



GT 08 – Direito à Moradia, ATHIS e Regularização Fundiária em Disputa

ENTRE PLANOS E O CONCRETO: A PERMANÊNCIA DA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA NO CENTRO DE SÃO PAULO FRENTE ÀS POLÍTICAS DE REQUALIFICAÇÃO URBANA E O AVANÇO DOS ARREDORES

Jonathan Cavalcante Oliveira¹

1 INTRODUÇÃO

O centro velho de São Paulo, especialmente os bairros da Luz, Santa Ifigênia e República, tem sido palco de sucessivas tentativas de requalificação urbana desde o início dos anos 2000. Projetos como a PPP da Habitação, o Projeto Nova Luz e o Requalifica Centro, embora estruturados em sofisticados instrumentos jurídico-urbanísticos, têm demonstrado baixo grau de efetividade territorial. Apesar da proximidade com áreas que passaram por evidentes processos de gentrificação, como Vila Buarque e Santa Cecília, os bairros estudados mantêm-se social e fisicamente estáveis. Esta pesquisa estuda a permanência como forma de resistência territorial e expressão concreta do direito à cidade.

2 APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

A investigação parte da hipótese de que a permanência da população de baixa renda nos territórios centrais decorre de uma combinação entre resistência social ativa, limites dos instrumentos urbanísticos e seletividade dos investimentos públicos e privados. Foram analisados instrumentos como as ZEIS e a Concessão Urbanística, observando-se como sua aplicação concreta muitas vezes resulta mais em discursos de inclusão do que em permanência efetiva. A pesquisa também mobiliza registros fotográficos e relatos de vicências para identificar as lógicas de reprodução do cotidiano como forma de resistência.

Nesse processo, os instrumentos jurídico-urbanísticos, como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e a Concessão Urbanística, são analisados não apenas em seus marcos legais e intenções declaradas, mas sobretudo em sua aplicação concreta. Observa-se que muitas vezes esses instrumentos operam mais como promessas de inclusão do que como garantias efetivas de permanência. A sua formulação e implementação tendem a ser capturadas por

¹ Advogado. Graduado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, cursando Arquitetura e Urbanismo. Integrante de escritório de advocacia com atuação em temas de regularização fundiária, planejamento urbano e políticas públicas urbanas. jonathancav@hotmail.com



interesses econômicos e políticos, afastando-se dos objetivos declarados de promoção da justiça territorial.

A pesquisa incorpora também uma dimensão vivencial e afetiva: o autor nasceu e cresceu na região da Luz e Santa Ifigênia, acompanhando diretamente as sucessivas ameaças de remoção e a sobrevivência de modos de vida que resistem ao tempo. Essa perspectiva situada permite mobilizar registros fotográficos, experiências cotidianas e memórias territoriais como fontes de análise e interpretação.

Autores como Henri Lefebvre (2001), David Harvey (2018) e Raquel Rolnik (2019) são referenciais centrais para compreender como a cidade é um espaço de disputa, constituído por forças contraditórias entre planejamento técnico e práticas populares. Lefebvre, ao tratar do direito à cidade como reivindicação contínua, ilumina as ações de resistência como atos políticos cotidianos. Harvey, ao destacar como a dinâmica do capital exige constante reconstrução da cidade para maximizar a acumulação. E Rolnik, por sua vez, denunciando os “circuitos de expulsão” promovidos por políticas públicas que, sob a retórica da revitalização, operam deslocamentos forçados e exclusão territorial.

As imagens a seguir, contribuem para essa análise visual e territorial. Elas evidenciam o contraste entre as regiões da Luz e Santa Ifigênia, marcadas por estabilidade física e social, e os bairros de Santa Cecília e Vila Buarque, onde se observa o avanço de processos de gentrificação e mudanças expressivas na paisagem urbana e no perfil socioeconômico:

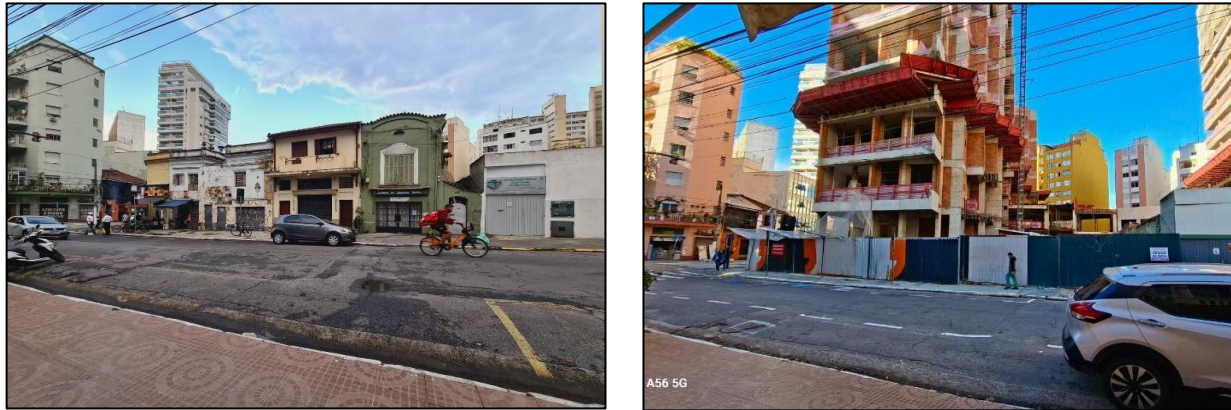
Figura 1 – Fotos do Viaduto Santa Ifigênia, tiradas, respectivamente, em 1990 e 2025



Fonte: Acervo pessoal do Pesquisador



Figura 2 – Fotos do Bairro Santa Cecília, tiradas, respectivamente, em 2022 e 2025

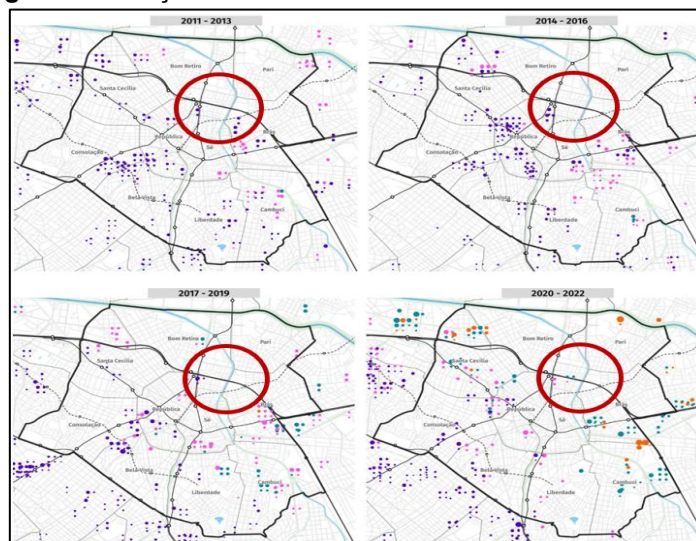


Fonte: Acervo pessoal do Pesquisador

Note-se que, em relação à Figura 1, o tempo entre as duas imagens, tiradas no Viaduto Santa Ifigênia em São Paulo, é de mais de três décadas. Por outro lado, a Figura 2, tirada no Bairro da Santa Cecília, apresenta uma transformação do espaço, com demolições e construções, transformando-o em um novo cenário, em pouco menos de três anos. A distância física entre os dois locais é de aproximadamente 3,5 quilômetros, mas a distância entre seus moradores, é muito maior.

Essas imagens dialogam com os mapas e dados produzidos pelo LabCidade e Instituto Pólis, que mostram como as políticas de requalificação evitam certas áreas do centro velho, concentrando-se em zonas mais valorizadas ou com maior potencial comercial.

Figura 3 – Lançamentos Imobiliários residenciais de 2011-2022



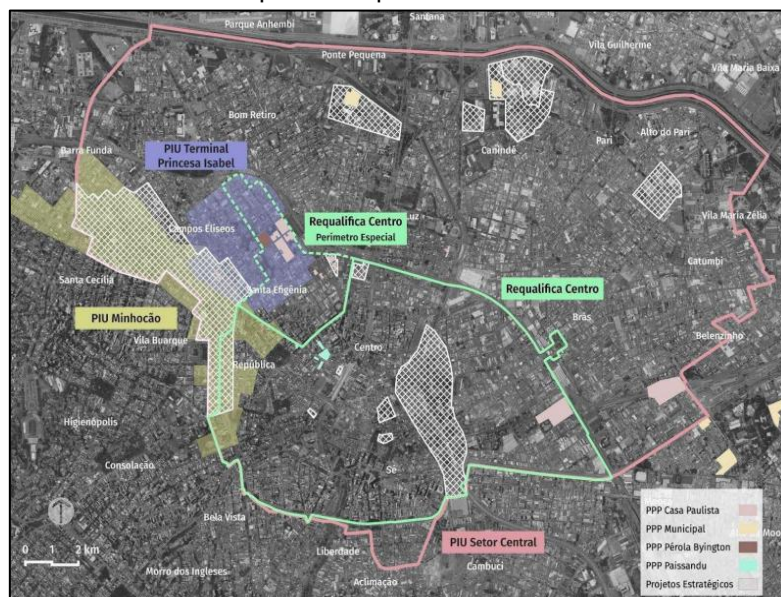
Fonte: LabCidade



Nesse contexto, o mapa do Observatório de Remoções, apresentado no relatório 2021–2023, reforça a hipótese da pesquisa ao evidenciar que os grandes projetos urbanos aprovados ou em discussão evitam sistematicamente os bairros da Luz e Santa Ifigênia.

Tal recorte territorial não é fruto do acaso: ele demonstra como certos espaços são excluídos da exceção, ou seja, mantidos intencionalmente à margem dos fluxos de valorização e investimento. Essa exclusão seletiva revela tanto os limites dos instrumentos de transformação urbana quanto a força das resistências silenciosas que produzem, no cotidiano, a permanência.

Figura 4 – Mapa com perímetro do PIU-SCE e outros perímetros de projetos urbanos ensaiados e aprovados para o Centro de São Paulo



Fonte: Observatório de Remoções

A ausência de intervenções não é sinal de negligência, mas de seletividade: os territórios “não requalificados” resistem mesmo quando invisibilizados. A permanência nesses territórios, portanto, não é passividade, mas um posicionamento urbano-político, revelando a potência de formas de vida que desafiam os modelos tradicionais de planejamento urbano.

3. CONCLUSÃO

A permanência da população de baixa renda nos territórios centrais de São Paulo desafia a narrativa dominante das requalificações urbanas e revela a existência de territórios que resistem à lógica da expulsão. Essa resistência não se apresenta apenas por meio de mobilizações visíveis ou enfrentamentos jurídicos, mas se expressa cotidianamente na permanência dos modos de vida, nos



usos tradicionais dos espaços e na micropolítica dos vínculos territoriais. Trata-se de uma permanência construída, sobretudo, pelas práticas populares que desafiam a lógica do mercado e pela ausência estratégica de políticas públicas que poderiam facilitar sua substituição por outras camadas sociais.

Ao analisar os limites dos instrumentos jurídico-urbanísticos e a força das práticas cotidianas, este trabalho propõe uma reflexão ampliada sobre o papel do planejamento urbano: mais do que um conjunto de ferramentas técnicas, ele é campo de disputa por futuros urbanos possíveis. A cidade como bem comum exige políticas enraizadas em reconhecimento, memória e justiça territorial, e isso só será possível com o fortalecimento das vozes que hoje são silenciadas. Ao trazer à tona o valor da permanência como resistência, este estudo contribui para a construção de uma agenda urbana mais sensível às realidades concretas e às formas de existência que se forjam nos territórios populares.

REFERÊNCIAS

FERNANDES, Edésio. **Direito urbano e política urbana no Brasil**. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

GATTI, Simone. **ZEIS – Zona Especial de Interesse Social: instrumento de inclusão socioespacial?** 2015. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

HARVEY, David. **A condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. São Paulo: Loyola, 2005.

LABCIDADE; INSTITUTO PÓLIS. **Disputas e resistências no centro de São Paulo: rupturas e permanências** [material apresentado no seminário]. São Paulo, 2024. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/disputas-e-resistencias-no-centro-de-sao-paulo/>. Acesso em: 29 jun. 2025.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001

OBSERVATÓRIO DE REMOÇÕES. **Relatório 2021-2023: remoções no contexto da pandemia de Covid-19 e os projetos para o Centro de São Paulo**. São Paulo: LabCidade, 2024. Disponível em: <https://observatorioderemoco.es.labcidade.fau.usp.br/> . Acesso em: 29 jun. 2025.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2019