

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO  
Coordenadoria Geral de Especialização, Aperfeiçoamento e Extensão  
Especialização em Economia Urbana e Gestão Pública

**ANÁLISE DO MERCADO DE IMÓVEIS USADOS  
EM SANTOS DE 2000 a 2013**

Uma visão através do Zoneamento do Município

LEONARDO MORETTI MANÇO

SÃO PAULO/2013

# **ANÁLISE DO MERCADO DE IMÓVEIS USADOS EM SANTOS DE 2000 a 2013**

Uma visão através do Zoneamento do Município

Monografia apresentada como parte dos requisitos para a obtenção do Título de Especialista em Economia Urbana e Gestão Pública, no âmbito do programa de Especialização na Área de Economia da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

aluno

Econ. Leonardo Moretti Manço

orientador

Prof. Dr. Ricardo Carlos Gaspar

AUTORIZO a reproduzir, e/ou disponibilizar na rede mundial de computadores - Internet - e permito a reprodução por meio eletrônico dessa monografia a partir da data abaixo, desde que citada à fonte e o uso da reprodução e/ou disponibilização não seja para fins comerciais.

São Paulo, 05 de dezembro de 2013.

Leonardo Moretti Manço

## Agradecimentos

Agradeço aos meus familiares, amigos e professores que contribuíram na trajetória desta monografia.

Em especial, agradeço aos meus pais, pois foram fundamentais no cuidado da minha filha durante aos sábados, no qual estive em São Paulo.

A minha filha, que em muitas ocasiões teve a paciência de esperar a minha chegada de São Paulo, já à noite.

Também, ao meu pai e a minha mulher Carla, mãe do meu próximo filho (a), que muito me ajudaram com suas opiniões quanto à dissertação do trabalho.

Ao Jornal Primeira Mão, em especial, a Débora Cypriano Nascimento que foi sempre muito solícita na obtenção dos jornais dos quais pesquisei.

Aos meus amigos, Kelly, Luiz, Paulo e Vitor que proporcionaram muitas conversas e discussões agradáveis durante a Especialização.

## Resumo

O objetivo desta monografia é estudar o mercado de imóveis usados de Santos na trajetória dos últimos 14 anos. Dentro deste período, verificaremos se houve valorização e quais causas possam ter influenciado os valores imobiliários da cidade. Desde já citamos as três principais hipóteses: construção da 2ª pista da rodovia dos Imigrantes em 2002, aumento do crédito habitacional verificado a partir de 2004 e as expectativas em relação à descoberta do Pré-Sal em 2007.

A análise do comportamento do mercado será feita através do Zoneamento do Município, na tentativa de verificar qual foi o comportamento do mercado em cada Zona. Sabemos que o Zoneamento da cidade reflete de certa forma a divisão socioeconômica da cidade, assim, compreender o mercado sobre este aspecto, trará a noção do impacto, desta possível valorização, por classe econômica.

## Lista de Gráficos

GRÁFICO 1 PIB: Variação Real Anual de 1970 a 1980.....	27
GRÁFICO 2 IPCA: Variação entre 1980 a 1994.....	29
GRÁFICO 3 PIB: Variação Real Anual de 2003 a 2012.....	31
GRÁFICO 4 Taxa Selic: Tx Mensal Anualizada de jan/1995 a jul/2013....	32
GRÁFICO 5 Taxa de Desemprego de 2003 a 2012.....	32
GRÁFICO 6 SBPE: Financiamento para aquisição de imóveis novos e usados de 2002 a 2012 – em milhões.....	35
GRÁFICO 7 SBPE: Financiamento para aquisição de imóveis usados de 2002 a 2008.....	36
GRÁFICO 8 VN: Variação Nominal do Valor – Zona da Orla.....	48
GRÁFICO 9 VP: Variação Percentual do Valor X Variação da Inflação – Zona da Orla.....	48
GRÁFICO 10 VPA: Variação Percentual Acumulada X Variação Acumulada da Inflação – Zona da Orla.....	49
GRÁFICO 11 VN: Variação Nominal do Valor – Zona Intermediária....	49
GRÁFICO 12 VP: Variação Percentual do Valor X Variação da Inflação – Zona Intermediária.....	50
GRÁFICO 13 VPA: Variação Percentual Acumulada X Variação Acumulada da Inflação – Zona Intermediária.....	50
GRÁFICO 14 VN: Variação Nominal do Valor – Zona Noroeste.....	51
GRÁFICO 15 VP: Variação Percentual do Valor X Variação da Inflação – Zona Noroeste.....	52
GRÁFICO 16 VPA: Variação Percentual Acumulada X Variação Acumulada da Inflação – Zona Noroeste.....	52

## Lista de Siglas

ABECIP – Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança

AGEM – Agência Metropolitana da Baixada Santista

BCB – Banco Central do Brasil

BNH – Banco Nacional de Habitação

CEF – Caixa Econômica Federal

CESPEG – Comissão Especial de Petróleo e Gás Natural do Estado de São Paulo

COHAB ST – Companhia de Habitação da Baixada Santista

COSIPA – Companhia Siderúrgica Paulista

EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio

FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPCA – Índice de Preço ao Consumidor Ampliado

MCMV – Minha Casa, Minha Vida

PIB – Produto Interno Bruto

SAI – Sistema Anchieta Imigrantes

SBPE – Sistema Brasileira de Poupança e Empréstimos

SECOVI - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais

SELIC – Sistema Especial de Liquidação e de Custódia

SFH – Sistema Financeiro de Habitação

S.M. – Salário Mínimo

# Sumário

INTRODUÇÃO.....	10
<b>CAPÍTULO 1 Breve Histórico da Urbanização de Santos e a Atual Ocupação da Cidade.....</b>	<b>12</b>
1.1 Histórico da urbanização de Santos.....	13
1.2 Caracterizando o atual espaço urbano da cidade.....	20
<b>CAPÍTULO 2 As Causas para o Aquecimento do Mercado de Imóveis Usados: Nova Imigrantes, Novo Ambiente do Crédito Habitacional no país e a Descoberta do Pré-Sal.....</b>	<b>22</b>
2.1 Nova rodovia dos Imigrantes.....	23
2.2 Novo ambiente do crédito habitacional no país.....	26
2.2.1 Breve histórico dos financiamentos habitacionais e do ambiente econômico no Brasil,.....	27
2.2.2 Nova Fase.....	31
2.3 A descoberta do Pré –Sal.....	38
2.3.1 Análise dos relatórios sobre o impacto da Exploração do Pré-Sal.....	39
<b>CAPÍTULO 3 Discussão dos Dados Pesquisados.....</b>	<b>44</b>
3.1 Apresentação da pesquisa.....	45
3.2 Análise comparativa dos dados (abril/outubro).....	47
3.2.1 Zona da Orla.....	47
3.2.2 Zona Intermediária.....	49
3.2.3 Zona Noroeste.....	51
3.3 Discussão das Hipóteses.....	53
3.3.1 Nova Imigrantes (2002).....	54
3.3.2 Crédito Habitacional (2004).....	54
3.3.3 Pré-Sal (2007).....	56
3.4 Entrevista com o Prof. Dr. José Marques Carriço.....	58
CONCLUSÃO.....	60
BIBLIOGRAFIA.....	64



## **INTRODUÇÃO**

Esta monografia pretende estudar o mercado imobiliário residencial em Santos no período de 2000 a 2013. Dentro deste propósito, pesquisaremos os anúncios do jornal Primeira Mão com o objetivo de captar a possível valorização imobiliária dos imóveis usados na cidade e os motivos que possam explicar a trajetória desta valorização.

Os dados da pesquisa serão distribuídos e analisados respeitando o zoneamento<sup>1</sup> do município no intuito de verificar as variações imobiliárias em cada Zona da cidade. Também, através desta pesquisa, buscaremos identificar o comportamento dos valores dos “barracos da cidade”, neste caso, sem critério de zoneamento.

Caso seja identificada uma valorização imobiliária neste período, como se constata no senso comum dos santistas<sup>2</sup>, apontaremos as possíveis causas que explicariam a referida situação. Desde já citamos as três principais hipóteses: construção da Nova Imigrantes (2002), aumento dos recursos para financiamento habitacional (2004), e as expectativas em relação aos investimentos do Pré-Sal (2007).

Em relação à Nova Imigrantes, estudos da área urbana indicam que a melhoria da infraestrutura e acessibilidade refletem no aumento dos valores imobiliários, além disso, na época da sua construção havia a expectativa de que a nova rodovia pudesse gerar os efeitos turísticos semelhantes aos da rodovia Anchieta nas décadas de 50 e 60, na qual um número maior de veranistas resultou num aquecimento do mercado imobiliário.

No que tange ao aumento do crédito habitacional, iniciado com maior expressão a partir do ano de 2004, tentaremos verificar se as mudanças no ambiente econômico e legal que impulsionaram o crédito imobiliário ocasionaram alguma mudança no mercado de imóveis usados. Como veremos, este novo fluxo de capital não irrigou somente a produção e comercialização de novas habitações, o mercado secundário de imóveis também foi beneficiado.

A descoberta do Pré-Sal, somada à escolha da cidade como sede administrativa da Petrobrás para gerenciar as atividades na Bacia de Santos, gerou muitas expectativas dentro e fora do mercado imobiliário. Diante disso, analisaremos se realmente a dinâmica do mercado santista de imóveis usados foi alterada a partir dessa descoberta.

Assim, com os dados da pesquisa obtidos, procuramos verificar se houve valorização imobiliária, se esta tem relação com uma ou mais das hipóteses levantadas, e como se deu essa valorização pelas diferentes regiões da cidade. Cabe aqui citar que o

---

<sup>1</sup> Lei Complementar nº730/2011 – Zoneamento de Santos (Porção Insular)

<sup>2</sup> Relatório nº6 - Litoral Sustentável (2013:62)

Zoneamento do município reflete de certa forma a divisão socioeconômica da cidade. Desta maneira, entender a possível curva da valorização imobiliária por Zona, trará a noção do impacto por classe econômica.

### **Formatação do Trabalho**

No capítulo 1 faremos um breve histórico da urbanização da cidade e com estudos realizados através dos dados do IBGE de 2000 e 2013 buscaremos caracterizar a atual cidade de Santos na perspectiva socioeconômica da sua ocupação.

No capítulo 2 serão discutidas as hipóteses que podem ter elevado os valores imobiliários da cidade. Em ordem cronológica dos acontecimentos, Nova Imigrantes (2002), aumento do crédito imobiliário (2004) e descoberta do pré-sal (2007).

No capítulo 3 analisaremos os dados pesquisados, verificando a variação do mercado imobiliário ao longo desses 14 anos (2000-2013), seu comportamento nas Zonas objeto do estudo e sua possível relação com as causas levantadas.

Na conclusão teceremos alguns comentários sobre os resultados obtidos e a validade e as limitações da pesquisa proposta.

**CAPÍTULO 1 Breve Histórico da Urbanização de Santos e  
a Atual Ocupação da Cidade**

## 1.1 Histórico da urbanização de Santos

A história de Santos no período colonial é modesta, são quase três séculos de poucas transformações no seu povoado e na sua acanhada estrutura portuária. Em 1502, a ilha de São Vicente é descoberta – hoje esta ilha abriga as cidades de Santos e São Vicente – porém só em 1530 Martin Afonso de Souza recebe o encargo de colonizar a região (CARRIÇO, 2002).

Em 1546, Santos foi elevada a categoria de Vila por Brás Cubas, neste período por uma questão de segurança há alteração do atracadouro de embarcações do Mar Pequeno, em São Vicente, para o lagamar do Enguaguaçu, em Santos, futuro bairro do Valongo (CARRIÇO, 2002).

A alteração do porto consolida o povoado de Santos na região do Enguaguaçu e estrategicamente aproxima o porto da Serra do Mar, ponto de ligação com São Paulo e o interior da colônia. Assim, o atual bairro do Valongo torna-se o núcleo central do que viria ser a cidade de Santos, tendo desde o século XVI o porto e a ligação com o planalto como referências (MELLO, 1996).

Em 1839 a vila de Santos é elevada à categoria de cidade através da Lei Nº122, de 26 de janeiro de 1839 (CARRIÇO, 2002). A ocupação urbana é modesta e a cidade ainda preserva seu caráter colonial de quase trezentos anos. Entretanto, as décadas seguintes foram de grandes mudanças, as exportações do café ultrapassam as do açúcar e o estado de São Paulo torna-se o maior produtor de café no mundo e por consequência o caminho do mar torna-se o caminho das exportações do café.

As transformações que tornariam Santos uma referência nacional e que entre 1940 e 1950 a promoveriam como cidade mais importante econômica e politicamente do Estado de São Paulo, depois da capital, só ocorreram a partir da metade do século XIX (SANTOS, 2011). O crescimento vertiginoso das exportações do café e a riqueza extraída deste ciclo econômico permitiram a transformação dos espaços por onde tal riqueza circulava. Como descreve André da Rocha Santos:

“A expansão do cultivo de café e as riquezas advindas desse comércio fizeram o país experimentar notável impulso de progresso e de transformações sociais. As cidades que estivessem no caminho desse sistema exportador sofreriam enormes transformações. Suas funções seriam redefinidas e seus espaços internos redistribuídos.” (Santos, 2011:20)

O novo ciclo econômico redefine a importância de São Paulo e a ampliação da produção do café exige uma melhora no seu escoamento do interior paulista para o porto de Santos. Assim, em 1859 o grupo inglês Casa bancária Rostchild, inicia a construção da *São Paulo Railway*, ferrovia que seria inaugurada em 1867 e ligaria Santos a Jundiaí (SANTOS, 2011). Em Santos é construída a estação ferroviária no bairro do Valongo, núcleo da cidade, ponto de chegada da nova ferrovia e das exportações do café.

A partir da nova ferrovia (Santos-Jundiaí, como ficou conhecida), outras vão surgindo no interior paulista: Ituana, Companhia Paulista, Companhia Mogiana. A malha ferroviária do Estado de São Paulo se desenvolve do interior ao porto de Santos, o fluxo de mercadoria exportada é ampliado, o tamanho e a estrutura portuária tornam-se insuficientes para o novo ciclo econômico do país. Desta maneira, o porto é concedido pelo Governo Federal para a Companhia Docas de Santos (CARRIÇO, 2002), que o recebe por concessão de 99 anos com o compromisso de modernizá-lo e ampliá-lo para atender a nova realidade cafeeira.

Por consequência das transformações econômicas e estruturais vindas com o café, há um crescimento demográfico expressivo nas últimas décadas do século XIX. Santos torna-se uma cidade atrativa aos imigrantes que chegavam ao Brasil em busca de trabalho. A estação ferroviária, as obras de ampliação do cais, as exportações do café e a burocracia ligada ao comércio exportador necessitavam de numerosa força de trabalho, e a cidade de 9.871 habitantes em 1872, chega a 54.967 em 1913<sup>3</sup>.

Desta forma, a oferta de moradias torna-se um problema na cidade. O núcleo inicial da cidade, bairro do Valongo, transforma-se em um bairro de habitação de trabalhadores, de novos armazéns e de estabelecimentos voltados ao café. A população é na maioria formada por doqueiros, estivadores, carroceiros, ferroviários, ensacadores de café, empregados do pequeno comércio, casas comissárias e de exportação. (SANTOS, 2011).

A burguesia ligada ao café afasta-se do centro e avança os “limites” da cidade, novos bairros (Paquetá e Vila Nova) vão surgindo e palacetes vão sendo construídos para ocupação da elite cafeeira fora do núcleo inicial.(SANTOS,2011) Nas casas próximas ao porto “deixadas” pelas elites vão surgindo habitações coletivas que junto com outros tipos precários de habitação vão atendendo a demanda por moradia dos trabalhadores ligados ao café e ao Porto.

---

<sup>3</sup> Recenseamento da cidade e município de Santos, de 1913. Fonte CARRIÇO (2002) apud Mello e SACS (1985).

As habitações dos trabalhadores que vão ocupando o Valongo eram de caráter coletivo, ou seja, várias famílias habitavam o mesmo espaço, esse morar coletivo dava-se em barracos de madeiras, em casas subdivididas, nos fundos dos edifícios comerciais, nos cortiços e, geralmente, essas habitações eram insalubres. (CARRIÇO, 2002 apud LANNA, 1996)

O resultado deste crescimento populacional em sua maioria residindo em habitações precárias, somada a questão geográfica da cidade que possuía muitas áreas alagadiças foi o comprometimento das condições sanitárias. A cidade enfrentou várias epidemias, o número de morte era expressivo<sup>4</sup>, as condições do porto e da cidade eram criticadas internacionalmente. (CARRIÇO, 2002)

Assim, o estado de São Paulo tomou medidas implacáveis, pois não era apenas uma cidade que estava sob ameaça de doenças, mas todo o capital em volta da acumulação cafeeira. Comissão sanitária e de saneamento foram instaladas pelo governo do Estado no município, as normas e obras oriundas dessas comissões tinham caráter sanitarista, entretanto, serviram para remodelar o uso da cidade.

Nesta nova ótica, Santos e outras cidades de interesse econômico do país (Rio de Janeiro, São Paulo, Recife) têm sua área urbana reconstruída, entre o fim do século XIX e início do século XX as principais obras são realizadas. O capital público e privado unifica-se em torno do mesmo objetivo, acabar com as epidemias, melhorar as estruturas produtivas e embelezar a cidade para os novos padrões burgueses de consumo que vão surgindo com a república.

O capital privado participa desta reconstrução através da Companhia Docas de Santos e o capital público através das Secretarias de Estado dos Negócios do Interior e de Agricultura.

Como descreve Mello:

“A cidade, que até fins do século XIX não havia ultrapassado os limites da área central, foi quase completamente reconstruída pelas obras de saneamento promovidas pelo Governo do Estado de São Paulo. A Comissão Sanitária, ligada à Secretaria dos Negócios do Interior, exerceria o poder de polícia sanitária, vistoriando habitações, promovendo desinfecções, fiscalizando a limpeza de quintais e de terrenos baldios e demolindo edifícios condenados. A Comissão de Saneamento, ligada à secretaria de Agricultura, seria responsável pelas obras de canalização de água e da construção da rede de esgotos, tendo seus trabalhos entrosados com os da Companhia Docas, que continuava a expansão do Cais.” (MELLO, 1996)

---

<sup>4</sup> Em 1892 morreram 2.695 habitantes. Fonte CARRIÇO (2002) apud ANDRADE (1989).

O resultado desta reconstrução pode ser verificado na quantidade de obras realizadas, na região do Centro, a Companhia Docas de Santos além da ampliação do porto, canalizou riachos, cinco ribeirões que desaguavam no estuário e aterrou áreas alagadiças próximas ao estuário, foco de epidemias constantes na cidade. A Comissão sanitária foi responsável por 80 quilômetros de rede de esgoto e 17 quilômetros de canais de superfícies que controlavam as águas pluviais e o movimento da maré (SANTOS, 2011).

Centenas de casas foram demolidas por questões de salubridade, saneamento e por motivos de circulação, novas ruas surgiram no lugar das antigas moradias. As principais avenidas da cidade foram abertas ou ampliadas neste período e, juntas com os canais de superfície, ligavam a cidade ao mar.

A classe burguesa, estimulada pela remodelação da cidade, continuou seu processo de fuga dos bairros centrais e mesmo dos novos bairros construídos que já “sofriam” com a expansão dos negócios voltados ao porto e ao café, assim, com a abertura das novas avenidas que ligavam a praia ao centro da cidade e que possibilitavam novos espaços para expansão da cidade, a elite vai construindo suas habitações no caminho da praia (SANTOS, 2011).

As famílias mais ricas da cidade já vinham tendo o hábito de morar em chácaras afastadas da cidade “suja, poluída, perigosa, pela presença de uma grande população, vulnerável às frequentes epidemias” (transcrito por Santos, LANNA, 1996:99). Essas chácaras se localizavam no lugar conhecido como “Barra”, na parte sul da Ilha de São Vicente constituídas de praias. (Santos, 2011:24)

Além da abertura das avenidas, esse hábito foi possibilitado pela inauguração, em 1872, do serviço de bonde puxado por muares que anos depois, em 1909, se tornaria elétrico, intensificando ainda mais este processo. Assim, com infraestrutura e transporte, a classe burguesa poderia escolher em qual local moraria; no centro, com os efeitos “colaterais” da acumulação desigual, ou orla, distante, mas próxima à praia e longe da “perigosa cidade”<sup>5</sup>.

Desta forma, a acumulação cafeeira fez surgir na virada do século XIX uma alta burguesia na cidade de Santos e, principalmente, em São Paulo. O processo de reconstrução do porto e da cidade de Santos possibilitou à ocupação da faixa da orla

---

<sup>5</sup> Trecho de Villaça (1998) usado por Santos (2011) no objetivo de traçar um comparativo das transformações que ocorriam nas duas cidades litorâneas. “Dessa forma, é possível entender o interesse de grande parte da elite da época que, optou por um aumento do tempo de deslocamento, porém passou a morar em grandes terrenos, com bastante verde, ar puro e à beira-mar” (...)(transcrito por Santos,2011:25 Villaça, 1998: 243-44)



da praia. O pensamento moderno de vida urbana que chegava da Europa para o Brasil, trouxe os costumes burgueses europeus, nos quais o lazer e o consumo eram desejáveis. Assim, não demorou para este cenário de alta renda e desejo por consumo, alicerçados pela infraestrutura sanitária, modificar completamente a orla da praia.

Surgem na orla da praia às atividades ligadas ao turismo, ao cassino e a diversão: hotel Internacional (1895), Palace hotel (1910), Hotel Atlântico, Parque Balneário (1914), Miramar (1896) um centro de lazer e cassino voltado aos santistas e turistas com cinema, pista de patinação, sala de dança e jogos. Na Ponta da Praia surgiam os clubes náuticos e as áreas de pesca. (ANDRADE, 1992).

Com todas essas construções que refletiam o fluxo de renda da elite paulista era óbvio que a orla da praia se tornaria um lugar para poucos. Segundo alguns estudos<sup>6</sup> de referência sobre a urbanização de Santos, a cidade foi “segregada” a partir das obras de saneamento, ampliação das avenidas e das leis que regulamentavam o solo urbano, determinando tamanho mínimo de terrenos, número de pavimentos e tipos de materiais de construção em determinadas regiões da cidade.

Os bairros situados na Orla: Gonzaga, Boqueirão e José Menino, foram os mais povoados pela elite santista. A classe de renda média foi se instalando principalmente nos bairros entre o “Centro antigo” e a Orla, Campo Grande, Vila Mathias e Vila Belmiro<sup>7</sup>. Os trabalhadores de menor renda ocuparam os bairros do Jabaquara, Macuco, Marapé, Encruzilhada e Estuário. Os excluídos do processo produtivo, ou os trabalhadores mais explorados deste processo de acumulação, continuaram nos cortiços, como até hoje, ou foram ocupando as encostas dos morros em barracos de madeira (chalés).<sup>8</sup> (CARRIÇO, 2002)

O fim do ciclo cafeeiro e o início da industrialização brasileira nas décadas de 1940 e principalmente, 1950 e 1960, fez surgir uma nova dinâmica econômica em Santos e região. Devido ao porto e a proximidade com São Paulo, indústrias de base são instaladas na região (Refinaria Presidente Bernardes, Carbocloro, COSIPA), de

---

<sup>6</sup> Ver: O discurso do progresso: a evolução urbana de Santos 1870-1930. Tese de doutorado em História Social na USP, ANDRADE, W. T. F (1989). Ver também: Legislação urbanística e segregação espacial nos municípios centrais da região metropolitana da Baixada Santista. Mestrado em Planejamento Urbano na USP, CARRIÇO, J. M. (2002)

<sup>7</sup> Segundo CARRIÇO (2002), a Vila Belmiro seria um bairro para trabalhadores de baixa renda, porém na época do seu loteamento os valores não refletiam a renda destes dos trabalhadores, assim a classe média acabou ocupando esse bairro.

<sup>8</sup> CARRIÇO, 2002:48 apud CALDATTO, 1998:39 “o chalé, (...), aparece no cenário urbano de Santos, no final do século XIX, como obra da população de baixa renda para solucionar o problema habitacional que atingia milhares de trabalhadores.”

maneira geral, essas indústrias serviriam os insumos produtivos para as indústrias de São Paulo e ABC (SANTOS, 2011). Dentro deste novo fluxo logístico planalto-baixada-porto, em 1947 é inaugurada a primeira pista da Anchieta e em 1953 a segunda (CARRIÇO, 2002).

A fase da industrialização intensifica o processo de urbanização no Brasil<sup>9</sup> e em Santos sua população já ultrapassa os 220.000 em 1950<sup>10</sup>, assim, com todo este processo industrial em curso a cidade de Santos continuava atraindo uma grande massa de trabalhadores, que até 1940 estavam ligados ao café e ao porto e a partir de 1950 são trabalhadores envolvidos com pólo industrial, com o porto e com o setor da construção civil, essa massa era em sua maioria de migrantes nordestinos. (Santos, 2012: citando Pimenta 2002)

Além deste contingente de trabalhadores que vinham para Santos e região, um fluxo cada vez maior de paulistanos das classes médias e altas foi intensificando o costume de ir às praias do litoral<sup>11</sup> e o número de veranista é tão grande que no ano de 1960 mais de 6 milhões passam pela cidade<sup>12</sup>. Estimulados por este fluxo turístico, o setor imobiliário inicia o processo de verticalização da orla da praia e é nesta época que surge um imenso número de imóveis de “temporada” na cidade.

Diante das transformações econômicas e sociais advindas com a industrialização, o tecido urbano de Santos e região continua seu processo de espraiamento. Devida à valorização imobiliária ocorrida nesta fase a massa de trabalhadores mal remunerada que chegava a região para trabalhar no pólo industrial ou no efervescente setor da construção civil, não consegue se estabelecer na parte da cidade na qual havia infraestrutura (Zona da Orla e Intermediária)<sup>13</sup>.

Assim, o mesmo processo de autoconstrução em loteamentos clandestinos e, conseqüentemente, a expansão das moradias subnormais, acontecido nas maiores metrópoles do país, finaliza o processo de urbanização com desigualdade na cidade de Santos e região.

---

<sup>9</sup> Ver: MELLO, J. M. C.; NOVAIS, F. Capitalismo Tardio e Sociabilidade Moderna in: SCHWARCZ, L. M. (Org). A História da Vida Privada no Brasil: contratos da intimidade contemporânea. São Paulo: Cia. Das Letras, 1998.

<sup>10</sup> Fonte: SANTOS (2011), apud GONÇALVES (1995: 60-68)

<sup>11</sup> A inauguração da rodovia Anchieta não só permitiu uma melhor circulação de mercadorias, o turismo balneário foi intensificado devido à nova estrada.

<sup>12</sup> Fonte: SANTOS (2011), apud GONÇALVES (1995: 60-68)

<sup>13</sup> CARRIÇO (2002:62) “segundo os censos da FIBGE, a população de baixa renda que habitava os assentamentos subnormais na Baixada Santista era formada por operários do Porto, do Parque Industrial de Cubatão, da construção civil e de empregados do setor terciário, em sua maioria migrantes nordestinos, regiões mais pobres dos estados de São Paulo e de Minas Gerais...”

“(…) A despeito dos evidentes e conhecidos problemas que esse modelo de ocupação (ilegal clandestina, anti-urbana, insalubre, precária e contrária aos princípios da técnica urbanística) traria para a cidade no futuro, formou-se uma espécie de conluio branco entre loteadores, compradores, Executivo, Legislativo e Judiciário para não se criar empecilhos ao livre desenvolvimento desse tipo de empreendimento. A liberdade que se processou, durante décadas, a transformação, sem projeto nem obras, de glebas rurais em lotes teoricamente urbanos, foi decisiva para a difusão do sistema de auto-empreendimento” CARRIÇO (2002: 63) apud BONDUKI (1998:286).

“(…) pode-se encontrar as razões do fenômeno da ocupação extensiva do território das metrópoles brasileiras: “A omissão do poder público na expansão dos loteamentos clandestinos fazia parte de uma estratégia para facilitar a construção da casa pelo próprio morador que embora não tivesse sido planejada, foi se definindo na prática, como um modo de viabilizar uma solução habitacional ‘popular’, barata, segregada, compatível com a baixa remuneração dos trabalhadores e que, ainda, lhes desse a sensação, falsa ou verdadeira, de realizar o sonho de se tornarem proprietários” CARRIÇO (2002: 63) apud BONDUKI (1998:288).

Segundo Carriço (2002), é nesta época que o processo de autoconstrução ocorre na parte oeste de Guarujá, na área continental de São Vicente e na Zona Noroeste de Santos, tendo sua precarização máxima na década de 1970 e 1980 com a ocupação dos manguezais, sendo a palafita o principal tipo de habitação nesses locais de mangue.

A Zona Noroeste, última área ocupada no território insular<sup>14</sup> de Santos, fica distante das praias e atrás dos morros, sua população foi constituída por esses trabalhadores migrantes, na sua maioria nordestinos, atraídos para trabalhar na região (CARRIÇO, 2002), que construíram suas casas em terrenos alagadiços sem qualquer infraestrutura, normalmente em manguezais aterrados nos loteamentos irregulares (série de reportagens do Jornal A Tribuna de 3 a 8 de março de 2005).

Hoje os bairros que compõem a Zona Noroeste, estão integrados a malha urbana e possuem infraestrutura em níveis aceitáveis (CARRIÇO, 2002), a maioria das habitações é formada por casas e a grande maioria dos conjuntos habitacionais está nessa região.

A cidade de Santos continua em processo de transformação do seu tecido urbano, mas de maneira geral, o principal movimento de ocupação urbana vai até a década de

---

<sup>14</sup> A cidade de Santos tem seu território dividido entre a área insular (ilha de São Vicente) e o continente, a população urbana representa 99,65% da sua população e está localizada na área insular (CARRIÇO, 2002. Fonte: Censo Demográfico IBGE 2000).

1980, pois segundo os dados do IBGE (1980, 1990, 2000, 2010)<sup>15</sup> verificamos que o crescimento populacional é quase nulo nos últimos 30 anos.

## **1.2 Caracterizando o atual espaço urbano da cidade**

A cidade de Santos, considerando o aspecto econômico da sua população, guarda muito da sua história na atual distribuição populacional dentro do seu espaço urbano. Em um estudo<sup>16</sup> realizado, através do censo demográfico do IBGE do ano 2000, foi mapeado na cidade de Santos e região a distribuição espacial dos seus habitantes levando em consideração sua ocupação profissional.

O referido estudo agrupou as pessoas em oito grandes categorias sócio-ocupacionais. De forma hierarquizada a população foi dividida em Superior, Médio Superior, Médio, Médio Inferior, Operário Tradicional, Operário Moderno, Popular Operário e Popular Agrícola.

O resultado deste mapeamento mostrou uma clara divisão sócio-ocupacional da cidade. Nos bairros da Zona da Orla concentram-se a categoria Superior (grandes empregadores, dirigentes do setor público e privado, Intelectuais - profissionais e professores de nível superior); nos bairros da Zona Intermediária, próximos da orla, houve concentração maior da Categoria Médio Superior (são as atividades ocupacionais da categoria Superior, porém com menor representatividade); nos bairros da Zona Intermediária, próximos ao estuário, houve concentração da categoria Médio e Médio inferior (trabalhadores na sua maioria do setor público e de serviços ligados ao porto e à indústria petroquímica); na Zona Noroeste e nos morros da cidade houve maior concentração do Médio Inferior e do Popular operário.

Outra fonte de dados que demonstra a divisão socioeconômica da cidade de Santos é o mapa de distribuição de responsáveis por domicílios segundo faixa de renda. O referido mapa é apresentado nos anexos do livro “A questão urbana da Baixada

---

<sup>15</sup> Fonte IBGE: população residente em Santos é de 412.448 em 1980, de 417.450 em 1991, de 417.983 em 2000 e de 419.400 em 2010.

<sup>16</sup> BRANDÃO, M.V.M; MORELL, M.G.G; NETO, J.F; FERREIRA, M.C. Desigualdades socioespaciais na Baixada Santista: uma tipologia associada à estrutura ocupacional, 2011.

Santista” (2012:324)<sup>17</sup> e tem como fonte de dados o Censo Demográfico do IBGE do ano 2000.

Assim, na Zona da Orla está a maior concentração de chefes de família que ganham entre 15 a 20 salários mínimos (s.m), tendo também expressiva concentração os chefes que ganham entre 10 a 15 salários mínimos, na zona intermediária há significativa concentração de chefes de família ganhando entre 5 a 10 s.m. e entre 10 a 15 s.m., na zona noroeste há maior concentração dos que ganham entre 3 a 5 s.m. e 5 a 10 salários mínimos.

Outro interessante mapa apresentado neste mesmo livro, com base nos dados do IBGE do ano de 2010, é o do número de moradores por domicílio (p.335). Novamente, fica caracterizado as diferenças sócias da cidade, pois os bairros da Zona da Orla possuem o menor número de moradores por residência, depois os bairros da Zona Intermediária próximos da orla, seguido dos bairros da Zona Intermediária próximos ao porto e por último lugar, com o maior número de moradores por residência, estão os bairros da Zona Noroeste.

Desta maneira, constata-se através do processo histórico de urbanização da cidade, como também, com os dados demográficos do IBGE de 2000 e de 2010, que a cidade de Santos é dividida economicamente entre a zona da orla para a classe de maior renda, local de boa infraestrutura e próximo das áreas de lazer (praia, jardins e shoppings); zona intermediária que também possui boa infraestrutura, porém um pouco distante das áreas de lazer para a classe média e na zona noroeste, hoje, com infraestrutura regular, porém distante das principais áreas de lazer e trabalho para a classe de menor renda.

---

<sup>17</sup> VAZQUEZ, 2011 (Org.). A questão Urbana da Baixada Santista, São Paulo: Editora Universitária Leopoldianum, 2011.

**CAPÍTULO 2      As Hipóteses para o Aquecimento do Mercado de Imóveis Usados: Nova Imigrantes, Novo Ambiente do Crédito Habitacional no país e a Descoberta do Pré-Sal.**

## 2.1 Nova Rodovia dos Imigrantes

A ligação do planalto paulista ao litoral sempre teve como desafio os 700 metros da Serra do Mar, no século XVI este desafio era vencido em até quatro dias. Atualmente, este trajeto pode ser feito em até uma hora, porém, mesmo no século XXI, o desnível da Serra do Mar nunca deixou de representar uma barreira para essas duas regiões tão importantes do estado de São Paulo.

A primeira grande rodovia do sistema foi a Anchieta, as obras foram iniciadas em 1939 e concluídas em 1947, pista norte, e em 1953 a pista sul. Entre 1974 teve início a construção da primeira pista da Imigrantes, sendo concluída em 1976.(CARRIÇO, 2002)

Hoje o conhecido sistema Anchieta-Imigrantes (SAI) conta com quatro rodovias, duas compõem a Anchieta e duas a Imigrantes. Este complexo viário tem vital importância para a economia paulista e brasileira, pois liga a região com maior concentração populacional e industrial da América Latina ao porto de Santos (o maior da América do Sul) e ao litoral paulista, que tem grande importância turística<sup>18</sup>.

A última grande obra viária realizada neste sistema foi a pista descendente da Imigrantes, é a partir da sua construção e da suas consequências à ligação planalto-litoral que realizaremos nossas suposições em relação ao mercado imobiliário santista.

Em 1998, a concessionária Ecovias, através de licitação<sup>19</sup>, ganhou direito de explorar o sistema Anchieta-Imigrantes, entretanto teve como obrigação a construção da 2ª pista da rodovia Imigrantes. As obras foram iniciadas em setembro de 1998 e sua inauguração ocorreu em 17 de dezembro de 2002, cinco meses antes do previsto. Foram construídos 21 quilômetros de rodovia e 3 túneis, sendo dois com mais de 3 quilômetros de extensão. A Nova Imigrantes foi considerada na época a maior obra executada da América do Sul. Os recursos utilizados na obra foram de 300 milhões de dólares, sendo 30% financiados através dos pedágios do sistema Anchieta-Imigrantes e o restante pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)<sup>20</sup>.

---

<sup>18</sup> A população da Baixada Santista praticamente dobra na época de verão. Segundo dados da Sabesp (CARRIÇO, 2002:58), a população de Santos aumenta um terço no verão, em Bertioga triplica e em Mongaguá duplica.

<sup>19</sup> Licitação nº015/CIC, lote 22 do Governo do Estado de São Paulo. <http://www.ecovias.com.br/Institucional/Sistema-Anchieta-Imigrantes>

<sup>20</sup> Informações retiradas em reportagens da época e em apresentações de empresas que participaram da obra, exemplo, Seminário: acessibilidade ao porto de Santos (Concessionária

Dada à importância da obra, grande expectativa foi gerada nas cidades da Baixada Santista, técnicos e autoridades governamentais do Estado e da região eram otimistas em relação aos impactos da construção da nova pista, segundo os relatos na imprensa da época.

Segundo o diretor-presidente da Ecovias, Irineu Meireles, a nova pista ligando São Paulo à Baixada Santista, deve terminar com os congestionamentos de até oito horas, registrados na rodovia às vésperas de feriados prolongados. "Estamos acabando com aquele sofrimento, além de aumentar a segurança e a tecnologia no sistema", disse Meireles. Site Estadão online de 17/12/2002. Reportagem: "Alckmim Inaugura nova pista da Imigrantes".

Segundo estudos da Agência Metropolitana da Baixada Santista (Agem), órgão do governo responsável por planejar ações que envolvam todos os municípios da região, a nova estrada deve fazer com que o número de pessoas que se dirigem às praias aumente, de imediato, pelo menos 20%. Em cinco anos, 50%. Em dez, o número de veranistas deve dobrar. As cidades têm como receber tanta gente? "A duplicação da Imigrantes irá trazer boas oportunidades", acredita Carlos Zundt, diretor técnico da Agem. Veja São Paulo de 18 de dezembro de 2002, Reportagem: "Um novo caminho para o mar".

"Essa será a rodovia do desenvolvimento e do emprego, pois irá fortalecer o turismo da Baixada e os negócios do Porto de Santos", diz o governador Geraldo Alckmin. "E vai ficar pronta sem um só centavo de dinheiro público." Veja São Paulo de 18 de dezembro de 2002, Reportagem: "Um novo caminho para o mar".

Assim, a construção da nova pista da rodovia dos Imigrantes melhoraria e ampliaria o fluxo de carros do planalto ao litoral. Segundo as reportagens, a obra permitiria um aumento de 75% na capacidade de tráfego no trajeto, em números a ampliação elevaria a capacidade de 8 mil veículos/hora para 14 mil veículos. Diante disso, os transtornos que normalmente aconteciam na descida ou subida ao litoral poderiam ser minorados ou mitigados com a nova rodovia.

Diante desta expectativa, supomos que a melhora na ligação do planalto com a Baixada Santista poderia alterar a demanda por imóveis na baixada. Paulistanos interessados em mudar sua residência de São Paulo, mas continuar trabalhando na capital, ou adquirir um segundo imóvel de veraneio na cidade de Santos poderiam ser incentivados com esta nova realidade.

Expectativa também do prefeito de São Vicente, na época:

---

ECOVIAS, 2010) e apresentação, Rodovia dos Imigrantes, Pista Descendente 1998 – 2002, da empresa FIGUEIREDO FERRAZ, responsável pelo projeto da Nova Imigrantes.



"Muita gente estuda a possibilidade de morar em frente à praia e trabalhar em São Paulo", diz o prefeito Márcio França. Veja São Paulo de 18 de dezembro de 2002, Reportagem: "Um novo caminho para o mar".

A base para a nossa suposição são os estudos que abordam o clássico sobre economia urbana, no qual, a melhora na acessibilidade (tempo de deslocamento) é traduzida em valorização imobiliária, como também, nas consequências trazidas pela construção no fim da década de 1940 e início da década de 1950 das duas pistas da rodovia Anchieta, que estimularam o turismo e assim o mercado imobiliário santista.

"Assim, quando a abertura da Via Anchieta descortinou para milhões de paulistas, a possibilidade de passar fins de semana à beira-mar e o mercado imobiliário vislumbrou a oportunidade de realizar lucros imensos verticalizando as propriedades junto às praias, um a um, como dominó, foram alterados índices urbanísticos e classificações de usos, permitindo a plena realização desses lucros" (CARRIÇO 2002:201).

No que tange ao clássico da Economia Urbana (maior acessibilidade, maior valorização), citaremos a tese de doutorado de Vladimir Fernandes Maciel<sup>21</sup>, de forma geral, o referido estudo analisou o impacto da construção do trecho oeste do Rodoanel no valor dos imóveis próximos aos seus acessos.

Dentre os resultados encontrados, Maciel afirma relações significativas para a valorização imobiliária em decorrência da construção do trecho oeste do rodoanel, no seu estudo, um dos grupos pesquisados obteve valorização de 133% (MACIEL, 2011:107).

Dessa maneira e de forma simplificada, iremos supor que a melhora no tempo de deslocamento entre a capital e o litoral poderia potencializar o mercado imobiliário santista, isto somado ao já citado histórico do aquecimento imobiliário nas décadas de 1950 e 60 do século passado.

Neste trabalho não será realizado estudo semelhante ao do Maciel, utilizaremos a conclusão da sua pesquisa, ou seja, melhor acessibilidade pode ser fato gerador de aumento do preço dos imóveis e adaptaremos de forma simplificada ao âmbito dos nossos resultados.

---

<sup>21</sup> Tese de doutoramento na Fundação Getúlio Vargas, São Paulo-SP. Dando voltas: efeitos econômicos da implantação de uma nova rodovia – o caso do Rodoanel metropolitano de São Paulo. MACIEL, V.F. (2011)

Outra ressalva é que o estudo do Rodoanel e os efeitos da rodovia Anchieta (1950) influenciaram o mercado de imóveis novos e o nosso estudo refere-se aos imóveis usados. Sabemos que efeitos contrários podem ocorrer entre estes dois mercados. Segundo Pedro Abramo (2007),<sup>22</sup> com base nas idéias do economista Shumpeter (1912),<sup>23</sup> as inovações das novas residências, ou seja, os lançamentos podem mudar a preferência do consumidor, criar novas centralidades e “*produzir uma depreciação sociomercantil do estoques residenciais*” (ABRAMO, 2007: 81).

Entretanto, como analisaremos o mercado imobiliário de Santos no período de 2000-2013, não poderíamos deixar de abarcar uma obra de vulto como a Nova Imigrantes, que estava sendo construída e foi finalizada (1998-2002) durante o período pesquisado e que tinha como objetivo interferir diretamente no fluxo de pessoas em direção ao litoral da Baixada Santista.

## **2.2 Novo Ambiente do Crédito Habitacional no País**

Em relação ao crédito imobiliário levantaremos a hipótese de que o expressivo aumento dos financiamentos imobiliários no Brasil, a partir dos anos 2000, pode ter causado um aquecimento no mercado, tendo como consequência o aumento do valor dos imóveis secundários.

Com base nos dados da tese de doutorado de Luciana Oliveira Royer<sup>24</sup>, o crédito habitacional brasileiro tem duas fases de expressivo volume de financiamento, o primeiro se estende de 1964 a início dos anos de 1980, e o segundo inicia-se nos meados dos anos 2000. Royer tem como objetivo analisar as mudanças que vão ocorrendo no âmbito do sistema de crédito habitacional brasileiro e seu processo de financeirização, que segundo sua proposta, não coincide com uma política pública que objetiva a universalização do acesso a habitação.

A atual pesquisa buscará entender se o ambiente econômico, regulatório e creditício que alavancou os financiamentos habitacionais também contribuiu para a elevação dos preços imobiliários no mercado secundário.

---

<sup>22</sup> ABRAMO, Pedro (2007). Cidade Caleidoscópica – Coordenação Espacial e Convenção Urbana

<sup>23</sup> Teoria da Evolução (1912).

<sup>24</sup> Tese de doutoramento na Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo-SP. Financeirização da Política Habitacional – Limites e Perspectivas. Royer, L. O. (2009)

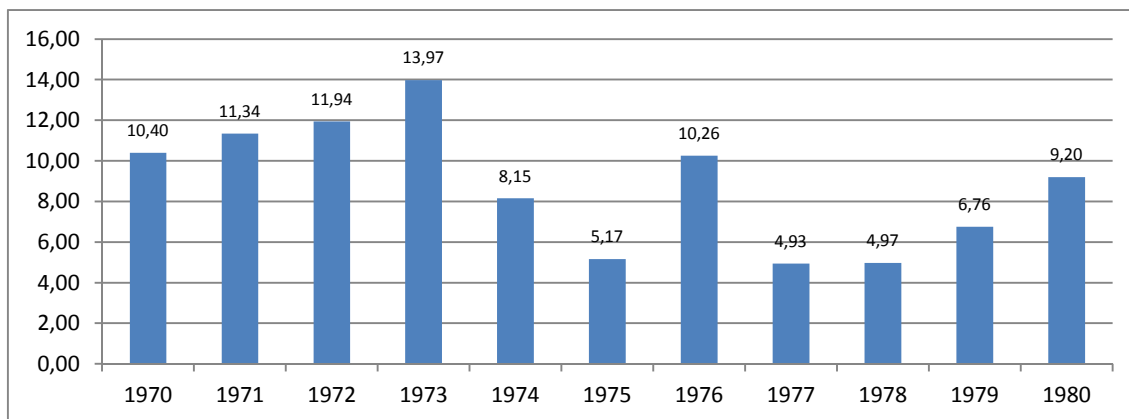
## 2.2.1 Breve Histórico dos Financiamentos Habitacionais e do Ambiente Econômico no Brasil

Com a crescente urbanização da sociedade brasileira e a falta de um sistema de crédito habitacional que permitisse a solução da questão de moradia, foi criado em 1964 o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o SFH através do Banco Nacional de Habitação (BNH) e dos fundos financeiros que compunham o sistema de crédito (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) tinha como objetivo implantar o sistema de crédito habitacional no Brasil. De forma geral, o objetivo era suprir a necessidade habitacional desenvolvendo o mercado imobiliário brasileiro (ROYER, 2009:14).

O primeiro período de grande capacidade de financiamento do SFH corresponde aos anos de existência do referido Banco Nacional de Habitação (1964-86), mais especificamente, os anos da década de 1970 e início de 80 que são os anos de grande volume de financiamentos habitacionais, são 4,45 milhões de unidades construídas dentro do sistema do SFH neste período. (ROYER, 2009: 62-64).

Nesta mesma época a economia brasileira também vive um grande momento, através de endividamento externo, ou seja, investimentos produtivos a base de financiamento externo, o Produto Interno Bruto (PIB) cresce de forma significativa com média anual de 8,8%<sup>25</sup> ao ano (ver gráfico 1). Esses anos ficaram conhecidos como a era do “milagre econômico”.

**Gráfico 1:**  
**PIB: Variação Real anual de 1970 a 1980.**



Fonte: IBGE. Elaborado pelo autor.

<sup>25</sup> Média anual elaborada pelo autor a partir dos dados anuais do IBGE (1970-80).

Apesar dos números econômicos e dos financiamentos, esta época é alvo de críticas e discussões. Em relação aos financiamentos, uns apontam a ineficiência do sistema como consequência da forte intervenção estatal, outros a regressividade das operações do SFH, ou seja, maiores benefícios às maiores rendas. (ROYER, 2009)

Já em relação ao, as críticas recaem sobre aumento das desigualdades econômicas entre os brasileiros, ou seja, crescimento com regressividade. Entre 1960 e 80 a renda dos 10% mais ricos passa de 39,6% para 50,9% e a renda dos 60% mais pobres passa de 24,9 para 17,8% (Fernando Novais, 1998: 633-634).

No entanto, os números dos financiamentos habitacionais, como da economia, são de muita expressão e, sem dúvida, *“do ponto de vista institucional, é inequívoco o êxito da política empreendida a partir de 64”* (ROYER, 2009:14).

### **Décadas de 1980 e 1990**

Passado o período áureo do crescimento econômico e do alto volume de financiamentos habitacionais, a década de 80 é marcada pelos reflexos dos choques de petróleo (1973 e 1979) e do consequente aumento dos juros internacionais que explicitaram os desajustes de nossa economia, e que por fim acabaram levando a um processo de hiperinflação até o início da década de 1990.

Assim, o cenário de crise mundial e de juros internacionais elevados foi um duro golpe na economia brasileira, a ampliação da dívida externa (reflexo da elevação dos juros internacionais) e a escassez de financiamento externo, base de sustentação do milagre econômico na década anterior, agora impedia qualquer ação do governo.

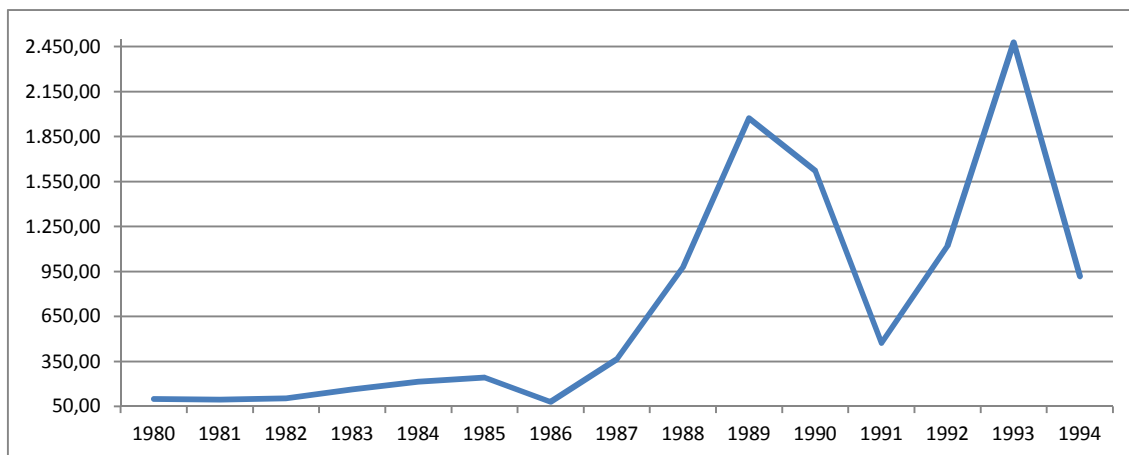
Desta Maneira, a sensação conquistada de sociedade modernizante que rumava aos níveis econômicos do primeiro mundo se define (NOVAES, 1998). O esfacelamento macroeconômico se reflete em toda a sociedade, queda do PIB, diminuição do salário, aumento do trabalho informal, e, posteriormente, inflação galopante. Em relação ao PIB, o crescimento médio real entre 1981 a 1999 foi de 1,97% ao ano<sup>26</sup>, já a inflação medida pelo Índice de Preço ao Consumidor Ampliado<sup>27</sup> (IPCA), entre 1980 a 1994, (ver gráfico 2) teve mínimo de 79,66 % e máxima de 2.477,15% ao ano

---

<sup>26</sup> Média anual elaborada pelo autor a partir dos dados anuais do IBGE.

<sup>27</sup> O IPCA é elabora pelo IBGE.

**Gráfico 2**  
**IPCA – entre 1980 a 1994**



Fonte IBGE. Elaborado pelo autor.

Este cenário caótico contribuiu para o desmantelamento dos fundos financeiros que sustentavam o sistema de crédito habitacional, com desemprego e salários enfraquecidos havia uma menor capacidade de poupança (enfraquecendo o SBPE) e uma maior propensão à inadimplência, ou seja, o não pagamento das parcelas do financiamento. (ROYER, 2009)

A este cenário foi somado à má gestão econômico-financeira do sistema, relevante descompasso entre os saldos devedores e as prestações dos mutuários foram alvo de severas críticas do sistema, exemplo, subsídios foram cedidos por órgãos governamentais de forma horizontal (ROYER, 2009), ou seja, sem critério de renda e capacidade de pagamento.

Desta maneira, uma política pública que já “cambaleava” por má administração não suportou os reflexos de uma severa crise internacional.

Assim como outras políticas públicas afetadas pela crise econômica do período pós-milagre, a política habitacional foi duramente atingida (...) a crise econômica acarretava altas taxas de inadimplência e diminuição do nível de empreendimento, pela escassez do financiamento público e pela progressiva queda do poder aquisitivo da população. (Royer, 2009, p.59).

### **Plano Real (1994)**

O cenário macroeconômico que assolou a década de oitenta e início dos anos 90 é modificado a partir do Plano Real, entretanto, os anos do presidente Fernando

Henrique Cardoso (1995-2002) são marcados pelo ajuste econômico, juros altos e retração dos investimentos.

A inflação é controlada e a capacidade de financiamento externo via privatizações e juros altos também, entretanto, os “remédios” utilizados para estabilizar o ambiente macroeconômico não eram compatíveis com o financiamento habitacional. Este sistema de crédito, que possui características de longo-prazo, necessita de ambiente econômico favorável para ser consolidado e no Brasil, apesar da inflação controlada após a implantação do Plano Real, mínima de 1,68%a.a e máxima de 22,41%<sup>28</sup>, os juros altos e o baixo crescimento do PIB não permitiam o retorno dos financiamentos habitacionais.

Em relação ao PIB na fase do FHC, a variação real deste índice obteve média anual de 2,3%<sup>29</sup> ao ano e os juros referenciais da economia (taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - Selic) obtiveram média mensal anualizada de 27,20%a.a<sup>30</sup>. Aliás, a alta dos juros produziu um ambiente econômico nos anos do FHC de desestímulo ao setor produtivo, pois investir no mercado financeiro era muito mais lucrativo do que investir em produção. Os títulos públicos, atrelados ao juro referencial da economia (selic), traziam retorno e segurança muito maior do que os financiamentos habitacionais de 20 ou 30 anos.

“em vez de emprestar ao mutuário que precisava financiar a compra, os bancos passaram a financiar o governo pela compra de títulos públicos colocados no mercado com elevadas taxas de juros. Outra opção era o depósito de parcela que excedesse os 65% de aplicação obrigatória em crédito imobiliário no Banco Central, obtendo remuneração idêntica à que era paga ao aplicador”. Nesse contexto, com os recursos do SBPE sendo destinados a aplicações mais rentáveis, a promoção de unidades pelo SFH não foi significativa nos anos 90. (ROYER, 2009 : 71, comentando trecho de entrevista<sup>31</sup> dada à Revista do SFI, nº18 ano de 2004)

Assim, em termos quantitativos, o setor habitacional nessas duas décadas (80 e 90) e principalmente após o fim do BNH foi paradoxalmente contrário as duas décadas anteriores. Os financiamentos habitacionais, como a economia brasileira, obtiveram

---

<sup>28</sup> Fonte: IBGE.

<sup>29</sup> Fonte: IBGE.

<sup>30</sup> Banco Central do Brasil (BCB).

<sup>31</sup> ROYER (2009:71). Entrevista de Romeu Chap-Chap concedida à Tom Morooka na Revista do SFI, ano 8, No. 18. São Paulo: ABECIP, 2004.

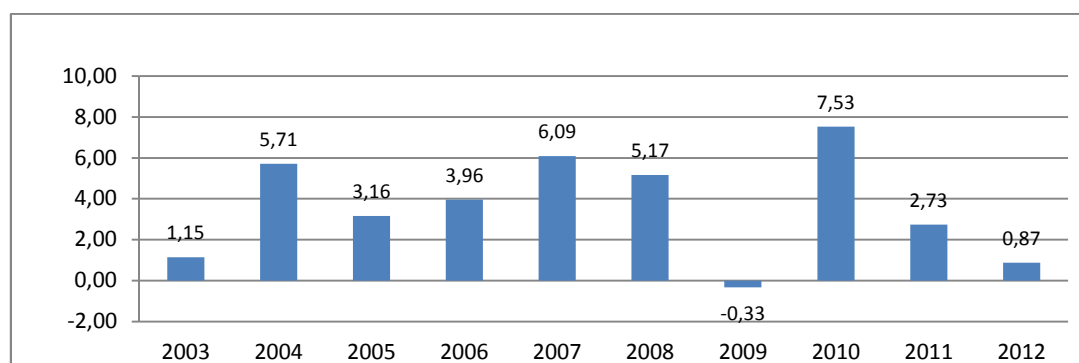
resultados inexpressivos no período. Segundo os dados<sup>32</sup> apresentados por Royer (2009) de 1970 até o fim do BNH (1986) a média de unidades habitacionais construídas com os recursos do FGTS/SBPE é de 236.552, entre 1987 até 1994 essa média cai para 185.052<sup>33</sup>, e nos anos do FHC, com recursos do SBPE (1995-2002), essa média cai para 36.070 unidades. (grifo do autor)

## 2.2.2 Nova Fase

Após o último ano do governo FHC (2002), atípico pela pressão especulativa devido à eleição do presidente Luiz Inácio Lula da Silva, o ambiente macroeconômico tem o seguinte cenário: consolidação da estabilidade monetária, taxa referencial de juros em patamar compatível com o crédito a longo prazo, retomada do crescimento econômico e dos níveis de emprego. Assim, e diante deste cenário, os financiamentos habitacionais voltam a ter destaque na economia brasileira.

A variação real do PIB brasileiro que havia crescido a uma média de 2,3% ao ano no período FHC, cresce a 4% no período Lula e a 3,6% no período Lula/Dilma. Os juros referências da economia que obtiveram média mensal anualizada de 27,02% ao mês no período do FHC, caem para 13,44% no período Lula/Dilma, talvez aqui, esteja o principal fator de estímulo aos financiamentos imobiliários. Além disso, o desemprego sai de 12,4% para 5,5% em 2012 (ver gráficos 3, 4 e 5).

**Gráfico 3**  
**PIB: Variação Real anual de 2003 a 2012**

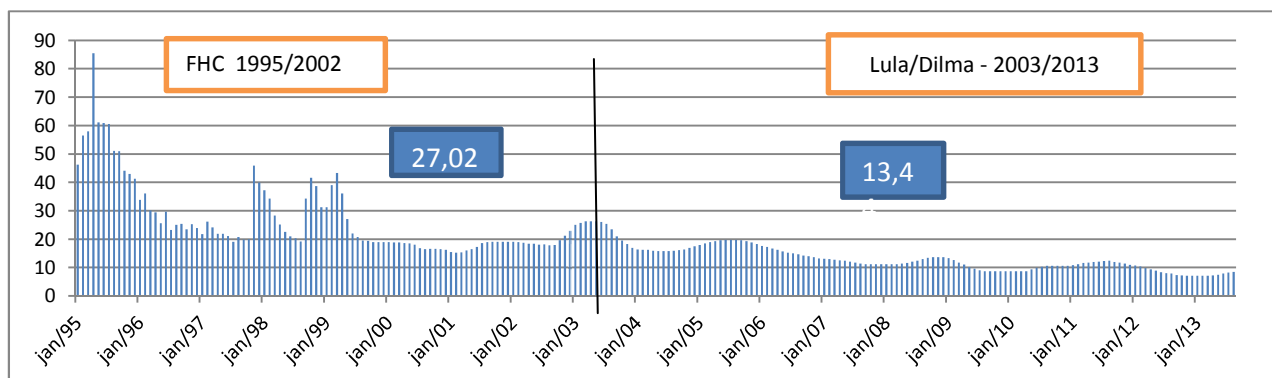


Fonte: IBGE. Elaborado pelo autor

<sup>32</sup> Médias elaboradas pelo autor, através dos dados apresentados por ROYER (2009:63-64 e 74), Fonte: BCB, Abecip e CAIXA.

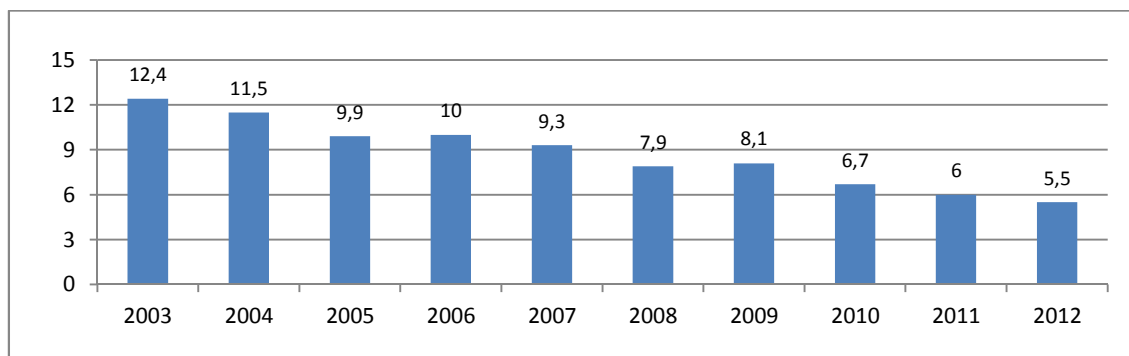
<sup>33</sup> Segundo ROYER (2009:67), os anos de 1990 e 1991 (Collor) possuem um elevado número de financiamentos, entretanto, tais financiamentos foram objetos de uma CPMI por irregularidades, e hoje são considerados empreendimentos-problema para a CAIXA. Retirando esses dois anos a média de unidades financiadas cai para 139.840.

**Gráfico 4**  
**Taxa Selic – Taxa mensal anualizada de jan/1995 a jul/ 2013**



Fonte: BCB. Elaborado pelo autor.

**Gráfico 5**  
**Taxa de Desemprego de 2003 a 2012**



Fonte: IBGE

### Mudanças no ambiente legal

Além da esfera econômica o ambiente normativo foi sofrendo alterações a partir do fim da década de 90 (Lei 9.514/1997), mas se consolidam no início do Governo Lula (Lei 10.931/2004). As referidas alterações legais vão criando um novo ambiente jurídico de estímulo ao setor. Segundo Royer, tais mudanças possuem base ideológica que buscam substituir um modelo de cunho estatal para um modelo de mercado<sup>34</sup>.

As Leis Federais nº 9.514/1997 e nº 10.931/2004 modificaram significativamente as relações no mercado imobiliário brasileiro. No que tange ao mercado secundário,

<sup>34</sup> No objeto desta monografia não coube analisar de forma analítica essa guinada “pró-mercado”. Como citado anteriormente, nosso objetivo é verificar se houve impacto no preço dos imóveis usados após a retomada dos financiamentos imobiliários, buscando discutir a política pública em relação aos seus efeitos no preço dos imóveis e não diretamente na sua base ideológica.



citaremos o instrumento jurídico da alienação fiduciária introduzido pela Lei de 1997 e reafirmado, no âmbito do código civil, na lei de 2004.

Na prática este instrumento agiliza a retomada do imóvel nos casos de inadimplência. Anteriormente, os imóveis eram hipotecados como garantia do financiamento, neste tipo de contrato o comprador do imóvel financiado (devedor) recebia o domínio e a posse do bem, o que em caso de litígio as referidas figuras jurídicas dificultavam e até impediam a execução do imóvel a favor do credor, mesmo o imóvel sendo a garantia do financiamento. Além disso, os litígios nestes casos eram resolvidos no âmbito do judiciário, podendo levar anos ou décadas para uma resolução definitiva.

Atualmente, com a mudança legal, o domínio do bem imóvel ficou resguardado ao financiador (credor), cabendo ao mutuário (devedor) apenas a posse. O domínio é repassado somente com a quitação do financiamento. Resultado, em caso de inadimplência a retirada do mutuário do imóvel é simplificada, pois o domínio já pertence ao credor. Além disso, o instrumento que celebra o financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia pode ser firmado no Cartório de Imóveis, cabendo ao próprio oficial do Cartório notificar o devedor da retomada do imóvel, ou seja, não cabe aqui judicializar a questão, que por vezes torna o processo lento, inseguro e ineficiente ao credor. Como resume Royer:

Essa insegurança refere-se especialmente à segurança jurídica do retorno do crédito concedido, caso que a alienação fiduciária consegue equacionar, visto que a retomada do imóvel é muito mais rápida e simples em comparação ao processo de retomada de imóvel hipotecado. Além disso, ainda que a alienação fiduciária constasse da lei de criação do SFI, o fato de não constar no Código Civil, tal como foi instituída na Lei no. 10.931, trazia uma insegurança jurídica quanto à sua aplicabilidade (ROYER, 2009:121).

Assim, se o objetivo era estimular o financiamento através de maior segurança jurídica aos agentes financeiros, ou seja, implantar o pensamento meramente financista ao setor habitacional, podemos dizer que as alterações legais e essa em específico, conseguiram tal propósito, pois com menores riscos garante-se maior capacidade de retorno, lucro.

### **Crédito Facilitado**

Em relação ao crédito propriamente dito, podemos dizer que o ambiente regulatório e econômico influencia diretamente na sua ampliação ou retração. As instituições

financeiras em uma economia estável, com juros referências competitivos e com marcos regulatórios que garantam menores riscos aos empréstimos, estarão mais propensas a realizar um volume maior de financiamento, no outro lado, os tomadores de empréstimos, em uma situação de estabilidade de emprego e crescimento de renda, estarão mais propensos a contraí-los.

Dessa forma, com o ambiente macroeconômico estável, juros referências em queda, ascensão do emprego e da renda e novos marcos jurídicos, viu-se nos últimos anos às condições de financiamento imobiliário serem cada vez mais facilitadas pelas instituições financeiras. Como destaca Royer (2009:78):

...a espetacular melhora no desempenho do crédito a imóveis usados se deve basicamente à melhoria das condições objetivas na tomada desse crédito, ou seja, diminuição de taxas de juros, aumento de prazo, melhoria na análise de risco de crédito. São medidas que, impulsionadas pelo ambiente de estabilidade macroeconômica, fizeram do crédito imobiliário um produto de prateleira dos grandes bancos com o intuito de fidelizar os clientes por longos períodos.

Podemos dar como exemplo o alargamento do crédito na modalidade Carta de Crédito (FGTS) para imóveis usados da Caixa Econômica Federal (CEF) que em 2006 passou a financiar 70% do valor do imóvel num prazo de 20 anos, antes o financiamento era de 50%<sup>35</sup>, hoje, segundo o site<sup>36</sup> da CEF, há a possibilidade de financiar 100% do imóvel em até 30 anos.

De forma geral, os prazos, os valores limites do imóvel a ser financiado e os percentuais do financiamento vêm sendo ampliados pelo Conselho Monetário Nacional (órgão que determina as regras do SFH). Na modalidade do SBPE/SFH, que utiliza os recursos da poupança e possui juros menores que o de mercado, o limite teto do valor do imóvel já passou de R\$ 245.000,00 para R\$500.000,00, e hoje se fala em ampliar esse teto para R\$ 750.000,00. O percentual financiado nesta modalidade está atualmente em 90%<sup>37</sup>.

Não esquecendo que os recursos da poupança (SBPE) também podem financiar imóveis acima do teto do SFH, entretanto, nestes casos, com taxas de mercado determinadas por cada instituição financeira. Aliás, apesar dos juros de mercado ser maior que os juros do SFH, eles também tiveram quedas nos últimos anos, tendo hoje

---

<sup>35</sup> SECOVI DF – Informativo semanal de 20/01/2006, ano 03, nº093.

<sup>36</sup> [www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao\\_residencial/usado/index.asp](http://www.caixa.gov.br/habitacao/aquisicao_residencial/usado/index.asp)

<sup>37</sup> Jornal Valor Econômico em 29/05/2013.

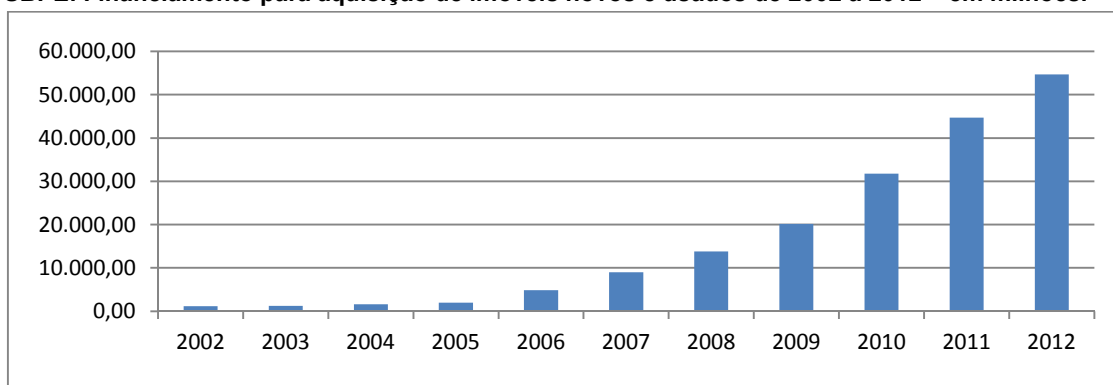
uma pequena diferença em relação aos juros do SFH, como destaca Claudia Magalhães Eloy<sup>38</sup> em artigo publicado no jornal Valor Econômico<sup>39</sup>.

Embora as taxas de juros pelo SBPE/SFH sejam menores que as do SBPE fora do SFH, a despeito da fonte de recursos em ambos os casos ser a mesma – a poupança – essa diferença vem sendo reduzida. Na Caixa, pelo SBPE, o cliente com relacionamento paga uma taxa efetiva de 8,3% ao ano se for financiar um imóvel de até R\$ 500 mil e 8,6% se financiar um imóvel acima de R\$ 500 mil. Uma diferença de apenas 0,3 pontos percentuais.

Em relação aos montantes financeiros destinados ao financiamento habitacional, os números do SBPE fornecidos pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) e pelo Banco Central do Brasil (BCB) reforçam a ideia de transformação que o setor imobiliário vem passando na última década. Apenas com os recursos do SBPE para aquisição de imóvel (novo e usado), excluindo construção e material para reforma, o financiamento salta de aproximadamente 1 bilhão em 2002 para 54 bilhões em 2012 (ver gráfico 6). (grifo do autor)

**Gráfico 6**

**SBPE: Financiamento para aquisição de imóveis novos e usados de 2002 a 2012 – em milhões.**



Fonte: Abecip e BCB. Elaborado pelo autor.

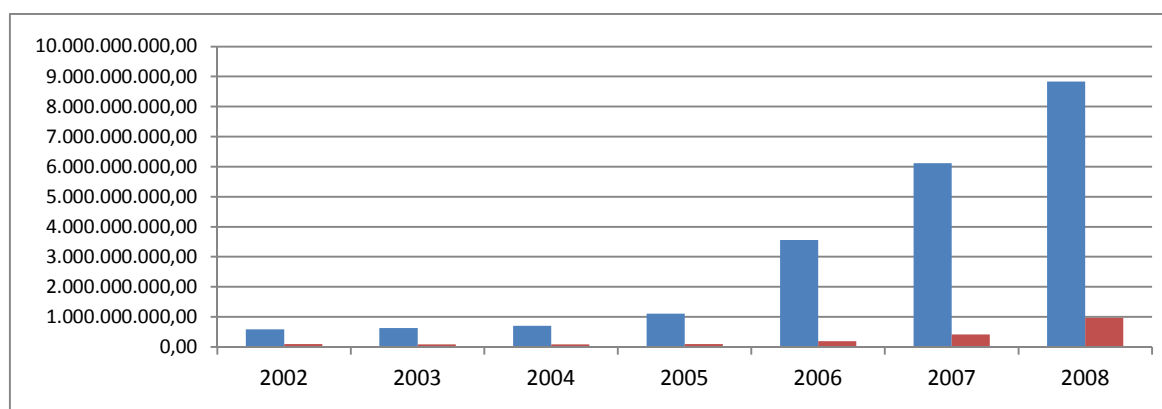
Na tese de Royer, com base nos dados do Banco Central, é apresentada uma série com bom nível de desagregação – modalidade de financiamento (SFH ou Taxa de Mercado) e por modelo de imóvel (usado ou novo). Os financiamentos, de forma geral, apresentam um salto expressivo ao longo da década dos 2000, em relação aos imóveis usados, o total de financiamentos sai de 673 milhões em 2002 para mais de 9 bilhões em 2008 (grifo do autor). Como resume a autora, em relação aos imóveis usados, *sob qualquer aspecto analisado, os números são muito expressivos, indicando um grande mercado reprimido que teve seu equacionamento com a melhoria do ambiente macroeconômico* (ROYER, 2009:77).

<sup>38</sup> Doutora em Urbanismo da Universidade de São Paulo.

<sup>39</sup> Artigo publicado no Jornal Valor Econômico em 16/07/2013.

Analisando os dados citados chegamos a uma curva significativa do aumento dos valores financiados para imóveis usados (ver gráfico 7) e uma observação que fica evidente quando analisamos o período 2002-2008 apresentados por Royer e os números mais recentes da Abecip (gráfico 6) para o período 2002-2012 é que os anos entre 2004 e 2006 marcam o início deste boom de financiamentos (grifo do autor). Podemos dizer que o crédito habitacional, adormecido por volta de duas décadas, agora saltava de trampolim e conseguia bater recordes de financiamentos da época do BNH.

**Gráfico 7**  
**SBPE: financiamento para aquisição de imóveis usados**



Fonte: ROYER, 2009:74. Elaborado pelo autor

Nos dados de Royer, entre 2004-2006, os financiamentos para imóveis usados cresceram mais de 300%, nos números da Abecip, para o mesmo período, o crescimento foi de 200%. No total do período 2002-2008 o crescimento é de 1.356%, já no período 2002-2012, o crescimento é de 4.554% (grifo do autor), lembrando que nos dados da Abecip os valores refletem os financiamentos tanto de imóveis novos como de usados.

Ainda analisando os dados de ROYER<sup>40</sup>, chegamos a uma média de unidades financiadas com os recursos do SBPE de 94.542 no período 2003-2008, se compararmos as 36.970 unidades do período 1995-2002 (FHC), fica clara a retomada dos financiamentos. Como ressalta Royer:

Em 2008, os dados do SBPE apontam para o ápice dos números do boom imobiliário. Um total de R\$ 29.008.520.223,00 em financiamentos residenciais concedidos, com 294.817 unidades habitacionais (... ) São quase 10 vezes mais unidades habitacionais financiadas do que no ano de 2002, ou ainda, em um único

<sup>40</sup> Médias elaboradas pelo o autor, através dos dados apresentados por ROYER (2009: 73-74), Fonte: BCB, Abecip e CAIXA.

ano alcançou-se toda a produção de 1995 a 2002. Esse desempenho numérico justifica a designação de boom, pois se trata de uma reversão significativa de tendência do SBPE durante os anos 90. É o maior número anual de financiamentos do SBPE na história do SFH, superando inclusive o número recorde de 1981 (ROYER, 2009: 73 - 74).

## **Aquecimento do mercado imobiliário**

Diante dessa transformação socioeconômica que passou a economia brasileira, com reflexo direto no ambiente creditício do setor habitacional, o mercado imobiliário aqueceu. Em várias cidades há um intenso movimento da construção civil e pesquisas da Secovi e da Embraesp em 2010, apontavam um aumento significativo nos valores dos imóveis novos – São Paulo elevação de 100% em cinco anos, Brasília de 50% em dois anos, Curitiba e Rio de Janeiro de 100% em dois anos<sup>41</sup>.

Os dados do índice Fipezap<sup>42</sup> divulgados em julho de 2011 confirmam esse aquecimento do mercado imobiliário, em São Paulo o acumulado de janeiro/2008 a julho/2011 foi de 106% e no Rio, para o mesmo período foi de 132%<sup>43</sup>. O Mesmo índice obteve uma variação mensal acumulada entre setembro/2010 a outubro/2013 (37 meses) de 78%<sup>44</sup> de valorização para imóveis de 2 quartos (média para todas as regiões pesquisadas pelo índice). Lembrando que a inflação acumulada (IPCA) nos anos de 2010 a 2013, utilizando a projeção oficial para 2013, é de 27,11%.

Diante dessa mudança completa no cenário imobiliário, reflexo das mudanças macroeconômicas, em especial a taxa de juros referencias e dos marcos regulatórios, não podemos refutar a possibilidade dos valores dos imóveis usados também terem sofrido alguma alteração após a retomada dos financiamentos habitacionais no país.

---

<sup>41</sup> Reportagem em julho de 2010: Bolha ou Bonança? – endereço eletrônico: [HTTP://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/108/bolha-ou-bonanca-  
aquecimento-do-mercado-de-imoveis-residenciais-282402.aspx](http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/108/bolha-ou-bonanca-aquecimento-do-mercado-de-imoveis-residenciais-282402.aspx)

<sup>42</sup> O Índice FipeZap é desenvolvido e calculado pela Fipe e acompanha o preço médio do m<sup>2</sup> em 6 municípios brasileiros e no Distrito Federal com base nos anúncios de apartamentos prontos do site Zap Imóveis.

A metodologia utilizada para o cálculo do Índice FipeZap está disponível em <http://www.fipe.org.br>.

<sup>43</sup> Índice FipeZap – Divulgação 201107.

<sup>44</sup> Percentual elaborado pelo autor através dos dados mensais do índice FIPEZAP para imóveis de 2 quartos (Composto Nacional) endereço eletrônico: [www.fipe.org.br](http://www.fipe.org.br)

## 2.3 A descoberta do Pré-Sal

A exploração do petróleo em qualquer lugar do mundo sempre gerou expectativa de grandes receitas e de crescimento econômico. Em 2007, após o anúncio da descoberta de petróleo e gás natural na Bacia de Santos, as expectativas não foram diferentes, investimentos grandiosos foram declarados e muita expectativa foi gerada.

O petróleo e gás descobertos na Bacia de Santos encontram-se na camada do Pré-Sal<sup>45</sup>, esta camada se estende do estado do Rio de Janeiro ao de Santa Catarina e possui 350 quilômetros quadrados, entretanto, entre o Rio de Janeiro e São Paulo está à maior parte desta descoberta<sup>46</sup>.

Para obter produção comercializável as dificuldades logísticas e tecnológicas são extremas, essa exploração ocorrerá a mais de 200 quilômetros da costa a uma profundidade de até 7 quilômetros<sup>47</sup>, entretanto, há a possibilidade de extrair até 80 bilhões de barris e tornar o Brasil um dos grandes países produtores de petróleo do mundo.

No momento, avança a discussão no âmbito político sobre como será repartido os recursos oriundos do Pré-Sal e para qual fim ele será utilizado. Também, há discussões sobre o primeiro Leilão da área do Pré-Sal (Campo de Libra)<sup>48</sup> e qual será a relação entre o governo, a empresa brasileira de economia mista, Petrobras, e as empresas privadas que participaram do consórcio vencedor deste leilão.

No entanto, apesar das indefinições políticas e técnicas, os investimentos para garantir a exploração do petróleo já estão sendo feitos, a Petrobras estima que entre 2011-2015 serão investidos 53,4 bilhões de dólares em projetos de exploração e produção

---

<sup>45</sup> “O pré-sal é um gigantesco reservatório de petróleo e gás natural (...) localizado abaixo da camada de sal. Esta reserva foi formada há milhares de anos, quando a separação da África e da América do Sul resultou no surgimento de um golfo entre os dois continentes. Neste local, que mais tarde se tornaria o Oceano Atlântico, acumularam-se resíduos de matéria orgânica que deram origem ao pré-sal, além da própria deposição do sal”. Fonte: Relatório da Comissão Temporária Especial de Representação – Pré-Sal (CTER - Pré-Sal), Câmara Municipal de Angra dos Reis (2010).

<sup>46</sup> Relatório nº6 - Litoral Sustentável (2013:p.108).

<sup>47</sup> (CTER - Pré-Sal), Câmara Municipal de Angra dos Reis (2010).

<sup>48</sup> Leilão de exploração do Campo de Libra ocorreu no dia 21/10/2013 e teve como único participante e vencedor o Consórcio entre as empresas Petrobras, Shell, Total, CNPC e CNOOC – Fonte: site portal do G1, endereço: <http://g1.globo.com/economia/noticia/2013/10/consorcio-formado-por-petrobras-e-mais-4-empresas-vence-leilao-de-libra.html>

na camada do Pré-Sal<sup>49</sup>, em conjunto com o setor privado esta cifra ultrapassa 60 bilhões.

Diante deste volume de recursos e dos processos que são engendrados, tanto no setor público como no setor privado, devido a esses grandes empreendimentos, formaram-se comissões de estudo, relatórios foram produzidos e muitas expectativas foram criadas.

O nosso estudo buscará compreender se os investimentos e as expectativas criadas em torno da descoberta do Pré-Sal e das suas consequências para a cidade de Santos contribuíram para a aceleração dos preços dos imóveis usados na cidade.

### **2.3.1 Análise dos relatórios sobre o impacto da Exploração no Pré-Sal**

O relatório produzido pelo governo do Estado de São Paulo, através da Comissão Especial de Petróleo e Gás Natural do Estado de São Paulo (CESPEG) intitulado *Petróleo & Gás - Panoramas, desafios e políticas públicas* – traz um diagnóstico amplo buscando analisar prováveis impactos econômicos, áreas que demandam desenvolvimento, como também, os estímulos ao desenvolvimento regional oriundos desta descoberta.

Em relação ao litoral paulista, de forma geral, o relatório aponta o provável impacto na “infraestrutura de acesso, a demanda por ocupação do solo, o consumo de água e de outros recursos naturais, as necessidades de energia, habitação, saneamento e serviços públicos, nas áreas de transporte urbano, educação, segurança e saúde” (grifo do autor) (CESPEG, 2010:71).

Segundo o mesmo, relatório o diagnóstico em relação aos desafios e as oportunidades para as cidades de Santos, São Vicente, Cubatão, Guarujá e Bertioga são: (CESPEG, 2010:74)

#### **Desafios:**

- Limitação de áreas livres para expansão industrial e portuária.
- A oferta de água varia no verão (picos) e no inverno (escassez).

#### **Oportunidades principais:**

---

<sup>49</sup> Especial Pré-Sal Sudeste, jornal Brasil Econômico em 28/11/2011.

- Áreas para estaleiro de grande porte e outras para pequeno porte.
- Áreas para base de apoio marítimo (supply base).
- Áreas para expansão industrial.
- Recepção dos escritórios e centros de comando das empresas ligadas a atividade do petróleo e do gás natural (grifo do autor).
- Presença do desenvolvimento imobiliário privado para atendimento de demandas por habitação (grifo do autor).

Como vimos, o diagnóstico aponta oportunidades para o setor de imóveis comerciais e residências, já prevendo um aumento de pessoas trabalhando e morando na região devido aos efeitos diretos e indiretos da exploração do petróleo e gás na Bacia de Santos.

Em relação à expectativa de mão de obra diretamente ligada à bacia de Santos, o relatório da CESPEG aponta para 13 mil pessoas para os próximos anos e de até 59 mil pessoas para 2020. Em relação à cidade de Santos algumas dessas oportunidades se confirmam, a Petrobras já iniciou este processo de ampliação dos seus escritórios e centros de comando.

Por uma questão logística (maior porto da América Sul, proximidade com o pólo petroquímico de Cubatão e com a região metropolitana de São Paulo) a cidade de Santos foi escolhida pela Petrobrás para sediar a Unidade de Operação da Bacia de Santos. Na cidade está sendo construído um complexo administrativo que vai contar com três torres de treze andares e que irá abrigar mais de 6 mil funcionários envolvidos com as operações do Pré-Sal.

Além dos números e expectativas geradas, a pessoa que passar alguns dias na cidade de Santos perceberá os inúmeros prédios residenciais e comerciais que estão sendo construídos, muitos um do lado do outro. Também, encontrará na maior parte dos semáforos da Zona da Orla pessoas entregando folhetos de venda dos mesmos. Em boa parte dos folhetos encontram-se afirmações que vão ao encontro do relatório da CESPEG.

### **Exemplo de dois folhetos recolhidos nos semáforos**

Folheto de oito páginas com o logo tipo da Oderbrecht, Abyara e Lopes traz três reportagens enfatizando o momento econômico da cidade e a divulgação de dois empreendimentos residências e um comercial, segue algumas frases dos conteúdos das reportagens:



“Descoberta do petróleo na camada do Pré-Sal e a ampliação do Porto de Santos vêm atraindo um conjunto de investimentos gigantescos para o município e provocando um grande desenvolvimento local.”

“A geração de empregos na Baixada Santista pode chegar a 70 mil postos de trabalho...”

“Além de todo o crescimento econômico, dos novos empregos que estão sendo criados e da forte valorização imobiliária, Santos também é o lugar perfeito para quem busca qualidade de vida e tranquilidade para viver...”

Em outro folheto de quatro páginas que anuncia o lançamento de um hotel, com logo tipo das empresas Helbor, Lopes e Construpaiva, o mesmo discurso é pronunciado, segue algumas frases do conteúdo:

“A cidade do Pré-Sal é um mar para bons negócios”

“Santos vive um grande momento, recebendo bilhões de dólares em investimentos públicos e privados.”

Apenas com esses dois folhetos verificamos como o mercado imobiliário, nos diversos ramos (residencial, comercial e hoteleiro), vem utilizando da descoberta do Pré-Sal e dos investimentos previstos como impulso a realização das suas vendas, pensando na cidade tanto para morar (residencial) como para investir em “bons negócios” (ramo de imóveis comerciais e hoteleiro).

Outro estudo que está sendo produzido com a finalidade de identificar os impactos do Pré-Sal na região é o Litoral Sustentável. Trata-se de um convênio entre a Petrobras e o Instituto Pólis que buscou diagnosticar as realidades de 13 municípios do litoral paulista e a partir dele formular programas de “desenvolvimento local e regional considerando as transformações que poderão ocorrer no litoral paulista em função de diversos projetos e obras de impacto tais como as explorações de petróleo e gás nas camadas do Pré-Sal, a ampliação dos portos, duplicação de rodovias, entre outros” (grifo do autor) - (Litoral Sustentável 2013, relatório nº6, pag. 03 - Município de Santos).

O relatório faz um estudo amplo que vai da dinâmica populacional da cidade, passando por suas instituições, vetores econômicos, ordenamento territorial, questões ambientais, habitacionais até a leitura comunitária da cidade em seus aspectos políticos, econômicos e sociais.

Para obter a leitura comunitária, o estudo fez entrevistas com as organizações da sociedade civil, organizou uma Oficina Pública com representantes de 27 instituições e

realizou uma pesquisa com quatro grupos de moradores de Santos, divididos em dois de classe CD e outros dois de classe AB.

Em relação à questão imobiliária o relatório de forma geral traz a percepção do aumento especulativo no valor dos imóveis a partir dos investimentos e decisões que envolvem o Pré-Sal, segundo corretor entrevistado no relatório, os imóveis residenciais e comerciais subiram 60% a partir do momento em que a Petrobras anunciou a construção de um centro de operações no município (Litoral Sustentável 2013, relatório nº6, pag. 112 - Município de Santos).

Na visão comunitária, com base em sua pesquisa, o estudo afirma que a questão da moradia é uma das preocupações centrais da cidade de Santos e que após o Pré-Sal a valorização que já ocorria devido ao turismo tornou se excessiva.

Questões envolvendo a especulação imobiliária, devido ao novo momento que a cidade vivencia são comuns tanto nas falas dos setores AB com nos setores CD. Há também um sentimento de expulsão dos “verdadeiros santistas” para as zonas mais periféricas da cidade ou cidades vizinhas a Santos, para permitir que cheguem os “novos” moradores, segue trechos dos comentários da comunidade extraídos do relatório (Litoral Sustentável 2013, relatório nº6, pags. 60, 62 e 63 - Município de Santos).

“Eu morava aqui no Gonzaga e vendi o apartamento que tinha aqui e comprei uma casa na Zona Noroeste. Lá está um valor absurdo. Uma casa que eu comprei por R\$ 100.000,00, hoje, eu não vendo por menos de 600. Isso em cinco anos. Porque aqui, no centro, não tem mais onde expandir” (segmento AB).

“Sabe quem vai comprar esses apartamentos que estão construindo? Gente que trabalha para a Petrobras que está vindo de fora para cá (...) estão construído isso para uma sociedade que não existe em Santos hoje” (segmento CD).

“Não estão construindo casa para a população de Santos, não. Estão construindo para o pessoal que vem de fora, para os diretores da Petrobras vir morar para cá, é visando esse público aí (...) o morador daqui está indo para a Zona Noroeste, São Vicente, está sendo exilado para lá, porque não tem condições (...) vai girar mais dinheiro na cidade, mas nós não estamos querendo ir para a Zona Noroeste, não, eu estou querendo morar aqui mesmo (...) a cidade está ficando elitizada. O custo de vida pra mim vai ficar super alto, eu mesma não vou conseguir me sustentar”. (segmento AB).

“Com o boom imobiliário, a nossa população está sendo jogada, cada vez mais, para lá...”.

O relatório ainda observa que na visão comunitária o aumento do valor das moradias está ligado aos efeitos econômicos da Petrobras, entretanto, que “a especulação imobiliária está excedendo os limites do desenvolvimento experimentado hoje por

Santos” (p.63), ou seja, há uma desconexão entre o que está acontecendo de fato em relação ao Pré-Sal na cidade e o processo inflacionário dos imóveis.

Assim, e de acordo com as previsões do diagnóstico da CESPEG, que alertam para o desenvolvimento do mercado imobiliário e das circunstâncias constatadas na cidade de Santos, através do relatório do convênio Litoral Sustentável, tentaremos identificar se as previsões e as sensações de valorização imobiliária, a partir do Pré-Sal, encontram parâmetros nos dados da atual pesquisa para imóveis usados da cidade.

## **CAPÍTULO 3 DISCUSSÃO DOS DADOS PESQUISADOS**

### 3.1 Apresentação da Pesquisa

No objetivo de verificar o comportamento do mercado de imóveis usados na cidade de Santos, após as transformações delineadas no capítulo 2, realizamos uma pesquisa no jornal Primeira Mão, seção de imóveis à venda, no período de 2000 a 2013, meses de abril e outubro de cada ano. O jornal Primeira Mão possui publicação semanal dedicada a anúncios de compra e venda de objetos, móveis, imóveis e todo tipo de serviços.

Para compatibilizar os dados da pesquisa em consonância com a divisão legal do município<sup>50</sup>, agrupamos os dados respeitando a respectiva divisão, entretanto, foi necessário excluir algumas Zonas da cidade, como por exemplo: Zona Portuária, pois não há habitação residencial na mesma e Zona Central, devido a pouca quantidade de imóveis à venda, neste local da cidade concentra-se imóveis comerciais e cortiços que não eram objetos da pesquisa.

Desta forma, a pesquisa concentrou esforço em três zonas: Orla (ZO), Intermediária (ZI) e Noroeste (ZN), sendo que na Zona Noroeste foram aglutinadas as Zonas Noroeste 1 e Zona Noroeste 2. Tal aglutinação foi necessária devido à quantidade escassa de dados; caso usássemos de forma separada (ZN1 e ZN2) não obteríamos uma série de dados anuais, o que enfraqueceria a pesquisa.

Como tratado na introdução deste trabalho houve uma tentativa de quantificar o mercado de “barracos” da cidade que estivessem à venda no jornal, porém devido à escassez de anúncios e a dispersão em suas características – exemplos: “barraco de 3 cômodos com registro na COHAB ST”, “barraco de 6 cômodos com espaço para ampliação”, “barraco de 4 cômodos com lojinha na frente” – não foi possível obter uma série uniforme de dados.

Assim, com as barreiras que foram aparecendo fomos delimitando nossa pesquisa nas três Zonas citadas, as quais possuem a maior parte da população de Santos (87,26%), sendo 43,26% na Zona da Orla (181.462 hab.), 24,23% na Zona Intermediária (101.650 hab.) e 19,76% na Zona Noroeste (82.890 hab.)<sup>51</sup>.

---

<sup>50</sup> Lei Complementar nº730/2011 – Zoneamento de Santos (Porção Insular)

<sup>51</sup> Fonte: Núcleo de Pesquisa e Estudos Socioeconômicos da UNISANTA - NESE, dados Censo Demográfico IBGE 2010.

Após a fase de coleta de dados no jornal Primeira Mão e seu processamento, apresentamos os mesmos em três diferentes gráficos por Zona, no qual, foi agregado em cada gráfico a evolução dos dados do recorte de abril e do recorte de outubro. Dessa maneira, serão três gráficos por Zona e nove no total da pesquisa.

### **Os três tipos de gráficos que serão apresentados por Zona:**

- Variação Nominal do Valor do Imóvel (VN),
- Variação Percentual do Valor X Variação da Inflação (VP),
- Variação Percentual Acumulada do Valor X Variação Acumulada da Inflação (VPA).

Para a obtenção dos dados foram utilizados 28 exemplares do jornal Primeira Mão, sendo 14 para o recorte de abril (2000-2013) e outros 14 para outubro (2000-2013). O total de anúncios foi de 2.782 imóveis a venda, sendo 1.410 na Zona da Orla, 858 na Zona Intermediária e 514 na Zona Noroeste.

A escolha dos meses de abril e outubro foi feita na tentativa de diminuir os efeitos da época de temporada na cidade de Santos que no verão tem sua população aumentada devido ao turismo, fato que poderia causar uma elevação pontual dos preços dos imóveis. A escolha também foi motivada pelo objetivo de construir a análise em cima de dois recortes distintos no período de cada ano, assim, buscamos a equidistância entre os recortes (intervalo de seis meses).

Por fim, as características dos imóveis pesquisados têm como base o padrão dominante em cada Zona da cidade, como citado anteriormente, utilizamos como fonte os dados do Censo Demográfico do IBGE de 2010 apresentados no Relatório nº6 do convênio Litoral Sustentável (2013). Desta maneira, a residência padrão pesquisada na Zona da Orla e Intermediária, foi apartamento de dois quartos e na Zona Noroeste casa de dois quartos.

### **Apresentação dos Gráficos**

O gráfico VN apresentará a **variação nominal** média dos imóveis em cada ano e exemplar pesquisado (preço médio dos imóveis publicados), ou seja, a soma de todos

os valores de imóveis divididos pela quantidade de anúncios coletados em cada jornal (os anúncios foram separados pelo zoneamento).

O gráfico VP trará a **variação percentual** do valor médio dos imóveis comparado à variação inflacionária oficial, Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)<sup>52</sup>. Para obtermos esta comparação transformamos as variações nominais do gráfico anterior em variações percentuais e comparamos ano a ano com a variação inflacionária.

O gráfico VPA será um comparativo das variações percentuais do gráfico anterior, porém **acumuladamente** no período dos 14 anos pesquisados. O objetivo é obter uma curva que demonstre a tendência dos valores imobiliários e da inflação no período pesquisado.

Utilizando esses três gráficos por zona, apresentaremos uma referência simplificada do mercado imobiliário santista no período de 14 anos (2000-2013). Como os recortes (abril e outubro) são extraídos de forma separada, o foco da análise foi, inicialmente, verificar se houve semelhanças no comportamento do mercado imobiliário nestes dois meses e, posteriormente, buscar uma interpretação para as mesmas.

### **3.2 Análise comparativa dos dados (abril/outubro)<sup>53</sup>**

Primeiramente, faremos a análise dos dados pesquisados verificando as tendências e similaridade ao longo do período pesquisado e no item 3.3 faremos a discussão destes resultados com as hipóteses levantadas no capítulo 2.

#### **3.2.1 Zona da Orla (ZO)**

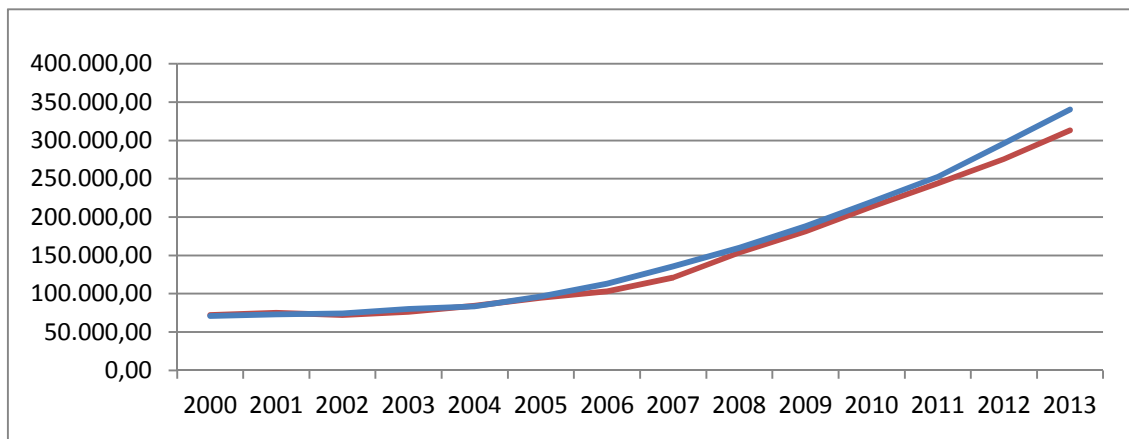
##### **ZO - Variação Nominal do Valor (VN)**

---

<sup>52</sup> O IPCA é um índice oficial do Governo Federal, feito pelo IBGE, que capta a inflação ao consumidor. Esse índice é usado como referência para as ações que envolvem a política econômica e serve de parâmetro nas discussões salariais no mercado de trabalho do Brasil. Em nossa pesquisa usaremos o IPCA como índice de referência em relação à valorização imobiliária.

<sup>53</sup> Todos os gráficos apresentados neste capítulo são elaborados pelo autor a partir dos dados coletados no Jornal Primeira Mão de Santos de 2000-2013, exemplares de Abril e Outubro.

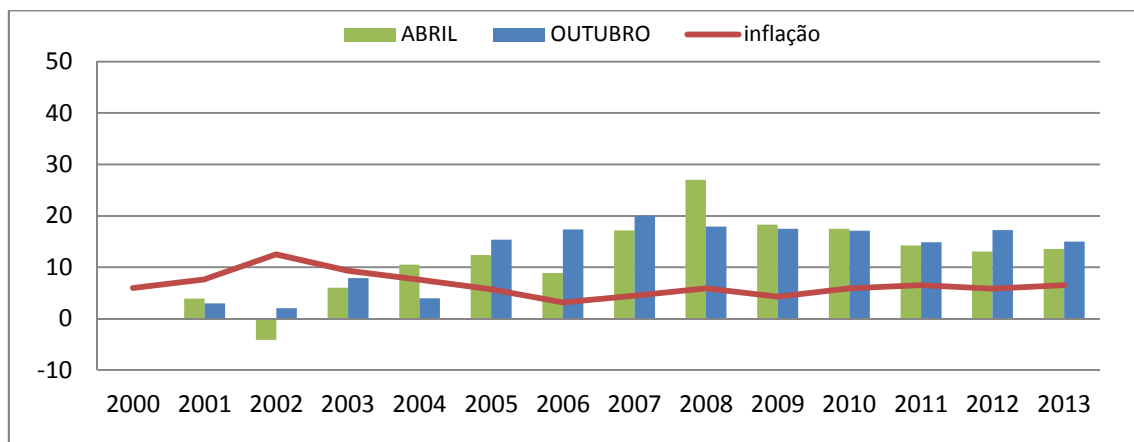
**Gráfico 8**  
**Zona da Orla: VN para os meses de abril e outubro**



Podemos verificar no Gráfico VN para os meses de abril e outubro comportamentos semelhantes. De forma geral, as curvas são ascendentes ao longo do período, entretanto, com um trecho quase plano no início dos anos 2000, a partir de 2004-05, há o início desta ascensão.

**ZO - Variação Percentual do Valor X Variação da Inflação (VP)**

**Gráfico 9**  
**Zona da Orla: VP para os meses de Abril e Outubro**



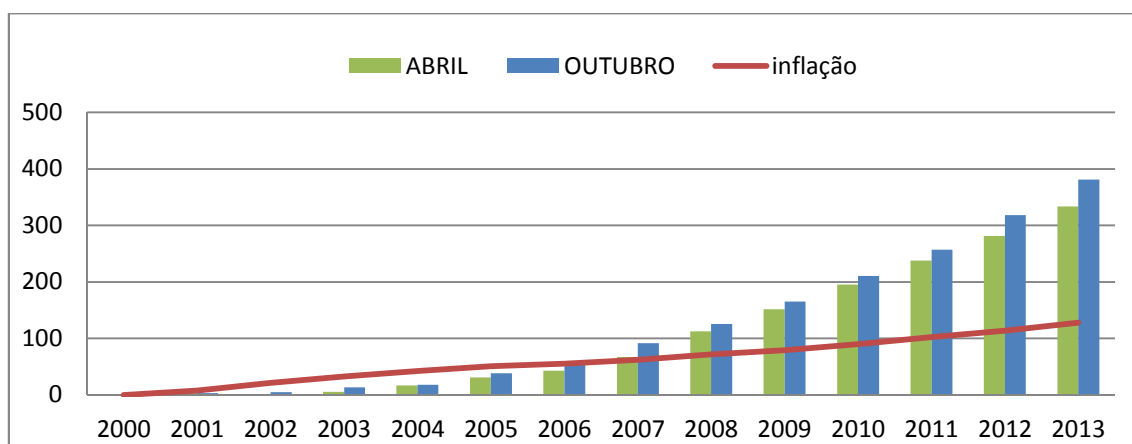
Na zona da orla verificamos no Gráfico VP pontos semelhantes que merecem destaques, a variação percentual no valor dos imóveis, tanto no recorte de abril como no de outubro, é menor que a inflação nos meados da década de 2000, a partir de 2004 (abril) e 2005 (outubro) a variação percentual imobiliária ultrapassa a variação inflacionária. Apesar dessas variações serem em alguma medida diferentes para abril e outubro, podemos ver de forma clara que os dois recortes demonstram vigor na



valorização a partir de 2005 com pico entre 2007-2008. Os anos seguintes ainda são de variação percentual imobiliária significativamente acima da inflação.

### ZO – Var. Percentual Acumulada do Valor X Var. Acumulada da Inflação (VPA)

**Gráfico 10**  
Zona da Orla – VPA para os meses de Abril e Outubro

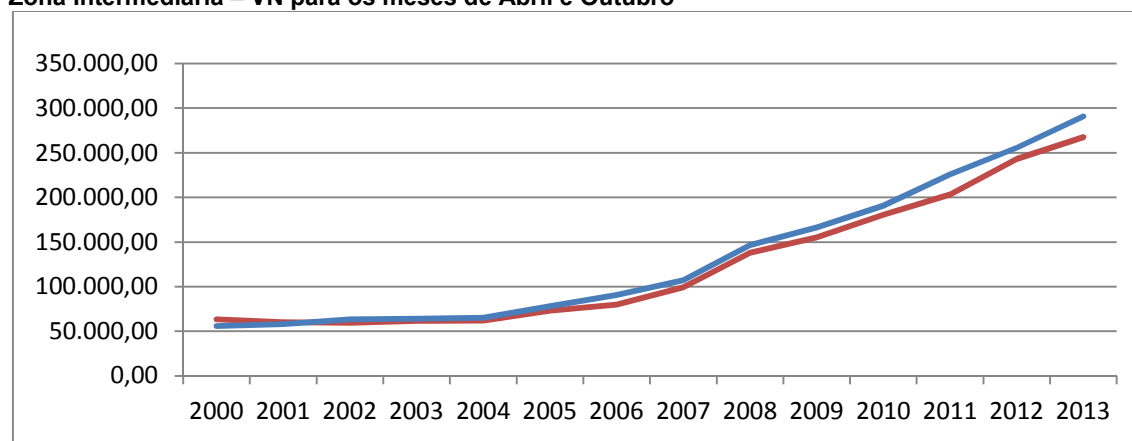


No Gráfico VPA, o mercado imobiliário tem uma perda acumulada até 2005, entretanto, após 2006-2007 a variação imobiliária acumulada fica significativamente acima da inflação, tanto nos dados de abril como nos de outubro, chegando em abril/2013 a 333,33% de valorização e em outubro/2013 a 381,10%. Sabendo que a variação acumulada da inflação, no período estudado, foi de 127,81%, fica claro a alteração significativa deste mercado nos últimos 14 anos.

### 3.2.2 Zona Intermediária (ZI)

#### ZI - Variação Nominal do Valor (VN)

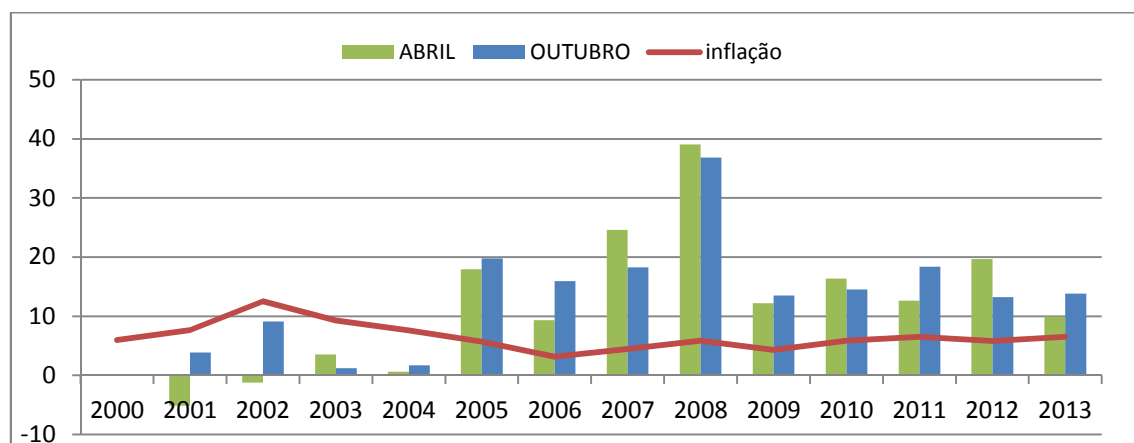
**Gráfico 11**  
Zona Intermediária – VN para os meses de Abril e Outubro



Diante do Gráfico VN verificamos comportamento semelhante dos dois recortes para a Zona Intermediária, de forma geral, as curvas são ascendentes ao longo do período, aqui o trecho quase plano vai até 2004 e, a partir deste ano, a variação nominal dos imóveis torna-se ascendente.

## ZI - Variação Percentual do Valor X Variação da Inflação (VP)

**Gráfico 12**  
Zona Intermediária: VP dos meses de Abril e Outubro

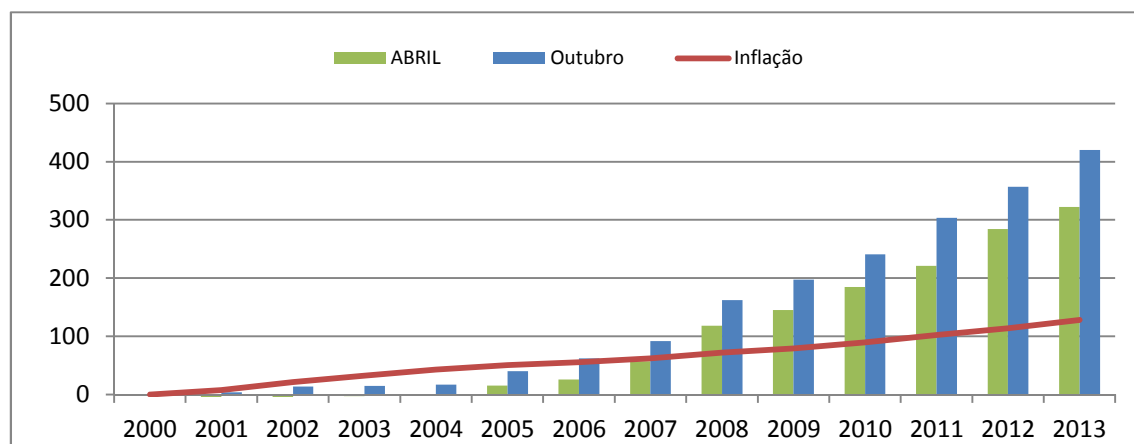


No gráfico VP da Zona Intermediária, verificamos que a variação percentual dos valores imobiliários fica abaixo da variação da inflação entre 2000 e 2004, a partir de 2005, as variações imobiliárias são significativamente maiores que a inflação.

O “período pico” das variações imobiliárias ocorre entre 2007 e 2008, no entanto, estas continuam oscilando acima da inflação nos anos seguintes.

## ZI – Var. Percentual Acumulada do Valor X Var. Acumulada da Inflação (VPA)

**Gráfico 13**  
Zona Intermediária: VPA dos meses de Abril e Outubro



No gráfico VPA da Zona Intermediária novamente existem semelhanças entre os dois meses analisados, sendo uma acumulação maior da inflação até 2005/2006 e, posteriormente, uma acumulação maior dos imóveis.

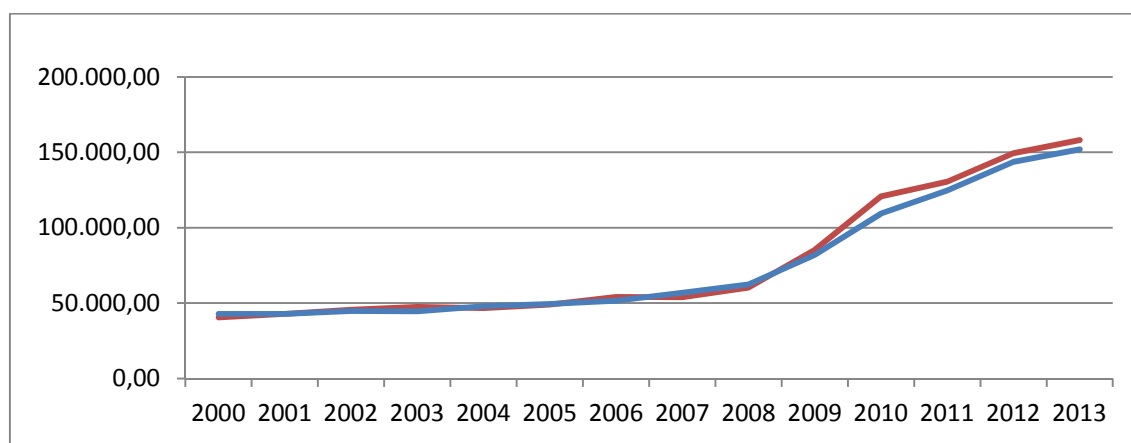
A variação acumulada dos imóveis chega em abril de 2013 a 322,34% e, em outubro de 2013 a 420,16%. Como já dito, a inflação atinge no período uma acumulação de 127,81%. Na Zona Intermediária também fica clara a alteração de tendência do mercado de imóveis usados ao longo dos últimos 14 anos.

### 3.2.3 Zona Noroeste

No geral os gráficos da Zona Noroeste se assemelham as tendências verificadas nos gráficos da Zona da Orla, como também, da Zona Intermediária. Entretanto, os valores imobiliários mostram um comportamento diferente ao longo do período, o que pôde suscitar conclusões parcialmente distintas.

#### ZN - Variação Nominal do Valor (VN)

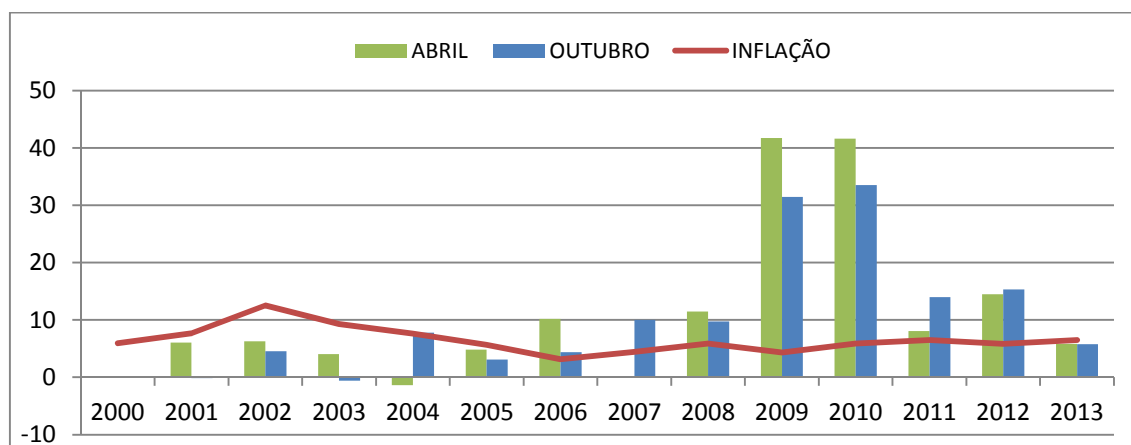
Gráfico 14  
Zona Noroeste – VN para os meses de Abril e Outubro



A característica da curva ascendente se mantém também nesta Zona, no entanto, o período plano é mais longo, tanto para abril como para outubro estende-se até 2007/2008 e a partir deste ponto as curvas dos valores nominais mudam a trajetória.

## ZN - Variação Percentual do Valor X Variação da Inflação (VP)

Gráfico 15  
Zona Noroeste: VP dos meses de Abril e Outubro

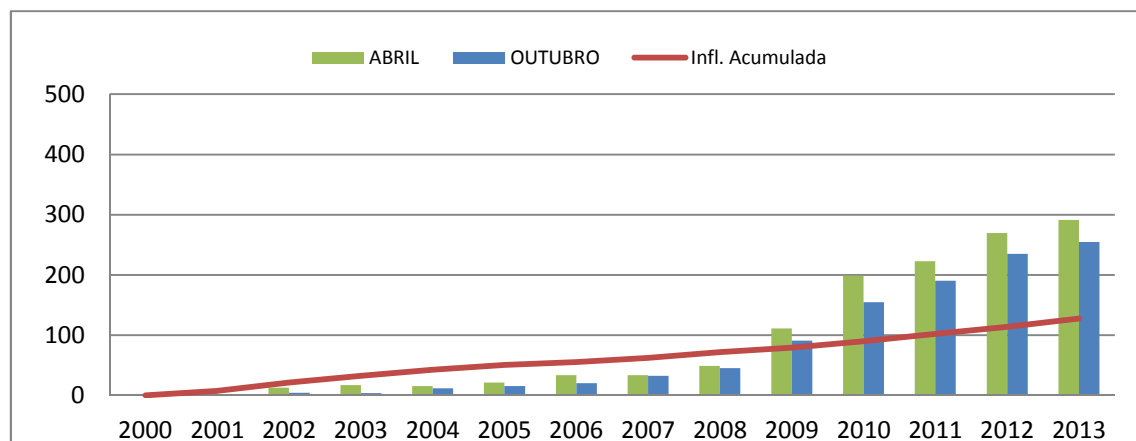


No gráfico VP da Zona Noroeste verificamos que o mercado imobiliário possui variações abaixo ou próximas à inflação até 2006/2007, ultrapassando-a de forma definitiva em 2008 no recorte de abril, e em 2007 no recorte de outubro, entretanto, para os dois recortes 2008 é o ano no qual a valorização imobiliária torna-se clara. O mercado imobiliário da Zona Noroeste conhece seu *boom* entre 2009 e 2010. Nos anos seguintes, a tendência dos valores imobiliários é semelhante nos dois recortes, um significativo arrefecimento ocorre a partir de 2011, chegando a variações próximas à inflação em 2013.

Podemos concluir que no mercado imobiliário da ZN também há uma inversão de tendência ao longo do período analisado, mas diferente da ZO e da ZI, a tal inversão ocorre de forma clara somente no fim dos anos 2000.

## ZN – Var. Percentual Acumulada do Valor X Var. Acumulada da Inflação (VPA)

Gráfico 16  
Zona Noroeste: VPA dos meses de Abril e Outubro



No gráfico VPA da Zona Noroeste, como nas outras zonas, há semelhanças entre os dois meses, sendo uma acumulação maior da inflação até 2008 e uma acumulação maior dos imóveis a partir de 2009.

Mais uma vez, os dados nos permitem afirmar que após a referida inversão de tendência, os ganhos acumulados dos imóveis usados ficam significativamente acima da inflação, chegando em abril de 2013 a 291,27% e a 254,46% em outubro de 2013. A inflação acumulada no período atinge 127,81%, como já citado anteriormente.

### **3.3 Discussão das Hipóteses**

Primeiramente, ressaltamos que nossa base de dados é simplificada e consiste nos exemplares de abril e outubro de cada ano do Jornal Primeira Mão, sendo assim, há meses não analisados e outras publicações também não analisadas. Entretanto, como os dados foram extraídos em momentos distintos e obtiveram significativa similaridade ao longo do período estudado, acreditamos que detectamos sinais representativos do mercado imobiliário santista.

De forma geral, os nove gráficos que sintetizam os dados de abril e outubro, para as três zonas pesquisadas, possuem semelhanças. Podemos afirmar que o mercado santista de imóveis usados sofre sensível alteração ao longo da primeira e início da segunda década dos anos 2000. Tal fato comprova a expectativa inicial de que houve expressiva elevação nos valores dos imóveis usados ao longo desses anos, como também, confirma o que diz o senso comum dos santistas em relação ao mercado imobiliário da cidade.

Em relação às causas que teriam transformado o mercado imobiliário, faremos a discussão separada por cada hipótese levantada e no final abordaremos a análise do Professor Doutor José Marques Carriço<sup>54</sup> obtida durante conversa realizada em 08/11/2013.

---

<sup>54</sup> Docente do curso de Arquitetura e Urbanismo das universidades Unisantos e Unisanta, Arquiteto do quadro da prefeitura de Santos e Doutor em Planejamento Urbano e Regional (FAU/USP).

### 3.3.1 Nova Imigrantes (2002)

Em relação ao novo acesso ao litoral, propiciado pela nova rodovia dos Imigrantes e as expectativas geradas em relação ao aumento do fluxo turístico, como fato gerador de aquecimento do mercado imobiliário, podemos afirmar que não houve perspectiva de valorização nas três Zonas pesquisadas nos primeiros anos dos 2000. A especulação da época não obteve efeito real no valor dos imóveis, dessa maneira, podemos concluir que a Nova Imigrantes não alterou o mercado de imóveis usados na cidade.

### 3.3.2 Crédito Habitacional (2004)

As alterações legais que modificaram as relações no mercado imobiliário e as mudanças na macroeconomia brasileira, juros baixos e crescimento de renda, propiciaram o aumento do crédito habitacional e financiamentos no país. Como vimos no capítulo anterior, estas mudanças surtem efeitos significativos a partir de 2004 e sem dúvida, a referida transformação, é a melhor explicação para o aquecimento do mercado de imóveis usados nas Zonas da Orla e Intermediária da cidade.

- **Zona da Orla**

O aquecimento imobiliário é realmente perceptível a partir de 2005 quando a variação imobiliária é de 12,38% para abril e 15,37% para outubro, ficando bem acima da inflação daquele ano (5,69%). No acumulado de 2005-2007 a valorização média dos imóveis é de 52,74%, sendo que o acumulado da inflação é de 13,86%. No período anterior as mudanças do ambiente creditício, o acumulado de 2000-2004<sup>55</sup> chega, na média entre os recortes, a 17,3% para os imóveis e 42,49% para a inflação, evidenciando a mudança no cenário dos imóveis usados após a alteração do ambiente creditício.

Nos anos de 2007 e 2008 há um pico de valorização que pode ter sua origem no anúncio do Pré-Sal, na média entre os recortes chegamos a 18,59% em 2007 e 22,46% em 2008, entretanto, o mercado imobiliário em todo país continua refletindo os

---

<sup>55</sup> O ano de 2000 é o ano base, assim não há variação neste ano.

efeitos do aumento do crédito e Santos, que já demonstrava sinal de aquecimento, provavelmente estava nesta mesma situação.

Os anos seguintes continuam sendo de aumento e facilidade de obtenção de crédito, como também de valorização imobiliária, tendo o ano de 2005 como referência da mudança no cenário imobiliário da Zona da Orla, verificamos que entre 2005-2013 os imóveis usados valorizaram-se em média 289,83%, já a inflação, no mesmo período, acumula alta de 59,88%, demonstrando sinal claro de aquecimento dos preços.

Diante do exposto, podemos afirmar que houve relação entre a expansão dos financiamentos e o aumento no valor dos imóveis usados. Sabemos que outros fatores<sup>56</sup> influenciam o comportamento da demanda por imóveis, entretanto, os dados permitem afirmar que a demanda reprimida das duas décadas anteriores, agora impulsionada pelo novo ambiente econômico e creditício, aqueceu sim o mercado de imóveis usados na cidade, e por consequência o valor da tão sonhada casa própria mais que dobrou neste período.

- **Zona Intermediária**

O ano de 2005 é também o ponto de referência na Zona Intermediária, a partir deste ano a tendência de valorização é significativa, ficando com 17,92% em abril e 19,76% em outubro (inflação de 2005 é de 5,69%). No acumulado de 2000-2004 os imóveis atingem 7,17% (média entre os recortes) e a inflação 42,49%, já entre 2005-2007 o acumulado dos imóveis chega à média de 62,25% (inflação 13,86%). Os anos 2007-2008 também possuem um pico de valorização que pode, como na Zona da Orla, ser reflexo momentâneo do anúncio do Pré-Sal.

Partindo também do ano de 2005, chegamos em 2013 a uma valorização média entre os recortes de 339,68%, assim, podemos afirmar que os imóveis usados da Zona Intermediária também elevaram significativamente seus valores após a ampliação e a facilidade de obtenção do crédito habitacional.

Diante das transformações ocorridas no mercado de imóveis usados nas Zonas Orla e Intermediária, podemos supor que a maior oferta de crédito elevou a procura pelas melhores Zonas da cidade, que por consequência, tiveram o valor dos imóveis

---

<sup>56</sup> Um dos fatores que propiciam aumento na demanda por imóveis é envelhecimento natural da família, neste estudo esta questão não foi abordada.

aumentados. Como já citado anteriormente essas duas regiões são as mais centrais da cidade, na qual, a infraestrutura urbana está há mais tempo e melhor consolidada, localizando-se próximas aos principais espaços de lazer (praia, jardins, shoppings).

- **Zona Noroeste**

Em relação à região mais periférica da cidade os efeitos do alargamento do crédito não são perceptíveis nos valores dos imóveis. De forma geral, os valores oscilam próximos à inflação sem perspectiva de tendência até 2007, entre 2000-2007, a variação dos imóveis acumula alta de 33,49% para abril e de 32,44% para outubro, já a inflação acumula alta de 62,24%. Ficando claro que o cenário visto nas outras Zonas não foi o mesmo na Zona Noroeste.

### **3.3.3 Pré-Sal (2007)**

- **Zona da Orla e Intermediária**

No que tange ao descobrimento do Pré-Sal e toda a expectativa gerada em seu entorno, podemos supor que houve algum reflexo nos valores imobiliários nas duas regiões mais centrais da cidade, entretanto, pela magnitude do efeito do crédito habitacional verificado em várias cidades do Brasil, acreditamos que esta descoberta possa ter reforçado e, principalmente, mantido as expectativas que já estavam acontecendo no ambiente imobiliário, pois em relação ao crédito verificamos que os montantes financeiros e as facilidades na sua obtenção continuaram crescendo significativamente ao longo do período. Já em relação ao Pré-Sal, e apesar da construção das torres da Petrobras, as expectativas de grandes investimentos e previsões de acréscimos populacionais não foram verificadas na cidade até o momento.

Somado a isso, verificamos que entre o anúncio do Pré-Sal no ano de 2007 e o primeiro Leilão do Governo Federal, referente à exploração desta área, se passaram seis anos, dessa maneira, acreditamos que no curto prazo houve alguma reação do mercado, mas ao que parece, inflado pelas construtoras e imobiliárias do mercado frenético de lançamentos.



Sabemos que o Pré-Sal poderá engendrar na região uma nova realidade econômica que interferirá diretamente no mercado imobiliário, todavia, no nosso entendimento isso se dará nos próximos 5 ou 10 anos. Pelo momento, o Pré-Sal está mais no imaginário da população e na euforia dos atores do mercado de lançamentos do que nos valores imobiliários, principalmente, no âmbito do mercado de usados.

Essa ideia também é compartilhada pelo Diretor da Secovi em Santos, Renato Monteiro em reportagem no site do Estadão<sup>57</sup>, “ *a expansão imobiliária na Baixada Santista foi similar àquela observada em outras regiões do País e o pré-sal criou mais expectativa do que negócios. A frustração já foi sentida, e a corrida de antes dá sinais de que está se esgotando*”.

- **Zona Noroeste**

Os imóveis da Zona Noroeste iniciam o processo de valorização a partir de 2008, obtendo grande *boom* entre 2009 e 2010. A média de valorização entre os recortes é de 36,58% em 2009 e 37,55% em 2010, somente nesses dois anos o acumulado chega a 87,86%. Nos anos seguintes há uma abrupta queda na valorização, sendo que no último ano da pesquisa as variações imobiliárias voltam para o mesmo nível da inflação.

Diante desses dados, inicialmente, acreditamos que o Pré-Sal e o início da construção dos prédios da Petrobrás naquela região poderiam ter alavancado os valores imobiliários, no entanto, ficou uma incógnita sobre qual foi a real causa da valorização imobiliária. A referida dúvida surgiu em razão do lançamento, no ano de 2009, do programa federal “Minha Casa, Minha Vida” voltado à construção de habitação para a população de menor renda e, apesar desta hipótese não ter sido estudada no presente trabalho, supomos que estes financiamentos, que são subsidiados pelo governo, possam ter alterado a dinâmica imobiliária nas periferias brasileiras e por consequência, na Zona Noroeste.

---

<sup>57</sup> Comentário extraído da reportagem online do site do Estadão - “Pré-Sal criou apenas expectativas no mercado imobiliário” de 13/11/2013  
<http://economia.estadao.com.br/noticias/economia-geral,pre-sal-criou-apenas-expectativa-no-mercado-imoboliario>

Outra possibilidade que explicaria os anos 2009-2010 é a somatória de todas as causas, ou seja, a expansão do movimento de valorização imobiliária iniciado nas regiões mais centrais, somado as especulações envolvendo o Pré-Sal e a construção dos prédios da Petrobras, e ainda a possível valorização das regiões periféricas devido ao programa MCMV.

Vale colocar que essa extrema valorização se restringe, praticamente, a esses dois anos, o que deixa margem para uma interpretação, na qual se acredita que o mercado de imóveis usados na ZN tenha experimentado uma forte especulação mercadológica, não tendo base sólida para uma valorização constante.

### **3.4 Entrevista com o Professor Doutor José Marques Carriço<sup>58</sup>**

Na análise do Prof. Carriço as transformações do mercado imobiliário também estão fundamentadas inicialmente nas mudanças legais que trouxeram maior segurança jurídica para os agentes financeiros e mutuários, e no cenário econômico de juros baixos e crescimento de renda do início dos anos 2000. Tais fatores propiciaram o alargamento do crédito e por consequência aqueceram o mercado de imóveis. Carriço também afirma que houve mudanças no mercado após o anúncio do Pré-Sal e por último, acredita na possibilidade de que as expectativas levanta pelo programa federal MCMV possam ter elevado os valores imobiliários na região periférica da cidade (Zona Noroeste).

#### **Análise do Prof. Carriço por Zona da cidade**

Na Zona da Orla, Carriço acredita que os valores imobiliários refletiram os efeitos do alargamento do crédito e que, posteriormente, este efeito foi reforçado pelo ambiente envolvendo o Pré-Sal. Ainda aponta que as variações anuais na ZO ocorreram constantemente ao longo do tempo, ou seja, os valores dos imóveis subiram de forma sólida, demonstrando a consolidação da região como a melhor e mais disputada da cidade. Segundo Carriço, esse fato acaba não dando espaço para variações abruptas, ou seja, especulações de mercado que alternam tendências de subida e descida de um momento para outro.

---

<sup>58</sup> (idem: nota 54)

Em relação à Zona Intermediária, Carriço também acredita que a valorização se deu pelas mesmas razões da ZO, mas aponta uma diferença, sendo a ZI considerada uma área em expansão para o mercado imobiliário, as chances de especulações são maiores, o que acaba refletindo em variações mais abruptas do mercado, situação que explicaria os dados apresentados nessa pesquisa, principalmente, no ano da crise de 2009<sup>59</sup>.

Em sua análise, o Pré-Sal também surge como um reforço do efeito anterior, mais fundamentado naquele ambiente de especulação que surgiu no dia-a-dia da cidade, ainda acrescenta que no mercado de lançamentos as construtoras e imobiliárias souberam “tirar melhor proveito” do Pré-Sal, ou seja, alargaram ainda mais suas margens de lucro inflando o valor dos imóveis novos e acredita que isto acabou refletindo no mercado de usados.

Em relação à Zona Noroeste, Carriço aponta que esta região é “esquecida” pelo mercado imobiliário e que as variações próximas à inflação que ocorreram por quase toda a década dos 2000 é historicamente normal nesta Zona. Ele atribui às oscilações de 2009-2010 a alguns fatores, são eles: os efeitos especulativos que surgem na cidade após o Pré-Sal, a construção das torres da Petrobras e a tentativa do mercado imobiliário de inserir na região um empreendimento imobiliário com algumas características dos lançamentos da Orla.

O professor lembrou que houve a tentativa do referido empreendimento ser comercializado nos limites de financiamento do programa federal “Minha Casa, Minha Vida” (MCMV), mas aponta que essa tentativa não foi alcançada e hoje há dificuldades em realizar suas vendas. Segundo ele, é provável que após o MCMV os terrenos da periferia tenham aumentado de valor, dessa maneira, refletindo no valor dos imóveis da ZN.

No final, Carriço apontou a extrema dificuldade de combater o déficit habitacional na cidade, pois como afirma, após o aquecimento imobiliário dos últimos anos não há nenhum lugar do município, no qual, se possam construir habitações populares dentro dos parâmetros do programa “Minha Casa, Minha Vida”.

---

<sup>59</sup> Crise financeira mundial iniciada no mercado imobiliário americano (crise do *subprime*).

## **CONCLUSÃO**

O presente trabalho surgiu do interesse em compreender o funcionamento do mercado imobiliário da cidade de Santos em suas diferentes Zonas, como também, a vontade de confrontar o senso comum dos cidadãos santistas com a realidade de uma pesquisa empírica. Junto a isso, queríamos verificar se a elevação dos valores imobiliários no mercado de usados acompanhava a subida, tão falada, do mercado de lançamentos. Ainda complementando, havia uma dúvida em relação ao que realmente poderia ter causado ou iniciado a elevação nos valores imobiliários da cidade.

Dessa maneira, iniciamos com uma breve contextualização do espaço urbano da cidade de Santos. Demonstramos, através da história e de pesquisas recentes, como foi sendo construído e como atualmente se encontra o tecido social de cada Zona da cidade. Depois, definimos o período que estudaríamos e as possíveis causas que poderiam levar a um aquecimento imobiliário.

As causas levantadas foram consideradas como fatores que poderiam modificar o mercado imobiliário, para isso levamos em conta o histórico da região, estudos acadêmicos e, expectativas e relatórios produzidos que demonstrassem a representatividade das hipóteses; dessa maneira, elencamos a construção da Nova Imigrantes em 2002, a mudança no volume de financiamentos habitacionais no Brasil a partir de 2004 e a descoberta do Pré-Sal em 2007.

Diante disso, partimos para a pesquisa propriamente dita, nos arquivos do Jornal Primeira Mão levantamos os exemplares de abril e outubro de 2000 a 2013, marcamos os anúncios que nos interessavam, separamos pelas Zonas pesquisadas e partimos para a tabulação dos dados e, posteriormente, para a apresentação em gráficos.

De forma geral, a nossa pesquisa comprovou que o mercado imobiliário santista sofreu alterações significativas ao longo dos 14 anos pesquisados. Entretanto, verificando os dados na perspectiva do Zoneamento do município, podemos afirmar que as referidas alterações não seguiram um padrão exato. Como esperávamos houve reações diferentes em cada Zona, principalmente, na Zona periférica da cidade (Noroeste).

Em relação às hipóteses, a Nova Imigrantes (2002) não se mostrou relevante no âmbito desta pesquisa, já o aumento do Crédito Habitacional (2004) mostrou relação direta com as variações dos imóveis usados nas Zonas da Orla e Intermediária, e o

Pré-Sal (2007) mostrou-se parcialmente relevante, pois nas três Zonas houve dificuldades em determinar seus efeitos sem o provável contágio de outras causas.

Apesar de esperar reações diferentes em cada Zona da cidade, foi surpreendente constatar que a retomada dos financiamentos habitacionais não impactou o mercado da Zona Noroeste, confirmando o que Carriço chamou de área “esquecida da cidade”. Tal efeito pode gerar diferentes conclusões, como por exemplo: os moradores desta região, com melhor acesso ao crédito, tentaram mudar para outras regiões melhores, ou que a população desta região, mesmo com melhores condições de financiamentos, não conseguiu ter acesso ao crédito, entretanto, em nossa pesquisa não há base para conclusões mais profundas a esse respeito.

Ainda em relação à ZN, são preocupantes as suposições em relação ao *boom* de 2009-2010. Tanto em nossa conclusão, como na análise de Carriço, ficou claro que fatores externos (Pré-Sal, MCMV e construtoras) mudaram a dinâmica imobiliária da região, assim, partindo do princípio de que a moradia é um direito constitucional fundamental, podemos afirmar que essa garantia está ainda mais distante da parcela menos favorecida da sociedade e a bel-prazer das influências especulativas do mercado imobiliário.

Somado a isso e caso seja comprovado que o programa MCMV ajudou na elevação dos valores imobiliários da ZN, chegaremos a uma situação ainda mais inquietante, pois se uma política pública que é voltada à população de baixa renda acaba abrindo espaço para especulações imobiliárias, torna-se praticamente impossível resolver o déficit habitacional no escopo do próprio funcionamento da política. Lembramos mais uma vez que o programa MCMV não foi objeto de estudo do trabalho, assim há a necessidade de pesquisas mais aprofundadas para verificar os reais efeitos deste programa no município de Santos.

Analisando o mercado após esses 14 anos, ficou uma incógnita em relação ao que irá acontecer na cidade caso sejam verdadeiras as previsões em relação ao número de trabalhadores que estarão na região envolvidos no Pré-Sal. Neste caso, a dúvida recai, principalmente, em relação aos trabalhadores de menor renda que se deslocarão atraídos por melhores ofertas de empregos. O quadro atual é alarmante, pois o programa habitacional (MCMV) que poderia propiciar um maior número de habitações na região já não se enquadra nos valores de mercado praticados em nenhum lugar da cidade. Assim, há a possibilidade do tão sonhado Pré-Sal acabar

provocando o aumento das moradias subnormais da cidade que hoje se dão nos cortiços, nos morros ou na região dos mangues.

Diante das conclusões que chegamos e das afirmações que os dados nos permitiram realizar, acreditamos que atingimos o objetivo de compreender alguns aspectos do mercado imobiliário santista. A perspectiva de analisá-lo tendo o Zoneamento da cidade como parâmetro, foi relevante, pois através do mesmo foi possível verificar como a dinâmica imobiliária se deu para as diferentes classes econômicas, já que o Zoneamento reflete muito mais do que a divisão territorial do município.

Além disso, ficou claro que apesar das mudanças que propiciaram a ampliação do acesso ao crédito, é preocupante olhar a moradia, necessidade básica do ser humano, completamente envolvida nas relações especulativas do mercado. Há que se pensar em controles mais rígidos para o mercado imobiliário, senão a lógica que sempre prevalecerá será a financeira.

Por fim, e ciente das limitações da nossa amostra, acreditamos que após a pesquisa realizada foi possível dar uma pequena contribuição aos estudos que tratam das questões urbanas da cidade, como também, do mercado imobiliário santista.

## **BIBLIOGRAFIA**



ABRAMO, P. A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana – uma perspectiva heterodoxa para uma economia urbana. Rio de Janeiro: Bertrand, 2007.

ANDRADE, W. T. F de. O discurso do progresso: a evolução urbana de Santos 1870-1930. Tese (Doutorado em História Social) - Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1989.

CALDEIRAS, T. P. do RIO. Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora/Edusp 2000.

CARRIÇO, J. M. Legislação urbanística e segregação espacial nos municípios centrais da região metropolitana da Baixada Santista. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

\_\_\_\_\_.Baixada Santista: transformações produtivas e socioespaciais na crise do capitalismo após a década de 1980. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

FIX, Mariana São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: BoiTempo, 2007

DIAS, D.B.B. Baixada Santista: do espaço da província ao espaço global. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2003.

ECOVIAS. Informações sobre a concessão do Sistema Anchieta-Imigrantes. Disponível em: <<http://www.ecovias.com.br/Institucional/Sistema-Anchieta-Imigrantes>>. Acesso em jul. 2013.

Especial Pré-Sal Sudeste, portal Brasil Econômico. Disponível em:<[http://brasileconomico.iq.com.br/paginas/especial-presal-sudeste-infraestrutura\\_188.html](http://brasileconomico.iq.com.br/paginas/especial-presal-sudeste-infraestrutura_188.html)>. Acesso em nov.2013.

FIPE. Índice FipeZap – “Registra variação de 79% em São Paulo e 95% no Rio em 3 anos” e “de julho mostra nova desaceleração na alta dos preços dos imóveis Em 2011, alta é de 17%”. Disponível em:<<http://www.fipe.org.br>>.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 10, p.87-98, 06 abr. 2000.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 11, p.71-82, 10 abr. 2001.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 12, p.71-81, 25 abr. 2002.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 13, p.65-75, 03 abr. 2003.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 14, p.71-82, 22 abr. 2004.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 15, p.15-21, 07 abr. 2005.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 16, p.10-18, 13 abr. 2006.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 17, p.52-60, 19 abr. 2007.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 18, p.45-53, 17 abr. 2008.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 19, p.46-53, 30 abr. 2009.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 20, p.38-46, 29 abr. 2010.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 21, p.32-38, 04 abr. 2011.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 22, p.30-39, 26 abr. 2012.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 23, p.38-46, 25 abr. 2013.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 11, p.78-86, 26 out. 2000.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 12, p.70-82, 04 out. 2001.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 13, p.66-74, 17 out. 2002.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 14, p.59-67, 23 out. 2003.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 15, p.12-22, 21 out. 2004.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 16, p.10-18, 06 out. 2005.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 17, p.09-18, 05 out. 2006.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 18, p.49-61, 04 out. 2007.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 19, p.43-53, 16 out. 2008.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 20, p.44-52, 22 out. 2009.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 21, p.37-46, 14 out. 2010.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 22, p.37-46, 20 out. 2011.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 23, p.38-46, 25 out. 2012.

\_\_\_\_\_.Jornal Primeira Mão. Seção: Imóveis - Vende-se. Santos: Grupo A Tribuna, Ano 24, p.25-31, 10 out. 2013.

LANNA, Ana Lúcia Duarte. *A cidade controlada: Santos 1870 - 1913*. Trabalho apresentado no seminário Origens das Políticas Urbanas Modernas: Europa e América Latina, Empréstimos e Traduções. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, Centre de Sociologie Urbaine, ANPUR, 1994.

Lei Complementar Municipal nº 729 e 730 – Zoneamento das áreas Continental e Insular de Santos. Disponível em < [http://www.novomilenio.inf.br/santos/mapa2\\_28.htm](http://www.novomilenio.inf.br/santos/mapa2_28.htm)>. Acesso em nov. 2012.

\_\_\_\_\_.Série de Reportagens do Jornal *A Tribuna* iniciada em 04 mar. 2005 sobre a história e formação da Zona Noroeste. Disponível em:< [http://www.novomilenio.inf.br/santos/h023\\_0o3](http://www.novomilenio.inf.br/santos/h023_0o3)>. Acesso em abr. 2013.

\_\_\_\_\_. Convênio Petrobras Instituto Pólis - Litoral Sustentável. Relatório nº6 – Diagnóstico Urbano e Socioambiental / Município de Santos. Disponível em: <<http://litoralsustentavel.org.br/municipios/santos/>>. Acesso em jun. 2013.

MACIEL, V. F. Dando voltas: efeitos econômicos da implantação de uma nova rodovia – o caso do Rodoanel metropolitano de São Paulo. Tese (Doutorado) – Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2011.

MAGALHÃES ELOY, Claudia. Aumento do teto do SFH não é necessário. Jornal Valor Econômico, São Paulo: 16 jul 2013.

MELLO, J. M. C; NOVAIS, F. Capitalismo Tardio e Sociabilidade Moderna in: SCHWARCZ, L. M. (Org). A História da Vida Privada no Brasil: contratos da intimidade contemporânea. São Paulo: Cia. Das Letras, 1998.

\_\_\_\_\_.Câmara Municipal de Angra dos Reis. Relatório da Comissão Temporária Especial de Representação – Pré-Sal (CTER - Pré-Sal, 2010). Disponível em:< [http://www.apn.org.br/w3/images/stories/documentos/relatorio\\_pre\\_sal\\_camara\\_angra\\_dos\\_reis.pdf](http://www.apn.org.br/w3/images/stories/documentos/relatorio_pre_sal_camara_angra_dos_reis.pdf)>

ROYER, L. O. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. Tese (doutorado) – USP/Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Área de Concentração Habitat, 2009

SECOVI DF. Informativo Semanal da Secovi do Distrito Federal de 20/01/2006, ano 03, nº093.

Seminário: Acessibilidade ao Porto de Santos – Ecovias Agosto de 2010. Disponível em:<<http://www.anut.org/downloads/ApresentacaoTrabalhos/SPS/Apresenta%E7%E3o%20Ecovias.pdf>>. Acesso em mar. 2013

Série histórica do PIB, Inflação e Taxa de Juros. Disponível em:< <http://www.ipeadata.gov.br>>. Acesso em set.2013.

VAZQUEZ, D. A. (Org.) A Questão Urbana na Baixada Santista: políticas, vulnerabilidades e desafios para o desenvolvimento. Santos: Editora Universitária Leopoldianum, 2012.

\_\_\_\_\_.Veja São Paulo. Reportagem: "Um novo caminho para o mar", 18 de dezembro de 2002. Disponível em:< [http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=39494\\_3](http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=39494_3)> Acesso em mai. 2013.

VILLAÇA, F. Espaço intraurbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, Fapesp, 1998.

WILHEIM, J. São Paulo: uma interpretação. São Paulo: Editora Senac, 2011.