RETROFIT, IMPACTOS E POTENCIALIDADES: UM ESTUDO DAS OPERAÇÕES REALIZADAS NOS ÚLTIMOS CINCO ANOS NO CENTRO DA CIDADE DE SÃO PAULO

Gislaine da Silva Fernandes e Denise Xavier de Mendonça

Apoio:PIVIC Mackenzie

RESUMO

Este projeto de pesquisa investiga os efeitos da Lei Municipal nº 17.577/2021 sobre as operações de retrofit na região central do município de São Paulo, tendo como recorte de análise a área da Subprefeitura da Sé, onde se concentra parte significativa das edificações passíveis de requalificação. Busca compreender como esse instrumento de reabilitação arquitetônica e urbana vem contribuindo para a transformação do centro da cidade, por meio da recuperação de edifícios subutilizados ou abandonados e da ampliação da oferta habitacional. Pretende, ainda, identificar para qual público os empreendimentos resultantes dessas intervenções vêm sendo direcionados e de que forma a aplicação da legislação tem se materializado nos projetos concluídos ou em desenvolvimento desde sua promulgação, em 2021. Com vistas a oferecer incentivos urbanísticos e estimular a adaptação de edificações para novos usos, especialmente o habitacional, a Lei Municipal nº 17.577/2021 tem sido apresentada como um importante instrumento de revitalização das áreas centrais. Nesse contexto, o retrofit pode ser visto como uma estratégia de requalificação urbana ao conciliar a preservação do patrimônio arquitetônico com as demandas contemporâneas de uso e ocupação da cidade. A metodologia compreende revisão bibliográfica, análise da legislação referente ao retrofit, levantamento documental, mapeamento e construção de uma base de dados dos empreendimentos realizados ou em execução desde a vigência da lei. Também serão analisadas as transformações promovidas nas edificações, os novos usos atribuídos aos imóveis e o perfil do público atendido pelos empreendimentos. Como suporte ao desenvolvimento da pesquisa, foram realizadas entrevistas com profissionais atuantes na área de retrofit, com caráter orientador e de aprofundamento da compreensão sobre o tema. Espera-se que os resultados contribuam para compreender os impactos da Lei Municipal nº 17.577/2021 na requalificação da área central de São Paulo, evidenciando suas potencialidades e limitações quanto à ampliação da oferta habitacional, à preservação do patrimônio edificado e ao atendimento dos diferentes segmentos da população.

Palavras-chave: Retrofit; Requalificação Urbana; Centro de São Paulo.

ABSTRACT

This research project investigates the effects of Municipal Law No. 17,577/2021 on retrofit operations in the central area of the municipality of São Paulo, focusing on the area administered by the Sé Subprefecture, where a significant portion of buildings suitable for rehabilitation is concentrated. It seeks to understand how this architectural and urban rehabilitation instrument has contributed to the transformation of the city center through the recovery of underutilized or abandoned buildings and the expansion of housing supply. It also aims to identify the target population of the developments resulting from these interventions and how the legislation has been implemented in projects completed or under development since its enactment in 2021. By providing urban planning incentives and encouraging the adaptation of buildings for new uses, particularly housing, Municipal Law No. 17,577/2021 has been presented as an important instrument for the revitalization of central areas. In this context, retrofit can be understood as an urban requalification strategy that reconciles the preservation of architectural heritage with contemporary demands for the use and occupation of the city. The methodology comprises a literature review, analysis of legislation concerning retrofit, documentary research, mapping, and the development of a database of projects completed or under construction since the law came into force. The transformations promoted in the buildings, the new uses assigned to the properties, and the profile of the population served by the developments will also be analyzed. As support for the research, interviews were conducted with professionals working in the retrofit field, serving as a means of guidance and deepening the understanding of the subject. The results are expected to contribute to understanding the impacts of Municipal Law No. 17,577/2021 on the requalification of São Paulo's central area, highlighting its potential and limitations regarding the expansion of housing supply, preservation of the built heritage, and service to different segments of the population..

Keywords: Retrofit; Urban Requalification; Dowtwn São Paulo.

1. INTRODUÇÃO

Este projeto de pesquisa investiga o instrumento do retrofit como uma estratégia de revitalização arquitetônica e urbanística para o centro de São Paulo, considerando seu potencial para o aproveitamento de edifícios subutilizados e/ou abandonados e para o atendimento habitacional. A relevância do tema se intensifica com a institucionalização de políticas públicas voltadas à reocupação do centro paulistano, como a Lei nº 17.577/2021, sancionada em julho de 2021, que incentiva projetos de retrofit por meio de benefícios fiscais e urbanísticos, tendo como alvo edificações localizadas no perímetro de 6,4 km² da região central e construídas anteriormente a setembro de 1992. A legislação permite a reutilização do aparato físico existente e a evidenciação de seu eventual valor histórico, apresentando o retrofit como uma estratégia sustentável e racional de requalificação urbana e de reinserção de edifícios subutilizados ou ociosos na dinâmica da cidade. Nesse contexto, a análise da legislação e de sua aplicação na cidade busca compreender em que medida o retrofit vem cumprindo as expectativas positivas para a cidade e quais são seus impactos e potencialidades para a reabilitação urbana, a preservação do patrimônio edificado e a ampliação de usos no centro.

O centro de São Paulo abriga um patrimônio arquitetônico significativo, além de ser o lugar que detém os traços da origem da cidade que tornam essa porção territorial um espaço simbólico na constituição da identidade da cidade. No livro *Os centros das metrópoles* (2001), Regina Meyer ressalta a importância dos centros urbanos como lugares privilegiados da experiência coletiva e da construção simbólica da cidade. No texto *"O espaço da vida coletiva",* a autora argumenta que o centro é o território onde a vida urbana se expressa de maneira mais densa, concentrando atividades econômicas, manifestações culturais, equipamentos públicos e circulação de diferentes grupos sociais. Esses elementos fazem do centro um espaço essencial para o exercício da cidadania e da convivência entre as diferenças.

Meyer também enfatiza que, apesar dos processos de degradação e esvaziamento observados em muitas metrópoles brasileiras, os centros continuam a ser espaços de resistência e memória, que carregam consigo a potência de reinvenção do urbano. Sua recuperação não deve se dar apenas por vias mercadológicas ou estéticas, mas a partir de políticas públicas que reconheçam seu papel como "espaço da vida coletiva".

Dessa forma, compreender o centro de São Paulo a partir de sua carga simbólica, histórica e funcional permite ampliar o olhar sobre os desafios e potencialidades que esse território ainda representa para a cidade contemporânea. Reconhecer seu papel na construção de uma identidade coletiva, conforme destacado por Regina Meyer (2001), reforça a necessidade de propostas de intervenção que considerem não apenas a preservação de seu patrimônio

arquitetônico, mas também sua reativação social e econômica, a partir de uma abordagem integrada, inclusiva e sensível às dinâmicas urbanas. O centro, portanto, não deve ser visto como um espaço do passado, mas como um território estratégico para a construção de futuros urbanos mais justos e democráticos.

Desde a década de 1970, o centro apresenta um processo de declínio de vitalidade que paulatinamente vem provocando seu esvaziamento. A inserção dos calçadões surgiu como uma nova dinâmica na cidade para atender as demandas da população, transformando as ruas tradicionais em espaços exclusivos para pedestres. A iniciativa de retirada dos carros para permitir uma melhor ocupação das pessoas que recorriam ao centro atras de serviços e comercio, trouxe como consequência a migração do poder econômico de alguns setores que prescindiam do acesso dos veículos para o seu desenvolvimento.

A dificuldade de acesso por meio de automóveis promovida pelos calçadões também desestimulou a ocupação de moradias. Dentro desta conjuntura, o centro se tornou progressivamente monofuncional, provocando seu esvaziamento e passando a ser evitado principalmente fora de horário comercial. Essa inatividade traz como consequência a degradação, subutilização e abandono de muitos edifícios.

A crescente obsolescência de edificações situadas em áreas centrais, aliada à expansão periférica das cidades, tem gerado desafios significativos para a sustentabilidade urbana e a qualidade de vida nos grandes centros. No caso da cidade de São Paulo, observa-se um fenômeno de esvaziamento habitacional e comercial no centro histórico, resultando na perda da vitalidade social e econômica da região.

Heitor Frúgoli Junior (2000) ao analisar a trajetória da centralidade paulistana evidencia um deslocamento progressivo das atividades econômicas e sociais para novas centralidades, ao passo que o centro tradicional perde sua capacidade de atração. Esse movimento de descentralização, segundo o autor, impõe a necessidade de repensar o papel do centro histórico não apenas como um espaço de memória, mas como um território ativo, integrado a uma lógica de reurbanização e inclusão social.

Nesse cenário, o retrofit apresenta-se como uma possibilidade de solução estratégica para a requalificação de edifícios existentes por meio de intervenções que respeitem suas características originais, ao mesmo tempo em que os adaptem às exigências contemporâneas de uso, conforto e eficiência. A adoção dessa prática pode permitir não apenas a preservação do patrimônio arquitetônico e cultural da cidade, mas também a otimização do uso do solo urbano, a promoção da densidade habitacional em áreas que já possuem infraestrutura e a redução do impacto ambiental associado à construção civil.

Assim, o retrofit surge como uma alternativa para requalificar essas construções, revitalizar a região e atender a demanda por moradia, comércio e serviços, fixando novas atividades e um novo público. Isso tudo pode indicar a criação de uma estratégia interessante para o almejado processo de revitalização das áreas centrais.

De acordo com Jane Jacobs em *Morte e vida de grandes cidades* (1961), a preservação e o uso inteligente de edificações antigas não apenas respeitam a história e a identidade de uma cidade, mas são cruciais para a dinamicidade urbana e a diversidade social e econômica. Esse conceito ressoa diretamente com o que é proposto pelo retrofit: a adaptação de edificações existentes para atender às exigências contemporâneas, sem perder a essência histórica e arquitetônica. O instrumento do retrofit pode permitir que o uso de espaços antigos seja modernizado para novos fins, sem a necessidade de demolir ou substituir os edifícios existentes, preservando, assim, a memória urbana e a diversidade funcional dos bairros.

Além disso, Jane Jacobs (2011) aponta que *"a variedade de idades de prédios"* em um bairro é essencial para garantir a vitalidade urbana e a inovação, pois permite a coexistência de diferentes tipos de atividades que dependem de diferentes condições de espaço. O retrofit, ao promover a revitalização de áreas centrais, pode contribuir para essa diversidade ao manter a ciclicidade e a flexibilidade dos edifícios, permitindo que se ajustem a novas demandas e dinâmicas urbanas.

Desde a homologação da lei do retrofit em 2021, esse instrumento legal vem sendo usada por uma série de empreendimentos nas áreas centrais. Apesar do ano em que foi sancionada, apenas em março de 2023 o primeiro projeto de retrofit foi aprovado no âmbito desse programa. Desde então, até hoje, apenas vinte e um empreendimentos se valeram dos benefícios da lei foram lançados na região central, abrangendo a subprefeitura da Sé e República. Desses edifícios, cinco foram concluídos, sendo um na Sé e os demais na República. Trata-se de um movimento que vem apresentando resultados na transformação de algumas porções urbanas.

A análise deste percurso pode oferecer uma visão do modo como essa legislação vem produzindo efeitos, a quem esses empreendimentos se voltam e que tipo de cidade eles estão promovendo. Refletir sobre esse processo é importante para a construção de uma crítica e do desenvolvimento de alternativas de correção eventual do processo, para que esse instrumento possa de fato contribuir para uma melhoria no âmbito social e econômico, e produzir a esperada vitalidade urbana para o centro de São Paulo.

Embora já se reconheça que o retrofit tem apresentado resultados positivos com a revitalização de edifícios ociosos, nossa hipótese é que é necessário aprofundar a

investigação sobre qual público ele realmente atende, quais obstáculos o instrumento oferece para as atividades técnicas, e se, de fato, responde às necessidades e demandas da região.

No texto *"As falsas promessas da lei do retrofit em São Paulo",* publicado no *Labcidade* e escrito por Raquel Rolnik (2021), a autora aponta que o retrofit muitas vezes é apresentado como uma solução mágica para a reabilitação urbana, sem considerar suas implicações sociais e econômicas. Por vezes, as intervenções de retrofit resultam em processos de gentrificação, afastando populações mais vulneráveis e transformando o espaço urbano em um ambiente mais exclusivo e inacessível. Isso levanta a questão de quem realmente está sendo beneficiado pelas intervenções e se elas estão atendendo as necessidades da população local ou apenas criando um espaço que serve a interesses econômicos e privados.

A pesquisa tem como hipótese analisar o potencial do retrofit na revitalização de edificações antigas e verificar em que medida esse instrumento pode constituir uma alternativa viável para o estímulo da atividade habitacional na região central de São Paulo, considerando uma ampliação do atendimento às diferentes demandas habitacionais, e não apenas aos interesses de uma parcela específica do mercado. Parte-se da premissa de que a aplicação do retrofit, quando associada à valorização imobiliária e à transformação do perfil socioeconômico dos moradores, pode contribuir para processos de substituição da população residente e, consequentemente, para dinâmicas de gentrificação. Nesse sentido, o estudo busca reunir e sistematizar indícios dos efeitos decorrentes da aplicação da legislação, de modo a analisar sua possível relação com processos de gentrificação e, a partir disso, identificar alternativas para a adoção de medidas complementares e para uma revisão crítica dos instrumentos previstos na legislação, visando contribuir para que sua implementação atenda de forma mais ampla aos objetivos sociais e urbanos inicialmente propostos.

Além disso, embora o retrofit possa ser viável para a revitalização do centro histórico, através da pesquisa espera-se comprovar que esse instrumento também pode contribuir para sua dinamização socioeconômica, valorização cultural e oferecer soluções como estratégia de reabilitação urbana e preservação do patrimônio no centro da cidade de São Paulo.

Este artigo tem como recorte o contexto urbano do centro da cidade de São Paulo, especificamente na área da subprefeitura da Sé e República, que hoje passa por diversas problemáticas de caráter econômico, ambiental e social.

Atualmente, essas regiões enfrentam diversos desafios arquitetônicos e urbanísticos que comprometem a sua vitalidade e a qualidade de vida. Esses problemas refletem tanto a degradação física, quanto as questões sociais de planejamento urbano.

O centro de São Paulo, especialmente nas regiões da Sé e República, sofre com problemas de degradação arquitetônica, obsolescência funcional e alta vacância imobiliária. Segundo o Censo (2022), a vacância atinge aproximadamente 20% dos imóveis e tem crescido significativamente nos últimos anos. Além disso, o contexto de alta vulnerabilidade social[1], a insegurança e a deterioração dos espaços públicos reforçam o ciclo de abandono e exclusão urbana, agravado por processos recentes de gentrificação.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

A presente pesquisa teve como referência teórica o artigo "Retrofit: uma perspectiva para a sustentabilidade", publicado pela *Revista Restauro* e escrito por Cristiane Souza Gonçalves (2021). A autora oferece uma visão sobre como o retrofit pode ser uma ferramenta essencial para promover a sustentabilidade nas cidades e reforça a ideia de que esse instrumento não apenas conserva o patrimônio arquitetônico, mas também é fundamental para reduzir impactos ambientais e atender às novas demandas sociais e urbanísticas de maneira responsável. Assim, este conjunto teórico sustenta a análise crítica proposta pela pesquisa sobre a aplicação do retrofit no centro de São Paulo. Além disso, apoia-se no artigo “As falsas promessas da lei do retrofit em São Paulo”, publicado no *Labcidade* e escrito por Raquel Rolnik (2021) que fornece uma perspectiva crítica sobre os impactos sociais das intervenções urbanas, alertando para processos de gentrificação.

Autores como Regina Meyer (2001) analisa o papel simbólico e funcional do centro de São Paulo, destacando a importância da valorização do patrimônio histórico. Heitor Frúgoli Jr. (2000) contribuíram com a análise das transformações sociais e espaciais do centro, enfocando o esvaziamento e a necessidade de ressignificação da área. A obra de Jane Jacobs (2011) foi incorporada para sustentar a relevância da diversidade urbana e da preservação de estruturas existentes como estratégias de fortalecimento da vitalidade urbana. A integração desses referenciais fundamentou a análise do retrofit como instrumento de reabilitação que deve conciliar preservação arquitetônica e inclusão social. A legislação recente, como a Lei nº 17.577/2021, foi analisada à luz dessas teorias, buscando entender seus efeitos na dinâmica urbana e na proteção do patrimônio no centro de São Paulo.

[1] De acordo com o Censo da População em Situação de Rua de São Paulo (2024), o crescimento da população em situação de rua no centro expandiu-se em 45% entre 2020 e 2024, concentrando aproximadamente 25% deste público no distrito da Sé, impactando na alta vulnerabilidade social.

3. METODOLOGIA

A pesquisa iniciou com a constituição de uma base de dados necessários à análise de desenvolvimento crítico a que se propôs. Para tanto, procedeu-se ao levantamento, à identificação e à localização dos lançamentos, nos últimos cinco anos, de edifícios que passaram por retrofit. O objetivo foi mapear os empreendimentos a fim de identificar tendências e processos em andamento na cidade.

Constituiu-se uma base de dados composta por esse conjunto de informações. A organização desses dados permitiu a realização das análises quantitativas e qualitativas sobre os possíveis efeitos do retrofit na reabilitação urbana e na preservação do patrimônio arquitetônico da cidade de São Paulo.

A partir da constituição da base de dados sobre os processos de retrofit em curso na cidade, a pesquisa procedeu com a seleção de uma mostra que serviu como material de análise na identificação de características que fundamentaram os argumentos da pesquisa.

Além disso, foram realizadas entrevistas com profissionais que atuam na área de retrofit, com o objetivo de compreender os desafios enfrentados na aplicação desse instrumento e obter uma visão prática sobre sua implementação. Ressalta-se que as entrevistas não tiveram a finalidade de compor a análise direta da pesquisa, mas, de orientar a pesquisadora a aprofundar a compreensão sobre o tema e subsidiar o levantamento de informações relevantes para o desenvolvimento do estudo. [2]

Para a reflexão dos achados, constituiu-se uma fundamentação teórica. Assim, realizou-se um levantamento e uma revisão bibliográfica com a finalidade de conferir consistência conceitual às conclusões. Paralelamente, foi realizada a análise da legislação relacionada ao retrofit, com destaque para a Lei Municipal nº 17.577/2021 e seus instrumentos de incentivo. Também foram desenvolvidos o mapeamento e o levantamento de dados dos edifícios que se valeram da referida legislação, buscando identificar as transformações promovidas, os novos usos atribuídos às edificações e o público ao qual esses empreendimentos passaram a ser destinados.

4. RESULTADO E DISCUSSÃO

O desenvolvimento da cidade de São Paulo reflete um processo histórico marcado por intensas transformações territoriais e sociais, impulsionado por dinâmicas econômicas e

[2] Entrevista realizada pela autora com Prof. Me. Guilherme Antonio Michelin e Profª. Drª. Larissa Garcia Campagner, professores da Universidade Presbiteriana Mackenzie e profissionais atuantes e pesquisadores na área do retrofit, realizada em 2026, como fonte complementar à pesquisa na compreensão de práticas, desafios e potencialidades do instrumento no contexto analisado.

políticas que moldaram a metrópole ao longo dos séculos. De um pequeno núcleo fundado no século XVI, São Paulo se consolidou como centro econômico nacional a partir do ciclo do café no século XIX, quando o capital acumulado foi direcionado à infraestrutura, às ferrovias e à expansão urbana.

Se o século XIX marcou a cidade a uma nova dimensão urbana é no século XX que a cidade ganha o aspecto de metrópole com o processo de industrialização. A cidade vive então um crescimento acelerado atraindo fluxos migratórios e promovendo uma urbanização acelerada. A cidade expandiu-se de forma radial e fragmentada, acompanhando os eixos viários e reforçando a centralidade da região histórica, ao mesmo tempo em que deslocava as camadas populares para áreas periféricas. A ausência de um planejamento urbano integrado e a predominância de políticas voltadas à especulação imobiliária trouxeram para a cidade um desenvolvimento que muitas vezes acontece de maneira desordenada e desigual, consolidando um modelo de metrópole marcada por contrastes entre centro e periferia, riqueza e precariedade, que ainda definem a paisagem paulistana contemporânea (ROLNIK, 1997). Essa configuração territorial contribuiu para o enfraquecimento da função residencial na área central, ao mesmo tempo em que intensificou os processos de dispersão urbana e de ocupação periférica, fenômenos que ainda hoje influenciam os desafios relacionados à mobilidade, ao acesso à infraestrutura e à distribuição das oportunidades urbanas.

O centro de São Paulo acompanhou e refletiu esse processo de transformação, tornando-se o espaço onde as contradições do desenvolvimento urbano se manifestam de forma mais evidente. Desde suas origens, concentrou as funções administrativas, religiosas e comerciais, firmando-se como o principal palco da vida pública paulistana (MEYER, 2001) Com a industrialização e a consolidação da metrópole moderna, o centro assumiu papel simbólico de progresso e identidade coletiva, abrigando os principais equipamentos culturais, financeiros e institucionais. Entretanto, a emergência de novas centralidades e a expansão do tecido urbano, somadas às políticas de verticalização e valorização seletiva do solo, provocaram seu progressivo esvaziamento populacional e funcional. Parte significativa de seu patrimônio edificado tornou-se obsoleta ou subutilizada, enquanto os investimentos se deslocaram para outras regiões da cidade. Ainda assim, o centro permanece como o coração simbólico de São Paulo, um território de memória, diversidade e resistência, cuja requalificação ultrapassa o âmbito físico e arquitetônico, representando uma oportunidade de reconstruir vínculos sociais, restaurar a vitalidade urbana e promover um desenvolvimento mais equitativo e sustentável para toda a metrópole (FRÚGOLI, 2000). Essa permanência da centralidade demonstra que, apesar das transformações econômicas e espaciais ocorridas ao longo do século XX, o centro continua reunindo atributos estratégicos para a

implementação de políticas urbanas voltadas ao reaproveitamento do patrimônio construído, à reocupação habitacional e ao fortalecimento das funções urbanas existentes.

As ações de entidades civis, como a Viva o Centro, bem como de ONGs, movimentos de moradia e programas de políticas de “revitalização” que emergiram nas décadas seguintes, embora marcadas por diferentes intenções (econômicas, políticas, territoriais, entre outras) de reocupação e preservação, muitas vezes ignoraram a dimensão social desses espaços, priorizando intervenções estéticas ou mercadológicas. Esse modelo de requalificação, como Rolnik critica, tende a reproduzir desigualdades, promovendo o que ela chama de *“gentrificação disfarçada de reabilitação urbana”* (ROLNIK, 2015). Esse processo é visto pela autora como um fenômeno em que o discurso da modernização serve para legitimar processos de expulsão de moradores e substituição de usos populares por empreendimentos de maior valor econômico, deslocando o uso habitacional e enfraquecendo sua função social. Dessa forma, evidencia-se que a requalificação urbana não pode ser compreendida apenas como um processo de recuperação física das edificações, mas deve considerar também seus efeitos sobre as dinâmicas sociais, o acesso à moradia e a permanência da população historicamente vinculada ao território.

Dentro deste contexto de inação ou de ações de caráter pouco efetivas, destaca-se a aprovação da Lei nº 17.577/2021, que visa promover a utilização de edifícios ociosos na área central para fins habitacionais, por meio de incentivos fiscais e urbanísticos voltados à adaptação de edifícios antigos. Com o objetivo de incentivar a recuperação do estoque edificado existente, a Lei nº 17.577/2021 estabeleceu um conjunto de incentivos fiscais, urbanísticos e administrativos destinados aos empreendimentos enquadrados no Programa Requalifica Centro. Entretanto, a concessão desses benefícios está condicionada ao atendimento de critérios técnicos, urbanísticos e legais, bem como ao cumprimento de obrigações relacionadas à preservação das edificações, ao licenciamento e à função social dos imóveis. O quadro abaixo sintetiza os principais requisitos, benefícios e obrigações previstos pela legislação.

Tabela 1 – Análise da legislação

CRITÉRIO	EXIGÊNCIA	BENEFÍCIOS	OBRIGAÇÃO
Localização	Imóvel localizado no perímetro do programa requalifica centro.	**Remissão de IPTU:** Perdão dos débitos de IPTU existentes até a emissão do certificado da conclusão da obra.	**Preservação da Estrutura Existente:** A proposta deve caracterizar uma requalificação e não uma nova construção (eistem excessões para casos específicos de demolição).
Idade da Edificação	Edificação anterior a 23 de setembro de 1992 ou ter sido licenciado até essa data.	**Isenção de IPTU:** Isenção total por 3 anos após a conclusão do retrofit.	**Atendimento à Legislação:** Deve se adequar às normas de segurança contra incêndio, acessibilidade e habitação.
Tipo de Intervenção	Deve ocorrer uma requalificação (retrofit), modernização ou recuperação da edificação existente.	**Retorno gradual da tributação:** Após a isenção, o IPTU retorna gradualmente durante 5 anos.	**Aprovação Municipal:** O projeto deve passar pelo processo de licenciamento previsto na lei.
Mudança de Uso	É permitida a conversão de uso, por exemplo, de comercial para residencial e há isenção de taxas para esses casos.	**Redução do ISS:** Alquíota reudzida para 2% nos serviços relacionados à obra.	**Cumprimento da Função Social:** O imóvel requalificado deve contribuir para reduzir a ociosidade e ampliar o uso da região central.
Segurança e Acessibilidade	O projeto deve adequar a edificação às exigências atuais de segurança, salubridade e acessibilidade.	**Isenção de ITBI:** Isenção na transferência dos imóveis objeto da requalificação.	**Cumprimento das exigências dos órgãos de preservação patrimonial:** Nos imóvelis tombados ou inseridos em áreas de proteção cultural, as intervenções devem ser aprovadas pelos órgãos competentes (CONRESP. CONDEPHAAT ou IPHAN, quadno aplicável).
Licenciamento	Deve ser aprovado conforme o procedimento específico previsto pela lei e regulamentado pelo Decreto 61.311/2022.	**Isenção de Taxas Municipais:** Dispensa de taxas de instalção e funcionamento por até cinco anos.	**Compatibilidade com os Parâmetros Urbanísticos da área:** A intervenção deve respeitar as diretrizes urbanísticas e de preservação patrimonial da área em que estiver localizado.
Características	O imóvel deve estar em forma subutilizada, sem uso ou degradado. .	**Isenção de Taxas para Novo Uso:** Dispensa de pagamento de contrapartida financeira em casos de mudança de uso.	**Exigência de edificação regularmente licenciada:** O imóvel deve possuir situação cadastral e documental que permita a sua regularização e enquadramento no processo de requalificação.
Regularidade	O imóvel deve estar devidamente identificado e regularizado perante o cadastro municipal para acessar os benefícios e incentivos do programa.	**Incentivos Urbanísticos:** Áreas comerciais no térreo e cobertura podem não ser consideraas computavéis em determinadas situações, bem como obrigatoriedade de vagas de estacionamento.	**Conclusão da obra conforme o projeto aprovado:** O empreendimento deve executar as intervenções de acordo com o projeto licenciado pela Prefeitura, respeitando as condições que garantiram seu enquadramento nos incentivos da Lei.

Fonte: Elaborado pela autora a partir dos dados da Legislação Municipal – Lei N° 17.577/2021

Além das condições gerais estabelecidas pela Lei nº 17.577/2021, é importante destacar que os empreendimentos destinados à Habitação de Interesse Social (HIS) apresentam características específicas que os diferenciam daqueles voltados ao mercado convencional. Embora ambos possam usufruir dos incentivos previstos na legislação, os empreendimentos de HIS estão vinculados a critérios de atendimento social e podem acessar instrumentos complementares de financiamento e programas habitacionais. O quadro abaixo apresenta uma comparação entre essas duas modalidades de retrofit.

Tabela 2 - Análise da legislação em relação ao retrofit convencional e HIS

ASPECTO	RETROFIT CONVENCIONAL	RETROFIT DESTINADO À HIS
Benefícios da Lei	Recebe todos os incentivos fiscais e urbanísticos da lei.	Recebe todos os incentivos fiscais e urbanísticos da lei e oide ser contemplado por programas habitacionais e instrumentos complementares de financiamento.
Prioridade em Políticas Públicas	Não necessariamente.	Recebe prioridade em programas habitacionais municipais e estaduais.
Financiamentos Públicos	Limitados ao mercado imobiliário tradicional.	Pode acessar programas habitacionais específicos e linhas subsidiadas.
Objetivo Social	Requalificação econômica e urbana.	Produção de moradia para famílias de baixa renda e função social da cidade.
Exigências de renda	Não possui.	Deve atender ás faixas de renda definidas para HIS.
Comercialização	Livre mercado.	Possui regras de enquadramento e destinação social das unidades.
Potencial de Obtenção de Subvenções	Menor.	Maior possibilidade de receber incentivos complementares e subsídios habitacionais. [3]

Fonte: Elaborado pela autora a partir da Legislação Municipal e Decreto municipal 62.878/23 e 64.092/25.

Com essa medida, a legislação busca promover a reocupação do centro de forma sustentável e integrada. Ao incentivar o reaproveitamento do estoque edificado, a lei representa uma mudança de paradigma nas políticas urbanas voltadas ao centro da cidade, deslocando o foco da expansão urbana para a reutilização de estruturas já consolidadas e dotadas de infraestrutura. No entanto, como destaca Rolnik (2015), há o risco de que esse instrumento seja apropriado por interesses privados, transformando o centro em um espaço

[3] As vantagens relacionadas às subvenções econômicas referem-se às políticas complementares implementadas posteriormente à Lei n° 17.577/2021 a partir do Decreto municipal 62.878/23 e 64.092/25.

mais seletivo e menos acessível, caso a sua implementação não esteja articulada a políticas públicas consistentes, capazes de garantir o uso social do território, assegurando o acesso democrático à moradia e a permanência da população de menor renda.

Conforme observado nos quadros, embora ambas as modalidades sejam contempladas pelos incentivos urbanísticos e fiscais previstos na Lei nº 17.577/2021, o retrofit destinado à Habitação de Interesse Social apresenta características específicas relacionadas à sua finalidade social, ao enquadramento das famílias beneficiadas e à possibilidade de acesso a programas públicos de financiamento e subvenção econômica. Essas diferenças evidenciam que, apesar de a legislação oferecer incentivos equivalentes para a adaptação de edificações existentes, a promoção da moradia social depende da articulação com instrumentos complementares de política habitacional, capazes de ampliar sua viabilidade econômica e estimular a produção de unidades destinadas à população de menor renda.

A relação entre o retrofit, a habitação e o direito à cidade são elementos centrais para compreender os impactos e as potencialidades desse instrumento no contexto urbano de São Paulo. Em sua obra *A Cidade e a Lei*, Raquel Rolnik (1997) demonstra que a produção do espaço urbano é inseparável das dinâmicas de poder que estruturam a cidade, nas quais a legislação e o planejamento urbano historicamente operam de forma a organizar o território de maneira desigual, privilegiando determinados grupos sociais em detrimento de outros. Essa interpretação permite compreender que a legislação urbanística não é um instrumento neutro, mas um agente capaz de induzir determinadas formas de ocupação e valorização do espaço urbano. Assim, é possível observar que, mesmo em políticas recentes, como a chamada Lei do Retrofit, o discurso da requalificação urbana pode ocultar processos de exclusão e gentrificação, afastando justamente as populações que mais dependem da oferta de habitação acessível nas áreas centrais, produzindo efeitos distintos conforme a maneira como são implementadas e apropriadas pelos diferentes agentes envolvidos.

No caso de São Paulo, o déficit habitacional e a vacância de imóveis no centro revelam a contradição de uma cidade que dispõe de ampla infraestrutura urbana e de um expressivo estoque de edificações ociosas, mas que ainda enfrenta desafios para garantir o acesso democrático ao espaço urbano. Nesse contexto, o retrofit poderia representar uma estratégia relevante para contribuir com a redução desse quadro, especialmente quando associado à produção de Habitação de Interesse Social, por meio da reocupação de edifícios abandonados e da intensificação do uso de áreas já dotadas de infraestrutura consolidada. Essa abordagem tem potencial para melhorar a qualidade de vida da população, sobretudo pela redução dos deslocamentos diários entre periferia e centro, produzindo impactos positivos também sobre a mobilidade urbana.

Contudo, quando orientado predominantemente pela lógica da valorização imobiliária, esse instrumento tende a reproduzir o modelo de cidade seletiva, no qual o centro é apropriado como um espaço de consumo e investimento, em detrimento de sua função como lugar, moradia, convivência e diversidade social.

A consolidação do retrofit como instrumento de reabilitação urbana sustentável exige uma abordagem que ultrapasse a simples modernização técnica das edificações. Trata-se de compreender a cidade como um organismo vivo, no qual patrimônio construído, práticas sociais e dinâmicas ambientais se inter-relacionam. Quando aplicado de forma integrada, o retrofit pode atuar na regeneração do tecido urbano, reativando áreas degradadas sem recorrer à demolição indiscriminada, ao mesmo tempo em que reduz impactos ambientais e valoriza a memória e o capital cultural acumulado.

Do ponto de vista arquitetônico, o retrofit possibilita articular tradição e inovação, incorporando soluções contemporâneas de eficiência energética e acessibilidade sem desconsiderar as características originais das edificações. Essa abordagem contribui para a ampliação do ciclo de vida dos edifícios e para a sustentabilidade econômica e cultural da cidade. Mais do que preservar elementos materiais, essa prática contribui para manter a identidade urbana e a memória coletiva presentes no patrimônio arquitetônico, permitindo que edificações históricas permaneçam desempenhando funções compatíveis com as demandas contemporâneas. No entanto, sua efetividade depende da incorporação da dimensão social como elemento central, garantindo diversidade de usos, inclusão habitacional e acesso equitativo aos espaços urbanos.

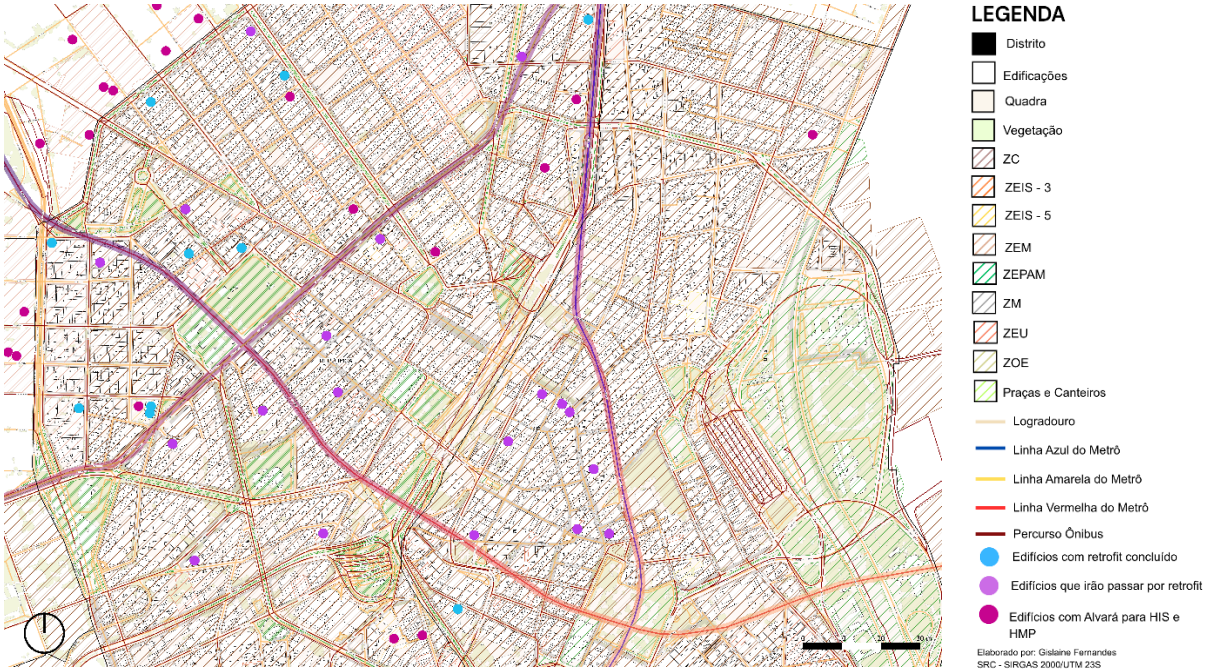
Nesse sentido, ao articular habitação, preservação e inclusão, o retrofit pode contribuir para a reativação do centro como espaço da vida coletiva, conceito destacado por Regina Meyer (2001), entendido como território de diversidade social e de intensa experiência urbana. Mais do que recuperar edifícios, trata-se de restabelecer a função pública do centro, promovendo convivência, troca e cidadania. Essa compreensão aproxima-se das reflexões de Jane Jacobs (2011), para quem a vitalidade urbana depende da coexistência entre diferentes usos, grupos sociais e atividades cotidianas. Assim, o retorno da função residencial ao centro proporcionado pelo retrofit poderia representar uma oportunidade de fortalecer a permanência da população, ampliar a circulação de pessoas pelos espaços urbanos, tornando-os mais seguros, diversos e dinâmicos.

A partir das reflexões de Raquel Rolnik (2015), evidencia-se que o futuro do centro de São Paulo não depende apenas da recuperação física de suas estruturas, mas da reconstrução de seus vínculos sociais. O desafio, portanto, está em consolidar o retrofit como um instrumento capaz de reativar a vitalidade urbana sem promover exclusão, preservando as

memórias e garantindo a permanência dos diferentes grupos que constituem esse território. Dessa forma, o centro deixa de ser apenas um espaço do passado para afirmar-se como elemento estratégico na construção de uma cidade mais justa, plural e democrática.

A partir desse referencial, com o objetivo de compreender os impactos desse instrumento sobre a requalificação da área central de São Paulo, com ênfase nos distritos da Sé e República, a pesquisa passou à identificação e caracterização dos empreendimentos, considerando tanto os edifícios que já foram submetidos a intervenções quanto aqueles que apresentam projetos ou previsões de requalificação. Essa distinção permite observar não apenas os resultados já produzidos pela política de incentivo ao retrofit, mas também as tendências que vêm se configurando para a transformação do estoque edificado da região central.

Mapa 1 – Análise da distribuição dos retrofits na região central de São Paulo



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados georreferenciais disponíveis no Geosampa.

A espacialização dos empreendimentos evidencia que a distribuição das intervenções não ocorre de maneira aleatória no território. Observa-se uma concentração dos edifícios analisados em áreas que apresentam maior disponibilidade de infraestrutura urbana, especialmente nas proximidades das linhas de metrô e dos principais eixos de circulação. Essa concentração reforça a importância das condições locacionais para a viabilidade das intervenções de retrofit, uma vez que a existência de infraestrutura consolidada constitui um dos principais atributos que tornam determinadas áreas mais atrativas à reocupação e aos investimentos imobiliários. Entretanto, a concentração espacial dos empreendimentos também exige uma análise que ultrapasse a dimensão da eficiência urbana. A localização

privilegiada pode representar, simultaneamente, uma oportunidade para a reocupação de imóveis subutilizados e um fator de valorização imobiliária capaz de restringir o acesso de determinados grupos sociais a essas áreas. Nesse sentido, a distribuição observada deve ser compreendida em conjunto com a finalidade dos empreendimentos e com o público ao qual se destinam, especialmente diante da reduzida participação da Habitação de Interesse Social no conjunto analisado.

Essa relação permite considerar que os processos de reestruturação urbana podem ocorrer associados à busca por novas oportunidades de valorização do capital em áreas anteriormente desvalorizadas. Assim, a recuperação do estoque edificado central não deve ser interpretada, por si só, como evidência de democratização do acesso à cidade. Torna-se necessário observar quem se beneficia dessas transformações, quais usos são introduzidos e em que medida a reocupação dos edifícios contribui para ampliar ou restringir a diversidade social da área central.

A partir dessa leitura espacial, os empreendimentos identificados foram organizados segundo suas características de intervenção, uso proposto e localização, permitindo comparar os edifícios que já passaram pelo processo de retrofit com aqueles que oficialmente passarão pela intervenção. Essa comparação constitui a base para avaliar em que medida os incentivos estabelecidos pela Lei nº 17.577/2021 têm produzido efeitos distintos entre a produção imobiliária convencional e aquela destinada à Habitação de Interesse Social. O quadro abaixo apresenta a síntese dos empreendimentos analisados.

TABELA 3: ANÁLISE DOS EDIFÍCIOS QUE PASSARÃO POR RETROFIT

EDIFÍCIO	DISTRITO	ENDEREÇO	ANO	USO ORIGINAL	USO PROPOSTO	UNIDADES	RESPONSÁVEL
Américo Destri	Centro Histórico	Rua José Bonifácio, 23 e 29	Déc. 1930 - 1940	Comercial	Residencial	-	Trides Imóveis
Anhumas	República	Rua Marconi, 101, 103 e 107	Déc. 1970	Comercial	Residencial	99	Condomínio Anhumas
Basílio da Gama	República	Rua Basílio da Gama, 177	Déc. 1940	Comercial	Residencial	247	Metro Arquitetos/Retrofit 74
Bemca	República	Rua Dom José Barros, 177	-	Comercial	Residencial e Comercial com Unidads HIS	77	Gaurama
Copan	Centro Histórico	Av. Ipiranga, 200	Déc. 1950 - 1960	Complexo Multifuncional	Residencial e Comercial	-	Condomínio Edifício Copan
Helvetia	Centro Histórico	Av. Casper Líbero, 452	Déc. 1960	Comercial	Residencial	170	Helvetia
H Lara	Centro Histórico	Praça Antônio Prado, 17, 33 e 39	Déc. 1950 - 1960	Comercial	Residencial e Comercial	352	LECREC
Endutex Hotéis Brasil	República	Av. Vieira de Carvalho, 99	Déc. 1940	Hospedagem	Hospedagen	128	Endutex Hotéis
Princesa Isabel	Campos Elíseos	Av. Rio Branco, 749, 753 e 759	Déc. 1970	-	Residencial com Unidades HIS	133	Netuno 22
Jandaia	Bela Vista	Rua Jandaia, 112 e 122	Déc. 1930 - 1940	Residencial	Residencial	19	D'Abril
JB104	Centro Histórico	Rua José Bonifácio, 104	-	Residencial	Residencial e Comercial com Unidads HIS	72	IRR Capital
Leon	República	Rua Rego Freitas, 57 e 73	Déc. 1930 - 1940	Hospedagem e comercial	Residencial e Comercial com Unidads HIS	128	Lídia Lerner Botsman e Silvia Lerner Attia
Líbero Badaró	Centro Histórico	Rua Líbero Badaró, 370	-	Comercial	Resdiencial	62	Líbero 370
Martinelli	Centro Histórico	Av. São João, 35	Déc. 1920 - 1930	Residencial	Comercial	-	Bar e Restaurante Tokyo SP
Residencial Cambridge	República	Av. Nove de Julho, 216	Déc. 1950	Hospedagem	-	-	Condomínio Edifício Cambridge
Taquari	República	Av. Ipiranga, 952	Déc. 1970	Comercial	Resdiencial	120	Citas
Tebas	República	Largo da Misericórdia, 20	Déc. 1970	Comercial	Resdiencial	43	Somauma
Virgina	Consolação	Rua Álvaro de Carvalho, 53	Déc. 1950	Residencial e Comercial	Resdiencial	105	Somauma
XV de Novembro	Centro Histórico	Rua Quinze de Novembro, 194	Déc. 1920	Comercial	Comercial	-	CAU - SP

Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Conforme mostrado na tabela acima, a distribuição dos empreendimentos previstos revela que a requalificação do estoque construído não apresenta uma única orientação de uso.

Embora a transformação para uso residencial apareça com frequência entre as propostas, observam-se diferentes segmentos de produção, desde empreendimentos destinados ao mercado de maior padrão até propostas que incorporam unidades de Habitação de Interesse Social. Essa heterogeneidade é relevante para a análise da efetividade dos instrumentos de incentivo, uma vez que a simples conversão de edifícios ociosos para novos usos não permite, por si só, concluir que o processo esteja associado à ampliação do acesso à moradia ou à redução das desigualdades socioespaciais.

Em seguida, foram analisados os empreendimentos cujo processo de retrofit já foi realizado, buscando identificar de que maneira as possibilidades previstas pela legislação se materializaram nas intervenções efetivamente concluídas. Foram considerados, entre outros aspectos, o distrito de localização, o ano do retrofit, a área das unidades, as tipologias habitacionais, as facilidades oferecidas e o padrão construtivo. O quadro a seguir apresenta a síntese dos empreendimentos analisados.

TABELA 4: ANÁLISE DOS EDIFÍCIOS QUE TIVERAM RETROFIT CONCLUÍDO

EMPREENDIMENTO	DISTRITO	ANO (Retrofit)	ÁREA (M²)	TIPOLOGIA	FACILIDADES/INDICADORES	PADRÃO CONSTRUTIVO	VALOR	PALAVRAS-CHAVE
Edifício Chrysler	República	2024	19,86 m² - 38,26 m²	Studios e apartamentos 1 dormitório	• Áreas compartilhadas, lavanderia, coworkin; • Próximo às estações República e Anhangabaú; • Comércio; restaurantes; equipamentos culturais	Médio	R$ 1.806 - R$ 2.585	• Inverstimento; • Renda; • Locação; • Mobilidade
Edifício Azaléia	República	2023	19,86 m² - 38,26 m²	Hospedagem	• Serviços de hotelaria e eventos.	Médio	R$ 1.806 - R$ 2.585	• Experiência; • Localização estratégica.
Edifício das Américas	República	2023	-	Studios e apartamentos 1 dormitório	• Áreas comuns compartilhada; • Proximidade com estações; • Acesso à serviços e equipamentos.	Médio	R$ 2.000	• Centro revitalizado; • Valorização; • Mobilidade
Edifício Dona Marcha	República	-	21 m² - 62 m²	Studios e apartamentos 1 dormitório	• Áreas comuns compartilhadas e serviços condominiais; • Proximidade com estações; • Acesso à serviços e equipamentos.	Médio	R$ 1.391 - R$ 1.943	• Inverstimento; • Retrofit; • Mobilidade; • Conectividade urbana; • Tansformação.
Edifício Magdalena Laura	República	2022	40 m² - 135 m²	Apartamentos de 1 e 2 dormitórios	• Áreas comuns compartilhadas e serviços condominiais; • Proximidade com estações; • Acesso à serviços e equipamentos.	Médio/Alto	R$ 3.790 - R$ 9.990	• Exclusividade; • Retrofit; • Patrimônio.
Edifício Prestes Maia	Sé	2024	35,46 m² - 56,33 m²	Residencial HIS	• Equipamentos públicos e infraestrutura urbana.	HIS	-	• Moradia acessível; • Habitação social.
Edifício Renata Sampaio	República	2023	40 m² - 135 m²	Hospedagem	• Eventos, hospedagens e serviços	Médio/Alto	R$ 8.460 - R$ 14.220	• Centro histórico; • Experiência urbana
Edifício Rodrigues Soares	República	2024	25 m² - 48 m²	Studios e apartamentos 1 dormitório	• Áreas comuns compartilhadas e serviços condominiais; • Proximidade com estações; • Acesso à serviços e equipamentos.	Médio	R$ 2.000	• Investimento; • Realização e oportunidade.
Edifício Romã	República	-	27 m² - 72 m²	Apartamentos 1 dormitório	• Áreas comuns compartilhadas e serviços condominiais; • Proximidade com estações; • Acesso à serviços e equipamentos.	Médio	R$ 2.063 - R$ 2.563	• Lazer; • Reocupação residencial; • Vitalidade urbana
Edifício Rio Branco	República	-	-	Corporativo	• Proximidade com estações; • Acesso à serviços e equipamentos.	Médio	R$ 2.000	• Requalificação corporativa; • Acessibilidade.

Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados da Prefeitura Municipal de São Paulo e fontes complementares. [4]

Nesse sentido, a presença de propostas destinadas à HIS ao lado de empreendimentos voltados ao mercado convencional permite retomar a questão levantada por Rolnik (2021) acerca das limitações da política de retrofit enquanto instrumento habitacional. A autora chama atenção para o risco de que os incentivos à requalificação sejam apropriados pela lógica do mercado imobiliário, sem que a legislação assegure, necessariamente, uma

[4] Os dados apresentados foram sistematizados pela autora a partir de informações disponibilizadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo e pelas incorporadoras responsáveis pelos empreendimentos, complementadas por levantamento e análise das informações de localização e características dos imóveis disponíveis no Google Maps (2025/2026).

produção habitacional socialmente inclusiva. Assim, a análise dos empreendimentos previstos constitui uma primeira aproximação dessa problemática, que pode ser confrontada com os resultados efetivamente observados nos edifícios que já passaram pelo processo de retrofit.

A partir da análise dos empreendimentos levantados, evidencia-se que a aplicação da Lei nº 17.577/2021 tem contribuído para a reocupação de edifícios subutilizados na área central de São Paulo, especialmente por meio da conversão de imóveis ociosos para comerciais, usos residenciais, de hospedagem e de serviços. Considerando que essa região já dispõe de infraestrutura urbana consolidada, ampla oferta de transporte público e proximidade a equipamentos culturais, institucionais e de serviços, as intervenções reforçam o aproveitamento de estruturas existentes e contribuem para a intensificação do uso de uma área estratégica da cidade.

A predominância de empreendimentos com novos usos demonstra que os incentivos fiscais e urbanísticos previstos pela lei têm sido capazes de atrair investimentos e viabilizar a requalificação de edificações existentes, reforçando o papel do retrofit como instrumento de requalificação urbana e reinserção de imóveis ociosos na dinâmica da cidade. Esse movimento reforça o entendimento apontado por Regina Meyer (2001) de que a recuperação do centro não deve restringir-se à preservação física das edificações, mas contribuir para restabelecer sua condição de espaço da vida coletiva, capaz de concentrar diferentes usos, atividades e formas de apropriação do espaço urbano.

É consenso que a reintrodução do uso residencial em áreas centrais pode favorecer a diversificação dos usos urbanos e ampliar a permanência de pessoas no espaço público ao longo do dia, como já defendia Jane Jacobs (2011). Para a autora, cidades mais vivas e seguras dependem justamente dessa coexistência entre diferentes funções urbanas e grupos sociais. O retrofit, ao recuperar edificações ociosas e reinseri-las na dinâmica da cidade, demonstra potencial para contribuir com esse processo, fortalecendo a vitalidade urbana e reduzindo a degradação decorrente do abandono de imóveis.

Entretanto, embora os benefícios previstos pela lei sejam igualmente aplicáveis aos empreendimentos destinados à Habitação de Interesse Social, a análise realizada observa uma participação reduzida dessa modalidade no conjunto dos projetos identificados. Os dados também indicam que a maior parte dos empreendimentos analisados está voltada ao mercado imobiliário convencional, sugerindo que, embora a legislação ofereça incentivos equivalentes para diferentes modalidades de retrofit, os mesmos não são suficientes para direcionar a produção imobiliária para finalidades habitacionais de interesse social, uma vez que a legislação não estabelece mecanismos que diferenciem significativamente os retornos obtidos pelos empreendedores em cada modalidade e por si só, garantam uma produção habitacional socialmente mais inclusiva.

Essa constatação é particularmente relevante quando confrontada com a discussão de Raquel Rolnik sobre as limitações e contradições associadas ao retrofit. Em *As falsas promessas do retrofit*, a autora problematiza a ideia de que a recuperação de edifícios ociosos, por si só, produziria uma reabilitação urbana socialmente inclusiva. A transformação física do patrimônio construído pode, simultaneamente, ampliar a atratividade econômica de determinadas áreas e reforçar processos de valorização imobiliária. Nesse sentido, os resultados encontrados nesta pesquisa indicam que a recuperação do estoque edificado ocorre de maneira concreta, mas seus efeitos sobre o acesso à moradia permanecem condicionados à modalidade de empreendimento e aos mecanismos públicos associados a cada intervenção.

A diferença entre os empreendimentos convencionais e aqueles destinados à Habitação de Interesse Social torna-se, portanto, um aspecto central da análise. Enquanto os primeiros apresentam maior presença no conjunto de projetos identificados, a habitação de interesse social aparece de forma mais restrita, apesar de sua importância para o enfrentamento do déficit habitacional e para a democratização do acesso à localização central. Essa assimetria indica uma possível contradição entre o potencial habitacional atribuído ao retrofit e os resultados observados na produção efetivamente realizada, a reutilização de edifícios ociosos pode contribuir para a recuperação urbana sem necessariamente produzir, na mesma proporção, moradia acessível para a população de menor renda.

Diante desse cenário, torna-se relevante observar as medidas complementares mais recentes adotadas pela Prefeitura de São Paulo, que ampliaram o programa de Subvenção Econômica destinado aos empreendimentos de retrofit voltados à Habitação de Interesse Social (HIS) e à Habitação de Mercado Popular (HMP). A ampliação do perímetro de abrangência do benefício e a manutenção do financiamento de até 25% do custo das obras evidenciam o reconhecimento, pelo próprio poder público, de que os incentivos originalmente previstos pela Lei nº 17.577/2021 demandam instrumentos complementares para ampliar a viabilidade econômica de empreendimentos voltados à moradia popular. Tal iniciativa reforça a compreensão de que a efetividade do retrofit como instrumento de enfrentamento do déficit habitacional depende da articulação entre incentivos urbanísticos e políticas públicas específicas capazes de induzir uma produção habitacional socialmente mais inclusiva.

Ainda assim, a existência desses mecanismos não elimina a influência da lógica de valorização imobiliária sobre a produção do espaço central. Os resultados obtidos sugerem que as transformações do centro de São Paulo continuam sendo influenciadas pela interação entre o Estado, o mercado imobiliário e diferentes agentes sociais, dinâmica historicamente observada por Heitor Frúgoli Júnior (2000) em sua análise sobre a produção e as transformações da área central. A concentração dos empreendimentos nas áreas de maior

valorização e infraestrutura demonstra que a atuação do mercado responde às oportunidades econômicas criadas pelos incentivos públicos, mas evidencia também que a efetividade dessas políticas depende da capacidade do poder público de direcionar seus resultados para objetivos sociais mais amplos.

Nesse contexto, o cenário sugere que a decisão dos agentes privados tende a ser orientada por critérios de viabilidade econômica e retorno financeiro, favorecendo usos com maior potencial de rentabilidade. Assim, apesar do potencial do retrofit para contribuir simultaneamente para a redução da ociosidade imobiliária e para a ampliação da oferta habitacional no centro da cidade, sua efetiva consolidação como instrumento de enfrentamento do déficit habitacional parece depender da articulação com políticas públicas complementares, mecanismos de financiamento e incentivos específicos capazes de tornar a produção de HIS mais atrativa para o setor privado. Dessa forma, verifica-se que o retrofit tem demonstrado resultados positivos na recuperação do patrimônio construído e na reocupação de áreas centrais, mas ainda são necessários estudos mais aprofundados sobre sua real contribuição para o enfrentamento do déficit habitacional e para a democratização do acesso à moradia no centro da cidade.

Como discute Raquel Rolnik (2015), em *Guerra dos Lugares*, a crescente financeirização da cidade faz com que o espaço urbano seja tratado como um ativo de investimento, submetendo a produção habitacional aos interesses de valorização do capital. Nessa lógica, a moradia deixa de ser compreendida prioritariamente como um direito social para assumir o papel de mercadoria, condicionando a ocupação do território às expectativas de rentabilidade dos investimentos. Nesse contexto, a rentabilidade permanece como principal fator determinante para a escolha das modalidades de intervenção, limitando a utilização do retrofit como instrumento de enfrentamento do déficit habitacional e de democratização do acesso à moradia na área central.

Em síntese, os resultados obtidos demonstram que o retrofit tem desempenhado papel relevante na requalificação da área central de São Paulo, contribuindo para a recuperação do patrimônio edificado, para a reinserção de imóveis ociosos na dinâmica urbana e para o fortalecimento da ocupação de regiões dotadas de infraestrutura consolidada. Contudo, a análise dos empreendimentos evidencia que os benefícios produzidos por esse instrumento permanecem concentrados, em grande medida, em segmentos do mercado imobiliário convencional, revelando que a reabilitação física das edificações não tem sido acompanhada, na mesma proporção, pela ampliação do acesso à moradia para a população de menor renda. Assim, os resultados confirmam que o potencial do retrofit ultrapassa a dimensão arquitetônica e urbanística, estando diretamente condicionado à capacidade das políticas públicas de articular preservação patrimonial, desenvolvimento urbano e inclusão social.

Somente por meio dessa integração será possível consolidar o retrofit como um instrumento efetivo de requalificação urbana, capaz de promover não apenas a recuperação do ambiente construído, mas também a democratização do direito à cidade e a permanência da diversidade social na área central.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O retrofit consolida-se como uma importante estratégia de requalificação urbana no centro do município de São Paulo, ao promover o reaproveitamento do estoque edificado, preservar o patrimônio arquitetônico e estimular a reocupação de áreas dotadas de infraestrutura urbana consolidada. A análise dos empreendimentos identificados evidenciou a concentração das intervenções nos distritos da Sé e da República, confirmando o protagonismo dessas áreas no processo recente de transformação da região central.

Os resultados demonstram que as operações de retrofit têm priorizado a conversão de edifícios originalmente destinados aos usos comercial, hoteleiro e de serviços em empreendimentos residenciais, acompanhando as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 17.577/2021, que ampliou os incentivos fiscais e urbanísticos para a recuperação de imóveis subutilizados e ociosos. Esse cenário evidencia a contribuição da legislação para a intensificação das intervenções e para o fortalecimento do processo de requalificação urbana na área central.

Entretanto, observa-se que a maior parte dos empreendimentos permanece direcionada ao mercado imobiliário privado, caracterizando-se pela oferta de unidades compactas e voltadas à valorização imobiliária, enquanto as iniciativas destinadas à Habitação de Interesse Social ainda representam parcela reduzida das intervenções. Essa configuração demonstra que, embora o retrofit favoreça a recuperação do patrimônio construído e o retorno de moradores ao centro, seus benefícios sociais permanecem limitados, exigindo maior integração entre as políticas de requalificação urbana e as políticas habitacionais.

Conclui-se, portanto, que o retrofit apresenta elevado potencial para promover uma ocupação mais sustentável da área central de São Paulo, conciliando a preservação do patrimônio arquitetônico, o reaproveitamento do estoque edificado e a dinamização da vida urbana. Entretanto, para que essa estratégia cumpra efetivamente sua função social, é imprescindível a consolidação de políticas públicas que ampliem a produção de Habitação de Interesse Social, promovam mecanismos de permanência da população de baixa renda nas áreas centrais e assegurem que os benefícios da requalificação urbana sejam distribuídos de forma mais equitativa. Somente por meio da articulação entre preservação patrimonial,

planejamento urbano e políticas habitacionais será possível consolidar um processo de requalificação que seja, ao mesmo tempo, sustentável, inclusivo e socialmente justo.

Nesse contexto, o retrofit reafirma-se como uma estratégia que vai além da recuperação física das edificações, constituindo-se como um instrumento de transformação urbana capaz de ressignificar áreas consolidadas e fortalecer a função social dos centros urbanos. Quando associado a políticas públicas integradas e ao planejamento urbano, seu potencial ultrapassa a preservação do patrimônio edificado, contribuindo para a construção de uma cidade mais diversa, acessível e equilibrada, na qual a requalificação urbana esteja alinhada aos princípios da sustentabilidade, da inclusão social e do direito à cidade.

6. REFERÊNCIAS

CALLIARI, Mauro. *Espaço público: urbanidade em São Paulo*. São Paulo: BEÏ Editora, 2016.

CASATB. *Edifício CasaTB Ipiranga*. São Paulo, 2026. Disponível em: https://casatb.com.br/edificios/casatb-ipiranga. Acesso em: 25 jun. 2026.

CASACOR. *Retrofit: o que é, como funciona e exemplos no Brasil*. CASACOR, 27 jan. 2022. Disponível em: https://casacor.abril.com.br/pt-BR/noticias/arquitetura/retrofit. Acesso em: 30 mar. 2025.

CITAS. *Studio 1004 – 497 República*. São Paulo, 2026. Disponível em: https://www.citas.com.br/ativos/unidades/studio-1004-497-republica. Acesso em: 25 jun. 2026.

CITAS. *Studio 1215 – 497 República*. São Paulo, 2026. Disponível em: https://www.citas.com.br/ativos/unidades/studio-1215-497-republica. Acesso em: 25 jun. 2026.

CENSO DA POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA DE SÃO PAULO. Relatório técnico 2024. São Paulo: Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, 2024.

COSTA, André. *Acertos e contradições no retrofit dos centros urbanos*: o caso de São Paulo. ArchDaily Brasil, 11 ago. 2023. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/1010760/acertos-e-contradicoes-no-retrofit-dos-centros-urbanos-o-caso-de-sao-paulo. Acesso em: 16 abr. 2025.

FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor. *Centralidade em São Paulo*: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Edusp, 2000.

G1. *Censo 2022: Imóveis desocupados representam 12 vezes a população de rua da cidade de São Paulo.* São Paulo: G1, 2023. Disponível em: https://g1.globo.com/sp/sao-

paulo/noticia/2023/07/01/censo-2022-imoveis-desocupados-representam-12-vezes-a-populacao-de-rua-da-cidade-de-sp.ghtml. Acesso em: 20 abr. 2025.

GOOGLE. Google Maps. [S. l.]: Google, 2025–2026. Disponível em: https://www.google.com/maps . Acesso em: 23 jun. 2026.

GHISLENI, Camilla. *Retrofit em edifícios brasileiros: sustentabilidade e inovação no centro de São Paulo*. ArchDaily Brasil, 9 set. 2024. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/1020425/retrofit-em-edificios-brasileiros-sustentabilidade-e-inovacao-no-centro-de-sao-paulo. Acesso em: 16 abr. 2025.

GONÇALVES, Cristiane Souza. *Retrofit: uma perspectiva para a sustentabilidade*. Revista Restauro, 20 maio 2021. Disponível em: https://revistarestauro.com.br/retrofit-uma-perspectiva-para-a-sustentabilidade/. Acesso em: 30 mar. 2025.

JACOBS, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. 2. ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011.

MEYER, Regina M. Prosperi. O espaço da vida coletiva. In: ALMEIDA, Marco Antonio Ramos de (org.). *Os centros das metrópoles: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI.* São Paulo: Editora Terceiro Nome; Viva o Centro; Imprensa Oficial do Estado, 2001. p. 25-36.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. *Observatório Socioassistencial: Pesquisas - Censo da População em Situação de Rua*. São Paulo: Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), 2024. Disponível em: https://capital.sp.gov.br/web/assistencia_social/w/observatorio_socioassistencial/pesquisas/364984. Acesso em: 18 abr. 2025.

QUINTOANDAR. *Condomínio em Rua Riachuelo, 217, Centro Histórico de São Paulo*. São Paulo, 2026. Disponível em: https://www.quintoandar.com.br/condominio/rua-riachuelo-217-centro-historico-de-sao-paulo-sao-paulo-dw2s9e98md. Acesso em: 25 jun. 2026.

QUINTOANDAR. *Edifício Dona Marcha*. São Paulo, 2026. Disponível em: https://www.quintoandar.com.br/condominio/edificio-dona-marcha-campos-eliseos-sao-paulo-p6js8mwnzk. Acesso em: 25 jun. 2026.

QUINTOANDAR. *Edifício Romã*. São Paulo, 2026. Disponível em: https://www.quintoandar.com.br/condominio/edificio-roma-santa-cecilia-sao-paulo-k87s7lmqnp. Acesso em: 25 jun. 2026.

ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROLNIK, Raquel. *As falsas promessas da lei de retrofit em São Paulo*. LabCidade, 2022. Disponível em: https://www.labcidade.fau.usp.br/as-falsas-promessas-da-lei-de-retrofit-em-sao-paulo/. Acesso em: 16 abr. 2025.

SÃO PAULO (Município). Decreto nº 62.878, de 30 de outubro de 2023. Dispõe sobre a concessão de subvenções econômicas pelo Poder Executivo para a promoção de intervenções de requalificação edilícia em edifícios nos perímetros da Área de Intervenção Urbana do Setor Central – AIU-SCE. São Paulo, 2023. Disponível em: https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/decreto-62878-de-30-de-outubro-de-2023 Acesso em: 26 abr. 2026.

SÃO PAULO (Município). Decreto nº 64.092, de 6 de março de 2025. Introduz alterações ao Decreto nº 62.878, de 30 de outubro de 2023, que dispõe sobre a concessão de subvenções econômicas para intervenções de requalificação edilícia no perímetro do Programa Requalifica Centro. São Paulo, 2025. Disponível em: https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/decreto-64092-de-6-de-marco-de-2025. Acesso em: 26 abr. 2026.

SÃO PAULO (Município). *GeoSampa*. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo, [s.d.]. Disponível em: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx. Acesso em: 23 jun. 2026.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021. Dispõe sobre o Programa Requalifica Centro, estabelecendo incentivos e o regime específico para a requalificação de edificações situadas na Área Central, e dá outras providências. *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*, 21 jul. 2021. Disponível em: https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17577-de-20-de-julho-de-2021. Acesso em: 20 abr. 2026.

SÃO PAULO (Município). *Prefeitura autoriza 1° retrofit a cada 18 dias no centro de São Paulo pelo programa Requalifica Centro*. Todos Pelo Centro, 26 mar. 2024. Disponível em: https://todospelocentro.prefeitura.sp.gov.br/noticias/prefeitura-autoriza-1-retrofit-a-cada-18-dias-no-centro-de-sao-paulo-pelo-programa-requalifica-centro. Acesso em: 16 abr. 2025.

TABAS. *Edifício Magdalena Laura*. São Paulo, 2026. Disponível em: https://tabas.com.br/edificios/magdalena-laura. Acesso em: 25 jun. 2026.

TABAS. *Edifício Renata Sampaio Ferreira*. São Paulo, 2026. Disponível em: https://tabas.com.br/edificios/renata-sampaio-ferreira. Acesso em: 25 jun. 2026.

Contatos: gislainesilvafernandes@gmail.com / denise.mendonca@mackenzie.br