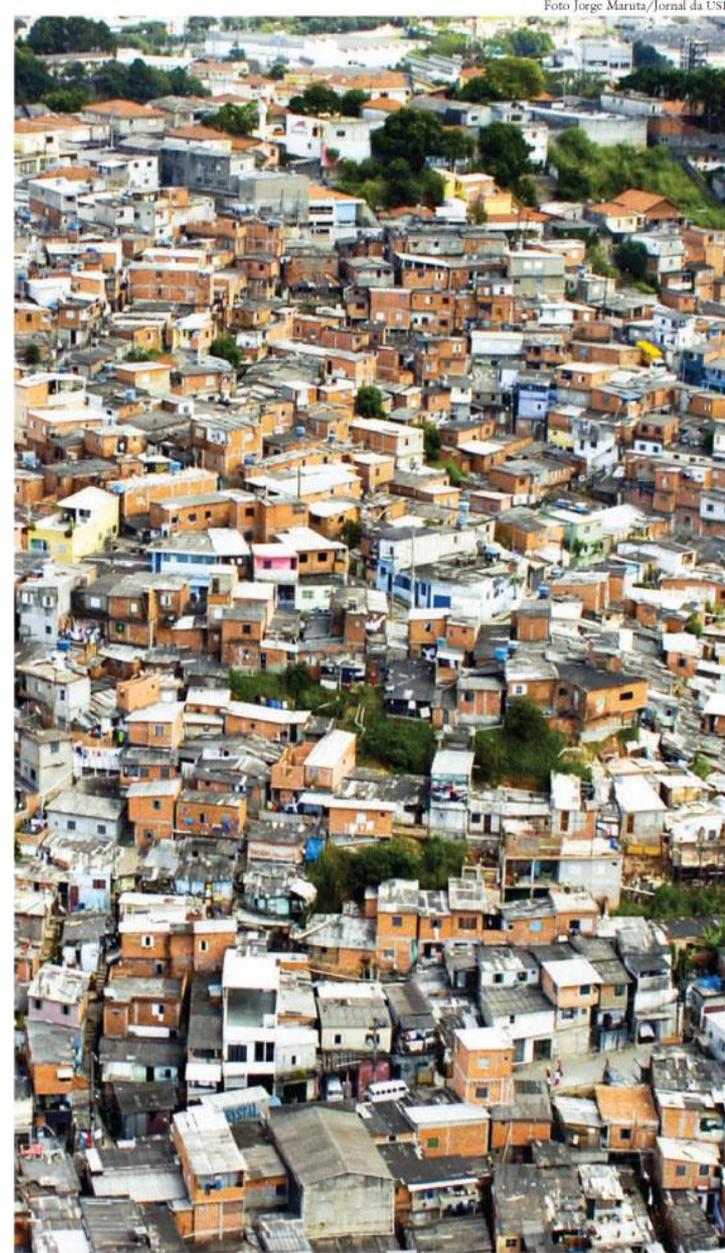


A produção do espaço urbano é marcada por uma contradição entre classes sociais. Por um lado, a **especulação imobiliária** é o conjunto de estratégias mobilizadas por proprietários fundiários, grandes construtoras, grandes bancos e agentes públicos para controlar a expansão da mancha urbana e maximizar rendas nos mercados de terras e de imóveis. Por outro lado, trabalhadores e jovens de baixa renda pressionados para regiões periféricas pelo alto custo de moradia mobilizam-se para garantir seu **direito à cidade**, ou seja, seu acesso aos serviços característicos das centralidades urbanas

Segundo *O Estado de São Paulo*, um por cento dos donos de imóveis de São Paulo concentra 45% do valor imobiliário da cidade. São 820 mil imóveis no valor de R\$ 749 bilhões registrados no nome de 22,4 mil proprietários, cada um dos quais tem em média 37 imóveis ou R\$ 33 milhões em patrimônio. Os bens imobiliários do 1% se dividem em três grupos. O primeiro é composto por imóveis caros em áreas ricas da cidade: quase metade deste patrimônio está nos 10 distritos paulistanos mais valorizados. O segundo tem galpões e outras áreas de grande metragem em antigos bairros industriais. Por último, há vários terrenos vazios nas franjas da cidade.



Vista da Favela do Jaguaré, na Zona Oeste da capital paulista.

<https://www.estadao.com.br/noticias/geral,1-dos-donos-de-imoveis-concentra-45-do-valor-imobiliario-de-sao-paulo,10000069287>, 13/08/2016



Segundo o jornal *Folha de São Paulo*, os 100 maiores terrenos desocupados da cidade tinham em 2018 conjuntamente uma dívida de IPTU de cerca de R\$ 180 milhões com a prefeitura. Todos estes latifúndios urbanos não possuíam nenhuma área construída declarada e sua área total era superior à de bairros como Moema, Tucuruvi e Pinheiros, suficiente para a construção de condomínios verticais para 250 mil famílias. Ainda segundo o jornal, o pagamento da dívida em IPTU apenas dessas áreas seria suficiente para construir 36 creches ou um hospital geral com mais de 250 leitos

De acordo com a Constituição brasileira, toda propriedade deve atender a uma **função social**. De acordo com o Estatuto da Cidade, a propriedade urbana cumpre sua função social quando seu uso é compatível com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis e simultaneamente colabora para a segurança, bem estar e desenvolvimento dos usuários, vizinhos e da população como um todo. Com base nestes critérios, o Plano Diretor da cidade de São Paulo definiu mecanismos para fiscalizar e exigir o cumprimento desta função social





Em São Paulo, imóveis ociosos são divididos em três categorias: *não edificadas* são aqueles que têm uma área superior a 500 m² e nenhuma construção; *subutilizados* são aqueles com área superior a 500 m² e aproveitamento menor que o mínimo estabelecido pela prefeitura para cada região; *não utilizados* são aqueles que possuem edificação de acordo com o estabelecido pela prefeitura, mas têm pelo menos 60% de sua área construída vazia a mais de um ano. Por lei, imóveis nestas condições devem ser fiscalizados e notificados pelo poder público municipal.

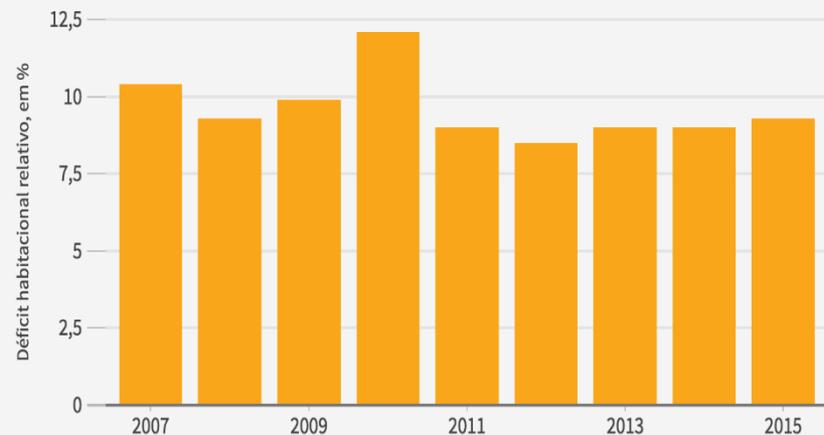
Se não regularizarem sua situação, pagam IPTU gradualmente mais caro até o valor de 15% do imóvel e podem ser desapropriados mediante pagamento em títulos da dívida pública. Apesar de estes mecanismos estarem previstas em lei, sua aplicação prática pelo poder público municipal é limitada e instável. Movimentos em luta por uma reforma urbana realizam ocupações para pressionar politicamente pela fiscalização e desapropriação de imóveis nestas condições, de maneira a minimizar a especulação imobiliária e o déficit habitacional na cidade.



<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/01/doria-e-covas-abandonam-caca-a-imovel-vazio-ou-subutilizado-em-sp.shtml>, 22/01/2019

Déficit habitacional no Brasil

Déficit habitacional relativo em relação aos domicílios particulares em 2015, levando em conta âmbito nacional



Fonte: Fundação João Pinheiro

Nota: Dados mais recentes



Por **déficit habitacional** entende-se a porcentagem em relação ao total de moradias disponíveis de moradias inadequadas, que englobam construções inadequadas com materiais não duráveis, quantidade de pessoas excessiva sob um mesmo teto e famílias com gasto em aluguel acima de 30% de sua renda. Segundo a Fundação João Pinheiro, de 2007 a 2015, a média do déficit habitacional relativo (ou seja, a proporção em relação aos domicílios) no Brasil era em 2015 de 9,6%.

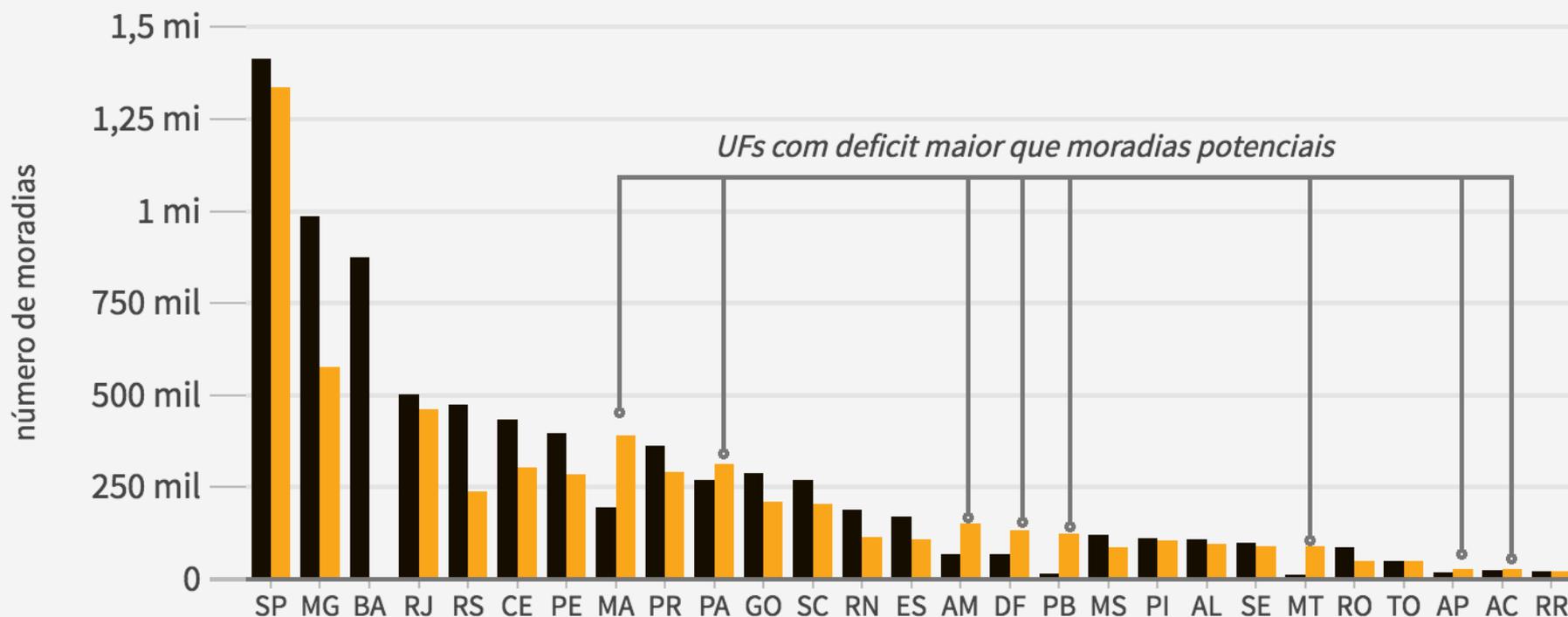
O Artigo 6º da Constituição brasileira determina que são direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. O **direito universal a moradia** foi incluído com a Emenda Constitucional nº26 de 14/02/2000; o direito universal à alimentação foi incluído com a Emenda Constitucional nº64 de 04/02/2010 e o direito universal ao transporte foi incluído com a Emenda Constitucional nº90 de 15/09/2015



Onde mais falta moradia?

Comparação entre déficit de moradias e total de imóveis com potencial de ocupação nos Estados, em 2015

■ domicílios vagos ■ déficit habitacional



Fonte: Fundação João Pinheiro

Nota: Inclui moradias rurais e urbanas





Barracos da favela do Cimento, às margens da avenida Radial Leste, em São Paulo; local exemplifica o problema da falta de moradia na capital paulista Zanone Fraissat/Zanone Fraissat/Folhapress



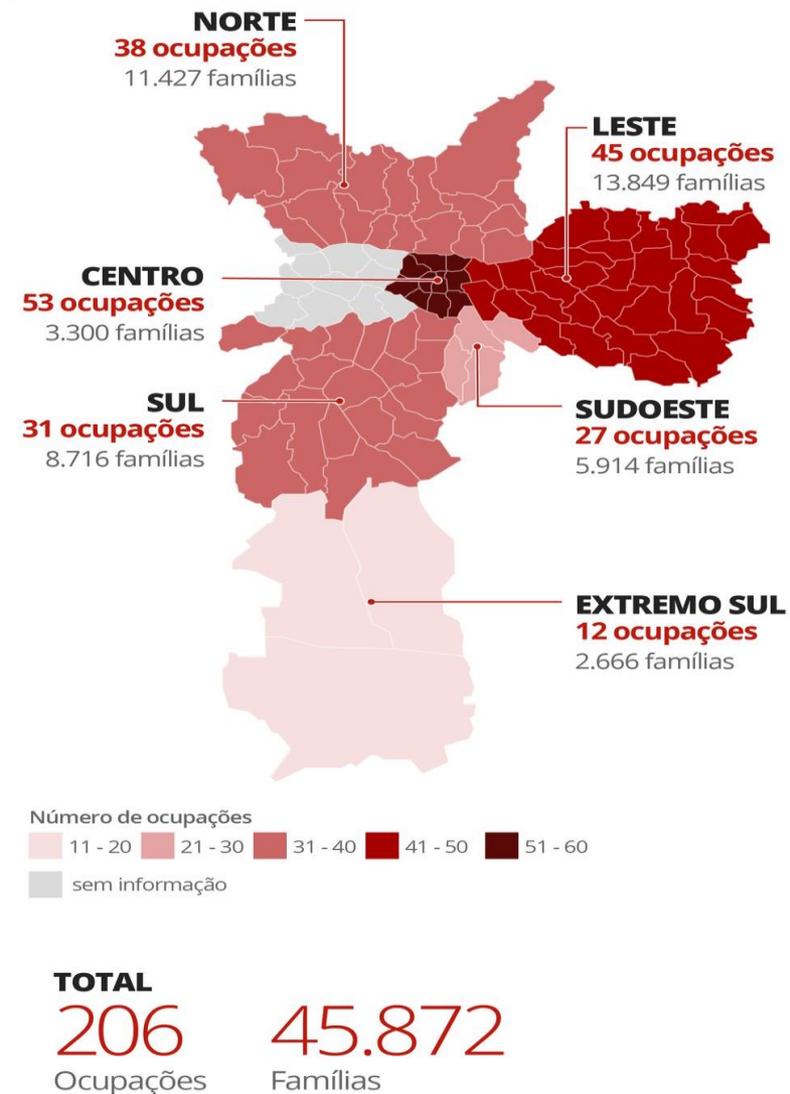
Em 2016 havia na cidade de São Paulo cerca de 283 mil domicílios vagos enquanto o déficit habitacional na cidade era de 358 mil apartamentos ou casas para atender cerca de 475 mil famílias, somando-se aquelas que vivem com outras famílias por falta de opção, moram em domicílios rústicos e improvisados, moram em domicílios alugados com número excessivo de moradores ou têm gastos excessivos com aluguéis. Como resultado, em São Paulo cerca de 15% da população (1,7 milhão de pessoas) vivia em 2016 em assentamentos precários.

<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2018/05/aposta-em-auxilio-aluguel-e-em-casa-propria-trava-fila-da-habitacao-em-sp.shtml>, 07/05/2018

A cidade de São Paulo tinha em 2018 206 ocupações que abrigam 45.872 famílias, de acordo com dados do Grupo de Mediação de Conflito, da Secretaria Municipal da Habitação. Entre as ocupações, existem terrenos e áreas edificadas, como prédios e cortiços. A maior parte das ocupações está localizada no centro da cidade: são 53 na região, 25,73% do total, reunindo 3.300 famílias. A Zona Leste de São Paulo é a que possui mais moradores em ocupações: são 13.849 famílias nessa região, 30,19% do total, em 45 ocupações.

Ocupações irregulares em SP

Centro de SP tem o maior número de imóveis ocupados, mas Zona Leste concentra mais moradores em ocupações



Fonte: Secretaria Municipal de Habitação

Infográfico elaborado em: 02/05/2018



<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/cidade-de-sao-paulo-tem-206-ocupacoes-onde-moram-45-mil-familias.ghtml>, 02/05/2018