

REQUALIFICAÇÃO DE USO E NOVAS OCUPAÇÕES NO CENTRO DE SÃO PAULO: INTERVENÇÕES DE INTERESSE PRIVADO

Universidade Presbiteriana Mackenzie

Coordenadoria de Fomento à Pesquisa - Pró-Reitoria de Pesquisa e
Pós-Graduação

Thayse Michelle Formigari ¹
Apoio: PIVIC Mackenzie

Prof. Dr. Alessandro José Castroviejo Ribeiro ²

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU) ¹
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU) ²

thayse.formigari@mackenzista.com.br
alessandro.castroviejo@gmail.com

São Paulo
2025

RESUMO

Este artigo investiga a requalificação de edifícios ociosos no centro de São Paulo, focando na atuação recente da iniciativa privada como principal agente transformador. Partindo de uma análise comparativa com projetos históricos conduzidos pelo poder público, a pesquisa analisa as novas lógicas de intervenção no patrimônio edificado. A metodologia combina a análise de instrumentos normativos, como o programa Requalifica Centro, com entrevistas com agentes do mercado e estudos de caso aprofundados dos edifícios Dona Marcha e Líbero Badaró. Os resultados revelam um claro deslocamento da lógica social, que guiava a provisão de Habitação de Interesse Social (HIS), para uma lógica de mercado, focada na criação de um produto imobiliário competitivo, com unidades compactas e extensa oferta de serviços. Conclui-se que, embora o protagonismo privado promova um dinamismo inédito na recuperação de edifícios, combatendo a ociosidade, ele também suscita questionamentos sobre a equidade do processo e o risco de intensificar dinâmicas de gentrificação na região central.

Palavras-chave: Retrofit, Centro de São Paulo, Iniciativa Privada, Requalifica Centro, Mercado Imobiliário.

ABSTRACT

This paper investigates the retrofitting of vacant buildings in downtown São Paulo, focusing on the recent role of the private sector as the main agent of transformation. Starting from a comparative analysis with historical projects led by the public sector, the research analyzes the new logics of intervention in the built heritage. The methodology combines the analysis of regulatory instruments, such as the Requalifica Centro program, with interviews with market agents and in-depth case studies of the Dona Marcha and Líbero Badaró buildings. The results reveal a clear shift from a social logic, which guided the provision of Social Interest Housing (HIS), to a market logic focused on creating a competitive real estate product, featuring compact units and an extensive offer of services. It is concluded that while the private sector's protagonism promotes unprecedented dynamism in the recovery of buildings, combating their vacancy, it also raises questions about the equity of the process and the risk of intensifying gentrification dynamics in the central region.

Keywords: Retrofit, Downtown São Paulo, Private Sector, Requalifica Centro, Real Estate Market.

1. INTRODUÇÃO

Edifícios abandonados constituem um fator de degradação ambiental e urbana, uma vez que deixam de contribuir para a vitalidade da cidade, comprometendo o entorno e colocando em risco o valor histórico e patrimonial, conforme aponta estudo anterior (FORMIGARI; RIBEIRO, 2022). Esse fenômeno é particularmente evidente no centro de São Paulo, região marcada por um conjunto arquitetônico de grande relevância, sobretudo moderno, mas que sofre com o desuso e a falta de manutenção. Para reinseri-los de forma adequada, seja para fins habitacionais ou para outros usos, é necessário compreender suas estruturas e formações históricas, bem como analisar experiências concretas de *retrofit* e reabilitação já realizadas (DEVECCHI, 2010).

A recuperação de imóveis ociosos no centro também se apresenta como estratégia para enfrentar desigualdades sociais e ampliar a oferta de habitação digna. Segundo Devecchi (2010), experiências de programas públicos mostraram que famílias transferidas para essa região passam a usufruir de infraestrutura consolidada, rede de transporte abrangente, equipamentos sociais e proximidade a empregos. Além dos benefícios sociais, a reconversão de uso favorece o aproveitamento sustentável do patrimônio construído e reduz a necessidade de novos recursos, articulando as dimensões habitacional, urbana e ambiental (VALE, 2006).

Dando continuidade à pesquisa de iniciação científica que analisou as diretrizes de intervenção do poder público na reconversão de edifícios históricos do centro de São Paulo, entre eles o Palacete dos Artistas, o Edifício Riachuelo e o Edifício Mário de Andrade (FORMIGARI; RIBEIRO, 2022), o presente trabalho desloca o foco de análise para a atuação do setor privado. Se anteriormente a ênfase esteve na identificação de parâmetros e diretrizes em projetos públicos, agora busca-se compreender como o mercado imobiliário vem promovendo a reocupação de imóveis ociosos na região central.

Essa análise parte de um conjunto de ações de pesquisa: estudos de caso, com destaque para os edifícios Dona Marcha e Líbero Badaró, entrevistas com agentes-chave do mercado, como a gestora Ilion & Partners e o escritório SIAA Arquitetos, e visitas técnicas a empreendimentos em andamento. Além disso, a investigação se apoia em pesquisa de dados históricos e arquitetônicos, permitindo comparar as soluções construtivas da iniciativa privada com as práticas da esfera pública e, ao mesmo tempo, investigar como desafios recorrentes, como a questão da propriedade fragmentada, são enfrentados por esses novos agentes, e se há discrepância em relação às estratégias de reabilitação urbana adotadas pelo poder público.

Embora o poder público mantenha programas voltados à habitação social e à recuperação de edifícios históricos, observa-se que, nos últimos anos, a iniciativa privada tem assumido maior protagonismo em número e escala de projetos, impulsionada tanto pelo potencial econômico da requalificação quanto por normativas recentes, como o PIU Setor Central (2022) e a Lei de incentivo ao retrofit. O presente estudo, portanto, propõe-se a avançar nessa discussão ao direcionar o olhar para a atuação do setor privado, complementando os resultados obtidos em pesquisas anteriores e contribuindo para um panorama mais abrangente das dinâmicas de transformação do centro de São Paulo.

2. DESENVOLVIMENTO DO ARGUMENTO

A requalificação de edifícios no centro de São Paulo tem sido historicamente um campo de atuação da esfera pública, com programas voltados à habitação de interesse social e à preservação do patrimônio.

A atuação estatal nesse campo foi marcada por uma lógica de intervenção social, visando o combate ao déficit habitacional e a garantia do direito à moradia. O foco se materializava em intervenções para Habitação de Interesse Social (HIS) e na implementação de programas como a Locação Social, cuja viabilização, operacionalmente, demandava processos complexos e demorados de desapropriação para unificar a propriedade de edifícios com múltiplos donos, um desafio que se tornaria um dos principais entraves para a iniciativa privada anos mais tarde.

Para ilustrar a abordagem historicamente adotada pelo poder público, a Tabela 1 sintetiza os resultados da etapa anterior desta pesquisa, desenvolvida como iniciação científica (FORMIGARI; RIBEIRO, 2022), na qual foram analisados projetos de reabilitação conduzidos majoritariamente por órgãos como a COHAB-SP. As categorias de análise apresentadas nesta tabela – como condições legais, tipologias habitacionais, custos e diretrizes projetuais – não apenas caracterizam a atuação estatal, mas também servirão como a base comparativa para avaliar os projetos da iniciativa privada que serão detalhados adiante.

A análise da Tabela 1, portanto, consolida o panorama da atuação pública histórica. Em contraste direto com essa abordagem, a ascensão da iniciativa privada reconfigura o cenário da reabilitação urbana no centro, em um deslocamento de protagonismo impulsionado por normativas estruturantes como o Programa Requalifica Centro, Lei nº 17.577/2021 (SÃO PAULO, 2021), cujos instrumentos e motivações serão detalhados a seguir.

Tabela 01 - Quadro comparativo de projetos de requalificação para Habitação de Interesse Social (HIS) por meio da iniciativa pública no centro de São Paulo

	EDIFÍCIO RIACHUELO	PALACETE DOS ARTISTAS	ED. MÁRIO DE ANDRADE (ASDRÚBAL DO NASCIMENTO II)	EDIFÍCIO SÃO MANOEL
PROJETO ORIGINAL	Lindenberg & Assumpção	Antônio Borges Caldeira	Roberto José Goulart Tibau	Jacques Pilon
ANO CONSTRUÇÃO	1942-1945	1910	1963	1937 - 1939
PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO	Paulo Bruna Arquitetos	Escritório de Arquitetura Paulicéia + COHAB-SP	Andrade/Scroback Arquiteto + COHAB-SP	Coletivo Chao (USP)
DATA PROJETO	2007 – 2008	2014	2019	2013
ENDEREÇO	Rua Riachuelo, 275	Avenida São João, 605	Rua Asdrúbal do Nascimento, 268	Rua Marconi, 138
CONDIÇÕES LEGAIS E TOMBAMENTOS	Fachada tombada pela Resolução 37 do CONPRESP em 1992, nível de proteção 3, e pelo CONDEPHAAT;	Tombamento pelo CONPRESP como Patrimônio Histórico da cidade 1991/1992 (Tombamento ex-offício - TEO RES. 05/91) e Intermédio da Resolução nº 37/92)	Tombamento relativo à área envoltória pelo CONDEPHAAT, portanto foi necessária a aprovação do projeto (Processo nº 63740/2011)	Tombamento NP3 Envoltória de Imóvel Tombado (EIT) / Resolução 37/92 CONPRESP
ÁREA DO TERRENO	516m²	600m²	203,09m²	372m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	7.870,54m²	3.527,57m²	2.109,93m²	4.730,10m²
COEFICIENTE DE PROVEITAMENTO	15,25	5,8	7,19	12,5
Nº DE PAVIMENTOS	17	7	11	14
Nº DE UNIDADES HABITACIONAIS	120	50	34	61
TAMANHO DAS UNIDADES	27,40m² - 47,22m²	26,74m² - 56,79m²	30,84m² - 42,49m²	28,70m² - 57,80m²
TIPOLOGIAS	42 conjugados de 26m² a 37m²; 42 apartamentos de um Dormitório de 34m² a 38m²; 24 apartamentos de dois dormitórios de 47m² a 49m²; 4 apartamentos de um dormitório adaptado de 44m²; 8 apartamentos de um dormitório adaptável;	30 apartamentos com um dormitório de 39,59m² a 56,79m² adaptados; 20 conjugados de 26,74m² a 29,99m² acessíveis;	17 conjugados de 30,84m² a 36,92m²; 10 apartamentos de um dormitório de 33,95 m² a 41,34m²; 7 apartamentos de um dormitório de 42,49 m² adaptados	29 apartamentos com um dormitório de 28,70m² a 37,20m²; 26 apartamentos de dois dormitórios de 47m² a 57,80m²; 2 apartamentos com um dormitório de 28,70m² a 37,20m² adaptados; 4 apartamentos de dois dormitórios de 47m² a 57,80² adaptados;
ATENDIMENTO AS NORMAS SEGURANÇA	Projeto de acordo com todas as normas de segurança previstas em lei e exigido pelos bombeiros.	Projeto de acordo com todas as normas de segurança previstas em lei e exigido pelos bombeiros.	Projeto de acordo com todas as normas de segurança previstas em lei e exigido pelos bombeiros.	Projeto de acordo com todas as normas de segurança previstas em lei e exigido pelos bombeiros.
MODALIDADE DA CONTRATAÇÃO	Programa de Locação Social. COHAB SP (Programa Morar no Centro)	Programa de Locação Social. COHAB SP (Programa Renova Centro)	Projeto Piloto Locação Social para Pessoas em Situação de Rua. COHAB SP: (Projeto Morar Melhor)	Não se aplica.
ESPAÇOS DE USO COLETIVO	Sim	Sim	Sim	Sim
POSSIBILIDADE LOCAÇÃO DO TERREO PARA ATIVIDADE COMERCIAL	Sim	Sim	Não	Sim
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	Não	Sim	Não	Não
ORÇAMENTO	Valor de aquisição US 1.107.500,00 (aproximadamente R\$2.403,275,00) Custo do projeto: US 56.200,75 (aproximadamente R\$ 121.955,63) Custos de restauração e reforma: US 1.579.054,09 (aproximadamente R\$ 3.426.547,38) Totalizando US 2.742.754,84 (aproximadamente R\$ 5.951.778,00) *Média dólar em 2006: R\$ 2,17	Valores investidos: R\$ 4,2 milhões gastos com a desapropriação do edifício; RS 1,87 milhões em restauro; RS 4,25 milhões em reformas e adequações em geral; RS 0,84 milhões investidos em reforços da estrutura do prédio e adequação e instalação de elevadores; O valor total foi cerca de R\$ 11,15 milhões.	Valor de desapropriação: R\$ 1.850.000,00 O investimento total na obra foi de R\$ 4,1 milhões.	Não se aplica.
CUSTO TOTAL POR UNIDADE HABITACIONAL	Aproximadamente US 22.856,29 Cerca de R\$ 49.598,15 por unidade habitacional.	Em torno de R\$223.000,00 por unidade habitacional, sem precificar os equipamentos públicos.	Cerca de R\$120.588,23 por unidade habitacional.	Não se aplica.
DIRETRIZES PROJETUAIS	- Levantamento das condições estruturais que se encontrava o edifício (para a partir destes dados traçar as estratégias de recuperação e reabilitação); - Manter a lógica original da composição, tanto pelas questões de tombamento das fachadas e do patrimônio histórico quanto pela preexistência estrutural; - Uso de materiais compatíveis com o estudo da estrutura; - Adequação a um programa de moradia, maximizando o potencial da área de cada apartamento (layouts) levando em consideração as características tipológicas do edifício; - Soluções que facilitam a manutenção.	- Emprego de métodos de construção e intervenção que não fossem danosos ao patrimônio histórico; - Priorizar a acessibilidade, tendo em vista que os moradores são idosos; - Inclusão de salas comerciais, que podem ter suas receitas de aluguel revertidas para custos condominiais; - Programa arquitetônico que inclui serviços públicos de saúde, além de espaços multifuncionais, pensados na própria demanda dos moradores.	- Bom aproveitamento do subsolo, possibilitando bicicletário e vagas de garagem, ainda que em número limitado (04 vagas); - Redimensionamento do reservatório de água; - Construção da rampa de acesso ao prédio; - Melhorias nos espaços de uso comum, criação de espaço descoberto para lazer e pequeno jardim; - Adequações de segurança nas escadas; - O projeto priorizou as possíveis aberturas aos dormitórios e cozinhas/área de serviço.	- A acessibilidade ao edifício e nos apartamentos é prevista como prioridade, apesar de apenas 6 unidades habitacionais propostas nas normas de acessibilidade, outros apartamentos são adaptáveis; - Apartamentos acessíveis projetados nos primeiros andares; - Prioridade de ventilação e iluminação nas salas e quartos (devido a impossibilidade de novas aberturas, visto o tombamento da fachada); - Proposta de espaços coletivos condizentes com as necessidades da ocupação; - Proposta para readequação dos espaços de sobreloja, para que os próprios moradores possam fazer

Fonte: Formigari e Ribeiro (2022).

2.1 CONTEXTUALIZAÇÃO DA ATUAÇÃO PRIVADA

2.1.1 Instrumentos normativos recentes e estímulo à requalificação

O PIU Setor Central, aprovado em 2021, estabelece um amplo perímetro de intervenção dividido entre o Centro Histórico e o Centro Metropolitano, com a intenção de atrair cerca de 200 mil novos moradores até 2032, fortalecendo a centralidade urbana e alavancando investimentos habitacionais e comerciais na região. De modo complementar, o Programa Requalifica Centro introduz incentivos fiscais e urbanísticos específicos para retrofit de edifícios antigos, construídos até 1992, na região central. Entre os mecanismos oferecidos destacam-se a isenção ou remissão do IPTU por até três anos, alíquotas progressivas nos anos seguintes, redução de 60% no ISS para serviços relacionados às obras, isenção de ITBI, dispensa de outorga onerosa e não consideração das áreas não residenciais (térreo e cobertura) na computação da área construída (SÃO PAULO, 2023).

A administração municipal também tem reforçado a operacionalização do Requalifica Centro por meio de regulamentações mais recentes (SÃO PAULO, 2025), detalhando critérios de elegibilidade para os imóveis e aprimorando procedimentos de licenciamento. Entre os avanços, a portaria define de forma objetiva os documentos obrigatórios, como memoriais descritivos e declarações de responsabilidade, para projetos de requalificação total ou parcial das edificações. Além disso, estabelece regras para a regularização de áreas existentes, simplificando os procedimentos tanto para áreas internas quanto externas das edificações a serem requalificadas. Embora a legislação já previsse a possibilidade de regularização, não detalhava os critérios técnicos e documentais exigidos. Essas normas visam desburocratizar e reduzir custos para investidores interessados na reconversão de edifícios ociosos, incentivando a ocupação residencial por meio de usos mistos, com comércio no térreo e residências nos pavimentos superiores.

Paralelamente, entre 2023 e 2025, foram lançados editais públicos para concessão de subvenção econômica de até 25% sobre os custos das obras, com recursos que já ultrapassam R\$ 1 bilhão. Esse conjunto de políticas evidencia que o poder público passou a atuar mais como indutor por meio de instrumentos legais e financeiros, enquanto o investimento direto e a execução dos projetos passaram a ser majoritariamente responsabilidade da iniciativa privada. Esse movimento configura uma mudança significativa na dinâmica do processo de reabilitação urbana do centro de São Paulo, justificando a ampliação do foco de análise desta pesquisa para o protagonismo do setor privado (SÃO PAULO, 2025).

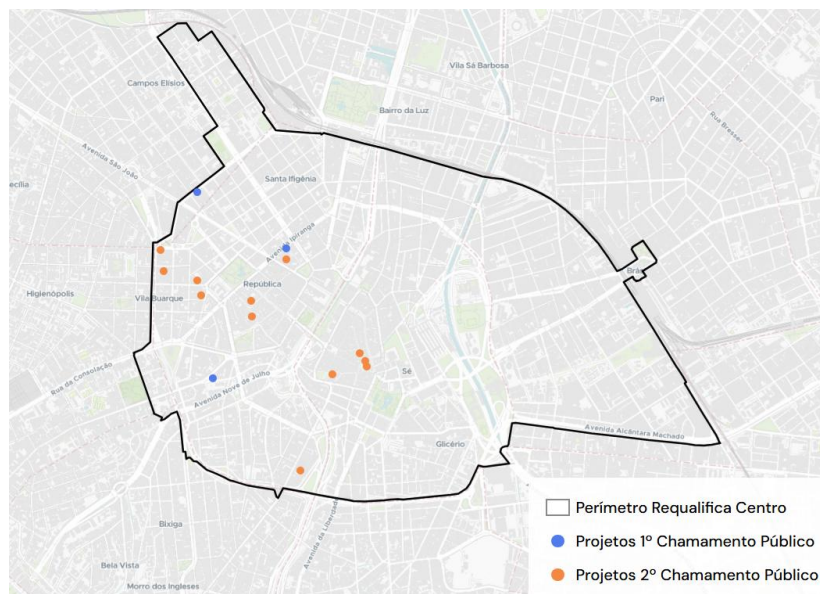


Figura 1 - Perímetro de abrangência do Programa Requalifica Centro e a localização dos projetos contemplados nos editais do 1º e 2º Chamamentos Públicos. **Fonte:** Prefeitura de São Paulo.

2.1.2 Principais motivações da iniciativa privada

O fortalecimento da iniciativa privada no processo de requalificação do centro de São Paulo decorre, em parte, dos incentivos normativos recentes, mas se distingue pela forma como os agentes de mercado interpretam e operacionalizam essas oportunidades. A motivação central não é a provisão de habitação social, que é tradicionalmente associada ao poder público, mas sim a combinação entre viabilidade financeira, valorização patrimonial e construção de imagem institucional.

Nos últimos quatro anos, incorporadoras, fundos e startups especializadas em retrofit consolidaram presença significativa na região central. Estima-se que apenas a gestora Ilion & Partners tenha investido cerca de R\$ 400 milhões em 21 retrofits, voltados majoritariamente à locação e investimentos de médio e alto padrão. Do mesmo modo, a Planta.Inc atua com um modelo de negócio focado em edifícios tombados ou de valor histórico, transformando-os em produtos residenciais e comerciais voltados a um público de maior poder aquisitivo, e já registra mais de 45 imóveis em análise para requalificação (BONATELLI, 2024). Esses números revelam que a atuação privada não apenas cresce em escala, mas também se consolida como um segmento específico dentro do mercado imobiliário.

Outro vetor de atração é o reposicionamento de imagem: projetos de retrofit têm sido associados a práticas de sustentabilidade, modernização e inovação arquitetônica, aspectos amplamente explorados pelas incorporadoras em sua comunicação institucional. Reportagens recentes apontam que o retrofit passou a ser tratado como um "novo padrão de sofisticação

urbana", capaz de aliar responsabilidade ambiental a diferenciação mercadológica (VALOR, 2022; VALOR, 2024).

Além disso, a entrada de grandes investidores internacionais, como a Brookfield, que adquiriu recentemente cinco edifícios da Planta.Inc, sinaliza que o retrofit no centro de São Paulo passou a ser visto como um investimento competitivo no portfólio global de ativos imobiliários (VALOR, 2024). Nesse contexto, o setor privado tende a priorizar tipologias com maior liquidez no mercado, como *studios* e unidades compactas para locação. Essa abordagem contrasta diretamente com os projetos públicos analisados na Tabela 1, como o Edifício Riachuelo, que incluía apartamentos de dois dormitórios para atender a diferentes arranjos familiares, evidenciando o foco da atuação estatal em modelos de habitação social.

Em síntese, a racionalidade da iniciativa privada pode ser compreendida como um deslocamento da lógica social para a lógica de mercado: a requalificação do centro é vista não apenas como uma oportunidade de investimento, mas também como um mecanismo de reposicionamento urbano e institucional. Essa diferenciação é fundamental para compreender como os atores privados se inserem no processo mais amplo de transformação da região central, complementando, mas também contrastando, as ações do poder público

2.2 ENTREVISTAS COM AGENTES DO SETOR IMOBILIÁRIO E DE ARQUITETURA

A compreensão dos processos de requalificação de edifícios históricos no centro de São Paulo exige considerar tanto a lógica do mercado imobiliário quanto as soluções projetuais da arquitetura. Portanto, foram realizadas entrevistas com Maxime Barkatz, sócio fundador da Ilion & Partners, e com o arquiteto Eduardo Gurian, do escritório SIAA Arquitetos, que têm atuado diretamente em projetos de retrofit na região central.

Do ponto de vista do investimento, Maxime Barkatz destacou¹ que a Ilion atua na prospecção e reposicionamento de imóveis subutilizados, buscando torná-los economicamente atrativos por meio de reformas que permitam sua inserção no mercado em uma faixa intermediária de preços. Enquanto imóveis usados no centro apresentam valores médios em torno de R\$ 6.000/m² e novas construções alcançam aproximadamente R\$ 12.000/m², o retrofit se apresenta como produto competitivo ao posicionar-se entre essas duas referências. O público-alvo privilegiado pelas operações inclui estudantes e jovens profissionais, atraídos pela

¹ Em reunião com o grupo de pesquisa "A Construção da Cidade: Arquitetura, Documentação e Crítica", em 21 de março de 2024.

centralidade e pela proximidade de serviços urbanos.

Entretanto, Barkatz ressaltou entraves recorrentes: a fragmentação da propriedade, que inviabiliza negociações em edifícios de múltiplos condôminos; os custos elevados de adaptação às normas atuais, sobretudo em acessibilidade e modernização de sistemas prediais; e a morosidade burocrática, que compromete prazos e margens de retorno.

Para lidar com esses riscos, a Ilion desenvolveu uma ferramenta própria de avaliação de impacto urbano, criada como uma alternativa simplificada às complexas e custosas certificações internacionais, que são frequentemente inadequadas para a realidade de retrofits residenciais de pequeno e médio porte no Brasil. Essa ferramenta organiza 46 indicadores e 98 critérios distribuídos em cinco categorias: Cidade, Edifício, Impacto Social, Impacto Ambiental e Saúde e Bem-Estar, que permitem aferir o desempenho de cada projeto em múltiplas dimensões. Os resultados são traduzidos em níveis de classificação, de acordo com percentuais mínimos de atendimento aos parâmetros (BARKATZ; SANCHEZ, 2021).

A ferramenta busca estabelecer transparência com investidores, clientes e poder público, ao demonstrar que o retrofit não se limita ao cálculo financeiro, mas pode gerar efeitos positivos no tecido urbano, no patrimônio construído e na qualidade de vida dos futuros usuários (BARKATZ; SANCHEZ, 2021). Trata-se, assim, de uma tentativa de alinhar critérios de viabilidade econômica com princípios de sustentabilidade e responsabilidade corporativa, conferindo legitimidade ao setor privado na condução de projetos de requalificação.

Já sob a ótica do projeto arquitetônico, os depoimentos² do arquiteto Eduardo Gurian evidenciam os desafios técnicos inerentes a esse processo. As requalificações de uso lidam com limitações físicas impostas pela materialidade preexistente, ao mesmo tempo em que precisam cumprir exigências normativas contemporâneas. A introdução de elementos de acessibilidade, por exemplo, exige adaptações complexas em edifícios concebidos em outra lógica espacial, enquanto a modernização de sistemas prediais demanda compatibilização com estruturas antigas. Paralelamente, a preservação da identidade arquitetônica constitui um compromisso central, de modo a assegurar que as intervenções não descaracterizem o patrimônio edificado nem o tecido histórico em que se inserem.

Essas perspectivas revelam como o mercado e a arquitetura se articulam na requalificação de edifícios históricos, mostrando tensões entre viabilidade econômica,

² Em apresentação de projetos, com o grupo de pesquisa "A Construção da Cidade: Arquitetura, Documentação e Crítica", em 13 de maio de 2024.

adaptação funcional e preservação patrimonial. Para aprofundar essa análise, o estudo avança para visitas aos empreendimentos, permitindo observar *in loco* como essas decisões se concretizam nos projetos e no espaço urbano.

2.3 VISITA A EMPREENDIMENTOS

Para aprofundar a compreensão sobre a atuação do setor privado, foram realizadas visitas técnicas a empreendimentos em diferentes fases de execução. O objetivo foi analisar *in loco* como os princípios discutidos nas entrevistas e na pesquisa documental se traduzem na prática, observando desde as soluções projetuais e os desafios da obra até as abordagens mercadológicas. Essas visitas permitiram, assim, evidenciar a complexa articulação entre valor patrimonial, atratividade urbana e viabilidade econômica que caracteriza o processo de retrofit no centro de São Paulo.

Em seguida, apresentam-se as observações realizadas em três empreendimentos selecionados que refletem diferentes estratégias de adaptação: o Basílio 177, da incorporadora Planta.Inc, e os edifícios Dona Marcha e Comendador Artin Kalaigian, ambos viabilizados pela gestora Ilion & Partners.

2.3.1 Empreendimento Basílio 177 (antigo prédio da Telesp)

No desenvolvimento da pesquisa, houve a oportunidade de visitar o empreendimento Basílio 177, ocasião em que foi possível acompanhar como o edifício e suas unidades são apresentados ao público interessado. O objetivo da visita foi compreender, para além dos aspectos arquitetônicos e de preservação patrimonial, a forma como valores simbólicos e mercadológicos são mobilizados no discurso de venda.

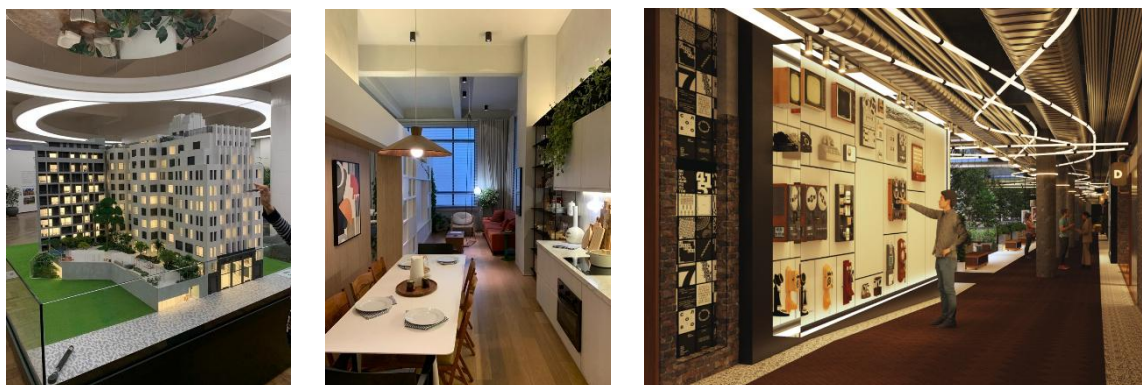
Durante a visita, foi possível conhecer o saguão, algumas unidades decoradas e os espaços comuns projetados. A apresentação enfatizou a participação de arquitetos e paisagistas renomados, bem como a importância histórica do edifício, cuja memória foi preservada por meio de elementos originais, como antigos ramais das linhas telefônicas, ali expostas.

Outro ponto de destaque foi a estratégia de reativação da vitalidade urbana, sobretudo com a concepção do térreo como uma passagem pública e um hub gastronômico. Esse recurso narrativo associa a restauração do edifício a uma proposta de requalificação mais ampla da dinâmica do centro, conferindo-lhe um papel simbólico na renovação urbana.

Do ponto de vista econômico, a apresentação também enfatizou os valores de venda e as perspectivas de investimento, situando o empreendimento em patamares de médio e alto

padrão. Fica evidente que, embora a dimensão patrimonial seja valorizada no discurso, o vetor central do projeto reside na sua capacidade de gerar rentabilidade e reposicionamento no mercado.

O Basílio 177 ilustra, portanto, a lógica de mercado em sua forma mais explícita. O projeto opera em múltiplas camadas: preservação arquitetônica, valorização comercial e produção de narrativas urbanas, utilizando o patrimônio como um ativo que simultaneamente legitima o investimento e promove a nova atratividade do centro de São Paulo.



Figuras 2 e 3: Registros da visita. Maquete exposta do empreendimento e Apartamento decorado. **Fonte:** Autoria própria.
Figura 4: Imagem ilustrativa do Ramal Basílio 177 (Polo Cultural e Gastronômico, projeto de Metaforma. **Fonte:** Todos pelo Centro, 2024.

2.3.2 Edifício Comendador Artin Kalaigian

A visita ao Edifício Comendador Artin Kalaigian, localizado no Largo do Arouche e sob responsabilidade do escritório MMBB Arquitetos, permitiu observar in loco as decisões materiais e técnicas de um complexo processo de retrofit. O projeto, contemplado no Chamamento Público nº 02/2024/SMUL, prevê a conversão do uso comercial em residencial, com a criação de 105 unidades habitacionais e 2 lojas comerciais. A intervenção aproveita as amplas lajes originais como um potencial para a reorganização interna, criando unidades compactas e eficientes com atenção à ventilação e iluminação natural. (SÃO PAULO, 2023a)

Durante a visita, ficou evidente a estratégia de preservação de elementos históricos. Os revestimentos originais de mármore, por exemplo, são mantidos e valorizados, em contraste com a modernização integral das instalações hidráulicas e elétricas. Uma observação notável foi a decisão de preservar os elevadores existentes que, por se encontrarem em ótimo estado de conservação, necessitaram apenas de manutenção rotineira. Em paralelo, o projeto incorpora inovações estruturais, como o uso de placas de fibra de carbono para reforço das lajes, uma tecnologia que viabiliza as novas demandas de uso sem comprometer a estrutura preexistente.

A divisão dos novos studios segue uma modulação compatível com a lógica estrutural, refletida no arranjo da fachada, demonstrando como o retrofit respeita e se adapta à construção original. No térreo, o comércio ativo busca manter o diálogo entre o espaço público e o privado, reforçando a vitalidade urbana. Além disso, um espaço ocioso aos fundos, próximo ao Minhocão, será incorporado como extensão e apoio das atividades comerciais e das imediações, com diálogo para propostas de ação comunitária para projetos de paisagismo, visando promover maior qualidade ambiental e contribuir para a valorização da vizinhança. A visita técnica evidenciou, assim, que o projeto equilibra preservação patrimonial, inovação arquitetônica e funcionalidade, promovendo não apenas o adensamento habitacional, mas também a valorização do território central.



Figuras 5, 6, 7 e 8: Registros da visita. Fachada; Apartamento, onde é possível verificar paredes de drywall e manta de fibra de carbono na laje; Revestimentos preservados na escada; Espaço externo próximo ao Minhocão. **Fonte:** Autoria própria.

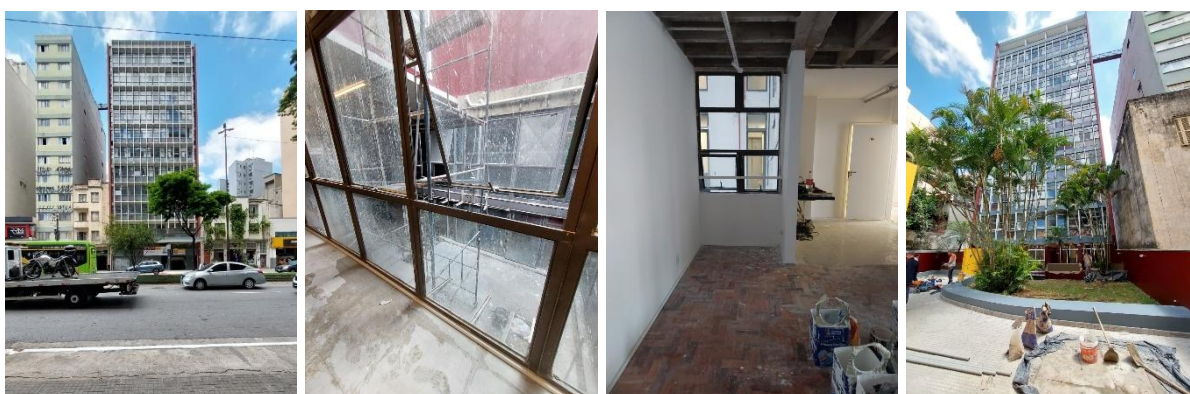
2.3.3 Edifício Dona Marcha

A visita ao Edifício Dona Marcha, em estágio avançado de execução, permitiu uma rica observação de como as diretrizes de projeto se materializam na obra. Foi possível constatar nas observações, o respeito à volumetria original e a estratégia de preservação criteriosa de elementos característicos da construção dos anos 1960. Destacou-se a manutenção quase integral das esquadrias originais da fachada e a recuperação de trechos significativos dos tacos de madeira do piso, sempre que a condição do material permitiu. Além disso, a opção por deixar a laje nervurada de concreto aparente em várias áreas valoriza a materialidade e a estrutura preexistente.

Outro destaque da visita foi a percepção da escala das futuras áreas comuns no mezanino e primeiro pavimento, como os espaços para churrasqueira, academia e *coworking*, que evidenciam a estratégia de valorização dos espaços de convivência no modelo *multifamily*. Do ponto de vista arquitetônico, a visita tornou claro o desafio de adaptar as amplas lajes originais;

a solução encontrada foi criar uma modulação para as unidades habitacionais que respeita e dialoga com o ritmo preexistente da fachada.

A combinação dessas intervenções demonstra uma abordagem de retrofit que equilibra a identidade preexistente com as demandas do mercado contemporâneo. As observações de campo deixaram evidente que o projeto busca não apenas a viabilidade econômica, mas também a reativação urbana da região, servindo como ponto de partida para a análise técnica aprofundada que será detalhada na sequência.



Figuras 9, 10, 11 e 12: Registros da visita. Fachada; Esquadrias e vão central a partir do mezanino. Apartamento, onde é possível verificar abertura para poço de ventilação (estratégia de ventilação cruzada) e a laje exposta; Área externa aos fundos. **Fonte:** Autoria própria.

2.4 ESTUDOS DE CASO

Para ilustrar a nova dinâmica de protagonismo privado, analisam-se a seguir dois estudos de caso que, embora distintos em escala e contexto, são ambos representativos dos desafios técnicos inerentes à readaptação de estruturas existentes. Tanto o Edifício Dona Marcha quanto o Edifício Líbero Badaró exemplificam a tensão entre a preservação da identidade arquitetônica e a necessidade de adequação às normas contemporâneas de segurança e acessibilidade. A análise de ambos os projetos, fundamentada em documentação técnica e observações de campo, permite aprofundar a compreensão sobre as práticas, lógicas e soluções projetuais que caracterizam a atuação do setor privado na transformação do centro paulistano.

2.4.1 Edifício Dona Marcha

Identificação do Imóvel

O Edifício Dona Marcha é uma edificação originalmente construída na década de 1960, localizado na Avenida Duque de Caxias, 408, na região de Santa Ifigênia, situado entre o Elevado Presidente João Goulart e a Praça Princesa Isabel. O projeto de requalificação para uso residencial é conduzido pelo escritório SIAA Arquitetos. Implantado em um terreno de 596 m²,

o edifício possui 11 pavimentos e uma área construída original de 4.650,97 m² (SÃO PAULO, 2023b).

Contexto Histórico e Urbano

O projeto insere-se em um contexto de forte incentivo à reabilitação de imóveis no centro, alinhado ao Programa Requalifica Centro. Foi habilitado a receber uma subvenção econômica de R\$ 869.833,29 da Prefeitura de São Paulo, após obter 44,34 pontos no edital do Chamamento Público nº 01/2023/SMUL. Embora não seja um imóvel tombado, sua requalificação é parte de um debate mais amplo sobre a valorização do patrimônio construído e da memória do centro, buscando combater a ociosidade e promover o adensamento populacional na região central (SÃO PAULO, [s.d.]).

Características Arquitetônicas Preexistentes

A edificação original possuía um programa espacial³ tipicamente misto e de grande porte para a época, com um subsolo de garagem (587 m²), um pavimento térreo com loja (562 m²), mezanino (314,03 m²) e dez andares-tipo, além de cobertura com pequeno auditório e duas salas (132,96 m²) e casa das máquinas - caixa d'água (172,60 m²). A estrutura, marcada por amplas lajes de concreto, era servida por dois elevadores da marca Otis com capacidade para nove pessoas. Conforme observado na visita técnica, elementos como as esquadrias da fachada e os tacos de madeira do piso são característicos do período construtivo e puderam ser restaurados no projeto de retrofit.

Proposta de Requalificação

O objetivo central da intervenção é a conversão do uso comercial para um modelo residencial multifamily (focado em locação), com a criação de 86 unidades habitacionais e uma loja no térreo. O projeto se destaca por respeitar a integridade da construção, mantendo a volumetria original e, como verificado in loco, preservando de forma criteriosa elementos preexistentes. A combinação da manutenção de esquadrias e tacos originais com a decisão de deixar a laje nervurada de concreto aparente em várias áreas valoriza a materialidade e a memória do edifício.

O novo programa foi distribuído para otimizar os espaços e oferecer um conjunto de serviços, concentrados no mezanino e no primeiro pavimento, onde se localizam os espaços de coworking, lavanderia coletiva, academia e áreas de lazer. O subsolo mantém o estacionamento

³ SIAA ARQUITETOS. *Retrofit Dona Marcha. Projeto Executivo. Maio 2024*. Apresentação de slides fornecida para esta pesquisa, 2024

e adiciona bicicletários, incentivando a mobilidade ativa. O térreo abriga o comércio com "fachada ativa", buscando integrar o edifício à dinâmica da rua com mobiliário urbano e vegetação.

A análise das plantas do projeto revela como este novo programa foi distribuído de forma estratégica. A planta do mezanino, por exemplo, concentra as áreas de serviço e conveniência, enquanto a do primeiro pavimento se abre para os espaços de lazer. As plantas dos pavimentos-tipo demonstram a organização das unidades habitacionais em torno do núcleo de circulação vertical, com os apartamentos studios e de um dormitório modulados para otimizar o espaço. É notável, nos desenhos, a posição do vazio central, que possibilita a ventilação e iluminação natural das áreas molhadas dos apartamentos adjacentes a ele, uma qualidade significativa para unidades compactas.

Do ponto de vista técnico, um dos desafios centrais foi a adequação da acessibilidade, visto que a entrada original do edifício era feita por escadas; a solução encontrada envolveu a adaptação das rampas internas nas áreas comuns e, a inclusão de plataforma elevatória para garantir o acesso universal. A proposta garante, ainda, sanitários adaptados em conformidade com as normas vigentes. A compartimentação das novas unidades é realizada com sistemas construtivos leves, como o *drywall* e a modulação das unidades habitacionais, como observado, respeita e dialoga com o ritmo preexistente da fachada. A proposta incorpora medidas de sustentabilidade, como sistema de reuso de água e revestimentos permeáveis na calçada.

O Edifício Dona Marcha exemplifica uma intervenção privada bem-sucedida que, apoiada por incentivos públicos, concilia interesses de mercado com a oferta de serviços e qualidade arquitetônica. Ao unir a valorização histórica a soluções contemporâneas, o projeto atende à demanda imobiliária e promove ativamente a requalificação e o adensamento da área central.

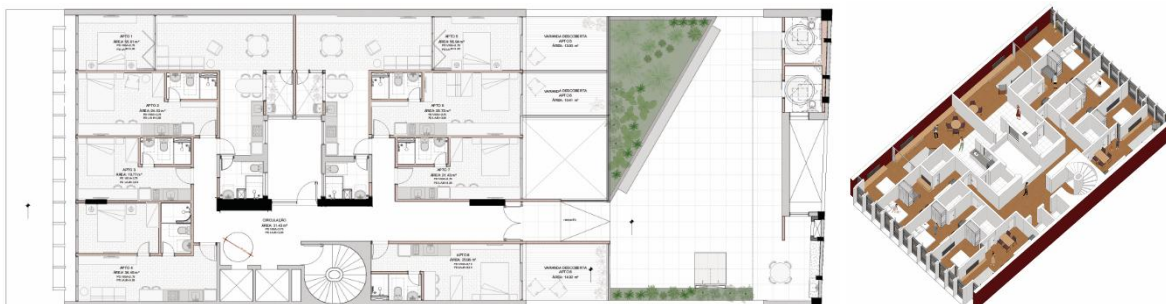


Figura 13: Planta 1º pavimento; **Figura 14:** Pavimento tipo. **Fonte:** Material cedido por SIAA Arquitetos para a realização da pesquisa em 2024.

2.4.2 Edifício Líbero Badaró

Identificação do Imóvel

O Edifício Líbero Badaró, localizado na rua de mesmo nome, nº 370, no Centro de São Paulo, construído na década de 80 e atualmente, passa por um processo de requalificação conduzido pelo escritório SIAA Arquitetos. Implantado em um terreno de 287,18 m², o edifício possui 14 pavimentos e uma área construída original de 3.176,40 m².

Contexto Histórico e Urbano

O projeto de Rino Levi para o Edifício Líbero Badaró insere-se em um dos períodos mais dinâmicos da transformação urbana de São Paulo. O centro da cidade consolidou-se como o principal polo financeiro e de serviços, impulsionando uma intensa verticalização e a experimentação de novas linguagens arquitetônicas. A obra, neste contexto, é representativa do modernismo paulista e a proposta de requalificação, portanto, lida não apenas com uma estrutura antiga, mas com um exemplar arquitetônico de grande valor, cuja intervenção é ainda mais delicada por estar situado em área envoltória de proteção ao patrimônio, devido à sua localização no Centro Histórico.

Características Arquitetônicas Originais

O projeto original previa um programa de uso misto, com uma base comercial composta por restaurante no primeiro pavimento e mezanino, e andares superiores destinados a escritórios. A estrutura em concreto, permitiu a criação de vãos livres amplos, com circulação vertical composta por escada central e elevadores, bem como poços de ventilação nas extremidades laterais. Conforme os desenhos do acervo do arquiteto, a fachada era marcada por um embasamento com vitrines e andares-tipo com esquadrias moduladas. O edifício, com 14 pavimentos, apresentava um escalonamento nos andares superiores, culminando em um 14º andar recuado, originalmente destinado às dependências do zelador.

Proposta de Requalificação

A proposta de requalificação⁴ tem como objetivo central a conversão do edifício para abrigar 62 unidades habitacionais. O projeto detalha a criação de 20 tipologias distintas, com áreas que variam de 21,62 m² a 49,26 m², distribuídas entre o 3º e o 13º pavimentos. Compostas por studios e apartamentos de um dormitório, as novas unidades compactas prezam pela

⁴ SIAA ARQUITETOS. *Retrofit Libero Badaró. Estudo Preliminar. Maio 2024*. Apresentação de slides fornecida para esta pesquisa, 2024

ventilação e iluminação natural, e o projeto prevê um conjunto de mobiliário essencial para otimizar o espaço, como módulo de cama de casal com mesas de cabeceira, módulo de cozinha com equipamentos e armário para armazenamento. O novo programa prevê também áreas de uso comum, como um espaço de convivência (73,26 m²), lavanderia e um terraço (116,45 m²).

Do ponto de vista da segurança, o projeto de requalificação se beneficia da qualidade da concepção original, mantendo as portas corta-fogo existentes que isolam o núcleo de circulação vertical. Essa preexistência facilita a adequação do edifício às normas atuais do Corpo de Bombeiros, garantindo a segurança das rotas de fuga.

Do ponto de vista técnico, a principal solução apresentada diz respeito à adequação às normas de acessibilidade (NBR 9050). O estudo aponta que, por restrições espaciais no acesso, não há área para a construção de uma rampa. A solução projetual adotada foi a instalação de uma plataforma elevatória (modelo Montele PL240) para garantir o acesso entre a rua, o térreo, a vitrine e o primeiro pavimento. Para a integração com o entorno, o projeto propõe um "recorte na vitrine existente para conectar com a rua" e um acesso comercial independente, buscando reforçar a vitalidade urbana no nível do passeio.

A requalificação do Edifício Líbero Badaró, portanto, ao aliar a qualidade dos novos espaços internos a soluções técnicas inovadoras, demonstra como o capital privado busca viabilizar seus empreendimentos em edifícios de valor histórico, respondendo aos desafios normativos com soluções de projeto qualificadas que respeitam a integridade arquitetônica do patrimônio.

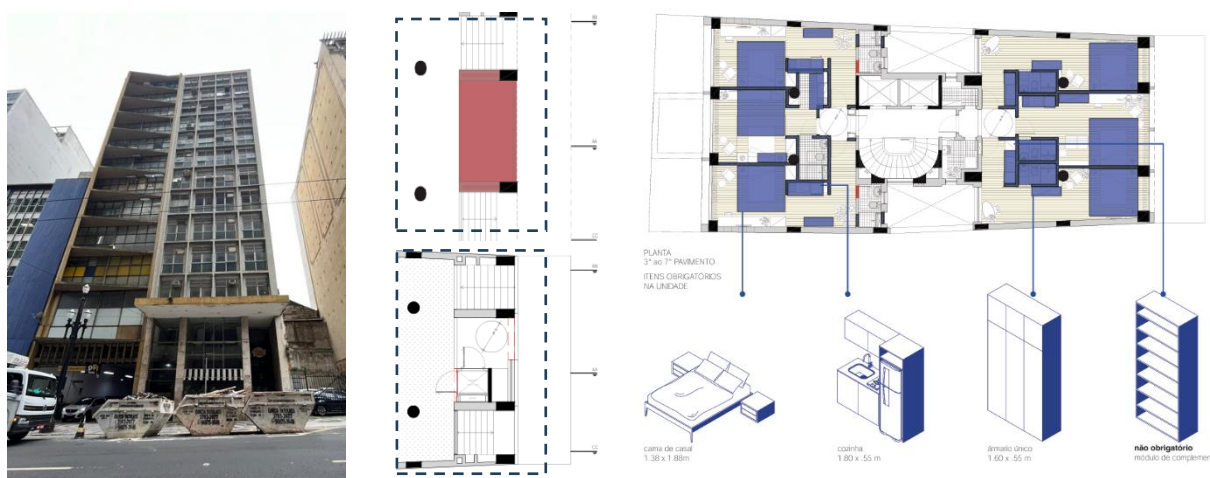


Figura 15: Fachada do edifício; **Figura 16:** Estratégias de adequação às normas de acessibilidade. **Figura 17:** Planta tipo (3º ao 7º pav.) e estudo do mobiliário. **Fonte:** Material cedido por SIAA Arquitetos para a realização da pesquisa em 2024.

2.5 ANÁLISE COMPARATIVA

A análise cruzada entre os projetos de iniciativa pública e os estudos de caso da iniciativa privada, sintetizada na Tabela 2, revela um claro deslocamento de lógicas e estratégias no campo da requalificação urbana no centro de São Paulo.

Tabela 2 – Quadro-síntese comparativo entre as iniciativas

Critério de análise	Iniciativa Pública (casos de referência)	Iniciativa Privada (Dona Marcha e Libero Badaró)
1. Lógica e Viabilidade	Social (HIS), via investimento direto e desapropriação.	Mercado (produto competitivo), via capital privado e incentivos.
2. Programa e Áreas comuns	Espaços coletivos funcionais e básicos.	Extensa oferta de serviços (coworking, lavanderia, academia) como diferencial,
3. Tipologias Habitacionais	Foco em moradia para famílias (unidades de 1 e 2 dormitórios).	Foco em unidades compactas (studios, 1 dormitório).
4. Relação com o Entorno	Ativação do térreo com foco funcional ou social.	“Fachada ativa” como estratégia de mercado e requisito de programas de incentivo
5. Diretrizes Projetuais	Manutenção da lógica original da composição, com soluções que facilitam a manutenção e de baixo impacto no patrimônio.	Criação de um “produto” com identidade, utilizando soluções inovadoras para agregar valor e superar desafios técnicos.

Fonte: Autoria própria.

A distinção fundamental entre as duas abordagens, como aponta a tabela, reside na sua lógica de atuação. Enquanto os projetos públicos eram pautados pela necessidade de prover moradia social, enfrentando complexos processos de desapropriação para viabilizar Habitação de Interesse Social (HIS), a iniciativa privada opera sob uma lógica de mercado. O Edifício Dona Marcha, por exemplo, embora beneficiado por subvenção, estrutura-se como um produto para locação voltado a um público específico.

Essa diferença de propósito se reflete diretamente no programa e nas tipologias. Os projetos privados focam em unidades compactas (studios e apartamentos de um dormitório), que possuem maior liquidez no mercado, em contraste com a maior diversidade encontrada nos projetos públicos, que buscavam atender a diferentes configurações familiares. Além disso, a extensa oferta de serviços nas áreas comuns (coworking, academia, etc.) funciona como um diferencial de mercado para compensar a área privativa reduzida, configurando uma “experiência de morar” que vai além da unidade habitacional.

Finalmente, as diretrizes projetuais revelam as diferenças mais sutis. A abordagem pública prezava por soluções de baixo impacto no patrimônio, com foco na durabilidade e na facilidade de manutenção. A iniciativa privada, embora também preserve, o faz sob uma lógica de mercado: o valor histórico é tratado como ativo que agrega valor ao produto final. Como observado, a preservação patrimonial é mobilizada como narrativa de venda, que confere

sofisticação e legitimidade ao empreendimento. Essa abordagem justifica soluções técnicas que, embora cumpram as normas de acessibilidade e segurança, são pensadas de forma a dialogar com o projeto e reforçar sua identidade, como visto nas intervenções do Dona Marcha e do Líbero Badaró. A ênfase na "fachada ativa", presente em ambos os estudos de caso, segue a mesma lógica: a relação com o entorno é concebida não apenas como uma melhoria urbana, mas como uma estratégia que valoriza o produto imobiliário.

3. CONCLUSÃO

A presente pesquisa confirma um deslocamento de protagonismo na requalificação de edifícios no centro de São Paulo, substituindo a lógica social da atuação pública, focada na provisão de Habitação de Interesse Social (HIS) através de complexos processos de desapropriação, pela lógica de mercado da iniciativa privada. Neste novo modelo, o poder público atua como indutor, via incentivos como o programa Requalifica Centro, enquanto o capital privado otimiza o retorno sobre o investimento, preferindo edifícios de proprietário único para garantir agilidade.

Essa mudança de lógica reflete-se diretamente no produto imobiliário final e suscita questionamentos sobre o perfil social da transformação. A iniciativa privada foca em tipologias de alta liquidez, como studios e apartamentos de um dormitório com extensa oferta de serviços, configurando uma "experiência de morar" para um público de maior poder aquisitivo. Ao mesmo tempo, a apropriação do discurso de preservação como um ativo de mercado e o foco em investidores revelam vulnerabilidades, como o risco de que os imóveis permaneçam subutilizados por questões de segurança urbana ou sejam destinados a locações de curta duração, o que pode intensificar dinâmicas de gentrificação em vez de fortalecer o tecido social.

Portanto, este estudo conclui que o deslocamento de protagonismo reconfigurou o campo do retrofit no centro de São Paulo, substituindo a lógica do direito à moradia pela do produto imobiliário. O poder público, ciente desses riscos, estabeleceu mecanismos regulatórios, como o "Período de Ativação" de 10 anos, que obriga a manutenção do uso habitacional. A questão que emerge, no entanto, não é se a lei prevê o problema, mas se este instrumento será suficiente para regular as poderosas dinâmicas do mercado que ele mesmo incentiva. Compreender os impactos a longo prazo dessa transformação e investigar como futuras políticas poderão equilibrar o inegável benefício urbano trazido pelo mercado com a

necessidade de uma cidade mais inclusiva, permanecem como questões abertas e essenciais para futuras pesquisas.

3. REFERÊNCIAS

BARKATZ, Maxime; SANCHEZ, Renata Latuf. Ferramenta para avaliação de empreendimentos de retrofit. *In*: CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DA LARES, 20., 2021, São Paulo. Anais [...]. São Paulo: LARES, 2021. Disponível em: <https://lares.architexturez.net/doc/lares-2021-4dqm>. Acesso em: 11 jul. 2025.

BONATELLI, Circe. Retrofit de prédios antigos no centro de São Paulo cresce, atrai incorporadoras e cria novo mercado. O Estado de S. Paulo, São Paulo, 21 set. 2024. Economia & Negócios. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/economia/negocios/retrofit-predios-antigos-atrai-incorporadoras-centro-sao-paulo/>. Acesso em: 6 ago. 2025.

DEVECCHI, Alejandra Maria. Reformar não é construir: A reabilitação de edifícios verticais - novas formas de morar em São Paulo no século XXI. 2010. 552 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. Disponível em: https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-15062010-132024/publico/Devecchi_Tese_1.pdf. Acesso em: 15 jul. 2025.

FORMIGARI, Thayse Michelle; RIBEIRO, Alessandro Castroviejo. Reconversão de uso e novas ocupações no Centro Histórico de São Paulo: diretrizes para intervenção no Edifício São Manoel. 2022. XVIII Jornada de Iniciação Científica Mackenzie. Disponível em: <http://eventoscopq.mackenzie.br/index.php/jornada/xviii/paper/view/3327/1883>

SÃO PAULO (Cidade). Entenda o que é “retrofit”, ação que está revitalizando o Centro de São Paulo. Prefeitura da Cidade de São Paulo, 7 nov. 2023. Notícias. Disponível em: <https://prefeitura.sp.gov.br/web/se/w/noticias/135666?utm>. Acesso em: 20 jun. 2025.

SÃO PAULO (Cidade). 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 [...]. Diário Oficial da Cidade de São Paulo, São Paulo, 21 jul. 2021. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17577-de-20-de-julho-de-2021>. Acesso em: 8 jun. 2025.

SÃO PAULO (Cidade). Plano Urbanístico: Artin Kalaigian. 2023a. Disponível em: <https://subvencao.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2025/07/11-Plano-Urbanistico-Artin-Kalaigian.pdf>. Acesso em: 26 jul. 2025.

SÃO PAULO (Cidade). Plano Urbanístico: Duque de Caxias 408 LTDA. 2023b. Disponível em: <https://subvencao.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2025/02/Duque-de-Caxias-408-LTDA-Plano-Urbanistico.pdf>. Acesso em: 28 jul. 2025.

SÃO PAULO (Cidade). Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Portaria nº 161/2025/SMUL.G.. Diário Oficial da Cidade de São Paulo, São Paulo, ano 70, n. 147, p. 25, 07 ago. 2025. Disponível em: https://diariooficial.prefeitura.sp.gov.br/md_epubli_visualizar.php?DFeqsqQ8dnO9mvf7J7ZaWnJqQmxifBZMmFprqs94zWZUo0uScQ9YMqo8L34lPIKeDh5uoaGXqmG6p2PfrsKQrw. Acesso em: 12 ago. 2025.

SÃO PAULO (Cidade). Subvenção para requalificação de imóveis no centro. [s.d]. Disponível em: <https://subvencao.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em: 28 jul. 2025.

SÃO PAULO (Cidade). Transformação do centro: Prefeitura de São Paulo impulsiona retrofit de 30 prédios na região. Gestão Urbana, 14 jul. 2025. Notícias. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/noticias/transformacao-do-centro-prefeitura-de-sao-paulo-impulsiona-retrofit-de-30-predios-na-regiao/>. Acesso em: 2 ago. 2025.

SIAA ARQUITETOS. Retrofit Dona Marcha: Projeto Executivo. São Paulo, maio 2024. Apresentação de slides. Material cedido para pesquisa.

SIAA ARQUITETOS. Retrofit Líbero Badaró: Estudo Preliminar. São Paulo, maio 2024. Apresentação de slides. Material cedido para pesquisa.

TIEGHI, Ana Luiza; FIORATTI, Gustavo. Fundo investe em reforma de prédios comerciais no centro de São Paulo. Folha de S.Paulo, São Paulo, 26 maio 2021. Mercado. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/05/fundo-investe-em-reforma-de-predios-comerciais-no-centro-de-sao-paulo.shtml>. Acesso em: 6 ago. 2025.

VALE, Mauricio Soares do. Diretrizes para racionalização e atualização das edificações: Segundo o conceito da qualidade e sobre a ótica do retrofit. 2006. 207 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006. Disponível em: <http://objdig.ufrj.br/21/teses/665528.pdf>. Acesso em: 15 jul. 2025.

VALOR ECONÔMICO. Novos investimentos elevam o nível do retrofit em São Paulo. Valor Econômico, São Paulo, 27 set. 2024. Disponível em: <https://valor.globo.com/patrocinado/imoveis-de-valor/noticia/2024/09/27/novos-investimentos-elevam-o-nivel-do-retrofit-em-sao-paulo.ghtml>. Acesso em: 6 ago. 2025.

VALOR ECONÔMICO. São Paulo vive o melhor momento da história do retrofit. Valor Econômico, São Paulo, 13 maio 2022. Disponível em: <https://valor.globo.com/patrocinado/imoveis-de-valor/noticia/2022/05/13/sao-paulo-vive-o-melhor-momento-da-historia-do-retrofit.ghtml>. Acesso em: 6 ago. 2025.