



NOVAS FRONTEIRAS DA FINANCEIRIZAÇÃO: RETROFIT E ALUGUEL NO CENTRO DE SÃO PAULO E DO RIO DE JANEIRO

NEW FRONTIERS OF FINANCIALIZATION: RETROFIT AND RENTAL IN THE CENTER OF SÃO PAULO AND RIO DE JANEIRO

NUEVAS FRONTERAS DE FINANCIARIZACIÓN: RENOVACIÓN Y ALQUILER EN EL CENTRO DE SÃO PAULO Y RIO DE JANEIRO

EIXO TEMÁTICO: 1. PROJETO E PLANEJAMENTO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

STROHER, Laisa Eleonora Marostica

Profa.Dra.; Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFRJ
laisa.stroher@fau.ufrj.br

CANAN, Henrique Giovani

Graduando; Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP
hgcanan@usp.br

SANTORO, Paula Freire

Profa.Dra.; Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP
paulasantoro@usp.br



NOVAS FRONTEIRAS DA FINANCEIRIZAÇÃO: RETROFIT E ALUGUEL NO CENTRO DE SÃO PAULO E DO RIO DE JANEIRO

RESUMO

O capitalismo amparado no rentismo e na financeirização produz novas oportunidades de transformar as cidades em ativos geradores de fluxos de renda, sendo o aluguel de moradias uma nova fronteira. O modelo de aquisição de casa própria, predominante na América Latina, é acompanhado pela difusão de novos empreendimentos de arrendamento por meio do mercado de retrofit alimentado pelos benefícios da regulação urbana local. Em uma área onde os movimentos sociais lutam historicamente pelo acesso e renovação de edifícios, as áreas centrais do Rio de Janeiro e de São Paulo produzem retrofit não para democratizar o acesso à terra, mas para servir como um ativo financeiro, através da financeirização de sua construção e dos aluguéis platformizados. Observamos isso por meio da análise de projetos imobiliários aprovados de acordo com as novas leis urbanísticas com a suposta justificativa de contribuir para o repovoamento do centro das duas metrópoles.

PALAVRAS-CHAVE: retrofit. financeirização. áreas centrais. projetos urbanos. platformização.

ABSTRACT

Capitalism supported by rentism and financialization produces new opportunities to transform cities into assets that generate income flows, with housing rental being a new frontier. The home ownership model, predominant in Latin America, is accompanied by the diffusion of new rental projects through the retrofit market fueled by the benefits of local urban regulation. In an area where social movements have historically fought for access and renovation of buildings, the central areas of Rio de Janeiro and São Paulo produce retrofits not to democratize access to land, but to serve as a financial asset, through the financialization of their land. construction and rentals aimed at medium and high-income families. We observed this through the analysis of real estate projects approved in accordance with the new urban laws with the supposed justification of contributing to the repopulation of the center of the two metropolises.

KEYWORDS: retrofit. financialization. central areas. urban projects. platformisation.

RESUMEN

El capitalismo apoyado por el rentismo y la financiarización genera nuevas oportunidades para transformar las ciudades en activos que generen flujos de ingresos, siendo el alquiler de viviendas una nueva frontera. El modelo de propiedad de vivienda, predominante en América Latina, va acompañado de la difusión de nuevos proyectos de alquiler a través del mercado de modernización impulsado por los beneficios de la regulación urbana local. En una zona donde los movimientos sociales históricamente han luchado por el acceso y la renovación de los edificios, las áreas centrales de Río de Janeiro y São Paulo producen modernizaciones no para democratizar el acceso a la tierra, sino para que sirva como un activo financiero, a través de la financiarización de sus tierras. construcción y alquileres dirigidos a familias de



ingresos medios y altos. Esto lo observamos a través del análisis de proyectos inmobiliarios aprobados de acuerdo con las nuevas leyes urbanísticas con la supuesta justificación de contribuir a la repoblación del centro de las dos metrópolis.

PALABRAS-CLAVE: retrofit. financiarización. áreas centrales. proyectos urbanos. plataformización.



INTRODUÇÃO

Os braços do capitalismo sob a égide do rentismo e da financeirização¹ não se cansam de produzir novas oportunidades de transformar as cidades – o ambiente construído, a terra, direitos construtivos, a renda da terra, as redes de infraestrutura, impostos, taxas, dívidas imobiliárias – em ativos geradores de fluxos de renda transacionáveis no mercado de capitais (Christophers, 2020; Guironnet *et al.*; 2016; Stroher, 2019). Neste trabalho, que é parte de uma pesquisa coletiva em curso, procuramos avançar o entendimento sobre a ampliação das fronteiras da financeirização a partir de duas dinâmicas entrelaçadas que emergiu nos últimos anos nas áreas centrais do Rio de Janeiro e de São Paulo: da reforma e modernização de edifícios antigos (retrofit) por meio de fundos e gestoras de ativos imobiliários, que se combina à plataforma dos aluguéis das unidades habitacionais destes imóveis, integrando a financeirização do financiamento das reformas e do uso das unidades habitacionais.

A difusão de novos negócios de aluguel associada ao mercado de retrofit é consequência de uma dinâmica alimentada tanto por processos globais de reestruturação do mercado imobiliário financeiro, como locais, por meio, por exemplo, das regulações urbanas recentemente aprovadas nas duas cidades, com o intuito de dinamizar a reforma de edifícios.

O processo de popularização dos centros é lido no senso comum por meio de lentes que afastam do planejamento urbano a necessidade de apresentar soluções à população de menor renda, e se aproximam das lógicas imobiliário-financeiras da frente de expansão que se apropria destas regiões “desvalorizadas” ou “em espera” (Robira, 2005). É com bases nessas lógicas que parecem se inscrever uma série de regulações urbanas recentes em grandes cidades brasileiras, aprovadas pelo poder público mobilizando os pretensos argumentos de repovoar as áreas centrais, como é o caso do Programa Revitalizar (2017) em Salvador, do Programa Recentro

¹ A financeirização é um conceito amplamente explorado, entendido por Aalbers (2016) como um domínio crescente dos atores financeiros, mercados, práticas em diferentes escalas que resultam em uma transformação estrutural das economias, empresas, instituições financeiras, estados e famílias. Ainda na financeirização urbana, pode ser definida com um rearranjo em escalas globais e locais dos processos de urbanização, com agentes e interesses no mesmo espaço que geram tensões e contradições (Sanfelici, 2013).



(2021), em Recife, do projeto Centro de Todo Mundo em Belo Horizonte (2023), Programa Reviver o Centro no Rio de Janeiro (2021) e Programa Requalifica o Centro (2021) em São Paulo.

Nosso trabalho discute a produção imobiliária recente nos centros das duas últimas cidades, impulsionada pelos incentivos urbanísticos e financeiros desses dois programas. Pauta de luta central aos movimentos sociais urbanos há décadas, a reforma de edifícios ociosos está sendo mobilizada, na nossa hipótese, não para democratizar o acesso à terra, mas para servir como ativo financeiro.

Como grande parte das metrópoles brasileiras e latino-americanas, tanto a capital carioca como paulistana assistiram ao abandono das classes mais abastadas das áreas centrais, ao mesmo tempo em que passaram por processos de (re)popularização, visíveis nos inúmeros cortiços, ocupações, pensões, albergues e moradores de rua (Akaishi *et al.*, 2022; Canan *et al.*, 2023; Santos Junior *et al.*, 2018; Ribeiro *et al.*, 2023). A pandemia do coronavírus a partir de 2020 parece ter acentuado dois processos imbricados entre si e já em curso, da dinamização imobiliária nas áreas centrais e das formas populares de morar. Pesquisas sobre o mercado habitacional em São Paulo mostraram uma dinamização imobiliária pós *boom* imobiliário de 2007 no centro de São Paulo (Sígolo, 2014), com uma aceleração pós 2013 (Akaishi, Sígolo, Castro, 2023), que continuou nos anos recentes, inclusive durante a pandemia (Canan *et al.*, 2023). De forma muito mais sutil, pesquisas recentes sobre o centro carioca têm indicado aos poucos uma ascensão da atividade imobiliária, observada tanto na região portuária no perímetro da Operação Urbana Porto Maravilha, por meio de mega empreendimentos imobiliários residenciais lançados a partir de 2021 (da Matta, 2023), como a partir de empreendimentos de menor escala que estes nos bairros que compõem o centro propriamente, a partir de 2022, estimulados pelos incentivos do Reviver o Centro (Coelho, 2023; Monteiro; Garcia, 2023).

Essas alterações guardam relação com um processo já antigo de os governos locais tentarem engendrar mudanças imobiliárias a partir de regulações, projetos urbanos e parcerias público-privadas, que trazem uma grande diversidade de incentivos urbanísticos e financeiros à



iniciativa privada, relacionadas ao aumento dos direitos construtivos, isenções ou descontos destes e de taxas e impostos imobiliários.

Em São Paulo, desde os anos 1990 diversas Operações Urbanas² foram implantadas na região, como a Anhangabaú (1991) que foi substituída pela Centro (1997) e, que mais recentemente (2023) cedeu lugar ao Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SCE)³. Em 2021 foi aprovado Programa Requalifica Centro⁴, voltado especificamente para a política do retrofit. Ainda no final de 2023, o decreto nº 62.878⁵ disponibilizou um fundo bilionário para renovação de imóveis com dinheiro público, que é pouco transparente e não oferece contrapartidas relevantes no âmbito social (Tavolari, 2023)⁶. Não somente este decreto mas outros projetos mais recentes para a região central de São Paulo foram aprovados de forma célere, sem estudos de impacto financeiro, social e ambiental.

No Rio de Janeiro, em 1994 foi aprovada a Lei do Centro, que revogou uma lei anterior que proibiu durante três décadas o uso residencial em vários setores da área central. Após o insucesso da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha⁷, de 2009, em promover o adensamento populacional, o Programa Reviver Centro⁸ foi lançado em 2021, trazendo novamente à tona o discurso sob a necessidade de repovoar o centro (Monteiro; Garcia, 2023). O Reviver já passou por uma atualização em 2023, que ampliou os incentivos e concessões ao mercado (Litsek *et al.*, 2023).

Por meio desse trabalho, procuramos produzir contribuições em três sentidos: (1) para entender a extensão das fronteiras do complexo imobiliário-financeiro sobre o mercado de aluguel e de reformas, aspectos subexplorados na literatura especializada no Brasil; (2) para discussão da integração entre atores locais e internacionais na construção da financeirização, por meio da ação dos governos locais e dos fundos, gestoras de ativos e plataformas internacionais; (3) para entender as especificidades da recente dinamização das áreas centrais

² <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/operacoes-urbanas/>

³ <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17844-de-14-de-setembro-de-2022>

⁴ <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17577-de-20-de-julho-de-2021>

⁵ <http://leismunicipa.is/0wp9u>

⁶ <https://www.intercept.com.br/2023/11/07/ricardo-nunes-nova-politica-imobiliaria-em-sao-paulo-tem-buracos-escandalosos/>

⁷ <https://www.ccpa.rio/projeto/porto-maravilha/operacao-urbana/>

⁸ <https://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC229M.PDF>



das metrópoles brasileiras pelo mercado imobiliário-financeiro, dinâmica que já vinha ocorrendo nas últimas décadas, e que ganhou novos contornos com o aquecimento do mercado de retrofit.

METODOLOGIA

Foram realizadas análises dos empreendimentos de retrofit de 2014 a 2023, a partir da base de dados de alvarás da prefeitura de São Paulo, identificando as principais empresas envolvidas no desenvolvimento e gestão do empreendimento (incorporação, financiamento, gestão do aluguel), tipo de mercado a que se destinam (aluguel e/ou venda), tipo de regulação utilizada para aprovação do empreendimento. Para o Rio de Janeiro a pesquisa a respeito destes aspectos foi realizada a partir dos dados disponíveis no portal de monitoramento do Programa Reviver o Centro⁹, e do acompanhamento dos anúncios de imóveis pela internet e por meio de visitas *in loco*. Estão sendo realizadas pesquisas de campo em stand de vendas nas duas cidades¹⁰, e elaboradas entrevistas com atores envolvidos nas reformas dos edifícios¹¹. Também foi realizado um levantamento de reportagens ligadas ao aquecimento do mercado de retrofit nas duas cidades em jornais de notícias.

RESULTADOS

O mapeamento para a cidade de São Paulo identificou que já havia uma produção de retrofit voltada para locação na região central desde 2014, antes da regulamentação do Requalifica Centro. Mesmo após a implantação da Lei 17.577/2021, que deveria atrair mais demandas para o centro, foi somente a partir da regulamentação do procedimento Requalifica Rápido, em outubro de 2023, para acelerar os processos de aprovação pela prefeitura, que

⁹ <https://reviver-centro-pcrj.hub.arcgis.com/pages/monitoramento>

¹⁰ Até o momento no Rio de Janeiro no empreendimento Send cooliving do Fundo Imobiliário Jive e no Casa Mauá do Fundo Imobiliário Opportunity. Em São Paulo, no edifício Virgínia projetado pelo Somauma e no edifício Citas República incorporado com financiamento da Jive.

¹¹ Até agora com o escritório de arquitetura e construtora SOMAUMA, que já produziu dois retrofits com a Citas e hoje investe de forma própria na reforma de um edifício para venda e com a Luggo, operadora e gestora de um fundo de aluguel.

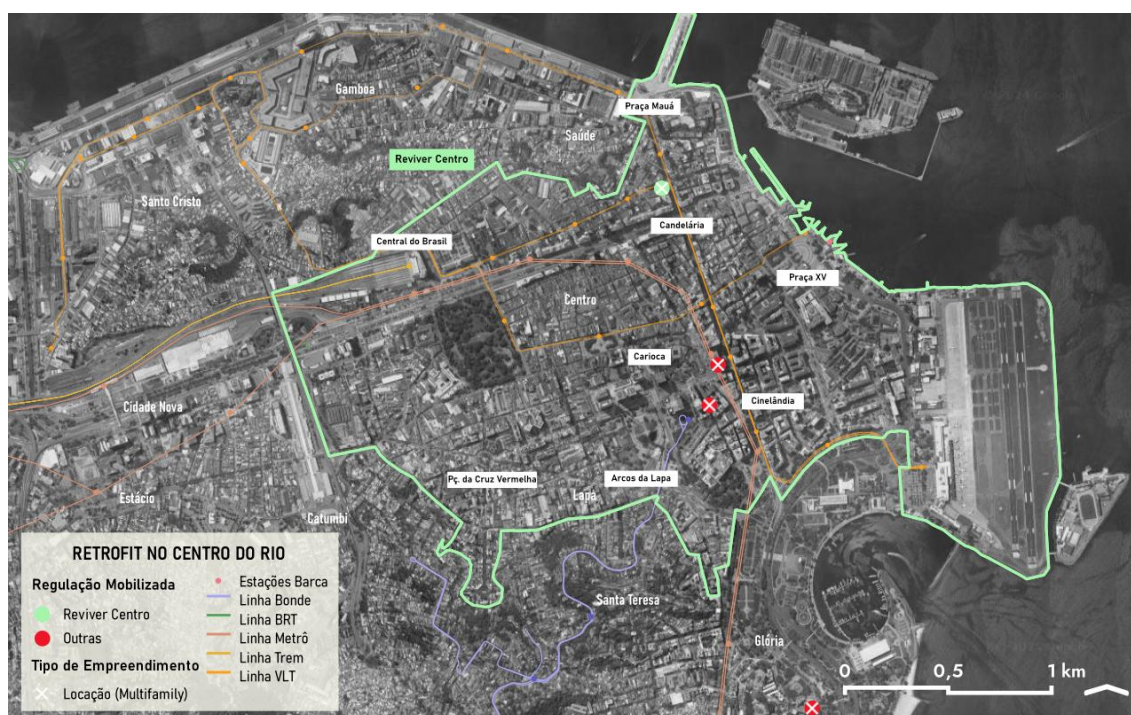


Figura 2. Retrofits no centro do Rio de Janeiro e regulação mobilizada. Fonte: Levantamento realizado pelos autores a partir de anúncios e visitas aos stands. Elaboração: Henrique Heffer, 2024.

Para cada empreendimento buscou-se identificar aqueles que tinham sido desenvolvidos e/ou financiados por fundos de investimento imobiliários (FIIs), ou por gestoras de ativos, com a identificação do início da atuação em projetos na região central. Quanto à natureza da captação dos fundos de investimento, foram encontrados fundos para investidores em geral, fundo para investidores qualificados, que compreende a pessoa física ou jurídica que atesta junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) ter mais de R\$1 milhão investidos e fundos para investidores profissionais, que também tem que atestar à CVM ter mais de R\$10 milhões investidos.

Segundo levantamento realizado por Coelho (2023), no Rio de Janeiro foram aprovados de acordo com a legislação do Reviver o Centro, 10 empreendimentos de retrofit, com 115 unidades habitacionais. Destes, até o momento identificamos apenas um incorporado por um fundo de investimento imobiliário, o edifício Casa Mauá, do fundo Opportunity. A partir de uma investigação em curso, identificamos outros 3 empreendimentos de retrofit com a presença de fundos, o empreendimento Send, do FII Jive, também atuante em São Paulo, outro pelo Opportunity



(Residencial Glória), e um muito anterior, de 2003, em um antigo prédio da Caixa Econômica Federal, do BTG Pactual.

Muitos empreendimentos são desenvolvidos segundo modelo de negócio voltado ao aluguel, seja no modo mais tradicional ‘built to let’, voltado para a venda das unidades para investidores buscando comprar para alugar, ou no modelo mais sofisticado do ‘built to rent’, em que o edifício todo permanece de propriedade dos desenvolvedores que alugam eles próprios por meio das suas plataformas, ou de plataformas de terceiros.

São Paulo							
FII ou Gestora	Início	Natureza da Captação	Tipo de mercado	Plataforma de Aluguel	Incorporadora ou construtora	Requalifica Centro (SP)	Edifícios (Unidades)
Valora	2021	Investidores Qualificados	Aluguel	Tabas	Planta Inc.	Sim	5 (217)
Jive	2020	Investidores Qualificados e Profissionais	Aluguel	360 suites	Somauma, CItas	Sim	3 (448)
Ilion Partners	2014	Não identificado	Aluguel e Venda	Yuca / Arbo	Ilion Partners	Não	13 (719)
BR Capital	2022	Investidores em Geral	Venda	Não se aplica	METAFORMA	Sim	1 (282)
Rio de Janeiro							
FII ou Gestora	Início	Natureza da Captação	Tipo de mercado	Plataforma de Aluguel	Incorporadora	Reviver Centro (RJ)	Edifícios (Unidades)
Opportunity	2020	Não identificado	Aluguel e Venda	Lobie	Fournier Construções	Sim e não	2 (224)
Jive	2019	Investidores Qualificados e Profissionais	Aluguel	Anylife 360 suites	WTorre	Não	1 (264)
FII FAMB11B - BTG Pactual	2003		Aluguel	Não se aplica		Não	1 (não identificado)

Tabela 1. Principais fundos ou gestoras de investimentos de retrofit identificados em SP e RJ. Fonte: SMUL/PMSP. Elaboração: Laisa Stroher e Henrique Giovani Canan, 2024.

CONSIDERAÇÕES FINAIS



A pesquisa contribuiu para revelar uma possível tendência de ampliação das fronteiras da financeirização do imobiliário sobre o mercado de retrofit, um movimento que ainda não possui uma grande escala, mas trata-se de uma novidade, não só pelo nicho de mercado, mas pelo território sob o qual avança: o centro. As pesquisas sobre a atuação dos fundos de investimento imobiliário até agora (Sanfelici, 2017; Nakama, 2021), haviam indicado uma atuação principalmente voltada ao mercado de novas construções e uma concentração em territórios muito específicos (ao longo do Rio Pinheiros, principalmente nas Operações Urbanas Faria Lima e Águas Espraiadas em São Paulo), com uma pulverização espacial maior apenas no setor de logística e shoppings centers (Nakama, 2021; Santoro, Rolnik, 2017).

Isso coloca novos desafios para a luta pela função social dos imóveis ociosos no centro das cidades, já que estes imóveis passam a competir com outros tipos de ocupações e usos populares, que disputam esses imóveis para atender a população de menor renda. Ao contrário, vimos que boa parte da produção já é desenvolvida com o intuito de exploração do aluguel por meio de plataformas de aluguel de curto prazo, que costumam ter valores ainda superiores que os aluguéis de longo prazo, favorecendo também para o aumento do valor dos aluguéis nas áreas centrais. Dessa forma, essa produção também não dialoga com o intuito de adensar o centro, já que parte substantiva para ser direcionada a um grupo flutuante de inquilinos, turistas e pessoas que trabalham sazonalmente nos centros das duas cidades.

REFERÊNCIAS

AALBERS, Manuel. **The Financialization of Housing: A Political Economy Approach**. New York, Routledge, 2016. <https://doi.org/10.4000/mediterranee.8505>.

AKAISHI, Ana Gabriela; et al. **A falácia da Habitação Social no PIU Setor Central**. São Paulo, 2022. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/a-falacia-da-habitacao-social-no-piu-setor-central/>. Acesso em 21 de fev. 2024.

AKAISHI, Ana Gabriela; SÍGOLO, Letícia; CASTRO, Carolina. **A base fundiária da moradia econômica no centro de São Paulo nos anos 2000**. Belém: ANPUR, 2023. In: **Anais do XX ENANPUR**.



CANAN, Henrique; SOUZA, Paula; SANTORO, Paula; STROHER, Laisa. **Cartografias imobiliárias e interseccionais da área do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central em São Paulo**. Anais do XX Enanpur, 2023. In: **XX Enanpur, 2023**, Belém.

CHRISTOPHERS, Brett. **Rentier Capitalism: Who Owns the Economy, and who pays for it**. Londres: Verso, 2020.

COELHO, Fernanda. **Reviver o Centro Para Revalorizar A Zona Sul: Uma Análise Urbanística Sobre o Programa**. Dissertação – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2023.

COSTA, Fábio; SANTORO, Paula. **O processo de implementação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: o caso dos imóveis não utilizados nos Distritos Centrais de São Paulo (SP)**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 21, p. 63-79, 2019.

DA MATTA, Jaqueline. **O planejamento da espera: discursos e contradições na política habitacional da Zona Portuária do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, 2023. Trabalho Final de Graduação, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2023.

GUIRONNET, Antoine; ATTUYER, Katia; HALBERT, Ludovic. **Building Cities on financial assets: the financialization of property markets and its implications for city governments in the Paris City Region**. Urban Studies, 53 (7), pp. 1442-1464, 2016. <https://www.jstor.org/stable/26151123>.

KARA JOSÉ, Beatriz. **A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos**. 2010. Tese - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. <https://doi.org/10.11606/T.16.2010.tde-19012011-105342>

LITSEK, Felipe et al. **Programa Reviver Centro “turbinado”: a expansão da lógica do mercado na requalificação da região central carioca**. Observatório das Metrópoles, [S. l.], 13 abr. 2023. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/programa-reviver-centro-turbinado-a-expansao-da-logica-do-mercado-na-requalificacao-da-regiao-central-carioca/> Acesso em: 20 fev. 2024.

NAKAMA, Vinicius. **A instrumentalização financeira do espaço: Fundos de Investimento Imobiliário como estruturas de capital fixo**. Revista INVI, 36(103), 194-214, 2021. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300194>.

NAKANO, Anderson. **A produção da “cidade oca” nos padrões recentes de verticalização e adensamento construtivo do município de São Paulo**. Oculum Ensaios, v. 15, n. 1, p. 33-50, 2018. <https://doi.org/10.24220/2318-0919v15e2018a3373>.

MONTEIRO, João Carlos; GARCIA, Marcos. **O programa Reviver Centro: refuncionalização e novas dinâmicas imobiliárias na área central da cidade do Rio de Janeiro**. Belém: ANPUR, 2023. In: **Anais do XX ENANPUR**.

RIBEIRO, Bruna; TERRA, Beatriz; FIDALGO, Tarcyla. **Expressividades dos invisíveis: Morar, trabalhar e viver no Centro do Rio de Janeiro**. Belém: ANPUR, 2023. In: **Anais do XX ENANPUR**.



ROBIRA, Rosa Telles. **“Áreas metropolitanas, espaços colonizados”**. São Paulo: Contexto, 2005. In: **CARLOS, A. F. A.; CARRERAS, C. Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole**. (Novas abordagens Geosp, vol. 4).

SANFELICI, Daniel. **Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate**. EURE, Santiago, v. 39, n. 118, p. 27-46. 2013. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612013000300002>.

SANFELICI, Daniel. **La industria financiera y los fondos inmobiliarios en Brasil: lógicas de inversión y dinámicas territoriales**. Economía, Sociedad y Territorio, vol. xvii, núm. 54, 2017, 367-397. DOI: <https://dx.doi.org/10.22136/est002017685>.

SANTORO, Paula; ROLNIK, Raquel. **Novas frentes de expansão do complexo imobiliário-financeiro em São Paulo**. Cadernos Metrópole, 19(39), 407–431, 2017. Recuperado de <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/2236-9996.2017-3903>.

SANTOS, Orlando; LACERDA, Larissa; WERNECK, Mariana; RIBEIRO, Bruna. (2018). **Informalidade, Invisibilidade e vulnerabilidade dos cortiços: disputas pela centralidade na área portuária do Rio de Janeiro**. O Social em Questão, vol. 21, núm. 42, 2018, Setembro-, pp. 83-118.

STROHER, Laisa. **A CONSTITUIÇÃO SOCIAL DA FINANCEIRIZAÇÃO URBANA NO BRASIL: O Papel das Operações Urbanas com Cepac**. Tese (Doutorado em Planejamento e Gestão do Território) – Universidade Federal do ABC, São Paulo, 2019.

TAVOLARI, Bianca. **Ricardo Nunes tem um plano para o centro de SP: renovar imóveis para os ricos com dinheiro público**. Intercept Brasil. Disponível em: <https://www.intercept.com.br/2023/11/07/ricardo-nunes-nova-politica-imobiliaria-em-sao-paulo-tem-buracos-escandalosos/>. Acesso em 20 de mai. de 2024.