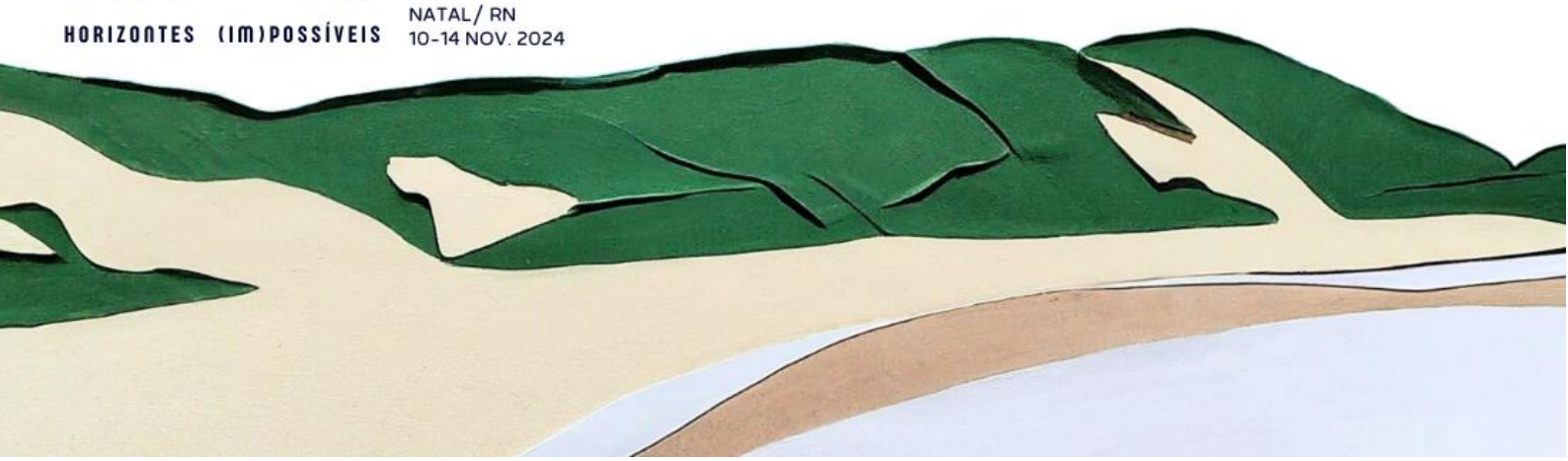
18 SHCU
SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO
HORIZONTES (IM)POSSÍVEIS
NATAL/ RN
10-14 NOV. 2024



REQUALIFICAÇÃO URBANA E EXCLUSÃO SOCIAL: UMA ANÁLISE DO BAIRRO CAMPOS ELÍSEOS

EIXO TEMÁTICO: disputa do/pelo progresso e do/pelo moderno

MOREIRA, Rebecca Moura
Mestranda; Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Judas Tadeu
rebeccamoura23@gmail.com
TOURINHO, Andréa de Oliveira
Doutora; Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Judas Tadeu
drea.otourinho@gmail.com

RESUMO

O presente artigo analisa as disputas em torno do bairro Campos Elíseos, situado na área central da cidade de São Paulo, destacando os confrontos e interesses relacionados à apropriação de seus espaços, sob uma perspectiva histórica. Busca-se refletir sobre os processos de transformação do ambiente urbano, compreendido como artefato, como campo de forças, e como representação social. O objeto deste estudo contempla os recentes projetos implementados por meio da Parceria Público-Privada, como o Habitacional Casa Paulista (2012-presente), bem como a proposta do novo Centro Administrativo dos Campos Elíseos (2024), que refletem o renovado interesse do mercado imobiliário pelos bairros centrais da cidade, facilitado e incentivado pelo poder público. A implantação desses projetos está associada a instrumentos de desapropriação, replicando um modelo de política pública amplamente conhecido, que justifica os processos de remoção da população, sobretudo a de menor renda, em prol da requalificação e valorização de um território que, durante muitas décadas, foi considerado um bairro “decadente”.

PALAVRAS-CHAVE: parceria público-privada; áreas centrais; revitalização urbana; exclusão social; São Paulo.

ABSTRACT

The present article analyzes the disputes surrounding the Campos Elíseos neighborhood, located in the central area of São Paulo, highlighting the conflicts and interests related to the appropriation of its spaces from a historical standpoint. The study aims to reflect on the processes of transformation of the urban environment, understood as an artifact, as a field of forces, and as a social representation. The object of this study includes recent projects implemented through Public-Private Partnerships, such as the Casa Paulista Housing initiative (2012-present), as well as the proposal for the new Campos Elíseos Administrative Center (2024), which reflect the renewed interest of the real estate market in the city's central neighborhoods, facilitated and promoted by public authorities. The implementation of these projects is associated with expropriation instruments, replicating a well-known model of public policy that justifies the removal of the population, especially those with lower incomes, in favor of the requalification and redevelopment of a territory that, for many decades, was considered a "decaying" neighborhood.

KEY-WORDS: *public-private partnership; central areas; urban revitalization; social exclusion; São Paulo.*

RESUMEN

Este artículo analiza las disputas en torno al barrio Campos Elíseos, ubicado en la zona central de la ciudad de São Paulo, destacando los conflictos e intereses relacionados con la apropiación de sus espacios, desde una perspectiva histórica. Se busca reflexionar sobre los procesos de transformación del entorno urbano, entendido como artefacto, como campo de fuerzas y como representación social. El objeto de este estudio abarca los proyectos recientes implementados mediante asociaciones público-privadas, como el de Vivienda Casa Paulista (2012-presente), así como la propuesta del nuevo Centro Administrativo de Campos Elíseos (2024), que reflejan el renovado interés del mercado inmobiliario por los barrios centrales de la ciudad, facilitado y fomentado por el poder público. La implementación de estos proyectos está asociada a instrumentos de expropiación, replicando un modelo de política pública ampliamente conocido, que justifica los procesos de desplazamiento de la población, especialmente la de menores ingresos, en favor de la recalificación y revalorización de un territorio que, durante muchas décadas, fue considerado un barrio "decadente".

PALABRAS CLAVE: *asociación público-privada; áreas centrales; revitalización urbana.*

INTRODUÇÃO

O debate em torno da área central de São Paulo, especialmente quando se trata do acesso à moradia digna, se estende há décadas, envolvendo um complexo quadro de disputas territoriais entre diferentes atores, marcado por movimentos de resistência e, mais recentemente, por uma crescente ofensiva do estado articulada ao mercado imobiliário, buscando facilitar investimentos no território, e sustentando-se no discurso de revitalização das áreas centrais (Silva; Sígolo, 2007).

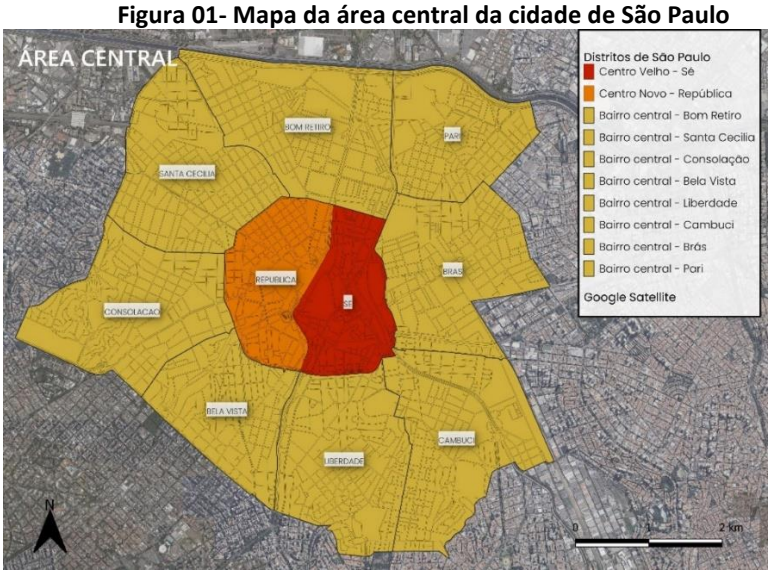
Ao tratar do Centro e das áreas centrais, é fundamental definir o que se entende por esses termos, uma vez que são frequentemente utilizados de forma ampla e vaga. Muitas vezes, eles estão relacionados à ideia de localização – embora, em alguns casos, sejam usados de forma intercambiável –, enquanto na verdade indicam formas específicas de apropriação do território. No caso da cidade de São Paulo, os distritos da Sé (Centro Velho) e da República (Centro Novo) são comumente referidos como Centro, por constituírem a parte mais antiga e consolidada do território, configurando-se, assim, como sua parte mais dura. Esta característica de dureza justifica-se devido ao fato de que esse espaço não é dominado por um único estrato social, mas, sim, cuja dominação é disputada por distintos grupos sociais (Tourinho, 2004).

Neste trabalho, interessa-nos discutir as áreas que circundam o Centro, abrangendo o conjunto dos chamados bairros centrais, que contemplam os distritos da Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade e Bela Vista. Esses distritos com seus bairros, localizados na coroa que envolve o Centro (Figura 01), se formaram como parte da expansão do território inicialmente ocupado e, desde a segunda metade do século XX, caracterizam-se por uma mescla de atividades comerciais e de serviços, em grande parte especializados, convivendo com uma presença significativa de habitações, além de equipamentos que atendem uma escala que vai, muitas vezes, além do nível local.

O bairro do Campos Elíseos localiza-se no distrito de Santa Cecília, integrando o conjunto de bairros centrais ao redor do Centro de São Paulo. As dinâmicas urbanas recentes em Campos Elíseos revelam de forma expressiva conflitos de classe pela apropriação desse território. Ocupado pela elite, entre o final do século XIX e o início do XX, abrigando, sobretudo, os chamados barões do café, o bairro passou, posteriormente, a ser habitado por uma população

de menor renda (Fogaça, 2019). Atualmente, observamos uma disputa territorial em função dos renovados interesses econômicos do capital imobiliário, bem como das pretensões do Estado em controlar esse espaço de maneira efetiva e simbólica, como veremos mais adiante.

Figura 01- Mapa da área central da cidade de São Paulo



Fonte: Elaborado pelas autoras (2024), com base em Procentro (2001)

Nas grandes e médias cidades brasileiras, de modo geral, após o abandono pelas elites das áreas centrais mais próximas do Centro, principalmente a partir da década de 1960, devido às novas fronteiras urbanas abertas pelo automóvel (Villaça, 1998), verificaram-se movimentos pendulares de maior ou menor interesse do setor privado em relação aos territórios centrais, em distintos períodos, permitindo a apropriação de certos trechos desse território por grupos de menor renda. Em São Paulo, no século XX, a alta burguesia e, posteriormente, a classe média acompanharam a consolidação de novos vetores imobiliários na direção sudoeste da capital, impulsionados pelas políticas urbanas do Estado (Kara-José, 2007). A partir da década de 1980, uma nova dinâmica de produção de centralidade urbana - relacionada às novas tecnologias da informação e da comunicação, bem como aos efeitos locais da globalização – fez com que o Centro, que anteriormente integrava um sistema de complementaridade com os subcentros, passasse a competir com as chamadas novas áreas de centralidade por investimentos (Tourinho, 2004).

O processo de saída das elites do Centro e de suas áreas adjacentes desencadeou a deterioração dos equipamentos urbanos e do seu patrimônio edificado. Em resposta, tanto do poder público quanto de grupos interessados na valorização econômica desses espaços

passaram a defender a necessidade de “revitalização” das áreas centrais, considerando que uma parcela significativa da população de baixa renda permaneceu nessas regiões, encontrando moradia no mercado informal, como em cortiços, ocupações e pensões. No entanto, essas habitações enfrentaram, e continuam enfrentando, recorrentes tentativas de remoção, deslocando seus moradores para áreas periféricas. Frúgoli Jr. (2000) ressalta que os discursos que sustentam essas ações têm caráter higienista, apresentando a “revitalização” como justificativa para renovar o território.

As intervenções nessas áreas, além de envolverem estratégias de remoção da população, contemplam, também, a demolição de construções existentes, bem como ações repressivas por parte das forças de segurança pública (Calil, 2015). Tais medidas de violência e expulsão se perpetuam, refletindo uma disputa pelo “progresso” que beneficia grupos econômicos em detrimentos das comunidades vulneráveis. Entre as estratégias de renovação urbana do bairro de Campos Elíseos, cujas primeiras tentativas datam, sobretudo, da década de 1970, estão em andamento, atualmente, a atuação das Parcerias Público-Privada (PPPs) habitacionais e urbanas, como a PPP Habitacional Casa Paulista (2012 - presente) e o recente projeto do novo Centro Administrativo Campos Elíseos (2024) proposto para o bairro.

Diante desse contexto, o presente trabalho tem como objetivo analisar as transformações urbanas no bairro de Campos Elíseos, a partir de uma perspectiva histórica, que revela os modos de atuação estatal por meio de projetos públicos articulados ao mercado imobiliário. Essa atuação está atrelada, na cidade contemporânea, ao modelo de Estado neoliberal, que, orientado pelos interesses de agentes privados, fundamenta-se no instrumento da parceria público-privada, amplamente difundido em diferentes setores, como demostram a PPP Habitacional e a PPP do Centro Administrativo Campos Elíseos.

A análise proposta, de abordagem qualitativa, investiga os projetos estaduais implementados no bairro em questão, como o da PPP Habitacional, analisando seu desenvolvimento, impactos socioespaciais e, em especial, os processos de remoção e as medidas de atendimento à população diretamente afetada. Além disso, examina o projeto em andamento para a criação e instalação de um centro administrativo nos Campos Elíseos. A pesquisa baseia-se em revisão bibliográfica, análise documental e trabalho de campo. O trabalho está estruturado em três seções, além da introdução e das considerações finais. Na primeira seção,

apresenta-se uma perspectiva histórica das disputas territoriais ocorridas no bairro, destacando os diferentes momentos de apropriação do espaço urbano. A segunda seção examina as transformações no ambiente urbano, explorando as tensões entre as forças sociais que moldam o território e as mudanças referentes às suas representações sociais, afetadas pelas remoções e intervenções no patrimônio urbano e cultural. Por fim, a terceira seção aborda o recente projeto do Centro Administrativo Campos Elíseos, que visa "revitalizar" o seu entorno após a instalação da administração estadual, promovendo desapropriações em grande escala, justificadas pelo discurso de da necessidade de reocupação do bairro e estímulo ao investimento privado.

CAMPOS ELÍSEOS EM DISPUTA

Tempos de opulência e progresso

O bairro de Campos Elíseos carrega um passado de constante disputa desde seu surgimento no século XIX. Inspirado no modelo francês "Champs Élysées", foi inaugurado em 1879, sendo, na época, o primeiro bairro planejado da cidade. Idealizado para abrigar exclusivamente as elites paulistanas, especialmente aquelas ligadas à prospera indústria cafeeira, o bairro foi ocupado por grandes casarões que simbolizavam o progresso e o poder econômico de seus moradores (Figura 02).

Figura 02- Casarão da família Santos Dumont, em 1900



Fonte: Fundação Casa de Cabangu

No entanto, em suas proximidades, concentrava-se uma significativa população de negros e mulatos, conforme revelam os dados demográficos paulistanos de 1893. Esses dados indicam que 14% dessa população vivia no distrito de Santa Ifigênia, ao qual o bairro de Campos Elíseos pertencia no final do século XIX, e que residia majoritariamente em cortiços e vilas (Rolnik, 1997). Essa população, que desempenhava atividades nos serviços domésticos das casas e chácaras das imediações, se estabeleceu nas áreas periféricas do bairro, tornando a região o território mais "caracterizadamente negro de São Paulo" (Rolnik, 1997, p.77). Desde então, a área já evidenciava tensões sociais, pois, ao mesmo tempo, que era local de residência para as classes mais abastadas, era, também, espaço de trabalho para a população mais pobre (Figura 03).

O desmonte das habitações onde vivia essa população, predominantemente em porões ou moradias coletivas, única forma de habitação acessível nas áreas centrais e situadas nas proximidades dos casarões, foi, desde então, objeto de políticas públicas. Desmonte, este, que visava intensificar a "aparência europeia" do bairro, reforçando a ideia de progresso e metropolização. Esse desmonte tinha como objetivo apagar os "traços afro-brasileiros do território" (Rolnik, 1997, p. 66). Os projetos de melhorias urbanas, pautados por ações como o alargamento de vias, criação de praças, demolição de locais significativos e outras operações urbanísticas, fundamentavam-se no intuito de, simbólica e fisicamente, dissociar o bairro da presença da população negra e pobre. Essa lógica permanece até os dias atuais, através de práticas contemporâneas de "revitalização" ou, ainda, de "requalificação" do território e da estigmatização constante dessa população e de suas moradias (Rolnik, 1997).

Figura 03 -Garotos engraxates, em frente à Estação da Luz, em 1910



Fonte: Fotografia de Vincenzo Pastore. Museu da Língua Portuguesa

Na época, o setor imobiliário se viu atraído para a região central, adotando estratégias mercadológicas que a associavam a um "ideário de progresso" (Fogaça, 2019, p.42). Um dos símbolos dessa prosperidade, impulsionada pelo setor cafeeiro, foi a construção da Estação Ferroviária da Luz, inaugurada em 1867, que expandiu significativamente a circulação de pessoas e mercadorias. Essa infraestrutura foi essencial para o desenvolvimento da região, gerando maior demanda para o comércio local e consolidando-se como um ponto estratégico de chegada na cidade (Fogaça, 2019). Essa dinâmica econômica e territorial estabeleceu as bases para transformações posteriores no bairro. Além disso, é relevante destacar que, entre 1912 e a década de 1960, o bairro abrigou a sede do governo estadual e a residência oficial dos governadores, no Palácio dos Campos Elíseos. Essa presença institucional conferiu ao bairro um simbolismo de poder político e econômico que reforçou sua importância no contexto urbano de São Paulo.

A implementação desses novos equipamentos de transporte no final do século XIX reestruturou as rotas de abastecimento da cidade, deslocando os polos de comércio para as estações ferroviária, conectando regiões como Luz, Brás e Bom Retiro. A influência dessas

estações, como a da Júlio Prestes, facilitou o transporte de produtos e impulsionou o loteamento dos territórios ao redor. Devido ao baixo valor dos terrenos nessas áreas, houve um crescimento expressivo de pequenas e médias empresas, além de pequenas oficinas, fabriquetas e ateliês de carácter doméstico. Essas atividades, associadas a uma miríade de comércios estabelecidos entre casebres, vilas e cortiços, contribuíram para a configuração dos bairros centrais, cuja diversidade de usos urbanos era visível no início do século XX (Rolnik, 1997).

Com o aumento da circulação de pessoas e do tráfego de veículos, aliado à queda na indústria cafeeira e à recessão econômica nas primeiras décadas do século XX, a população residente nos imponentes palacetes começou a se deslocar. Esse movimento foi em direção à região sudoeste, concentrando-se em bairros exclusivos, situados nas imediações da avenida Higienópolis e Paulista. Assim, bairros centrais, como o Campos Elíseos, passaram a ser ocupados por pessoas de mais baixa renda (Kara-José, 2007).

Tempos de ocupação popular

O deslocamento da população de maior renda para outros bairros, acompanhado pelas dinâmicas do mercado, é tanto influenciado quanto influenciador das ações do Estado. Esse fenômeno intensificou a segregação do bairro em relação ao seu entorno, uma vez que os investimentos públicos e privados passaram a ser direcionados a outras localidades, contribuindo para a degradação da região. A noção de “degradação” tornou-se particularmente evidente no final da década de 1930, após a construção do Viaduto do Chá, que facilitou o deslocamento de funções urbanas para o outro lado do Vale do Anhangabaú, marcando a distinção entre o Centro Velho e o Centro Novo (Kara-José, 2007).

No final do século XIX, o chamado Centro Velho deixou de ser uma área residencial, transformando-se em um espaço dedicado a uma ampla variedade de atividades terciárias, como lojas, cafés, teatros e escritórios. Isso ocorreu em paralelo à constituição de bairros residenciais exclusivos e de áreas industriais populares em outras partes da cidade. A nova configuração do Centro e dos bairros centrais levou à conversão de casarões em casas comerciais; um exemplo é a residência do Barão de Iguape, que foi alugada para uma casa de

comércio no térreo, enquanto os andares superiores foram utilizados pelo "Grande Hotel de França, no final do século XIX" (Rolnik, 1997, p. 104). A subdivisão dos antigos sobrados das elites em moradias para população de menor renda tornou-se uma nova fonte de renda para os proprietários. Essa estratégia persiste até os dias atuais, devido ao potencial de lucro nas áreas encortiçadas, onde é possível acomodar um maior número de pessoas em espaços menores, resultando em um valor significativo do metro quadrado em comparação ao mercado formal, superando até mesmo bairros nobres da capital, como Pinheiros e Vila Mariana (Kohara, 2009).

O bairro do Campos Elíseos vivencia, assim, uma trajetória caracterizada pela "decadência", um termo que, conforme Villaça (1998), está associado ao discurso ideológico das classes dominantes, utilizado para indicar uma mudança na composição social da ocupação do centro. Um fenômeno similar ocorre na transformação de áreas em zonas de prostituição, resultando na criação de expressões pejorativas como "boca do lixo" ou "baixo mundo", como observado no caso do Campos Elíseos:

> Em São Paulo, até 1953, o "submundo" da cidade, com exceção de algumas "pequenas sucursais", concentrava-se no bairro do Bom Retiro, girando e pulando em torno do meretrício, até então ali oficialmente confinado. Com o fechamento da chamada "zona" a prostituição "desoficializada" foi se fixando no bairro dos Campos Eliseos, onde em curto espaço de tempo apossava-se territorialmente de toda a área circunscrita, pelas ruas e avenidas Timbiras, São João (Praça Julio Mesquita), Barão de Limeira, Duque de Caxias, Largo General Osorio e Rua dos Protestantes, no que veio a constituir a famigerada "Boca do Lixo", "o Quadrilátero do pecado". (Joanides, 1977, p.15 apud Fogaça, 2019, p.49)

O estigma associado ao Campos Elíseos se intensifica com a concentração de pessoas em situação de rua e dependentes químicos. O desativamento do terminal rodoviário da Luz, em 1982 (Figura 04), um dos principais pontos de acesso à cidade, resultou no fechamento dos comércios que dependiam desse fluxo de passageiros, contribuindo para o esvaziamento econômico da região. A introdução do crack na década de 1990 levou à designação vulgar do local como "Cracolândia" (Fogaça, 2019).

Figura 04 - Vista externa do terminal rodoviário da Luz, década de 1970



Fonte: São Paulo Antiga (2013)

Tempos de "revitalização"

A complexa situação urbana e socioespacial do território, marcada pela problemática das drogas, pela presença de habitações informais, pela concentração da população em situação de rua e dependentes químicos, guarda relação com o abandono por parte do poder público e a falta de interesse do mercado imobiliário. Esses fatores intensificaram a desvalorização desse território. As intervenções urbanísticas, que buscam reverter esse quadro e promover a revalorização econômica da terra em bairros considerados "decadentes", frequentemente resultam em processos de gentrificação.[1]

Na década de 1970, surgiram projetos de revitalização com o objetivo de reverter o processo de "degradação" - termo ideológico, associado à noção de "decadência". Esses projetos buscavam aumentar à revalorização econômica desses territórios. As transformações urbanas na área central tinham como fundamento a ideia de transformá-la em uma "metrópole terciária" com foco em serviços e escritórios sofisticados (Kara-José, 2007, p. 47) (Figura 05), especialmente na região do Centro Novo, destinada a atender as necessidades de negócios administrativos e financeiros. Várias intervenções foram realizadas a partir do Plano de

[1] Smith (2007, p.43) define esse processo da seguinte forma: "A selva urbana, produzida pelo movimento cíclico do capital e sua desvalorização, se tornaram, do ponto de vista do capital, novas fronteiras urbanas da lucratividade. A gentrificação é uma fronteira na qual fortunas são criadas. Do ponto de vista dos moradores da classe trabalhadora e de suas comunidades, contudo, a fronteira urbana é mais diretamente política do que econômica. Ameaçados de serem desalojados pelo avanço da fronteira da lucratividade, a questão para eles é lutar pelo estabelecimento de uma fronteira política por trás da qual moradores da classe trabalhadora possam retomar o controle de seus lares: existem dois lados em qualquer fronteira".

Revitalização do Centro (1975), como a restauração do Edifício Martinelli, que estava encortiçado. Toda a população foi removida, sem qualquer realocação das famílias. Além disso, houve a implantação dos calçadões, proibindo a circulação de veículos e promovendo a pedestrialização no Centro, considerada uma área abandonada após o horário comercial. No entanto, essas medidas foram pontuais e focadas em um pequeno recorte, sem abordar de forma abrangente as questões estruturais que já então assolavam o Centro e a área central.

Figura 05 - Publicidade do Hotel Comodoro, situado à Av. Duque de Caxias, 525, Campos Elíseos, inaugurado em 1972



Terraço no Comodoro

Dentro de 4 meses, aproximadamente, o Hotel Comodoro, na av. Duque de Caxias, terá concluído o "Terraço Comodoro", no 19.º andar do edifício. Inteiramente envidraçado, com vista panorâmica para os quatro cantos da cidade, o "Terraço" estará montado e decorado para funcionar como salão de festas, congressos, convenções, conferências e reuniões. Além disso, permitirá àquele hotel transformar um dos seus andares de apartamentos numa ala presidencial de grande categoria, o que colocará o estabelecimento na classe luxo.

Fonte: Jornal O Estado de São Paulo (1970, p.50)

O abandono de imóveis históricos gerava preocupações quanto à sua deterioração, o que, em muitos casos, levava à demolição desses patrimônios. Em uma carta de 1967, enviada ao Chefe da Casa Civil do governo do estado por um membro da Academia Paulista de Letras, manifestava-se a angústia em relação à situação de abandono do Palácio dos Campos Elíseos:

> [...] você sabe Turner, que de maneira nenhuma gostaríamos de ver o nosso "PALÁCIO" demolido. Vemos o lado histórico do monumento e não o lado financeiro propriamente dito, [...] (Secretaria de Estado da Cultura, 1970, p. 9)

Em 1968, após um incêndio no Palácio dos Campos Elíseos, foi anunciada sua reconstrução e a criação de um centro cultural ao lado do edifício, por meio de um concurso público para escolha do projeto arquitetônico, o qual deveria refletir a "mais moderna arquitetura brasileira" (Figura 06). O palacete seria transformado em um monumento dedicado à "era de

ouro do café", aberto ao público, enquanto o novo edifício abrigaria a TV Educativa, a pinacoteca e outros órgãos culturais do governo.

Figura 06 - Reportagem sobre a reconstrução do Palácio do Campos Elíseos, março de 1968.



Palácio será reconstruído

O governo do Estado vai reconstruir o antigo Palacio dos Campos Elisios e aproveitar toda a area vizinha para instalar um grande Centro Cultural. O governador Abreu Sodré já autorizou a Secretaria de Obras Publicas a abrir um concurso para escolher o projeto de um predio com caracteristicas modernas para ser construido ao lado do Palacio, que conservará as mesmas caracteristicas do antigo palacete onde morava a familia Elias Chaves.

A decisão do governador Sodré atende a parecer de uma comissão especialmente formada para apurar os danos causados pelo incendio que destruiu a antiga sede do governo. A comissão, presidida pelo chefe da Casa Civil, José Henrique Turner, apresentou ao governador a sugestão para a construção do Centro Cultural, que teria três unidades fundamentais: o edificio do Palacio dos Campos Elisios, que ficaria aberto á visitação publica e seria ao mesmo tempo um monumento da "era de ouro do café"; o nôvo predio, construido nos padrões da mais moderna arquitetura brasileira, totalmente desligado do Palacio e onde seriam instalados a TV Educativa, a Pinacoteca e os demais orgãos culturais do governo e finalmente um parque paisagistico, especialmente projetado para integrar os dois edificios.

Custos

Segundo avaliação dos engenheiros do Estado, o custo das obras de reconstrução do Palacio e a reposição de todos os moveis, cortinas, tapeçaria e lustres, seria quase totalmente coberto pelo seguro do IPESP, no valor de NCr$ 1.688.678,00. Essa solução seria, portanto, muito mais vantajosa para a economia do Estado do que a reconstrução do Palacio, mesmo que feita dentro da mesma area e obedecendo o mesmo estilo, com o que seriam gastos NCr$ 8.460.800,00.

26/3/68

Fonte: Secretaria de Estado da Cultura (1970). Processo de tombamento do Palácio do Campos Elíseos

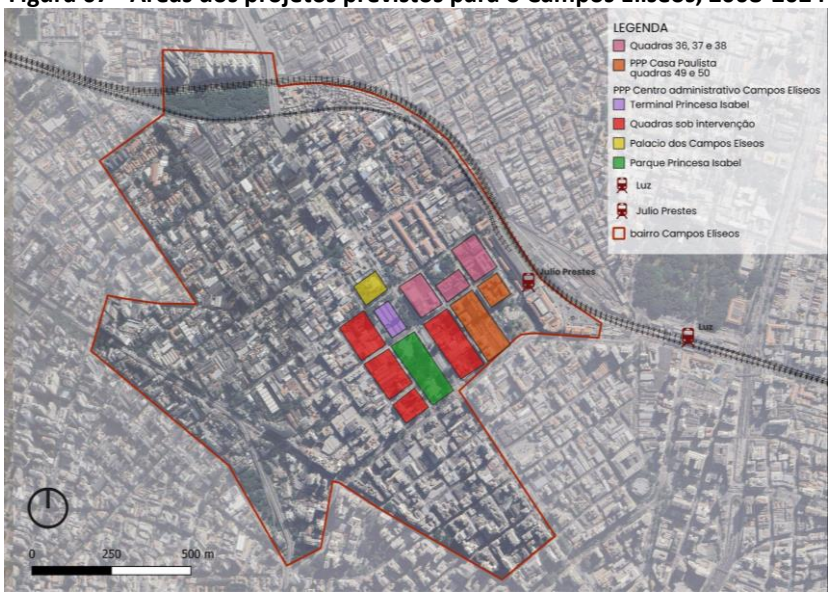
A concentração de edifícios históricos na área central, incluindo o bairro em questão, configurava uma "ilha" de equipamentos culturais de grande importância, devido à sua ligação com o passado das elites cafeeiras. A preservação desses bens culturais foi promovida por meio de ações denominadas de "revitalização" urbana. Para tal, o fomento às atividades culturais, de entretenimento e turísticas passou a ser uma estratégia central, voltada à recuperação e valorização dos conjuntos arquitetônicos. Nessa direção, assistiu-se, desde a década de 1990, diversas intervenções em edifícios culturais, como a reforma da Pinacoteca do Estado (1998); a criação da Sala São Paulo na Estação Ferroviária Júlio Prestes (1999); a restauração da Estação da Luz e instalação do Museu da Língua Portuguesa (2006); além da restauração do Palácio das Indústrias e instalação do Museu Catavento (2009) entre outros. Nessa época, a cultura foi utilizada como principal argumento para a recuperação urbana: era necessária a montagem de um cenário voltado para a valorização simbólica do lugar (Kara-José, 2007).

Na década de 2000, foi desenvolvido o controverso Projeto Nova Luz (2005), com o objetivo de promover uma renovação urbana na área adjacente à Estação da Luz. O projeto propunha intervenções com participação de investimentos públicos e privados, por meio de ações multissetoriais e a criação de programas de incentivos fiscais para a região (Prefeitura de São Paulo, 2011). A área abrangida incluía o perímetro delimitado pela Avenida Duque de Caxias, Rua Mauá, Avenida Cásper Líbero, Avenida Ipiranga e a Avenida São João. O instrumento

utilizado seria a concessão urbanística, que permitiria à empresa vencedora do processo licitatório o direito de demolir cerca de 30% da área, incluindo a remoção de estabelecimentos comerciais e moradias, como cortiços, sob a justificativa de irregularidade. No entanto, não foram realizados estudos adequados para a realocação da população local, mesmo em áreas demarcadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) (Gatti, 2015). Além dessas medidas, o projeto previa incentivos fiscais e tributários para atrair empresas voltadas a consumidores de maior poder aquisitivo, excluindo o comércio popular já existente na região (Silva; Sígolo, 2007). Contudo, o projeto foi engavetado na gestão de Fernando Haddad (2013-2016), após intensa mobilização social, envolvendo comerciantes locais, movimentos de luta por moradia e do conselho gestor de uma das ZEIS da região.

O aumento da participação da iniciativa privada em setores anteriormente sob responsabilidade do Estado contribuiu para a difusão do discurso sobre a suposta incapacidade e ineficiência do poder público. Esse discurso buscava, e ainda busca, justificar a redução da intervenção estatal na economia e legitimar uma inserção progressiva de agentes privados na provisão de infraestrutura e serviços públicos, orientados “por lógicas oriundas da esfera privada” (Volpato, 2019, p.21). As Parcerias Público-Privada (PPP) chegam em um contexto de fragilização das políticas públicas, influenciadas pelo avanço dos ideais neoliberais. Com o discurso de “requalificação urbana” - conjunto de ações destinadas a atrair novas funções e atividades econômicas para áreas centrais -, observa-se, atualmente, uma colaboração entre poder público e a iniciativa privada na criação de programas e estratégias voltadas à habitação, especialmente de baixa e média renda. Em um cenário de aquecimento do mercado imobiliário e promoção da “cidade compacta”, as PPPs Habitacionais passam a atender prioritariamente as demandas desse capital, favorecendo, em muitos casos, interesses de setores de renda média e alta. Nesse contexto, destacam-se o surgimento da PPP Casa Paulista (2012), voltada para o atendimento habitacional, bem como o projeto do Centro Administrativo Campos Elíseos (2024), ambos com o objetivo de requalificar as áreas centrais por meio da atração de novos investimentos (Figura 07). Entretanto, tais projetos têm se fundamentado em processos de remoção da população e em medidas urbanísticas que envolvem grandes intervenções (“arrasa-quarteirão”), sem o devido diálogo com a comunidade local, além de carecerem de discussão pública ou transparência das informações.

Figura 07 - Áreas dos projetos previstos para o Campos Elíseos, 2008-2024



Fonte: Elaborado pelas autoras, com base em Portal Geosampa e Governo do Estado de São Paulo (2024)

GRUPOS SOCIAIS, APROPRIAÇÃO ESPACIAL E AMBIENTE URBANO

A segregação urbana está historicamente associada à dicotomia entre centro e periferia. Tradicionalmente, nas cidades brasileiras, as camadas de maior renda ocupam as áreas centrais, enquanto as de menor renda se concentram nas periféricas. No entanto, é necessário analisar essa questão sob uma ótica territorial mais ampla, sem delimitações pré-estabelecidas, e não como um fenômeno homogêneo (Villaça, 2011). O bairro de Campos Elíseos exemplifica um território onde a segregação social é visível, apesar de estar localizado em uma área central, dotada de infraestrutura de transporte e outros equipamentos urbanos relevantes, mas, ao mesmo tempo, em que ocorre processos de exclusão social devido à presença de moradias informais e de uma população vulnerável socialmente.

A condição de centralidade esteve associada, pelo menos até a década de 1980, a atributos dos centros “historicamente construídos” (Tourinho, 2004, p. 12), que se consolidaram como marcos urbanos, funcionais e simbólicos significativos. Apesar das chamadas novas áreas de centralidade terem se tornando independentes do Centro, distanciando-se dele, conceitual e fisicamente falando, o Centro e os bairros centrais seguem sendo os mesmos do ponto de vista conceitual. Isto se deve à força de sua continuidade temporal e à permanência de seus espaços coletivos, bem como à sua complexidade (histórica, arquitetônica, urbanística, legal,

política, social, econômica, simbólica) e à sua diversidade social, que os tornam espaços de difícil apropriação por apenas um extrato da sociedade, resistentes, assim, a qualquer tipo de uniformização (Tourinho, 2004, p. 12). Os espaços e ambientes centrais desempenham um papel crucial na sustentação da memória coletiva, impactando na percepção e a imagem que se tem da cidade. A presença de diferentes agentes sociais nos territórios centrais gera uma variedade de percepções acerca do ambiente e do seu patrimônio construído.

A diversidade de agentes sociais presentes no Campos Elíseos evidencia os constantes embates que percorreram sua trajetória histórica. O bairro se situa entre dois importantes polos comerciais - Bom Retiro e Santa Efigênia -, que abrigam atividades econômicas de grande importância para a cidade. Os comerciantes, devido à geração de emprego e renda, exercem influência nos projetos urbanos propostos para a região, sendo diretamente impactados pelo deslocamento do chamado "fluxo" de dependentes químicos e interessados na valorização do território. Nos últimos anos, o conflito entre comerciantes e esse "fluxo" intensificou-se, em especial após as operações policiais que dispersam usuários de drogas, provocando aglomerações em outros pontos, como da Santa Ifigênia. Essas dispersões resultaram em uma série de problemas, como saques e furtos, que afastou parte da clientela dos estabelecimentos.[2]

Nesse contexto, destaca-se a presença do crime organizado, que, juntamente com a elevada concentração de população dependente química, resulta em ações públicas voltadas para a "guerra às drogas". A população em situação de rua, que cresce a cada dia, é incluída nesse universo e frequentemente criminalizada, aparecendo de forma tímida nas políticas urbanas. Esses atores sociais estão presentes na chamada "Cracolândia", cujas propostas de erradicação têm sido adotadas como bandeira em disputas e campanhas políticas ao longo de décadas, continuando, no entanto, em situação de precariedade, abandono e violência (Calil, 2015). A dispersão da população de rua e dos dependentes químicos pelos arredores, por meio da repressão policial, revela-se como intencional, mas ineficaz, além de contribuir para a articulação dos interesses imobiliários nesse território.

[2] Folha de São Paulo, *"Alvo de saques, Santa Ifigênia inicia revitalização e quer reforçar marca 'rua dos eletrônicos'"*, disponível em: https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2024/06/alvo-de-saques-santa-ifigenia-inicia-obras-de-revitalizacao-e-quer-virar-rua-dos-eletronicos.shtml. Acesso em: 20 jun. 2024.

Além desses grupos, a população local enfrenta seus próprios embates referentes a perspectivas e realidades, resultantes dos distintos perfis socioeconômicos no território. De um lado, encontram-se os moradores de menor renda, sobre os quais já nos referimos anteriormente, sendo diretamente atingidos pelas ações de remoção recorrentes ocasionadas pelos projetos urbanos, encontrando-se sem amparo e com pouca assistência por parte do poder público. Do outro lado, estão os moradores de maior poder aquisitivo, que sofrem os impactos devido à presença do "fluxo", convivendo com uma constante sensação de insegurança. Os conflitos internos e externos geram a formação de grupos organizados que buscam debater e atuar sobre a realidade do bairro, apesar dos distintos interesses envolvidos. Há grupos como o Movimento de Moradia na Luta por Justiça (MMLJ), alinhados às lutas das ocupações de moradia na área central, e associações como a de comerciantes da Santa Ifigênia, Campos Elíseos + gentil e Viva o Centro, que atendem aos interesses de moradores, comerciantes e frequentadores do bairro de maior renda. Essas associações recebem apoio da iniciativa privada, como, por exemplo, da empresa Porto Seguro, que detém um conjunto de propriedades nos quarteirões do bairro em estudo. Alguns desses grupos acabam se tornando determinantes nas ações públicas, representando grandes proprietários imobiliários. Um exemplo disso é a associação Viva o Centro, que já participou do programa municipal ProCentro e de projetos de renovação urbana (Arantes, 2007).

Ademais, os interesses do mercado imobiliário e financeiro representam um ente explorador da cidade, concebida como um objeto altamente rentável (Fogaça, 2019). Muitas vezes, essa exploração ocorre por meio da execução das políticas públicas, que oferecem subsídios, ampliando o poder de compra da população, como é o caso dos projetos das PPP Habitacionais, que garantem condições de rentabilidade para os investidores, atraindo, assim, empreendedores privados (Godinho, 2021). O Estado atua como um agente garantidor de recursos, programas e da "pacificação local" (Godinho, 2021, p. 150), em processos de renovação urbana da área central. No entanto, observa-se que, na modelagem de alguns programas, sobretudo das PPPs, a operação do Estado diminui o seu "poder decisório" (Arantes, 2007, p. 20), dando lugar a um processo de privatização pública, no qual o público fica a mercê dos interesses de organizações de direito privado.

Artefato, conflito e representação urbana: o Campos Elíseos continua em disputa

Para Meneses (1999, p.36), a cidade pode ser compreendida como um artefato, um produto das relações sociais que definem sua forma, função e sentido. Esse artefato "reflete a história dos padrões locacionais, das configurações topográficas, dos traçados e das formas arquitetônicas". O espaço urbano, enquanto artefato, resulta de um campo de forças que, simultaneamente, permite a reprodução desse mesmo campo. A cidade é um espaço marcado por tensões e conflitos, onde interesses e energias confrontantes disputam o território econômico, político, social e cultural.

O bairro de Campos Elíseos exemplifica claramente esse campo de forças, apresentando fragilidades urbanísticas, habitacionais e sociais. Uma série de medidas governamentais tem sido delineada para enfrentar o déficit habitacional da região e os problemas de saúde pública. No entanto, a expressão urbana desse processo reflete uma sociedade que, lamentavelmente, não conseguiu superar sua herança colonial, progredindo em direção oposta à construção de uma sociedade que distribui suas riquezas de maneira mais equitativa (Ferreira, 2005).

Nesse contexto, surgem políticas públicas voltadas à promoção da atividade imobiliária e do setor privado, notadamente através de PPPs habitacionais e iniciativas de renovação e requalificação urbana. A PPP Habitacional, denominada "Casa Paulista", foi criada em 2012 no âmbito estadual, sob gestão do governador Geraldo Alckmin (2011-2015), com o objetivo de impulsionar a construção de habitação popular no centro da cidade. Houve, assim, uma mudança de orientação na política de provisão habitacional, que deixou de ser tratada como uma política social e passou a ser desenhada como uma estratégia de atendimento à demanda por moradia, seguindo a lógica do mercado privado de oferta e demanda residencial (Pereira; Palladini, 2018). Nesse contexto, tais iniciativas foram acompanhadas por remoções, sobretudo de moradores e trabalhadores locais em áreas de elevada vulnerabilidade social, sem garantir a implantação de projetos habitacionais baseados em processos participativos e nas necessidades reais da população atingida (Ungaretti; Castro; Santoro, 2020).

Nas Quadras 36, 37 e 38 do Campos Elíseos, foram realizadas diversas intervenções a partir de abril de 2018, visando à implementação do hospital Pérola Byington. Como resultado, 162

famílias foram expulsas da Quadra 36 (Figura 08). Para a implementação da PPP Casa Paulista nas Quadras 37 e 38, famílias foram removidas e imóveis interditados, seguidos de demolições, resultando no deslocamento forçado de uma população afetada pelas ações do Estado. Em ambas as situações, a repressão policial marcou a implementação dos projetos, que foram justificados pela necessidade de erradicar a "Cracolândia" e "revitalizar" a área. Como consequência, observamos continuamente a presença de imóveis abandonados, que anteriormente serviam como lar, além de uma sucessão de habitações precárias e provisórias.

Figura 08 - Remoção na Quadra 36, mostrando caminhão na porta da última ocupação dessa quadra, 2018



Fonte: LabCidade, FAUUSP, foto de Felipe Villela (2018)

A cidade também se configura como imagem, sobre a qual seus habitantes constroem o imaginário urbano. Ela se apresenta como representação social, refletindo a percepção que os indivíduos têm do espaço em que vivem (Meneses, 1999). O imaginário da população de baixa renda do Campos Elíseos é marcado por uma vivência de violência, que se manifesta na violação dos direitos à moradia, devido às desapropriações e às falsas promessas de um atendimento digno. Observa-se um deslocamento forçado, justificado pela construção de conjuntos habitacionais destinados à moradia popular. Contudo, para essa parcela da população, o que ocorre é a dificuldade de acesso aos financiamentos disponíveis, em virtude dos requisitos financeiros e burocráticos estabelecidos, que não condizem com a realidade de sua renda familiar. O acesso ao auxílio aluguel é limitado a apenas parte dos afetados, não se estendendo à toda a população removida. Além disso, o valor de R$400,00 por mês (valor

referente a junho/2024) não é compatível com o mercado de locação da região[3], resultando, assim, no deslocamento para novas moradias precárias ou para áreas mais vulneráveis (Ungaretti et al., 2020).

Esse processo de mercantilização das infraestruturas urbanas, incluindo habitações populares e equipamentos urbanos, revela uma tendência intrínseca ao esquecimento histórico, conforme destacado por Meneses (1999, p. 14), contribuindo para a perda de vínculos com os contextos históricos que motivaram a criação e uso dos espaços urbanos. Essa dissociação provoca uma ruptura entre o passado e o presente, produzindo indivíduos sem memória. Generaliza-se, assim, um sentimento de não pertencimento por parte do habitante em relação ao ambiente em que vive cujo valor de uso é cada vez mais substituído pelo valor de troca, por um consumismo imediato do espaço. Alimenta-se, desta forma, a ideologia que privilegia a transformação dos espaços urbanos, em detrimento de suas funções originais, do bem-estar social e de qualidade de vida (Meneses, 1999).

UM CENTRO ADMINISTRATIVO PARA OS CAMPOS ELÍSEOS

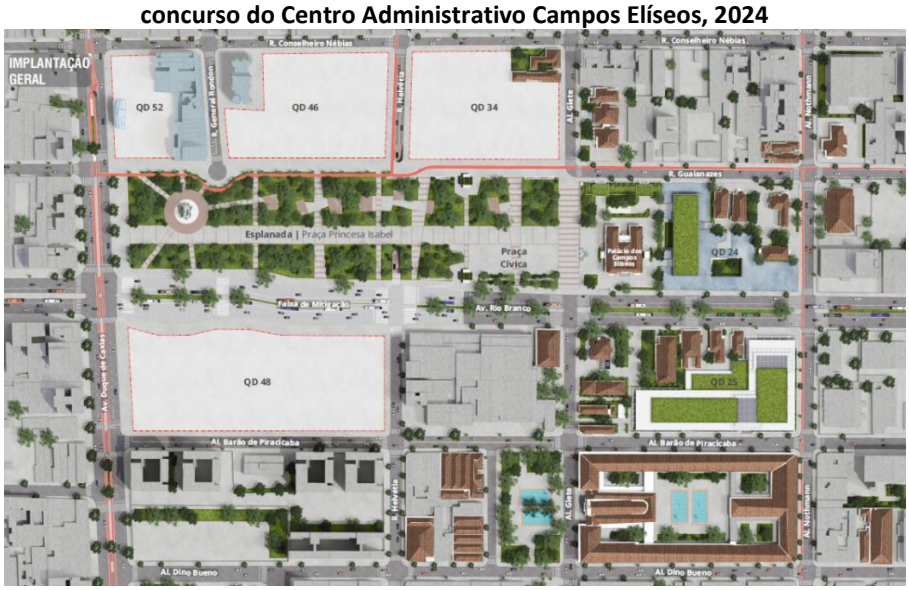
A proposta da transferência da sede do governo estadual para o bairro do Campos Elíseos, elaborada em 2023, prevê a construção de um centro administrativo com área de 450 mil metros quadrados, com a finalidade de requalificar a região. Nesse novo espaço, serão instaladas as secretarias e autarquias estaduais, por onde circulam, atualmente, cerca de 22 mil funcionários. Para a elaboração do projeto arquitetônico foi realizado um concurso, promovido pela Companhia Paulista de Parcerias (CPP) e organizado pelo Instituto de Arquitetos do Brasil de São Paulo (IAB-SP).

A mudança da sede administrativa do bairro do Morumbi, em que se situa atualmente, para os Campos Elíseos levanta diversas questões e confronta diferentes setores sociais. Primeiramente, a proposta inclui ações de desapropriação em grande escala, prevendo a retirada de, praticamente, a totalidade de quatro quadras do perímetro de intervenção

[3] LabCidade, *"Famílias removidas dos Campos Elíseos correm risco de serem excluídas da PPP Habitacional do centro"*. disponível em: http://www.labcidade.fau.usp.br/familias-removidas-dos-campos-eliseos-correm-risco-de-serem-excluidas-da-ppp-habitacional-no-centro/. Acesso em: 20 jun. 2024.

(Figura 09). Propõe-se, ainda, a remoção de um importante equipamento de transporte, o terminal Princesa Isabel, com a previsão de construção de uma esplanada que se conectará à praça Princesa Isabel, recém-reformada e inaugurada (Figura 10). Também está previsto que a sede do governo seja transferida para o Museu das Favelas, inaugurado em 2022.

Figura 09 - Planta ilustrativa apresentada no memorial para o concurso do Centro Administrativo Campos Elíseos, 2024



Fonte: Governo do Estado de São Paulo (2024)

As quadras selecionadas, conforme indicação no memorial descritivo do projeto, abarcam cerca de 410 unidades habitacionais, onde residem cerca de 907 pessoas atualmente (Governo do Estado de São Paulo, 2024). As intervenções envolvem desapropriações residenciais e comerciais, com o custo estimado em cerca de 500 milhões de reais. Nos espaços desapropriados, está prevista a construção de 12 prédios para abrigar o gabinete e as 28 secretarias do estado. Ao percorrer a área, é possível observar comércios modestos que estão instalados no bairro há algum ou muito tempo, como bares, lojas de peças de automotivas, cabeleireiros, uma igreja evangélica, um mercado e uma rua movimentada, o que contraria as declarações de que as áreas centrais estão desocupadas.

O projeto será desenvolvido por meio de uma PPP denominada Campos Elíseos - Polo Administrativo, com uma estimativa de investimento de aproximadamente 3,9 bilhões da iniciativa privada, mediante concessão de 30 anos e prevê o início das obras em 2025. A iniciativa está em articulação com a prefeitura de São Paulo, e o atual prefeito Ricardo Nunes (MDB), autorizou, por meio de um projeto de lei, a doação ao Estado da área municipal do

complexo do Terminal Princesa Isabel. Em conjunto com a assinatura do decreto nº 68.410, de 27 de março de 2024, que declara Decreto de Utilidade Pública (DUP), para fins de desapropriação, os imóveis necessários, tanto públicos quanto privados, para a instalação do novo centro administrativo.

A demolição das quadras, atualmente ocupadas, por cerca de 800 pessoas, segundo os dados do Censo Populacional do IBGE de 2022, inclui tanto residências formais quanto informais, como cortiços, além de estabelecimentos comerciais. No entanto, até o momento, não houve a menção do destino desses moradores e nem à previsão de desapropriação, ignorando, ainda, as demarcações de ZEIS na Lei de Uso e Ocupação de Solo (2016). A remoção de equipamentos evidencia outra face das intervenções públicas, como a do Parque Princesa Isabel, recém-inaugurado em maio de 2024 (Figura 09), que demandou um investimento de 2 milhões de reais para a reforma de suas instalações e estruturas. Essa reforma foi impulsionada por uma série de eventos que culminaram na decisão de seu cercamento. As megaoperações policiais realizadas no bairro, destinadas ao combate ao tráfico de drogas, resultaram na dispersão e repressão do fluxo de dependentes químicos, levando-os a ocupar a antiga praça Princesa Isabel. O lugar passou a ser utilizado para a instalação de barracas e tendas, frequentadas por pessoas em situação de dependência química e de rua. Para evitar novas ocupações, a praça foi reformada e cercada. No entanto, o espaço, de propriedade do município, já estava destinado a ser doado ao governo do estado para ser incluído no projeto do centro administrativo. Temos também o exemplo do Museu das Favelas, inaugurado em 2022 e localizado no Palácio dos Campos Elíseos, onde será a nova sede do centro proposto, que foi concebido como um espaço que valoriza as vivências que partem da periferia. Desde sua idealização, em 2008, o museu gerou um custo elevado aos cofres públicos. Os equipamentos urbanos de alto custo para os cofres públicos e recém-inaugurados estão perdendo seus espaços.

Figura 10 – Banner de inauguração do novo parque Princesa Isabel em 2024



Fonte: Acervo próprio (2024)

Em sua visita a Nova York, durante um evento promovido pelo Itaú BBA, em maio de 2024, o governador Tarcísio de Freitas reafirmou aos investidores internacionais o compromisso de sua gestão com a revitalização do centro de São Paulo, destacando o projeto do centro administrativo e seu potencial para atrair investimentos. Em entrevista para o portal Veja, o governador declarou:

> Quando eu resolvo colocar R$4 bilhões no centro de São Paulo, qual é o recado que eu estou dando para todo o investidor? Eu acredito no centro de São Paulo (Veja, 2024, s.p).

Em diversas ocasiões, o governador reforçou o convite à iniciativa privada com frases como “podem vir que vocês não vão se arrepender”. Ele também enfatizou a intenção de repovoar a região com a classe média, expressando explicitamente o objetivo de trazer “pessoas da classe média para morar aqui”. Esse discurso ignora a complexidade socioeconômica do bairro, que inclui camadas da população em situação de vulnerabilidade que demandam ações públicas urgente.

A apresentação ao grupo de investidores e representantes do setor privado, acerca do Programa Paulista de Parcerias, Concessões e Desestatizações, incluiu discussões a respeito da PPP do Centro (2024), em fase de consulta pública, que prevê a construção de 6 mil

unidades habitacionais na região[4]. O discurso oficial enfatiza a criação de moradias para os trabalhadores da área e para futuros trabalhadores que serão atraídos pelo novo centro administrativo. Uma das justificativas para a implementação do centro administrativo seria uma falácia, visto que já possui órgãos públicos concentrados nos distritos da Sé e República.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os chamados processos de "revitalização" ou "requalificação" urbana em áreas centrais, em cidades como em São Paulo, evidenciam uma dinâmica profundamente associada à logica especulativa do mercado imobiliário e ao esquecimento histórico, conforme discutido por Meneses (1999). A transformação de infraestruturas habitacionais, culturais e equipamentos públicos em mercadorias, muitas vezes sob o discurso de modernização, oculta a exclusão social e os impactos sobre as populações vulneráveis.

Esse processo de mercantilização, que visa atrair o capital e estratos sociais com maior poder aquisitivo, coloca em risco a continuidade histórica e cultural dessas áreas, bem como a permanência da população ali já inserida. Embora os programas de habitação popular tenham crescido, muitas dessas iniciativas falham em incluir as camadas sociais mais vulneráveis, como moradores de cortiços e ocupações, perpetuando a exclusão em vez de resolver a problemática habitacional. A camuflagem dos interesses privados sob discursos de revitalização ou requalificação revela a forte articulação entre políticas públicas e interesses imobiliários, alinhados na criação de novos produtos econômicos às custas da desintegração do tecido social urbano. As gestões urbanas seguem essa mesma lógica, sendo submetidas ao capital financeiro, aos proprietários de terra e ao mercado imobiliário, constituindo um grupo efetivo de poder. A lógica da produção imobiliária se expande em regiões bem infra estruturadas, como as áreas centrais, aliada a um mercado especulativo, com aval do setor público, enquanto trabalhadores e moradores são submetidos a essas articulações.

Projetos como a PPP Habitacional e a do Centro Administrativo nos Campos Elíseos exemplificam essa tensão entre "progresso" econômico e direitos sociais. Ao promover

[4] Governo do Estado de São Paulo, "Consulta pública de PPP de requalificação do centro da capital começa no dia 29". disponível em: https://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/ultimas-noticias/consulta-publica-de-ppp-de-requalificacao-do-centro-da-capital-comeca-no-dia-29/. Acesso em: 20 jun. 2024.

grandes desapropriações e intervenções no estilo “arrasa-quarteirão”, tais projetos reiteram o histórico de exclusão e marginalização das populações locais, especialmente as mais pobres. Para que o desenvolvimento urbano associe as esferas econômicas, sociais e culturais, é essencial que as políticas públicas contemplem a diversidade e a complexidade social dessas áreas da cidade, garantindo que as ações no território, incluam, em vez de expulsar, as populações que mais necessitam dele.

REFERÊNCIAS

ARANTES, Pedro. **Interesse público, poderes privados e práticas discursivas na política de renovação do Centro de São Paulo.** São Paulo, Instituto Polis, 2007.

CALIL, Thiago Godoi. **Condições do lugar: Relações entre saúde e ambiente para pessoas que usam crack no bairro da Luz, especificamente na região denominada Cracolândia**. 2015. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil.** "In: SIMPÓSIO INTERFACES DAS REPRESENTAÇÕES URBANAS EM TEMPOS DE GLOBALIZAÇÃO, 2005, Bauru." Anais [...]. Bauru: UNESP / SESC Bauru, 2005, V. 1.

FOGAÇA, Aline Fernanda de Oliveira. **Campos Elíseos em disputa: território, sujeitos e coletividades**. 2019. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Ciências Sociais, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2019. Disponível em: https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/22676/2/Aline%20Fernanda%20de%20Oliveira%20Foga%c3%a7a.pdf . Acesso em: 25 jun. 2024.

FRÚGOLI JR. Heitor. **Centralidades em São Paulo: Trajetórias, conflitos e negociações na metrópole.** São Paulo. 2000. Cortez/Edusp/FAPESP.

GATTI, Simone Ferreira. **Entre a permanência e o deslocamento. ZEIS 3 como instrumento para a manutenção da população de baixa renda em áreas centrais. O caso da ZEIS 3 C 016 (Sé) inserida no perímetro do Projeto Nova Luz.** 2015. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

GODINHO, Ariel Machado. **A região da Luz como "nova" fronteira urbana.** Punto sur, n. 8, p. 139–156. 2021. Disponível em: http://revistascientificas.filo.uba.ar/index.php/RPS/article/view/10909/11501 . Acesso em: 25.jun.2024

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Concurso Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo.** Disponível em: https://concursogovspnocentro.org.br/. Acesso em: 13 out. 2024.

KARA-JOSÉ, Beatriz. **Políticas culturais e negócios urbanos. A Instrumentalização da cultura na revalorização do centro de São Paulo (1975 a 2000).** São Paulo: Annablume, 2007.

KOHARA, Luiz Tokuzi. **Relação entre as condições da moradia e o desempenho escolar**: e**studo com crianças residentes em cortiços**. 2009. 297 f. Tese (Doutorado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-10052010-155909/publico/Luiz_Kohara_Tese.pdf. Acesso em: 25 jun. 2024.

MENESES, Ulpiano T. Bezerra de. **A cidade como bem cultural**. São Paulo: USP, 1999. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5592541/mod_resource/content/4/MENESES%2C%20Ulpiano.%20%20A%20cidade%20como%20bem%20cultural.pdf. Acesso em: 20 jun. 2024.

PEREIRA, Álvaro Luís Dos Santos; PALLADINI, Gabriel Maldonado. **Parceria Público-privada para construção de moradia popular: fundamentos institucionais para a expansão do mercado de habitação em São Paulo**. Cadernos Metrópole, Campinas, Vol. 20, N. 43, pp. 879-903, 2018. Disponível

em: https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/2236-9996.2018-4312/27380. Acesso em 20 abr. 2024.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Projeto Nova Luz. Projeto urbanístico específico (PEUC).**2011. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/nova_luz/201108_PUE.pdf . Acesso em: 20.jun.2024

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

SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA. **Processo 16265/70 – Palácio dos Campos Elíseos**. São Paulo: Condephaat, 1970. Disponível em: https://www.ipatrimonio.org/wp-content/uploads/2013/12/Ipatrimonio-Processo-16265-70-Palacio-dos-Campos-Eliseos.pdf. Acesso em: 20 jun. 2024.

SILVA, Helena Menna Barreto; SÍGOLO, Leticia Moreira. **Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo.** Relatório de Pesquisa. São Paulo: Lincoln Institute of Land Policy / LABHAB. São Paulo: FAUUSP. 2007. Disponível em: https://www.labhab.fau.usp.br/wp-content/uploads/2018/01/silva_oportlimites_prodhabsocial.pdf. Acesso em: 20 abr. 2024.

SMITH, Neil. Gentrificação, a fronteira e a restrição do espaço urbano. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)** , v. 1, pág. 15-31, 2007. Disponível em: https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74046/77688 . Acesso em: 20.jun.2024

TOURINHO, Andréa de Oliveira. **Do Centro aos Centros: bases teórico-conceituais para o estudo da centralidade em São Paulo**. 2004. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

UNGARETTI, Debora; CASTRO, Ulisses; SANTORO, Paula Freire. **PPP Habitacional em São Paulo: nova concorrência e novas ameaças de remoção.** 17 de março de 2020. Disponível em: http://www.labcidade.fau.usp.br/ppp-habitacional-em-sao-paulo-nova-concorrencia-e-novas-ameacas-de-remocao/ . Acesso em: Out. 2023.

UNGARETTI, Debora; GUERREIRO, Isadora; MARCHI, Isadora; ROLNIK, Raquel; ABRAMOWICZ, Renato; SANTORO, Paula; GONSALES, Talita. **PPP da Prefeitura promove remoções em meio à pandemia e eleições.** Disponível em: abcidade.fau.usp.br/ppp-da-prefeitura-promove-remocoes-em-meio-a-pandemia-e-eleicoes/. Acesso em: out.2023.

VEJA. Em NY, **Tarcísio anuncia planos para revitalização do centro de São Paulo.** *Radar Econômico*, 2024. Disponível em: https://veja.abril.com.br/coluna/radar-economico/em-ny-tarcisio-anuncia-planos-para-revitalizacao-do-centro-de-sao-paulo. Acesso em: 20 jun. 2024.

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

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **São Paulo: segregação urbana e desigualdade**. Estudos avançados, v. 25, p. 37-58, 2011.

VOLPATO, João Pedro de Oliveira Campos. **Habitação na era da austeridade: a parceria público-privada no centro de São Paulo**. 2019, 236 f. Dissertação (Mestrado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2019. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-26092019-165413/publico/MEJOAOPEDRODEOLIVEIRACAMPOSVOLOPATO_rev.pdf. Acesso em: 20 abr. 2024.