

HABITAÇÃO SOCIAL EM EDIFÍCIOS VAZIOS NO CENTRO DE SÃO PAULO PARTE I- PERCEPÇÃO DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS DO SETOR PRIVADO

Ana Luiza Bortoletto Giansante (IC) e Nádia Somekh (Orientadora)

Apoio: PIVITI Mackenzie

RESUMO

Essa pesquisa tem por foco a ocupação por habitação social no centro de São Paulo em edifícios ociosos. Tomando por premissa a Função Social da Propriedade estabelecida pela Constituição de 1988 e o Estatuto da Cidade, foram observados os contextos e resultados PAR-Reforma, Morar no Centro e o Renova Centro - primeiros programas de habitação social de reforma de edifícios no centro de São Paulo. Trata-se de uma pesquisa que utiliza como instrumento, um roteiro semiestruturado de quatro questões e a técnica de entrevista com dois agentes imobiliários do setor privado para análise da viabilidade da promoção de habitação social em questão, e um segundo roteiro semiestruturado de três questões para a entrevista com o ex secretário de habitação de São Paulo sobre o processo de seleção dos 53 edifícios do programa Renova Centro. A viabilidade de empreendimentos desta natureza é considerada factível e a hipótese da parceria público privada é comprovada como um caminho possível pelos agentes imobiliários e o ex secretário, que apontam a locação social como uma alternativa de incentivo à inclusão social pela realocação social via prefeitura ou pelo setor privado, com a venda da unidade após um período pré-determinado.

Palavras-chave: Habitação social. Edifícios ociosos. Agentes imobiliários privados. Centro de São Paulo.

ABSTRACT

This research focuses on the occupation of social housing in downtown São Paulo in idle buildings. Taking as a premise the Social Function of Property established by the 1988 Constitution and the City Statute, the contexts and results of PAR-Reforma, Morar no Centro and Renova Centro - the first social housing programs to renovate buildings in downtown São Paulo were observed. It is a bibliographic and field research which uses as a tool a semi-structured script of four questions and the interview technique with two real estate agents from the private sector to analyze the feasibility of promoting social housing (in question) in idle buildings in downtown São Paulo, and a second semi-structured script of three questions for the interview with the former São Paulo housing secretary about the selection process of the 53 buildings in the Renova Centro program. The viability of projects of this nature is considered feasible and the hypothesis of public-private partnership is proven as a possible path by real estate agents and the former secretary, who point to social leasing as an

alternative to encourage social inclusion through social relocation by the city hall or by private sector, with the sale of the unit after a predetermined period.

Keywords: Social housing. Idle buildings. Private real estate agents. Downtown São Paulo.

1. INTRODUÇÃO

Os ideais de direitos humanos estão cada vez mais centrais nas discussões do desenvolvimento da sociedade e das cidades contemporâneas. O Direito à cidade elaborado por Henri Lefebvre (2010) e desdobrado por David Harvey (2003), é defendido na Constituição Federal de 1988 no parágrafo da Função Social da Propriedade (Art 186 da CF/88), o qual afirma o direito coletivo do acesso às infraestruturas urbanas, além do direito de mudar a nós mesmos, mudando a cidade e os processos de urbanização.

No contexto paulista, o Direito à Cidade, bem como o conceito de cidade compacta de Rogers (2001), a promoção de urbanidade, o déficit habitacional e eficiência do investimento público são aspectos que desqualificam a lógica do desenho urbano periférico, dando maior ênfase ao resgate e adensamento das áreas centrais da capital. Por meio da reabilitação de imóveis ociosos no centro, intensifica-se o aproveitamento da infraestrutura existente, proporcionando uma melhora na qualidade de vida ao diminuir os gastos financeiros, tempo e a energia investida nos deslocamentos urbanos, tornando tais benefícios alinhados aos princípios estabelecidos pelos direitos humanos.

As primeiras experiências públicas do final do século XX e no XXI, como o Programa PAR- Reforma (1999), Morar no Centro (2004) e Renova Centro (2010) apontam dificuldades de compra e adaptação arquitetônica de imóveis, a reciclagem de imóveis ociosos no centro nem sempre atende aos critérios de viabilidade econômica ¹e arquitetônico dos empreendimentos de habitação social-HS; deficiências relativas à uma política habitacional que envolvam as três instâncias do Estado: federal, municipal e estadual.

Desta forma, apesar da demanda por moradia e oferta de edifícios, observa-se uma inibição da participação de agentes imobiliários do setor privado, à princípio desinteressados em função dos riscos econômicos dos empreendimentos, e também em função da carência de estruturação legal e metodologia de intervenção na aplicabilidade desta alternativa de habitação social.

Frente ao cenário de pouca expressividade de empreendimentos desta natureza, esta pesquisa tem por objetivo compreender a viabilidade da promoção de habitação social em edifícios ociosos no centro de São Paulo, à luz da percepção de agentes imobiliários do setor privado, tendo a hipótese de que a parceria público

¹ Diferença dos recursos financeiros demandados e os futuros retornos para executar um projeto, levando em conta o montante das receitas obtidas em relação à margem de risco apresentada.

privada é um caminho possível a ser implementado nas políticas públicas de habitação social no centro da cidade.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

A fundamentação teórica destaca autores que abordam o tema do inventário de edifícios ociosos nos bairros centrais da capital paulista, as políticas públicas de habitação social de reforma de edifícios, o contexto do mercado imobiliário privado à essas questões, e o arranjo de parcerias público privado para desenvolvimento de empreendimentos voltados à promoção de habitação social.

No livro Os novos princípios do urbanismo, Asher (2010) afirma que um dos princípios do neourbanismo é o dever para com a necessidade de adaptar as cidades e seus devidos equipamentos aos processos de evolução da individualização dos serviços e da sociedade. Para Rogers (2001), áreas a serem recuperadas representam uma oportunidade para desenvolvimento circular e sustentável das metrópoles, além da melhoria das redes de vizinhança que corroboram para a promoção da cidade compacta.

No processo de urbanização contemporânea da cidade de São Paulo, a adaptação das cidades (ASHER, 2010) e a recuperação de áreas da metrópole (ROGERS, 2001) evocam a consciência do Direito à Cidade (HARVEY, 2003) e da Função Social da Propriedade estabelecida na Constituição Federal (1988) no Estatuto da Cidade (2001) como prementes. Uma das possibilidades de ocupação é o uso de imóveis ociosos. Fábio Costa (2017) define imóvel ocioso como “edificações residenciais ou não residenciais, em diferentes condições de conservação e inserção urbana que estão sem utilização” e que segundo este autor, podem estar ou não abandonados por seus proprietários, ou ainda a espera de demolição, ou inseridos em processos especulativos ou sob quaisquer outra situação que impeça sua utilização.

Entretanto, ainda há um hiato entre a carência habitacional e a oferta de imóveis ociosos, como evidencia a existência

hoje no Centro da cidade 94 prédios vazios pertencentes a proprietários particulares, que estão fechados há, no mínimo, 1 ano e estão descumprindo a função social da propriedade, dispositivo legal previsto desde a Constituição Federal de 1988, para todos imóveis, rurais e urbanos. (AKAISHI, 2019).

Este inventário de edificações vacantes permite pensar, como têm sido desenvolvidas as políticas públicas de promoção de habitação social. No livro Origens da Habitação Social no Brasil, Bonduki (2005) contextualizou que na gestão Dutra (PSD - 1946-1951), a partir da

criação da Fundação Casa Paulista, o governo instituiu a habitação como parte da agenda nacional, o que possibilitou alavancar os primeiros programas e empreendimentos para famílias de renda de até 6 salários mínimos.

Dentre os programas de habitação do governo, esta pesquisa selecionou os três que tiveram atuação no centro histórico da cidade de São Paulo, cuja diretriz estava atrelada à promoção de unidades de habitação social em prédios ociosos.

O PAR-Reforma, advindo do PAR-Programa de Arrendamento Social, foi considerado marco inicial desta modalidade de habitação social, por responder à pressão das reivindicações dos movimentos populares por moradia digna nas áreas centrais. Entretanto, os poucos produtos deste programa indicam, segundo a análise de Marelsonka (2005, p.90), que as suas deficiências “não se resumem à forma de financiamento ou à questão fundiária, mas provêm da imprecisão no tratamento desses aspectos pelo programa e pela política habitacional que o contém”.

O programa Morar no Centro criado em 2001, como um conjunto de intervenções integradas, visava a melhoria das condições de vida e a promoção de habitação adequada para àqueles que trabalhavam ou moravam na região - atentando-se para que as medidas não culminassem em um processo de gentrificação (REVITA, 2016). O programa focava na reforma de edifícios ociosos e estacionamentos, integrando soluções habitacionais com iniciativas de geração de renda e incentivo à diversidade de usos nos bairros centrais.

Todavia, como indica Costello(?), muitos fatores corroboraram para a descontinuidade deste programa, como a falta de cuidado em relação à renda média das famílias, o entorno da implantação das HS, a oferta de terrenos desocupados ser maior na época que o estoque de edifícios ociosos, além da dispersão presente na condução dos projetos.

Por fim, esses programas são desmontados. Na gestão de Gilberto Kassab (PSDB - 2008-2012) foi encomendada uma pesquisa à FUPAM que realizou um levantamento de 53 imóveis no centro histórico aptos para a reciclagem e promoção de unidades habitacionais, que culminou na criação do Renova Centro. Segundo Lima (2016), o programa passou por diversas reorientações, e por estar subjugado ao Nova Luz - programa de requalificação urbana da região da Luz-, perdeu expressividade em seus resultados pelo deslocamento da verba orçamentária.

A trajetória destas iniciativas públicas aponta para a necessidade de reversão do descompasso entre o inventário de imóveis vacantes no centro de São Paulo e o déficit habitacional. Uma problemática passível de solução, porém, que ainda requer estruturação e diretrizes claras do que se deseja produzir.

Percorrendo o histórico macroeconômico brasileiro, as produções acadêmicas de Silva (2015, 2018) apontam que, concomitante aos programas citados, no período entre 1984 a 2014, o mercado imobiliário tinha interesse em atuar nos prédios ociosos no centro de São Paulo. Entretanto, a aprovação das Leis de tombamento (nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, e nº

10.236, de 16 de dezembro de 1986) e da Lei de Direito de Preempção (Decreto nº 42.873/2003), que vigorou sob os imóveis hoteleiros, barrou a entrada da iniciativa privada em atuar nesse nicho do setor imobiliário.

A partir dos anos 1990, Sombini (2017) explica que se iniciou o processo de difusão mundial das parcerias público privada (PPP) como arranjo econômico para a promoção de políticas públicas. No Brasil, estas surgem formalmente com a aprovação da lei federal 11.079/2004. Entretanto, Silveira (2019) destaca que a escassa bibliografia e a necessidade de um sistema de avaliação de desempenho adequado dificultam a avaliação das PPPs. Torna incipiente a análise das primeiras expressões dessas parcerias relacionada à habitação de interesse social em São Paulo - PPP Alameda Gleite e a PPP Júlio Prestes.

A ocupação de imóveis ociosos para a promoção de habitação social (ANITELLI, 2017), é ainda um tema cujo referencial teórico é escasso em relação aos estudos dos conjuntos periféricos e raros os projetos nesse campo de atuação. Todavia, Anitelli (2017) defende que à medida que for inserida nas políticas públicas e nas diversas frentes de estudo das cidades - como na política, economia, sociologia, ambientalismo - esta estratégia tende a ganhar maior destaque e fomento ao desenvolvimento desse tipo de habitação social.

3. METODOLOGIA

O objetivo inicial da pesquisa era analisar as diretrizes e resultados do programa Renova Centro, identificando as dificuldades de implementação, continuidade e as inovações deste frente às iniciativas públicas de ocupação de edifícios ociosos no centro de São Paulo para a promoção de habitação social do fim do século XX e no XXI. A intenção era a análise dos programas e da verificação em campo do estado atual das edificações elencadas pelo programa.

Para tal, foram elencados três conceitos estruturantes: o direito à cidade, desdobrado por David Harvey (2003); a cidade compacta, de Richard Rogers (2001); e a função social da propriedade, estabelecida na Constituição de 1988 e no Estatuto da Cidade.

Na etapa da coleta de dados foram visitadas a biblioteca da Prefeitura Municipal de São Paulo - a qual abrange atas, publicações, livros e pareceres das iniciativas municipais para a promoção de habitação social entre os anos 1950 e 2004 - e o acervo "São Paulo" da Biblioteca Mário de Andrade. Respectivamente, no segundo, foram encontradas as mesmas publicações sobre os programas Morar no Centro e Viva o Centro disponíveis no inventário da prefeitura, no entanto, em uma conversa com a gestora deste acervo, fora indicada a dissertação de Lima (2016) que serviu de fundamentação para essa pesquisa.

Após a leitura desta dissertação, questionou-se quais seriam outros possíveis arranjos políticos, legislativos e econômicos, para além da exclusividade da atuação da esfera pública, que pudessem promover a ocupação por habitação social no inventário de imóveis vacantes no centro de São Paulo, o que deslocou a pesquisa do seu enfoque inicial. Com um novo direcionamento, foi iniciada a procura de informações que esclarecessem o posicionamento do setor privado e do público quanto a esse arranjo e quais são os fatores limitadores do mesmo.

O estudo realizou uma pesquisa bibliográfica no campo de conhecimento da habitação social e uma pesquisa de campo na etapa de coleta de dados primários. A amostra da pesquisa teve por critério, a seleção de agentes imobiliários do setor privado com atuação no centro de São Paulo.

Como instrumento de pesquisa, utilizou-se um roteiro semiestruturado de quatro questões e a técnica de entrevista com dois agentes imobiliários para análise da viabilidade da promoção da habitação social em edifícios ociosos no centro de São Paulo. Um segundo roteiro semiestruturado de três questões para a entrevista com o ex-secretário de habitação da prefeitura de São Paulo para compreender o processo de seleção dos 53 edifícios do programa Renova Centro, conforme Quadro 1 e Quadro 2.

Quadro 1 - Questões da entrevista com os agentes imobiliários

1	Qual sua visão dos programas de habitação social de reforma no centro de São Paulo?
2	O que o levaria a investir nesses programas?
3	Quais são os fatores limitadores ao mercado privado para atuar nessa área?
4	Qual sua opinião, como empresário, da criação de uma Parceria Público Privado (PPP) para a promoção de habitação social em edifícios ociosos no centro de São Paulo?

Fonte: Autora (2020)

Quadro 1 - Questões da entrevista com os agentes imobiliários

1	Como foi o processo de escolha dos 53 edifícios do programa Renova Centro?
2	Quais são os fatores limitadores para a conversão de imóveis ociosos em habitação social no contexto do centro da cidade de São Paulo?
3	Qual sua opinião, como ex-secretário da COHAB, da criação de uma Parceria Público Privado (PPP) para a promoção de habitação social em edifícios ociosos no centro de São Paulo?

Fonte: Autora (2020)

As entrevistas foram realizadas no ambiente de trabalho dos integrantes da amostra da pesquisa.

Por fim, o trabalho foi estruturado em quatro partes - a vacância do centro de São Paulo, a política de habitação brasileira do final do século XX e no XXI, programas recentes de reforma e a visão dos agentes do setor privado - para melhor compreensão do conteúdo.

4. RESULTADO E DISCUSSÃO

4.1 O CENTRO DE SÃO PAULO: POR QUÊ VAZIO?

A compreensão dos problemas decorrentes da desvalorização da área central de São Paulo manifestam-se em diferentes dimensões e abordagens inter-relacionadas que decorrem do acúmulo de processos e decisões na história do urbanismo de São Paulo.

Nas últimas décadas do século XIX, os limites da capital paulista extrapolaram o perímetro da colina histórica para atender os volumes demográficos e espaciais advindos da expansão da economia cafeeira. Apesar disso, o que denominamos atualmente de centro histórico - compreendido pelos 10 distritos administrados pela subprefeitura da Sé - continuou a ser uma área de prestígio e receber investimentos.

Entre 1870 e 1930,

o centro foi objeto de intervenções, “alargando e realinhando ruas, criando espaços públicos representativos , estimulando a substituição do casario colonial por prédios comerciais de poucos andares e arquitetura eclética, priorizando o uso terciário e institucional e adotando políticas de ‘saneamento’ e remodelação para retirar da área central usos e habitantes ‘indesejáveis’ como cortiços, operários, casebres e prostituição. (SILVA, L. 2017, p.2).

Entre 1920 e 1930, segundo o autor, discussões sobre a expansão da área central marcaram a metropolização de São Paulo. A estruturação do Plano de Avenidas Prestes Maia de 1940 permitiu uma maior interligação entre novos espaços e o centro. Este último foi encarado com ponto nodal de articulação da cidade, o que o conferiu uma ampla acessibilidade dada as estações de metrô e terminais de ônibus.

Paralelamente a esse processo, Wisnik (2018) afirma que neste período a disseminação nas elites de um novo ideal de morar, atrelado a um habitar mais

bucólico, conflitava com a dinâmica da colina histórica. Tal demanda foi amplamente explorada pelo mercado imobiliário que passou a empreender bairros exclusivamente residenciais.

Não obstante, o fim da disponibilidade de loteamentos no centro da capital (WISNIK, 2018) representava um custo alto inerente para quaisquer novos desenvolvimentos de empreendimentos imobiliários na região, configurando um cenário pouco atrativo ao mercado.

Isto, somada à falta de planejamento e resposta do Estado, levaram a subutilização de locais e ao abandono de edificações por seus proprietários e locatários. O centro perdia gradativamente, portanto, o uso residencial.

Para Meyer (2018), outro ponto cumulativo a estes processos foi a substituição do sistema de bondes para o sistema de ônibus devido a sua eficiência e baixo custo de implantação que se apresentava a prefeitura. Adaptado aos bondes, o centro passou a alojar um fluxo cada vez mais intenso de pessoas; a forte degradação física dos espaços públicos transformou seu caráter de permanência em de passagem.

Além disso, com a consolidação do modelo rodoviarista e o crescimento em 1000% (MEYER, 2018) da frota de automóveis da cidade, a pedestrianização e a falta de garagens na área central foram encaradas com empecilhos para a permanência das sedes de empresas e bancos no centro. Para Meyer (2018) a ideação de uma zona exclusiva de pedestres não foi o problema, mas a falta de planejamento desta frente a nova lógica urbana.

A década de 50, por fim, foi o ápice construtivo do centro histórico com alguns dos empreendimentos mais icônicos da cidade, os edifícios Itália, Copan e Galeria Metrópole (SILVA, L. 2017).

As décadas de 60 e 70 marcam mais intensamente a perda do protagonismo e o abandono das elites ao centro da capital paulista com o deslocamento do centro financeiro primeiramente para a Avenida Augusta, seguida do eixo Avenida Paulista e o surgimento da nova centralidade da Avenida Faria Lima.

Acompanhando esse processo, os desenhos de elevações e rebaixos a partir da reformulação das diretrizes do Plano de Avenidas Prestes Maia, que passou a priorizar o deslocamentos das longas distâncias em relação às áreas atravessadas, acabaram por isolar o centro da zona de expansão sudoeste (SILVA, L. 2017).

A década de 1980 é marcada pelo deslocamento do setor industrial para a região metropolitana e o assentamento das sedes administrativas destas empresas na

capital. Surge, por fim, a Avenida Luís Carlos Berrini como nova centralidade, competitiva devido a sua proximidade à marginal do Rio Pinheiros que facilitaria o acesso rápido entre esses dois setores econômicos.

Ficaram assim colocadas várias alternativas locacionais, distantes e relativamente desarticuladas do centro da cidade, especialmente dirigidas para sucursais e sedes de grandes corporações da economia globalizada (SILVA, L. 2017).

Em meio a tantos processos, compreendemos que a desvalorização e degradação do centro histórico de São Paulo está diretamente ligada ao abandono e transferência das elites e investimentos, podendo ser causa ou consequência de tal como desdobra Luís Silva (2017).

Destaca-se que afirmar a vacância dessa área é de caráter estritamente ideológico, uma vez que, apesar do seu estado de manutenção e degradação, a região comporta 18% dos empregos formais da cidade (NETTO, 2018). É possível inferir, no entanto, que o deslocamento das elites e criação das linhas de metrô e terminais de ônibus promoveram a popularização e consolidação do setor comercial e varejo nestes distritos.

Depois de um grande período de esvaziamento, o centro vem enfrentando um processo interessante de retomada, vide, por exemplo, aos grandes eventos (Carnaval, Virada Cultural, Jornada do Patrimônio, entre outros) e as intervenções públicas no Largo São João e São Bento (COSTA, S. 2018). Contudo, apesar dessa vivacidade, a urbanista enfatiza a necessidade de investimentos e políticas públicas, principalmente no âmbito da habitação, para a requalificação efetiva desta área.

4.2 EDIFÍCIOS OCIOSOS

Segundo Ascher (2010), a modernidade não é um estado, mas sim um processo de constante mutação da sociedade; sua essência coloca o progresso técnico como agente para a superação das necessidades básicas dos homens. Este movimento atua numa dupla temporalidade na escala dos assentamentos, isto é, no paradoxo da incessante renovação da sociedade contemporânea frente a dificuldade de implementação das transformações urbanas devido a relativa lentidão da evolução do quadro construtivo.

Coube ao neourbanismo - ou terceira e atual fase do modernismo - a libertação de um racionalismo simplista e da massificação da sociedade trabalhadora. No que o urbanismo moderno privilegia as soluções homogêneas, a “baixa modernidade” compreende que se deve adaptar as cidades e seus devidos equipamentos

considerando os processos de evolução da individualização dos serviços e da sociedade.

Desta forma, áreas a serem recuperadas representam uma importante oportunidade para a melhoria das redes de vizinhança e do desenvolvimento circular e sustentável das metrópoles, uma vez que, em muitos casos, por serem dotadas de infraestrutura e usos diversos, corroboram para a promoção da cidade compacta (ROGERS, 2001).

Na dissertação de Bruno Avellar e Lima (2016), o autor afirma que durante a década de 1960, São Paulo passa por um desdobramento de novas centralidades no sudoeste da capital, conformando os eixos Paulista, Faria Lima e Marginal Pinheiros. Por consequência, essa retirada da elite alavancou processos de popularização e de deterioração do inventário construído no Centro Antigo da cidade.

Diante deste cenário, a partir de 1970 o poder público cria diversos planos e projetos para a requalificação para o Centro, sendo o retorno do setor residencial de renda média e alta o principal objetivo.

No final da década de 1990, a emergência da luta por moradia e o inventário de edificações vacantes são evidenciadas pelas ocupações de imóveis por movimentos sociais passaram a influenciar também esses planos.

Inicialmente, tais ocupações tinham o sentido de pressionar o poder público a promover habitações sociais no Centro, no entanto posteriormente, (...) passaram a ter também como objetivo a desapropriação dos edifícios vazios e sua conversão em moradias para as classes populares, baseando-se no princípio da FSP garantida constitucionalmente pelos artigos 182 e 183 da Carta Magna de 1988(...). (LIMA, 2016, p. 156).

Mesmo com tais medidas e pressões, ainda podemos observar na capital paulista um descompasso entre a existência de edifícios vazios e a carência habitacional (AKAISHI, 2019). De um lado, o grande inventário de imóveis ociosos, de outro, uma parcela significativa da população vivendo em condições precárias de habitação – o estado apresentou um déficit de 700 mil unidades habitacionais em 2008 (ESTADO DE SÃO PAULO, 2008).

Assim, para a arranjo deste contra senso, a consciência do Direito à Cidade (HARVEY, 2003) e da Função social da propriedade estabelecida na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade se faz premente no processo de urbanização contemporânea.

A propriedade urbana cumpre sua função social quando seu uso é compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, e simultaneamente colabora para o bem-estar da população como um todo.
(PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2014).

Entrelaçando o contexto paulista e os conceitos apresentados com as observações de Anitelli (2017) - que sinaliza uma relação entre os períodos de ociosidade, graus avançados de deterioração e a inviabilidade financeira para esse tipo de empreendimento - concluímos o grau de relevância e urgência do uso e ocupação de edificações em áreas bem servidas em infraestrutura para a melhoria da qualidade de vida e criar urbanidade na cidade.

Portanto, consolidada a partir da ocupação por famílias de um casarão na Rua do Carmo em 1997 (LIMA, 2016, p 181), a estratégia de reabilitação de imóveis ociosos para fim da promoção de habitação social no centro expandido de São Paulo configura-se como um instrumento do neourbanismo para a afirmação do direito à cidade uma vez que evoca a função social da propriedade destes bens e o olhar aos arranjos familiares de baixa renda (0 a 6 salários mínimos) de modo a assegurar seu acesso à cidade contemporânea.

4.3 POLÍTICA DE HABITAÇÃO BRASILEIRA NO SÉCULO XX E XXI

No livro *Origens da Habitação Social no Brasil*, Bonduki (2005) contextualizou que a partir da gestão Dutra (PSD - 1946-1951), com a criação da Fundação Casa Paulista, o governo instituiu a habitação como parte da agenda nacional, o que possibilitou alavancar os primeiros programas e empreendimentos para famílias de renda de até 6 salários mínimos.

Em 1964 é criado o Banco Nacional de Habitação - BNH, órgão responsável pela definição das condições de financiamento das moradias sociais e que, segundo o autor, nos seus 22 anos de atuação financiou cerca de 4 milhões de moradias. Este inovou ao não depender do orçamento da união, entretanto, o emprego de uma lógica de conjuntos padronizados em terrenos periféricos cuja demanda por infraestrutura é alta é alvo de críticas e suas consequências são notáveis até hoje (MARELONKA, 2005).

O fim do BNH, todavia, deixou um vácuo na condução da política nacional de habitação o que levou, nas palavras de Marelonka (2005) à “um processo de pulverização - ou esfacelamento - da política habitacional nacional, marcado pela desarticulação institucional e pelo aprofundamento da crise”.

As seguintes e sucessivas mudanças institucionais, como é possível deduzir - sugere a autora -, não conformaram nenhum órgão relevante ou política habitacional de intervenção clara.

Em 1995, em meio a uma crise econômica, Fernando Henrique Cardoso - FHC (PSDB, 1995-2003) assume a presidência com o principal objetivo de promover uma manutenção da estabilidade econômica com a aplicação do Plano Real, a privatização de estatais e a criação de agências regulatórias.

No âmbito da política habitacional, o governo buscou reestruturá-la com a reorientação de suas formulações e operações. Para isso, criou a Secretaria de Política Urbana - SEPURB, interligada ao Ministério de Planejamento e Orçamento e, em seguida, em 1999, a Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República - SEDU/PR (MARELONKA, 2005).

A SEPURB se propôs a formular a política habitacional brasileira a partir de uma linha norteadora descentralizadora na qual considerava as necessidades e características regionais ou municipais para criação de programas com atendimentos específicos. Caberia ao governo federal a criação de normas e regulações.

4.4 PROGRAMAS RECENTES

Dentre os quatro programas elaborados no governo de FHC, o Programa de Arrendamento Social - PAR - criado em 1999 como medida provisória e regulamentado em 2001- foi o último deles.

O PAR utilizava do financiamento direto da CEF- Caixa Econômica Federal com a iniciativa privada para construção de produtos diversificados que contemplassem as especificidades e necessidades regionais e/ou locais, associando venda e aluguel das unidades como mecanismo de sustentabilidade financeira do programa (MARELONKA, 2005).

Durante os 4 anos em que esteve em vigor, a maior parte dos recursos foi destinada á conjuntos habitacionais nas periferias das cidades, resgatando a problemática da economia no investimento na compra dos terrenos que resulta na necessidade de um maior investimento de infraestruturas presente nos empreendimentos do BNH.

Como esforço para inovação, a articulação do PAR-Reforma nasce para responder a pressão das reivindicações dos movimentos populares por moradia digna nas áreas centrais. É considerado como marco inicial da política de reciclagem de edifícios para a promoção de habitação social, impulsionando um movimento de

adaptação e especialização da mão de obra, além da necessária mudança de paradigma dos conjuntos periféricos.

Contra os cerca de 100 empreendimentos do PAR-Construção na região metropolitana de São Paulo, foram viabilizadas 5 reciclagens de edifícios ociosos no perímetro do centro expandido para a promoção de habitação pelo PAR-Reforma: Ed. Fernão Sales, Ed. Olga Benário Prestes, Ed. Maria Paula, Ed. Riskallah Jorge e Ed. Labor.

Segundo a análise de Marelsonka (2005), as deficiências que culminaram na descontinuidade do PAR - Reforma e Construção - “não se resumem à forma de financiamento ou à questão fundiária, mas provêm da imprecisão no tratamento desses aspectos pelo programa e pela política habitacional que o contém” (MARELONKA, 2005, p.90).

Além disso, para a autora, estas primeiras experiências públicas de reforma de edifícios indicaram as dificuldades dessa modalidade. Desde o processo de aquisição do edifício, a pouca oferta de a mão de obra especializada, até a equação financeira dos empreendimentos que, para se tornarem economicamente viáveis, culminaram na subdivisão excessiva dos edifícios.

Entre 2001 e 2009, advindo do Plano Ação Centro, o programa Morar no Centro, coordenado pela SEHAB esteve em vigor.

Publicada sua versão oficial no livreto Programa Morar no Centro (2004) pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de São Paulo, este tinha como principais diretrizes:

- priorizar a reforma de prédios ociosos;
- combinar soluções habitacionais com iniciativas de geração de rendas;
- buscar a diversidade social nos bairros centrais.

Apresentava-se como um conjunto integrado de intervenções - a locação social, o PAR, Parceria social, Moradia transitória e o Programa de intervenção em cortiços - financiadas pelo Fundo Municipal de Habitação e por recursos provenientes do FAR-Fundo de Arrendamento Residencial e geridos pela Caixa Econômica Federal (CEF).

O objetivo deste programa estava na melhoria das condições de vida e a promoção de habitação adequada para aqueles que trabalham ou moram na região - atentando-se para que as medidas não culminassem em uma gentrificação. Para tal, o programa enfocou na reforma de edifícios subutilizados e nos estacionamentos

“combinando soluções habitacionais com iniciativas de geração de rendas através do incentivo da diversidade de usos nos bairros centrais” (REVITA, 2016).

Dentre suas realizações, destacam-se as renovações dos edifícios Riachuelo, Asdrúbal do Nascimento e Senador Freijó que, somados, comportam 215 unidades habitacionais.

Todavia, como indica Costello (?), a falta de cuidado em relação a renda média das famílias e o entorno da implantação das HIS; a oferta de terrenos desocupados ser maior, na época, do que o estoque de edifícios ociosos; e a dispersão dos projetos, foram fatores que corroboraram para o fim do Morar no Centro.

A necessidade de criar uma política específica de reforma dada a desmontagem destes programas, segundo Lima (2016), implicou na construção do Renova Centro na gestão Kassab (PSDB - 2010-2014).

O diferencial do programa esteve na parceria público privado (Imobiliária Social), no processo de desapropriação administrativa e na estruturação administrativa pós-ocupação. Aproveitando as experiências, agregando novas diretrizes e dando continuidade à linha norteadora do Morar no Centro, contudo, fazendo uma manutenção nas suas principais deficiências, o Renova Centro encomenda um levantamento e estudo técnico para a FUPAM que permitiu a otimização dos custos.

O estudo confirma que empreender no centro em comparação a periferia se mostrou mais vantajoso não apenas em relação aos custos construtivos - que abrangem o terreno, mão de obra, infraestrutura, equipamentos e transporte -, mas também no custo da mobilidade compulsória dos moradores.

Assim, partindo dos levantamentos de imóveis ociosos feitos pelo PAR-Reforma, Morar no Centro e por Devecchi (2001), a FUPAM elencou 53 imóveis considerados aptos para conversão em habitação social. Estes, segundo a entrevista com Ricardo Leite², foram selecionados por seguirem algumas condições de contorno³ para que se pudesse atender o público alvo que eram famílias de 5 a 10 salários mínimos.

De 2010 para hoje, como informam as apresentações da COHAB (2012), foram entregues 4 edifícios, 5 estão em obras, 3 em assinatura de parceria, 2 em processo judicial e 4 em processo de licitação de obras.

² Ex secretário de habitação da COHAB na gestão 2010-2012.

³ Para maiores detalhes sobre os critérios e o processo de escolha dos 53 edifícios, consultar a entrevista realizada e a tese de Bruno Avellar Lima (2016).

Apesar da clareza das diretrizes, segundo Lima (2016), o Renova Centro sofreu múltiplas reorientações ao longo de sua trajetória e esteve subjugado ao projeto Nova Luz.

Quadro 3 - Síntese dos programas públicos de reabilitação de imóveis para a promoção de habitação social

Programa	Edifícios Visados	Edifícios Viabilizados	Ano de início	Ano do fim do programa
PAR-Reforma	não encontrado	5	1999	2003
Morar no Centro	24	Não encontrado	2001	2004
Renova Centro	53	17	2010	vigente

Fonte: Autora (2020) com base na dissertação de Bruno Avellar e Lima (2016)

A tabela acima informa, de modo sintético, o panorama dos programas, ilustrando como a ocupação de imóveis ociosos para promoção de habitação social se mostra pouco expressiva frente ao tempo de dedicação dos mesmos, evidenciando as dificuldades enfrentadas por esta alternativa.

Apesar da diminuição da atuação do programa Renova Centro, o Plano Diretor Estratégico de 2014 (Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014) e o Plano Municipal de Habitação de 2016 apresentaram inovações para auxiliar na reversão do cenário de ociosidade do centro de São Paulo.

Com um déficit habitacional de mais de 369 mil famílias (PMH, 2016), estes dois planos continuam com as diretrizes e proposições encontradas nos programas aqui descritos, uma vez que as reafirmam por meio de instrumentos urbanos - como o IPTU Progressivo, desapropriação com títulos da dívida pública, parcelamento, edificação e utilização compulsória -, além de introduzirem a novidade da Arrecadação de Bens Abandonados⁴.

Portanto, compreende-se que existem diversos entraves para a promoção de habitação social no centro de São Paulo a partir da reciclagem de edifícios ociosos. Mas, diante da iminência da reversão da lógica dos conjuntos periféricos e do descompasso entre o déficit habitacional e a oferta de imóveis subutilizados, é

⁴ Consiste na perda da propriedade imobiliária em razão do abandono, conforme dispõe o art. 1.275[4]./ novo Código Civil (Lei 10.406/2002).

relevante buscar caminhos para a promoção dessa estratégia a fim de compor uma “cidade tanto mais equilibrada (...), como socialmente mais justa” (LIMA, 2016).

4.5 A VISÃO DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS

Hugo SILVA (2015) escreve o histórico macroeconômico brasileiro, apontando os principais acontecimentos que influenciaram direta ou indiretamente na atuação do mercado imobiliário no centro de São Paulo no intervalo entre 1984 a 2014.

Tal panorama nos permite compreender que somados o desdobramento de novas centralidades (LIMA, 2016) e as consequências do Plano Real na produção econômica do Estado de São Paulo (SILVA, H. 2015), o processo de reversão da degradação e retomada do centro histórico paulistano foi iniciado em período distintos para a iniciativa pública e privada: respectivamente, em 1970 com o desenho de planos e projetos; e em 1990, concomitante a Operação Urbana Centro, com a Associação Viva o Centro (AVC) ⁵ como um de seus marcos.

Nos anos 2000, (...) mesmo que as capacidades institucionais e financeiras do Estado brasileiro tenham sido consideravelmente ampliadas, a defesa do emprego de PPPs como instrumento essencial de viabilização de um conjunto de políticas públicas – de megaprojetos de infraestrutura a programas sociais – se tornou um dos suportes fundamentais da ação do Estado (SOMBINI, 2017, p. 2).

Segundo Sombini (2017), é em 2003, na primeira gestão de Luiz Inácio Lula da Silva (PT, 2003-2009), que as parcerias públicas privadas foram formalmente instituídas no Brasil com a aprovação da lei federal 11.079/2004. Esta impulsionou possibilidades de arranjos entre Estado e mercado, nas quais considera-se o ente privado dotado de agilidade e racionalidade imprescindíveis para alocação de recursos escassos.

A COHAB e o Governo Estadual de São Paulo em parceria com iniciativa privada, para o programa PPP do Centro, entregaram os primeiros empreendimentos habitacionais nos anos de 2017 e 2018: respectivamente, a PPP Alameda Gleite e a PPP Júlio Prestes. Segundo Silveira (2019), há dificuldades para se avaliar estes conjuntos por serem incipientes e a bibliografia, a nível mundial e nacional, ainda ser escassa. Entretanto, o autor aponta que a transferência da responsabilidade dos

⁵ Entidade cuja missão é melhorar as condições de vida das pessoas que moram, frequentam ou visitam o Centro de São Paulo e de operação das organizações nele estabelecidas.

atrasos em obra para o agente privado foi vantajosa uma vez que fora realizado um melhor cumprimento do cronograma de obras.

Assim, a fim de interligar este modelo de parceria com a problemática destacada nesse estudo, as entrevistas aqui desenvolvidas com incorporadores privados atuantes no mercado imobiliário do centro serviram como instrumento para compreender suas perspectivas no âmbito da estratégia da ocupação de imóveis vacantes com habitação social.

Ilustrado pelo quadro abaixo, os questionamentos enfocaram na crítica dos programas existentes, nas dificuldades dessa estratégia e no posicionamento destes sob a hipótese de uma Parceria Público Privado (PPP).

Quadro 3 - Síntese dos programas públicos de reabilitação de imóveis para a promoção de habitação social

Questões	Agente 1	Agente 2
1. Qual sua visão dos programas de habitação social de reforma no centro de São Paulo?	- O centro de São Paulo não vai resolver o problema de habitação social; - É factível, mas não colocando apenas pessoas de baixa renda	- Compreendem a demanda de novas habitações; - Origem de recursos é um ponto de fragilidade em comum.
2. O que o levaria a investir nesses programas?	- Margem de lucro; - Condições e estruturação do licenciamento; - Código de obras.	- Acesso ao capital dentro de uma estruturação jurídica de garantia que faça sentido econômico - Não ficar rendido às instâncias públicas
3. Quais são os fatores limitadores ao mercado privado para atuar nessa área?	- Falta de um modelo de licenciamento da reforma - Demanda demográfica	- Imóveis disponíveis que sejam juridicamente compráveis - Capital barato-
4. Qual sua opinião como empresário da criação de uma Parceria Público Privado (PPP) para a	- Prefeitura entra com o terreno e a empresa com a construção	- Política de Estado e não o governo - Principal caminho

promoção de habitação social em edifícios ociosos no centro de São Paulo?	- Ter público para comprar o resultado do empreendimento - Criatividade de arranjo	- Agente privado e o público devem ambos correr os riscos
---	---	---

Fonte: Autora (2020)

Na visão do agente 2, os programas habitacionais que têm a reciclagem de edifícios ociosos como linha norteadora compreendem muito bem as demandas sociais e urbanas da cidade de São Paulo. Contudo, a origem de recursos é um ponto de fragilidade em comum, o que explica em parte a pouca expressividade quantitativa de produtos frente ao tempo de atuação.

Para fins de habitação social, o agente 1 enfatiza que a estratégia é mais uma para o combate do déficit habitacional municipal; sua articulação com as demais estratégias é entendida como chave para a promoção deste direito humano. Com mesma força, defende a pluralidade de usos e faixas de renda atendidas para reverter o fenômeno da ociosidade, a fim que se promova uma cidade diversa, posicionamento semelhante ao de Ricardo Leite.

A partir da coleta de dados primários e secundários podemos destacar dois fatores como chave da não atuação do mercado nos edifícios vacantes no centro de São Paulo: o econômico e o legislativo.

No âmbito legal - como descreve Hugo Louro e Silva (2015)- ⁶em 2008 o mercado imobiliário começa investir na reabilitação de prédios, com enfoque no inventário hoteleiro. Tal direcionamento ameaçou o estoque de edificações visadas pela COHAB para desenvolver unidades de interesse social no centro.

Neste mesmo ano, foi sancionada o Decreto nº 42.873/2003 no qual declarava estes imóveis estariam sob direito de preempção. Aliada às leis de tombamentos de nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, e nº 10.236, de 16 de dezembro de 1986, estas duas medidas acabam por atravancar a iniciativa do setor privado da promoção de empreendimento de imóveis vacantes no centro histórico de São Paulo (SILVA, H. 2015).

⁶ Doutorando, mestre e graduado em Arquitetura e Urbanismo na Universidade Presbiteriana Mackenzie cujas produções acadêmicas enfocam a produção do mercado imobiliário em São Paulo. Detém pós-graduação em Negócios Imobiliários pela FGV. É coordenador do curso de "Empreendimentos Imobiliários da Universidade Municipal de São Caetano do Sul.

No âmbito econômico, os agentes entrevistados concordam que a aquisição varejista do terreno onera a viabilidade da produção das unidades habitacionais uma vez que está sujeita ao valor exposto pelos proprietários; fator que pode comprometer tanto a viabilidade econômica para um projeto de HIS, como a estratégia de reocupação do imóvel em si, por se mostrar menos vantajosa financeiramente frente ao custo demolição e construção.

Em entrevista, o agente 1 ressalta continuamente a necessidade da criação um código de obras específicos para a adequação de prédios, que estabeleça uma nova metodologia de construção que tome partido da vantagem das estruturas, do valor do tempo - da concepção projetual à entrega- e do histórico existente e, ainda, se mantenha competitiva no mercado. Isto é, “uma estratégia técnica que não tire vantagem da vantagem existente” nas palavras do entrevistado.

Destaca-se que a regulamentação é benéfica para a reversão do fenômeno de ociosidade de edificações de modo geral, uma vez que fundamenta o instrumento de reaproveitamento e reformas do inventário construído e/ou tombado, como observado nas experiências mundo afora.

De modo complementar, o agente 2 reforça que além de uma estrutura condições para aquisição destes edifícios, há a necessidade de imóveis disponíveis que sejam juridicamente e comercialmente compráveis para viabilizar a entrada dos agentes privados neste nicho imobiliário de reforma.

Elevando a hipótese de uma Parceria Público Privado (PPP), o agente 2 considera ser o principal caminho para sucesso da promoção de habitação social em prédios ociosos no centro de São Paulo. Considera que as primeiras experiências de PPPs no centro estão servindo como um ‘balão de ensaio’ para compreender este arranjo.

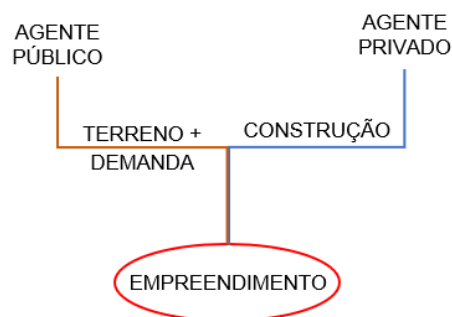
Em entrevista, explica que à todo empreendimento imobiliário há riscos inerentes, como o de invasão, aumento do custo de obra, limitadores comerciais. Numa PPP, portanto, estes riscos e eventuais prejuízos devem ser absorvidos tanto pelo Estado como pelo setor privado.

Ressalta necessidade uma política habitacional de Estado - alinhadas às instâncias federal, estadual e municipal-, não de gestão, uma vez que da compra do imóvel até a sua entrega costuma exigir mais que o tempo de um mandato - 4 anos. Assim, somados aos riscos de obra, o risco de o agente privado assumir toda a responsabilidade de um empreendimento caso haja um desinteresse público nesse

projeto por uma questão administrativa, partidária ou de mudança de viés, é muito alto, conformando um cenário inseguro para desenvolvimento dessa parceria.

O agente 1, no entanto, entende que a segurança do investimento se daria com a demanda de compradores assegurada pelas entidades públicas, como ilustra a figura 1. Se posiciona positivamente a essa proposta com a ressalva da necessidade da estruturação detalhada deste arranjo, de modo a assegurar o caráter de parceria e não de prestação de serviço.

Figura.1 Esquema do arranjo da parceria público privada elaborado pelo Agente 2 em entrevista



Fonte: Autora (2020) a partir da entrevista com Agente 1

Ainda na entrevista, o agente 1 expõe a locação acessível residencial como outro possível arranjo para uma parceria público privado. Isto é, sob uma contrapartida do governo⁷, por um período obrigatório o imóvel ou parte dele é locado para famílias de baixa renda; após, as unidades podem ser vendidas a preço de mercado.

A vantagem desta estratégia está na possibilidade da produção de habitação social em imóveis melhores - tanto na modalidade de reciclagem de edifícios, como na construção de imóveis. A sucessão de empreendimentos desta categoria, por um período, disponibilizaria imóveis para locação promovendo um contexto estável para que as famílias possam se desenvolver e melhorar de vida até o fim do contrato.

Entretanto, para o entrevistado, é preciso fazer uma avaliação melhor da demanda demográfica do país e da cidade para que assim possamos compreender como funcionará no futuro. Atualmente, a faixa de crescimento é de ordem

⁷ Em entrevista, o agente 1 sugere maiores coeficientes de aproveitamento e o estímulo de imóveis para locação acessível residencial para pessoas de baixa renda, como possibilidades de contrapartida do governo.

decrecente, em 10 anos ficará negativa, o que exige a reestruturação das perspectivas a serem atendidas.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do descompasso entre a demanda habitacional e a oferta de imóveis ociosos no centro da capital paulista, esta pesquisa identificou que para os agentes imobiliários do setor privado, as dificuldades de atuação neste tipo empreendimento referem-se à viabilidade econômica e a insegurança institucional na conformação de uma parceria público privada.

Apesar destes entraves, os agentes imobiliários ainda assim acreditam que os programas públicos que tinham como objetivo a promoção de habitação social em edifícios ociosos compreendem bem a demanda por moradia e o cenário no centro da cidade de São Paulo. Entretanto, a origem de recursos foi um ponto de fragilidade em comum entre eles, o que explica, em parte, a pouca expressividade quantitativa de produtos frente ao tempo de atuação.

Se faz necessária, portanto, uma manutenção dos programas de forma que ofereçam condições estruturantes adequadas para a atuação neste mercado, que tem demanda, bem como um estudo do crescimento demográfico para compreender como será a demanda no futuro. Um desafio que implica em uma mudança de paradigma do conjunto periférico, que prioriza índices quantitativos, para promoção de adensamento em áreas dotadas de infraestrutura privilegiando índices qualitativos.

A partir da análise dos fatores abordados pelos agentes imobiliários do setor privado, a pesquisa comprova que a parceria pública privada é um caminho desde que asseguradas a oferta de imóveis juridicamente e comercialmente adquiríveis, o desenvolvimento de um código de obras de reforma e adaptação para edifícios existentes. Além disso, condições estáveis e claras nas cláusulas da parceria e presença de uma política de Estado e não de gestão são essenciais para que os empreendimentos não sejam descontinuados devido a um desinteresse público.

Como afirma Sombini (2017), apesar do estudo das PPPs ainda ser incipiente, “a transferência dos riscos de atraso nas obras para o agente privado foi adequadamente realizada levando a um melhor cumprimento dos cronogramas de obras”.

Os dois agentes imobiliários e o ex secretário de habitação da Prefeitura de São Paulo destacam a locação social como uma alternativa de incentivo à inclusão social, que possibilita a realocação social pela prefeitura, e para o setor privado, a venda da unidade após um período pré-determinado.

Por fim, compreendemos que a presente pesquisa é a primeira interface para futuros aprofundamentos e desdobramentos na temática das PPPs e habitação social em edifícios vazios.

6. REFERÊNCIAS

AKAISHI, Ana Gabriela. **Entraves à efetivação da função social da propriedade no centro de São Paulo: o papel dos proprietários de imóveis**. 2018. 1 v. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021.

AKAISHI, Ana Gabriela; WHITAKER, João Sette. **O “problema” do centro de São Paulo não está nas ocupações de prédios vazios. mas nos prédios vazios em si**. 2019. Disponível em: <<https://cidadesperaquem.org/blog/2019/5/24/o-problema-do-centro-de-so-paulo-no-est-nas-ocupaes-de-prdios-vazios-mas-nos-prdios-vazios-em-si>>. Acesso em: 06 set. 2019.

ANITELLI, Felipe. **100 Vezes Habitação Social: Edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo**. Cidades [Online], 35 | 2017, posto online no dia 31 dezembro 2017, consultado o 03 janeiro 2020. URL : <http://journals.openedition.org/cidades/570>

ASCHER, François. **Os novos princípios do urbanismo**. São Paulo: Romano Guerra Editora, 2010.

BOMFIM, Valéria Cusinato. **Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana**. 2004. 132 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

BOUNDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil**. 4. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2005.

BRASIL. **Lei Federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2001**. Estatuto da Cidade. 2001.

COHAB-SP. **Programa Renova Centro: São Paulo e o Centro**. Documento Interno. 2012.

COSTA, Fábio C. **Notas sobre o combate a imóveis vazios no Centro de São Paulo: constatações, possibilidades e utopias da reforma urbana**. 2017. Anais do XVII ENANPUR. Disponível em: <<http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/2021>>. Acesso em: 10 set. 2019.

COSTA, Sabrina S. F. **Entrevista sobre desigualdade, vitalidade e decadência do centro de São Paulo**. El País: 12 mai. 2018. Entrevista concedida a André de Oliveira.

Disponível em:
<https://brasil.elpais.com/brasil/2018/05/11/cultura/1526065149_527001.html>.

Acesso em: 10 fev. 2020

COTELO, Fernando Cardoso. **Análise crítica do “Programa morar no centro” da Prefeitura de São Paulo (2001-2004)**. Rio de Janeiro: IPPUR-UFRJ.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. 5ª Edição. Editora Centauro. São Paulo, 2010.

LEITE, Ricardo Pereira; GONÇALVES, Fábio Mariz. **Morar no centro: discurso e prática**. 2010. Disponível em:

<<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=23460>>.

Acesso em: 17 mar. 2018.

LIMA, Bruno Avellar Alves de. **A promoção de habitação social por meio da reabilitação de edifícios vazios e subutilizados no centro de São Paulo: uma abordagem socioambiental**. 2016. 269 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Gestão Ambiental, Instituto de Energia e Ambiente, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

MALERONKA, Camila. **PAR-Reforma: Quem se habilita? A viabilização de empreendimentos habitacionais em São Paulo através do Programa de Arrendamento Residencial – Modalidade Reforma: 1999-2003**. Dissertação de mestrado apresentada ao Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo (IPT-USP), São Paulo, 2005.

MEYER, Regina M. P. **Entrevista sobre desigualdade, vitalidade e decadência do centro de São Paulo**. El País: 12 mai. 2018. Entrevista concedida a André de Oliveira.

Disponível em:
<https://brasil.elpais.com/brasil/2018/05/11/cultura/1526065149_527001.html>.

Acesso em: 10 fev. 2020.

NETTO, Vinicius M. **Entrevista sobre desigualdade, vitalidade e decadência do centro de São Paulo**. El País: 12 mai. 2018. Entrevista concedida a André de Oliveira.

Disponível em:
<https://brasil.elpais.com/brasil/2018/05/11/cultura/1526065149_527001.html>.

Acesso em: 10 fev. 2020.

PMSP. Gestão Urbana: **Arquivos do Plano Diretor Estratégico**. 2014.

PMSP/SEHAB. **Plano Municipal de Habitação Social – 2009 a 2024**. 2011.

REVITA. **Projeto Morar No Centro.** 2016. Disponível em: <<https://revitap4.wordpress.com/2016/04/18/projeto-morar-no-centro/>>. Acesso em: 12 dez. 2019.

ROGERS, Richard; GUMUCHDJIAN, Philip. **Cidades para um pequeno planeta.** São Paulo: Editora Gustavo Gili, 2001. 196 p.

SILVA, Hugo Louro e. **A Produção Imobiliária Contemporânea: Região Central De São Paulo Entre 2007 e 2014.** 2015. 241 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

SILVA, Hugo Louro e; CAMPOS, Candido Malta. **A economia brasileira e o mercado imobiliário: uma síntese das últimas décadas.** Pós. Revista do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Fauusp, [s.l.], v. 25, n. 45, p.118-131, 27 abr. 2018. Universidade de São Paulo Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBiUSP. <http://dx.doi.org/10.11606/issn.2317-2762.v25i45p118-131>.

SILVA, Fábio C. **Notas sobre o combate a imóveis vazios no Centro de São Paulo: constatações, possibilidades e utopias da reforma urbana.** 2017. Anais do XVII ENANPUR. Disponível em: <<http://www.xienanpur.ufba.br/412.pdf>>. Acesso em: 10 set. 2019.

SILVEIRA, Rafael de Aguiar. **Parcerias público-privadas em políticas de habitação: melhoria de processos da PPP Habitacional Área Central da Cidade de São Paulo.** 2019. 38 f. TCC (Graduação) - Curso de Gestão Pública, Insper, São Paulo, 2019.

SOMBINI, Eduardo Augusto Wellendorf. **Política Urbana Em Uma Era Neoliberal: A Parceria Público-Privada De Habitação De Interesse Social Da Área Central De São Paulo.** 2017. Anais do XII ENANPEGE.

VILLAÇA, Flávio J M. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação.** [S.l.: s.n.], 1986.

WISNIK, Guilherme T. **Entrevista sobre desigualdade, vitalidade e decadência do centro de São Paulo.** El País: 12 mai. 2018. Entrevista concedida a André de Oliveira. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/brasil/2018/05/11/cultura/1526065149_527001.html>. Acesso em: 10 fev. 2020.

Contatos: analuzabg.14@gmail.com ; nadiasom@terra.com.br; ricardo@p3urb.com.br ;