TRINTA POR CENTO DE QUEM: O APARTAMENTO POPULAR QUE VIROU DICA DE INVESTIMENTO NA FARIA LIMA

POR FIO VERMELHO

Versão de 9 de novembro de 2026.
https://fiovermelho.org/pensamentos/trinta-por-cento-de-quem/
Pode copiar e distribuir, citando o Fio Vermelho (CC BY 4.0):
https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/

"Agora, eu não vou pagar 30% mais caro em uma unidade só por causa de um nome no contrato." A frase é de Gustavo Nery, sócio-administrador da Midrah Investimentos, uma imobiliária com mais de 500 mil seguidores no TikTok. Está num dos vídeos que a CPI da Câmara Municipal de São Paulo exibiu no telão em novembro de 2025. Segundo ele, comprou por R$ 270 mil um apartamento popular na Avenida Faria Lima, que sem o benefício custaria R$ 410 mil. E disse lucrar R$ 64 mil por mês com esse tipo de imóvel.

O "nome no contrato" tem dono. Em São Paulo, a construtora que ergue Habitação de Interesse Social ganha desconto da prefeitura e licença pra subir mais andares. Em troca, vende uma parte dos apartamentos mais barato, e o mais barato é pra família que ganha até três salários mínimos. O nome no contrato é a regra que diz pra quem aquele apartamento era. Num outro vídeo, segundo a reportagem, ele conta de um cliente que pôs o imóvel no nome do filho pra caber no limite de renda. Na sessão da CPI, depois que os vídeos passaram, ele parou de responder. A CPI pediu

a quebra do sigilo bancário e fiscal dele e, segundo a Agência Pública em março de 2026, o CRECI-SP também tinha uma apuração em andamento. Investigação não é condenação: o que pesa aqui é o que ele mesmo disse, em vídeo.

Agora repara no número que ele usou. Pra ele, 30% é o tanto a mais que ele se recusa a pagar. Pra você, 30% é outra coisa. É o teto que a mesma regra põe no aluguel de um apartamento desses: no máximo 30% da renda da família. E é a linha que, passada, faz a família que ganha até três salários mínimos e paga aluguel entrar na conta oficial de quem não tem casa. A mesma porcentagem, dos dois lados do balcão: de um, é o desconto que se busca; do outro, é a linha que o aluguel não devia cruzar.

O que assusta não é um homem esperto. É ele ter dito isso em público, como dica, pra meio milhão de seguidores. A regra feita pra proteger quem ganha pouco virou, pra quem tem dinheiro na mão, uma tabela de preço. E o problema é maior que um perfil de TikTok: a prefeitura abriu 926 processos sobre vendas de apartamento popular, que alcançam cerca de 171 mil unidades, e o Ministério Público recebeu uns 6.500 avisos de possíveis fraudes nessas vendas entre janeiro e agosto de 2025. A esperteza de cima vira conteúdo, curtida e seguidor. Ninguém grava vídeo ensinando a família de três salários mínimos a achar o apartamento que era dela.

A saída já foi escrita, e por quem menos se esperava. Em 19 de maio de 2026, o relatório final da CPI foi aprovado por 4 votos a 2, com os votos de Murillo Lima (PP), Isac Felix (PL), Marcelo Messias (MDB) e Kenji Palumbo (Podemos), todos da base do prefeito Ricardo Nunes. O texto que eles aprovaram propõe limitar a compra de apartamento popular a uma unidade por CPF, proibir a diária pra turista e dar prioridade a quem está no cadastro. Proposta no papel; lei, ainda não.

Um apartamento popular por CPF, escrito em lei. Quem decide é a Câmara Municipal de São Paulo, que vota, e o prefeito Ricardo Nunes, que sanciona. Até o fim de outubro de 2026, a regra não tinha virado projeto em votação, e não tem data marcada. Os quatro vereadores que aprovaram a ideia sabem onde ela está.

O desconto que a construtora recebe, quem vende esses apartamentos e o juro que te separa da casa própria vêm, com as fontes, no episódio completo (`https://fiovermelho.org/episodios/quem-comprou-a-casa-que-voce-nao-compra/`).

FONTES

Cada fonte com o endereço por extenso. *Confirmada*: a informação bate em mais de uma fonte. *Disputada*: as fontes divergem, e a gente mostra cada versão.

1 **Imobiliária que bomba no TikTok é alvo de CPI na Câmara Municipal de SP**
Agência Pública
https://apublica.org/2026/03/imobiliaria-que-bomba-no-tiktok-e-alvo-de-cpi-na-camara-municipal-de-sp/
☐ CONFIRMADA

2 **CPI vai investigar investidor que ensinava a lucrar com imóveis de interesse social**
Folha de S.Paulo, via Jornal de Brasília
https://jornaldebrasilia.com.br/noticias/politica-e-poder/cpi-vai-investigar-investidor-que-ensinava-a-lucrar-com-imoveis-de-interesse-social/
☐ CONFIRMADA

3 **CPI calcula que cidade de SP deixou de arrecadar R$ 5 bi e propõe fim de moradia popular em área rica**
Folha de S.Paulo, via Jornal de Brasília
https://jornaldebrasilia.com.br/noticias/economia/cpi-calcula-que-cidade-de-sp-deixou-de-arrecadar-r-5-bi-e-propoe-fim-de-moradia-popular-em-area-rica/
☐ CONFIRMADA

4 **Cresce quantidade de famílias com renda comprometida com pagamento do aluguel**
Brasil 61
https://brasil61.com/noticias/cresce-quantidade-de-familias-com-renda-comprometida-com-pagamento-do-aluguel-bras214079
☐ CONFIRMADA

5 **Câmara aprova relatório da CPI HIS sob protesto**
Correio da Manhã

https://www.correiodamanha.com.br/nacional/sao-paulo/2026/05/286746-camara-aprova-relatorio-da-cpi-his-sob-protesto.html

☐ CONFIRMADA

VERSÃO MAIS ATUAL

Aponta a câmera do celular pra ler a versão mais atual.

Versão de 9 de novembro de 2026. A mais atual está em https://fiovermelho.org/pensamentos/trinta-por-cento-de-quem/

A lista de correções está em https://fiovermelho.org/correcoes/

Pode copiar e distribuir, citando o Fio Vermelho (CC BY 4.0): https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/