

Papel das políticas públicas e do mercado imobiliário no Setor Central de São Paulo: uma análise com foco nos novos empreendimentos, na requalificação (*retrofit*) de edifícios existentes e na reforma de imóveis tombados

Luciana de Faria Baptista¹, Cesar Augusto Massaro², Roberta Consentino Kronka Mülfarth³

¹ Laboratório de Cidades, Tecnologia e Urbanismo (LTCU/Conectividade), Departamento de Engenharia de Produção, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, Av. Prof. Luciano Gualberto, 1380 – Butantã, CEP 05508-010, São Paulo/SP, Brasil, lucianadefaria10@gmail.com

² Laboratório de Cidades, Tecnologia e Urbanismo (LTCU/Conectividade), Departamento de Engenharia de Produção, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo/SP, Brasil, cesar.massaro@usp.br

³ Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo/SP, Brasil, rkronka@usp.br

RESUMO

As ações para a revitalização do Centro de São Paulo pelo setor público e pelo setor privado já somam mais de 30 anos. Nesse período, diferentes iniciativas foram propostas e muitas delas foram implantadas, sem, contudo, estabelecer uma clara tendência de recuperação do papel do Centro na vida da cidade. O objetivo deste trabalho é revisar esse conjunto de iniciativas adotadas tanto pelo poder público como pelo mercado imobiliário até a recente aprovação do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE – em 2022 que, em conjunto com outras propostas, abre uma nova perspectiva para essa região. A recuperação de áreas centrais das cidades tem sido apontada como uma diretriz importante de melhor aproveitamento de infraestruturas urbanas existentes, podendo orientar a transformação socioeconômica e favorecer diretrizes de sustentabilidade e melhoria da qualidade de vida das grandes cidades. A revisão das iniciativas desses últimos anos orientará a discussão que será feita tendo como foco os dados sobre o perfil dos novos empreendimentos imobiliários lançados na região central e das possibilidades oferecidas pela reforma e modernização dos edifícios existentes, em especial naqueles casos de requalificação de edifícios (*retrofit*) - com ou sem mudança de uso - e na reforma e restauro de imóveis tombados. A análise permitirá identificar fatores presentes ou possíveis de estarem presentes nessas edificações e como esses fatores podem ser considerados na inserção e articulação dessas edificações na escala urbana local para contribuir na melhoria da qualidade de vida daqueles que habitam, trabalham ou desfrutam das atividades localizadas na região central da cidade de São Paulo e com isso resultar numa tendência de revalorização articulada dessa área da cidade.

Palavras-chave: Políticas Públicas, Região Central, Retrofit, Imóveis Tombados, São Paulo.

The role of public policy and the real estate market in the Central Region of São Paulo: an analysis focused on the new developments, the requalification (retrofit) of existing buildings and renovation of listed heritage properties

ABSTRACT

Actions for the revitalization of downtown São Paulo by the public and private sectors have been running for more than 30 years. During this period, different initiatives were proposed and many of them were implemented, without, however, establishing a clear tendency to recover the role of the Center in the life of the city. The objective of this work is to review this set of initiatives adopted by both the public authorities and the real estate market until the recent approval of the *Projeto de Intervenção Urbana Setor Central* (Central Sector Urban Intervention Project) – PIU-SCE – in 2022 which, together with other proposals, opens a new perspective for this region. The recovery of central areas of cities has been identified as an important guideline for better use of existing urban infrastructure, which can guide socioeconomic transformation and favor guidelines for sustainability and improvement of the quality of life in large cities. The review of the initiatives of recent years will guide the discussion that will be carried out focusing on the data on the profile of the new real estate projects launched in the central region and the possibilities offered by the renovation and modernization of existing buildings, especially in those cases of requalification of buildings (retrofit) - with or without change of use - and in the renovation and restoration of listed heritage properties. The analysis will identify present or possible factors present in these buildings and how these factors can be considered in the insertion and articulation of these buildings in the local urban scale to contribute to the improvement of the quality of life of those who live, work, or enjoy activities located in the Central region of the city of São Paulo and thus result in an articulated revaluation trend of this area of the city.

Key-words: Public Politics, Central Region, Retrofit, Listed Heritage Properties, São Paulo.

1. INTRODUÇÃO

1.1. Contexto

Até o final da década de 1960, o Centro de São Paulo apresentava um cenário completamente diferente do que é visto hoje. A região abrigava uma considerável parcela da população paulistana, apresentava uma ampla oferta de espaços públicos atrativos, tinha diversos estabelecimentos comerciais, contemplava a maior oferta de empregos da cidade e, não à toa, possuía muitas empresas e instituições dentro de seu território. O Centro era multifuncional, seguro e estava sempre ativo.

A partir de 1968, essa situação começou a mudar. Muitos fatores contribuíram para a mudança do perfil da região central, mas o principal deles foi o fato de que outras regiões da cidade passaram a receber investimentos e recursos de origem pública e privada, em especial o eixo sudoeste da capital, que contemplava inicialmente a região da Avenida Paulista e posteriormente se expandiu para a da Avenida Brigadeiro Faria Lima. Ambas se mostraram importantes potenciais de desenvolvimento econômico e financeiro e rapidamente atraíram a atenção de investidores e comerciantes, que enxergaram oportunidades para o crescimento de suas empresas. Teve aí o início do processo de esvaziamento e deterioração da região central de São Paulo com o surgimento de “novas centralidades”.

A mudança de parte do setor comercial e de serviços do Centro, aliada à falta de planejamento e de projetos governamentais para frear a subutilização da região e seu esvaziamento, impactou a qualidade de vida de seus moradores. Muitos locais ficaram subutilizados, se desvalorizando, e posteriormente abandonados. As ruas ficaram mais vazias e a falta de segurança passou a tomar conta da área central, incentivando a saída de muitos moradores que tinham condições de mudar para outras regiões mais dinâmicas e seguras na cidade. Soma-se ao fato de o mercado imobiliário ter investido, à época, em novos empreendimentos de condomínios fora das regiões urbanas centrais, reproduzindo o padrão adotado pelos norte-americanos de fugir dos centros urbanos para residir em áreas mais afastadas, em busca de uma vida mais tranquila.

Desse modo, o processo de esvaziamento do Centro se intensificou e, conseqüentemente, muitos edifícios e apartamentos perderam interesse, o que se refletiu no preço desses imóveis e no perfil da sua ocupação e uso. Muitos ficaram vazios e deixaram de receber investimentos por parte de seus proprietários, acarretando na degradação natural da estrutura desses imóveis. O poder público, por sua vez, também não tomou nenhuma iniciativa para impedir esse movimento, ao contrário, incentivou a ocupação de novas áreas e a criação de novas centralidades em detrimento da região central, onde já existia toda uma infraestrutura consolidada.

No início dos anos 1990, como resultado, a desvalorização e deterioração da região Central ficou mais evidente. Nesta época, proprietários da região e autoridades municipais passaram a elaborar propostas e tomar iniciativas para revitalizar o Centro de São Paulo, que à esta altura já enfrentava inúmeros desafios como insegurança, escassez de equipamentos públicos atrativos, degradação e abandono de imóveis, bem como sua ocupação irregular por movimentos populares de indivíduos sem-teto.

As primeiras iniciativas foram tomadas no início dos anos 1990 por parte de movimentos da sociedade civil e seguida por ações do poder público municipal. Posteriormente, o principal objetivo dessas propostas foi o de se adequar às condições estabelecidas para receber o financiamento solicitado ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) que não necessariamente estavam alinhadas às demandas dos moradores e usuários locais (MOTISUKE, 2008).

O presente artigo visa listar e analisar as iniciativas públicas e privadas realizadas a partir dos anos 1990 até 2023, com a recente aprovação da revisão do Plano Diretor Estratégico (PDE), a fim de compreender as necessidades do Centro, de seus moradores, usuários e proprietários, além de identificar as tendências do mercado imobiliário, que agora retoma o interesse pela região como um potencial para lançamento de novos empreendimentos ou *retrofit* das edificações ociosas e vacantes.

1.2. Por que analisar as políticas públicas do Centro?

Ao analisar as políticas públicas do Centro de São Paulo, é possível identificar metas e diretrizes comuns entre os programas e as tendências abordadas pelas iniciativas, conforme a gestão responsável pela sua concepção. Desde a década de 1990, todos os programas tinham como objetivo revitalizar e revalorizar o Centro, destacando o potencial que a região oferece pelas atividades econômicas e pela rede de infraestrutura disponível que deve ser reaproveitada.

De acordo com Lima (2017), apesar de o Centro ser dotado de uma extensa rede de infraestrutura, em períodos diurnos o seu uso supera o uso noturno em até 400%. Esse dado reforça que o Centro é usado majoritariamente para atividades comerciais e de serviços, ou seja, é pouco utilizado para a moradia e para o lazer, configurando-se como uma região monofuncional. Este perfil cria momentos cíclicos de ocupação, com atividades diurnas e pouca ocupação noturna, gerando maior insegurança aos seus usuários e transeuntes. Isso orienta a necessidade de implementação de programas no Centro para contribuir com o “readensamento” da região central e proporcionar uma região de uso misto e potencialmente mais segura.

Adicionalmente, é possível mostrar alinhamento entre as propostas e iniciativas do poder público com as atuais tendências do mercado imobiliário na região. Este setor tem se voltado cada vez mais ao Centro da cidade, identificando mudanças de comportamento do público e as possibilidades de transformação e valorização da região. Isso contribuirá para o adensamento e o consequente aumento da utilização dos espaços públicos e das infraestruturas disponíveis.

1.3. Objetivos

O objetivo do presente artigo é revisar e analisar as propostas e iniciativas para o Centro desde os anos 1990, quando surgiram as primeiras propostas de revitalização da área, até a recente aprovação do Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Setor Central em 2022 e da revisão do PDE em 2023. Através de uma revisão histórica e documental dessas proposições, busca-se identificar as ações do poder público e da sociedade civil, como elas se articularam ao longo desse período, quais resultaram em sucesso e quanto contribuíram para o avanço das novas propostas de revalorização urbana do Centro de São Paulo, que incluem as iniciativas dos principais agentes do mercado imobiliário.

A análise se concentra preliminarmente ao caso do distrito da República, o que permitirá identificar as características dessa nova movimentação em direção à revitalização do Centro de São Paulo que possam levar a novos estudos e pesquisas sobre o comportamento do mercado imobiliário na região e o potencial para novos empreendimentos ou para a utilização da abordagem de *retrofit* de renovação e reutilização de imóveis antigos, incluindo aqueles que constam da base de bens tombados.

1.4. Resultados esperados

O caso aplicado ao recorte do distrito da República, poderá indicar as características de uma movimentação de revalorização do Centro e dos fatores que se destacam como indutores desse movimento, seja pelas iniciativas do poder público ou pelas ações dos agentes do mercado imobiliário. Com base na pesquisa, será possível concluir se o distrito, como parcela representante do Centro, está incluído nas iniciativas e projetos elaborados pelo poder público ou por associações ou instituições privadas e se ele está igualmente presente na lógica do mercado imobiliário atual, ou seja, se há lançamentos de novos empreendimentos dentro do seu limite geográfico.

Busca-se também compreender como a população que reside, trabalha ou frequenta o distrito da República revela a sua demanda e se as diretrizes estabelecidas nas iniciativas estudadas vão de encontro aos anseios e necessidades dessas pessoas.

Por fim, espera-se indicar dados a respeito dos novos empreendimentos no Centro Novo, a fim de estabelecer quais são as tendências do mercado imobiliário na região e verificar se estas estão de acordo com as propostas da legislação vigente.

2. METODOLOGIA

2.1. Abordagem

Este trabalho se caracteriza como um estudo exploratório e preliminar com uso de dados e informações de fontes documentais e secundárias para identificação das iniciativas de propostas de revalorização do centro de São Paulo adotadas pelo poder público e pela sociedade civil desde o início dos anos 1990 até a recente aprovação da revisão do PDE, mas com destaque especial para a aprovação da legislação decorrente do PIU Setor Central, aprovado em outubro de 2022.

Os dados e informações levantados para a análise se referem a iniciativas do poder público e das instituições e entidades da sociedade civil sobre a revitalização, revalorização e requalificação do Centro de São Paulo como um todo. A análise se concentra no recorte do distrito da República.

2.2. Fonte de dados e informações

O levantamento de dados e informações foi realizado principalmente através de fontes documentais, de leis e regulamentos, que tratam das políticas públicas adotadas e consolidadas na legislação pelo poder público nesse período composto por diferentes gestões da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) que se referem ao processo de revitalização do Centro.

A literatura de pesquisa mais analítica sobre diferentes aspectos do tema se constitui principalmente por dissertações e teses de mestrado e doutorado de diferentes áreas do

conhecimento, analisando aspectos mais gerais ou específicos nos diferentes momentos de propostas e aplicações, parciais ou plenas, durante esse período de análise.

Com base nesta pesquisa inicial, orientou-se a busca de dados e informações públicas disponibilizados nos portais da PMSP sobre os editais e/ou apresentações de cada um dos programas que ainda estivessem disponíveis. Assim, foi possível encontrar informações sobre cada um dos programas listados, tais como o recorte territorial de cada um deles, o financiamento, as etapas previstas para execução e os objetivos. Foram selecionados os programas mais relevantes para estudo e o critério utilizado foi o da execução total ou parcial das propostas estabelecidas, a duração de cada uma delas, os impactos resultantes na população e na área de intervenção definidas e se ainda estão ativas, mesmo que com algumas modificações realizadas pelas sucessivas gestões.

Simultaneamente, a principal fonte de dados georreferenciados, pertinentes para as análises geográficas, foi a plataforma GeoSampa da PMSP (*GeoSampa*, [s.d.]). A partir dos dados fornecidos pelo portal, foram criados os mapas que ilustram este trabalho. A plataforma fornece dados atualizados no que diz respeito aos imóveis notificados, imóveis com outorga onerosa, dados sobre uso do solo, além de permitir identificar os recortes de muitos projetos de intervenção identificados na pesquisa. Foi possível obter informações precisas acerca das zonas especiais que se encontram dentro do distrito da República, permitindo a análise e identificação de lotes e quadras com potenciais para instalação de habitações de interesse social (HIS) e edifícios tombados, que podem ser renovados e revitalizados para contemplar novos usos.

Em relação aos dados referentes aos novos empreendimentos imobiliários, o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação ou Administração de Imóveis Residenciais ou Comerciais de São Paulo (SECOVI-SP) disponibilizou uma tabela contendo o número de empreendimentos lançados desde 2017 até 2023.

A PMSP disponibiliza um conjunto de informações de dados abertos sobre o cadastro imobiliário através de diferentes portais de serviços de acesso ao público. Em tese, essas informações podem ser consolidadas para a obtenção dos registros de características dos imóveis existentes, novos e substituídos. Entretanto, os dados para a região do centro e especialmente no recorte do distrito da República se apresentaram inconsistentes para o objetivo desta análise exploratória quando comparada com outras bases de dados e informações disponíveis.

2.3. Tratamento de dados e informações

Para a elaboração dos mapas, foram utilizados os dados georreferenciados disponíveis no portal GeoSampa. Eles foram tratados através do software de QGIS para a análise espacial. Os mapas servem para a apresentação dos resultados e orientação da discussão. Eles resumem graficamente os recortes territoriais dos programas citados, os edifícios com outorga onerosa (entendidos como imóveis com potencial para *retrofit*), edificações tombadas (que podem ser reformadas ou restauradas e têm capacidade para comportar um novo uso, se necessário), empreendimentos novos, bem como o zoneamento urbano e as zonas encontradas dentro do distrito da República. A elaboração de mapas permite a sobreposição de informações que contribuem para o processo analítico das informações obtidas. Esta sobreposição facilita a visualização de dados referentes à área de estudo.

3. RESULTADOS

3.1. Um histórico de iniciativas de revitalização do Centro de São Paulo

Os principais marcos do período do início dos anos 1990 até este ano, com a aprovação do da revisão do PDE, são descritos nesta sessão (MOTISUKE, 2008; PERETTO, 2017). A seguir, encontram-se descritos tais projetos, suas implicações práticas, seus objetivos, seus recortes territoriais, a análise das suas respectivas propostas e os resultados.

A primeira iniciativa de revitalização e requalificação do Centro surgiu da movimentação da sociedade civil liderada por entidades e empresas localizadas no Centro que deu origem à Associação Viva o Centro (AVC) em 1991, que continua como protagonista até os dias de hoje. Criada por moradores, proprietários, empresários e comerciantes da região central de São Paulo, a associação visava a reversão da deterioração do centro da cidade para as “novas centralidades” localizadas na região sudoeste do município. A AVC era liderada pelo Banco de Boston, sediado no Centro, e reivindicava iniciativas de revitalização do Centro por parte das autoridades públicas. Ela teve influência direta no surgimento do Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo (PROCENTRO), programa criado em 1993 pela PMSF, que foi uma exigência do grupo para a formalização de uma parceria pública com a qual a AVC pudesse interagir e pleitear novas leis e a revisão das inúmeras restrições impostas no Centro (MOTISUKE, 2008). Essa parceria teve como resultado a Operação Urbana Centro (OUC), de 1997, a primeira do tipo.

Durante a gestão de Paulo Maluf (1993-1996), tiveram início as primeiras tratativas que originaram o programa PROCENTRO, em 1993. De acordo com o documento elaborado para EMURB (Empresa Municipal de Urbanização), o limite da área de intervenção era concentrado nos distritos da Sé e da República (Centro Velho e Centro Novo respectivamente) com área de impacto nos distritos vizinhos do Cambuci, Liberdade, Bela Vista, Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro e a região da Luz. O programa serviu de base para outros projetos e foi incluído em cartas-consulta de gestões posteriores.

Em 1997, durante a gestão de Celso Pitta (1997-2000), a OUC surgiu como um meio para a solicitação da revisão das restrições no Centro, por parte da AVC. Ela é a operação urbana mais antiga da cidade de São Paulo, em vigor por 26 anos, e é a única não consorciada - o que significa que não faz uso dos títulos das Certificado de Potencial Adicional Construtivo (CEPACs) para financiar as suas intervenções, pois eles foram propostos e criados anos mais tarde, em especial na Operação Urbana Faria Lima. Entretanto, OUC já fazia uso do instrumento da outorga onerosa, uma concessão dada pelo poder público para permitir a construção acima do permitido pela Lei de Zoneamento para determinadas condições especiais que eram estabelecidas pela própria estrutura da OUC. Apesar de ter sido revogada em 2022, com a aprovação do PIU Setor Central como lei, que passou a designar a iniciativa como Área de Intervenção Urbana (AIU) Setor Central, um dos principais objetivos da proposta à época era a mudança dos padrões de uso e ocupação de solo, de modo a criar dispositivos de incentivo para atrair as iniciativas do mercado imobiliário para a região central. O objetivo era incentivar empresas e unidades comerciais e de serviço a se instalarem na região, bem como aumentar incentivos de aumento do potencial construtivo, *retrofit* de edificações com potencial de reforma, restauro e, particularmente, de imóveis tombados pelo patrimônio histórico, e a identificação e notificação de imóveis com potencial para PEUC (Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios), dentre várias iniciativas..

De acordo com Motisuke (2008), durante as gestões Paulo Maluf e Celso Pitta, poucas iniciativas foram efetivamente adotadas frente às questões enfrentadas no Centro. Por esta razão, a Associação Viva o Centro desempenhou um papel importante quanto à mobilização da população moradora e trabalhadora da região e pela difusão das ideias e propostas para a requalificação do Centro, inclusive através da mídia, além de incentivar debates e realizar seminários.

Após a criação da Associação, em outubro de 1991, o processo de requalificação do Centro começou efetivamente a deslançar, no âmbito do poder público municipal, no final da administração Erundina, com a conclusão da obra do Vale do Anhangabaú; na gestão Maluf, prosseguiu com a criação do ProCentro pela Prefeitura; no governo Pitta, a Associação VIVA O CENTRO conseguiu a aprovação da Lei da Operação Urbana Centro e da Lei das Fachadas, além da recuperação dos viadutos do Chá e Santa Ifigênia [...] (MOTISUKE, 2008).

As propostas de habitação de interesse social (HIS) para o Centro vieram à tona durante a gestão de Marta Suplicy (2001-2004). Uma das principais promessas de sua campanha eleitoral foi o incentivo à implementação da HIS na região central em conjunto com as iniciativas de requalificação do Centro de São Paulo. Ao longo do seu mandato, surgiu o Plano Reconstruir o Centro, originado em 2001, e coordenado pela comissão PROCENTRO, em conjunto com a Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura de São Paulo (SEHAB). O perímetro da área de intervenção passou a envolver os 10 distritos que compõem a região central da capital paulista: República, Sé, Bom Retiro, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista, Consolação e Santa Cecília. A proposta de implantação de HIS no Centro se estendeu para as iniciativas subsequentes, das gestões seguintes, e continua sendo uma importante questão considerada até hoje, incluída inclusive como uma importante diretriz para a proposta de revalorização da área Central do Plano Diretor vigente, aprovado naquela gestão.

Ao contrário dos programas desenvolvidos nas gestões anteriores, o Reconstruir o Centro tinha um viés extremamente social e buscava reduzir a exclusão social presente na região central de São Paulo e incentivar a moradia e a sua ocupação com amplo perfil social. O programa também foi mais abrangente ao desconcentrar e distribuir as intervenções em todos os 10 distritos que compõem a área central da cidade. Havia dois projetos incluídos no escopo do programa: o projeto do Quadrilátero Piloto e o Corredor Cultural, ambos no distrito da República. Os dois projetos foram posteriormente incorporados pelo programa Ação Centro, também criado durante a gestão Suplicy.

O ponto de partida do Plano Reconstruir o Centro foi a dinâmica existente no território da AR-SÉ [Administração Regional da Sé], entendido como “um conjunto único com precisa identidade na cidade”: de abrangência metropolitana, com diversidade social e econômica, com a maior oferta de empregos no setor terciário do município, marcado por um importante patrimônio arquitetônico e urbanístico e com um sistema de transportes e circulação que garante condições únicas de acessibilidade. Também caracterizado por alta taxa de subutilização de espaços e infra-estrutura e consideráveis processos de “exclusão social” – moradores de rua, catadores de materiais recicláveis, camelôs. (MOTIUSKE, 2008, p. 24)

O programa Reconstruir o Centro não foi aprovado pelo BID, uma vez que a equipe que assumiu a montagem do programa em 2002 distanciou-se dos preceitos estabelecidos pelo Banco

e afastou-se das propostas de revitalização urbana. O governo municipal não aprovou o Plano e, por isso, teve início o processo de montagem de um novo programa: o Ação Centro em 2003.

Coordenado pela EMURB, após uma discussão sobre a possível criação de uma Agência específica para comandar os programas do Centro de São Paulo, o projeto Ação Centro englobou as questões voltadas à assistência social, geração de emprego e renda, e moradia popular. O programa considerava o limite geográfico estabelecido anteriormente pelo PROCENTRO, abrangendo os distritos da Sé e da República (Centro Velho e Centro Novo, respectivamente), além de expandir o recorte para regiões vizinhas ao norte e ao leste da área de intervenção. O principal objetivo da Ação Centro era solucionar os quatro principais problemas enfrentados pela região central, identificados e mantidos desde a Lei de Operação Urbana de 1997, sendo eles “a deterioração ambiental e paisagística; dificuldades de acesso, circulação e estacionamento; obsolescência e insuficiência do estoque imobiliário; e deficiência da segurança pessoal e patrimonial.” (MOTISUKE, 2008, p. 15). Para isso, tanto as empresas, comércios e serviços quanto o mercado imobiliário deveriam ser atraídos de volta para a região central - tal como foi executado em diversos planos de revitalização de áreas centrais de grandes cidades europeias e norte-americanas - a partir da canalização de verba pública e privada em intervenções urbanísticas que pudessem garantir a segurança para o investimento de empresas na região. Um dos objetivos da proposta era alcançar a iniciativa privada como forma de parceria para a execução dos projetos de requalificação. O programa foi aprovado pelo BID em 2004 (MOTISUKE, 2008).

No que se refere à origem dos investimentos para a execução dos projetos de requalificação do Centro, além do financiamento do BID, vale ressaltar que a ideia principal era investir em projetos de requalificação na escala urbana com recursos públicos, tornando o Centro mais atrativo para iniciativas privadas e potenciais moradores canalizarem recursos próprios para a requalificação e manutenção dos edifícios deteriorados da região, por incentivos associados à outorga onerosa e às Transferências de Direito de Construir (TDC)..

Em 2010, já na gestão Kassab, foi lançado pela Prefeitura de São Paulo em parceria com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) o programa Renova Centro. O programa propunha reformar 53 edifícios abandonados no Centro a fim de criar 2500 unidades habitacionais, ajudando a suprir o déficit habitacional na cidade e garantir a reocupação da região (CARLI, 2013). A área de intervenção estabelecida na proposta englobava os 13 distritos Centrais, sendo eles: Sé, República, Bom Retiro, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade, Cambuci, Brás, Pari, Mooca, Belém e Barra Funda. Foi realizado um levantamento de edifícios passíveis de receberem intervenções para a implantação de HIS. De acordo com Lima (2019), apesar de a iniciativa ter sido incorporada pelas gestões posteriores, até hoje, apenas três edifícios foram desapropriados, um teve as obras concluídas com as unidades entregues e outro está com obras em andamento.

Em 2012, ainda na gestão Kassab, foi lançado o programa PPP Habitacional de iniciativa do Governo do Estado de São Paulo, em parceria com a PMSP, para a Área Central da Cidade de São Paulo. O programa consistia em uma parceria público-privada destinada a ofertar habitações de interesse social. No caso da PPP para o Centro, foi definido o recorte territorial do Centro Expandido, que compreende os distritos da Sé, República, Santa Cecília, Barra Funda, Bom Retiro, Pari, Brás, Mooca, Belém, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação. O objetivo do programa era de estabelecer mais de 14 mil unidades habitacionais para indivíduos e famílias com até 10 salários mínimos em 4 grandes lotes dentro do limite estabelecido. O programa teve

parceria com a Casa Paulista, uma agência ligada à Secretaria de Habitação do Governo do Estado de São Paulo. De acordo com o site da Casa Paulista, o programa PPP ainda não foi executado.

Também na Gestão Kassab, em 2012, foi concebido o Projeto Nova Luz, que havia sido proposto inicialmente pela gestão anterior (Serra). O recorte territorial englobava um conjunto de quadras dentro do limite geográfico do distrito da República, nas proximidades da Sala São Paulo, Largo do Arouche e Parque da Luz. Dividido em quatro setores de intervenção, os principais objetivos do programa eram potencializar atividades comerciais da área, atrair novas atividades econômicas (tecnologia, serviços), incorporar e potencializar atividades ligadas à cultura e entretenimento, ampliar o uso residencial, criar novos espaços e equipamentos públicos de qualidade e garantir a qualificação ambiental e urbanística da área. O projeto previa uma série de incentivos, tal como o aumento do potencial construtivo aos proprietários de imóveis protegidos pelo Patrimônio Histórico que se responsabilizassem pelo restauro de suas propriedades em até 10 anos após o início da concessão urbanística prevista. No ano seguinte, em 2013, o projeto foi considerado economicamente inviável e foi descontinuado pela gestão Fernando Haddad (PERETTO, 2017).

Em 2014, já na gestão de Haddad (2013-2016), foi lançada a iniciativa municipal intitulada Centro Aberto. Ela visava ampliar a oferta de espaços públicos na região Central de São Paulo a partir de intervenções de pequena escala baseadas na zeladoria urbana e áreas de convívio. Como resultado dessa iniciativa, foram instaladas algumas unidades por todo o Centro. As primeiras unidades de intervenção foram instaladas no Largo de São Francisco e na Praça Ouvidor Pacheco e Silva, no distrito da Sé, e no Largo do Paissandú e na Av. São João, no distrito da República. Outras três unidades foram implementadas posteriormente no Largo São Bento, Rua Galvão Bueno e no Largo General Osório. Após as intervenções, foi constatado que estes espaços eram bastante frequentados pelas comunidades locais, uma vez que incentivava o diálogo público entre a população e a cidade, bem como permitia a diversidade de usos e ocupações pelos cidadãos, que apropriaram-se das instalações de diferentes maneiras. De acordo com a SP Urbanismo, sucessora da EMURB, o programa teria continuidade e seria expandido para outras 9 subprefeituras na cidade.

O PDE de 2014, previa o *retrofit* de edificações antigas para a implementação de moradia popular. Seria permitida a demolição e reforma dos imóveis aproveitando a infraestrutura existente, desde que mantida a volumetria original. O PDE de 2014 começou a ser revisado em 2021 e, no relatório voltado à análise da função social e *retrofit* elaborado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), é proposta a adequação dos edifícios antigos para a implementação de HIS, locação social, incentivos para desenvolvimento de novos empreendimentos, edificações de uso misto e reaproveitamento de edificações em áreas consolidadas. Foi avaliada a necessidade de regulamentação dos *retrofits* a partir da indicação dos territórios onde serão executados e a definição dos incentivos urbanísticos e tributários para edificações que passarem por este processo.

Em 2021, foi aprovada a Lei do Retrofit, também conhecida como Programa Requalifica Centro (Lei 15.577/21). O principal objetivo desta lei é estimular a requalificação de edifícios antigos no centro de São Paulo, com foco para novos usos residenciais ou mistos, a partir de isenções fiscais e edificações estipuladas. O *retrofit* é certamente entendido como uma das principais maneiras de reverter a subutilização de áreas centrais e desacelerar o processo de espraiamento urbano que vem ocorrendo na cidade desde o século XX. A Lei do Retrofit

consolidou, de maneira incompleta, uma discussão de cerca de quase duas décadas envolvendo o conflito entre as características originais dos projetos de imóveis antigos e as novas exigências e restrições existentes na legislação urbana e edilícia criadas posteriormente. Esse conflito levava à necessidade de modificações profundas nos imóveis mais antigos para se adequar às novas exigências, o que impedia a reforma e requalificação de imóveis antigos por questões de viabilidade técnica e econômica. Esse conflito era especialmente agudo no Centro e era um dos maiores empecilhos para uma retomada de ocupação do centro em condições compatíveis com as qualidades exigidas pelo mercado imobiliário atual. A legislação foi, como dito, incompleta, mas estabeleceu novas bases para esse tipo de intervenção.

O PIU Setor Central, proposto alguns anos antes, foi recentemente aprovado, no final de 2022, se transformando em AIU Setor Central. Baseado num dispositivo introduzido no PDE 2014, o PIU é uma proposta de ação local e, no caso do PIU Setor Central, tem como um dos seus principais objetivos atrair aproximadamente 220 mil pessoas para o Centro, através de iniciativas que estimulem a produção de moradias em geral e HIS, como forma de adensar a região, buscando incentivar o uso residencial e não residencial no mesmo lote. De acordo com a PMSP todos os recursos viabilizados pela OUC serão revertidos para a execução da AIU Setor Central.

O PDE de 2014 passou por uma revisão recente em 2023. Criticado por muitas associações da sociedade civil, arquitetos e urbanistas, o texto substitutivo do novo PDE prevê o estímulo ao adensamento da cidade, a maior verticalização na construção civil, porém permite a construção de edifícios destinados à população com maior poder aquisitivo mais próximos às redes de transporte público, ou seja, no eixo de transporte coletivo, em detrimento de edifícios construídos para a população carente, que realmente utiliza quase diariamente a rede de transporte público e muitas vezes leva horas para se locomoverem de suas casas até seus locais de trabalho. Tal fato reforça a necessidade de incentivar e promover a implantação de HIS na região central da cidade, que dispõe de melhor oferta de infraestrutura de São Paulo, o que permite o maior adensamento do Centro, limita o espraiamento urbano horizontal e, simultaneamente, estimula a renovação e requalificação da área central.

Grande parte das edificações que serão construídas na proximidade às redes de transporte coletivo serão voltadas para a população de alta renda. Apesar da pequena área das unidades habitacionais projetadas, o preço dos apartamentos e o elevado valor do metro quadrado impede que a população carente more na região próxima ao transporte público, pois a área fica mais valorizada e economicamente inacessível à essas pessoas. De acordo com a Profa Paula Santoro, arquiteta e coordenadora do LabCidade da FAUUSP, somente entre os anos de 2014 e 2019, cerca de cem mil unidades habitacionais foram construídas em São Paulo, com pequena área, mas com valor do metro quadrado elevado. Além disso, somente 15% dessas unidades foram construídas no eixo de transporte (HONÓRIO, 2023), aproveitando-se dos dispositivos do PDE 2014.

A revisão do PDE foi recentemente aprovada pela Câmara Municipal. Em julho de 2023, o prefeito de São Paulo Ricardo Nunes sancionou a revisão do Plano, com alguns vetos. (BERGAMIM, 2023). Uma das características incorporadas nessa revisão é a possibilidade dos imóveis tombados de obter incentivos recorrentes para seus proprietários como forma de estímulo de reforma e restauro desses imóveis. Anteriormente, esses imóveis tombados tinham a possibilidade de transacionar os adicionais de TDC apenas uma vez. Pela revisão, eles agora podem em períodos recorrentes ter a possibilidade de renovar esses direitos e criar uma fonte de

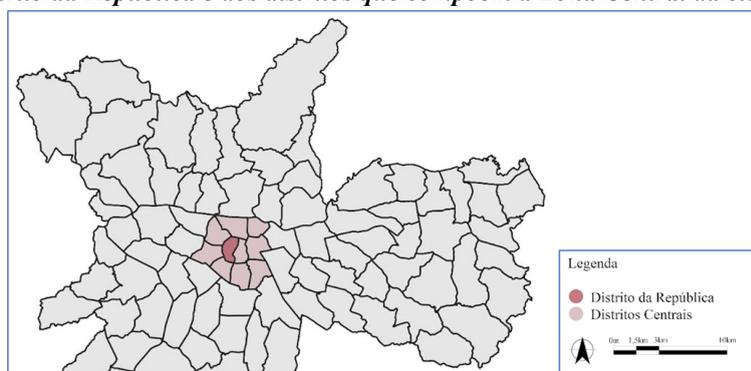
recursos para reforma e restauro. Isso terá impacto importante na região central, em conjunto com os outros incentivos estabelecidos nas leis e regulamentações mais recentes e direcionadas para o centro.

3.2. Caracterização da Região do Centro e do Distrito República

A divisão territorial da cidade de São Paulo estabelece regiões e distritos que as compõem. A divisão territorial da administração se divide pelas Subprefeituras que são formadas pelos distritos que as compõem.

A Figura 1 é o mapa de localização do distrito da República em relação à zona central da cidade e aos outros distritos que compõem o seu território

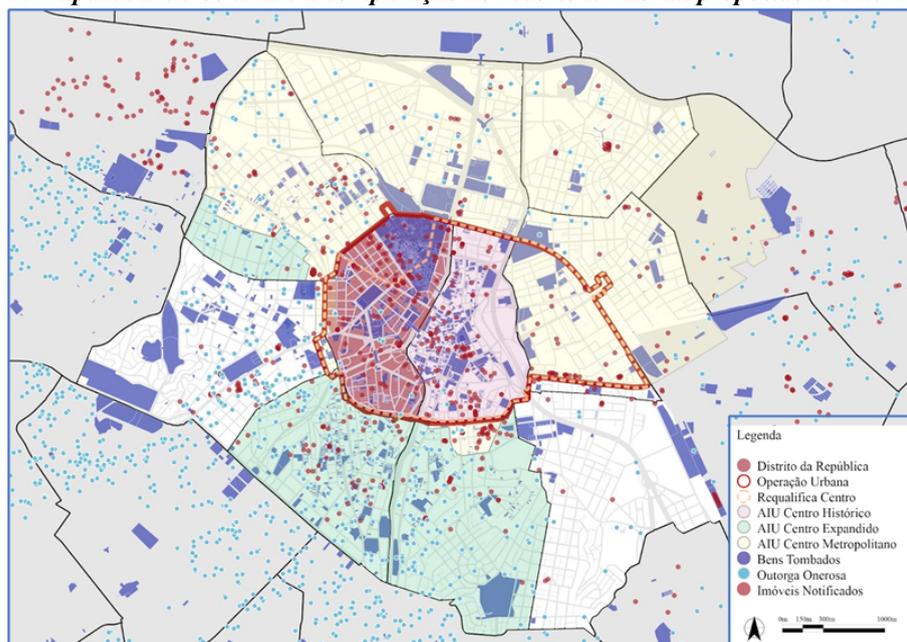
Fig. 1: Mapa do distrito da República e dos distritos que compõem a Zona Central da cidade



Fonte: Elaborado pelos autores. Dados extraídos do GeoSampa

A Figura 2 é o mapa temático com os diferentes recortes utilizados pelos diferentes programas voltados para revitalização do centro conforme discutido acima.

Fig. 2: Mapa da área Central e a comparação do recorte territorial propostas de intervenção



Fonte: Elaborado pelos autores. Dados extraídos do GeoSampa.

4. DISCUSSÃO

4.1. Análise dos resultados

O distrito da República foi, durante anos, uma das áreas de expansão do Centro com edificações comerciais, de serviços e residenciais de diferentes tipos e padrões. Até os anos 1960, foi uma região com novas construções e forte presença de atividades dinâmicas dos setores empresariais, de cultura e lazer. Essas referências foram em parte motivação para a preservação do patrimônio cultural e arquitetônico da região e o tombamento de imóveis. A Figura 2 dá uma indicação da presença de imóveis tombados na região central, especialmente nos distritos da Sé e da República, tanto de imóveis públicos como privados.

As edificações dessa região têm características arquitetônicas e construtivas que representam as concepções adotadas na época, sejam de natureza técnica ou de diretrizes de uso e ocupação que mudaram no tempo por questões de segurança ou qualidade das edificações. A deterioração da região central, pela mudança das atividades mais dinâmicas para outras regiões da cidade e pelos custos de adequação a normas e requisitos de uso e ocupação, impostos pela legislação ou pelas necessidades operacionais das empresas, tornou inviável grandes investimentos de reformas e modernização dessas edificações.

Só nos anos recentes, o mercado imobiliário voltou-se para as regiões centrais novamente. Esse não foi um movimento resultado das políticas públicas adotadas no período de estudo. Coincide, de fato, com uma mudança do perfil do consumidor mais jovem que buscou alternativas em áreas de fácil acesso e com a presença de infraestrutura de serviços. Podemos dizer, que o mercado imobiliário retomou a atenção “comendo pelas bordas”. Foram lançamentos feitos em outras áreas próximas ao Centro, motivadas por dinâmicas próprias, que abriram um “vetor de renovação” de empreendimentos novos na região central.

Tab. 1: Empreendimentos residenciais na região Central por distrito.

Zona/distrito	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Centro	29	13	17	15	32	21	1
Bela Vista	1	3	4	2	4	1	1
Bom Retiro	2	0	0	0	0	0	0
Cambuci	7	2	3	2	7	4	0
Consolação	2	1	1	2	5	2	0
Liberdade	3	2	6	2	3	2	0
República	5	3	1	2	4	3	0
Santa Cecília	5	1	1	3	9	8	0
Sé	4	1	1	2	0	1	0

Fonte: Secovi.

A mudança da qualidade de mobilidade com a criação de corredores de ônibus e expansão do Metrô com integração de linhas, possibilitou uma mudança de comportamento dos jovens profissionais de diferentes faixas de renda. Novas ofertas de equipamentos de comércio e serviços de melhor qualidade mudaram o perfil de frequentadores e atraíram a atenção para essas regiões. A partir dos anos 2000, novos empreendimentos residenciais de menor área se espalharam pelas regiões da Bela Vista, em particular nos eixos das Ruas Augusta e Frei Caneca (distritos Consolação e Bela Vista), Vila Buarque e Santa Cecília (distritos Santa Cecília e Consolação). Essas são regiões localizadas nas bordas do distrito da República. Mais recentemente, empreendimentos das grandes incorporadoras surgiram em áreas próximas à Praça da República e Largo do Arouche (República), como mostra a Tabela 1..

Ao analisar os novos lançamentos residenciais do Centro, mostrou-se evidente uma clara tendência de construção de edifícios com apartamentos pequenos, entre 30m² e 60m², voltados especialmente para jovens profissionais, estudantes, casais jovens ou famílias unipessoais. Este grupo de pessoas representa a maior parcela da população que vive na área central, uma tendência que vem se consolidando há muitos anos. Este cenário se confirma tendo em vista que o programa Renova Centro da COHAB-SP definiu 95% das unidades habitacionais a serem providenciadas à população carente como *studios* ou apartamentos de apenas 1 dormitório (MORIKAWA, 2012).

Os argumentos existentes desde os primeiros debates sobre a revitalização do Centro de São Paulo, nos anos 1990, sobre a qualidade da infraestrutura disponível na região central e o valor que a cidade teria em iniciativas de revalorização e requalificação do Centro, se mostraram verdadeiros nas análises que fundamentaram a decisão dos agentes do mercado imobiliário para novos empreendimentos próximos à região central. Entretanto, ainda falta uma ação coordenada entre o poder público e os vários segmentos da sociedade civil para capturar toda a possibilidade de revitalização, requalificação e revalorização do Centro.

As movimentações mais recentes, com a inclusão de incentivos aos imóveis tombados desde as diferentes versões dos Planos Diretores a partir do início dos anos 2000, com as discussões de normas e regulamentações específicas para aprovação de reformas e recuperação de imóveis destinados ao *retrofit* e, mais recentemente, a aprovação do PIU Setor Central são elementos que, em conjunto podem fornecer a base de uma política pública de revitalização do Centro.

Uma das principais diretrizes estabelecidas nos programas analisados é relacionado ao “readensamento” da região central, a partir do incentivo e para construção de novas unidades habitacionais, sejam elas em empreendimentos novos, quanto em edificações antigas com potencial para *retrofit* (com ou sem mudança de uso). O estímulo à volta de parte da população paulistana para o Centro da cidade mostra-se uma estratégia que pode ser bastante acertada, levando em conta exemplos internacionais especialmente em cidades europeias e norte americanas, tais como Baltimore (EUA), Nova Iorque (EUA), Barcelona (Espanha) e Buenos Aires (Argentina) (ALVES, 2016). É evidente, porém, que esse incentivo deve estar alinhado com outras estratégias para revalorização da área central de São Paulo, garantindo o aumento da segurança na região e incentivando também a volta de empresas, comércios e serviços para o local, mostrando ser uma região segura também para receber investimentos.

Foi observado também que grande parte dos novos empreendimentos na República são voltados à população de classe média/classe média alta, que têm condições financeiras de viabilizar a compra de um imóvel de área pequena, porém de alto valor unitário. Essa dinâmica segue a diretriz de “readensamento” previamente mencionada, mas compreende-se que, em vista da grande oferta de empregos formais na região, da alta disponibilidade de infraestrutura já implantada e a proximidade à redes de transporte público, que é importante haver um incentivo à alocação para a população de baixa renda em moradias populares no local. A maior parte das pessoas que trabalham no Centro moram afastadas da região, na periferia da capital paulista, e enfrentam a realidade desgastante do movimento pendular Centro-periferia diariamente. Adicionalmente, o Centro hoje oferece atividades de pouco valor agregado, insuficiente para mudar o perfil de emprego e renda que consolide a revitalização sustentável do Centro.

4.1.1. Visões diferentes

Tendo em vista o levantamento de informações e diretrizes sobre os mais diversos programas propostos para o Centro de São Paulo, faz-se necessário mencionar a questão da gentrificação. Originada do termo em inglês *gentrification*, a expressão “gentrificação” é definida como um conjunto de “processos de mudança das paisagens urbanas, [...] usos e significados de zonas antigas e/ou populares das cidades que apresentam sinais de degradação física, passando a atrair moradores de rendas mais elevadas. [...] A concentração desses novos moradores tende a provocar a valorização econômica da região, aumentando os preços do mercado imobiliário e o custo de vida locais, e levando à expulsão dos antigos residentes e comerciantes, comumente associados a populações com maior vulnerabilidade e menor possibilidade de mobilidade no território urbano” (ALCÂNTARA, 2018).

Tal situação foi observada em muitos casos de requalificação de áreas centrais de cidades europeias e norte-americanas, que resultaram na valorização fundiária e imobiliária e levaram ao início da gentrificação nas regiões revalorizadas. Esse movimento de revalorização é um dos objetivos de políticas de incentivo à revitalização. Ela não é de todo ruim, mas tem de ser tratada nos planos que suportam as ações de políticas públicas para aumentar a diversidade social e fomentar uma maior coesão de atividades econômicas. Assim, levando esse processo em consideração, ressalta-se a importância e necessidade de criar mecanismos que garantam a permanência da população de baixa renda na região central de São Paulo, bem como a instalação de HIS no local, como parte das ações propostas.

Uma discussão que pode ser levantada é a questão do adensamento em São Paulo. Sabe-se que a cidade possui um enorme déficit habitacional, mas qual seria a melhor forma de superá-lo? Grandes cidades em países desenvolvidos nos mostram que a alta taxa de verticalização nem sempre é a melhor solução. Londres e Paris são dois exemplos de cidades que apresentam uma alta taxa de adensamento mesmo sem construções de vários andares. A confusão entre os conceitos de adensamento e verticalização continuam a ser, até hoje, um dos grandes problemas na formulação das políticas urbanísticas de São Paulo. Situação vivida recentemente nos debates da revisão do PDE.

Um outro exemplo interessante sobre como tratar o tema é o da cidade de Vancouver, no Canadá, que busca encontrar o meio termo entre o adensamento e a verticalização. Em vez de concentrar a população em torres residenciais ou casas para uma única família que ocupam a totalidade de um lote, a solução encontrada foi criar moradias de tipologias e *layouts* variados, como casas geminadas ou prédios de poucos andares, que se mostram mais acessíveis e são destinadas à diferentes tipos de famílias: casal de idosos, casal de jovens, grupos de amigos, famílias unipessoais e etc. Além disso, edifícios muito verticalizados geram um impacto muito grande na sua vizinhança, o que pode provocar ao final a gentrificação. Assim, a prefeitura lançou o programa *The missing middle* (“O meio termo que falta” em tradução livre), que propõe a construção de edifícios com menos andares e que geram menos impacto à região vizinha, reduzindo drasticamente os riscos de gentrificação e, ao mesmo tempo, mantendo a qualidade de vida dos moradores do bairro (LORES, 2023).

Na região central os gabaritos estão praticamente consolidados, porém políticas públicas de incentivo ao adensamento podem influenciar iniciativas do setor imobiliário na oferta de novos tipos de imóveis residenciais de diferentes perfis, através de novos empreendimentos e *retrofit* de imóveis existentes.

4.1.2. Perspectivas

Nos anos recentes, em especial durante a pandemia do Covid-19, a região central sofreu com o impacto das mudanças sócio econômicas gerais e especialmente nas atividades de comércio e serviço existentes no Centro. Existem poucas informações detalhadas disponíveis publicamente sobre a situação atual dos imóveis da região e as condições de uso e ocupação existentes ou possíveis.

Com a implantação do AIU Setor Central surge uma nova oportunidade de consolidar uma política pública de revitalização do Centro de São Paulo articulada com outras ações da sociedade civil e suportada por iniciativas inovadoras do setor imobiliário e da construção. A perspectiva é que ela possa reverter a percepção de falta de integração de maneira eficiente com outras políticas de desenvolvimento urbano e de habitação que estavam em curso na cidade no mesmo período.

Os programas de revitalização da região central dependem de vários fatores para o seu sucesso. A definição de uma política pública ampla e consistente com as diferentes necessidades que contemple e agregue os interesses da sociedade civil e consiga atrair ações de realinhamento dos agentes do mercado imobiliário e de outros setores que construam soluções para realinhamento das atividades econômicas de volta ao Centro.

Novos estudos e projetos são necessários para aumentar a quantidade e qualidade das informações sobre a dinâmica atual do Centro e as formas de atuação conjunta para definição de iniciativas que possam atender aos desejos do poder público e da sociedade civil em pauta há mais de 30 anos. Afinal, o Centro é de toda a cidade e pode ser um ponto de articulação para a sua renovação como uma grande metrópole.

5. CONCLUSÕES

O Centro de São Paulo é um local de interesse para toda a cidade, envolvendo poder público e sociedade civil. É um ativo que pertence à população e deve ser aproveitado para criar novas oportunidades de desenvolvimento socioeconômico para a cidade e para o país.

Este trabalho revisou a trajetória das iniciativas de revitalização, revalorização e requalificação que aparecem por iniciativas da sociedade civil e do poder público e que foram, ao longo das últimas décadas, formando diferentes instrumentos de políticas públicas. Também buscou identificar as movimentações ocorridas no mercado imobiliário local e perspectivas de novas ações voltadas para abordagens diferentes de novos empreendimentos, retrofit e reforma e restauro de bens tombados.

O recorte do distrito da República foi adotado como caso para para a análise inicial dos movimentos existentes relativos às dinâmicas do mercado imobiliário e a sua possível relação com as políticas públicas adotadas para a região central. Isso inclui a preocupação com políticas para evitar aspectos negativos da gentrificação decorrentes da revalorização e a constituição de uma amplitude nas tipologias de imóveis que possam ampliar o adensamento sem comprometer a qualidade desejada pelos programas de revitalização.

Além disso, foi constatado que o distrito da República concentra um grande número de edifícios que originalmente foram projetados e construídos para um público exigente, servindo de base de qualidade para ações de retrofit adequadas para iniciativas de revitalização do Centro.

AGRADECIMENTOS: Ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq, pela bolsa Produtividade em Pesquisa concedida a Roberta C. Kronka Mülfarth (309739/2022-5).

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Adding missing middle housing and simplifying regulations in low density neighbourhoods. City of Vancouver - Shape your city. Vancouver, 2023. Disponível em: <<https://www.shapeyourcity.ca/multiplexes>> Acesso em 06 Jul. 2023

ALCÂNTARA, Maurício Fernandes de. *Gentrificação*. In: Enciclopédia de Antropologia. São Paulo: Universidade de São Paulo, Departamento de Antropologia. 2018. Disponível em: <<http://ea.fflch.usp.br/conceito/gentrificacao>> Acesso em 14 Jul. 2023

ALVES, G. A. *Processos de requalificação das áreas centrais das cidades de Belém, Marabá e São Paulo*. Geosp – Espaço e Tempo (Online), v. 20, n. 2, p. 364-375, mês. 2016. ISSN 2179-0892

BERTO, Rafael Sampaio. *Apesar de quatro planos de intervenção urbana, Luz não mudou*. AUN- Agência Universitária de Notícias. São Paulo, Jan. 2021. Disponível em: <<https://aun.webhostusp.sti.usp.br/index.php/2021/01/05/apesar-de-quatro-planos-de-intervencao-urbana-luz-nao-mudou/>> Acesso em 04 Jul. 2023

BERGAMIM, Giba. *Ricardo Nunes sanciona revisão do Plano Diretor de SP, mas veta artigos do texto aprovado pela Câmara*. G1 Globo. São Paulo, 2023. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2023/07/07/ricardo-nunes-vai-sancionar-revisao-do-plano-diretor-de-sp-mas-veta-artigos-do-texto-aprovado-pela-camara.ghtml>> Acesso em 14 Jul. 2023

Câmara aprova projeto que facilita reforma de prédios antigos do Centro. Veja SP. São Paulo, 17 Jul 2023. Disponível em: <<https://vejasp.abril.com.br/cidades/camara-aprova-projeto-que-facilita-reforma-de-predios-antigos-do-centro/>> Acesso em 05 Jul 2023

CARLI, Sandra Maria Marcondes Perito. *Proposta de Projeto Inclusivo para o programa Renova Centro - COHAB-SP*. São Paulo, 2013. Disponível em: <https://lares.architexturez.net/system/files/LARES_2013_785-1110-2-RV.pdf> Acesso em 14 Jul. 2023

Casa Paulista. Governo do Estado de São Paulo. São Paulo, 2022. Disponível em: <<https://www.habitacao.sp.gov.br/transparencia/pm.aspx>> Acesso em 03 Jul. 2023

Centro Aberto. Gestão Urbana SP. São Paulo, 2013. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/projetos-urbanos/centro-aberto/>> Acesso em 04 Jul 2023

Desigualdade, vitalidade e decadência: o que aconteceu com o Centro de SP. El País Brasil. São Paulo, 2018. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/brasil/2018/05/11/cultura/1526065149_527001.html> Acesso em 14 Jul. 2023

GeoSampa. Prefeitura de São Paulo. Disponível em: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx> Acesso em 05 Jul. 2023

Habitação. HabitaSampa. Disponível em: <<http://www.habitasampa.inf.br/habitacao/>> Acesso em 03 Jul. 2023

HONÓRIO, Gustavo. *Novo Plano Diretor: veja o que muda na cidade de SP com revisão da lei.* G1 Globo. São Paulo, 27 Jun. 2023. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2023/06/27/novo-plano-diretor-veja-o-que-muda-na-cidade-de-sp-com-revisao-de-lei.ghhtml>> Acesso em 05 Jul. 2023

LORES, Raul Juste. O meio termo que falta: Lições de quem tenta evitar o adensamento 8 ou 80 de São Paulo. São Paulo nas alturas, por Raul Juste Lores. São Paulo, 2023. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=OYS7UFEXB7s>> Acesso em 05 Jul. 2023

LIMA, Bruno Avellar Alves de. *A promoção de habitação social por meio da reabilitação de vazios no Centro de São Paulo: avaliação de dezesseis anos de experiências (2001-2016).* Revista Planejamento e Políticas Públicas (PPP) n. 53. São Paulo, 2019. Disponível em: <<https://www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/issue/view/55>> Acesso em 14 Jul. 2023

LIMA, Nathália Mara Lorenzetti. *Reabilitação de edifícios do Centro da cidade de São Paulo - novas moradias em antigos espaços: avaliação de desempenho, sob o enfoque ergonômico, das funções e atividades da habitação.* Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2017.

Mapa HabitaSampa. HabitaSampa. Disponível em: <<https://mapa.habitasampa.inf.br/>> Acesso em 04 Jul. 2023

MORIKAWA, Sandra Mayumi. *Refurbishment of Underused Buildings in Central São Paulo.* Dissertação de Mestrado. Architectural Association School of Architecture. Londres, 2012.

MOTISUKE, Daniela. *Reabilitação de Áreas Centrais: antagonismos e ambiguidades do Programa Paulistano Ação Centro.* Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008.

Disponível em: <<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-15012010-145925/publico/FINALTOTAL.pdf>> Acesso em 26 Maio 2023.

MÜLFARTH, Roberta Consentino Kronka. *Repensando Ergonomia: do edifício ao espaço urbano*. São Paulo, 2022. LTC Editora.

Nova Luz: Projeto urbanístico consolidado. Prefeitura de São Paulo - Desenvolvimento Urbano. São Paulo, 2011. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/ouc/96_ceouc_nl_consolidado_nov_2011.pdf> Acesso em 14 Jul. 2023

Novo Plano Diretor Estratégico. Prefeitura de São Paulo. São Paulo, 2014. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-plano-diretor-estrategico/>> Acesso em 05 Jul 2023

Operação Urbana Centro completa 25 anos. Secretaria Especial de Comunicação. São Paulo, 2022. Disponível em: <<https://www.capital.sp.gov.br/noticia/operacao-urbana-centro-completa-25-anos>>

PAULA, Marcos Rodrigues de. *Lei do Retrofit: de volta à São Paulo dos anos 60? O Estado de S. Paulo*. São Paulo, 2023. Disponível em: <<https://www.estadao.com.br/politica/gestao-politica-e-sociedade/lei-do-retrofit-de-volta-a-sao-paulo-dos-anos-60/#:~:text=Para%20tal%2C%20o%20Programa%20Requalifica,cidade%20em%20dire%C3%A7%C3%A3o%20%C3%A0s%20regi%C3%B5es>> Acesso em 14 Jul. 2023

PERETTO, F. T. *A transferência do direito de construir na conservação dos imóveis tombados do município de São Paulo*. In: 2017, Belo Horizonte. *1o. Simpósio Científico ICOMOS Brasil*. Belo Horizonte: ICOMOS Brasil, 2017. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/conpresp/cartilha>. Acesso em: 29 jul. 2023.

Programa Centro Aberto. SP Urbanismo. São Paulo, 09 Maio 2023. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/centro/index.php?p=304561> Acesso em 04 Jul. 2023

Programa municipal busca atrair moradores para o Centro com projetos de retrofit. Veja SP. São Paulo, 14 Abr 2023. Disponível em: <<https://vejasp.abril.com.br/cidades/programa-requalifica-centro-projetos-retrofit-especial-mercado-imobiliario>> Acesso em 05 Jul 2023

Programa PROCENTRO. Prefeitura da Cidade de São Paulo. São Paulo, 2009. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/ouc/apresentacao_76_ouc_roce.pdf> Acesso em 26 Maio 2023.

Projeto de Revisão do Plano Diretor Estratégico: novas estratégias e instrumentos para mudar a cidade. Gestão Urbana SP. São Paulo, 2023. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-plano-diretor-estrategico/>> Acesso em 05 Jul. 2023

Proposta da revisão do Plano Diretor é aprovada em definitivo pela Câmara. Câmara Municipal de São Paulo. São Paulo, 26 Jun. 2023. Disponível em: <<https://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/proposta-da-revisao-do-plano-diretor-e-aprovada-em-definitivo-pela-camara/>> Acesso em 05 Jul. 2023

Provisão Habitacional. HabitaSampa. Disponível em: <<http://www.habitasampa.inf.br/programas/minha-casa-minha-vida/>> Acesso em 03 Jul. 2023

Saiba quais são os principais pontos do Plano Diretor Estratégico em SP. G1 Globo. São Paulo, 2014. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2014/07/saiba-quais-sao-os-principais-pontos-do-plano-diretor-estrategico-em-sp.html>> Acesso em 14 Jul. 2023

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) et. al. *Relatório Temático: 06 - Função Social da Propriedade e Retrofit.* São Paulo, 2021. Disponível em: <https://planodiretorsp.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/12/06_Funcao-Social-da-Propriedade-e-Retrofit.pdf> Acesso em 14 Jul. 2023

Sobre a PPP. Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação. Governo do Estado de São Paulo. Disponível em: <<http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=1>> Acesso em 03 Jul. 2023