

Habitação de Interesse Social na cidade de São Paulo: Histórico e diagnóstico de crescimento

Gondin, Lia¹, Rocha Lima Jr., João da²

¹ USP – Escola Politécnica, São Paulo-SP, Brasil, liagondin@usp.br

² USP – Escola Politécnica, Professor Titular de Real Estate – Núcleo de Real Estate, Brasil, rocha.lima@usp.br

RESUMO

Entre 2016 e 2021 a cidade de São Paulo viu o mercado de Habitação de Interesse Social (HIS) crescer de 3,6 mil para 35,7 mil unidades lançadas por ano, ou seja, um crescimento vertiginoso de quase 1.000% em seis anos. No mesmo período, os outros mercados, médio e alto padrão, cresceram 292%, partindo de 15,8 mil para 46,1 mil unidades lançadas anualmente. Em 2022, a fatia que a habitação social ocupava das unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo era de 41,6%, em 2016 esse percentual era apenas 18,6%, isso reforça o crescimento do segmento. Mesmo sendo os anos de 2020 e 2021 marcados pela pandemia da COVID-19 e, em consequência pelo impacto inflacionário na construção civil, o mercado de habitação social se manteve resiliente, sendo que das 60 mil unidades lançadas na cidade no ano de 2020, 29,4 mil situavam-se nesse segmento.

Uma das hipóteses para aumento verificado é a influência do decreto 57.377/16, que estabeleceu novas diretrizes e incentivos para a implantação de Habitação de Interesse Social em complemento ao Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal 16.050/14) e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal 16.402/16). Este decreto teve importância para o crescimento do segmento na cidade de São Paulo e a possível migração dessas moradias de regiões periféricas dentro da própria cidade de São Paulo para regiões mais centrais e da Região Metropolitana de São Paulo para a capital do estado.

O objetivo deste artigo é entender o histórico da habitação social na cidade de São Paulo: como se construiu o cenário de habitação de baixa renda, desde seu início representativo até os dias atuais, e diagnosticar como iniciativas estatais recentes incentivaram a produção de HIS (habitação de Interesse social) na cidade de São Paulo.

Palavras-chave: Habitação de Interesse Social, Habitação popular, São Paulo, Brasil

Low-income housing in the city of São Paulo: History and diagnosis of growth

Gondin, Lia¹, Rocha Lima Jr., João da²

¹ USP – Escola Politécnica, São Paulo-SP, Brasil, liagondin@usp.br

² USP – Escola Politécnica, Professor Titular de Real Estate – Núcleo de Real Estate, Brasil, rocha.lima@usp.br

ABSTRACT

Between 2016 and 2021, the city of São Paulo saw the low-income housing market grow from 3,600 to 35,700 units launched per year, a vertiginous growth of almost 1,000% in six years. In the same period, the medium and high-end markets grew 292%, from 15,800 to 46,100 units launched yearly. In 2022, the share of low-income housing occupied 41,6% of the residential units launched in the city of São Paulo, in 2016 this percentage was only 18,6%, which reinforces the massive growth of this segment. Even with the COVID-19 pandemic effects, including recession and inflation, the years 2020 and 2021, the low-income housing market remained resilient, of the 60,000 units launched in the city in 2020, 29,400 were produced in this segment.

One of the hypotheses for this huge growth is the municipal Decree 57,377/16, which established new guidelines and incentives for the implementation of low-income housing in addition to the Strategic Master Plan (Municipal Law 16,050/14) and the Subdivision, Use and Occupation of the Land Law (Municipal Law 16.402/16). This first decree was of substantial importance for the growth of the segment in the city of São Paulo and the possible migration of these dwellings from peripheral regions within the city of São Paulo itself to central regions and from the Metropolitan Region of São Paulo to the state capital.

The objective of this article is to understand the history of low-income housing in the city of São Paulo, how the low-income housing scenario was built, from its beginnings to the present day, and to diagnose how recent public initiatives have encouraged the production of low-income housing in the city of São Paulo.

Key-words: low-income housing, Popular Housing, São Paulo, Brazil

1. INTRODUÇÃO

A cidade de São Paulo teve um aumento significativo na produção privada, feita pelo mercado imobiliário, no segmento de Habitação de Interesse Social (HIS) a partir do ano de 2016. Entre os anos de 2016 e 2021 a cidade de São Paulo viu o mercado de Habitação de Interesse Social (HIS) crescer de 3,6 mil para 35,7 mil unidades lançadas por ano, ou seja, um crescimento vertiginoso em seis anos. No mesmo período, os outros mercados, médio e alto padrão, cresceram 292%, partindo de 15,8 mil para 46,1 mil unidades lançadas anualmente. O aumento expressivo na produção de habitação de interesse social na maior metrópole da América Latina, nos traz o seguinte questionamento:

O que levou a produção deste segmento (HIS) de um patamar pouco representativo para ocupar posição de relevância no cenário de produção privada de habitação residencial na cidade de São Paulo em tão curto espaço de tempo?

Uma das hipóteses para este crescimento foi a publicação, em outubro de 2016, do Decreto 57.377/16. Este decreto trouxe incentivos para produção deste segmento na cidade e tirou o HIS de posição secundária na cidade de São Paulo para um patamar expressivo no mercado como um todo.

Buscando responder a esta pergunta e refinar a hipótese mencionada, veremos ao longo deste artigo o histórico da habitação de interesse social na cidade de São Paulo, as primeiras políticas públicas desenvolvidas e as soluções estatais para fomento a produção de habitação neste segmento. Após esta contextualização, necessária para entender como este segmento da habitação é crucial, levantaremos hipóteses para diagnosticar o crescimento da produção privada de Habitação de Interesse Social (HIS) na cidade de São Paulo.

2. JUSTIFICATIVA

O direito à moradia é assegurado pela Constituição Federal Brasileira de 1988, em seu artigo 6º, e também na Lei 10.257 de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, em item III do artigo 3º e em item I do artigo 2º. Ambas legislações corroboram com o direito do cidadão a esta necessidade essencial e básica, porém, para as classes sociais de renda mais baixa o cumprimento do direito de moradia não é algo simples e a falta de celeridade na produção de habitação e a negligência com a habitação social ao longo dos anos teve impacto direto na forma de morar e nas cidades em que vivemos hoje.

Em 2019 o déficit habitacional brasileiro era estimado em 5.876.699 domicílios segundo a Fundação João Pinheiro, o estado de São Paulo tinha no mesmo ano 1.226.071 de domicílios, isto é quase 21% do total do Brasil. Já a RMSP, fazendo parte do total do estado de São Paulo, tinha em 2019, um déficit habitacional de 590.706 domicílios.

A RMSP é a maior metrópole da América Latina, estima-se que quase metade da população do estado, cerca de 21 milhões de pessoas moram nesta região, também chamada de grande São Paulo. A metrópole é composta por 39 cidades, sendo algumas das principais a cidade de São Paulo, o conhecido ABC paulista (Diadema, São Bernardo do Campo, Santo André e São Caetano), Mauá, Barueri, Osasco, Taboão da Serra e Guarulhos.

Ao detalhar o número do déficit habitacional na RMSP, em pesquisa realizada pela ABRAINC (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias) também no ano de 2019, percebe-se que dos 590.706 domicílios do déficit habitacional, $\frac{3}{4}$ são relativos a cidade de São Paulo. Comparando

com o total de domicílios que a RMSP possui percebesse que a cidade de São Paulo tem 58,2% do número total de domicílios da RMSP e 75,6% do déficit habitacional, conforme Tabela 1.

Tabela 1 - Domicílios e Déficit Habitacional da RMSP e Capital - 2019

Região	Número de Domicílios [un]	%	Déficit Habitacional [un]	%
Cidade de São Paulo	4.327.000	58,2%	446.526	75,6%
RMSP sem a cidade de São Paulo	3.109.000	41,8%	144.180	24,4%
Total da RMSP	7.436.000	100,0%	590.706	100,0%

Fonte: PNAD/IBGE e ABRAINC;

Olhando pelo espectro da participação das faixas de renda no déficit habitacional, a pesquisa segmenta por região. A região sudeste, em 2019, tem 30% do déficit total com renda de até um salário mínimo, 40% entre um e dois salários mínimos, 18% entre dois e três salários mínimos e 13% com renda maior que três salários mínimos. Sendo assim é possível afirmar que a imensa maioria, 87% do déficit habitacional, está na habitação popular.

Com a situação vigente de estrutura para moradia do público com menor renda em um déficit considerável a perspectiva para os próximos anos também preocupa, isso porque há previsão de aumento na demanda habitacional. Em pesquisa publicada no ano de 2020, contratada pela ABRAINC (Associação Brasileira de Incorporadoras e Construtoras) e desenvolvida pelo economista Robson Gonçalves, o Brasil terá demanda por mais 30,7 milhões de novas moradias até 2030. Desse montante, 42,3% advêm da população de baixa renda, que recebe até três salários mínimos. Políticas públicas, produção do mercado privado e incentivos para mitigação do aumento de condições inadequadas de moradias são essenciais.

Cita essa mesma preocupação Roberto Simonsen em 1942, no começo da discussão sobre habitação social no Brasil: “[...] O problema das moradias das grandes cidades populares passa a ser questão de urbanismo, subordinada às necessidades de ordem individual, social, técnica, demográfica e econômica. Para sua integral solução, torna-se indispensável a intervenção decisiva do Estado.” (SIMONSEN, 1942). Reforça essa necessidade, sob ótica do mercado imobiliário em 2021, Luiz França presidente da ABRAINC (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias): “A fatia para baixa renda, entra crise e sai crise, se mostra resiliente pelo déficit habitacional no país.” (FRANÇA, 2021). Quase oitenta anos separam essas declarações e o problema permanece recorrente e resiliente a soluções. Neste cenário de demanda habitacional existente, somado a previsão futura de demanda, fica evidenciado a necessidade de incentivo à produção de habitação social e principalmente na cidade de São Paulo.

3. METODOLOGIA

Como construção metodológica para desenvolvimento deste artigo utilizaremos as seguintes etapas:

- Revisão da literatura relativa à habitação popular/social, isto é, entender o histórico deste tipo de habitação, seu desenvolvimento ao longo dos anos e a situação atual que se encontra a cidade de São Paulo;
- Pesquisa Bibliográfica sobre os dados estatísticos disponíveis do Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo e estudos setoriais, sempre com foco na habitação de interesse social / habitação popular; e

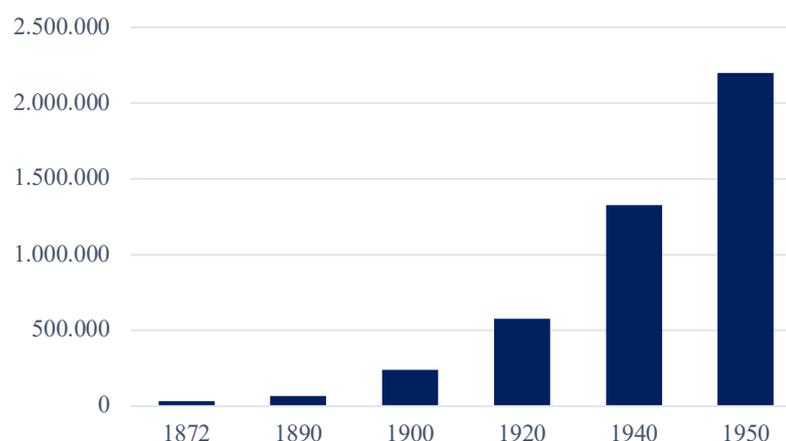
- Revisão das legislações que interferem no desenvolvimento da habitação social, estas nos âmbitos federal, estadual e municipal.

4. HABITAÇÃO SOCIAL NA CIDADE DE SÃO PAULO

4.1. Histórico

A cidade de São Paulo, maior metrópole da América Latina em 2023, foi fundada em 1554, segundo Taunay (1953, grifo do autor), “no local chamado Pátio do Colégio, foi celebrada em 25 de janeiro do ano fundacional, pelo padre Manuel de Paiva e com presença de José de Anchieta, a famosa missa evocadora da conversão do Apóstolo das Gentes, ato inicial da existência do pequenino arraial de São Paulo do Campo de Piratininga, chamado de Vila São Paulo em 1560 e cidade de São Paulo a partir de 1711”. Desde a segunda metade do século XIX, a cidade começou a ter relevância econômica nacional pelo cultivo do café em todo estado. O grão trouxe consigo, além da riqueza, um importante fator: o relevante aumento populacional. Movimento este inicialmente subsidiado pelo estado, devido ao processo que gerou o fim da escravidão no Brasil e posteriormente espontâneo devido a revolução industrial na Europa e a primeira grande guerra mundial. Verifica-se esse incremento populacional na cidade de São Paulo no Gráfico 1 abaixo.

Gráfico 1 - Evolução da população na cidade de São Paulo - 1872 a 1950



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 1872, 1890, 1900, 1920, 1940 e 1950.

Devido, majoritariamente ao cultivo do café, a população aumentou setenta vezes em 78 anos, em 1872 eram 31.385 mil moradores da cidade de São Paulo, já em 1950 o número passou para 2.198.096 milhões. Com isso, explana Rolnik (1981), citada por Bonduki (2017), “desencadeou-se a primeira crise habitacional da cidade, principalmente entre os anos de 1886 a 1900”. Segundo Bonduki (2017), embora sempre tivesse existido habitações precárias na cidade de São Paulo, elas só passaram a ser consideradas um problema pelas autoridades em meados da década de 1880, quando começaram a florescer as atividades urbanas associadas ao complexo cafeeiro.

Acompanhando o crescimento populacional surgiram dois importantes fatores, o primeiro trata-se da industrialização da cidade, segundo Suzigan (1971), “O Censo Industrial de 1920 viria encontrar o estado de São Paulo como o principal centro industrial do País, com 4.145 estabelecimentos industriais, sendo, portanto, 3.831 criados entre 1907 e 1920, 83.998 operários (quase três vezes o número de empregados em 1907), e gerando 35,2% do total do valor adicionado pela indústria do país.”, sendo neste contexto as indústrias mais relevantes a têxtil e a indústria alimentícia. Como segundo importante fator, a urbanização da cidade, o sistema de água encanada,

transporte por bondes elétricos, iluminação pública, pavimentação das vias, canalização dos córregos, drenagem de brejos e várzeas e etc., se tornaram necessários e foram iniciados neste período. No início deste processo descreve a cidade KEHL (2010): “As ruas apresentavam grande quantidade de habitações coletivas de aluguel, que conviviam desordenadamente com residências isoladas de pequenos proprietários, e com os casarões dos fazendeiros ricos ou dos novos industriais.” Já sobre a urbanização da cidade de São Paulo, Bonduki (2017, grifo do autor) explica: “São Paulo expandiu-se em todas as direções com loteamentos de chácaras e a abertura de novos bairros. A pequena cidade de 1870 podia ser toda percorrida a pé; seus habitantes buscavam água nos chafarizes públicos ou retiravam-na de poços particulares, e lançavam os detritos nos rios ou em fossas. Ao receber milhares de novos moradores, a cidade passou a exigir transportes rápidos, os chafarizes deixaram de dar conta do consumo, aumentou o risco de contaminação da água e o esgoto que, sem destino certo, tornou-se o principal inimigo da saúde pública.” Villaça (1999) caracteriza esta fase de urbanização no Brasil e em São Paulo como “Planos de Melhoramentos e Embelezamento” promovidas pelo poder público. Eles iniciaram-se em 1875 e duraram até 1930, eram fortemente influenciados pela arquitetura e tradição burguesa europeia.

Com a falta de habitação adequada para a classe trabalhadora alguns tipos de solução apresentaram respostas para a crise habitacional, “casas coletivas e pensões, vilas e sobrados de aluguel abrigavam os recém-chegados e ofereciam oportunidade de renda para aqueles que já haviam acumulado pequenos capitais” (ROLNIK, 2017). Esses alojamentos foram classificados por Bonduki (2017) como o cortiço-pátio, hotel-cortiço, a casa de cômodos, os cortiços improvisados, e a “casinha”, todas com precariedade de um sistema de saneamento adequado, porém, esta última carecendo de séria atenção, devido as severas condições de insalubridade para moradia.

O cortiço ficou amplamente conhecido pela importância e massificação de seu uso na cidade, não somente em São Paulo mas em outras capitais do Brasil, um dos mais importantes autores brasileiros, Aluísio Azevedo, tem como livro “O Cortiço”, romance publicado em 1890 que trata a vida cotidiana neste tipo de habitação na cidade do Rio de Janeiro, em trecho abaixo é possível perceber algumas semelhanças com a habitação desenvolvida em São Paulo, foco na locação dos cômodos e rápida ocupação visto o acelerado crescimento populacional das cidades.

“E, mal vagava uma das casinhas, ou um quarto, um canto onde coubesse um colchão, surgia uma nuvem de pretendentes a disputá-los. E aquilo se foi constituindo numa grande lavanderia, agitada e barulhenta, com as suas cercas de varas, as suas hortaliças verdejantes e os seus jardinzinhos de três e quatro palmos, que apareciam como manchas alegres por entre a negrura das limosas tinas transbordantes e o revérbero das claras barracas de algodão cru, armadas sobre os lustrosos bancos de lavar.” (AZEVEDO, 1890)

É importante pontuar que, apesar das condições aquém das ideais e salubres de moradia, o setor social de baixa renda era atendido somente pela iniciativa privada através da locação, por uma produção essencialmente rentista. “Até a década de 1930, a forma dominante de morar da população paulistana (incluindo classe média) era a casa de aluguel. Situação normal, pois não existiam sistemas de financiamento da casa própria.” Reforça Sampaio (1994) citada por Bonduki (2017).

Nessas condições, surgiram as moradias com foco social e/ou popular, produzidas para os trabalhadores e operários construir a metrópole que vemos hoje. Nos tópicos seguintes averiguaremos as legislações que o poder público desenvolveu neste período para moradia e as soluções para produção de habitação de baixo custo, a habitação social.

4.2. Primeiras Políticas Públicas

As primeiras intervenções do estado nas habitações populares foram com intuito de reger e resolver apenas as questões sanitárias. A preocupação inicial consistia em que os trabalhadores estivessem saudáveis para produzir e a classe dirigente não fosse afetada pelos surtos de doenças que emanavam na cidade com o rápido crescimento populacional. Os novos habitantes eram classificados em dois tipos: os migrantes, trabalhadores vindos de outros estados do Brasil, que em sua maioria chegavam de “pau-de-arara” pelas estradas com pouca infraestrutura sanitária e de segurança; e os imigrantes, estes vindos de outros países. Em primeiro momento, a força de trabalho para São Paulo veio majoritariamente de imigrantes, aponta este dado Villa (2017, grifo do autor), “Em 1886, os brasileiros representavam 74% da população na cidade de São Paulo; em 1893, esse número tinha caído sensivelmente. Eram 44%, ou seja, os estrangeiros já representavam a maioria dos habitantes da cidade.”

Além das condições insalubres de moradia a que os operários imigrantes e migrantes eram expostos quando chegavam a São Paulo, a viagem até o Brasil, para os estrangeiros, trazia desafios importantes no âmbito do indivíduo e no âmbito social. Os imigrantes, em sua maioria vindos da Europa transportavam-se de navio, desembarcando no porto de Santos com doenças que os acompanhavam desde sua origem ou que fora adquirida durante o longo percurso até São Paulo. Os principais surtos no fim do século XIX e começo do século XX foram os de febre amarela, peste bubônica, varíola, tuberculose e da cólera. Surtos como estes já causavam inconvenientes na Europa, sendo assim, e em conformidade a nova realidade paulista o Estado adotou medidas de controle, Bonduki (2017, grifo do autor) cita os três tipos de políticas propostas para impedir a propagação de epidemias em São Paulo:

1. Criação da diretoria de Higiene, com poderes de polícia e inspeção sanitária, isto é, podia entrar nos domicílios para controlar a vida, as regras de asseio, higiene e saúde de seus habitantes;
2. Promulgação de vasta legislação de controle sanitário e de produção de habitações, com destaque para o Código de Posturas do Município de São Paulo de 1886 e para o Código Sanitário de 1894; e
3. Participação do Estado na gestão de obras de saneamento e de abastecimento de água e de coleta de esgotos, sobretudo pela encampação da Companhia Cantareira de Águas e Esgotos e pela criação da Comissão de Saneamento das Várzeas.

Visto estes direcionamentos legais, a demanda já não atendida por habitação, os aluguéis cada vez mais altos na região central da cidade e a pressão da classe alta pela gentrificação de diversos bairros, o Estado acabou por guiar a classe baixa, trabalhadora, a periferia da cidade e favoreceu a autoprodução de habitação. ROLNIK (2017) descreve esta situação em trecho a seguir, “A comparação das plantas da cidade e dos dados populacionais de 1914 e 1930 demonstra um processo claro de expansão horizontal e desadensamento populacional. Se em 1914 a área ocupada era de 3.760 hectares e a densidade, de 110 habitantes por hectare, em 1930 a área ocupada será de 17.653 hectares e a densidade, de 47 habitantes por hectare. Ou seja, a densidade caiu pela metade, configurando uma urbanização fragmentada e dispersa...e a cidade se espalhou vorazmente, engolindo morros e várzeas e conurbando com municípios vizinhos, quase sempre por meio de loteamentos irregulares e casas autoconstruídas, sem aprovação da prefeitura. Loteamentos longínquos, dispersos e sem infraestrutura, uma cidade de baixíssima densidade comparada ao padrão anterior, concentrado em torno dos trilhos...”

Após o cortiço, o cenário de autoprodução perdurou na cidade até as favelas ganharem relevância. Segundo KEHL (2010, grifo do autor) “As primeiras notícias sobre a existência das favelas de São

Paulo foram na década de 1940, quando pesquisa da Divisão Estatística e Documentação da Prefeitura apontou sua presença na Mooca (Oratório), Lapa (Guaicurus), Ibirapuera, Barra Funda (Ordem e Progresso) e Vila Prudente – esta última existente até hoje.” Apesar da relevância a princípio discreta, continua KEHL (2010, grifo do autor) “As favelas cresceram exponencialmente a partir da década de 1970, ocupando principalmente áreas de risco – encostas e beiras de cursos d’água, antigos lixões – e de proteção ambiental – florestas nativas e áreas de mananciais, mas até os anos 1980 ainda não haviam se tornado um problema de especial visibilidade. Mas, entre 1973 e 1980 a população favelada cresceu a uma taxa de 20,16% ao ano, enquanto o município em geral apresentou meros 3%. E, a partir da década de 1990, o crescimento da periferia paulistana, que, conforme anota a arquiteta e pesquisadora Suzana Pasternak, até então se dera pela tríade: lote irregular, casa própria e autoconstrução, entrou em franco processo de favelização: entre 1991 e 1996 as casas em favelas responderam por 52% de todos os novos domicílios em São Paulo.” Neste cenário conturbado de crescimento e desenvolvimento da cidade, o indivíduo teve papel protagonista. A vista disso, o poder público tentou, em diferentes momentos, criar órgãos, fundações, instituições para produzir habitações populares e atender as classes menos favorecidas, veremos no próximo tópico algumas dessas iniciativas.

4.3. Soluções Estatais Para Produção De Habitação Social

Os primeiros órgãos estatais que atuaram com relevância no setor de habitação social, fomentando sua produção, surgiram em âmbito federal e foram chamados de Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs). Criados nos anos de 1930 pelo governo de Getúlio Vargas, eles surgiram com intuito de proporcionar benefícios previdenciários (aposentadorias e pensões) e assistência médica para os trabalhadores através de contribuição empregado-empregador-estado. Como principais mudanças sob o modelo em voga praticado para o sistema de previdência, a adesão dos trabalhadores, de maneira compulsória, aos institutos por meio de categorias profissionais e não por empresas e a determinante participação do controle da gestão do Estado nestes institutos, conduzido através do Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio (MTIC), se destacam (BONDUKI, 2017).

Mesmo com a diferença de regras, benefícios e recursos obtidos entre cada IAP, os institutos captaram consideráveis recursos e, a partir de 28 de junho de 1937, com a publicação do decreto 1.749, surgiram “as condições para a atuação dos IAPs no campo habitacional, podendo ser considerado o marco inicial da atuação dos institutos nessa área (habitacional).” (VARON 1988:231-2, citado por BONDUKI, 2017).

Os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) operaram até a publicação do decreto-lei 72, de 21 de novembro de 1966, quando o governo federal do regime militar criou o INPS (Instituto Nacional da Previdência Social) e os unificou em um único órgão, porém sua produção de habitação se restringiu até o ano de 1964, quando se instaurou no Brasil o Banco Nacional da Habitação (BNH).

Os IAPs, apesar da grande relevância na produção de habitação, não eram órgãos criados para este fim, o primeiro órgão criado em âmbito federal com atribuição exclusiva habitacional e com ambições de política de habitação social foi a Fundação da Casa Popular (FCP).

O Brasil passava por uma forte crise habitacional devido ao êxodo rural e a segunda guerra mundial, com isso, o Estado procurou maneiras de frear o problema, uma das tentativas, cita Bonduki (2017), foi a Lei do Inquilinato de 1942 (decreto-lei nº 4.598/1942), a mesma congelou os aluguéis de todo país por dois anos. “O congelamento dos aluguéis, instituído pela Lei do Inquilinato, em 1942, como suposta resposta do governo à carência de moradias, agravou a situação, desestimulando a colocação de novos imóveis no mercado de locação e provocando uma enxurrada de despejos” (BONDUKI, 2017). Outra iniciativa, esta em caráter estadual, foi a

chamada Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP), implementada em 1949 pelo então governador do estado de São Paulo, Adhemar de Barros.

Como diretriz nacional, a Fundação da Casa Popular (FCP) é oficialmente instituída no dia 01 de maio de 1946 sob o decreto-lei nº 9.218, como tentativa principal de resposta do Estado à crise habitacional e a necessidade de prover moradia a cidadãos não atendidos pelos IAPs (MELO, 2008). Segundo BONDUKI (2017, grifo do autor), “A Fundação da Casa Popular produziu 143 conjuntos com 18.132 unidades habitacionais em 18 anos (1946-1964). No período de produção de habitação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (1937-1964), os IAPs, viabilizaram 123.995 unidades habitacionais, sem contar os milhares de apartamentos financiados para a classe média”.

Embora o número de produção habitacional de ambos os órgãos pareça insignificante, em 1950 o Brasil contava com 44,9 milhões de habitantes, sendo destes apenas 8,7 milhões em cidades com mais de cinquenta mil habitantes, ou seja, estima-se que os IAPs e a FCP, somados, tenham beneficiado cerca de 10% da população brasileira que vivia nas cidades com mais de cinquenta mil habitantes (BONDUKI, 2017).

Ainda assim, a Fundação da Casa Popular (FCP) não teve o sucesso esperado em nenhuma das frentes que se propôs, pouco do ponto de vista de produção de habitação e pouco da perspectiva de política de habitação social. Acabou por perecer diante da falta de recursos e orçamento governamental, pela forte oposição de setores que atuaram contra o projeto por interesses políticos, econômicos ou corporativos (como exemplos: empreendedores privados, IAPs, entre outros) e pela falta de organização dos grupos sociais que seriam beneficiados com o sucesso do órgão (MELO, 2008 e BONDUKI, 2017). Como consequência, explana Bonduki (2017, grifo do autor): “Sem estratégia para enfrentar o problema (da crise de habitação), o Estado brasileiro foi incapaz de substituir os empreendedores privados como provedor de moradias para os trabalhadores. Isso tornou inevitável o surgimento de soluções habitacionais baseadas no autoempreendimento e na autoconstrução, ou seja, no financiamento e na construção de moradias pelos próprios trabalhadores.” Vimos no tópico anterior que estas iniciativas individuais foram as precursoras das favelas na cidade de São Paulo.

Oficialmente a Fundação da Casa Popular (FCP) foi extinta pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 que cria, no mesmo momento, o Banco Nacional de Habitação, o conhecido BNH e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

A elevada inflação instaurada no país naquele período inibia a produção de habitação devido a taxas de juros nominais fixas e leis populistas para o mercado de aluguéis, aumentando, progressivamente, a crise de habitação no Brasil. O principal ponto que surgiu com a criação do BNH e do SFH foi a introdução do sistema de correção monetária aos financiamentos habitacionais, isto pensado para mitigar o impacto da inflação. Esta iniciativa foi de grande inovação para o setor, trazendo como característica, a articulação do setor público e no setor privado a execução da política pública (SANTOS, 1999; VALLADARES, 1982).

Em todo país, os agentes promotores do Banco Nacional de Habitação (BNH) para o mercado popular/social foram as COHABs (Companhias Habitacionais), “...de início, esse mercado pretendia atingir as famílias que percebiam renda mensal de um a três salários mínimos. Posteriormente, ampliou-se o limite da faixa para cinco salários.” (AZEVEDO, 2011). A criação da COHAB-SP se deu pela lei 6.738 de 16 de novembro de 1965 no âmbito municipal, sendo seu equivalente, fomentando a habitação popular no âmbito estadual, o CDHU (Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo).

Observando a Tabela 2 podemos verificar a produção de conjuntos cohabs e residências construídas diretamente pelo BNH para população de baixa renda entre os anos de 1964 (o início do banco) e 1980, totalizando mais de 1 milhão de unidades produzidas e tendo seu pico de produção entre os anos de 1975 e 1980.

Tabela 2 - Unidades financiadas pelo BNH para o mercado popular – 1964 a 1980

Período	Unidades [un]	Percentual [%]
1964 - 1969	178.227	17,7
1970 - 1974	76.746	7,6
1975- 1980	749.911	74,6
Total	1.004.884	100,0

Fonte: BNH, Dplan-Departamento de Planejamento e Coordenação, RJ, 1981. Citado por Azevedo, S. e Andrade, L. em *A trajetória recente da política de habitação popular*, 2011.

Em 21 de novembro de 1986, sob o decreto-lei 2.291, o Banco Nacional da Habitação (BNH) foi extinto e incorporado à Caixa Econômica Federal (CEF). A CEF foi responsável, 23 anos depois de absorver o BNH, por administrar o programa habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV), com recursos do orçamento do Governo Federal e do FGTS.

O programa MCMV foi lançado pelo governo federal em 7 de julho de 2009 sob a Lei nº 11.977, pelo então presidente Luiz Inácio Lula da Silva. Nos primeiros 10 anos de existência do programa, o MCMV foi responsável por mais de 5,5 milhões de financiamentos imobiliários contratados, estes divididos atualmente em três faixas de renda. A faixa 1 é destinada a famílias sem renda suficiente para acessar o crédito habitacional, com alto subsídio público (até 95% do valor da unidade) e a caráter de “fundo perdido”. Dentro da faixa 1 se enquadram famílias com renda de até R\$ 2.640. Na faixa 2 se enquadram famílias com renda entre R\$2.640,01 e R\$4.400,00 e na faixa 3 entre R\$4.400,01 e R\$8.000,00. Na tabela abaixo podemos verificar a produção por faixa de renda do PMCMV entre seu início, julho/2009 e agosto/2020. Vale destacar que a faixa 1,5 indicada na Tabela 3 abaixo existiu entre os anos 2016 e 2020, quando houve o encerramento do programa MCMV para implementação do programa Casa Verde Amarela, pelo então governo de Jair Bolsonaro. A faixa se propunha se ser intermediária entre as faixas 1 e 2, com subsídios e critérios específicos. Com a posse do atual presidente Lula em 2023, o programa MCMV foi relançado pela Lei 14.620/23 de 13/07/2023, novamente com as três faixas de renda descritas acima.

Tabela 3 – Produção do Programa MCMV por faixa de renda - julho/2009 a agosto/2020

Faixa	UH Contratadas [un]	UH Contratadas [%]	Valor Contratado [R\$]	Valor Contratado [%]
Faixa 1	1.910.555	32,97	97.456.072.948	17,5
Faixa 1,5 *	135.527	2,34	16.523.150.952	3,0
Faixa 2	2.945.897	50,83	333.083.588.050	59,8
Faixa 3	336.593	5,81	52.249.707.762	9,4
Produção / Estoque **	467.096	8,06	57.630.544.910	10,3
TOTAL	5.795.668	100,00	556.943.064.622	100,0

* Dados da Faixa 1,5 são relativos ao período 2016-2020; ** Produção / Estoque são unidades ainda sem destinação final, prontas (estoque) ou em construção (produção).

Fonte: SNH – Secretaria Nacional de Habitação, outubro/2020. Posição em 31/agosto/2020. Citado por D’Ottaviano, C. em *Habitação, Autogestão e Cidade*, 2021.

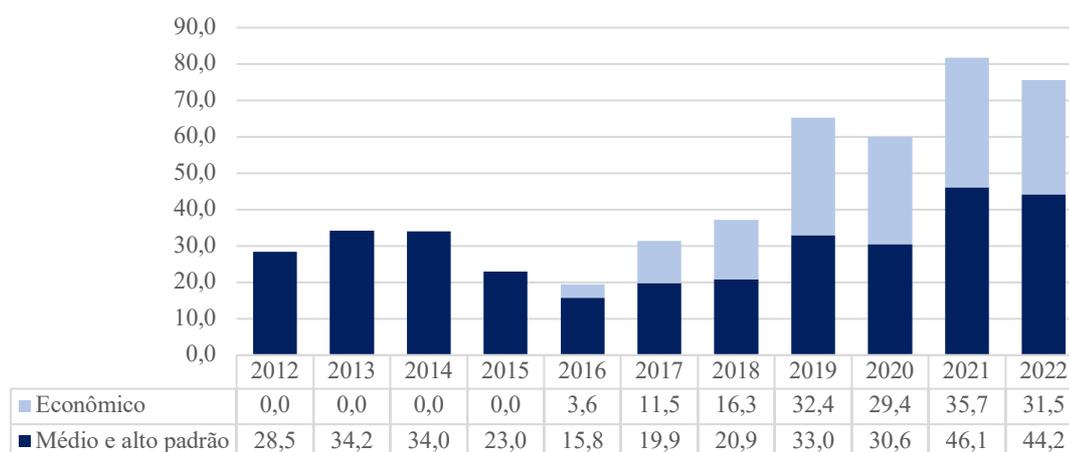
Na alçada do estado e da cidade de São Paulo foram desenvolvidos diversos programas de fomento a habitação popular/social desde que o MCMV surgiu. Todos estes se apoiam e/ou são complementares ao programa federal. Destacando a importância desse fato, até 2015, São Paulo foi a única cidade e o único estado do Brasil a proporcionar formalmente, e de forma estruturada, alguma contrapartida para os empreendimentos da Faixa 1 do MCMV (D’Ottaviano, 2021). Como destaque destes programas estão, no âmbito estadual, o programa Casa Paulista e no âmbito municipal, os programas Casa da Família (Casa Paulistana), o programa Pode Entrar e o programa Nossa Casa.

5. DIAGNÓSTICO DE CRESCIMENTO

Com base nos tópicos anteriores que tratam do histórico da produção de habitação de interesse social na cidade de São Paulo, fica claro que o papel do estado é de importância na produção de habitação de interesse social, seja por meios diretos ou indiretos. Contextualizando este cenário, nos debruçaremos sobre o expressivo crescimento de produção privada na cidade de São Paulo nos últimos anos.

Como explanamos de forma sucinta na introdução deste artigo, entre os anos de 2016 e 2021 a cidade de São Paulo viu o mercado de Habitação de Interesse Social (HIS) crescer de 3,6 mil para 35,7 mil unidades lançadas por ano, ou seja, um crescimento vertiginoso em seis anos. No mesmo período, os outros mercados, médio e alto padrão, cresceram 292%, partindo de 15,8 mil para 46,1 mil unidades lançadas anualmente. No ano de 2022, a fatia que a habitação social ocupava das unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo era de 41,6%, em 2016 esse percentual era apenas 18,6%, isso reforça o crescimento massivo do segmento. Mesmo considerando os anos de 2020 e 2021 marcados pela pandemia da COVID-19 e conseqüentemente pelo impacto inflacionário na construção civil, o mercado de habitação social se manteve resiliente: das 60 mil unidades lançadas na cidade no ano de 2020, 29,4 mil eram deste segmento. No Gráfico 2 é possível perceber a importante fatia que o segmento de habitação social vem ocupando e consolidando na capital do estado. Importante ressaltar que o SECOVI, entidade da qual os dados do gráfico foram retirados, começou a medir a produção de habitação econômica a partir de 2016, sendo assim, é possível entender a evolução do crescimento a partir deste ano.

Gráfico 2 - Unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo – 2012 a 2022 (mil unidades)

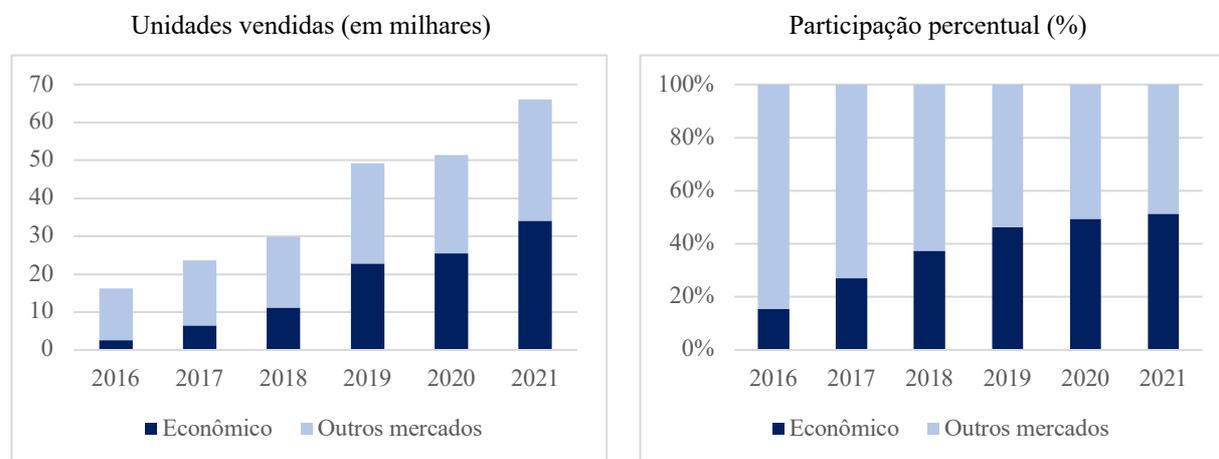


Fonte: SECOVI-SP, Anuário do mercado imobiliário 2022.

O Gráfico 3 a seguir demonstra o número absoluto de unidades comercializadas em São Paulo, com destaque para o segmento econômico no ano de 2021 e a participação percentual no total vendido, também com destaque para o ano de 2021. Em ambos os trechos destacados verifica-se

maior participação das unidades residenciais econômicas em detrimento aos outros mercados. Além da representatividade, observa-se também o crescimento vertiginoso ao longo dos últimos seis anos, a partir do ano de 2016.

Gráfico 3 - Unidades residenciais comercializadas na cidade de São Paulo – 2016 a 2021



Fonte: SECOVI-SP, Anuário do mercado imobiliário 2021.

Uma das hipóteses para aumento exposto é o Decreto 57.377, publicado em 11 de outubro de 2016 pela Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), com algumas revogações e atualizações posteriores (atualmente Decreto 59.885/20 e atualização de valores de renda familiar Decreto 62.175/23), que estabeleceu novas diretrizes e incentivos para a implantação de Habitação de Interesse Social (HIS) em complemento ao Plano Diretor Estratégico (PDE, Lei Municipal 16.050/14) e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS, Lei Municipal 16.402/16). Este decreto teve importância na promoção do crescimento do segmento na cidade de São Paulo e a possível migração dessas moradias de regiões periféricas dentro da própria cidade de São Paulo para regiões centrais e da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) para a capital do estado. Entre alguns itens a destacar do texto do decreto que fomentam e incentivam o aumento da produção estão:

- (i) Aumento de 50% no coeficiente de aproveitamento (CA) máximo para EHIS; e
- (ii) A gratuidade para a construção acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo (em todas as zonas da cidade, seguindo critérios de projeto do EHIS – Empreendimento de Interesse Social).

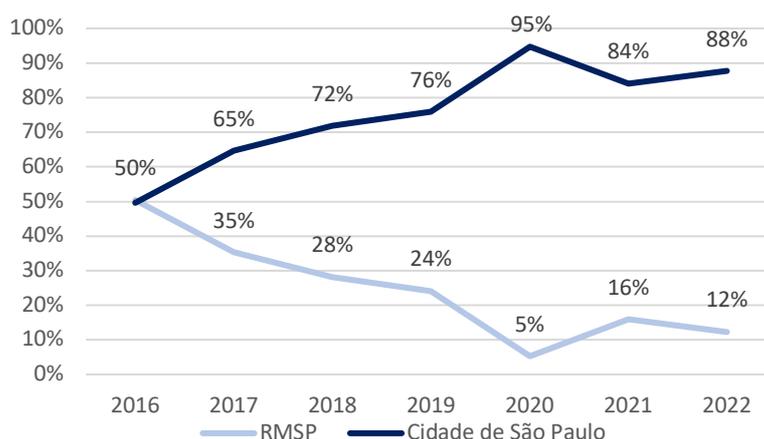
Destacando apenas estes dois pontos do decreto, optar por desenvolver um empreendimento HIS na Cidade de São Paulo significa majorar o potencial de construção sem arcar com custos públicos que seriam impostos a outros segmentos, como comércio, escritórios ou residenciais de média e alta renda.

Para testar a hipótese de que o Decreto 57.377/16 seja o principal indutor do crescimento a produção na cidade de São Paulo, tomaremos como referência os municípios da região metropolitana de São Paulo (RMSP). Essa escolha deve-se ao fato de:

1. estes municípios correspondem, no ano de 2016, início desta análise, a 50% da Habitação social feita na RMSP (excluindo-se a capital). Informação verificada no gráfico 5 abaixo;

2. pode-se admitir que todos os municípios sofrem igualmente os efeitos econômicos de natureza nacional e estadual, entre eles, programas de governo (federais e estaduais), efeito de taxa de juros e inflação, por exemplo; e,
3. alto grau de interdependência entre a capital do estado e os demais municípios que compõe a RMSP.

Gráfico 4 - Percentual de unidades lançadas no segmento econômico residencial na cidade de São Paulo vs RMSP – 2016 a 2022



Fonte: SECOVI-SP (dados), Gráfico: autor

O Gráfico 4 evidencia o aumento percentual de lançamentos no segmento econômico residencial na cidade de São Paulo em comparação a região metropolitana da cidade (RMSP). A partir do ano base, aqui considerado o ano de publicação do decreto 57.377 de outubro de 2016, pode-se verificar que grande parte da produção de habitação popular/econômica feita pelo mercado imobiliário migrou para a cidade de São Paulo. A capital passou a ter grande maioria dos lançamentos de unidades deste segmento, chegando em um pico de 95% do total de unidades lançadas em 2020 e ficando em um patamar alto no último ano, 2022, com 88% do volume total ofertado a mercado.

Precedente à publicação do decreto, a maior representatividade de lançamentos imobiliários no segmento econômico na região metropolitana de São Paulo (comparando-a a cidade de São Paulo), é possivelmente explicada pelos valores mais baixos dos terrenos nas cidades que compõe esta região, viabilizando assim empreendimentos de habitação social/popular, com valores mais baixos de venda das unidades em detrimento a localizações menos privilegiadas. Entendemos neste artigo que este cenário se modificou, como hipótese, após 2016, pelo decreto 57.377/16 que gerou incentivo a produção de HIS, com o aumento da capacidade de exploração do lote dentro da capital, podendo-se construir mais vezes a área do terreno sem custo público (aumento de Coeficiente de Aproveitamento). Dessa forma, os terrenos dentro da capital ficaram mais atrativos e viáveis para o desenvolvimento de empreendimentos destinados a habitação de interesse social, a oferta aumentou, levando ao maior atendimento de habitação social em melhores localizações na cidade de São Paulo.

6. CONCLUSÃO

A habitação de interesse social e/ou popular é presente como questão pública, de Estado, na cidade de São Paulo desde o final do século XIX até os dias atuais. Houve, por muitos momentos ao longo do século XX, inúmeras tentativas de sanar a demanda ou frear a crise habitacional que se desenhava na cidade com seu crescimento acelerado. Diversas iniciativas públicas de naturezas distintas nas três esferas de poder (Federal, Estadual e Municipal) se fizeram presentes para tratar do problema, iniciativas que abrangeram de instituições financeiras e/ou programas financeiros como o BNH e o MCMV até a produção direta pelo poder público, através do CDHU, por exemplo. O problema habitacional continua grave e mesmo com indícios de piora caso não haja ação direta sobre o segmento e iniciativas múltiplas para seu controle e, talvez, solução.

Buscamos explorar nesse artigo uma boa iniciativa do poder público, sob a ótica dos autores, que entendemos complementar e aproximar as soluções do problema. Através do decreto 57.377/16 em que a prefeitura da cidade de São Paulo possibilitou que se viabilizassem empreendimentos imobiliários privados para o mercado popular dentro da cidade de São Paulo por meio de incentivos a produção. Ou seja, como principais pontos, empreendimentos HIS (Habitação de Interesse Social) não arcariam com os mesmos custos públicos que empreendimentos destinados às famílias de média e alta renda e os limites de construção de área para eles seriam também favorecidos. Isto fez com que o mercado imobiliário proovesse parte da habitação social, não havendo necessidade de o Estado arcar com os custos e a produção destas habitações, deixando ainda sob controle do poder público as faixas de renda familiar que seriam atendidas dentro do segmento e qual seriam os benefícios fornecidos para os desenvolvedores que se propusessem a fazer empreendimentos HIS. Com isso, pode assim, o Estado, utilizar a iniciativa privada como amparo para suprir um problema social latente e antigo. Posto isso, a oferta de habitação de interesse social aumentou dentro da cidade de São Paulo e entendemos que, aumentar a produção é um dos caminhos para suprir a demanda e ir em direção à solução.

7. REFERÊNCIAS

ABRAINC. *Expectativas para 2021 no mercado imobiliário – São Paulo*. Disponível em: <https://abrainc.org.br/uploads/2021/03/Estudo_Quantitativo_ABRAINC_Demanda_Sao_Paulo-VERSAO_FINAL_2.pdf> Acesso em: 15 de jul. de 2023

AZEVEDO, Aluísio. *O Cortiço*. 3ª Ed. São Paulo: Principis, 2019.

AZEVEDO, S., e ANDRADE, LAG. *A trajetória recente da política de habitação popular*. In: *Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação* [online]. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011, pp. 69-96.

BONDUKI, Nabil. *Origens da Habitação Social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. 7ª Ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2017.

D’OTTAVIANO, Camila. *Habitação, autogestão & cidade*. 1ª ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2021.

FRANÇA, LUIZ. Depoimento fev.2021. Entrevistador: Larissa Quintino. *Impulsionada por crédito, construção foi maior geradora de vagas em 2020*. Disponível em: <<https://veja.abril.com.br/economia/impulsionada-por-credito-construcao-foi-maior-geradora-de-vagas-em-2020/>> Acesso em: 11 de set. de 2022.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Deficit Habitacional no Brasil 2016-2019*. Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-

Brasil-2016-2019-v2.0.pdf> Acesso em: 12 de fev. de 2023.

GOVERNO FEDERAL. **Governo Federal aumenta subsídio para Faixa 1 do Minha Casa Minha Vida.** Disponível em: <<https://www.gov.br/secom/pt-br/assuntos/noticias/2023/03/governo-federal-aumenta-subsidio-para-faixa-1-do-minha-casa-minha-vida>> Acesso em: 13 de jun. de 2023.

IBGE. **IBGE: Sinopse do Censo Demográfico.** Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/censo2010/apps/sinopse/index.php?dados=6>>. Acesso em: 15 de dez. de 2022.

_____. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) 2019. Disponível em <<https://sidra.ibge.gov.br/>> Acesso em: 15 de jul. de 2023.

INSTITUTO BUTANTAN. **Início do século XX: o Butantan e o combate à epidemia de peste bubônica.** Disponível em: <<https://butantan.gov.br/noticias/inicio-do-seculo-xx-o-butantan-e-o-combate-a-epidemia-de-pestes-bubonica>> Acesso em: 12 de dez. de 2022.

KEHL, Luis. **Breve História das Favelas.** São Paulo: Claridade, 2010. p.53-56.

ROCHA LIMA JR, João da. **Empreendimentos No Âmbito Do Programa Casa Verde Amarela: Impactos Inflacionários Nesta Conjuntura.** Carta número 66, outubro-dezembro de 2021, do Núcleo de Real Estate – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP). Disponível em: <https://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/Carta_do_NRE/cartanie66-4-21.pdf> Acesso em 15 de jan. de 2023.

ROCHA LIMA JR, João da; MONETTI, Eliane; DE ALENCAR, Claudio Tavares. **Real Estate: Fundamentos para análise de Investimento.** 1ª Ed. São Paulo: Editora GEN Atlas, 2010.

ROLNIK, Raquel. **Territórios em conflito, São Paulo: espaço, história e política.** São Paulo: Três Estrelas, 2017.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. **Políticas federais de habitação no Brasil: 1964/1998.** Texto para discussão nº 654. Brasília: IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada), 1999.

SEADE – Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados. **População da cidade de São Paulo aumenta 20 vezes em 100 anos.** Disponível em: <<https://www.seade.gov.br/populacao-da-cidade-de-sao-paulo-aumenta-20-vezes-em-100-anos/>> Acesso em: 23 de nov. de 2022.

SECOVI. **Indicadores do Mercado.** Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/indicadores-do-mercado>> Acesso em: 15 de fev. de 2023

_____. Anuário do mercado imobiliário 2021. Disponível em <<https://secovi.com.br/download-41767/>> Acesso em: 10 de out. de 2022.

_____. Anuário do mercado imobiliário 2022. Disponível em <<https://secovi.com.br/downloads/anuario-secovisp-2022.pdf>> Acesso em: 15 de jul. de 2023.

SIMONSEN, Roberto (1942). **Jornadas de habitação econômica.** in Revista do Arquivo Municipal, n.º 82, São Paulo. Citado por: BONDUKI, NABIL. **Origens da habitação social no Brasil.**

SUZIGAN, Wilson. **A Industrialização de São Paulo: 1930-1945.** FGV Sistema de Bibliotecas – Revista Brasileira de Economia, 1971. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rbe/article/view/51>>. Acesso em: 03 de jan. de 2023.

TAUNAY, Affonso. *História da cidade de São Paulo*. São Paulo: ObliqPress, 1953.

UOL. *Em 10 anos, Minha Casa Minha Vida se tornou o maior programa habitacional do país*. Disponível em: < <https://jc.ne10.uol.com.br/canal/economia/nacional/noticia/2019/03/25/em-10-anos-minha-casa-minha-vida-se-tornou-maior-programa-habitacional-do-pais-374584.php> > Acesso em: 22 de mai. de 2023.

VALLADARES, Licia do Prado. *A Invenção da Favela: do mito de origem a favela.com*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2005.

VALLADARES, Licia do Prado; SANTOS, Carlos Nelson F.; ROLNIK, Raquel; BONDUKI, Nabil; ALMEIDA, Roberto Schmidt. *Repensando a Habitação no Brasil*. Rio de Janeiro: Editora Zahar, 1982.

VILLA, Marco Antônio. *Quando Eu Vim-me Embora: História da migração nordestina para São Paulo*. São Paulo: Leya, 2017.

VILLAÇA, Flavio. *Uma Contribuição para a História do planejamento urbano no Brasil*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999.

7.1. Legislação

BRASIL. [Constituição (1988)]. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal, 2016. 18 p.

BRASIL. [Criação BNH] *Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964*. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e dá outras providências.

BRASIL. [Criação PMCMV] *Lei 11.977, de 7 de julho de 2009*. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e dá outras providências.

BRASIL. [Estatuto da Cidade]. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

BRASIL. [Extinção BNH] *Decreto-lei 2.291, de 21 de novembro de 1986*. Extingue o Banco Nacional da Habitação - BNH, e dá outras Providências. Brasília.

BRASIL. [Relançamento PMCMV]. *Lei nº 14.620, de 13 de julho de 1923*. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e dá outras providências.

BRASIL. *Decreto nº 1.749, de 28 de junho de 1937*. Aprova novo regulamento para a aquisição de prédios destinados à moradia dos associados e à sede dos Institutos e Caixas de Aposentadoria e Pensões. Rio de Janeiro.

BRASIL. *Decreto-Lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942*. Dispõe sobre aluguéis de residências e dá outras providências (congelamento dos aluguéis). Rio de Janeiro.

BRASIL. *Decreto-Lei nº 72, de 21 de novembro de 1966*. Unifica os Institutos de Aposentadoria e Pensões e cria o Instituto Nacional de Previdência Social. Brasília.

BRASIL. *Decreto-Lei nº 9.218, de 1 de maio de 1946*. Autoriza a instituição da "Fundação da Casa Popular" (FCP). Rio de Janeiro.

SÃO PAULO. [Criação COHAB-SP]. **Lei nº 6.738, de 16 de novembro de 1965**. Autoriza a constituição da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), e dá outras providências.

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

SÃO PAULO. [PDE]. **Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014**. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002.

SÃO PAULO. **Decreto nº 57.377 de 11 de outubro de 2016**. Estabelece disciplina específica de parcelamento e dá outras providências.

SÃO PAULO. **Decreto nº 59.885 de 4 de novembro de 2020**. Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social e dá outras providências.

SÃO PAULO. **Decreto nº 62.175, de 24 de fevereiro de 2023**. Define os valores de renda familiar para atendimento por Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.