

## **Da segregação à diversidade: Moradia e requalificação urbana na área central de São Paulo**

Candido Malta Campos<sup>1</sup>

José Eduardo Borba Pereira<sup>2</sup>

### **Resumo:**

Este trabalho aborda a diversidade como diretriz de atuação nos atuais programas habitacionais promovidos por agentes públicos e privados no centro de São Paulo. Nas últimas décadas esta zona, que perdeu 40% de seus habitantes, viveu grave crise resultante do deslocamento da centralidade dominante na direção dos bairros mais ricos. Intervenções recentes tentam reverter tendências de degradação urbanística e desvalorização do centro; como o papel da habitação é crucial, vários programas foram iniciados pelos governos municipal, estadual e federal, para prover moradia no centro histórico, apresentando diversidade de soluções: ações em favelas, cortiços, edifícios comerciais e hotéis adaptados, locação social, apoio para reconversão. Até o setor imobiliário privado já investe na renovação de antigos edifícios residenciais. Assim, enquanto os perigos da gentrificação têm sido denunciados, e outros têm alertado para o risco dos bairros centrais se converterem em guetos de pobreza, a vocação do centro de São Paulo parece orientada para a diversidade - como pólo multiétnico e multicultural e por sua variedade arquitetônica, exigindo soluções de projeto individualizadas e criativas, destinadas a diversos estratos sociais, com o objetivo de manter o perfil diversificado que caracteriza a paisagem do centro.

Palavras-chave: Habitação, São Paulo, área central, requalificação, diversidade

### **Abstract**

This paper focuses on diversity as a guideline for recent housing programs promoted by public and private agents in central São Paulo. In the last decades this area, that lost 40% of

---

<sup>1</sup> Doutor em Arquitetura e Urbanismo pela FAU / USP (1999), Membro da equipe de planejamento da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (1994-1999), Professor Adjunto do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie em São Paulo.

<sup>2</sup> Mestre em Arquitetura e Urbanismo pelo Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie em São Paulo (2005).

its population, experienced a major crisis due to the transference of dominant centrality towards more upscale urban regions. Recent interventions aim to revert these trends, and since housing is a crucial factor in this effort, several special programs have been launched by municipal, state and federal agencies in order to provide housing in the historic downtown area, presenting a variety of targets and solutions: shantytowns and slums, adaptation of old office buildings and hotels, social rent, support for reconversion. Real estate firms have already begun to invest in the renovation of old apartment buildings. While the danger of gentrification has been denounced, and others have warned against the risk of converting central neighborhoods in low-income ghettos, central São Paulo seems to be oriented towards diversity - as a multiethnic and multicultural hub, and also due to its architectural variety, demanding creative design solutions aimed at different income levels, ensuring the diversified social profile that characterizes the central cityscape is maintained.

Keywords: Housing, São Paulo, central area, requalification, diversity

## **Introdução**

Em meio ao quadro de deterioração que marcou o centro histórico de São Paulo nas últimas décadas, destacam-se esforços recentes visando reverter essas tendências de desvalorização e despovoamento, para recuperar sua atratividade econômica, sua qualidade urbanística e, não menos importante, sua função residencial. Para tanto, entre outras medidas, torna-se necessário consolidar uma nova identidade para a área central, enquanto bairro “capital” de uma nação paulistana; um espaço democrático na cidade segregada, onde podem conviver setores e manifestações de uma sociedade plural, desigual e multifacetada. Torna-se assim um local de encontro e convivência entre diferenças, onde encontra-se a oportunidade de compartilhar essa identidade multicultural. Enquanto os estratos sociais paulistanos vivem de maneira cada vez mais segregada, o centro torna-se o principal espaço onde as muitas “cidades” presentes na metrópole podem se encontrar.

Ao mesmo tempo, o comércio na área central também se configura hoje de maneira única, em termos de diversificação e concentração, somando-se aos inúmeros serviços e usos institucionais. Seu caráter histórico ainda torna a região urbanisticamente a mais rica da cidade: praças, parques, avenidas, edifícios, monumentos e equipamentos culturais configuram qualidades urbanísticas acumuladas ao longo de diversos períodos históricos. Outra particularidade do espaço central é a extrema variedade de seu ambiente construído,

justapondo inúmeras soluções de ocupação, tipologias e estilos arquitetônicos. Até em um mesmo quarteirão podemos encontrar marcante heterogeneidade volumétrica e arquitetônica, além de grande variedade de usos.

No que se refere a um fator indispensável – a habitação – tudo sugere que esta também deve ser marcada pela diversidade. Nos últimos anos, foram lançados programas que buscam garantir moradia para os setores excluídos, mas o futuro do uso residencial na região depende da consolidação dessa vocação de centro multicultural, da garantia de oferta de unidades às diversas camadas de renda, e da adequação do ambiente urbano a tais usos.

### **1. Crise do centro e tendências recentes**

A aparente incongruência de uma cidade que abdica de seu centro, desperdiçando o investimento historicamente concentrado na região, só pode ser explicada pela presença de um modelo de crescimento ao mesmo tempo intensivo e autofágico, motivado pelo processo imobiliário, e alimentado sistematicamente por políticas públicas.

De acordo com Villaça (1998), as últimas décadas do século XX foram marcadas pela decadência dos centros das grandes metrópoles brasileiras. Os estratos de maior renda migraram para outras regiões, junto com a maioria dos empreendimentos privados, e o poder público, pressionado pelos setores dominantes, investia preferencialmente nesses locais, enquanto as periferias cresciam em ritmo acelerado. Os centros históricos se popularizaram, com o aumento da oferta de transportes, e ficaram desvalorizados, com seu comércio e serviços atendendo às populações de menor poder aquisitivo. Estratos de maior renda continuaram, muitas vezes, morando relativamente próximos, mas atendidos por novos sub-centros, com shoppings, escolas, clubes, etc.

No caso de São Paulo, o centro histórico corresponde à colina ocupada pelo núcleo originário da cidade no período colonial (1554-1822), o chamado “Centro Velho” (Distrito da Sé), somado a uma área de expansão a Oeste, o “Centro Novo” (Distrito República), ocupado a partir de meados do século XIX, que assumiu função central após 1930 (CAMPOS, 2002). Durante a República Velha (1889-1930) o núcleo colonial foi totalmente demolido e transformado num centro urbano de ares europeus e arquitetura eclética; este, por sua vez, foi submetido a violento processo de modernização e verticalização ao longo do século XX, enquanto os usos de prestígio transferiram-se para o “Centro Novo”.

Enquanto os setores dominantes priorizaram o centro histórico (até os anos 1960) este se

manteve como foco preferencial das inversões na construção da centralidade, mas na medida em que as frentes de valorização, verticalização e usos terciários de prestígio se deslocaram no rumo Sudoeste, políticas públicas passaram a incentivar esse movimento, consolidando a transferência da centralidade dominante (SOMEKH & CAMPOS, 2002). Como resultado, temos custos crescentes de infra-estrutura, comprometimento da mobilidade e do tráfego, perda generalizada da qualidade de vida e acirramento das desigualdades urbanas.

Assim, a partir de 1965 surgiram outras áreas com função central dominante junto às avenidas Paulista (reformada em 1972-1974), Faria Lima (aberta em 1965), Luís Carlos Berrini (ocupada nos anos 1980), marginal do Rio Pinheiros (ocupada nos anos 1990) e Nova Faria Lima (aberta em 1995), todas situadas a Sudoeste, junto aos bairros mais ricos. Contudo, em vez de uma efetiva descentralização, ocorreu o inchaço do núcleo original, formando um "centro expandido", cuja fatia mais valorizada passou a abrigar esses "novos centros" cada vez mais distantes. Conseqüentemente, o vetor Sudoeste - preferido pelas camadas de maior renda, usuárias do transporte individual - foi privilegiado pelos investimentos públicos no sistema viário, com inúmeras avenidas, vias expressas, pontes e túneis.

Enquanto isso as linhas radiais do sistema de ônibus (com corredores e terminais criados a partir de 1985), junto com a rede de metrô (com linhas inauguradas entre 1974 e 1988) e o trem de subúrbio (hoje em modernização), mantiveram seu foco no antigo núcleo central, que permaneceu como destino preferencial dos setores mais pobres. Obras agressivas de elevados e viadutos levaram à deterioração de diversos trechos, e políticas de pedestrianização de ruas e controle de tráfego, além da ausência de garagens, também afastaram os setores de maior poder aquisitivo, fazendo com que o comércio e os serviços passassem a se destinar às camadas populares (CAMPOS, 2004).

Assim, mais que o "abandono" da região, a integridade do centro histórico de São Paulo foi comprometida pela exacerbação da segregação e da desigualdade, indissociáveis de nosso processo de urbanização; além do desvirtuamento de suas qualidades construídas pela superposição de sucessivos padrões de ocupação sem consideração com o quadro existente, dos quais a atual ocupação popular conforma apenas a última camada.

De acordo com Somekh (1997) o uso habitacional no centro histórico, coibido durante a República Velha, ressurgiu com força em meados do século XX com a criação de grandes edifícios de uso residencial ou misto, concentrados no Centro Novo, uma vez que o Centro Velho já era ocupado por edifícios de escritórios. Esses prédios adotaram muitas vezes padrão modernista: aproveitamento comercial dos princípios da Unidade de Habitação e da moradia

mínima, resultando em conjuntos de pequenos apartamentos (quitinetes, um ou dois dormitórios), com lojas e serviços no térreo. Em alguns pontos mais valorizados (Praça da República, Avenida São Luís) surgiram prédios de luxo, porém raros.

A ocupação residencial do centro entrou em crise após 1960, com normas legais que dificultaram a construção de grandes conjuntos de quitinetes e facilitaram a verticalização nos bairros. Após 1980 o censo acusou uma queda de aproximadamente 40% da população residente nos distritos centrais da Sé e da República. Esse processo foi acompanhado pela crescente degradação dos espaços públicos, pelo esvaziamento de muitos edifícios de escritórios, e pela desvalorização da região como um todo (GROSTEIN & MEYER, 2002).

Não obstante, desde os anos 1990 organizações não-governamentais e instituições diversas tem posto em relevo a crise vivida pelo centro, objeto de debates e muitas propostas (MEYER, 1995). Surgiram projetos ambiciosos, logo abandonados, como a reforma do Parque Dom Pedro II (1989) e o concurso de idéias para a região (1997), enquanto as operações urbanas Anhangabaú (1990) e Centro (1997) não surtiram o efeito esperado, mas trouxeram instrumentos úteis, como transferência do direito de construir e possibilidade de reformar fachadas, obtendo isenção do imposto predial por dez anos (CARDOSO, 1997).

Intervenções em edificações públicas, como as reformas do Teatro Municipal, Pinacoteca do Estado, Estação Júlio Prestes (atual Sala São Paulo), Parque e Estação da Luz, Catedral da Sé, Praça do Patriarca e Centro Cultural Banco do Brasil, criaram pontos de alta qualidade, mas com pouco impacto sobre o tecido circundante. O esforço mais recente envolve a montagem do Programa Ação Centro, somatória de intervenções em diversos setores, que conta com apoio financeiro do BID, mas cuja implementação foi desacelerada pela nova administração municipal a partir de 2005.

O processo atual de renovação da área central paulistana inclui componentes de política habitacional, buscando manter os atuais moradores de baixa renda e ampliar seu número. Por sua vez, os interesses do setor imobiliário na região central se voltam para uma possível revalorização do local. Como existem forças conflitantes disputando a área, as perspectivas ora apontam para uma possível segregação e elitização, ora para a eventual criação de guetos de pobreza. Programas habitacionais devem então contribuir para regular o processo imobiliário - visando atender a diferentes estratos e reequilibrando o perfil social. Agentes mais avançados do próprio setor imobiliário começam a se dar conta da necessidade de uma política reguladora, associada a intervenções que abrem novas oportunidades de investimento - por vezes em parceria. A crescente diversificação e sofisticação do mercado podem se

beneficiar de um quadro regulador apurado, desde que aberto à negociação e a soluções individualizadas.

Casos emblemáticos como os de Bolonha, Berlim-Kreuzberg e Santiago priorizam o uso habitacional como meio de requalificar áreas centrais degradadas, mantendo a população residente e atraindo novos habitantes; sempre incluindo instrumentos de provisão habitacional de cunho social, buscando evitar a gentrificação. Demonstram ainda a importância de contar com a participação dos envolvidos e de adotar uma gama variada de intervenções, abrangendo equipamentos, espaços públicos, áreas verdes e a qualidade de vida urbana como um todo. Os riscos envolvidos na lógica corrente em intervenções pontuais de "revitalização" urbana - rendição aos interesses do capital financeiro e do setor imobiliário, gentrificação, mercantilização do patrimônio cultural e acirramento da segregação urbanística (ARANTES; MARICATO; VAINER, 2000) - podem, nessa perspectiva, ser minimizados por meio de políticas habitacionais que levem em conta a inclusão e a diversidade social.

## **2. Políticas e intervenções**

As políticas urbanas das últimas décadas mantiveram a maioria dos investimentos no quadrante Sudoeste, privilegiando as camadas dominantes. O centro histórico vem apresentando incipiente processo de renovação, mas o decréscimo populacional se mantém. A região se firma como pólo para o comércio popular e/ou especializado, atraindo compradores de cidades, estados e países vizinhos. Surgem *call centers* de grandes empresas devido à infra-estrutura de telecomunicação, aos baixos aluguéis e à boa oferta de transportes. Nota-se também um aumento nos estabelecimentos de ensino, devido às facilidades de acesso (EMURB, 2004).

Nos últimos trinta anos a cidade foi regulada pela legislação de uso e ocupação do solo criada a partir de 1972, que estabeleceu zonas de maior densidade (Z5) nos distritos Sé e República, ao longo da Avenida São João, na Rua da Consolação e na Avenida Paulista, direcionando o desenvolvimento imobiliário para o setor Sudoeste. Outras zonas (Z3 e Z4) permitiram o mesmo coeficiente de aproveitamento da Z5 central em troca de menor taxa de ocupação, fórmula desenvolvida para facilitar a verticalização em moldes modernos, com torres isoladas (CAMPOS, 2004). Tais vantagens estavam presentes nas regiões valorizadas do quadrante Sudoeste, e as zonas mais centrais, prejudicadas por intervenções viárias agressivas, não atraíram investimentos na mesma proporção. Assim, a zona central permaneceu marcada tanto

pelos grandes edifícios anteriores ao zoneamento, como por remanescentes horizontais.

O novo Plano Diretor Estratégico para o município, baseado no Estatuto da Cidade de 2001, prevê outorga onerosa do direito de construir e operações urbanas, entre outros instrumentos. Aprovado pelo legislativo em 2002, aborda tanto o esvaziamento populacional das áreas centrais como a falta de moradia (BONDUKI; ROLNIK; RODRIGUES, 2003). As subprefeituras também elaboraram Planos Diretores Regionais, incluindo a delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social e a demarcação de imóveis sujeitos ao direito de preempção. Esse processo passou por diagnóstico, elaboração do plano, apreciação pela população através de audiência pública, correção e aprovação pela Câmara de Vereadores.

O PDR da Subprefeitura da Sé, que abrange os dois distritos do centro histórico mais oito distritos do entorno, foi elaborado com assessoria do Instituto Pólis (PÓLIS, 2003). No que se refere às diretrizes para uso e ocupação do solo, a região central foi demarcada como zona mista de alta densidade, com potencial de adensamento total de 26.043.910,94 m<sup>2</sup>. Propõe-se a adensar as áreas de baixa densidade remanescentes, estimular o uso habitacional e amenizar conflitos gerados pela mistura de usos.

Nos distritos Sé e República o percentual de domicílios desocupados chega a 32,41% e 31,70%, respectivamente. Existem assim cerca de 50.000 domicílios vazios no centro; destes, cerca de 35.000 estão vagos.

<b>Tabela 1: Domicílios não ocupados - 2000</b>	Domicílios particulares	Domicílios particulares não ocupados	%	Doms. parts. não ocupados - fechados	Doms. parts. não ocupados - uso ocasional	Doms. parts. não ocupados - vagos
Mun. de São Paulo	3.421.324	541.381	15,82	91.699	42.274	40.7408
Subprefeitura Sé	192.107	51.563	26,84	7.591	9.380	34.592
<b>Distritos:</b>						
Bela Vista	33.581	8.846	26,34	1.862	1.505	5.479
Bom Retiro	10.734	2.488	23,18	522	1.45	1.821
Cambuci	11.280	2.350	20,83	286	1.54	1.910
Consolação	29.493	7.691	26,08	1.648	2.349	3.694
Liberdade	29.170	7.177	24,60	804	1.090	5.283
República	30.634	9.711	31,70	814	1.890	7.007
Santa Cecília	35.831	9.611	26,82	1.361	1.907	6.343
Sé	11.384	3.689	32,41	294	340	3.055

Fonte: IBGE, 2000 (Apud Pólis, 2003, p.69.).

As Zonas Especiais de Interesse Social, destinadas à intervenção habitacional, circundam os distritos Sé e República, privilegiando áreas com terrenos vazios ou subutilizados, e com concentrações de favelas e cortiços. Muitas sub-moradias, porém, se encontram fora das ZEIS, e a questão dos edifícios vazios nas áreas mais adensadas, principalmente nos distritos Sé e República, ficou de lado. A reforma desses prédios, privilegiando o uso habitacional, é essencial para o processo de renovação e repovoamento do centro. No entanto, como essas edificações contam com expectativas de valorização no mercado, interesses privados mantêm os imóveis congelados. Desse modo os distritos Sé e República, que oferecem tantas oportunidades para uma ocupação mista, combinando habitação de interesse social e diversas faixas de mercado, no que se refere à habitação ficam afastados das diretrizes do PDE e do PDR, que incentivam habitações sociais apenas no entorno do centro histórico.

Na década de 1990 havia sido iniciado o programa Pró-Centro, desenvolvido pela Prefeitura para acelerar o processo de renovação da área central, desde a reforma do Vale do Anhangabaú até as diretrizes para a Operação Urbana Centro. A partir do ano 2000 a Prefeitura transformou o Pró-Centro no programa Ação Centro, mais ambicioso, tendo em vista um substancial financiamento do BID (SILVA, 2004).

De acordo com Somekh (2004) a base do programa se sustenta na idéia de que para uma efetiva renovação e revitalização, as ações devem propor inclusão social, como moradia para baixa renda, condições mínimas de vida para a população de rua, e programas de trabalho e renda, e devem dar condições para a continuidade do processo, por meio da participação da sociedade. Sua área está limitada principalmente aos distritos Sé e República, concentrando as ações do programa nesse perímetro.

Foram definidas várias linhas de atuação: valorização imobiliária e afetiva, para reverter o esvaziamento residencial, com legislação urbanística e tributária favorável à volta do investidor privado à região, apoio técnico para reformas e adaptações; reformas de edifícios, espaços e equipamentos urbanos importantes; criação de moradia popular e para setores de renda média, priorizando a reciclagem de prédios; mudança de sedes administrativas municipais e estaduais para a região, trazendo cerca de cinco mil funcionários; regularização e controle do comércio informal, liberando as calçadas para os pedestres; programas de qualificação profissional, com bolsa de empregos e alternativas para geração de renda; reforço da segurança, com aumento do policiamento e melhoria da iluminação pública; coleta seletiva de resíduos; manutenção de pisos, calçadas e equipamentos; melhoria dos sistemas de coleta das águas pluviais; reforma no sistema viário e nas redes de transporte coletivo, otimizando a

micro-acessibilidade na região; reformulação administrativa inter-setorial com capacitação dos funcionalismo; e cooperação técnica com setores da construção civil, formulando sistemas de reformas de edifícios economicamente viáveis, e agilizando sua aprovação (SÃO PAULO, 2003).

Outra ação importante foi a criação do Fórum de Desenvolvimento Social e Econômico do Centro, para garantir a participação da sociedade civil na formulação de ações, diagnóstico dos problemas e controle da gestão governamental. Para o desenvolvimento das ações previstas, o município obteve empréstimo de US\$ 100 milhões, fornecido pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (Somekh, 2004). Em contrapartida a Prefeitura destinou mais US\$ 60 milhões de recursos próprios.

### **3. Iniciativas habitacionais**

#### **3.1 PAR e FAT-Revitalização**

PAR (Programa de Arrendamento Residencial) e FAT-Revitalização são programas desenvolvidos pelo Governo Federal que atingem diferentes camadas sociais. O PAR é um programa de arrendamento com opção de compra para atendimento exclusivo à população de baixa renda. A construção é terceirizada para empresas privadas, que devem apresentar propostas à CEF (Caixa Econômica Federal), que faz as análises de risco e de crédito do empreendimento. Diretriz importante do programa é a mescla de diferentes tipos de unidades em um mesmo edifício. Quitinetes não são permitidas, e quarto e sala conjugados, somente em casos específicos, desde que não excedam 10% das unidades. Os valores devem ser iguais ou inferiores ao de unidades similares ofertadas na região, não podendo ultrapassar tetos estabelecidos (CEF, 2003).

Portanto o PAR Reforma possibilita a reforma de edifícios em desuso, oferecendo unidades à população de baixa renda em áreas relativamente mais privilegiadas das grandes cidades, contrariando a prática de oferecê-las apenas nas periferias - visando, dessa maneira, a democratização da cidade e a inclusão social.



**Fig. 1:** Edifício Fernão Salles (PAR). Foto de José Eduardo Borba Pereira, 2005.

Como no Brasil reformas dando novos usos a edifícios de porte ainda são uma relativa novidade, falta um melhor preparo técnico, para criar parâmetros específicos. As construtoras que atuam no mercado ainda não consolidaram essa prática. Outro problema é que devido ao processo de renovação iniciado na área central e das obras executadas, pode ocorrer uma valorização imobiliária que coloca em risco a continuidade do programa, pois o valor das unidades construídas em São Paulo, após 2003, passou a ultrapassar os limites estabelecidos pela CEF.

O FAT-Revitalização é uma nova modalidade de financiamento lançada pela CEF em 2004, em complementação ao PAR, para apoiar políticas de requalificação de centros urbanos, preservando o patrimônio, recuperando o estoque imobiliário, preferencialmente para fins habitacionais, reduzindo o déficit habitacional e promovendo a diversidade de usos em áreas centrais, tornando-as mais atrativas ao investimento pelo setor privado. O programa consiste em linha de crédito imobiliário que usa recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), concedida a pessoas físicas ou jurídicas, desde que aplicada em centros urbanos e históricos, para aquisição, construção e reforma de imóveis de uso residencial, comercial e misto (CEF, 2004).

Essa linha de financiamento, atendendo às famílias de renda média e às pequenas incorporações, vem complementar outros programas da CEF, como o PAR, que só atinge famílias com renda de até seis salários mínimos. Torna-se assim elemento importante para fomentar a diversidade social nos centros, e pode ser um grande estímulo ao investimento nessas áreas, com potencial para alavancar sua requalificação e reverter a evasão populacional. Para garantir sua eficácia será crucial definir critérios de aprovação dos

projetos, principalmente em caso de reforma - não só pela necessidade de estudar parâmetros para um tipo de obra ainda novo, mas para conciliar qualidade e viabilidade econômica.

### **3.2 Morar no Centro**

No quadro da intervenção habitacional no centro de São Paulo, como nas demais questões envolvidas na requalificação da região, a administração municipal tem um papel indispensável, não apenas por contar com uma série de instrumentos essenciais para agenciar tais intervenções - consolidados no Plano Diretor Estratégico, no Plano Diretor Regional da Subprefeitura Sé, na nova legislação de zoneamento, em operações urbanas e outras leis - mas também por ter iniciado o Programa Ação Centro e obtido o correspondente financiamento do BID, coordenando uma gama de ações na qual a questão da moradia ganha relevo enquanto componente crucial da estratégia de recuperação (SILVA & CAMPOS, 2004).

Nesse sentido, a Secretaria Municipal de Habitação desenvolveu o programa Morar no Centro, abarcando um leque de intervenções concebido para dar conta da diversidade de situações enfrentadas. Visa viabilizar moradia adequada às pessoas que moram ou trabalham na região, evitando a expulsão da população mais pobre. De acordo com Silva e Campos (2004) suas diretrizes incluem priorizar a reforma de edifícios vazios, combinar soluções habitacionais com iniciativas de geração de emprego e buscar a diversidade social. O programa foi montado para atender principalmente moradores da região, com renda familiar de um a seis salários mínimos, idosos e pessoas que passaram pela assistência social. Previu-se que programas de renda mínima também beneficiariam esses moradores, para dar-lhes melhores condições de sustentar sua moradia.

Articula-se com o Ação Centro, propondo habitações subsidiadas em locais estratégicos da área central, para minimizar a exclusão resultante da valorização imobiliária devida aos investimentos na renovação da região. Nesse sentido, suas propostas de reformas de edifícios vagos existentes devem servir como incentivo para outras iniciativas desse tipo. No que se refere a novas edificações, o programa buscou soluções diferenciadas, de quitinetes a apartamentos de dois dormitórios, visando manter um baixo custo de construção e garantir uma manutenção barata no futuro. Às famílias que possuem renda de até três salários mínimos, o programa propõe destinar unidades por meio de um sistema de locação social, com valores subsidiados.



**Fig. 2:** Edifício Rizkallah Jorge, Programa Morar no Centro. Foto de José Eduardo Borba Pereira, 2005.

### **3.3 PRIH Luz**

Os PRIHs – Perímetros de Recuperação Integrada do Habitat - são descritos por Silva e Campos (2004) como áreas específicas da região central que apresentam alto grau de degradação das edificações e do espaço urbano, combinado a uma concentração de moradias precárias. Para esses locais foram definidas diversas modalidades de intervenção, incluindo, além da produção habitacional, a revitalização do espaço urbano, o acréscimo de equipamentos públicos, e a formação de espaços para atividades econômicas. Todas essas intervenções físicas foram concebidas para serem acompanhadas por ações complementares de assistência social, passando por programas de saúde, educação, cultura, profissionalizantes e de geração de renda. Foi montada também uma linha de intervenção em cortiços, que visa levantar seu estado e incentivar os proprietários a reformá-los, dando-lhes condições mais adequadas de habitabilidade.

Um aspecto interessante dos PRIHs envolveu a formulação do Plano Integrado de Intervenção, com a criação de um “escritório-antena” para coordenar a participação da Prefeitura, da população local, de entidades comunitárias, de empresas e de faculdades de arquitetura e urbanismo, todas chamadas a colaborar no processo. Foram definidos dez

perímetros na região central: o primeiro a ter seu plano elaborado e ter iniciada sua implantação é o PRIH Luz, no qual o Plano Integrado foi composto por três vetores de ação: a) plano de melhoria ambiental, abarcando projetos de melhoria do espaço público, com a criação de áreas de lazer, pequenas praças e requalificação dos passeios, além da micro-drenagem da Vila Economizadora e recuperação de suas fachadas; b) projeto de construção social, com ações sociais e equipamentos públicos; e c) provisão habitacional, com criação de 200 unidades de locação social e o estudo de implantação de um PAR. Como realização pioneira, foi construída uma pequena vila na Rua 25 de Janeiro, com 23 unidades habitacionais (SILVA & CAMPOS, 2004).



**Fig. 3:** Vila 25 de Janeiro (PRIH Luz). Foto de José Eduardo Borba Pereira, 2005.

Desse modo observamos mais uma proposta inovadora e diversificada de intervenção no âmbito do programa Morar no Centro. Resta verificar, uma vez que o programa deveria se estender por um prazo superior a dez anos para conclusão de todas as ações previstas, em que medida ele poderá ter continuidade, com as mudanças na administração municipal, e quais serão as propostas que poderiam garantir a sustentabilidade da intervenção.

### **3.4 Projetos especiais**

Alguns projetos iniciados pela administração municipal foram considerados especiais, devido às dimensões à complexidade dos problemas sociais, físicos e legislativos envolvidos, exigindo a participação de diversas esferas governamentais e maior volume de recursos. Incluem a reabilitação do Edifício São Vito, próximo ao Palácio das Indústrias e ao Mercado Municipal, e o conjunto Parque do Gato, para os moradores da antiga favela de mesmo nome

- situada na confluência da Avenida do Estado com a Marginal Tietê, junto à foz do Rio Tamanduateí.

Numa área conhecida como Zona Cerealista, em terreno de 784 m<sup>2</sup>, com área construída de 21.000 m<sup>2</sup>, e geminado com outro edifício, o São Vito fica em posição estratégica, vizinho ao Palácio das Indústrias, defronte ao Mercado Municipal e ao lado da Avenida do Estado. Sua situação o transforma em uma espécie de ilha urbana, fator que contribui para a degradação do edifício. Há um intenso fluxo de automóveis, e conseqüentemente índices elevados de poluição sonora e do ar. Por outro lado, seu porte e seu projeto arquitetônico o fazem um marco da paisagem local, embora a fachada se encontre em estado de deterioração.



**Fig. 4:** Edifício São Vito. Foto de José Eduardo Borba Pereira, 2005.

Projetado e construído pelos arquitetos Kogan e Zarzur em 1959, é caracterizado pela arquitetura modernista. Possui 25 pavimentos-tipo, com um total de 600 quitinetes, mais térreo e sobreloja com unidades comerciais, e, na, cobertura um auditório. A concepção de circulação é precária, havendo uma única escada e três elevadores pequenos, que servem a pisos intermediários que alcançam dois andares. Com a deterioração do edifício, o funcionamento dos elevadores foi bastante prejudicado (PEREIRA & TOSHIMITSU, 2004).

O processo de intervenção se iniciou com um diagnóstico, que verificou que as fachadas se encontravam muito deterioradas; no entanto, o interior estava em estado mais razoável. Como sua estrutura não apresentava rachaduras, seu maior problema estava nos sistemas hidráulico e

elétrico, com grande quantidade de ligações clandestinas. Foi feito um levantamento do perfil social dos ocupantes: os técnicos encontraram 1.200 moradores, ou 480 famílias. Havia 122 unidades vagas, dado que mudou as perspectivas de intervenção. Constatou-se a rotatividade de moradores, mas também um núcleo de moradores antigos, proprietários de suas unidades. Assim, o quadro social encontrado era bem mais diversificado do que se imaginava.

De acordo com Pereira e Toshimitsu (2004) a primeira questão avaliada foi se valeria a pena demolir ou requalificar o edifício. A opção da demolição foi descartada porque teria alto custo social e financeiro; seria proibitivo produzir o mesmo número de novas unidades na área central. A comunidade técnica também se opôs, tendo em vista o valor arquitetônico do prédio. Assim, a idéia de reformar o São Vito estava em sintonia com as políticas da Prefeitura, pois manteria a população que mora e trabalha no centro, fortaleceria o processo de requalificação através da habitação, reforçaria um novo paradigma para a política habitacional, e teria menor custo. Por meio de uma parceria com a CEF, usando o mecanismo do PAR, se viabilizou financeiramente a reforma. Foram definidos como princípios a sustentabilidade, a segurança, a habitabilidade e a diversidade: a partir daí, foram definidas as seguintes etapas de intervenção: a) planejamento da sustentabilidade social e financeira do condomínio; b) trabalho social: cadastramento, seleção e preparação das famílias; c) desapropriação do imóvel; e d) repasse do imóvel para a CEF.

Devido às dívidas do condomínio, a melhor solução para viabilizar o empreendimento foi a desapropriação. Desse modo o município adquiriu o prédio, rompendo os contratos de locação. Aos proprietários moradores, 186 famílias, foram concedidas Bolsas Aluguel por 30 meses, equivalente ao período previsto para as obras. Após esse período, poderiam escolher entre se beneficiar do programa de Locação Social em outro edifício, continuar no São Vito, aderindo ao PAR, ou receber uma Carta de Crédito Municipal. Para os inquilinos que moravam há mais de nove meses, 232 famílias, também foram concedidas Bolsas Aluguel; para quem morava há menos de nove meses, 56 famílias, foi concedida verba de indenização. Com isso, o número total de futuros moradores foi reduzido, tendo em vista que seriam criadas unidades maiores do que aquelas existentes.

O projeto de reforma foi concebido pelo escritório do arquiteto Roberto Loeb, eliminando os extensos corredores nos andares, que dificultavam o convívio e prejudicavam a gestão condominial; e melhorando a circulação vertical. Foi proposta a implantação de uma creche na cobertura e de um curso técnico de qualificação de mão-de-obra no térreo, onde havia um espaço comercial (PEREIRA; TOSHIMITSU, 2004).

A decisão de dividir o edifício em dois condomínios teve como intenção viabilizar uma gestão mais eficiente. Foram projetadas duas circulações verticais, no centro do edifício, cada uma tendo dois elevadores e uma escada; um quinto elevador serviria à creche. Buscou-se reduzir o número de unidades, aumentando sua área útil, e criando-se tipologias diferentes no lugar das antigas quitinetes, com apartamentos de quarto-e-sala, um e dois dormitórios. Nenhuma unidade no andar seria igual à outra; desse modo, pode-se obter melhor aproveitamento. No projeto, o hall dos elevadores foi separado da circulação dos apartamentos, aumentando a segurança. Cada andar foi concebido com identidade própria e linguagem diferenciada. Originalmente os caixilhos eram de ferro e vidro, do piso ao teto; o projeto prevê sua substituição por fechamento em alvenaria no terço inferior, caixilhos tipo Maxim-Air no meio e tela perfurada na porção superior, escondendo a ventilação dos banheiros.

No térreo, a ser ocupado por um telecentro e pelo centro de treinamento, a calçada poderá ser estendida até o jardim do futuro Museu da Cidade a ser instalado no Palácio das Indústrias, integrando o edifício com o Parque Dom Pedro II. O projeto também prevê revelar a estrutura existente de pilotis, com o recuo da caixilharia, e, na sobreloja, instalar um salão comunitário; na cobertura a creche foi proposta em dois andares, ao lado foi projetada uma área de visitação, com desfrute da vista panorâmica, e, se possível, a implantação de uma capela dedicada a São Vito. A última proposta envolve uma possível passarela acessando o Mercado Municipal, com largura suficiente para abrigar comércio (PEREIRA; TOSHIMITSU, 2004).

Portanto temos um projeto de concepção inédita, envolvendo extensa reforma de um edifício de grandes proporções. Ações sociais integrariam o processo, garantindo a permanência dos moradores, sua participação no projeto e a melhoria da qualidade de vida, através de intervenções no entorno, instalação de equipamentos e criação de condições para uma melhor administração condominial. Outro fator inédito envolve a interação entre diferentes secretarias, poderes - Legislativo, Judiciário e Executivo – e esferas municipal e federal. Ainda não é possível afirmar se a reforma do edifício geraria uma solução sustentável a longo prazo; de qualquer maneira, a intervenção poderia representar um marco na história do urbanismo brasileiro.

Levado adiante antes da reforma do São Vito, o projeto do Parque do Gato tem como principal enfoque a recuperação da foz do rio Tamanduateí, ocupado parcialmente pela Favela do Gato, sendo esta uma área de risco devido à existência das moradias precárias às margens do rio. Ao lado da favela existe um campo de *baseball* e algumas áreas que abrigam parte de uma escola de samba. Como colocado por Silva e Campos (2004), a proposta do projeto é a

criação de um conjunto de 486 unidades habitacionais novas, composta por nove edifícios com cinco pavimentos, divididos em quatro condomínios. As unidades são diferenciadas entre quitinetes e apartamentos de um ou dois dormitórios.

Além do conjunto residencial deverá ser criada uma área comercial para atender os habitantes, um Centro de Educação Infantil e um parque linear público, integrando equipamentos esportivos e de lazer existentes. Um núcleo administrativo foi previsto, para gerenciar as atividades esportivas e outras a serem realizadas no parque. Apesar da área se encontrar “ilhada” pela Marginal do Rio Tietê, pela Avenida do Estado e pelo Rio Tamanduateí, um novo corredor de ônibus foi previsto, dando acesso ao parque, tanto para os moradores quanto para os visitantes, e acessando a Estação Armênia da linha Norte-Sul do metrô.

Num processo semelhante ao ocorrido no Edifício São Vito, após o levantamento e o cadastramento dos moradores da favela, a proposta inicial foi colocada para apreciação da população. Para a execução das obras os moradores tiveram que ser removidos, entrando para o programa de Bolsa Aluguel. A assistência social fez o trabalho de fortalecimento da comunidade e preparação para a vida em condomínio. Programas de geração de renda e capacitação profissional também foram colocados à disposição da população, preparando-os para conseguirem arcar com suas futuras despesas de moradia. As unidades estão todas no programa de Locação Social, não podendo serem arrendadas ou financiadas.

Essa forma de acesso à moradia, comum em países europeus, é nova em São Paulo. Entre as principais vantagens da locação social destacam-se a possibilidade de evitar o repasse aos beneficiados de todos os custos de financiamento, a garantia de maior mobilidade por parte da população usuária, e a alternativa de permitir redestinar as unidades, se os primeiros locatários se mudarem, evitando a entrada das mesmas no mercado privado. Além disso, a partir do momento em que agentes habitacionais focados na moradia de interesse social passarem a deter um estoque imobiliário razoável, o poder público pode ganhar mais controle sobre essa faixa do mercado, como ocorreu em diversos países europeus, reduzindo o valor médio dos aluguéis pagos pela população de baixa renda. Nesse sentido pode ser interessante lembrar outros empreendimentos que, excepcionalmente, fizeram uso do sistema de locação social no Brasil - como os conjuntos Pedregulho e Cruzada São Sebastião, no Rio de Janeiro.

Assim, podemos dizer que o Programa Morar no Centro traz novas formas de intervenção habitacional, numa tentativa de incluir a população de menor renda, que hoje vive no centro, no processo de requalificação em curso. Não obstante, com a aceleração dos investimentos públicos e privados no centro histórico, e a consolidação, particularmente na região da Luz, de

uma concentração de equipamentos culturais, os imóveis centrais deteriorados, desocupados ou subutilizados, alvo dessas iniciativas habitacionais, podem sofrer uma valorização que inviabilize seu aproveitamento como moradia popular; ao mesmo tempo, podem surgir interesses na exploração de certas áreas enquanto pólos terciários de alto padrão, conforme esboçado no projeto da Nova Luz colocado para a área da Cracolândia (2006).

Não será tarefa simples, portanto, manter o foco na moradia popular na área central, evitar a segregação e a gentrificação, e oferecer oportunidades a todos. Com a posse do novo governo municipal em 2005, verificou-se certa descontinuidade administrativa em algumas iniciativas, embora tivesse sido mantido o compromisso formal de implementar o Programa Ação Centro como um todo. Cabe então à população interessada se organizar e exigir seus direitos, prática ainda pouco institucionalizada em São Paulo, por meio da implementação dos instrumentos participativos previstos no Estatuto da Cidade (BRASIL, 2003).

### **3.5 PAC - Programa de Atuação em Cortiços**

Além das iniciativas mais recentes da Caixa Econômica Federal e da Prefeitura, o Governo do Estado de São Paulo já contava, há algum tempo, com um programa habitacional focado nos bairros centrais, embora sua implementação tenha sido mais lenta. Concebido desde o início dos anos 1990, como forma de enfrentar uma das mais antigas e persistentes manifestações da crise habitacional, os cortiços - habitações coletivas precárias, muitas vezes situadas em áreas urbanas centrais - o PAC tem como principal objetivo a intervenção nos cortiços existentes no centro de São Paulo, para reverter o quadro de degradação urbana da área, evitando a exclusão e a evasão populacional, e garantir maior qualidade de vida às populações envolvidas. Portanto atua diretamente nas áreas mais degradadas e menos verticalizadas da área central, ou seja, no entorno dos centros Velho e Novo (SÃO PAULO, 2002).



**Fig. 5:** Edifício Santa Cecília A (PAC). Foto de José Eduardo Borba Pereira, 2005.

De maneira geral o PAC se destaca por seu cuidado com as etapas de levantamento, definição, concepção, projeto e viabilização dos empreendimentos, apontando para um novo paradigma de intervenção habitacional, em moldes mais individualizados e de menor escala, tendo em vista atuação em regiões densamente ocupadas - com soluções calibradas caso a caso e intensa participação das populações envolvidas no processo. A importância dessa postura no enfrentamento da questão habitacional em áreas centrais não pode ser subestimada; no entanto, o programa ainda tem pouca expressão quantitativa, devida não apenas às dificuldades operacionais inerentes à sua concepção, mas também em virtude dos obstáculos enfrentados ao se estabelecer novos padrões de intervenção no setor estatal de habitação social, habituado à prática dos grandes conjuntos, quase sempre construídos em regiões urbanas periféricas.

### **3.6 Iniciativa privada**

Enfrentando um quadro regulador pouco impositivo, o setor imobiliário atua de forma bastante livre em São Paulo, buscando seus próprios interesses. O conjunto de regras existentes - até recentemente, concentrado na legislação de zoneamento criada a partir de 1972, substituído em 2004 por nova legislação, ainda pouco aplicada - permite uma grande gama de opções no que se refere à localização dos investimentos imobiliários, fazendo com que o setor eleja e explore sucessivas frentes de valorização, promovendo a verticalização progressiva dos bairros mais cotados em cada momento. Nesse processo, a localização dos investimentos tende a seguir a lógica do mercado, e não necessariamente a orientação urbanisticamente mais adequada. Ao mesmo tempo, o setor imobiliário prefere muitas vezes visar os estratos de maior renda, uma vez que, por dificuldades de financiamento, parte das camadas de menor rendimento, ou mesmo de renda média baixa, não tem condições de adquirir um imóvel no mercado formal.



**Fig. 6:** Edifício reformado e revendido pela iniciativa privada. Foto de José Eduardo Borba Pereira, 2005.

No Brasil, e em particular em São Paulo, embora o mercado imobiliário seja muito dinâmico e envolva recursos de monta, a legislação reguladora de uso e ocupação do solo não tem direcionado de forma eficaz esses investimentos para as regiões centrais degradadas e/ou sub-utilizadas. O mecanismo para induzir esse movimento deveria ser fornecido pelas Operações Urbanas Consorciadas; no entanto, tendo em vista o quadro regulador bastante liberal garantido em regiões mais valorizadas, os incentivos oferecidos nessas operações - como nos casos das Operações Urbanas Anhangabaú (1990), Água Branca (1995) e Centro (1997) - não foram suficientes para atrair investimentos de porte. Escassez de terrenos vagos e dificuldades para adquirir os imóveis existentes - edifícios antigos, muitas vezes com propriedade fragmentada entre muitos donos, empecilhos judiciais e outros problemas - também contribuíram para afastar o setor imobiliário da região.

Mesmo assim, embora a atuação do mercado junto aos estratos de renda média e baixa ainda seja insuficiente, ela já se manifesta no centro. Observando os centros Velho e Novo, verificamos que parte do investimento privado no local começa a se focar na habitação para média-baixa renda. Podemos destacar alguns exemplos de antigos prédios de apartamentos adquiridos, reformados e revendidos por empreendedores privados que se aproveitam das novas linhas de financiamento da CEF, estabelecendo um novo modelo de atuação do setor imobiliário na região. São unidades de um ou dois dormitórios, sem garagem, destinadas a estratos de renda média-baixa, como funcionários públicos, professores ou empregados do setor terciário - um público que prioriza a moradia próxima ao trabalho e às oportunidades de comércio, cultura e lazer da área central. Até o momento essas iniciativas se concentraram nos

bairros de Santa Ifigênia e Campos Elísios, onde ainda existe grande número de prédios do mesmo tipo, passível de reaproveitamento. Devemos atentar, todavia, para a possibilidade dessa prática resultar na expulsão de antigos inquilinos de baixa renda, nos casos em que os edifícios ainda estiverem parcialmente ocupados antes da sua aquisição e reforma.

Enquanto o poder público tem priorizado a inclusão da habitação de interesse social na área central de São Paulo, a iniciativa privada volta-se para setores de renda um pouco maior, mas também tradicionalmente aliados do mercado formal. Dessa maneira, por enquanto o caso do centro paulistano não se assemelha aos de outras cidades, como Paris e Nova York, onde a valorização de bairros centrais deteriorados atraiu setores de renda mais elevada, com os conseqüentes fenômenos de segregação e gentrificação. Os estratos paulistanos de mais alta renda ainda se mantêm concentrados no bairro central mais elitizado, Higienópolis.

### **Conclusão: A diversidade como vocação e futuro do centro**

Assim como o centro paulistano é marcado pela diversidade – em termos de usos, moradores, faixas de renda, formas de ocupação, de sua própria arquitetura e morfologia urbana – essa variedade foi assumida pelos programas habitacionais implementados recentemente na região, que passaram a explorar uma série de soluções diferentes – como reformas de prédios de apartamentos, de escritórios ou de hotéis; intervenções em cortiços, edifícios deteriorados, invasões ou favelas; e construção de prédios novos com diversos portes, tipologias e implantações. O acesso à moradia também passou a ser oferecido em diversas modalidades, por meio de locação, arrendamento ou venda, com várias formas e fontes de financiamento.

Essas iniciativas têm sido promovidas tanto por agentes públicos e investidores privados, desde incorporadoras de porte até pequenos construtores que reformam e revendem prédios antigos. O caminho para a moradia na área central passa portanto pela potencialização dessa diversidade, para consolidar um ambiente urbano com riqueza de opções, oportunidades de convivência, urbanidade e qualidade de vida.

Como a ação pública ainda é lenta e numericamente limitada, somente o mercado pode suprir toda a demanda existente, e os poucos lançamentos imobiliários de reforma de edifícios que atendem camadas sociais mais populares já concorrem em número com os empreendimentos concluídos do poder público para essa faixa de renda (PAR + PAC). Acreditamos, porém, que ainda não há uma convergência adequada entre a atuação dos setores público e privado, prejudicando o processo de requalificação. O poder público deveria concentrar esforços em

melhorias que amparassem a renovação habitacional, por meio da recuperação do espaço público, da infra-estrutura e dos equipamentos, além de facilitar o acesso aos financiamentos para estratos de baixa e média renda, grandes interessados em migrar para o centro. Empreendimentos habitacionais de interesse social promovidos pelo poder público podem se concentrar nos setores mais problemáticos, envolvendo cortiços, prédios deteriorados e invasões, e fazendo uso da locação social. E é fundamental que o poder público incentive a participação popular, com iniciativas como o Fórum de Desenvolvimento Social e Econômico do Centro.

Morar no centro é possível, incentivar pessoas de diferentes estratos sociais a morarem nesse local também. Como atração para novos habitantes, a oferta de moradia em um local com infra-estrutura e próximo ao emprego já é tentadora; valem ainda a localização, os equipamentos culturais, as oportunidades de trabalho, educação, entretenimento e lazer, e o comércio especializado; para maior atrativo, devem-se promover os valores culturais e urbanísticos do centro. Para tudo isso é necessário esforço concentrado do poder público, com objetivos claros, associando-se de maneira sinérgica ao mercado imobiliário.

O lema da diversidade aproveita vocações presentes no centro: cultura (pautada pelo multiculturalismo que caracteriza São Paulo), comércio e serviços (com a crescente especialização, que atrai compradores de todo o continente), e qualidade urbanística (em um ambiente que reúne, além de inúmeros equipamentos e instituições, legados de diferentes períodos históricos e enorme variedade arquitetônica). Tal diversidade consagraria o papel agregador e democrático da região central, e poderia ser uma base para sua requalificação, inclusive no que se refere à habitação, que constitui outra vocação do centro e um elemento indispensável nesse processo.

### **Referências Bibliográficas**

ARANTES, Otília, MARICATO, Ermínia & VAINER, Carlos. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. São Paulo: Vozes, 2000.

BONDUKI, Nabil ROLNIK, Raquel & RODRIGUES, Evaniza. **São Paulo: Plano Diretor Estratégico - Cartilha de formação**. São Paulo: Gráfica da C.E.F., 2003.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade e legislação correlata**. São Paulo: Imprensa Oficial, 2003.

CAMPOS, Candido Malta. **Os rumos da cidade: Urbanismo e modernização em São Paulo.** São paulo: Senac, 2002.

CAMPOS, Candido Malta, GAMA, Lúcia Helena & SACCHETTA, Vladimir (orgs.). **São Paulo: Metrópole em trânsito - Percursos urbanos e culturais.** São Paulo: SENAC-SP, 2004.

CAMPOS, Candido Malta. "Construção e desconstrução do centro paulistano." In: *Ciência e Cultura* nº 2, vol. 56, abril/maio/junho de 2004, pp. 33-37.

CARDOSO, Maria Cecília. **Cartilha da área central: Operação Urbana Centro.** São Paulo: EMURB / BANGRAF, 1997.

CEF – Caixa Econômica Federal. **Cartilha do Programa FAT-Revitalização.** Sem local de publicação: CEF, 2004.

CEF – Caixa Econômica Federal. **PAR: Programa de Arrendamento Residencial.** Disponível em: <<https://webp.caixa.gov.br/Publicacao/Texto/programa/par.htm>>

CEF – Caixa Econômica Federal. **Programa PAR modalidade reforma: Roteiro básico de projetos.** São Paulo: GIDUR/SP, 2003.

EMURB – Empresa Municipal de Urbanização. **Caminhos para o centro: Estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo.** São Paulo: CEBRAP, 2004.

GROSTEIN, Marta Dora & MEYER, Regina M. P.: “Os planos diretores e a habitação social nas áreas centrais.” In: *Urbs*, março a abril de 2002, pp. 34-40.

MEYER, Regina Maria Prosperi (coord.). **Os centros das metrópoles: Reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI.** São Paulo: Terceiro Nome, 1995.

PEREIRA, José Eduardo Borba e TOSHIMITSU, Giselle. “Relatório do grupo de trabalho Condomínios, Habitações Precárias, Cidadania e Inclusão Social.” In: *Seminário habitação em áreas centrais de metrópoles latino-americanas*, 2004.

PÓLIS. **Plano Diretor Regional da Subprefeitura Sé: Leitura técnica e participativa.** São Paulo: Pólis, 2003.

PÓLIS. **Plano Diretor Regional da Subprefeitura Sé: Quadro propositivo.** São Paulo: Pólis, 2003.

SÃO PAULO. **PAC: Programa de atuação em cortiços.** São Paulo: CDHU/SEADE, 2002.

SÃO PAULO. **Ação Centro.** São Paulo: PMSP/EMURB, 2003.

SILVA, Helena Menna Barreto & CAMPOS, Valéria Nagy de Oliveira (coords.): **Programa Morar no Centro**. São Paulo: DEMACAMP, 2004.

SILVA, Luís Octávio. “As tendências da gestão urbana contemporânea e a promoção do desenvolvimento local” In: EMURB, Empresa Municipal de Urbanização. **Caminhos para o centro: Estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. São Paulo, CEBRAP, 2004, pp. 2-19.

SOMEKH, Nadia & CAMPOS, Candido Malta (orgs.). **A cidade que não pode parar: Planos urbanísticos de São Paulo no século XX**. São Paulo: Mackpesquisa, 2002.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

SOMEKH, Nadia. “Programa Ação Centro: Reconstruindo a área central de São Paulo.” In: CAMPOS, Candido Malta, GAMA, Lúcia Helena e SACCHETTA, Vladimir (orgs.). **São Paulo: Metrópole em trânsito - Percursos urbanos e culturais**. São Paulo: SENAC-SP, 2004, p. 229-231.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 1998.