a realização de três mutirões em Heliópolis. No entanto, apenas um ocorreu — o mutirão Lagoa —, com somente 27 habitações entregues em 1993, no final do mandato de Luiza Erundina. Os embriões ocorreram paralelamente aos mutirões neste território; são moradias que partem de um núcleo básico habitável, com possibilidades de expansão ao longo do tempo. Estes embriões foram construídos tanto por meio de mutirões quanto por empreiteiras. O projeto previa a construção de 726 unidades, entretanto, apenas 318 foram entregues.

As unidades habitacionais construídas posteriormente focaram na provisão de habitação para os moradores da favela e outras pessoas de baixa renda que necessitavam de moradia, conforme as exigências da população organizada. Entre elas, os conjuntos de Cingapura (ver imagem 8), projeto da gestão de Paulo Maluf aprovado em 1996 e entregue em 2001. Esses

conjuntos, que também ocorreram em outras partes da cidade, foram duramente criticados (Carvalho, 2024) pela ausência de áreas verdes e de lazer, o distanciamento de equipamentos públicos como escolas e estruturas de saúde, ou o acesso qualitativo à rede de transporte público, além de terem uma localização que pretendia esconder das populações de classe média as favelas que permaneciam em seu entorno. Além disso, o número de famílias realocadas (1.849) para a construção dos empreendimentos correspondia a aproximadamente o dobro das unidades construídas (953), evidenciando o Estado como um dos produtores do déficit habitacional (Cardoso e Denaldi, 2018)..



Imagem 8: Cingapura em construção. Ano: desconhecido. **Fonte:** Museu de Heliópolis.

No mesmo período, foi construído um conjunto habitacional em uma área até então vazia, mas com uma grave contaminação. Durante a década de 1940, o local foi utilizado para depósitos e fábricas de diversos setores, com destaque para cimento, siderurgia, papel e celulose. Já nos anos 1950, a área passou a abrigar indústrias automobilísticas e de eletrodomésticos (Stevanato, 2020). À época, a empresa holandesa Shell instalou duas bases de armazenamento e estocagem de combustíveis entre a Avenida Presidente Wilson e a Avenida Almirante Delamare. Todas essas atividades resultaram no descarte direto de produtos químicos no solo e nos rios da região (Stevanato, 2020).

Apesar da resistência inicial dos mutirantes em aceitar a área (Sampaio, 1991), o terreno foi designado para abrigar um dos conjuntos habitacionais do projeto Cingapura. Atualmente, a região ainda enfrenta sérios conflitos ambientais devido à contaminação do solo por gás metano e metais pesados, o que levou a prefeitura a interditar uma escola municipal em 2023. Essa situação também tem gerado preocupação entre os moradores, temerosos quanto a possíveis remoções.

As primeiras políticas de moradia no território foram protagonizadas pela prefeitura, enquanto o governo do estado e o governo federal só tiveram um papel direto a partir dos anos 2000. Em 2006, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) estabeleceu um convênio com a prefeitura para a construção de 807 unidades habitacionais (Carvalho, 2023). Por meio do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), o governo federal possibilitou a urbanização parcial da favela, com ações ocorrendo de 2007 a 2014. Para Heliópolis, foi destinada cerca de 11% da verba repassada ao município de São Paulo pelo PAC, totalizando um investimento de R\$ 237.727.323,67 (Carvalho, 2023). Este programa resultou na provisão de 1.229 moradias ao longo de Heliópolis, consistindo em quatro diferentes conjuntos habitacionais. As ações de urbanização via PAC resultaram na remoção de 1.705 famílias (Carvalho, 2023), repetindo a lógica anterior e mantendo a população em situação de insegurança habitacional e transitoriedade permanente (Rolnik et al., 2018; Rolnik, 2015).

3. MERCADO DO ALUGUEL E VERTICALIZAÇÃO DA FAVELA

Diferentes políticas habitacionais foram implementadas em Heliópolis ao longo das décadas (Moreira, 2017). Embora cada uma delas tenha suas especificidades, existe um ponto em comum: todas foram implementadas a conta gotas, e o número de unidades construídas atendeu a uma parcela muito pequena da população, em muitos casos inferior ao número de famílias removidas. Ou seja, as políticas urbanas e habitacionais não foram suficientes para suprir a demanda por moradia, gerando um grande contingente de pessoas sem solução habitacional.

Simultaneamente, os investimentos públicos realizados, além de trazerem mais urbanidade à favela, contribuíram para uma valorização imobiliária tanto interna quanto nos arredores da comunidade (Zuquim et al., 2018). A localização estratégica de Heliópolis, associada às melhorias de infraestrutura urbana — como a canalização dos córregos Independência (2006) e Sacomã (2008), a inauguração do Centro Educacional Unificado (CEU) Heliópolis (2009), a abertura do terminal Sacomã (2010) e a instalação de postes de luz LED (2015) — resultaram na valorização ainda maior da terra na favela, impulsionando o mercado imobiliário local.

Em um território altamente adensado, com pouca terra disponível, muitas famílias ampliaram suas casas, adicionando lajes ou construindo puxadinhos, tanto para acomodar o crescimento da família quanto para gerar uma renda extra por meio da sublocação. No entanto, essa dinâmica não se limitava apenas à autoconstrução. **No final do século XXI, consolidava-se uma verdadeira produção imobiliária empreendedora nas periferias brasileiras, especialmente em territórios mais valorizados, como Heliópolis.** A comparação entre os dados censitários de 2000 e 2010 revela um processo de verticalização em curso (Pasternak

e D'Ottaviano, 2010). Nesse período, a população em favelas de São Paulo cresceu quatro vezes, com um significativo aumento de adensamento.

Essa produção imobiliária estava voltada, principalmente, para o aluguel (Abramo, 2009), com a presença de agentes típicos do mercado imobiliário, como imobiliárias, corretores locais e grandes proprietários de unidades para locação, que adquiriram casas para alugar. Esses atores também foram impulsionados pelas políticas de urbanização de favelas implementadas nesse período, que, ao removerem mais do que atendiam, inflaram significativamente a política de auxílio-aluguel em São Paulo. Essa política acabou por garantir um fluxo de recursos ao mercado informal de aluguel e consolidar uma nova classe de inquilinos e grandes proprietários nas favelas paulistas (Guerreiro, 2020).



Imagem 9. Placa com anúncios de imobiliária local sobre casas à venda em Heliópolis. Fonte: os autores.

O período de consolidação desse mercado imobiliário coincidiu também com o fortalecimento do Primeiro Comando da Capital (PCC), que impôs disciplina nos territórios periféricos da cidade, permitindo uma espécie de “pacificação” (Feltran, 2018) desses territórios e o fim da prática de justiça presente até a década de 1990. A pacificação dos territórios, associada à prática de arbitragem de conflitos, também garantiu um ambiente de mercado mais seguro, trazendo confiança para investidores e empreendedores. Assim, os negócios na favela prosperaram, incluindo os mercados imobiliários.

A hegemonia da facção deve garantir paz nos territórios, principalmente nas periferias. [...] Uma área pacificada é boa para todos, inclusive para os negócios (Feltran, 2018, p. 149).

CORRETOR DE IMÓVEIS
VENDEMOS CASA TIPO APARTAMENTO
NO HELIÓPOLIS

ENTRADA DE
50%
E PARCELAS SÓ APÓS A
ENTREGA DO SEU IMÓVEL
ACEITAMOS CARROS E MOTOS
COMO PARTE OU ENTRADA

**TEMOS OUTRAS CONDIÇÕES QUE
PODE FACILITAR A SUA ENTRADA**

Imagem 15: Propaganda de um corretor de imóveis de Heliópolis. Ano:2024 Fonte: grupo do facebook, DESAPEGO HELIOPOLIS #SJC #SACOMÃ

4. A PRODUÇÃO INTENSIVA DOS PREDINHOS E A MORADIA COMO NEGÓCIO

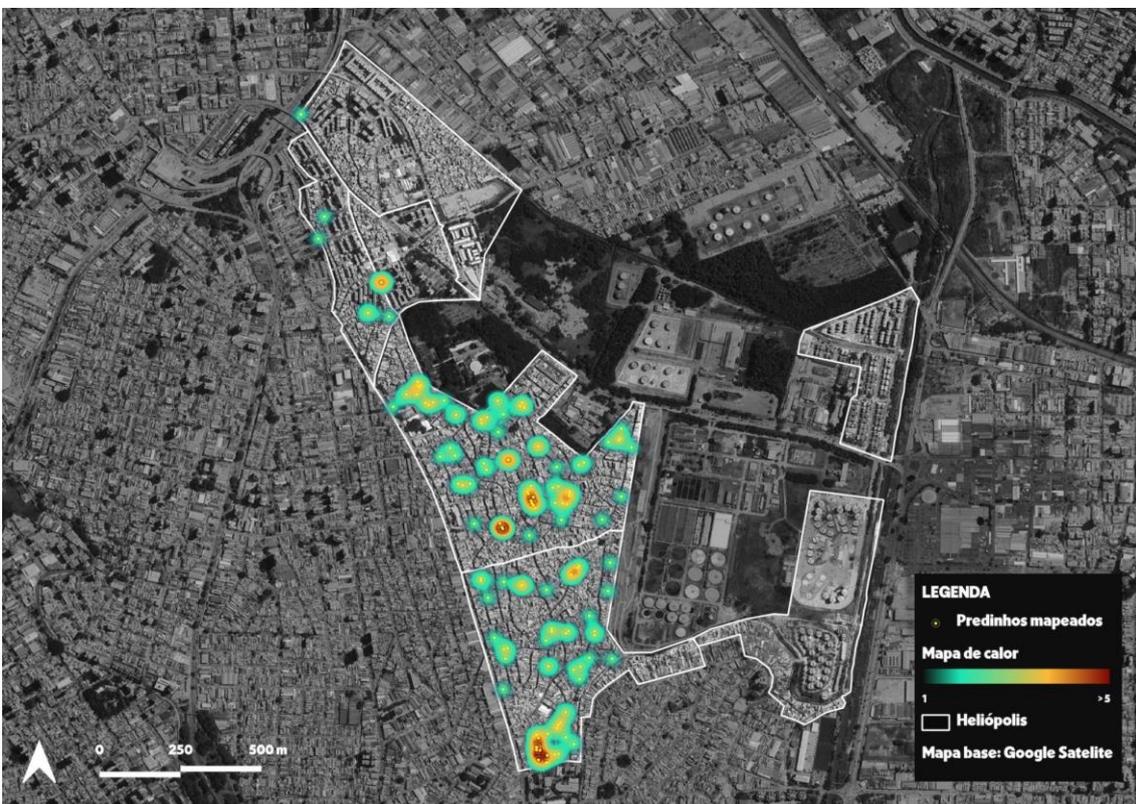
Embora os mercados informais e ilegais de moradia sempre tenham existido nesse território, inicialmente por meio dos grileiros e mais recentemente pelas imobiliárias e grandes proprietários locais, consideramos os “predinhos” algo distinto das produções anteriores. **Trata-se de uma produção imobiliária intensiva e sem precedentes, caracterizada pela multiplicação de empreendimentos em série.**

Os predinhos apresentam uma padronização estética, com formatos e cores similares. As fachadas são compostas por janelas ou varandas de vidro. Existem empreendimentos menores, de até quatro andares, e outros maiores, construídos mais recentemente, que chegam até oito andares. O uso é misto: no térreo, há espaços destinados a comércio e serviços, enquanto os demais pavimentos são compostos por pequenas unidades habitacionais, com apartamentos variando de 25 a 45 m². O acesso é feito por um portão lateral e escadas, e não há áreas de lazer, portaria ou garagem.



Imagens 10 a 12. Predinhos construídos em Heliópolis. Ano: 2024 Fonte: os autores.

Entre 2023 e 2024, mapeamos mais de 100 prédios, prontos ou em construção, em Heliópolis (Imagem 10). Essa produção intensiva só foi possível devido, em primeiro lugar, à maior circulação de riqueza nos territórios periféricos, com recursos de origens tanto legais quanto ilegais, que financiam a compra de casas, suas demolições e a construção dos novos empreendimentos. Ao mesmo tempo, essa dinâmica está diretamente relacionada ao processo de pacificação imposto pela disciplina do “comando”, que garante um ambiente seguro para a construção dos “predinhos” e para a posterior comercialização das unidades.



Mapa 2. Mapa dos mais de 100 empreendimentos mapeados em pesquisa e campo. Ano: 2024. Fonte: os autores.



Imagem 13. Vista a partir da Rua da Mina, em Heliópolis Ano: 2024 Fonte: os autores.

Entretanto, essa dinâmica não pode ser reduzida ao PCC, como se fosse um monopólio dos agentes do crime. Trata-se de uma situação mais complexa, na qual o PCC é apenas um dos atores envolvidos. Seu papel, no entanto, é relevante, pois garante um ambiente próspero para os negócios — incluindo os imobiliários — por meio de seu governo e capacidade de mobilização de recursos financeiros e políticos, muitas vezes em articulação com instituições e agentes do Estado. O relato de Lua³ revela que os “irmãos”, além de arbitrarem conflitos nas negociações, também definem o limite de andares - o gabarito - dos predinhos.

Se metem quando passam do tamanho ou se alguém vai reclamar [...] Foi dividido assim: Mina, Lagoa, Heliópolis. Aí na parte do Heliópolis pode construir até o sexto andar, na Mina até cinco andares, se constroi (pavimentos) a mais tem que derrubar [...] eles têm esse cuidado para não cair, eu acho que eles tem mapeado a questão do solo, porque tem área que está bem em cima de mina d’água. (Lua)

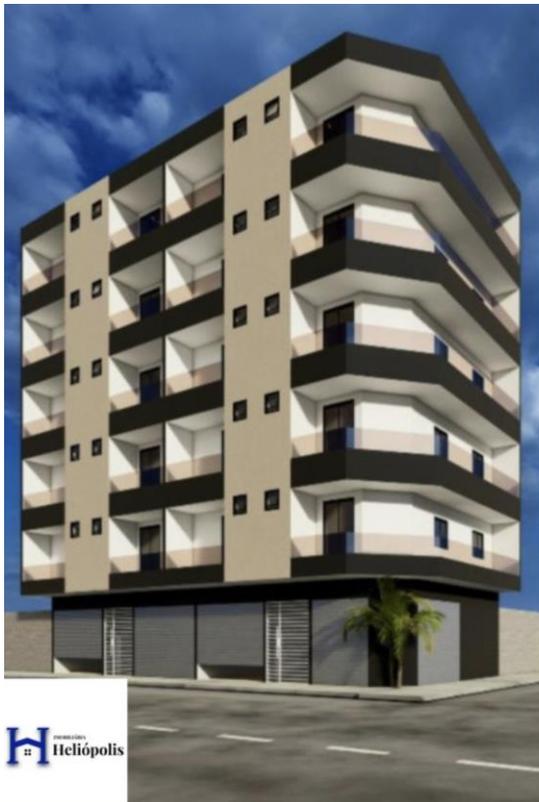
As negociações começam com a compra de uma ou mais casas, que são então demolidas para dar lugar aos “predinhos”. Ao contrário da lógica incremental da autoconstrução, esses empreendimentos são construídos do zero. Os empreendedores contratam pessoas para prospectar os locais e realizar o primeiro contato com as famílias que possuem esses imóveis.

Eles vieram oferecer. Perguntaram se eu queria vender, ofereceram dinheiro, se eu queria fazer prédio aqui e eu falei que não, por enquanto... É, uns três já veio aqui. Não é uma companhia só, são vários, só nessa rua tem três companhias que trabalham. Os três já vieram aqui oferecer. (Auxiliadora)

Na rua em que Auxiliadora mora, existem outros “predinhos” prontos e outros em construção. De acordo com ela, três companhias estão trabalhando na construção de diferentes empreendimentos. Durante as entrevistas e grupos focais, moradores que receberam ofertas para vender suas casas relataram terem sido procurados por mais de um empreendedor, o que sugere a existência de diferentes grupos e a força desse mercado imobiliário. Esses

empreendedores são, em sua maioria, pessoas que têm alguma relação com o território, sendo, muitos deles, trabalhadores da construção civil que prosperaram nesse setor, conhecidos por alguns como “cabeças gordas”.

Essa produção intensiva exige uma grande quantidade de trabalhadores, a maioria deles moradores do próprio território, que atuam como mão de obra para a construção, mestres de obra, pedreiros e assistentes de obras. Também são necessários profissionais com formação superior, como incorporadores, engenheiros e arquitetos, responsáveis pelos projetos, plantas e modelos tridimensionais das construções (Imagem 14). Além disso, essa produção utiliza equipamentos e tecnologias mais avançadas do que a autoconstrução, como bombas de concreto usinado, máquinas de perfuração para fundação, tratores e caminhões, evidenciando a capacidade dos empreendedores em mobilizar recursos e uma rede de negócios, tanto legais quanto ilegais.



VENDE-SE

RUA JULIAN CARRILO

Mais informações
(11) 97025-4124

Imagem 14: Modelo tridimensional ilustra anúncio de um predinho na Travessa Julian Carrilo, em Heliópolis Ano: 2024
Fonte: Imobiliária Heliópolis.

Os relatos de moradores que receberam ofertas para vender suas casas, tanto dos que aceitaram quanto dos que recusaram, indicam que não houve prática de coação ou intimidação por parte dos empreendedores. Esse achado contrasta com o conceito de "*giro a la intimidación*" identificado por Stiphany (2023) em estudo sobre Heliópolis. As ofertas feitas aos proprietários consistem, geralmente, em uma quantia em dinheiro pelo imóvel e/ou uma parte das unidades construídas posteriormente. Durante o período de construção, os empreendedores também pagam um valor mensal — uma espécie de auxílio-aluguel — às pessoas entrevistadas até a obra ser concluída.

“Enquanto acontece a obra do predinho, eles pagam aluguel no valor de 700 reais, como se fosse um auxílio” (Da paz)

Por outro lado, algumas transformações recentes - como o aumento de negócios noturnos e a poluição sonora dos paredões, bailes funk e festas de rua - têm influenciado na dinâmica dos predinhos, pois ao gerar grande incômodo aos moradores antigos, acaba facilitando essas negociações. criando desconforto nos moradores antigos e facilitando as negociações. O barulho dos bailes, o intenso trânsito de motos e carros, os bares com caixas de som e outras perturbações podem gerar o desejo de se mudar para outro lugar.

Sexta-feira, já começa logo o fuzuê. [...] Porque como eu já acabei de falar, não tem paz. Ninguém tem paz. Sexta-feira já começa a bagunça, mas se eu tivesse que mudar, eu ia procurar sossego. (Tulipa)

Outro fator que tem facilitado essas negociações - e que foi explicitado ao longo das entrevistas - é o desejo, por parte de moradores mais antigos, de retornar às suas terras natais. Após uma vida em São Paulo, trabalhando e criando filhos e netos, alguns desejam voltar para a cidade onde nasceram.

Querendo ou não esse pessoal que é dono de casa, daqui de Heliópolis, é um pessoal mais velho pelo menos no caso dos meus avós e de quem eu vi vender lá na rua de casa, é um pessoal que vende e volta pra terra (natal). Já tá aposentado, não tem muito o que fazer aqui. Então acaba voltando. (Airton)

Os pequenos apartamentos são, em sua maioria, voltados para a venda. Os empreendedores podem vender as unidades diretamente ou por meio de imobiliárias locais, que anunciam os apartamentos em redes sociais e grupos do Facebook. Os preços variam entre 75 e 200 mil reais, dependendo do tamanho da unidade e da localização. "Predinhos" em áreas mais bem localizadas, com urbanização recente, próximos a equipamentos públicos e transporte, ou em locais mais tranquilos, têm maior valorização.

As imobiliárias e as construtoras agem de forma semelhante na venda de moradias, com a diferença de que as imobiliárias também divulgam imóveis de outros locais. Ambos os tipos de empreendimento utilizam mídias sociais, principalmente Facebook e Instagram, para divulgar os imóveis. Os anúncios são concisos, incluindo preço, número de cômodos, localização e opções de pagamento. Os compradores podem pagar à vista ou dar entrada (não necessariamente em dinheiro — carros e motos também são aceitos) e parcelar o restante diretamente com o construtor.

Encontramos também corretores imobiliários em grupos do Facebook sobre venda e aluguel de imóveis em Heliópolis. A atuação desses corretores é variada, sem um padrão claro de como divulgam ou realizam as vendas. Um dos anúncios que mais nos chamou atenção se refere à moradia nos "predinhos" como "casa tipo apartamento" e menciona "temos outras condições que podem facilitar sua entrada" (Imagem 15).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As dinâmicas analisadas neste artigo não resultam de uma ausência do Estado; pelo contrário, as escolhas e políticas urbanas e habitacionais, que não atendem à demanda real e provocam mais remoções do que soluções habitacionais, abriram espaço e contribuíram para a conformação de mercados ilegais de terra e moradia, desde os grileiros até os "predinhos".

Na década de 1970, os alojamentos provisórios, que se tornaram soluções definitivas, atraíram e influenciaram um processo de expansão da ocupação de Heliópolis. Ou seja, além das pessoas realocadas pelo Estado, outras chegaram em busca de uma alternativa de moradia e se instalaram no entorno. A alta procura por terra abriu espaço para mercados ilegais; grileiros loteavam e vendiam terrenos às famílias, impondo um regime de violência e exploração.

A mobilização e formação política da população enfraqueceu a atividade de grilagem em Heliópolis, quase inexistente na década de 1980. Entretanto, isso não significou o fim da violência. Com o aumento da população em condições precárias, sem acesso a renda e trabalho, surgiram grupos de justiceiros — homens que empregavam meios violentos para cobrar dívidas, impor poder e respeito. Embora esses justiceiros não exercessem ação efetiva sobre a terra como os grileiros, as ameaças e violências praticadas por eles levaram algumas pessoas a sair de Heliópolis.

O fortalecimento do Primeiro Comando da Capital (PCC) e a imposição de uma disciplina permitiram uma espécie de "pacificação" dos territórios periféricos, até então marcados por altos índices de homicídio até a década de 1990 (Feltran, 2018). A "pacificação" dos territórios está atrelada a uma prática de arbitragem dos conflitos, que, embora utilizando métodos violentos, acabou por garantir um ambiente propício para os negócios, trazendo confiança para investidores e empreendedores. Assim, os negócios na favela passaram a prosperar, incluindo os mercados imobiliários. Nesse contexto, na virada do século XXI, consolidou-se uma verdadeira produção imobiliária em Heliópolis, principalmente voltada para o aluguel, com a presença de agentes típicos do mercado imobiliário, como imobiliárias, corretores locais e grandes proprietários de unidades de locação, empreendedores locais que adquiriram casas para alugar.

Os "predinhos" inauguram uma nova etapa dos negócios habitacionais em Heliópolis. Trata-se de uma produção imobiliária intensiva, sem precedentes, com a multiplicação de empreendimentos em série voltados para a venda. Os "predinhos" atendem à demanda de uma população que não consegue acessar políticas habitacionais de financiamento, como o Minha Casa Minha Vida, constituindo para muitos uma opção financeiramente acessível para comprar seu apartamento.

A burocracia é maior. Pensa que o financiamento do Minha Casa, Minha Vida é fácil, fácil é pela propaganda [...] mas tem muita burocracia, tem muitas coisas envolvidas no financiamento que dificultam (Lua).

Esse mercado ilegal está totalmente conectado a mercados lícitos e a agentes do Estado - fiscais, polícia, subprefeitura - pois a produção intensiva dos "predinhos" ocorre em locais de grande visibilidade e com a mobilização de máquinas e equipamentos pesados. Essas conexões entre o mercado imobiliário dos "predinhos" e agentes estatais, em outras palavras, entre o legal e o ilegal, precisam ser melhor detalhadas e compreendidas, sendo parte da continuidade desta pesquisa.

Por fim, fica a reflexão: durante a década de 1980, a organização popular em torno da luta por moradia, embora não suficiente para encerrar o ciclo de violência, implicou limites e impediu a continuidade da prática de grilagem. Entretanto, contra os "predinhos", a mobilização popular é mais complexa, pois, a curto prazo, esse tipo de mercado atende ao sonho de muitos em conquistar a casa própria.

NOTAS

¹ Nome popular que se refere a um contrato ou documento informal para compra e venda de imóveis.

² A União de Núcleos e Associações de Heliópolis e Região (UNAS) reivindica que a favela corresponde a um território maior, com cerca de 1km² e também questiona os dados populacionais apresentado pelo censo em sua série histórica, que contrastam, por exemplo, com as mais de 100 mil pessoas cadastradas nos serviços de saúde locais.

³ Os nomes dos moradores entrevistados foram alterados, garantindo assim a anonimidade dos relatos transcritos neste artigo.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. (2009). Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Porto Alegre: Finep.

AKAISHI, Ana Gabriela; SARAIVA, Camila P., et al. São Paulo O Programa de Aceleração do Crescimento no contexto das urbanizações de favela em São Paulo. In: CARDOSO, A. L.; DENALDI, R.; et AL. Urbanização de favelas no Brasil: um balanço preliminar do PAC. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018, p. 49-74.

GUERREIRO, I. de A. (2024). Produção imobiliária em periferias de São Paulo: ilegalismos sob lógica rentista. Cadernos Metrôpole, 26(61)

MARICATO, E. (1982). "Autoconstrução, a arquitetura possível". In: MARICATO, E. (org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo, Alfa-Ômega.

MASSIMINO, G. M. Habitação coletiva de interesse social em Heliópolis: a visão de quatro arquitetos. 2018. Dissertação (Mestrado em Projeto de Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/D.16.2018.tde-13092018-151643>. Acesso em: 20 jun. 2023.

MOREIRA, F. M. (2017). Heliópolis e a produção municipal de moradias populares em favelas. Encontro Nacional da Anpur, 17, 2017, São Paulo. Anais.. São Paulo: Anpur.

ROLNIK, R (2015). Guerra dos lugares : a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo..

ROLNIK, R.; LEITÃO, K.; COMARU, F.; LINS, R. D. (2017). Observatório de Remoções 2015- 2017: Relatório final de projeto. São Paulo: FAUUSP. Disponível em: https://www.labcidade.fau.usp.br/wp-content/uploads/2017/12/1707OR_publicacaoofinal_revDigital_menor.pdf

SANTOS, S. O. (2024). DA LUTA PELO SOLO URBANO À LUTA PELO DIREITO À CIDADE: A formação de Heliópolis e da UNAS Heliópolis e Região em perspectiva histórica. 2024. 188 fls.: il. Orientação de: Luis Felipe Aires Magalhães. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade Federal do ABC, Bacharelado em Políticas Públicas, São Bernardo do Campo.

SAMPAIO, M. R. A. (1990). Heliópolis, o percurso de uma invasão. Livre docência (Tese), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo.

SILVA, H. F. R. (2016). A conformação de forças sociais e políticas e sua relação com a disputa entre projetos políticos: um estudo de caso em Heliópolis. Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Campinas, SP. Disponível em: <https://hdl.handle.net/20.500.12733/1630434>

SINGER, Paul. Migrações internas: considerações teóricas sobre seu estudo. In: Economia política da urbanização. São Paulo: Brasiliense, 1973.

STEVANATO, L. R. Representações sociais e injustiça ambiental: o gerenciamento de riscos no Conjunto Heliópolis-Gleba L-SP. 2020. Dissertação (Mestrado em Ciência Ambiental) - Instituto de Energia e Ambiente, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020. doi:10.11606/D.106.2020.tde-08092020-144140.

STIPHANY, K.; WARD, P. M.; PEREZ, L. P. (2022). Informal Settlement Upgrading and the Rise of Rental Housing in São Paulo, Brazil. *Journal of Planning Education and Research*, v. 0, n. 0, pp. 1-19.

STIPHANY, K. (2023). "Vivienda en alquiler informal en São Paulo: una realidad ampliamente ignorada". In: LINK, F.; MARIN-TORO, A. (org.). *Vivenda em arriendo em América Latina: desafios al ethos de la propiedad*. Santiago, RIL Editores.

SOUZA (2023), R. A (des) articulação das políticas públicas na produção do espaço urbano O caso de Heliópolis. orientadora Maria Lúcia Refinetti Rodrigues Martins. São Paulo.

TASCHNER, S. P. e BALTRUSIS, N. Um olhar sobre a habitação em São Paulo. In Habitação social nas metrópoles brasileiras: uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX / Organizador Adauto Lucio Cardoso. — Porto Alegre : ANTAC, 2007. — (Coleção Habitare)

ZUQUIM, M. L.; MEYER, J. F. P.; BARBON, A. L.; SANTOS, G. M. (2018). Mercado imobiliário na favela de Paraisópolis: da autoconstrução à produção mercantil. In: SEMINARIO LATINOAMERICANO TEORÍA Y POLÍTICA SOBRE ASENTAMIENTOS POPULARES. Anais Buenos Aires, Universidad Nacional de General Sarmiento, pp. 1-23.