

OS LARES UNIPESSOAIS E O AUMENTO NA OFERTA DE APARTAMENTOS COM MENOS DE 45M² NA CIDADE DE SÃO PAULO.

Pedro Paulo Santos Cavalcante - Escola Superior de Propaganda e Marketing - ESPM

Evandro Luiz Lopes

Siliane Ferrari Voltolini - Escola Superior de Propaganda e Marketing - ESPM

Mayla Teixeira Takahashi

Resumo

Este artigo teórico tem por objetivo entender a relação entre o aumento na oferta de apartamentos com menos de 45m² e o mercado de pessoas que moram sozinhas na cidade de São Paulo. Em 2021, a cidade de São Paulo contava com aproximadamente 1,3 milhões de lares unipessoais. Em paralelo, em 2022, 76% dos apartamentos lançados nesta cidade, tinham até 45m². Para entender a relação entre essa nova oferta de apartamentos e o segmento de pessoas morando sozinhas, foi analisado o Plano Diretor de Zoneamento da cidade São Paulo e posteriormente comparado com a literatura de cidades inteligentes. Como resultado, observou-se que o Plano contempla temas de moradia e mobilidade, itens presentes no debate de cidades inteligentes, entretanto não há menção aos novos arranjos domiciliares. Percebeu-se, que o mercado imobiliário, começou a ofertar apartamentos menores, em sintonia com os novos formatos de família, mas também oferecendo esses apartamentos como opção de investimento, desvirtuando da ideia original de moradia do Plano Diretor, de acabar com o déficit habitacional na cidade. Este artigo teórico traz luz no hiato da literatura de cidades inteligentes, em particular, ao tópico de moradias, mostrando a relevância dos lares unipessoais, especialmente nas grandes cidades.

Palavras-chave: Cidades Inteligentes, São Paulo, Lares Unipessoais, Arranjos Domiciliares e Apartamento.

Abstract

This theoretical article aims to understand the relationship between the increase in the supply of apartments with less than 45m² and the market for people living alone in the city of São Paulo. In 2021, the city of São Paulo had approximately 1,3 million single-person homes. In parallel, in 2022, 76% of apartments launched in this city were up to 45m². To understand the relationship between this new supply of apartments and the segment of people living alone, the Zoning Master Plan of the city of São Paulo was analyzed and subsequently compared with the literature on smart cities. As a result, it was observed that the Plan includes themes of housing and mobility, items present in the smart cities debate, however there is no mention of new household arrangements. It was noticed that the real estate market began to offer smaller apartments, in line with new family formats, but also offering these apartments as an investment option, distorting the original housing idea of the Master Plan, of ending the housing deficit in the city. This theoretical article sheds light on the gap in smart cities literature, in particular, on the topic of housing, showing the relevance of single-person homes.

Keywords: Smart Cities, São Paulo, Single Person Homes, Household, Apartments

O MERCADO DE LARES UNIPESSOAIS E O AUMENTO NA OFERTA DE APARTAMENTOS COM MENOS DE 45M² NA CIDADE DE SÃO PAULO.

Resumo

Este artigo teórico tem por objetivo entender a relação entre o aumento na oferta de apartamentos com menos de 45m² e o mercado de pessoas que moram sozinhas na cidade de São Paulo. Em 2021, a cidade de São Paulo contava com aproximadamente 1,3 milhões de lares unipessoais. Em paralelo, em 2022, 76% dos apartamentos lançados nesta cidade, tinham até 45m². Para entender a relação entre essa nova oferta de apartamentos e o segmento de pessoas morando sozinhas, foi analisado o Plano Diretor de Zoneamento da cidade São Paulo e posteriormente comparado com a literatura de cidades inteligentes. Como resultado, observou-se que o Plano contempla temas de moradia e mobilidade, itens presentes no debate de cidades inteligentes, entretanto não há menção aos novos arranjos domiciliares. Percebeu-se, que o mercado imobiliário, começou a ofertar apartamentos menores, em sintonia com os novos formatos de família, mas também oferecendo esses apartamentos como opção de investimento, desvirtuando da ideia original de moradia do Plano Diretor, de acabar com o déficit habitacional na cidade. Este artigo teórico traz luz no hiato da literatura de cidades inteligentes, em particular, ao tópico de moradias, mostrando a relevância dos lares unipessoais, especialmente nas grandes cidades.

Palavra-chave: Cidades Inteligentes, São Paulo, Lares Unipessoais, Arranjos Domiciliares e Apartamento.

1. Introdução

Segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), em 2021, aproximadamente 11 milhões dos domicílios brasileiros eram compostos por pessoas morando sozinhas, isso representou 15% de todos os arranjos familiares nacionais (PNAD, 2021). Ainda segundo este mesmo estudo, o Estado de São Paulo, respondeu sozinho por 23% de todos os lares unipessoais, somando mais de 2,5 milhões de lares de pessoas morando sozinhas. Deste total, 1,3 milhões de lares unipessoais estavam localizado apenas na cidade de São Paulo.

O fenômeno dos lares unipessoais não é exclusivo do Brasil. A Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) estima que em 2030, aproximadamente, 40% dos domicílios dos países do bloco serão compostos por pessoas que moram sozinhas (OCDE, 2011b). Será a primeira vez que esse tipo de arranjo domiciliar suplantará os arranjos familiares tradicionais de casais com ou sem filhos. Segundo Ullmann e Rico (2014), os lares unipessoais já são a terceira maior composição de domicílios no Brasil e na América Latina.

A mudança na composição das famílias e dos arranjos domiciliares também pôde ser sentida nos empreendimentos imobiliários. Em 1970, o tamanho médio de um apartamento no Brasil era de 100 m². Já nos anos 2010, o tamanho médio havia diminuído para 59 m² (O Globo, 2015). Em 2022, segundo dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp, 2022), 76% dos lançamentos de apartamentos na cidade de São Paulo tinham até 45 m².

Assim como o aumento dos lares unipessoais não é um fenômeno exclusivo do Brasil, a diminuição dos apartamentos e o surgimento dos “Microapartamentos” (Clinton, 2019), vem se mostrando uma tendência global, sentida principalmente nos grandes centros urbanos (Duke 2015; Mok 2016; Croaker 2015; Curbed 2015; Connuck 2016; Budds 2015; Barría, 2019). A literatura de cidades inteligente vem lançando atenção sobre o aspecto moradia em conúbios urbanos, principalmente no aspecto mobilidade, no entanto, parece haver um vazio na literatura em relação a esses novos empreendimentos imobiliários, assim como as novas configurações domiciliares.

Klinenber (2012), sugere que o fenômeno dos lares unipessoais pode ser visto principalmente em grandes cidades, analisando a literatura internacional, é possível observar que grande parte da oferta dos apartamentos de menor metragem, se dá, principalmente, em grandes centros urbanos. O que sugere que existe forte sinergia entre ambos os fenômenos.

Em São Paulo, maior cidade do Brasil, observou-se um aumento significativo na oferta de apartamentos com menos de 45 m², em paralelo, também a cidade de São Paulo concentra a maior população de pessoas morando sozinhas do Brasil. Este estudo se debruçou na compreensão da relação entre o aumento na oferta de apartamentos com menos de 45 m² com

o crescimento no número de pessoas morando sozinhas na cidade de São Paulo.

Este artigo teórico está organizado da seguinte maneira. Na primeira seção foi apresentada o referencial teórico sobre os Lares Unipessoais, Cidades Inteligentes e os Apartamentos de menor metragem. Em seguida, foram apresentadas as discussões da pesquisa, que é a análise de como a cidade está contemplando os temas de moradia, mobilidade e o segmento de lares de pessoas que moram sozinhas no seu plano diretor e na sua Lei de Zoneamento, e como os novos empreendimentos imobiliários estão adequando os seus produtos a esses novos arranjos domésticos. Por fim, breves considerações finais.

2. Revisão de Literatura e Enquadramento Teórico

2.1 Os Lares Unipessoais

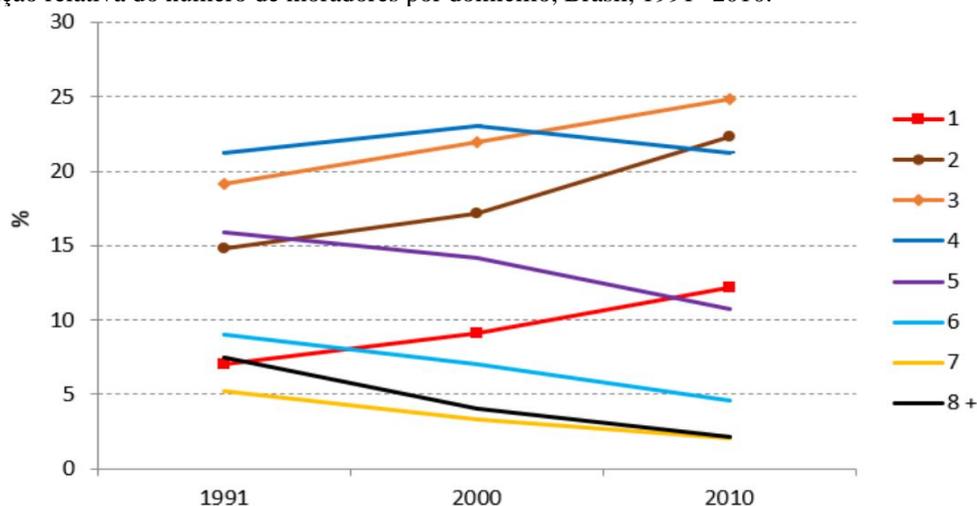
O estudo *“Future of the Family”* (Euromonitor, 2019a) traz projeções sobre o crescimento da população mundial segundo o estado civil, apontando que, até 2030, a quantidade de divórcios aumentará 79%, a população de pessoas casadas e viúvas crescerá em torno de 42% e 45%, respectivamente, e a população de pessoas solteiras aumentará em torno de 35%. Dados que ilustram o surgimento das chamadas sociedades “pós tradicionais” (Uribe Díaz, 2010), caracterizadas por uma redução na taxa de casamentos e um crescimento na taxa de divórcios, com mudanças significativas nas composições familiares.

Segundo as projeções do Euromonitor (2020) e da OCDE (2011), os lares unipessoais entraram na lista das dez maiores tendências demográficas da humanidade. Segundo dados da Comissão Europeia (2016), o casamento ainda é a opção preferida de parceria para a maioria dos casais, mas, como mostra os dados da Euromonitor (2019b), as taxas de divórcio estão aumentando globalmente e as populações com estado civil divorciado serão, as que mais crescerão entre 2000 e 2030. Durante o mesmo período, esse estudo projeta que o número de lares unipessoais crescerá três vezes mais do que as famílias de casais com filhos. De acordo com Uribe Diaz (2010), a compreensão da família nuclear, cuja finalidade principal era a reprodução biológica e social, entrou em crise.

Como é possível observar na literatura internacional de transições demográficas, a diversificação dos arranjos familiares e domiciliares, o crescimento do número de divórcios e separações, assim como os baixos índices de natalidade, abaixo da taxa de reposição populacional (Van de Kaa, 1987), também puderam ser observadas no Brasil. Na figura 1, podemos ver como o tamanho do número de indivíduos por família diminuiu ao longo dos anos, onde os lares unipessoais saíram da penúltima posição na década de 90, para assumir a quarta posição na distribuição relativa por número de moradores por domicílio no Brasil.

Figura 1.

Distribuição relativa do número de moradores por domicílio, Brasil, 1991 -2010.



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010.

Ao contrário do que pode sugerir, a literatura vem mostrando que viver sozinho parece estar ligado a mais dinamismo econômico (Ogden; Hall, 2000) ou, como observam Mihalopoulos et al. (2021), o maior percentual de pessoas morando sozinhas parece estar relacionado com maior desenvolvimento econômico, apontando para o surgimento de novas configurações de mercado. Como destacam Venkatesh e Peñaloza (2006) mercados não são entidades universais e estáveis, mas assumem diferentes formas discursivas e práticas materiais de acordo com os contextos sociais, variando ao longo do tempo. A importância social e mercadológica, assim como a ausência de precedentes históricos justificam, portanto, o investimento na compreensão dessa nova “sociedade de solteiros” (Klinenberg, 2012, p.21).

2.2 Smart Cities

As grandes cidades, que começaram a surgir durante a revolução industrial, continuam ainda hoje como um grande motor econômico de muitos países. Com uma população de mais de 12 milhões de habitantes, a cidade de São Paulo representou 9,8% da economia do Brasil em 2020 (IBGE, 2020). Paris, concentrou em si quase 30% da economia da França; Londres, Tóquio e Osaka, mais de um terço das economias britânica e japonesa; enquanto Seul, respondeu por quase 50% em toda a economia da Coreia do Sul (BANCO MUNDIAL, 2015).

As grandes cidades e as suas enormes populações, assim como as novas formas de arranjos domiciliares, vêm colocando cada vez mais pressão nas esferas governamentais, para a criação de políticas públicas que confirmem qualidade de vida aos seus cidadãos. Nesse contexto, as Smart Cities, ou Cidades Inteligentes, configuram hoje uma importante política de desenvolvimento urbano sustentável (Seixas, 2019), e têm ocupado de forma crescente as discussões nos fóruns acadêmicos, midiáticos, empresariais e políticos (Mora et al., 2017).

Embora não exista uma definição inequívoca de ‘smart city’, identificam-se três abordagens (Bencardino & Greco, 2014, p. 40): (1) ‘tecnocentrada’ (ênfase em hardware, uso e infraestrutura das TIC); (2) ‘centrada nas pessoas’ (ênfase na inovação social e capital humano); e (3) ‘integrada’ (integração dos dois pontos anteriores ao nível estratégico da cidade).

Segundo Alves et al (2019), o conceito de Smart Cities já aparece na política de modelagem urbana do Brasil, prova disso é a quantidade de rankings elaborados por empresas que ajudam a medir o estágio evolutivo das cidades brasileiras. Em 2011, o Centro de Pesquisa e Desenvolvimento em Telecomunicações (CPqD) elaborou o “Índice Brasil de Cidades Digitais” a partir de um questionário sobre infraestrutura tecnológica, disponibilidade de serviços digitais e recursos de acessibilidade para pessoas com deficiências físicas ou analfabetas.

Em 2016, o Sebrae lançou um projeto piloto com objetivo de estimular a interligação de dados, acessibilidade, mobilidade urbana, segurança e sustentabilidade nas cidades. Também em 2016, a empresa Urban Systems elaborou o ranking “Connected Smart Cities Brasil”, partindo de 3 dimensões: inteligência, conexão e sustentabilidade. Que conta com 11 indicadores: mobilidade, urbanismo, ambiente, energia, tecnologia e inovação, economia, educação, saúde, segurança, empreendedorismo e governança.

Apesar do ranking criado pelo Sebrae e pela Urban System, tentar expandir o conceito da Cidade Inteligente, para além da parte de Infraestrutura, a aplicabilidade das cidades inteligentes, termina esbarrando em outros problemas enfrentados pelas grandes cidades no Brasil. Em uma pesquisa feita em 2015, no Brasil, os aspectos que foram citados como mais importantes para uma cidade inteligente, foram: Segurança, Saúde e Educação (Cunha, 2016). Isso pode explicar porque algumas cidades, orientam as suas políticas públicas e seus planos diretores, para determinados.

Apesar do esforço da literatura de cidades inteligentes de abordar o tema moradia, essa questão é contemplada principalmente sobre a esfera do uso eficiente de energia, água e resíduos, assim como em relação a mobilidade (INTELI, 2012), conforme podemos ver na figura 2. Entretanto, muito pouco se fala na literatura de cidades inteligentes sobre os novos arranjos domiciliares e a necessidade de desenvolver produtos e serviços para este segmento. O que vem sendo debatido atualmente é sobre a necessidade de prédios e ambientes mais acessíveis para o segmento da terceira idade (Das, 2022).

Figura 2.

Modelo integrado de Governança das Smart Cities desenvolvido pela INTELI.



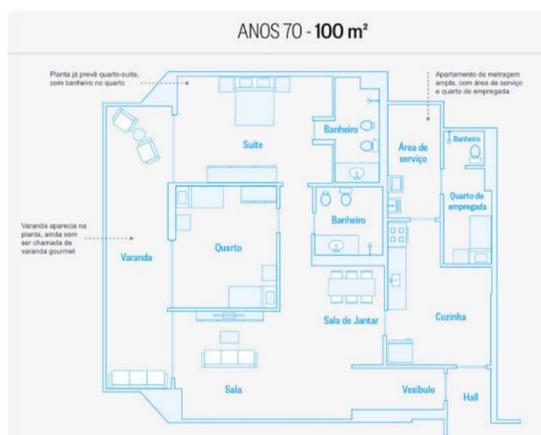
Fonte: Inteli, 2012.

2.3 Os Apartamentos

Segundo reportagem do jornal O Globo, de 2015, os apartamentos do Brasil tinham em média 100 m² durante os anos 70, já na década de 2010 eles haviam diminuído para 59 m². Na figura 3 e 4 é possível ver como a planta dos apartamentos mudou ao longo das décadas.

Figura 3

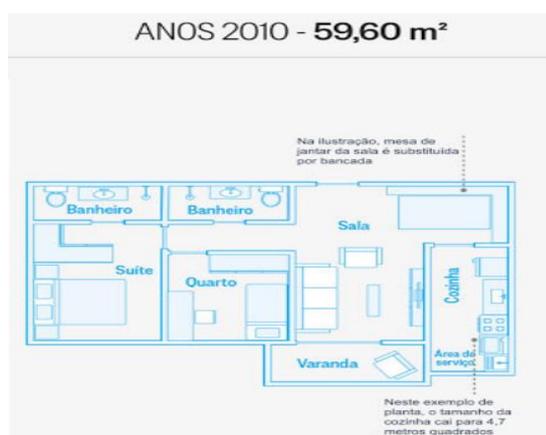
Planta-tipo de um apartamento padrão na década de 1970.



Fonte: Carneiro et al, 2015

Figura 4

Planta-tipo de um apartamento padrão na década de 2010.



Em 2022, segundo dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), mostraram que 76% dos lançamentos de apartamentos na cidade de São Paulo tinham até 45 m² (Embraesp, 2022). Entretanto, essa não parece ser uma tendência recente na cidade de São

Paulo. Analisando os dois sites das imobiliárias mais populares de aluguel e compra e venda de apartamentos do Brasil e de São Paulo, é possível observar que a grande maioria da oferta de apartamentos para aluguel e compra e venda são para apartamentos menores de 45 m².

No site do Quinto Andar, maior site de aluguel do Brasil, das 9.690 ofertas de aluguel disponíveis para apartamentos na cidade de São Paulo, 3.584, são de apartamentos menores de 45 m², o que representa 37% de todos os apartamentos disponíveis pelo site para a cidade (QuintoAndar, 2023). Um resultado semelhante é encontrado no site da Loft, um dos maiores sites de compra e venda de imóveis do Brasil, dos 48.888 mil apartamentos disponíveis para venda na cidade de São Paulo, 8.817 tinham até 45 m², ou seja, 18% de toda a oferta (Loft, 2023).

Em São Paulo, já houve alguns empreendimentos que construíram apartamentos de 10 m², mas a nova regulamentação não permite mais (Barría, 2019). Esse fenômeno dos microapartamentos não é exclusivo do Brasil. Em Buenos Aires, por exemplo, estão sendo entregues apartamentos de 18 à 30 m² (Barría, 2019), em Nova York eles estão variando entre 24 à 33 m² (Duke, 2015), em Sydney podem variar de 22 à 27 m² (Clinton, 2019).

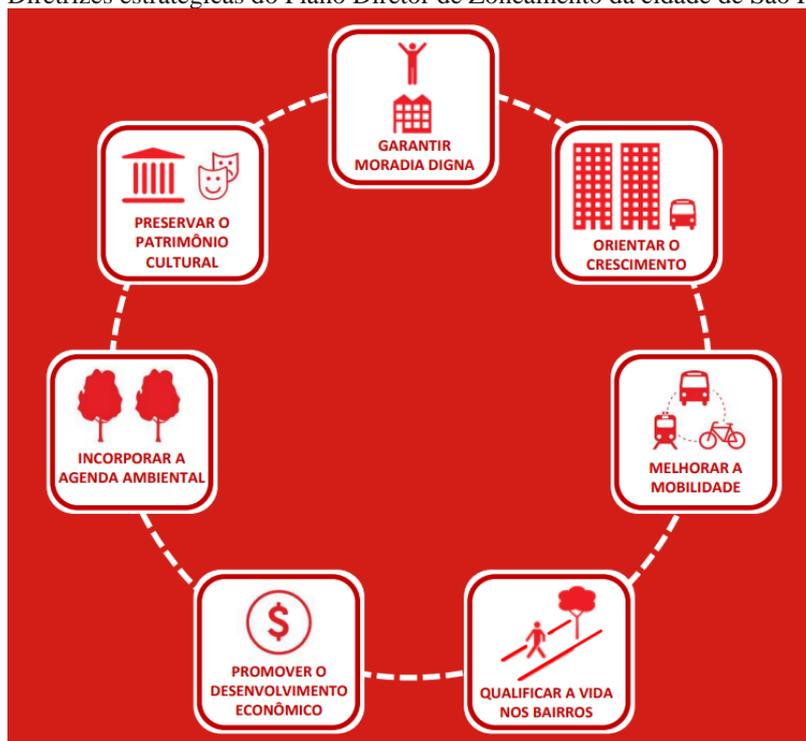
Esse fenômeno dos microapartamentos vem sendo sentido com mais força principalmente nas grandes cidades, lugares onde se concentram a maior parte da população de pessoas morando sozinhas. O que sugere que existe uma sinergia entre ambos os fenômenos.

3. Resultados e Discussões

Em 2016, o Plano Diretor de Zoneamento da Cidade de São Paulo entrou em vigor. Ele é um conjunto de leis e normas que regulamentam o uso do solo e a ocupação urbana na cidade. O Plano tem sete diretrizes estratégicas, conforme é possível ver na figura 5. São elas: 1- Garantir moradia digna para quem precisa; 2- Orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público; 3- Melhorar a mobilidade urbana; 4- Qualificar a vida urbana dos bairros; 5- Promover o Desenvolvimento econômico da cidade; 6- Preservar o patrimônio cultural e 7- Incorporar a agenda ambiental ao desenvolvimento da cidade (Plano Diretor, 2016).

Figura 5.

Diretrizes estratégicas do Plano Diretor de Zoneamento da cidade de São Paulo



Fonte: Prefeitura da cidade de São Paulo.

Dada a abrangência do Plano Diretor e a especificidade deste estudo, que é entender a relação entre o aumento na oferta de apartamentos menores e o mercado de pessoas que moram sozinhas na cidade de São Paulo, serão analisados os três tópicos a seguir do Plano: Garantir moradia digna para quem precisa; orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público e melhorar a mobilidade urbana.

3.1 Moradia e Mobilidade

Um dos pontos mais sensíveis do Plano são as questões relativas ao déficit habitacional, a falta de moradia para a população de baixa renda e a mobilidade urbana. Para enfrentar algumas destas questões, o Plano criou o que ele conceitua como Zonas de Interesse Social (ZIS), que somadas, representam 34km², uma área que segundo o Plano, seria suficiente para zerar o déficit habitacional da cidade de São Paulo (Plano Diretor, 2016).

Analisando o tópico “Garantir moradia digna para quem precisa” com mais atenção, percebe-se que ele se destina exclusivamente para a população de baixa renda. Isso pode ser observado, pelo fato que as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), têm por finalidade fomentar a produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

Para ter acesso a uma Habitação de Interesse Social (HIS), somente dois grupos familiares podem ter acesso; Grupo 1, uma família com renda familiar mensal de até R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou renda per capita de até R\$ 362,00. Grupo 2,

uma família com renda familiar mensal superior a R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais) per capita e igual ou inferior a R\$ 4.344,00 (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais) ou R\$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) per capita.

Conclui-se, que o critério para ter acesso a Habitação de Interesse Social (HIS), é exclusivamente a renda familiar. O Plano também contempla a forma de financiamento dessas unidades habitacionais, para tal, ele sugere o Programa de Integração Social (PIS). O PIS, são contribuições mensais que as empresas privadas fazem para um fundo federal. De modo geral, as contribuições recolhidas pelas empresas privadas, são transformadas em benefícios aos trabalhadores do setor privado.

O Plano tinha por objetivo fomentar a oferta de apartamentos menores para a população de baixa renda em locais que oferecessem fácil acesso ao transporte público, dado que esse é o método de transporte mais usado por esse segmento da sociedade. Esta parte do Plano Diretor está em sintonia com o que a literatura de cidades inteligentes vem defendendo, principalmente no aspecto de pensar a cidade para os cidadãos, e na importância da mobilidade urbana como um dos vetores de qualidade de vida para as pessoas que vivem nas cidades (Alves, 2019).

O Plano Diretor faz um enorme esforço em mapear as Zonas de Interesse Social (ZIS), e especificar o segmento social ao qual se destina a Habitação de Interesse Social (HIS). O Plano chega até a especificar algumas características que a Habitação de Interesse Social (HIS) deve ter, por exemplo, “tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem” (Plano Diretor, 2016). Entretanto, o Plano não deixa claro o valor que essa Habitação de Interesse Social (HIS) deveria ter, nem qual o percentual de área construída dos empreendimentos imobiliários deveria ser destinado as Habitações de Interesse Social (HIS). Ao não deixar claro esses pontos, houve uma inversão do sentido original do Plano por parte das empreiteiras.

Há no Plano Diretor, uma preocupação que as Zonas de Interesse Social (ZIS) estejam em áreas centrais, que sejam bem conectadas com os corredores de transporte público, assim como que estejam bem integradas aos bairros e aos territórios com oferta de serviços públicos e empregos. Percebendo o valor comercial que as Zonas de Interesse Social (ZIS) tem, as empreiteiras, reservaram um espaço em seus empreendimentos imobiliários para os apartamentos menores, se adequando assim as normas do Plano Diretor e de Habitações de Interesse Social (HIS). Entretanto, as características dos empreendimentos imobiliários que foram feitos, fizeram com que os preços dessas habitações fossem muito acima do valor de um apartamento para população de baixa renda.

O valor do preço dos apartamentos de um quarto ficou muito acima da média, o que fez com que a população de baixa renda tivesse que ir morar cada vez mais longe do centro urbano, e esses empreendimentos imobiliários ficassem com pessoas que não usam o transporte público.

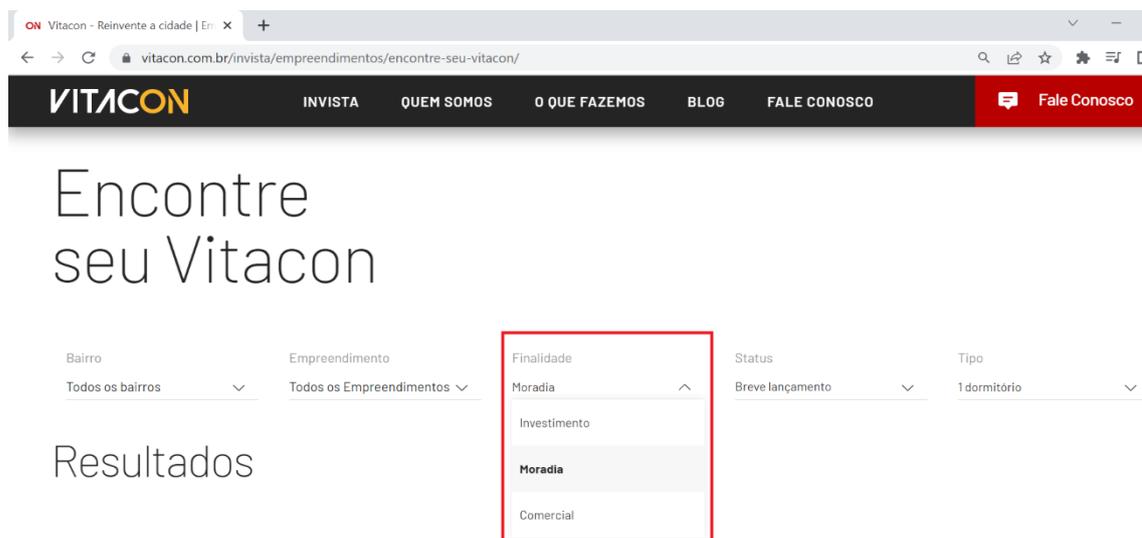
É possível observar, o crescimento na oferta de studios, flats e apart hotéis na construção civil da cidade São Paulo. Segundo estudo da DataZap+, em 2016, os studios respondiam por 12% do total de lançamentos na cidade, até setembro de 2022 eles representaram 34% (Chiara, 2022). Eles cumprem o quesito, tamanho de uma Habitação de Interesse Social (HIS), entretanto, têm uma finalidade completamente diferente. Como o preço de um flat é muito acima do preço de uma moradia popular, o público que está comprando esses imóveis é de pessoas de médio e alto poder aquisitivo, que em muitos casos utilizam este imóvel como investimento ou fonte de renda, alugando estes apartamentos por temporada ou diárias em plataformas online.

Ou seja, as pessoas que realmente necessitariam morar nas áreas centrais da cidade, estão sendo empurradas para as partes mais distantes dessa região, porque está havendo uma desvirtuação do que foi originalmente pensado no Plano, e conseqüentemente, os empreendimentos que estão sendo criados, não estão cumprindo a função social de moradia, mas sim como investimento ou fonte de renda. A figura 6, ilustra bem como as próprias construtoras oferecem os apartamentos para investimento. É interessante notar que neste site, a opção da finalidade para investimento apresenta resultado apenas para os studios e apartamentos de 1 e 2 quartos. Para as demais opções a finalidade investimento não encontra resultado, o que sugere que os apartamentos de menores metragens estão sendo desenvolvidos para um caráter de investimento ou fonte de renda, mas não de moradia.

Esse não é um fenômeno exclusivo de São Paulo, ele também pode ser visto em várias outras grandes cidades do mundo. Já há bastante casos em que as plataformas de aluguel de diárias, como o *Airbnb* e *Booking*, estão proibidas de atuar, como em Berlim, Barcelona, Lisboa, entre outros (Garratoni, 2016; Ferrer, 2018; O Globo, 2023). A principal razão pela qual essas plataformas foram banidas, foi a competição gerada entre os residentes, que precisavam alugar o apartamento perto dos centros urbanos de onde trabalhavam, e os turistas, que alugavam os apartamentos por temporada, fazendo com que o preço dos aluguéis subisse de tal forma, que os moradores das cidades tivessem que morar cada vez mais longe dos centros urbanos.

Figura 6.

Imagem do site de uma empreiteira oferecendo imóveis com a finalidade de investimento.



Fonte: Vitacon, 2023

Como o próprio site da construtora faz pensar, parece haver sinergia entre apartamentos que são comprados como investimento ou fonte de renda e o crescimento na oferta dos “microapartamentos” nos grandes centros urbanos (Clinton, 2019; Duke, 2015; Mok, 2016; Croaker, 2015; Curbed, 2015; Connuck, 2016; Budds 2015; Barría, 2019).

3.2 O Mercado Imobiliário e os Lares Unipessoais

A despeito do Plano Diretor de Zoneamento da cidade de São Paulo não ter nenhuma referência aos arranjos domésticos, isso não quer dizer que as empreiteiras e os seus empreendimentos imobiliários não estavam atentos as mudanças nas dinâmicas sociais que estavam ocorrendo.

É possível analisar que estas empresas aproveitaram uma lacuna existente no Plano Diretor, para desenvolver o mercado de apartamentos menores. Entretanto, mais do que explorar uma brecha no Plano da cidade de São Paulo, as empreiteiras estão percebendo que existe um grande potencial no segmento de pessoas morando sozinhas, e os números mostram isso.

Atualmente, a cidade de São Paulo, responde por 12% de todos os lares unipessoais do Brasil, são aproximadamente 1,3 milhões de domicílios de pessoas morando sozinhas (PNAD, 2021). Enquanto as famílias nucleares, composta por pai, mãe e filho(s), cresceu 16% entre 2012 e 2021, nesse mesmo período, os lares de pessoas que moram sozinhas cresceu 44% (PNAD, 2021). Em paralelo, é possível ver na figura 7 e 8, enquanto a população e o número de domicílios de São Paulo cresceram ao longo dos anos, o número de pessoas por domicílio vem caindo. Segundo a projeção do SEADE com o IBGE, a projeção é que em 2050 existam

2,59 pessoas por domicílio na cidade de São Paulo, ao passo que em 2010 eram 3,15 pessoas por residência.

Figura 7
População total e número total de domicílio na cidade de São Paulo, 1960 -2050.

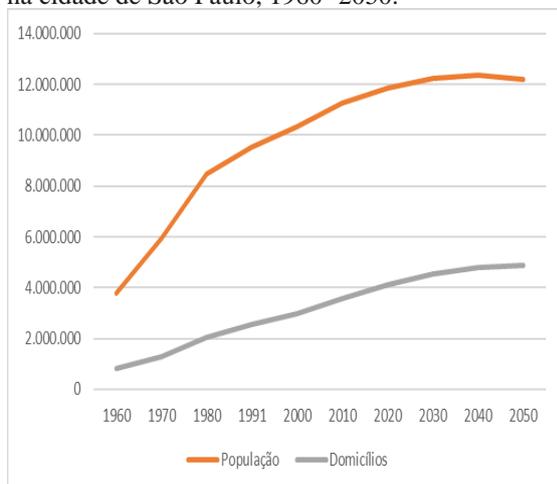
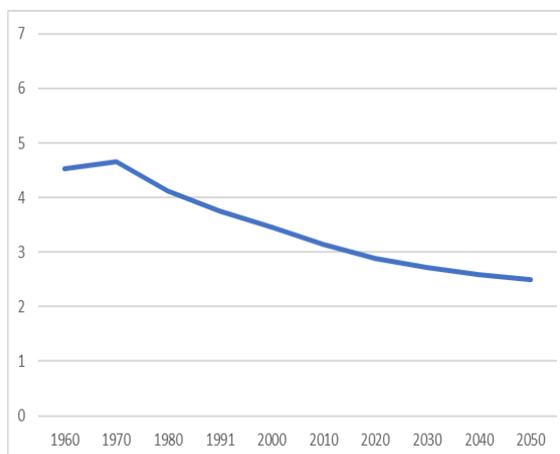


Figura 8
Número médio de pessoas por domicílio na cidade de São Paulo, 1960 – 2050.



Fonte: IBGE, Estudo Populacionais.

Em 2021, foram registrados na cidade de São Paulo mais de 40 mil pedidos de divórcio, ao passo que foram registrados um pouco mais de 65 mil registros de casamento, nesse mesmo ano (IBGE, 2022). Em paralelo, em 2020, apesar de ter tido uma queda na expectativa de vida, devido a Covid, a cidade de São Paulo teve uma das expectativas de vida mais altas do Brasil, de 75,4 anos (Seade, 2021). Segundo estudo da Seade, estimasse que em 2030, haverá mais pessoas com 60 anos ou mais, do que pessoas entre 0 e 14 anos. Essa dinâmica social, de alto número de divórcios, queda nos registros de casamento, e a alta expectativa de vida, mostra bastante aderência com a literatura do fenômeno dos lares unipessoais (Euromonitor, 2019a).

Em 2021, foram registrados na cidade de São Paulo mais de 40 mil pedidos de divórcio, ao passo que foram registrados um pouco mais de 65 mil registros de casamento, nesse mesmo ano (IBGE, 2022). Em paralelo, em 2020, apesar de ter tido uma queda na expectativa de vida, devido a Covid, a cidade de São Paulo teve uma das expectativas de vida mais altas do Brasil, são 75,4 anos (Seade, 2021). Segundo estudo da Seade, estimasse que em 2030, haverá mais pessoas com 60 anos ou mais, do que pessoas entre 0 à 14 anos. Essa dinâmica social, de alto número de divórcio, queda nos registros de casamento, somados a alta expectativa de vida alta, mostra bastante aderência com a literatura a respeito do que explica o fenômeno dos lares unipessoais (Euromonitor, 2019a).

As empreiteiras se anteciparam as diretrizes públicas e começaram a fazer apartamentos menores, em face a redução do tamanho no número de pessoas nas famílias, assim como nas

diferentes formas de arranjo domiciliar. Mas não apenas isso, percebe-se que houve uma customização na entrega dos novos empreendimentos focando especificamente no nicho de lares unipessoais que cada empreiteira queria alcançar.

Um exemplo é o Residencial Cora Sênior, este empreendimento imobiliário foi projetado para pessoas de idade avançada, onde ela pode alugar um apartamento e morar. Nesse empreendimento, existem áreas de socialização, fisioterapia e fonoaudiologia, serviços de salão de beleza e lavanderia (Corasenor, 2023). No aspecto customização, todo o edifício foi desenhado com adaptações, pensando em um público que pode ter mobilidade reduzida, como por exemplo, tapetes aderentes, barras e corrimão. Outro diferencial desse empreendimento é que cada andar conta com uma semi enfermaria.

Esse tipo de empreendimento, voltado para a terceira idade, vai ao encontro com o que a literatura de cidade inteligente vem produzindo sobre produzir edifícios e ambientes acessíveis para o público da terceira idade (Das, 2022). Empreendimentos como esse da Cora Sênior, também podem ser observados na Colômbia, México e Chile, onde a empresa Logan, constrói empreendimentos para pessoas da terceira idade, com todas as adaptações físicas que o empreendimento necessita (Logan, 2023), assim como nos Estados Unidos (Independent Living, 2023; Assisted Living, 2023; Memory Care, 2023; Nursing Home, 2023 e Continuing Care retirement Communities, 2023).

Outro exemplo são alguns edifícios da construtora Viticon. Enquanto ainda estão em fase de construção, a empreiteira faz uma espécie entrevista com o cliente, e conforme ele vai respondendo, o apartamento vai sendo moldado com as suas características. Se a pessoa mora sozinha e tem um pet, logo o algoritmo sugere um determinado layout do apartamento. Se for um casal sem filhos, o algoritmo sugere outro. É importante destacar que estes são empreendimentos específicos para apartamentos de pequena metragem.

Também é importante destacar as plataformas online, em que é possível fazer aluguel por assinatura de apartamentos já decorados. As empresas mais famosas que trabalham na cidade de São Paulo, são a Housi (housi.com) e Econfor (econfor.com). A Housi é especializada em apartamentos de menor metragem, e a Econfort, trabalha com diferentes tipos de tamanho de apartamento.

Esse é um tipo de serviço de aluguel por assinatura, que dialoga bastante com a ideia de entradas e saídas dos lares unipessoais (Barrón, 2002). As rotas de entrada, seriam a ruptura das relações conjugais (divórcio, separação e abandono), separações ligadas a emigração ou profissões privadas que impossibilitem convivência conjugal, além da opção pessoal por formar uma família unipessoal. E as rotas de saída, seriam a retomada da coabitação conjugal,

por reagrupamento familiar entre cônjuges imigrantes, ou reintegração do progenitor que esteve fisicamente ausente por motivo de trabalho, internamento prisional ou hospitalar.

4. Conclusão

A cidade de São Paulo vem passando por grandes transformações sociais e demográficas. Ao longo de menos de uma década, a população de pessoas morando sozinha cresceu 44% (PNAD, 2021), se firmando como o terceiro maior arranjo domiciliar da cidade. Assim como observamos na literatura internacional de lares unipessoais (Klinenber, 2012), a cidade São Paulo, assim como outras grandes cidades do mundo, apresenta um elevado número de pessoas se divorciando, alta expectativa de vida e um grande contingente de pessoas solteiras.

Em 2016, foi aprovado o Plano Diretor de Zoneamento da cidade de São Paulo. O Plano dá uma série de diretrizes estratégicas, e foca principalmente no tópico de moradia e mobilidade, ambos temas recorrentes na literatura de cidades inteligentes. Entretanto, no Plano de Diretor da cidade de São Paulo, o item moradia tem um componente diferente da literatura de *smart cities* internacional, pois aborda a questão do déficit habitacional para a população de baixa renda.

O Plano cria o conceito de Habitação de Interesse Social (HIS) e de Zonas de Interesse Social (ZIS), que por sua vez deveriam estar em áreas centrais, que sejam bem conectadas com os corredores de transporte público, assim como que estejam bem integradas aos bairros e aos territórios com oferta de serviços públicos e empregos. Percebendo o valor comercial dessas áreas, as empreiteiras começaram a criar empreendimentos imobiliários nas dimensões estipuladas de uma Habitação de Interesse Social (HIS), entretanto com uma finalidade completamente diferente.

O resultado disso é que em 2022, segundo dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp, 2022), 76% dos lançamentos de apartamentos na cidade de São Paulo tinham até 45 m². E grande parte desses empreendimentos eram estúdios, flats e apart hotéis. Ou seja, são imóveis destinados a um público de classe média e alta, completamente diferente do que o Plano Diretor vislumbrou, que eram as populações de baixa renda.

Paralelamente, as construtoras perceberam as transformações sociais e demográficas que a cidade de São Paulo vem passando, e começaram a lançar apartamentos para atender as necessidades desses 1,3 milhões de domicílios de pessoas que moram sozinhas na cidade de São Paulo (PNAD, 2021). Atualmente, existem empreendimentos exclusivos para pessoas da terceira idade, pessoas solteiras, separadas ou divorciadas, pessoas que vivem com pets, entre

outros. Analisando os principais sites de aluguel e compra e venda de imóveis, é fácil de observar a farta oferta de imóveis para esse segmento. Atualmente, existem empresas que oferecem o serviço de aluguel por assinatura, em apartamentos de até 45 m² mobiliados e decorados.

Entretanto, além de estar lançando imóveis menores, respondendo às novas demandas do segmento de mercado de pessoas que moram sozinhas, é possível observar, que as empreiteiras estão oferecendo esses novos empreendimentos como investimento para as pessoas de classe média e alta. Ao fazer isso, as construtoras estão desvirtuando a ideia original do Plano Diretor, que era criar moradia para as pessoas de baixa renda, próximo aos corredores de transporte público e outros pontos centrais da cidade. O que está sendo feito, é criar empreendimentos imobiliários para investimento ou gerar renda através de aluguel. A consequência disso é que a população de baixa renda, está sendo forçada a ir morar cada vez mais longe dos centros urbanos e dos corredores de transporte público, o meio de transporte mais utilizado por esse segmento da sociedade.

Respondendo à pergunta central do estudo, que era entender se existia relação entre o aumento na oferta de apartamentos com menos de 45m² e o mercado de pessoas que moram sozinhas na cidade de São Paulo, é possível afirmar que existe sim uma relação entre ambos os fenômenos, pois o mercado imobiliário entendeu a importância desse segmento da sociedade e começou a desenvolver empreendimentos imobiliários customizados às necessidades das pessoas que moram sozinhas. Entretanto, parte do crescimento da oferta desses apartamentos com menos de 45m² também se dá por um caráter de investimento de pessoas de classe média e alta, que não estão interessadas em morar nesses imóveis, mas sim em usá-los como investimento ou como fonte de renda.

4.1 Agenda de Estudos Futuros

É interessante notar que o Plano Diretor, versa bastante sobre moradia para pessoas de baixa renda e mobilidade. Entretanto, o Plano não contempla o tópico segurança, que é um tema que segundo a literatura de cidades inteligentes no Brasil, é bastante sensível para a população local (Cunha, 2016). Assim, seria importante entender o porquê dessa lacuna no Plano.

A literatura das cidades inteligentes, vem avançando muito nos temas de soluções de energia renovável e gestão de resíduos. Esses temas aparecem de forma bastante tímida no Plano Diretor. Seria um importante ponto para estudos futuros saber como a legislação vem abordando essas questões.

5. Referências

Alves, M. A., Dias, R. C., & Seixas, P. C. (2019). Smart Cities no Brasil e em Portugal: o estado da arte. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 11, e20190061. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20190061>

OECD (2011a), FAMILIES are changing. In: DOING better for families. Paris : Organisation for Economic Cooperation and Development (OECD), 2011. Chap. 1, p. 17-53. DOI: <http://dx.doi.org/10.1787/9789264098732-en>

OECD (2011b), The Future of Families to 2030, OECD Publishing, Paris, DOI: <10.1787/9789264168367-en>

CENSO DEMOGRÁFICO 2000. Famílias e domicílios: resultados da amostra. Rio de Janeiro: IBGE, 2003. 193 p. DOI:

Christie, Les. 2013. "Micro-apartments: The anti-McMansions." *CNNMoney*. June 21. http://money.cnn.com/2013/06/21/real_estate/micro-apartments/index.html.

City of San Francisco. 2012. *Planning Code - Efficiency Dwelling Units - Numerical Cap and Open/Common Space Requirements*. 242-12.

Quigley, John M., and Larry A. Rosenthal. 2005. "The Effects of Land Use Regulation on the Price of Housing: What Do We Know? What Can We Learn?" *Cityscape* 8 (1): 69–137.

Myers, Dowell, and John Pitkin. 2009. "Demographic Forces and Turning Points in the American City, 1950-2040." *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science* 626 (1): 91–111. doi:10.1177/0002716209344838.

Lesh, M., 2019. *Size Doesn't Matter: Giving a green light to micro-homes*, ASI: Adam Smith Institute. United Kingdom. Retrieved from <https://policycommons.net/artifacts/1368258/size-doesnt-matter/1982423/> on 23 Apr 2023. CID: 20.500.12592/gbmrb.

Nelson, Arthur C. 2009. "The New Urbanity: The Rise of a New America." *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science* 626 (1): 192–208. doi:10.1177/0002716209344172.

Pitkin, John, and Dowell Myers. 2008. "US Housing Trends: Generational Changes and the Outlook to 2050." *Prepared for the Committee on the Relationships Among Development Patterns, Vehicle Miles Traveled, and Energy Consumption, Transportation Research Board and the Division on Engineering and Physical Sciences*, <Http://onlinepubs.Trb.org/Onlinepubs/sr/sr298pitkin-myers.Pdf>: 9.

Wegmann, J., and A. Nemirow. 2011. "Secondary Units and Urban Infill: A Literature Review". Working Paper, Institute of Urban and Regional Development. <https://opus.zbw-kiel.de/dspace/handle/10419/59382>.

Bollo, C. (2015). Size matters in housing design, Published in *Architectural Research Centers Consortium (ARCC)*.

Engerstam, Sviatlana & Warsame, Abukar & Wilhelmsson, Mats, 2020. "[Is smaller housing size a consequence of land price policies and building permit regulations?](#)," *Working Paper Series* 20/9, Royal Institute of Technology, Department of Real Estate and Construction Management & Banking and Finance.