

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

BETINA LOURENÇO DE BARROS

**TRANSFORMAÇÕES URBANAS NO CENTRO DE
SÃO PAULO: ANÁLISE DO USO DO SOLO E
OCUPAÇÃO URBANA NA REGIÃO DA SÉ**

SÃO CARLOS -SP
2025

BETINA LOURENÇO DE BARROS

**TRANSFORMAÇÕES URBANAS NO CENTRO DE SÃO PAULO: ANÁLISE DO
USO DO SOLO E OCUPAÇÃO URBANA NA REGIÃO DA SÉ**

Trabalho de Graduação Integrado
apresentado ao Curso de Engenharia
Civil, área de Engenharia Urbana, da
Universidade Federal de São Carlos, com
requisito parcial para obtenção de
Bacharel em Engenharia Civil.

Orientador: Elza Luli Miyazaka

São Carlos-SP

2025

FICHA CATALOGRÁFICA

Faça a sua preenchendo [ESTE FORMULÁRIO AQUI](#).

de Barros, Betina Lourenço
Transformações urbanas no centro de São Paulo: Análise
do uso do solo e ocupação urbana na região da Sé /
Betina Lourenço de Barros -- 2025.
70f.
TCC (Graduação) - Universidade Federal de São Carlos,
campus São Carlos, São Carlos
Orientador (a): Elza Luli Miyasaka
Banca Examinadora: José da Costa Marques Neto,
Cristiane Bueno
Bibliografia
1. Engenharia urbana, urbanismo, urbanização, uso do
solo, centralidade urbana, gentrificação, vazios urbanos..
I. de Barros, Betina Lourenço. II. Título.

BETINA LOURENÇO DE BARROS

**TRANSFORMAÇÕES URBANAS NO CENTRO DE SÃO PAULO: ANÁLISE DO
USO DO SOLO E OCUPAÇÃO URBANA NA REGIÃO DA SÉ**

Trabalho de Graduação Integrado
apresentado ao Curso de Engenharia
Civil, área de Engenharia Urbana, da
Universidade Federal de São Carlos, com
requisito parcial para obtenção de
Bacharel em Engenharia Civil.

Aprovado em: 12/09/2025

BANCA EXAMINADORA

ORIENTADOR

Profa. Dra. Elza Luli Miyazaka
Universidade Federal de São Carlos

MEMBRO DA BANCA (1)

Profa. Dra. Cristiane Bueno
Universidade Federal de São Carlos

MEMBRO DA BANCA (2)

Prof. Dr. José da Costa Marques Neto
Universidade Federal de São Carlos

AGRADECIMENTOS

Agradeço às minhas amigas da vida Bruna, Fernanda, Gabriela e Larissa por estarem comigo ao longo de todo o processo, com apoio, amizade e presença. Aos meus amigos de sala Mateus e Vitor, pela parceria e pelas conversas que ajudaram a manter a perseverança durante a graduação. Aos meus pais, Rita e Conde, obrigada por todo o suporte, e incentivo constante. Ao Yago, meu namorado, por estar sempre por perto com cuidado, escuta, incentivo e companhia durante as visitas e construção do meu trabalho. À professora Elza, minha orientadora, agradeço pela orientação atenta e pelo apoio durante o desenvolvimento do trabalho. Ao professor Luis pelas contribuições e disponibilidade.

E, por fim, agradeço aos meus guias e orixás pelo discernimento e força para continuar. Obrigada a todos que fizeram parte desse caminho.

“Quando a mulher negra se
movimenta, toda a
estrutura da sociedade
se movimenta com ela”
(Angela Davis)

RESUMO

Este trabalho realizou uma análise da situação urbana na região central de São Paulo, com foco na Subprefeitura da Sé. A pesquisa teve como objetivo compreender os padrões de uso do solo, as dinâmicas de ocupação e os impactos das mudanças estruturais e socioespaciais que moldaram a centralidade urbana paulistana. Adotou-se uma abordagem qualitativa de caráter exploratório, baseada em observação direta em campo, registros fotográficos e georreferenciamento. Essa metodologia permitiu captar as formas concretas de apropriação do espaço urbano por meio de indicadores como a presença de vazios urbanos, atividades comerciais, ocupações formais e informais e presença de policiamento. A análise dos dados foi sustentada por uma revisão bibliográfica sobre uso do solo, centralidade, gentrificação, verticalização e desigualdade socioespacial. Os resultados mostraram que, mesmo em áreas dotadas de infraestrutura, persistiam **edifícios desocupados ou subutilizados**, reflexo da lógica especulativa do mercado imobiliário. Além disso, identificou-se que a região concentrava **uma das maiores presenças de população em situação de rua da cidade**, revelando as contradições entre valorização urbana e exclusão social. Assim, o estudo ofereceu uma leitura crítica sobre as transformações do centro, destacando conflitos e disputas que caracterizaram esse espaço em constante reorganização.

Palavras-chave: uso do solo; centralidade urbana; gentrificação; população em situação de rua; vazios urbanos.

ABSTRACT

This study carried out an analysis of the urban situation in the central region of São Paulo, focusing on the Subprefeitura da Sé. The research aimed to understand land-use patterns, occupation dynamics, and the impacts of structural and socio-spatial changes that shaped urban centrality in São Paulo. A qualitative and exploratory approach was adopted, based on systematic field observation, photographic records, and georeferencing. This methodology allowed the researcher to capture concrete forms of urban space appropriation through indicators such as the presence of vacant lots and buildings, commercial activities, formal and informal occupations, and policing. The data analysis was supported by a literature review on land use, centrality, gentrification, verticalization, and socio-spatial inequality. The results revealed that, even in well-served areas, **numerous vacant or underutilized buildings** persisted, reflecting speculative practices in the real estate market. Furthermore, the study found that the area **concentrated one of the largest homeless populations in the city**, exposing the contradictions between urban valorization and social exclusion. Therefore, the research offered a critical reading of the processes transforming the city center, highlighting the conflicts and disputes that characterized this constantly reorganizing urban space.

Keywords: land use; urban centrality; gentrification; homeless population; vacant buildings.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Distribuição do zoneamento na Subprefeitura Sé	25
Figura 2 - População recenseada dos distritos da Subprefeitura da Sé (1980–2010)	26
Figura 3 - População em situação de rua pela Subprefeitura, município de São Paulo em 2021	30
Figura 4 - Distribuição percentual da população por faixa etária e sexo – CRS Centro e Município de São Paulo em 2010.....	32
Figura 5 - Rendimento nominal mensal domiciliar na Subprefeitura da Sé (em salários mínimos).....	33
Figura 6 - Mapa das 32 Subprefeituras do Município de São Paulo	37
Figura 7 - Mapa da Subprefeitura da Sé com distritos, área, população e densidade demográfica (dados de 2010)	38
Figura 8 - Mapa dos distritos da Sé e República no centro histórico de São Paulo.....	38
Figura 9 - Mapa de vazios urbanos não utilizados.....	41
Figura 10 - Edifício histórico na Rua Venceslau Brás abandonado (Distrito Sé)	42
Figura 11 - Edifício com placas de aluga-se localizados na Rua 7 de abril ao lado da Praça da República (Distrito República)	43
Figura 12 - Edifício não utilizado e lacrado na Rua Marconi próximo ao Theatro Municipal (Distrito República).....	43
Figura 13 - Mapa de ocupações urbanas.....	45
Figura 14 - Ocupação na Avenida São João, nº 288 (Distrito República).....	45
Figura 15 - Ocupação na Avenida São João, nº 288 (Distrito República).....	46
Figura 16 - Antiga Ocupação na Rua 7 de abril (Distrito República)	46
Figura 17 - Ocupação não mapeada na Rua Benjamin Constant próximo à Praça da Sé (Distrito Sé).....	47
Figura 18 - Mapa de presença de policiamento	48
Figura 19 - Posto da polícia militar no cruzamento da Rua Dom José de Barros com a Rua 24 de Maio	49
Figura 20 - Viaturas da GCM na Praça da Sé (Distrito Sé).....	50
Figura 21 - Viaturas da GCM em frente ao Theatro Municipal (Distrito República)	51
Figura 22 - Mapa de atividade comercial	52
Figura 23 - Comércio formal e informal na Rua General Carneiro no Distrito Sé.....	53

Figura 24 - Concentração de bares e restaurantes na Rua Anchieta no Distrito Sé.....	53
Figura 25 - Centro comercial “Copanzinho” conjunto de restaurantes, padarias, livrarias, e lojas no vão do Edifício Copan, entre a Avenida São Luís e Avenida Ipiranga... 54	
Figura 26 - Comércio informal na Rua Dom José de Barros próximo a Rua Barão de Itapetininga, no Distrito República	55
Figura 27 - Mapa de pessoas em situação de rua.....	56
Figura 28 - Pessoa em situação de rua no Vale do Anhangabaú (Distrito República)	57
Figura 29 - Pessoas em situação de rua na Praça do Patriarca em frente ao Viaduto do Chá (Distrito Sé).....	58
Figura 30 - Pessoas em situação de rua na Rua Benjamin Constant próximo à Praça da Sé (Distrito Sé).....	58
Figura 31 - Pessoas em situação de rua em meio ao centro comercial da Rua Barão de Itapetininga e próximo ao Theatro Municipal (Distrito República)	59
Figura 32 - Mapa com variáveis sobrepostas.....	60

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	11
1.1	JUSTIFICATIVA.....	12
1.2	OBJETIVO	13
1.2.1	Objetivos específicos.....	13
2	REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO	14
2.1	URBANIZAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO DE SÃO PAULO	16
2.2	GENTRIFICAÇÃO E SEUS IMPACTOS SOCIAIS.....	18
3	MÉTODO	20
3.1	CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO	21
3.1.1	Zoneamento.....	23
3.1.2	Demografia.....	25
3.1.3	Infraestrutura	35
3.2	DESCRIÇÃO DO LOCAL DA PESQUISA	37
4	RESULTADOS E DISCUSSÕES.....	40
4.1	VAZIOS URBANOS NÃO UTILIZADOS	40
4.2	OCUPAÇÕES URBANAS	44
4.3	PRESENÇA DE POLICIAMENTO	47
4.4	ATIVIDADE COMERCIAL.....	51
4.5	POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA	56
4.6	DISCUSSÃO INTEGRADA DOS PARÂMETROS OBSERVADOS	59
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	63
	REFERÊNCIAS	64

1 INTRODUÇÃO

O centro da cidade de São Paulo é um território de relevância histórica, econômica e cultural, palco de transformações urbanas ao longo das décadas (Fix, 2001; Santos, 2008; Maricato, 2011). A Região Central da capital é composta por seis subprefeituras: Sé, Mooca, Lapa, Pinheiros, Vila Mariana e Santa Cecília — sendo a **Subprefeitura da Sé** a mais central e simbólica, concentrando importantes equipamentos públicos, marcos históricos e intensa atividade econômica (Rolnik, 2017; Bueno, 2012). A região da Subprefeitura da Sé, em particular, reflete um processo contínuo de reorganização espacial, impulsionado por fatores como mudanças econômicas, expansão do setor imobiliário e políticas públicas de revitalização urbana. A ocupação desse território demonstra um contraste entre edificações históricas, prédios comerciais modernos e espaços urbanos degradados, evidenciado pelas complexas dinâmicas socioespaciais que moldam a cidade (Souza, 2018).

A urbanização do centro de São Paulo reflete o crescimento acelerado da cidade e as mudanças no uso do solo ao longo do século XX. Inicialmente, a região se consolidou como um polo econômico, político e administrativo, concentrando a infraestrutura urbana e os principais equipamentos públicos da cidade. No entanto, a partir da segunda metade do século, especialmente após a década de 1970, passou por um processo de esvaziamento populacional e deslocamento das atividades econômicas para outras regiões, sobretudo para o eixo sudoeste da metrópole. Esse processo resultou na degradação física de edifícios, desvalorização imobiliária e aumento da vulnerabilidade social, evidenciando uma lógica de segregação urbana (Rolnik, 1997; Maricato, 2001; Santos, 2020).

Nas últimas décadas, políticas públicas voltadas à requalificação urbana e à retomada da função habitacional do centro passaram a ocupar lugar central nas estratégias municipais. Programas como o Plano Diretor Estratégico de 2002 e projetos de reabilitação de edifícios visam atrair novos moradores e investimentos. Contudo, como destacam Rolnik (2017) e Maricato (2011), tais intervenções frequentemente incorporam a lógica de valorização do solo urbano em detrimento das demandas populares, aprofundando desigualdades e gerando disputas territoriais. A revalorização do centro, marcada por incentivos ao mercado imobiliário, convive com a informalidade, a resistência de movimentos sociais e os limites estruturais da política habitacional. Assim, a atual dinâmica de centralidade na região evidencia conflitos entre projetos urbanos excludentes e o direito à cidade (Rolnik, 2017; Maricato, 2011).

Um dos fenômenos observados no centro da cidade é a gentrificação, um processo pelo qual áreas antes acessíveis à população de baixa renda passam por reestruturações que elevam seu valor imobiliário, deslocando grupos sociais vulneráveis. Historicamente, o centro de São Paulo abrigou grande parcela da população trabalhadora e de baixa renda, constituindo um espaço residencial importante até meados do século XX (Rolnik, 2017; Maricato, 2011; Souza, 2008). No contexto paulistano, a gentrificação tem ocorrido de maneira seletiva, com a implementação de políticas que visam atrair novos investimentos e moradores, mas que também podem acentuar desigualdades e excluir populações historicamente enraizadas no centro (Silva, 2019). Essas transformações reforçam a necessidade de análises detalhadas sobre o uso do solo e as relações socioespaciais na região, especialmente diante da atuação seletiva das políticas urbanas e da crescente mercantilização do espaço (Rolnik, 1997; Corrêa, 1995; Maricato, 2001).

Diante desse contexto, este trabalho tem como objetivo analisar a região central de São Paulo, com ênfase na região da Subprefeitura da Sé. A pesquisa busca compreender os padrões de uso do solo, as dinâmicas de ocupação e os impactos das recentes mudanças estruturais na configuração urbana da área central. Dessa forma, espera-se contribuir para uma reflexão crítica sobre os processos que moldam o espaço urbano e suas consequências para os diferentes segmentos da população.

1.1 JUSTIFICATIVA

O centro de São Paulo, com sua histórica concentração de atividades administrativas, comerciais e culturais, é um dos espaços urbanos mais dinâmicos e diversificados do Brasil. Ao longo dos anos, essa região passou por transformações significativas em seu uso do solo, impulsionadas por processos de modernização, verticalização e mudanças nos padrões de mobilidade e ocupação (Souza; Sampaio, 2018). A análise dessa configuração espacial é essencial para compreender as dinâmicas de centralidade urbana e os fenômenos específicos que caracterizam o centro da cidade (Feltran, 2020).

Ao investigar o uso do solo na área central é possível observar os padrões e as dinâmicas de ocupação que definem as relações socioespaciais da região. Esta pesquisa se justifica pela importância de compreender as dinâmicas urbanas do centro paulistano, fornecendo uma base que contribua para um olhar sobre os fenômenos urbanos (Santos, 2020; Silva, 2019).

1.2 OBJETIVO

Este trabalho teve o objetivo de compreender os padrões de uso do solo e os impactos das recentes mudanças estruturais na configuração urbana da área central na região da Subprefeitura da Sé.

1.2.1 Objetivos específicos

- Identificar e mapear **vazios urbanos e edifícios subutilizados** na região da Subprefeitura da Sé.
- Observar e registrar a **presença e distribuição do policiamento** no território central.
- Levantar e analisar a **atividade comercial formal e informal** nos principais eixos urbanos.
- Mapear e caracterizar as **ocupações urbanas formais e informais** em edifícios e espaços públicos.
- Analisar a **presença e concentração da população em situação de rua** no centro de São Paulo.
- Integrar os dados empíricos com referenciais teóricos para interpretar as contradições da centralidade urbana.

2 REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

O levantamento bibliográfico é uma etapa essencial para a compreensão das transformações urbanas no centro de São Paulo. A análise de referências acadêmicas permite contextualizar as dinâmicas de uso do solo, os processos de valorização imobiliária e os impactos socioeconômicos dessas mudanças na população local e até mesmo, para as demais localidades da cidade de São Paulo. O centro da cidade tem sido objeto de disputas entre diferentes agentes — Estado, mercado imobiliário e sociedade civil — o que confere ao território uma configuração multifacetada e instável (Rolnik, 2019).

Estudos clássicos sobre o espaço intraurbano brasileiro já indicavam a relevância do centro como núcleo histórico de concentração de serviços e infraestrutura (Villaça, 2001). No entanto, com o deslocamento das classes médias e altas para novas centralidades e o abandono de políticas habitacionais inclusivas, o centro passou a sofrer processos de degradação e posterior requalificação, muitos deles ancorados em lógicas mercadológicas (Maricato, 2017).

Autores como Santos (2020) e Souza e Sampaio (2018) apontam que as iniciativas de revitalização promovidas nas últimas décadas — especialmente nas áreas centrais — têm priorizado a estética e a atratividade econômica, em detrimento da função social da cidade. Esse processo, que envolve requalificações urbanas, incentivos à verticalização e valorização fundiária, frequentemente resulta na gentrificação. A gentrificação, como definida por Ruth Glass (1964) e aprofundada por autores como Smith (1987), implica a substituição de moradores tradicionais por grupos com maior poder aquisitivo, transformando profundamente o tecido social das áreas afetadas.

No contexto de São Paulo, pesquisas demonstram que bairros como República, Santa Cecília e Vila Buarque têm sido reconfigurados por esse fenômeno, com forte influência de empreendimentos criativos, intervenções culturais e o fortalecimento do “*city marketing*” (Daniele, 2019; Alcântara, 2023). Como analisa Rolnik (2015), esse tipo de urbanismo estimula a financeirização da terra urbana, privilegiando usos rentáveis e desconsiderando as demandas da população vulnerável.

Além da remoção física de moradores, há também um processo de expulsão simbólica, por meio da reconfiguração de usos, do aumento do custo de vida e da homogeneização cultural dos espaços (Ferreira; Rossbach, 2022). Isso se relaciona com o conceito de “acumulação por desapropriação”, proposto por Harvey (2012), que descreve como a cidade torna-se campo de extração de valor, mesmo às custas da exclusão social. Nesse contexto, a **especulação imobiliária** atua como um dos principais motores dessa dinâmica, ao transformar a terra urbana

em mercadoria e elevar artificialmente os preços dos imóveis, promovendo a valorização seletiva de determinadas áreas em detrimento de outras.

De acordo com Rolnik (2015), esse processo está diretamente vinculado à financeirização das cidades, em que o solo urbano passa a ser tratado como ativo de investimento, e não mais como um direito ou uma base para a vida urbana. Essa lógica impacta profundamente os territórios populares, onde a permanência das populações de baixa renda é constantemente ameaçada pela pressão do mercado e por projetos urbanos excludentes. Maricato (2011) também destaca que a política urbana brasileira historicamente favorece os interesses do capital imobiliário em detrimento da função social da cidade e da moradia, o que agrava ainda mais os processos de segregação e expulsão indireta.

Portanto, a reconfiguração dos usos urbanos, impulsionada pela especulação imobiliária e respaldada por políticas públicas omissas ou coniventes, contribui para a expulsão simbólica de grupos socialmente vulneráveis, aprofundando desigualdades e limitando o acesso democrático ao espaço urbano (Rolnik, 2015; Maricato, 2011; Harvey, 2012).

O Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2002 e sua revisão de 2014 (São Paulo, 2002, 2014) buscaram reverter esse quadro com a introdução de instrumentos como a outorga onerosa, cota de solidariedade e o estímulo à produção de Habitação de Interesse Social (HIS). Contudo, autores como Cardoso (2016) e Denaldi (2021) questionam a eficácia desses mecanismos, argumentando que muitos empreendimentos optam por contrapartidas financeiras em vez da efetiva construção de moradias populares, o que limita o alcance social das políticas urbanas.

Além desses instrumentos, o PDE também prevê mecanismos voltados à efetivação da função social da propriedade, como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e o IPTU Progressivo no Tempo. Esses instrumentos têm como objetivo combater a ociosidade de imóveis urbanos localizados em áreas dotadas de infraestrutura, estimulando sua adequada utilização. No entanto, como destacam Brajato e Denaldi (2018), a aplicação do PEUC na cidade de São Paulo tem enfrentado desafios significativos. Entre 2014 e 2016, apenas 1.236 imóveis foram notificados para o cumprimento da função social, número modesto diante do total estimado de imóveis subutilizados no município.

Segundo os autores, a estratégia de notificação adotada pela Prefeitura apresenta forte concentração espacial em áreas centrais já valorizadas, como os distritos da Sé e República, ao passo que regiões com alto potencial de transformação urbana e necessidade de provisão habitacional permanecem desassistidas. Brajato e Denaldi (2018) também apontam que há entraves jurídicos e administrativos, bem como uma desconexão entre os instrumentos do

Estatuto da Cidade e a política habitacional municipal, o que compromete a efetividade do PEUC e do IPTU Progressivo no Tempo como ferramentas de enfrentamento à especulação imobiliária e à subutilização do solo urbano.

A Operação Urbana Consorciada Centro (OUCC), instituída em 1997, é emblemática nesse debate. Embora seu objetivo declarado seja promover a requalificação e inclusão social, sua implementação favoreceu a lógica da valorização imobiliária e contribuiu para a elitização do centro histórico (Rodrigues, 2021; Barros, 2023). Como denunciam Lima e Carvalho (2019), apenas uma pequena fração dos recursos arrecadados com CEPACs foi destinada à produção de HIS, revelando um descompasso entre discurso e prática.

A presença massiva de população em situação de rua na Subprefeitura da Sé, especialmente nos distritos de Santa Cecília e Sé, evidencia as falhas das políticas públicas em garantir o direito à moradia (SMADS, 2021). Como enfatizam Martins e Santos (2017), essas populações são invisibilizadas nas estratégias de planejamento urbano, reforçando a segregação e a precarização da vida no centro da cidade.

Portanto, a literatura acadêmica aponta para uma tensão estrutural entre os projetos de renovação física e os imperativos de justiça social. A compreensão crítica dessas dinâmicas, a partir de autores como Maricato (2011), Rolnik (2019), Villaça (2001) e Harvey (2012), permite identificar que o centro de São Paulo não apenas reflete, mas condensa os principais conflitos urbanos do Brasil contemporâneo: desigualdade, especulação imobiliária, exclusão e resistência.

2.1 URBANIZAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO DE SÃO PAULO

O crescimento da cidade de São Paulo seguiu um padrão acelerado desde o final do século XIX, quando a economia cafeeira e a industrialização impulsionaram o desenvolvimento urbano. O centro da cidade consolidou-se como o principal polo econômico e administrativo, concentrando atividades comerciais, edifícios institucionais e infraestrutura de transporte (Santos, 2020). Entretanto, a partir da segunda metade do século XX, o deslocamento das elites econômicas para novas centralidades, como a Avenida Paulista e a Faria Lima, provocou o esvaziamento populacional e a degradação da área central (Villaça, 2001).

Diante desse cenário, a iniciativa privada e os investimentos imobiliários passaram a exercer um papel determinante na reorganização do espaço urbano. Entre os fatores que impulsionaram essa requalificação estão a expansão da infraestrutura de transporte, a recuperação de edifícios históricos e o fortalecimento de setores culturais e turísticos (Rolnik,

2019). Essas mudanças resultaram na verticalização e na valorização imobiliária, fenômenos que alteraram a dinâmica da ocupação do solo e das relações sociais no centro da cidade.

As políticas públicas implementadas entre as décadas de 1970 e 2000 alternaram entre estratégias de renovação urbana, frequentemente associadas à substituição de usos e remoções populacionais, e abordagens de reabilitação focadas na preservação patrimonial (Fonseca, 2014). Essas intervenções revelam diferentes concepções de planejamento urbano, com impactos diversos sobre a configuração da área central.

A requalificação do centro de São Paulo também esteve associada à tentativa de reposicionar a cidade no contexto das redes urbanas globais. Esse processo envolveu a introdução de elementos modernizantes e a promoção de uma imagem globalizada, o que, por vezes, resultou em processos de gentrificação e exclusão social (Carlos, 2007). A diferenciação socioespacial tornou-se uma característica marcante dessas transformações, com a substituição de populações de baixa renda por grupos de maior poder aquisitivo.

A valorização imobiliária no centro, sobretudo a partir dos anos 2000, foi impulsionada por políticas urbanas que favoreceram a produção de empreendimentos residenciais e comerciais voltados para segmentos médios e altos. Isso gerou a chamada "dissolução urbana", caracterizada pela fragmentação do tecido urbano e intensificação das desigualdades socioespaciais (Bonduki, 2016).

Paralelamente, movimentos sociais de moradia passaram a ocupar edifícios ociosos, reivindicando o direito à habitação e à cidade. Essas ocupações evidenciam as tensões entre os projetos de requalificação e as demandas por justiça social e inclusão (Ferreira; Rossbach, 2022). Em alguns casos, essas iniciativas resultaram na transformação de imóveis abandonados em habitações de interesse social, modificando a configuração do centro.

A requalificação de espaços públicos, como a Praça Roosevelt, ilustra os esforços de regeneração urbana voltados à promoção da vitalidade urbana e do uso coletivo dos espaços (Frúgoli Jr.; Sposito, 2019). Contudo, tais iniciativas também levantam debates sobre gentrificação e exclusão de populações vulneráveis.

Por fim, o discurso de reabilitação urbana tem sido utilizado como ferramenta de "city marketing", com foco na atração de investimentos e promoção de uma imagem positiva da cidade. Entretanto, análises críticas, como a da região da Luz, revelam contradições entre a retórica oficial e os resultados práticos das intervenções (Maricato, 2011).

Em suma, a requalificação do centro de São Paulo é um processo complexo, influenciado por múltiplos agentes, cujos efeitos sobre o uso do solo, o valor fundiário e a composição social ainda estão em curso e exigem constante reflexão crítica.

Mais recentemente, a proposta de **ocupação urbana consorciada** passou a ser debatida como uma alternativa de gestão urbana integrada e participativa, especialmente em áreas centrais de grandes cidades como São Paulo. Esse modelo pressupõe a articulação entre o poder público, o setor privado e a sociedade civil para promover o aproveitamento mais eficiente de áreas subutilizadas, mediante instrumentos como o direito de preempção, a outorga onerosa e os projetos de intervenção urbana coordenados (SMUL, 2020). A ocupação consorciada busca compatibilizar interesses diversos e promover o adensamento populacional em regiões dotadas de infraestrutura urbana, sem abrir mão da função social da propriedade e da inclusão social. No contexto do centro de São Paulo, essa abordagem tem sido considerada estratégica para viabilizar projetos de habitação de interesse social e uso misto, contribuindo para a recuperação da vitalidade urbana e para o combate à segregação socioespacial (Rolnik, 2019; Ferreira; Rossbach, 2022).

2.2 GENTRIFICAÇÃO E SEUS IMPACTOS SOCIAIS

A gentrificação, conceito introduzido por Ruth Glass (1964), descreve a substituição de populações de baixa renda por grupos mais abastados em áreas requalificadas. Em São Paulo, esse processo ocorre de forma seletiva, concentrando-se em regiões de alto valor econômico e arquitetônico. O aumento dos investimentos privados eleva os preços dos imóveis, dificultando a permanência dos antigos moradores (Silva, 2019).

Pesquisas demonstram que o centro de São Paulo tem passado por uma reestruturação urbana marcada pela chegada de novos empreendimentos residenciais voltados à classe média e alta (Silva, 2019). Esse processo transforma a dinâmica social da região, reduzindo a diversidade socioeconômica e alterando os usos tradicionais dos espaços públicos. Além disso, a remoção de comunidades de baixa renda frequentemente resulta na marginalização desses grupos, que são deslocados para áreas periféricas com menor infraestrutura e oportunidades de trabalho (Rolnik, 2019).

Estudos recentes indicam que bairros como Santa Cecília, República e Vila Buarque vêm sendo reconfigurados por esse processo. A valorização imobiliária e a intensificação de intervenções urbanísticas — como a renovação de fachadas, a instalação de novos comércios e a promoção de eventos culturais — têm contribuído para a mudança no perfil dos moradores e para o deslocamento de populações tradicionais (Alcântara, 2023). Em muitos casos, o discurso da “revitalização” é utilizado como justificativa para ações que contribuem para a exclusão social, sob a lógica da “limpeza urbana” e da estetização dos espaços centrais (Nigro, 1999).

No caso específico do Largo de São Bento e do entorno da Avenida São João, há um histórico de projetos de requalificação que, embora visem a modernizar a infraestrutura urbana, resultaram no aumento da especulação imobiliária e na fragilização das políticas de moradia popular (Campos, 2012). Esses processos frequentemente ignoram o papel histórico das comunidades de baixa renda na ocupação e manutenção da vida cotidiana na região central, priorizando interesses mercadológicos e turísticos em detrimento da função social da cidade.

Além disso, a gentrificação no centro de São Paulo é alimentada pela ação de agentes culturais e empreendimentos criativos, que atuam como vetores da chamada “gentrificação cultural”. Intervenções artísticas, festivais e ocupações simbólicas em edifícios desativados podem atuar como mecanismos de valorização dos imóveis e de atração de novos públicos de maior renda, ainda que nem sempre esse seja o objetivo original dos coletivos envolvidos (Daniele, 2019). Assim, o processo de transformação do centro não é apenas físico, mas também simbólico e político, gerando disputas em torno da permanência, identidade e uso do espaço urbano.

A literatura revisada evidencia que as transformações no centro de São Paulo são complexas e multifacetadas, envolvem aspectos econômicos, sociais e espaciais. A requalificação urbana, embora traga benefícios estruturais e maior dinamismo econômico, também apresenta desafios significativos, especialmente no que se refere à permanência da população tradicional da região.

3 MÉTODO

A presente pesquisa adota uma abordagem qualitativa de caráter exploratório, com o objetivo de compreender aspectos do uso e da configuração do espaço público nos subdistritos da Sé e República, ambos pertencentes à região administrativa da Subprefeitura Sé, no município de São Paulo. A metodologia fundamenta-se na observação direta sistemática em campo, realizada pelo próprio pesquisador, a fim de identificar elementos urbanos que indiquem diferentes formas de ocupação, uso e apropriação do espaço.

A escolha da observação como técnica de coleta de dados justifica-se pela natureza empírica do objeto de estudo, que exige o contato direto com o território analisado. As visitas de campo foram realizadas nos dois subdistritos mencionados, seguindo um roteiro pré-estabelecido que orientou a coleta e o registro das informações.

Durante as observações, foram considerados os seguintes indicadores:

- **Vazios urbanos não utilizados:** identificados por placas de “aluga-se”, “vende-se” ou edificações visivelmente desocupadas;
- **Presença de policiamento:** efetivo fixo ou unidades móveis;
- **Atividade comercial:** intensidade e tipo de comércio presente;
- **Ocupações urbanas:** uso informal de espaços públicos ou privados;
- **POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA.**

O registro dos dados foi complementado por documentação fotográfica e georreferenciamento dos pontos observados através de mapas disponibilizados pela Prefeitura de São Paulo, com o objetivo de permitir uma análise espacial da distribuição dos fenômenos identificados. Os dados coletados foram, posteriormente, sistematizados e analisados de forma qualitativa, com base na literatura especializada sobre produção do espaço urbano, centralidade e processos de degradação e revitalização.

Além do trabalho empírico em campo, a pesquisa realizou uma revisão bibliográfica sistemática em bases acadêmicas como Scielo, Google Scholar e periódicos especializados em urbanismo, bem como em obras de referência de autores como Rolnik, Maricato, Villaça e Harvey. Foram consultados livros, artigos científicos, relatórios institucionais e documentos de políticas públicas que abordam temas como uso do solo, centralidade urbana, gentrificação, verticalização e desigualdade socioespacial. Paralelamente, foram analisados dados secundários provenientes de órgãos oficiais, como o IBGE, a Prefeitura de São Paulo (SMUL, SMADS) e relatórios técnicos de planejamento urbano, de forma a integrar indicadores

quantitativos com as evidências qualitativas obtidas em campo.

O terceiro eixo correspondeu à seleção da área de estudo. A Subprefeitura da Sé foi escolhida a partir do conhecimento prévio da autora, que buscou identificar uma localidade capaz de representar e concentrar os principais tópicos a serem analisados — centralidade urbana, presença de vazios, atividades comerciais, ocupações e desigualdades socioespaciais. Além disso, a escolha considerou aspectos de segurança para a realização da pesquisa de campo, evitando locais em que não seria possível a permanência e a observação sistemática, como áreas de alta vulnerabilidade marcadas pela presença da Cracolândia e pela elevada incidência de furtos e roubos. A região selecionada encontra-se inserida no núcleo central da cidade, delimitada por vias estruturais importantes como a Avenida Nove de Julho, Avenida Radial Leste, Rua Vinte e Cinco de Março, Avenida Rangel Pestana e Avenida São João, o que reforça sua relevância estratégica como território de intensa circulação, múltiplos usos do solo e forte concentração de conflitos urbanos. Dessa forma, o recorte territorial conciliou relevância analítica e viabilidade metodológica.

3.1 CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO

Ao longo de quase todo o século XX, a Subprefeitura Sé – com destaque para o distrito da Sé – preservou características de um centro urbano, marcado por um comércio diversificado e pela presença de escritórios de serviços, especialmente nos setores financeiro e jurídico (Prefeitura de São Paulo, 2018). A partir da década de 1960, a alta concentração de atividades, somada à falta de infraestrutura adequada de transporte coletivo, gerou um intenso congestionamento de pessoas, veículos e atividades (Prefeitura de São Paulo, 2014). Em resposta, o Poder Público investiu, nos anos 1970, em duas principais iniciativas: a implantação do sistema de transporte coletivo de alta capacidade, com a criação do metrô, e o estabelecimento de regras para limitar a concentração no centro, promovendo o surgimento de novas centralidades em outras áreas da cidade (Instituto Viva o Centro, 2010).

Nos anos 1980, regras rigorosas de ocupação na área central levaram a um esvaziamento significativo da região. Na década de 1990, a administração municipal iniciou esforços para reverter o processo de decadência do centro urbano, por meio de planos e intervenções pontuais para revitalização. Essas iniciativas foram respaldadas pela Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997, do Estado de São Paulo, que estabeleceu diretrizes para a recuperação de áreas urbanas degradadas e a preservação do patrimônio arquitetônico (São Paulo, 1997). Algumas das iniciativas notáveis desse período incluíram o tamponamento do Vale do Anhangabaú, as

operações urbanas Anhangabaú e Centro, além de projetos e concursos voltados à recuperação urbana.

No início dos anos 2000, a área central de São Paulo voltou a receber atenção como foco de recuperação do estoque construído e valorização dos espaços públicos. O Plano Diretor Estratégico (PDE), estabelecido pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (São Paulo, 2002), e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, regulamentada pela Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 (São Paulo, 2004), incorporaram instrumentos específicos para atrair novos investimentos e moradores à região central. Apesar da criação de subcentros devido à expansão urbana e políticas públicas, a importância da área central de São Paulo permanece evidente, graças ao seu patrimônio imobiliário, à preservação de bens históricos e culturais, e à manutenção de comércios e serviços especializados dinâmicos, como os da Rua 25 de Março, Santa Ifigênia, José Paulino, além de outros locais altamente especializados, como a Zona Cerealista, Rua Barão de Paranapiacaba e Avenida Duque de Caxias (Instituto Viva o Centro, 2010).

A Operação Urbana Consorciada Centro (OUCC), instituída pela Lei Municipal nº 12.349/1997, é um dos principais instrumentos de intervenção urbana de São Paulo. Seu objetivo é promover a requalificação da área central com a participação do setor privado, através da flexibilização de parâmetros urbanísticos em troca de contrapartidas financeiras aplicadas em infraestrutura urbana e habitação (São Paulo, 1997).

Segundo Gomes (2018), as OUCs representam uma forma de implementação do urbanismo neoliberal nas metrópoles brasileiras, onde o mercado passa a ter papel central na produção e reorganização do espaço urbano. A OUCC é um exemplo disso: concentra esforços de reabilitação em áreas estratégicas da Subprefeitura da Sé, como os distritos da República, Bela Vista e Santa Cecília.

Conforme Silva e Pereira (2020), a principal ferramenta financeira utilizada na OUCC são os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), títulos emitidos pela Prefeitura que permitem ao comprador construir além do coeficiente básico em determinadas áreas. Os recursos obtidos devem ser investidos na própria operação, sobretudo em habitação de interesse social (HIS), mobilidade e qualificação do espaço público.

No entanto, Martins et al. (2019) observam que a aplicação desses recursos tem sido desigual. Entre 1997 e 2015, apenas uma pequena fração do valor arrecadado com CEPACs foi efetivamente usada para produção de HIS, o que contraria o princípio de justiça urbana que fundamenta esse tipo de instrumento.

Segundo Rodrigues (2021), a OUCC intensificou o processo de gentrificação no centro

histórico paulistano, ao valorizar imóveis e promover a substituição da população tradicional por novos perfis de moradores. Fernandes e Silva (2022) apontam que a verticalização estimulada pelas OUCs altera a configuração morfológica da cidade e impacta diretamente a diversidade social e cultural da região.

Além disso, Costa (2020) destaca que há fragilidade nos mecanismos de controle social. A população local, principalmente os moradores de baixa renda e os sem-teto, têm pouca ou nenhuma influência nas decisões tomadas pelos conselhos gestores da operação.

De acordo com Lima e Carvalho (2019), ainda que a OUCC tenha proporcionado melhorias pontuais na infraestrutura urbana – como a requalificação do Vale do Anhangabaú e de áreas do entorno da Praça da Sé – ela fracassou em garantir a função social da cidade. Isso ocorre porque as políticas habitacionais não acompanharam o ritmo das mudanças no tecido urbano.

Para Barros (2023), a OUCC exemplifica o uso seletivo do Estado para promover interesses do mercado imobiliário. Em vez de democratizar o centro, ela contribuiu para sua elitização e expulsão da população vulnerável.

Portanto, a OUCC deve ser compreendida como um caso emblemático das tensões entre desenvolvimento urbano e justiça social. A literatura acadêmica analisada revela que, apesar de avanços em infraestrutura, o projeto padece de baixa efetividade na produção de moradia popular e no combate à desigualdade socioespacial. Reforça-se a necessidade de maior transparência, participação popular e mecanismos vinculantes que obriguem o cumprimento das metas sociais originalmente previstas no Plano Diretor Estratégico (SÃO PAULO, 2014).

3.1.1 Zoneamento

A Subprefeitura Sé cobre uma área de aproximadamente 2.666 hectares e engloba os distritos de Sé, República, Bela Vista, Cambuci, Bom Retiro, Consolação, Liberdade e Santa Cecília (Prefeitura de São Paulo, 2018). A região conta com a maioria das linhas de metrô em operação na cidade (com exceção da Linha 5-Lilás), além de três linhas de trem e quatro corredores de ônibus. Apesar dessa infraestrutura, o número de viagens diárias por transporte coletivo permanece abaixo da média municipal, enquanto as viagens a pé são mais frequentes que a média (Prefeitura de São Paulo, 2018).

Dos 2.666 hectares da área pertencente à Subprefeitura Sé, 100% de seu território está inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana. Dentro dessa área, 55,2% se

encontram na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM)¹ e 44,8% na Macroárea de Qualificação da Urbanização, conforme as diretrizes do Plano Diretor Estratégico (PDE) estabelecido pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (São Paulo, 2002). A MEM abrange regiões que devem receber projetos de intervenção específicos, incluindo áreas dentro do perímetro da Operação Urbana Centro e setores em fase de análise para os projetos do Arco do Tietê e do Arco Tamanduateí.

Em uma visão ampla do território, a Subprefeitura Sé é a área com a distribuição mais equilibrada entre usos residenciais e comerciais. Em 2014, cerca de 48% da área construída estava destinada a residências, enquanto 36% era ocupada por comércio e serviços. No período de 2000 a 2014, observou-se um significativo aumento no uso residencial, com a área construída para moradia ampliando em 29%, passando de aproximadamente 17 milhões para 22 milhões de metros quadrados. Os distritos de maior crescimento em área residencial foram Cambuci, com um aumento de 49%, seguido por Liberdade (25%) e Santa Cecília (18%), refletindo uma tendência recente de retorno residencial para o centro da cidade (Prefeitura de São Paulo, 2018).

Em termos de zoneamento, a Zona Mista (ZM) é predominante na Subprefeitura Sé, abrangendo 31% do território. Outras zonas incluem a Zona Central (ZC), que ocupa 19%, a Zona de Estruturação Urbana (ZEU) com 17%, a Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3) com 8,3%, e a Zona de Estruturação Metropolitana (ZEM) com 6,3%.

¹ *Macroárea de estruturação metropolitana (MEM)*: A macroárea de estruturação metropolitana tem como diretriz promover transformações no espaço urbano, nas condições de uso e ocupação do solo e na base econômica de modo a desconcentrar oportunidades de emprego em direção aos bairros da periferia e de municípios metropolitanos.

Figura 1 - Distribuição do zoneamento na Subprefeitura Sé
Distribuição das Zonas na Subprefeitura da Sé (Incluindo Outras Zonas)



Fonte: Dados extraídos do "QA-SE - Subprefeitura Sé", Prefeitura de São Paulo (2018).

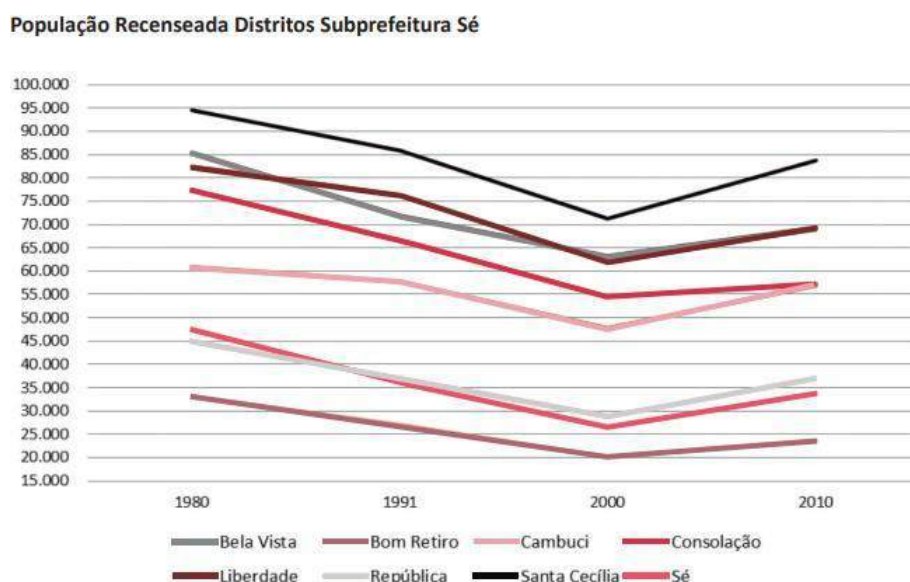
A análise do gráfico sobre a distribuição das zonas na Subprefeitura da Sé revela uma configuração urbana marcada pela diversidade de usos do solo, com predomínio da Zona Mista (31%), seguida pela Zona Central (19%) e pela Zona de Estruturação Urbana (17%). Essa heterogeneidade indica um território com potencial para usos integrados, adensamento e mobilidade, aspectos valorizados pelo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. No entanto, a presença de 8,3% de Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3) — embora represente uma diretriz voltada à habitação de interesse social — não assegura, por si só, a efetivação de políticas públicas inclusivas. Como apontam Rolnik (2015) e Yamaguti (2019), o mapeamento de ZEIS muitas vezes não se traduz em ações concretas, devido a entraves institucionais e à disputa com interesses privados na terra urbana. Assim, ainda que o zoneamento preveja instrumentos de justiça social e uso democrático do espaço urbano, sua aplicação prática na Sé permanece limitada. A categoria "Outras Zonas" (18,4%) reforça a complexidade da ocupação territorial e sugere a coexistência de múltiplas dinâmicas — legais, informais e conflituosas — que desafiam o planejamento urbano efetivo.

3.1.2 Demografia

Após duas décadas de perda populacional na região da Subprefeitura Sé, essa região apresentou um crescimento expressivo em 2010, alcançando 431.106 habitantes, o que representou um acréscimo de 57.192 pessoas em comparação ao Censo Demográfico de 2000,

além de uma recuperação de 37,5% da população perdida desde o Censo de 1980. A taxa de crescimento populacional entre 2000 e 2010 foi de 1,4%, superior à média municipal de 0,76%. Distritos como Cambuci (2,6%), Bom Retiro (2,5%), República (1,8%), Santa Cecília (1,6%) e Sé (1,6%) apresentaram taxas e crescimento ainda mais acentuadas (IBGE, 2010).

Figura 2 - População recenseada dos distritos da Subprefeitura da Sé (1980–2010)



Fonte: São Paulo (2018).

Entre 1980 e 2010, os distritos que compõem a Subprefeitura da Sé — região central da cidade de São Paulo — passaram por significativas transformações demográficas que refletem mudanças mais amplas no uso e ocupação do solo urbano. De acordo com os dados censitários representados no gráfico, observa-se uma tendência de declínio populacional contínuo entre 1980 e 2000, seguida de uma leve recuperação até 2010. Tal movimento é coerente com o processo de esvaziamento residencial do centro paulistano, bastante documentado pela literatura urbanística. Maricato (2001) e Rolnik (1997) apontam que a década de 1980 marcou uma intensificação da degradação urbana da área central, resultado da fuga da população de classe média e da expansão dos usos comerciais e institucionais em detrimento da função residencial.

O período entre os anos 1980 e 2000 é caracterizado por um afastamento progressivo dos moradores, com destaque para distritos como Sé, República, Santa Cecília e Consolação, que apresentaram quedas populacionais expressivas. Esse fenômeno pode ser compreendido como reflexo da reestruturação do capital imobiliário e da especulação fundiária, que priorizou a transformação de edifícios residenciais em espaços voltados ao setor terciário (FIX, 2001).

Ao mesmo tempo, o poder público abandonou projetos habitacionais voltados à permanência de populações de baixa renda na área central, contribuindo para o aprofundamento do processo de esvaziamento (Lemos, 2010).

A partir dos anos 2000, no entanto, nota-se uma inflexão nessa tendência. Alguns distritos — como Sé, Cambuci, Consolação e Santa Cecília — registraram aumentos populacionais, ainda que modestos. Essa reversão pode ser associada a políticas públicas voltadas à reabilitação urbana do centro, como o programa *Renova Centro* e a aprovação do Plano Diretor Estratégico de 2002, que incentivaram a recuperação de áreas degradadas e o adensamento populacional por meio da reintrodução do uso habitacional (Rolnik, 2015). Além disso, a presença de movimentos sociais de moradia e a ocupação de prédios abandonados por famílias organizadas em cooperativas ou movimentos, como o **Movimento Sem-Teto do Centro (MSTC)** — que atua na luta pelo direito à moradia digna na região central — e a **Frente de Luta por Moradia (FLM)** — articulação que reúne diversos grupos em defesa da função social da propriedade urbana — também contribuíram para a reocupação residencial, ainda que muitas vezes em condições precárias (Bonduki, 2009).

Apesar dessas mudanças, os dados também evidenciam a persistência de desigualdades intraurbanas. Enquanto alguns distritos ensaiam uma recuperação populacional, outros, como Liberdade e Bom Retiro, continuam a apresentar redução de moradores. Isso aponta para a heterogeneidade da reestruturação urbana e a seletividade dos investimentos e políticas públicas, que nem sempre contemplam de forma equitativa todas as áreas centrais (Caldeira, 2000).

A região concentra aproximadamente 40% da população em situação de rua da cidade, com o distrito de Santa Cecília, individualmente, registrando mais pessoas nesta condição do que as Subprefeituras Lapa e Pinheiros juntas (SMADS, 2021).

A Subprefeitura da Sé, região central de São Paulo, destaca-se por abrigar a maior concentração de população em situação de rua da cidade, totalizando aproximadamente 8.566 pessoas em 2021, conforme o censo realizado pela Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS, 2021). Este número corresponde a cerca de 27% do total municipal, evidenciando a centralidade do centro histórico como espaço privilegiado para a permanência dessa população. O censo revela ainda que 83% dessa população é composta por homens, refletindo uma predominância masculina expressiva, característica consistente em estudos anteriores sobre o fenômeno urbano da população em situação de rua (Santos; Araújo, 2020).

Outro dado relevante está relacionado à composição étnico-racial dessa população,

onde a maior parte é composta por pessoas negras, entre pretos e pardos, totalizando aproximadamente 70,8%. Tal aspecto reforça as desigualdades raciais e socioeconômicas presentes na cidade, uma vez que a população negra é desproporcionalmente afetada pela pobreza e vulnerabilidade social (Ferreira; Silva, 2019). A escolaridade média dessa população também é baixa, embora o censo indique que mais de 90% dos indivíduos são alfabetizados, o que aponta para um nível mínimo de acesso à educação formal, mas limitações quanto à qualificação e inserção no mercado de trabalho formal (SMADS, 2021).

No que se refere à faixa etária, observa-se uma predominância de adultos jovens e de meia-idade, o que sugere que a população em situação de rua no centro tem longa permanência e não se trata apenas de um fenômeno temporário ou de passagem (Oliveira; Costa, 2021). O censo ainda destaca que aproximadamente 60% da população em situação de rua na Sé enfrenta problemas relacionados ao uso de álcool e outras drogas, o que contribui para a vulnerabilidade e dificulta a reinserção social (Pereira *et al.*, 2020).

O modo de ocupação do espaço público na região central também é objeto de destaque. O crescimento de barracas e abrigos improvisados aumentou mais de 330% na cidade, demonstrando que a população de rua permanece cada vez mais tempo nas ruas, estabelecendo formas precárias de moradia (SMADS, 2021). Este fenômeno impacta diretamente a configuração do uso do solo, gerando conflitos no convívio social e pressão sobre os espaços públicos, que precisam acomodar funções comerciais, culturais e sociais. A presença constante dessa população nos espaços públicos denota não apenas a precariedade habitacional, mas também a ausência de políticas efetivas que garantam moradia adequada.

Este cenário traz à tona as tensões inerentes às transformações urbanas que a Sé vem sofrendo nas últimas décadas. O processo de revitalização urbana e a gentrificação, por um lado, promovem a valorização imobiliária e o aumento da atratividade do centro, e por outro, promovem a exclusão social de grupos vulneráveis, como a população em situação de rua, empurrando-os para as periferias ou mantendo-os à margem do espaço urbano formal (Silva; Ribeiro, 2018). A coexistência desses fenômenos evidencia um uso do solo marcado pela desigualdade e pela disputa por espaços entre diferentes atores urbanos.

A compreensão dessas dinâmicas exige que o planejamento urbano da região central incorpore uma perspectiva social que vá além da simples requalificação física. As políticas públicas precisam ser integradas, considerando saúde, assistência social, habitação e inclusão como elementos centrais para lidar com a complexidade da população em situação de rua (Martins; Santos, 2017). A invisibilidade social dessa população deve ser enfrentada, reconhecendo sua presença legítima e a necessidade de soluções estruturais que promovam a

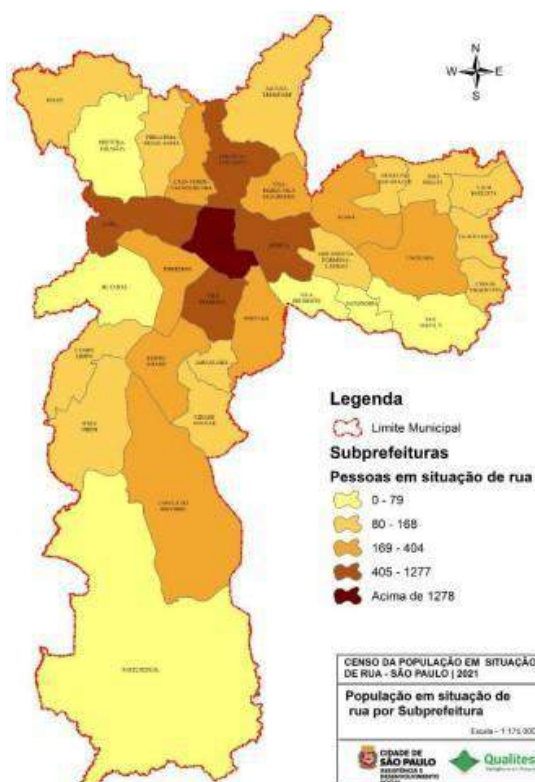
justiça espacial.

Dessa forma, os dados censitários da SMADS contribuem para o debate sobre as transformações urbanas na Subprefeitura da Sé, ao mostrar que a ocupação do solo e as mudanças urbanísticas não podem ser dissociadas das questões sociais e das vulnerabilidades que marcam essa população. Como argumentam Oliveira e Costa (2021), a ocupação irregular e precária do centro revela não apenas uma crise habitacional, mas também um processo de exclusão social reproduzido no território. A presença da população em situação de rua na Sé é um reflexo das tensões e desigualdades socioespaciais que caracterizam as cidades brasileiras contemporâneas (Ferreira; Silva, 2019), em que os espaços centrais, mesmo sob dinâmicas de valorização e requalificação, mantêm bolsões de pobreza e marginalização. Esses contrastes impõem desafios significativos ao planejamento urbano, especialmente no que se refere à formulação de políticas públicas capazes de articular reestruturação física e integração social, como destacam Martins e Santos (2017) e Silva e Ribeiro (2018). Para além da lógica do ordenamento territorial e da especulação imobiliária, a gestão do espaço público deve considerar a inclusão de grupos vulneráveis como parte constituinte da cidade, reconhecendo sua legitimidade de permanência e a necessidade de políticas intersetoriais efetivas (Pereira *et al.*, 2020; Santos; Araújo, 2020).

Apesar disso, a maioria dos distritos da região apresenta Índice de Pobreza Subjetiva (IPVS)² igual a zero, exceto Bom Retiro e Sé, onde as taxas de alta vulnerabilidade são de 7,5% e 2,9%, respectivamente (IBGE, 2010; Prefeitura de São Paulo, 2018).

² *Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS)*: é um indicador que leva em conta diversos fatores determinantes da situação de vulnerabilidade social (renda, escolaridade, saúde, arranjo familiar, possibilidades de inserção no mercado de trabalho, acesso a bens e serviços públicos). 6 Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) foi concebido pela ONU (Organização das Nações Unidas) para avaliar a qualidade de vida de uma determinada população considerando três dimensões do desenvolvimento humano: renda, educação e saúde.

Figura 3 - População em situação de rua pela Subprefeitura, município de São Paulo em 2021



Fonte: Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (2021).

A persistência da população em situação de rua na região central, especialmente na Subprefeitura da Sé, não pode ser compreendida apenas como um problema assistencial, mas como uma manifestação concreta das falhas estruturais do modelo de urbanização excludente vigente nas grandes cidades brasileiras. Como argumenta Caldeira (2000), a cidade de São Paulo tem sido moldada por uma lógica de segregação socioespacial que associa segurança e valorização imobiliária ao afastamento dos grupos considerados indesejáveis do espaço urbano central.

A ausência de políticas públicas habitacionais articuladas, associada à especulação fundiária e à financeirização do solo urbano, agrava o cenário de exclusão. Rolnik (2019) destaca que a mercantilização do espaço urbano — impulsionada por operações urbanas, incentivos fiscais e flexibilização no uso do solo — transforma a cidade em um ativo financeiro, frequentemente incompatível com a permanência de grupos de baixa renda em áreas centrais valorizadas.

Além disso, a lógica das políticas urbanas adotadas nas últimas décadas priorizou a requalificação física de espaços públicos, mas deixou de lado a dimensão social dessas intervenções. Como ressalta Denaldi (2021), as ações de revitalização não são neutras: ao

promoverem melhorias urbanísticas, frequentemente reforçam os processos de gentrificação e deslocamento forçado de populações vulneráveis, sem garantir alternativas de permanência.

Esse cenário torna ainda mais urgente a adoção de políticas públicas intersetoriais e de base territorial, que articulem moradia, saúde mental, combate à dependência química, trabalho e assistência social. Para Oliveira e Costa (2021), qualquer proposta de enfrentamento ao fenômeno da população em situação de rua deve considerar a diversidade dos perfis e trajetórias envolvidas, combatendo a criminalização da pobreza e reconhecendo o direito à cidade.

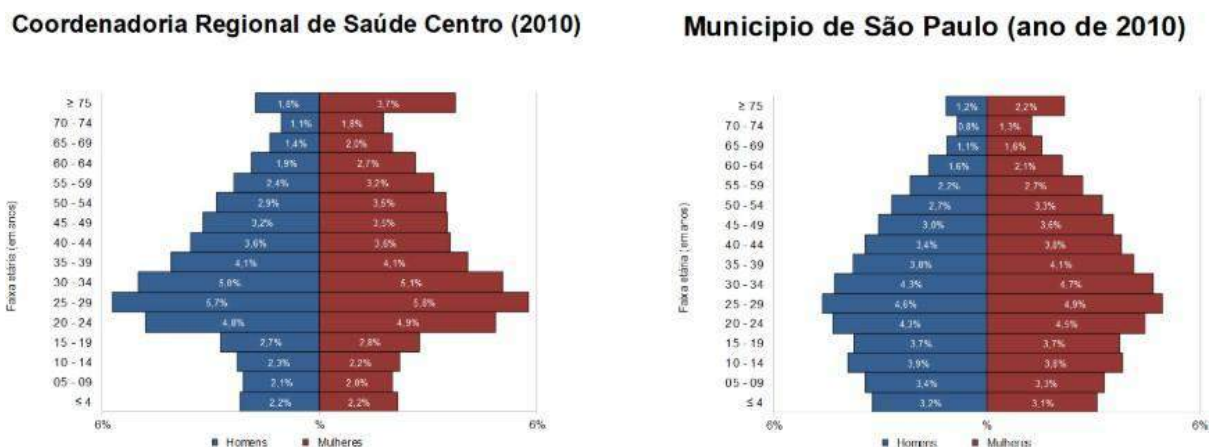
A produção e destinação efetiva de Habitação de Interesse Social (HIS) na região central, como forma de promover o reequilíbrio territorial e garantir o acesso à cidade, é amplamente defendida por autores como Bonduki (2016) e Cardoso (2011). No entanto, os instrumentos urbanísticos disponíveis — como as ZEIS ou os CEPACs — ainda são subutilizados ou capturados por interesses de mercado, limitando sua efetividade.

Frente a isso, as ocupações organizadas por movimentos sociais surgem como forma de resistência ao processo de expulsão simbólica e material promovido pelas dinâmicas da requalificação excludente. Essas ações, como apontam Ferreira e Rossbach (2022), devem ser vistas não como entraves à ordem urbana, mas como estratégias legítimas de permanência e reivindicação do direito à cidade.

Portanto, é fundamental que o planejamento urbano do centro de São Paulo — especialmente da Subprefeitura da Sé — assuma uma perspectiva de justiça espacial (Soja, 2010), na qual a permanência de populações vulneráveis seja tratada como um direito e não como um obstáculo ao desenvolvimento. A centralidade urbana não pode ser privilégio de poucos, mas deve incorporar a diversidade social que caracteriza a cidade e garantir a coexistência de diferentes formas de vida urbana.

A faixa etária predominante é de 15 a 59 anos, com 70,71% da população inserida nela, o que indica uma expressiva proporção de pessoas em idade ativa. No que diz respeito à população idosa, 5,42% dos cidadãos com 60 anos ou mais residem na área, representando 16,2% da população projetada para a região. Entre as crianças de 0 a 14 anos, 2,49% vivem aqui, o que equivale a 13,09% da população estimada (IBGE, 2010).

Figura 4 - Distribuição percentual da população por faixa etária e sexo – CRS Centro e Município de São Paulo em 2010

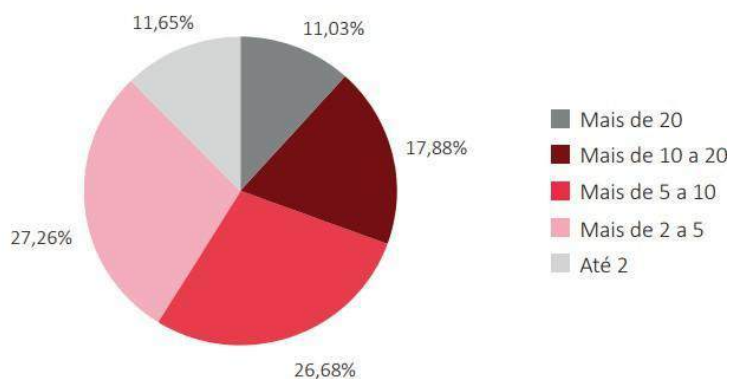


Fonte: Secretaria Municipal da Saúde (2010).

A análise da estrutura etária da população, com base nos dados de 2010, revela diferenças significativas entre a Coordenadoria Regional de Saúde Centro (CRS Centro) e o município de São Paulo como um todo. A pirâmide etária da CRS Centro apresenta um perfil mais envelhecido, com maior concentração populacional entre 30 e 59 anos e uma base estreita nas faixas de 0 a 19 anos, indicando menor presença de crianças e adolescentes. Além disso, observa-se uma proporção expressiva de idosos, especialmente mulheres, a partir dos 60 anos, o que reflete a maior expectativa de vida feminina (SEADE, 2010). Em contraste, a pirâmide etária do município de São Paulo mostra uma distribuição mais equilibrada e jovem, com maior percentual de população nas faixas de 0 a 29 anos, evidenciando a presença significativa de famílias com filhos pequenos. Esses dados indicam que o centro da cidade tem sido ocupado, predominantemente, por adultos e idosos, possivelmente com menor presença de núcleos familiares tradicionais, enquanto as áreas periféricas concentram uma população mais jovem e em fase reprodutiva. Tal dinâmica demográfica pode estar relacionada à valorização imobiliária e à mudança no perfil dos moradores do centro, com maior número de domicílios unipessoais e de casais sem filhos (Rolnik, 2015; Maricato, 2011). Esses padrões refletem transformações urbanas e sociais importantes na cidade de São Paulo, especialmente no que diz respeito à função residencial do centro e sua reorganização socioespacial.

Figura 5 - Rendimento nominal mensal domiciliar na Subprefeitura da Sé (em salários mínimos)

Subprefeitura Sé - Rendimento Nominal Mensal domiciliar (salários mínimos)



Fonte: São Paulo (2018).

O gráfico sobre o rendimento nominal mensal domiciliar na Subprefeitura da Sé revela uma distribuição de renda profundamente desigual, evidenciando a complexidade socioeconômica da região central de São Paulo. De acordo com os dados, a maior parte dos domicílios (27,26%) possui renda entre dois e cinco salários mínimos, seguida de perto pelos que recebem entre cinco e dez salários mínimos (26,68%). Entretanto, chama atenção o fato de que 11,65% dos domicílios vivem com até dois salários mínimos, ao mesmo tempo em que 11,03% concentram renda superior a vinte salários mínimos mensais.

Essa configuração reforça a ideia de que a região central, apesar de sua centralidade geográfica e infraestrutural, abriga populações com perfis socioeconômicos bastante distintos, o que corrobora a noção de “heterogeneidade urbana”, amplamente discutida por autores como Bidou-Zachariasen (2006) e Magalhães (2013). Esse cenário revela o que Harvey (2012) chamaria de “acumulação por desapropriação”, no qual espaços urbanos de valor estratégico são disputados por diferentes grupos sociais e econômicos, frequentemente resultando na expulsão de populações de baixa renda ou sua contenção em habitações precárias e informais.

A persistência de uma parcela significativa da população vivendo com até cinco salários mínimos — mais de 54% segundo o gráfico — evidencia a presença de grupos vulneráveis que permanecem na região central, muitas vezes por meio de estratégias alternativas de habitação, como ocupações organizadas por movimentos sociais, cortiços e aluguéis informais. Estudos como os de Denaldi (2021) e Silva e Lima (2018) apontam que a centralidade continua sendo um espaço desejado por populações de baixa renda devido à proximidade de oportunidades de

trabalho, redes de assistência social e infraestrutura urbana consolidada.

No entanto, o mesmo território também atrai grupos de alta renda, como mostra a presença de domicílios com rendimento acima de 20 salários mínimos. Esse dado é indicativo de processos de **gentrificação difusa** que vêm se intensificando desde os anos 2000, impulsionados por políticas de reabilitação urbana e pela revalorização imobiliária seletiva em determinadas áreas do centro (Frúgoli Jr.; Sklair, 2020). A coexistência entre grupos sociais tão distintos no mesmo território reforça a ideia de uma centralidade em disputa, marcada por conflitos de classe e interesses divergentes quanto ao uso e à função do solo urbano.

O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) da área é de 0,89, o quarto maior do município, superado apenas pelas Subprefeituras Lapa (0,91), Pinheiros (0,94) e Vila Mariana (0,94). Esse alto índice é reflexo da elevada escolaridade da população, com 30% possuindo nível superior completo e 28% com nível médio completo ou superior incompleto. Em termos de rendimento, 11% dos domicílios têm renda mensal superior a 20 salários mínimos, e 18% possuem rendimentos entre 10 e 20 salários mínimos. O distrito da Consolação destaca-se, com 44% dos domicílios recebendo acima de 10 salários mínimos, sendo 22% com mais de 20 salários mínimos. Além disso, 87% da população com 20 anos ou mais na Consolação possui ensino médio completo, e 55% têm nível superior completo (PNUD/IPEA/IBGE, 2010/2022).

A significativa desigualdade de renda na Subprefeitura da Sé, evidenciada pelo gráfico, reflete um contexto de centralidade urbana marcada por disputas territoriais e efeitos diretos das políticas de planejamento urbano. A presença expressiva de domicílios com renda de até cinco salários mínimos, ao lado de uma minoria de alta renda, é resultado da histórica precarização da moradia popular no centro, combinada com iniciativas recentes de revalorização seletiva impulsionadas por políticas urbanas.

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo, revisado em 2014, foi elaborado com o objetivo de promover o adensamento habitacional ao longo de eixos de transporte coletivo e conter a expansão periférica. Para a área central, ele previu incentivos à reocupação residencial e à produção de Habitação de Interesse Social (HIS), especialmente por meio de instrumentos como a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Cota de Solidariedade, que obriga grandes empreendimentos a destinar parte de sua área a unidades populares. No entanto, diversos estudos apontam que a aplicação concreta desses instrumentos tem sido limitada e que os empreendedores frequentemente optam pelo pagamento de contrapartidas financeiras ao invés da produção efetiva de HIS (Cardoso, 2016; Maricato, 2017).

O Zoneamento de 2016 (LUOS), por sua vez, classificou grandes áreas do centro como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), especialmente ZEIS 3, voltadas à requalificação

de imóveis vazios ou subutilizados. Contudo, a implementação dessas zonas enfrenta entraves como disputas jurídicas, ausência de financiamento público e pressão do mercado imobiliário por flexibilizações legais. Como resultado, a permanência de populações de baixa renda no centro tem ocorrido em grande parte por meio de ocupações coordenadas por movimentos sociais, como o MSTC e a FLM, em edifícios abandonados ou subutilizados (Rolnik; Klintowitz, 2011).

Apesar de o PDE apontar para uma cidade mais inclusiva, observa-se um avanço do processo de gentrificação institucionalizada, no qual políticas de requalificação urbana são acompanhadas da valorização imobiliária, mas não garantem a permanência das populações mais pobres. A coexistência de rendas tão díspares no mesmo território, como revelado no gráfico, demonstra o fracasso parcial das políticas em promover a função social da propriedade de forma equitativa.

Além disso, as políticas de incentivo ao retrofit e reabilitação de imóveis do centro, embora importantes, muitas vezes atendem ao perfil de renda média ou alta, beneficiando sobretudo investidores e consumidores do mercado formal. O acesso da população de até cinco salários mínimos ao centro depende, em grande medida, de ações organizadas por movimentos de moradia e da resistência desses grupos frente à pressão imobiliária (Denaldi, 2021).

3.1.3 Infraestrutura

Em termos de infraestrutura, a região central de São Paulo é bem servida por transportes, com acesso a diversas linhas de metrô (exceto a Linha 5-Lilás), três linhas de trem e quatro corredores de ônibus (Metrô de São Paulo, 2023; CPTM, 2023; SPTRANS, 2023). A área também é

um importante polo industrial, especialmente nos distritos de Bom Retiro e Cambuci, que concentram uma significativa parcela dos postos de trabalho no setor (Prefeitura de São Paulo, 2018).

A alta concentração de empregos e serviços, somada ao elevado número de deslocamentos de pessoas e cargas, contribui para congestionamentos e aumento nos tempos de deslocamento. A infraestrutura viária é densa e conta com um sistema de transporte coletivo de alta capacidade, o que acirra os desafios de mobilidade urbana (IPEA, 2022). Segundo a Prefeitura de São Paulo (2018), a região central concentra cerca de 726 mil postos de trabalho formais, representando 17% dos empregos da cidade. Destes, aproximadamente 40% estão localizados nos distritos da República e Bela Vista, que juntos somam 7% dos empregos

formais do município. A maior parte desses postos (cerca de 538 mil) está no setor de serviços, o que representa 21% do total da cidade, com 45% desses empregos concentrados nos bairros da República e Bela Vista.

Além disso, a região abriga duas centralidades de importância municipal: o Centro Antigo (Sé e República), onde se concentram atividades dos setores financeiro, judiciário e da administração pública, e a Avenida Paulista (Bela Vista), com destaque nos setores financeiro e de saúde. Distritos como Sé e República apresentam alta densidade de empregos formais, com 4,5 e 2,9 empregos por habitante, respectivamente (Prefeitura de São Paulo, 2018).

No setor de saúde, a região central dispõe de 7.153 leitos hospitalares, sendo 6.640 em hospitais privados e 513 em hospitais públicos. Desses, 2.433 leitos estão disponíveis pelo SUS. No entanto, há distritos como Bom Retiro, República e Sé que não possuem leitos hospitalares, o que evidencia desigualdades na distribuição dos serviços (Prefeitura de São Paulo, 2018). Em relação à educação, a região concentra diversas instituições de ensino que vão do nível fundamental ao profissionalizante, com predominância de escolas particulares (Prefeitura de São Paulo, 2018).

Quanto à infraestrutura urbana, a cobertura de energia elétrica e abastecimento de água é quase universal. No entanto, estudos apontam que ainda existem disparidades na coleta de esgoto e no calçamento de vias, especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade social (Ribeiro; Lago, 2012). A segregação residencial influencia diretamente o acesso à infraestrutura, mesmo em áreas centrais como a Sé e o Brás, onde a população em situação de rua e as ocupações irregulares enfrentam condições precárias de saneamento (Ribeiro; Lago, 2012).

A conectividade digital também é um aspecto relevante na região central. Embora haja ampla cobertura por parte das operadoras privadas, iniciativas públicas de inclusão digital ainda são insuficientes para atender a toda a população, principalmente em comunidades de baixa renda e populações em situação de vulnerabilidade (Silva *et al.*, 2022).

A acessibilidade urbana é outro ponto crítico. Apesar da presença de calçadas em distritos como Sé e República, ainda existem barreiras físicas significativas para a circulação de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, como calçadas irregulares, falta de rampas e sinalização inadequada (Pereira; Sposito, 2013). A requalificação de calçadas e espaços públicos é uma das principais demandas apontadas por estudos que analisam a mobilidade e o direito à cidade para todos os grupos populacionais (Pereira; Sposito, 2013).

No âmbito ambiental, tem crescido o debate sobre o uso de soluções baseadas na natureza, como infraestrutura verde, para enfrentar problemas urbanos como alagamentos, ilhas

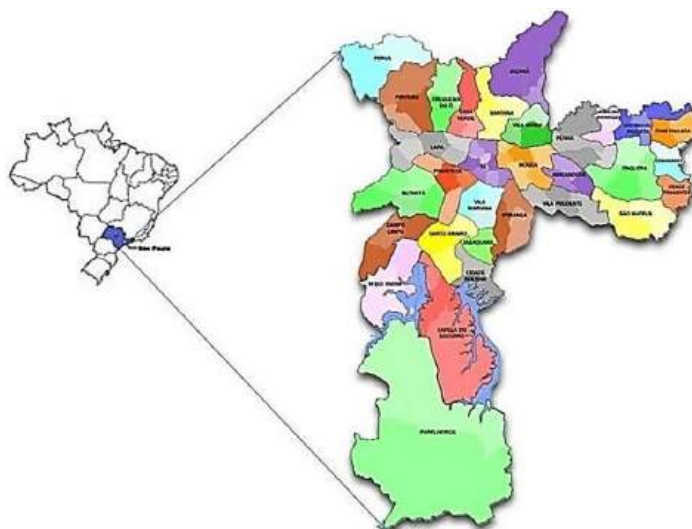
de calor e déficit de áreas verdes. Essas estratégias têm sido pouco aplicadas na região central, mas já demonstram eficácia em outros contextos urbanos semelhantes (Macedo *et al.*, 2023).

Projetos de requalificação urbana, como a Operação Urbana Centro, têm como objetivo revitalizar áreas degradadas do centro histórico, promovendo a reocupação com uso misto (residencial e comercial), melhorias na infraestrutura urbana e incentivo à moradia social (Cardoso, 2011). Contudo, esses projetos enfrentam críticas por favorecerem a lógica da valorização imobiliária em detrimento da permanência das populações de baixa renda (Cardoso, 2011).

3.2 DESCRIÇÃO DO LOCAL DA PESQUISA

A presente investigação se desenvolve nos distritos da Sé e da República, pertencentes à Subprefeitura da Sé, uma das 32 subprefeituras do município de São Paulo, criadas como unidades administrativas descentralizadas para facilitar a gestão urbana e o acesso da população aos serviços públicos (Prefeitura de São Paulo, 2022a). A área total da subprefeitura é de aproximadamente 26,2 km², abrangendo oito distritos: Sé, República, Consolação, Santa Cecília, Bela Vista, Bom Retiro, Liberdade e Cambuci (IBGE, 2023).

Figura 6 - Mapa das 32 Subprefeituras do Município de São Paulo



Fonte: Nascimento (2015).

Segundo o Censo Demográfico de 2010, a Subprefeitura da Sé concentrava 431.106 habitantes, apresentando uma densidade demográfica de 16.454 hab./km², uma das mais elevadas do município (IBGE, 2011). Os distritos da República e da Sé, foco desta pesquisa,

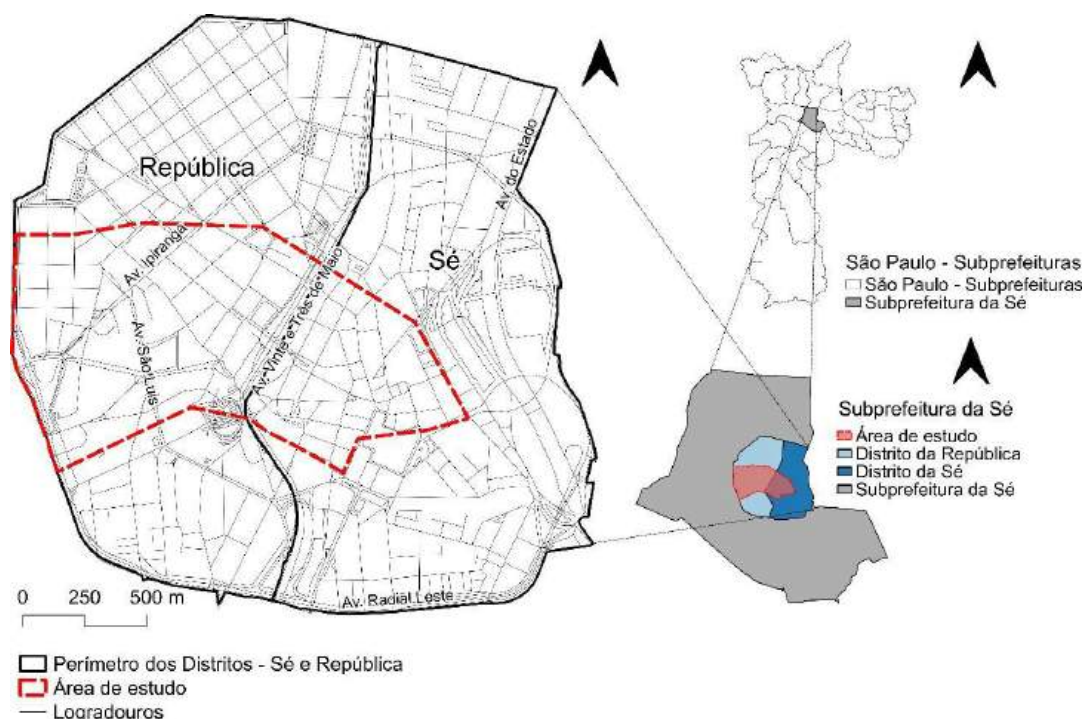
registravam 56.234 e 20.115 habitantes, respectivamente, sendo áreas centrais que combinam funções residenciais, comerciais, institucionais e culturais (Prefeitura de São Paulo, 2015). A Figura 7 ilustra a localização da Subprefeitura da Sé em seus respectivos territórios.

Figura 7 - Mapa da Subprefeitura da Sé com distritos, área, população e densidade demográfica (dados de 2010)



Fonte: Prefeitura de São Paulo (2010).

Figura 8 - Mapa dos distritos da Sé e República no centro histórico de São Paulo



Fonte: Autora (2025)

No entanto, essa centralidade também expressa contradições socioespaciais evidentes. A região da Subprefeitura da Sé é uma das mais afetadas pelos efeitos da especulação imobiliária, reestruturação produtiva e requalificação seletiva, caracterizando um território

disputado entre interesses do capital e formas populares de permanência (Fix, 2001; Rolnik, 2015). De acordo com a SMADS (2011), a área concentrava cerca de 6.587 pessoas em situação de rua, o equivalente a 30% do total da cidade à época, com maior incidência nos distritos da República e Santa Cecília.

A coexistência entre prédios comerciais de alto valor, edifícios degradados, ocupações organizadas por movimentos de moradia e comércio informal é indicativa dos conflitos de uso e apropriação do solo urbano que caracterizam a região (Sanfelici; Mondelli, 2017). O avanço de políticas de “revitalização” e grandes projetos urbanos — como a Operação Urbana Centro — têm impulsionado transformações profundas, muitas vezes associadas a processos de gentrificação e expulsão simbólica das populações de baixa renda (Rolnik, 2015).

Dentro dos distritos da Sé e República, foi delimitada uma área menor para observação empírica, com base em critérios como densidade de uso, circulação de pedestres, incidência de ocupações formais e informais e presença de equipamentos públicos. Essa área abrange especialmente o entorno da Avenida São João, da Praça da República, da Praça da Sé e vias adjacentes, configurando-se como espaço de elevada tensão entre requalificação urbana e permanência de populações vulneráveis.

A escolha desse recorte espacial permite uma abordagem aprofundada dos processos de transformação urbana contemporânea, articulando evidências empíricas, disputas pelo uso do solo e dinâmicas estruturantes do centro paulistano.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

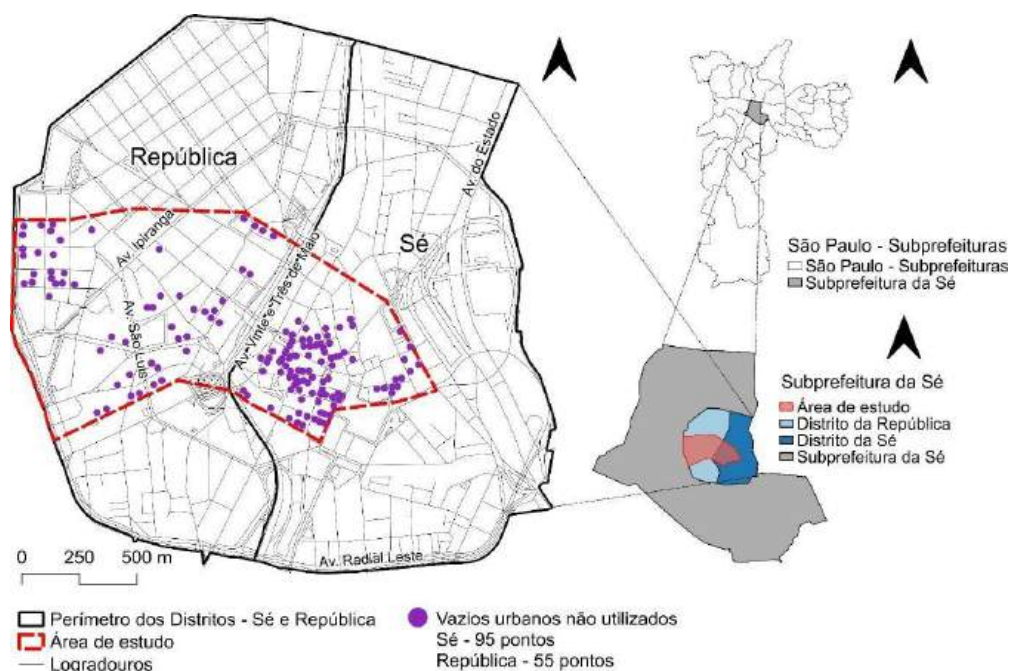
As observações de campo realizadas nos distritos da Sé e da República, localizados na área da Subprefeitura da Sé, permitiram uma análise da realidade urbana em seus múltiplos aspectos. As visitas ocorreram entre 7 e 22 de junho de 2025, com registro sistemático das dinâmicas espaciais, usos do solo, estado de conservação do entorno construído e presença de populações vulnerabilizadas. Os resultados foram organizados em eixos temáticos e analisados em acordo com o referencial teórico.

No distrito da República, especialmente nas imediações da Avenida São João, Rua da Consolação e Avenida São Luís, observou-se uma convivência entre edificações residenciais (algumas ainda de uso popular), comércio formal e informal, serviços noturnos e bares. Já no distrito da Sé, áreas como a Rua 25 de Março, a Rua Venceslau Brás e a Praça da Sé apresentaram forte adensamento comercial e fluxo intenso de trabalhadores informais, principalmente ambulantes.

4.1 VAZIOS URBANOS NÃO UTILIZADOS

Foram identificados diversos edifícios visivelmente desocupados ou com placas de “aluga-se” e “vende-se” nas áreas centrais observadas. No distrito da República, destacaram-se imóveis na Rua Rego Freitas, Rua Major Sertório e em pontos do entorno da Avenida da Consolação e da Praça Roosevelt. Já na rua 7 de abril e imediações muitos desses prédios visivelmente vazios ou à venda apresentam fachadas degradadas, portas fechadas com grades ou tapumes e ausência de movimentação que indique uso contínuo, sugerindo longos períodos de ociosidade. No distrito da Sé, essa condição foi notada em trechos da Rua São Bento, Rua Direita, Rua Quintino Bocaiúva e em áreas próximas à Catedral da Sé e ao Pátio do Colégio, onde edifícios de valor histórico coexistem com estruturas abandonadas. A Figura 9 ilustra o mapa da distribuição espacial da presença de vazios urbanos não utilizados.

Figura 9 - Mapa de vazios urbanos não utilizados



Fonte: Autora (2025).

O mapa de vazios urbanos evidencia uma forte concentração de imóveis desocupados ou subutilizados em trechos centrais, especialmente ao longo das ruas Rego Freitas, Major Sertório e adjacências da Praça Roosevelt, no distrito da República. Na Sé, destacam-se áreas como a Rua São Bento e o entorno do Pátio do Colégio. Essa espacialização reforça a contradição entre a localização privilegiada e a ausência de uso efetivo do solo urbano. Segundo Lencioni (2011) e Rolnik (2015), essa condição revela uma lógica de valorização fundiária que privilegia a retenção especulativa em detrimento da função social da propriedade, mesmo em áreas bem servidas por infraestrutura urbana.

Esses vazios revelam uma não utilização do solo urbano edificado em uma área central amplamente servida por infraestrutura, equipamentos urbanos, transporte coletivo e serviços públicos. Apesar do potencial para múltiplos usos, muitos imóveis permanecem sem utilização ou com ocupação subutilizada. De acordo com Lencioni (2011), a existência de imóveis desocupados em regiões centrais está diretamente relacionada à lógica especulativa do solo urbano, baseada na retenção dos imóveis em espera por valorização futura. Trata-se de uma estratégia recorrente em áreas centrais, onde o capital imobiliário aposta no adensamento seletivo e na requalificação voltada a usos mais rentáveis. Essa dinâmica desestimula o uso social imediato dos edifícios, mesmo diante da evidente demanda por moradia, especialmente de baixa renda.

Figura 10 - Edifício histórico na Rua Venceslau Brás abandonado (Distrito Sé)



Fonte: Autora (2025).

Maricato (2001) complementa que essa condição reflete o descompasso entre valor de uso e valor de troca, ou seja, entre o uso efetivo do espaço e sua capacidade de gerar lucro no mercado imobiliário. Na prática, isso significa que um edifício vazio, situado em local estratégico, pode ser mais vantajoso para o proprietário do que sua ocupação por usos menos lucrativos — mesmo que socialmente necessários. Essa lógica contribui para o aprofundamento das desigualdades urbanas e para o agravamento da crise habitacional, especialmente em uma cidade marcada por déficits habitacionais e crescimento da população em situação de rua.

Além disso, os vazios edificados funcionam como dispositivos de segregação e de controle territorial. Segundo Fix (2011), a retenção de imóveis pode fazer parte de uma estratégia mais ampla de reestruturação urbana, na qual o centro é “limpo” e preparado para novos ciclos de valorização e gentrificação. Isso se articula com os processos de remoção de usos considerados indesejáveis e com políticas de revalorização simbólica do centro, que frequentemente ignoram as necessidades concretas da população de baixa renda.

Figura 11 - Edifício com placas de aluga-se localizados na Rua 7 de abril ao lado da Praça da República (Distrito República)



Fonte: Autora (2025).

Figura 12 - Edifício não utilizado e lacrado na Rua Marconi próximo ao Theatro Municipal (Distrito República)



Fonte: Autora (2025).

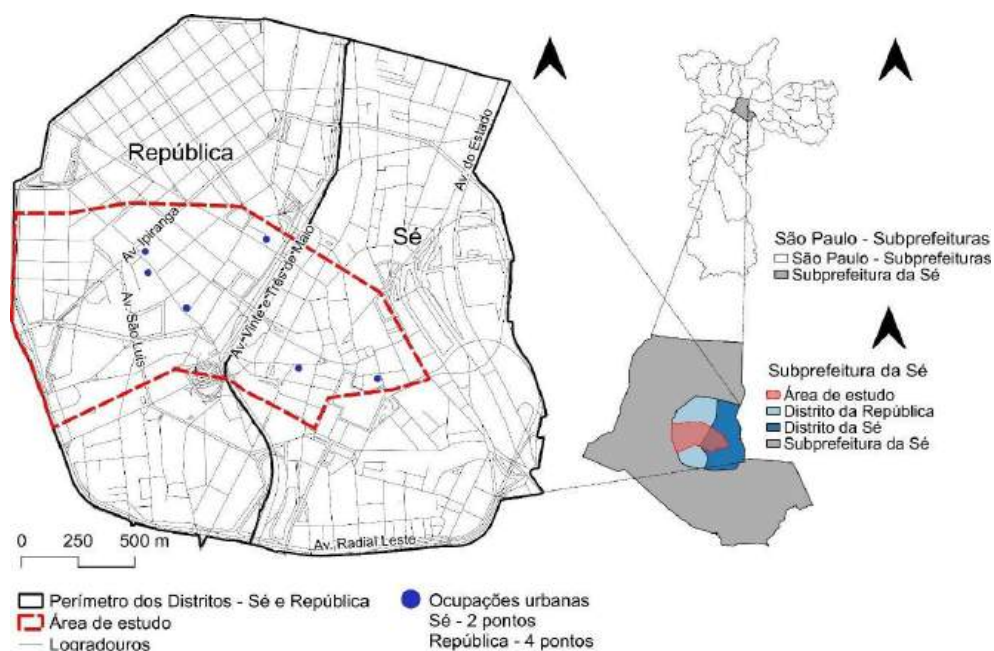
Portanto, a presença de edifícios desocupados ou subutilizados em áreas centrais não pode ser vista como um fenômeno isolado, mas como parte de uma lógica estrutural de produção do espaço urbano, em que o acesso à terra e à moradia é mediado pelo mercado e pelas estratégias de valorização fundiária. Essa situação impõe desafios concretos às políticas públicas de habitação e planejamento urbano, exigindo intervenções que articulem função social da propriedade, controle da especulação e mecanismos efetivos de uso e ocupação dos imóveis ociosos.

4.2 OCUPAÇÕES URBANAS

Em diversas áreas da região central foram registradas formas de ocupação informal do espaço urbano, como a instalação de barracas, a estocagem de pertences em calçadas e o uso prolongado de praças por indivíduos em situação de vulnerabilidade. Essas práticas foram especialmente evidentes na Praça da Sé e em seu entorno imediato, onde a permanência prolongada de pessoas em situação de rua revela a apropriação cotidiana e forçada do espaço público.

Além dessas ocupações a céu aberto, também foram identificadas ocupações informais de prédios abandonados, que representam uma dimensão vertical desse fenômeno. Destacam-se, nesse sentido, edifícios como o da Rua São João, nº 288, ocupado desde 2012 por famílias organizadas pela Frente de Luta por Moradia (FLM), e o da Rua Sete de Abril, onde aproximadamente 300 pessoas passaram a habitar coletivamente um imóvel vazio com o apoio de movimentos como o MMRC. Na Avenida Ipiranga, o edifício de número 925 também foi ocupado por cerca de 1.200 pessoas organizadas por movimentos de moradia, representando um dos maiores casos registrados na região central (Folha de São Paulo, 2010; Rede Moradia, 2021). A Figura 22 ilustra o mapa da distribuição espacial das ocupações urbanas na região.

Figura 13 - Mapa de ocupações urbanas



Fonte: Autora (2025).

As ocupações urbanas mapeadas — especialmente visíveis na Rua São João, w na Rua 7 de abril— revelam uma lógica de resistência à ociosidade e à especulação fundiária. Essas espacializações confirmam a atuação de movimentos sociais de moradia que, segundo Rolnik e Klintowitz (2011) e Ferreira e Rossbach (2022), se configuram como agentes urbanos capazes de reivindicar a função social da propriedade e tensionar as políticas de requalificação que ignoram a demanda por habitação popular. Tais ocupações não são apenas formas de acesso à moradia, mas também estratégias de permanência e reivindicação de cidadania.

Figura 14 - Ocupação na Avenida São João, nº 288 (Distrito República)



Fonte: Autora (2025).

Figura 15 - Ocupação na Avenida São João, nº 288 (Distrito República)



Fonte: Autora (2025).

Figura 16 - Antiga Ocupação na Rua 7 de abril (Distrito República)



Fonte: Autora (2025).

Figura 17 - Ocupação não mapeada na Rua Benjamin Constant próximo à Praça da Sé (Distrito Sé)



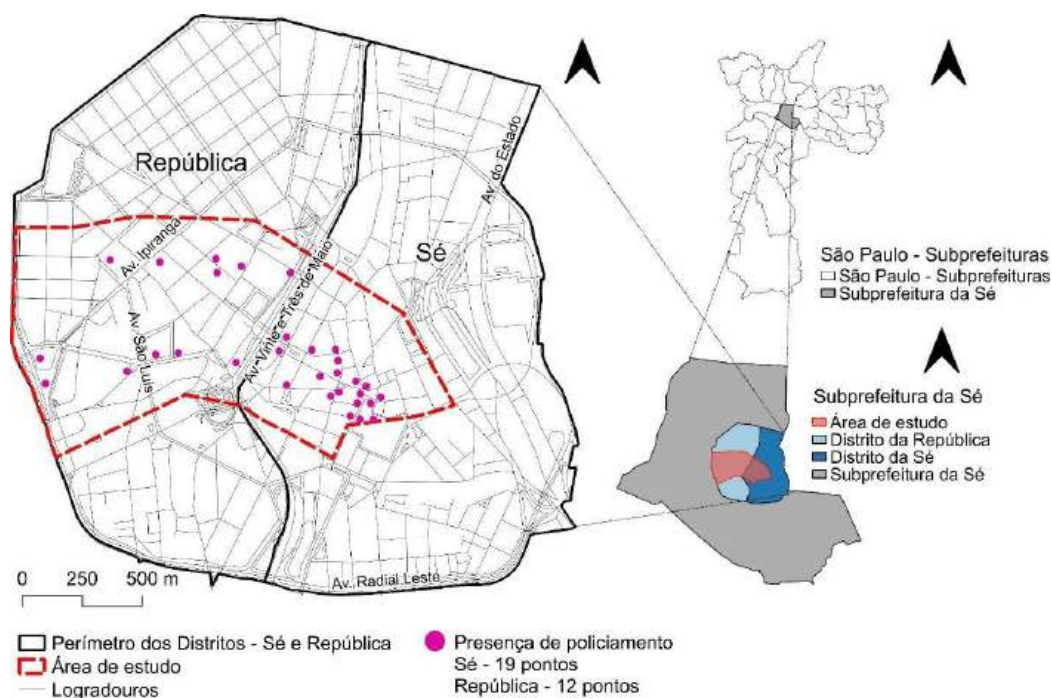
Fonte: Autora (2025).

Essas formas de apropriação revelam uma resposta adaptativa, porém estrutural, à exclusão habitacional. Rolnik (2015) argumenta que a informalidade urbana é uma consequência direta da financeirização da moradia e da retração das políticas públicas de acolhimento, que deixaram amplas parcelas da população sem alternativas formais de habitação. Maricato (2017) reforça que a informalidade não é uma exceção, mas uma característica constitutiva da urbanização brasileira, sendo expressão concreta das desigualdades históricas que moldam a cidade e seus espaços.

4.3 PRESENÇA DE POLICIAMENTO

A presença de policiamento foi constante em áreas com grande circulação, como a Praça da Sé, Largo São Francisco, Praça Clóvis Beviláqua e Avenida Rangel Pestana. A Figura 13 ilustra o mapa da distribuição espacial da presença de policiamento.

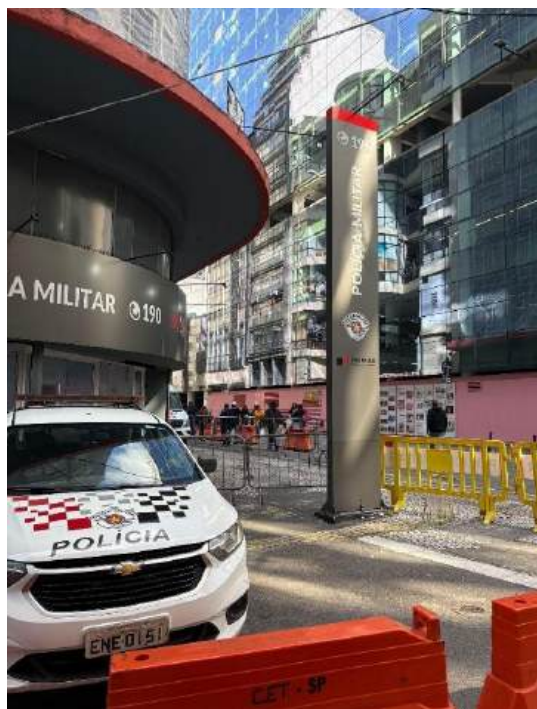
Figura 18 - Mapa de presença de policiamento



Fonte: Autora (2025).

Conforme observado na Figura 13, foram registradas tanto unidades móveis da Polícia Militar quanto efetivos da Guarda Civil Metropolitana (GCM). O mapa da presença de policiamento aponta maior concentração de efetivo fixo e patrulhamento ostensivo em regiões de intensa circulação e relevância simbólica, como a Praça da Sé, Rua 25 de Março e Largo São Francisco. Em contraste, áreas com forte presença de população vulnerável — como o entorno da Avenida São João e ruas adjacentes à Praça da República — apresentam cobertura mais esporádica. Essa distribuição seletiva dialoga com a crítica de Caldeira (2000), que aponta o uso da segurança urbana como instrumento de segregação, e com o conceito de “cidade dual” discutido por Rolnik (2019), em que o policiamento opera tanto como garantia de ordem quanto como mecanismo de controle social em territórios de disputa. Na região da República, a presença de unidades de policiamento se concentra sobretudo nas imediações da Avenida São Luís, Avenida São João, Rua da Consolação e arredores da Praça da República, com patrulhamento a pé, viaturas estacionadas e, em alguns horários, base fixa da GCM e postos policiais.

Figura 19 - Posto da polícia militar no cruzamento da Rua Dom José de Barros com a Rua 24 de Maio



Fonte: Autora (2025).

O policiamento tende a se intensificar em áreas com grande circulação de pessoas, presença significativa de população em situação de rua e forte atividade comercial, especialmente em regiões centrais. Nesses espaços, o controle territorial se faz mais ostensivo como forma de regular a presença dos indesejados e preservar a imagem da cidade. Em contrapartida, zonas mais gentrificadas e de uso predominantemente residencial apresentam menor presença policial, uma vez que a violência é ali regulada por dinâmicas socioespaciais e pelo perfil dos moradores, reduzindo a necessidade de vigilância ostensiva.

Figura 20 - Viaturas da GCM na Praça da Sé (Distrito Sé)



Fonte: Autora (2025).

Essa seletividade está relacionada às estratégias de ordenamento urbano, nas quais o policiamento atua como mecanismo de regulação dos usos do espaço. Segundo Rolnik (2015), as ações de segurança urbana nos centros históricos frequentemente assumem um caráter higienista, voltado à remoção de populações indesejadas e à manutenção da "ordem visual", priorizando interesses comerciais, turísticos e de revalorização imobiliária em detrimento da proteção de direitos e da inclusão social.

Figura 21 - Viaturas da GCM em frente ao Theatro Municipal (Distrito República)



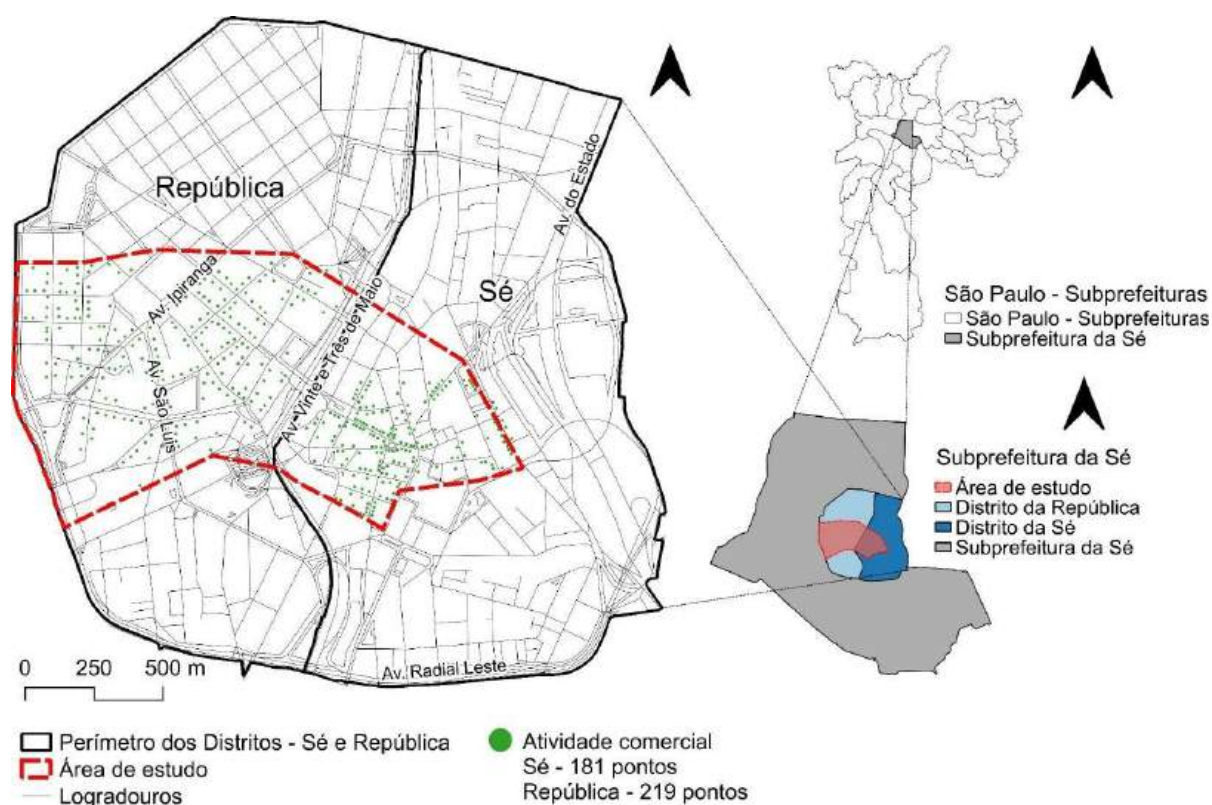
Fonte: Autora (2025).

Na prática, isso significa que o policiamento contribui para a produção de um espaço público filtrado, no qual determinadas presenças são toleradas enquanto outras são sistematicamente afastadas. Klink e Fix (2018) argumentam que o policiamento seletivo é parte da governança urbana voltada à valorização seletiva dos territórios centrais, funcionando como ferramenta para tornar o centro mais atrativo a investidores e turistas, em detrimento de sua função inclusiva e democrática.

4.4 ATIVIDADE COMERCIAL

Em relação à atividade comercial, o mapa da Figura 17 ilustra a distribuição espacial das atividades comerciais na região da Subprefeitura Sé.

Figura 22 - Mapa de atividade comercial



Fonte: Autora (2025).

Observou-se, pela Figura 17, um adensamento expressivo no entorno das ruas 25 de Março, São Bento e Venceslau Brás, além de centros comerciais próximo a Praça da República. A coexistência entre comércio popular, ambulantes e estabelecimentos formais reforça a ideia de uma centralidade híbrida e em disputa. Como observam Souza e Sampaio (2018) e Frúgoli Jr. e Sposito (2019), a vitalidade econômica do centro paulistano se apoia em uma lógica de usos mistos e sobrepostos, ainda que essa multiplicidade esteja ameaçada por processos de padronização urbana impulsionados pela requalificação seletiva.

Figura 23 - Comércio formal e informal na Rua General Carneiro no Distrito Sé



Fonte: Autora (2025).

O comércio nessas áreas é majoritariamente voltado ao atacado e varejo populares, com grande presença de barracas, ambulantes e vendedores informais, além de lojas de rua e galerias. Esse padrão confirma o papel econômico do centro como pólo de consumo acessível, especialmente para as classes populares. Segundo Telles (2005), o comércio informal funciona como estratégia de sobrevivência e integração urbana de trabalhadores excluídos do mercado formal. Carlos (2007) observa que o centro preserva um dinamismo próprio, articulando formas modernas e tradicionais de produção do espaço.

Figura 24 - Concentração de bares e restaurantes na Rua Anchieta no Distrito Sé



Fonte: Autora (2025).

Além dessas áreas, a região da República também apresenta grande diversidade de atividades comerciais. Ruas como a Barão de Itapetininga, Sete de Abril e Dom José de Barros concentram comércios voltados tanto para o público popular quanto para serviços variados, como consertos, papelarias, relojarias, armarinhos e lanchonetes. As galerias e edifícios comerciais, muitos deles construídos ao longo do século XX, ainda abrigam lojas de pequeno e médio porte, salões de beleza, consultórios e escritórios.

Figura 25 - Centro comercial “Copanzinho” conjunto de restaurantes, padarias, livrarias, e lojas no vão do Edifício Copan, entre a Avenida São Luís e Avenida Ipiranga



Fonte: Autora (2025).

Figura 26 - Comércio informal na Rua Dom José de Barros próximo a Rua Barão de Itapetininga, no Distrito República



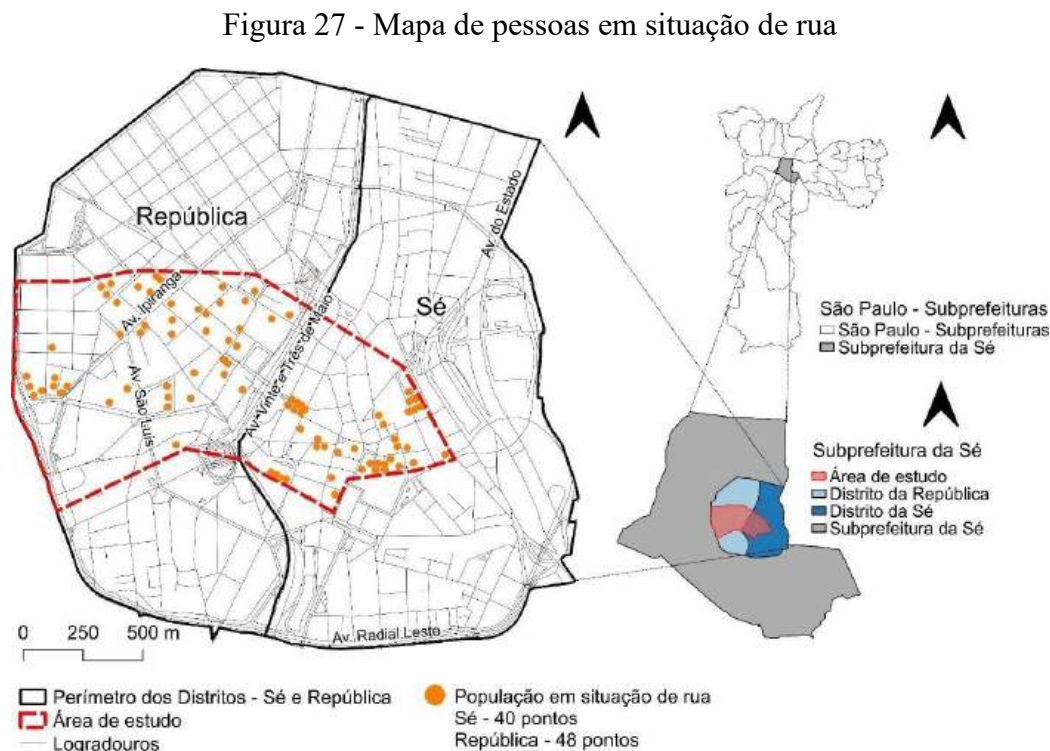
Fonte: Autora (2025).

A presença de camelôs e feirantes itinerantes também é marcante nas calçadas da República, indicando a coexistência entre o comércio formal e informal. Em muitos casos, a concentração de ambulantes nas vias e praças da região reflete a precarização do trabalho e a dificuldade de acesso a empregos formais, o que se articula com a noção de "economia urbana de sobrevivência" discutida por Telles (2005). A Praça da República, em particular, abriga aos fins de semana uma tradicional feira de artesanato e produtos culturais, frequentada tanto por turistas quanto por moradores da cidade.

Essa variedade de usos comerciais reforça o papel da região como espaço de circulação e encontro entre diferentes grupos sociais. Segundo Rolnik (1997), a centralidade urbana não está apenas ligada a funções econômicas, mas também à multiplicidade de relações sociais que ela permite. Nesse sentido, tanto na Sé quanto na República, o comércio cumpre papel relevante na manutenção da vitalidade urbana e da apropriação cotidiana do espaço central por camadas populares, trabalhadores informais e consumidores de diferentes origens.

4.5 POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA

A Figura 27 ilustra o mapa da distribuição espacial da população em situação de rua.



Fonte: Autora (2025).

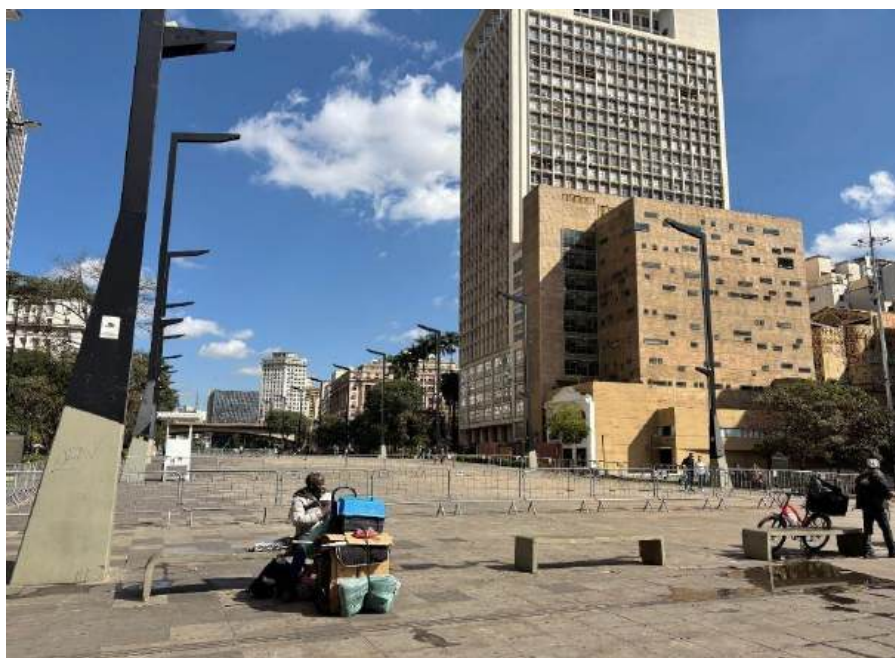
O mapa da população em situação de rua demonstra maior concentração nos arredores da Praça da Sé, Largo São Francisco, Avenida da Consolação e Praça da República. Esses territórios funcionam como espaços de permanência e sociabilidade para essa população, cuja visibilidade espacial é também uma forma de exclusão simbólica (Caldeira, 2000; Pereira *et al.*, 2020). Como analisam Martins e Santos (2017) e Rolnik (2015), a presença dessas populações em áreas valorizadas do centro urbano revela a falência das políticas de habitação e assistência social, e explicita as contradições entre os discursos de requalificação e a invisibilidade institucional dos grupos mais vulneráveis.

A população em situação de rua esteve presente de forma contínua nas áreas observadas, especialmente na Praça da Sé, Largo São Francisco, Rua Venceslau Brás e em trechos da Rua Direita. Foram identificadas estruturas improvisadas como barracas, colchões, cobertores, além da permanência prolongada de indivíduos com carrinhos de recicláveis e acúmulo de pertences pessoais nos arredores de igrejas, entradas de estações de metrô e marquises.

Esse cenário também se estende à região da República, onde há concentração

significativa de pessoas em situação de rua em áreas como a Praça da República, Avenida São João, e arredores do Viaduto do Chá. Nessas áreas, foi observada a instalação de abrigos improvisados, o uso constante do espaço público como moradia e a atuação pontual de serviços assistenciais, como distribuição de alimentos por iniciativas voluntárias.

Figura 28 - Pessoa em situação de rua no Vale do Anhangabaú (Distrito República)



Fonte: Autora (2025).

De acordo com dados da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS, 2021), o número de pessoas em situação de rua em São Paulo ultrapassou 31 mil indivíduos, um aumento superior a 330% ao longo da década, com forte concentração no centro histórico. Esse crescimento é impulsionado por múltiplos fatores estruturais, como o desemprego, o aumento do custo de vida, os despejos forçados e a precarização das políticas habitacionais.

Figura 29 - Pessoas em situação de rua na Praça do Patriarca em frente ao Viaduto do Chá (Distrito Sé)



Fonte: Autora, 2025.

Figura 30 - Pessoas em situação de rua na Rua Benjamin Constant próximo à Praça da Sé (Distrito Sé)



Fonte: Autora, 2025.

A presença contínua dessa população nos espaços centrais não deve ser interpretada unicamente sob a ótica da assistência social, mas como expressão visível de um modelo urbano que marginaliza os grupos que não se enquadram na lógica do mercado e da produtividade. Denaldi e Klink (2012) destacam que essas pessoas não estão apenas “sem teto”, mas sim “sem lugar” dentro da lógica urbana excludente, que privilegia a valorização fundiária, a especulação

imobiliária e a estética da ordem, em detrimento do direito à cidade.

Figura 31 - Pessoas em situação de rua em meio ao centro comercial da Rua Barão de Itapetininga e próximo ao Theatro Municipal (Distrito República)



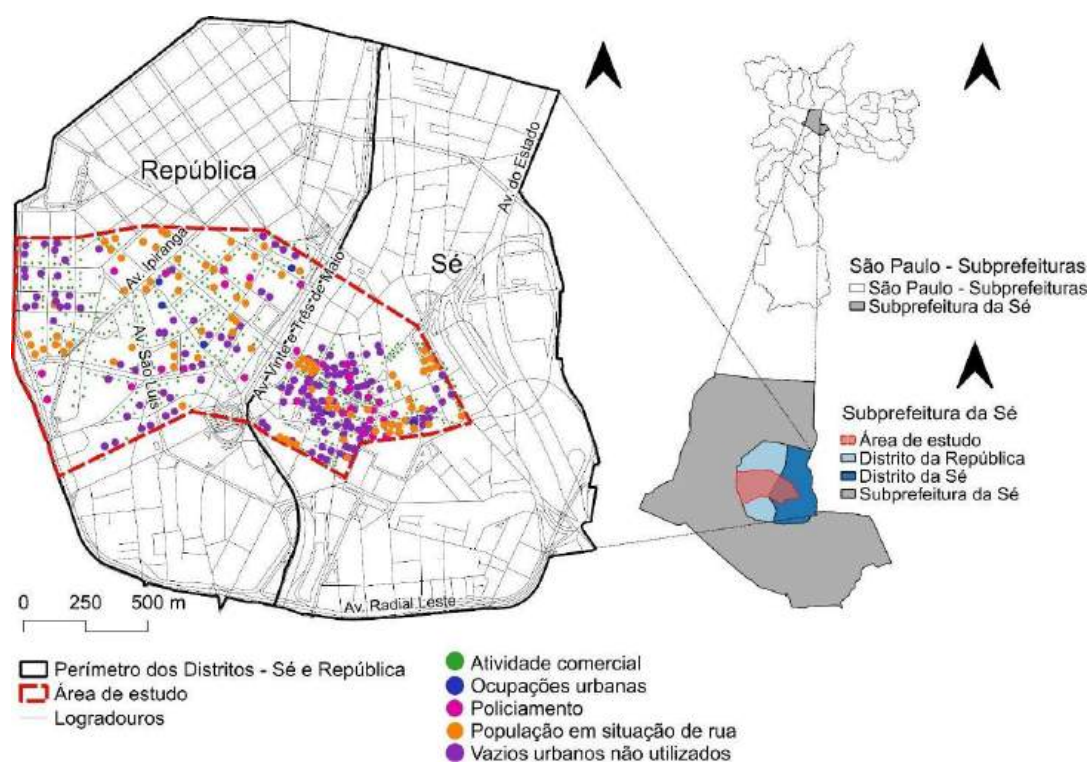
Fonte: Autora, 2025.

Além disso, segundo Maricato (2011), a ausência de uma política urbana inclusiva contribui para a produção de um território desigual, onde as populações mais vulneráveis são empurradas para os interstícios da cidade formal. No centro, essa exclusão é paradoxal: ao mesmo tempo em que há visibilidade e presença física da população em situação de rua, observa-se a atuação recorrente de políticas de remoção, repressão e “limpeza urbana”, muitas vezes sob justificativas de segurança ou requalificação do espaço público (Rolnik, 2015).

4.6 DISCUSSÃO INTEGRADA DOS PARÂMETROS OBSERVADOS

A análise conjunta dos parâmetros observados — vazios urbanos, uso comercial, ocupações informais, população em situação de rua e policiamento — evidencia as contradições estruturais da centralidade urbana na Subprefeitura da Sé. Os distritos da Sé e da República configuram-se como territórios tensionados por interesses conflitantes entre requalificação urbana, financeirização do solo e permanência de populações vulneráveis, reafirmando o que Rolnik (2019) chama de território em disputa.

Figura 32 - Mapa com variáveis sobrepostas



Fonte: Autora, 2025.

A presença de vazios urbanos não utilizados em áreas altamente servidas por infraestrutura e transporte coletivo denuncia a disfuncionalidade do uso do solo central, marcada pela lógica da especulação fundiária. Essa ociosidade, em vez de ser revertida para fins sociais, como preveem os instrumentos do Plano Diretor Estratégico e do Estatuto da Cidade, serve aos interesses de valorização futura da terra urbana (Rolnik, 2015; Harvey, 2012). Como observam Brajato e Denaldi (2018), mesmo instrumentos como o PEUC e o IPTU progressivo têm sido aplicados de forma tímida e concentrada, sem efetividade prática na indução do uso social da propriedade.

Esses vazios coexistem com ocupações organizadas por movimentos sociais, como o MSTC e a FLM, que reivindicam o direito à moradia no centro da cidade (Ferreira; Rossbach, 2022). Essas iniciativas, muitas vezes criminalizadas, são formas legítimas de resistência e permanência, diante da ineficácia das políticas habitacionais (Bonduki, 2016). A sua existência materializa o que Harvey (2012) define como “acumulação por desapropriação”, em que os espaços valorizados são retirados do uso popular para servir à lógica de mercado.

O uso comercial nos distritos observados mostra forte dualidade: enquanto setores como a Rua 25 de Março, Rua São Bento e Avenida São João mantêm alta densidade de comércio formal e popular, outras áreas apresentam degradação visível e perda de vitalidade econômica.

O comércio informal, com grande presença de ambulantes, reflete a precarização do trabalho e a exclusão de amplos setores da população dos circuitos formais da economia urbana (Souza; Sampaio, 2018). A coexistência entre atividade comercial intensa e informalidade aponta para uma centralidade econômica resiliente, porém profundamente desigual.

A população em situação de rua, amplamente concentrada na Subprefeitura da Sé (SMADS, 2021), é um marcador visível das falhas estruturais do modelo de urbanização vigente. A presença massiva dessa população — predominantemente negra, masculina e em idade ativa (Santos; Araújo, 2020; Ferreira; Silva, 2019) — denuncia a ausência de políticas integradas de habitação, saúde mental e assistência social. Como apontam Oliveira e Costa (2021), a permanência nas ruas não é apenas transitória, mas estruturada por ciclos de exclusão que incluem dependência química, desemprego, racismo e rupturas familiares.

Nesse cenário, ganha relevância a observação do policiamento ostensivo em áreas de maior circulação de pessoas e intensa presença da população de rua, como a Praça da Sé e a Avenida São João. Essa atuação seletiva das forças de segurança reforça o que Caldeira (2000) define como uso estratégico do medo e do controle social, no qual o policiamento não atua prioritariamente para proteção, mas sim para disciplinar os usos do espaço urbano, especialmente nas áreas de interesse turístico e de requalificação. Como argumenta Nigro (1999), esse modelo de "limpeza urbana" está a serviço da imagem da cidade, vinculando ordem pública à exclusão dos pobres.

O policiamento atua, assim, como mecanismo complementar à gentrificação, reforçando as fronteiras simbólicas e materiais entre os que são desejáveis e os que devem ser afastados (Rolnik, 2015; Maricato, 2011). Essa lógica foi observada na prática, com maior presença policial nos espaços de visibilidade institucional, e ausência ou negligência em trechos com menor valor simbólico ou turístico. Como apontam Silva e Ribeiro (2018), a segurança pública, nesse contexto, deixa de ser um direito universal para se tornar ferramenta de segregação urbana.

Por fim, a integração desses parâmetros confirma o que autores como Villaça (2001), Rolnik (2019) e Maricato (2011) já discutiam: a centralidade urbana em São Paulo é cada vez mais determinada pelo mercado e por políticas seletivas, que promovem a revalorização de trechos específicos ao mesmo tempo em que expulsam ou invisibilizam os grupos tradicionalmente presentes nesses territórios. A disputa pelo centro não é apenas fundiária, mas também simbólica, política e cultural (Daniele, 2019; Alcântara, 2023).

Portanto, a análise empírica realizada neste trabalho reafirma que o centro de São Paulo é um território em constante reorganização, onde os processos de requalificação,

financeirização e exclusão se sobrepõem, exigindo uma abordagem crítica e integrada do planejamento urbano. Para além da produção do espaço físico, é preciso reconhecer as formas de resistência e permanência como parte constitutiva da cidade e do direito à centralidade (Soja, 2010).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise das transformações urbanas na região da Subprefeitura da Sé evidencia um território em constante disputa, marcado pela coexistência de projetos de requalificação, especulação imobiliária, resistências populares e desigualdades sociais. O centro histórico de São Paulo, tradicionalmente reconhecido como polo de serviços e cultura, passou por processos intensos de esvaziamento e reocupação nas últimas décadas. Essas dinâmicas, longe de serem homogêneas, revelam contradições entre os discursos oficiais de modernização e os modos de vida das populações que historicamente ocupam esse espaço.

As observações de campo indicam a persistência de vazios urbanos e ocupações informais, mostrando que áreas centrais dotadas de infraestrutura permanecem subutilizadas, enquanto cresce a população em situação de rua. Esse contraste evidencia, na perspectiva da autora, a insuficiência das políticas públicas e a prevalência de interesses mercantis sobre as necessidades urbanas básicas.

Ao mesmo tempo, movimentos de moradia e ocupações organizadas demonstram uma resistência concreta à lógica de expulsão e exclusão. Essa atuação popular revela a importância de compreender a cidade como um espaço plural, no qual a permanência de diferentes grupos é essencial para sua vitalidade.

A coexistência de prédios de alto padrão, comércios populares, cortiços e ocupações reflete um território fragmentado, porém dinâmico. A centralidade, sob esta perspectiva, não deve ser apenas reabilitada, mas democratizada, garantindo que os benefícios urbanos atendam a todos os cidadãos, e não apenas a grupos privilegiados.

Por fim, este trabalho reforça a necessidade de fortalecer a participação popular nas decisões urbanas, assegurar a efetividade dos instrumentos legais existentes e valorizar a diversidade de modos de viver a cidade. A pesquisa de campo permitiu constatar que, apesar dos conflitos e das desigualdades, a vitalidade do centro de São Paulo se mantém na resistência cotidiana de seus habitantes.

REFERÊNCIAS

- ALCÂNTARA, M. F. de. *São Paulo, a cidade na escala hipster: um estudo sobre cosmopolitismo, gentrificação e trabalho*. São Paulo: Editora Telha, 2023.
- ARANTES, O.; VAINER, C. MARICATO, E. *A cidade do pensamento único*. Petrópolis: Vozes, 2001.
- BARROS, J. Valorização imobiliária versus direito à moradia: a Operação Urbana Centro. *Revista de Habitação Social*, 2023.
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (org.). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.
- BONDUKI, N. *Do sonho à vigília: desafios da política habitacional no século XXI*. São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2016.
- BONDUKI, N. *Os pioneiros da habitação social*. São Paulo: Estação Liberdade, 2009.
- BUENO, M. de C. *O centro e sua história: reestruturações urbanas e memória paulistana*. São Paulo: Editora Contexto, 2012.
- CALDEIRA, T. P. do R. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp, 2000.
- CAMPOS, D. de O. *Espoliação urbana e insurgência: ocupações de edifícios e produção do comum na cidade de São Paulo*. 2018. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.
- CAMPOS, H. R. A renovação urbana do centro de São Paulo e o Largo de São Bento. *GEOUSP: Espaço e Tempo (Online)*, v. 16, n. 3, p. 40–51, 2012. Disponível em: <https://revistas.usp.br/geousp/article/view/74281>. Acesso em: 11 maio 2025.
- CARDOSO, A. L. A reestruturação urbana do centro de São Paulo e os projetos urbanos: entre as parcerias e os conflitos. *Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP*, v. 18, n. 29, p. 156–175, 2011.
- CARDOSO, A. L. Intervenções urbanas em áreas centrais: gentrificação e produção de habitação social. In: DENALDI, Rosana et al. *Habitação social nas áreas centrais: experiências e reflexões*. São Paulo: FAUUSP, 2011. p. 101–122.
- CARDOSO, A. L. Política habitacional e produção do espaço urbano: contradições e desafios. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 18, n. 2, p. 23–41, 2016.
- CARLOS, A. F. A. *A cidade*. 7. ed. São Paulo: Contexto, 2007.
- COSTA, M. Participação social em Operações Urbanas: desafios e perspectivas. *Revista de Urbanismo Contemporâneo*, 2020.

- DANIELE, F. V. A cultura e a gentrificação no centro de São Paulo: um olhar sobre um recorte do distrito da República. *Terra Livre*, v. 1, n. 52, p. 565–607, 2019. Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/terralivre/article/view/1591>. Acesso em: 11 maio 2025.
- DENALDI, R. *Políticas públicas e a produção do espaço urbano: habitação e desigualdade em São Paulo*. São Paulo: AnnaBlume, 2021.
- FELTRAN, G. *Transformações no espaço urbano e centralidade em São Paulo*. São Paulo: Editora da Cidade, 2020.
- FERNANDES, T.; SILVA, D. Transformações socioespaciais e verticalização na área central de São Paulo. *Revista USP*, 2022.
- FERREIRA, J. S. W.; ROSSBACH, A. *Direito à cidade e resistência urbana: novos caminhos da justiça espacial*. São Paulo: Instituto Pólis, 2022.
- FIX, M. *Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo*. São Paulo: Boitempo, 2001.
- FOLHA DE SÃO PAULO. *Prédios são invadidos no centro de SP*. 11 abr. 2010. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff1104201004.htm>. Acesso em: 19 jun. 2025.
- FRÚGOLI JR., H.; SKLAIR, R. da C. T. *Centro em disputa: gentrificação, habitação e planejamento urbano em São Paulo*. São Paulo: Editora 34, 2020.
- GLASS, R. Introduction: Aspects of Change. In: *Centre for Urban Studies*. London: MacGibbon & Kee, 1964.
- GOMES, L. Planejamento urbano neoliberal e Operações Urbanas Consorciadas em São Paulo. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos*, 2018.
- HARVEY, D. *Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 2012.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Censo Demográfico 2010: População por idade e sexo*. Brasília: IBGE, 2010. Disponível em: https://censo2010.ibge.gov.br/sinopse/webservice/frm_piramide.php?codigo=35. Acesso em: 10 maio 2025.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE).. *Censo Demográfico 2010 e PNAD Contínua 2022*. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/>. Acesso em: 10 maio 2025.
- INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). *Infraestruturas sustentáveis no Brasil: oportunidades para o saneamento e políticas urbanas*. Brasília: Ipea, 2022.
- INSTITUTO VIVA O CENTRO. *São Paulo Centro XXI*. São Paulo: Instituto Viva o Centro, 2010. Disponível em: <https://www.vivaocentro.org.br/media/9556/saopaulocenroxxi.pdf>.

Acesso em: 3 abr. 2025.

KLINK, J.; FIX, M. M. Espaço público, segurança e governança urbana: tendências recentes em São Paulo. In: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. (org.). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2018.

LEMOS, A. I. G. de. *Habitação social no centro: possibilidades e limites da reabilitação de edifícios*. São Paulo: FAUUSP, 2010.

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

LIMA, P.; CARVALHO, R. Função social da cidade e operações urbanas em São Paulo. *Revista de Direito Urbanístico*, 2019.

MACEDO, M. D. *et al.* Infraestrutura verde como solução baseada na natureza para mitigação dos impactos na drenagem urbana de São Paulo. *Revista Técnica de Gestão e Sustentabilidade*, v. 9, n. 18, 2023.

MAGALHÃES, F. P. Gentrificação e políticas urbanas no centro de São Paulo. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 15, n. 1, 2013.

MARICATO, E. *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis: Vozes, 2017.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. *A cidade do pensamento único*. Petrópolis: Vozes, 2001.

MARICATO, E. Planejamento urbano e o desafio da desigualdade. In: ROLNIK, Raquel et al. *São Paulo: uma interpretação*. São Paulo: Fapesp / Boitempo, 2017.

MARTINS, R. *et al.* Contrapartidas sociais nas operações urbanas: um estudo crítico. *Revista de Políticas Públicas*, 2019.

METRÔ DE SÃO PAULO. *Pesquisa Origem e Destino 2023 – Panorama atualizado da mobilidade na Região Metropolitana de São Paulo*. 2023. Disponível em: <https://www.metro.sp.gov.br/pesquisa-od/>. Acesso em: 10 maio 2025.

NIGRO, C. Revitalização urbana em áreas centrais: discussões sobre o caso da cidade de São Paulo. *GEOUSP: Espaço e Tempo (Online)*, v. 3, n. 2, p. 49–60, 1999. Disponível em: <https://revistas.usp.br/geousp/article/view/123364>. Acesso em: 11 maio 2025.

OLIVEIRA, A.; COSTA, R. Políticas públicas e população em situação de rua: desafios e possibilidades. *Cadernos de Saúde Pública*, Rio de Janeiro, v. 37, n. 8, e00112220, 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/csp/a/q5M6gtMCtJLMdFhrvLMzktn>. Acesso em: 8 jun. 2025.

PEREIRA, L. M.; SPOSITO, M. E. B. Acessibilidade urbana e mobilidade: desafios da reestruturação do espaço metropolitano de São Paulo. *GEOUSP – Espaço e Tempo*, v. 17, n. 3, p. 551–566, 2013.

PNUD; IPEA; FGV. *Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil*. São Paulo, 2013. Disponível em: <https://www.atlasbrasil.org.br/>. Acesso em: 10 maio 2025.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras – Subprefeitura Sé*. São Paulo: PMSP, 2018. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/QA-SE.pdf>. Acesso em: 3 abr. 2025.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Pesquisa Censitária da População em Situação de Rua*. São Paulo: Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, 2023a. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/Produtos/Produto%209_SMADS_SP.pdf. Acesso em: 10 maio 2025.

REDE MORADIA ASSESSORIA. *Atlas das Ocupações no Centro de São Paulo*. São Paulo: Rede Moradia, 2021. Disponível em: <https://redemoradia.org.br>. Acesso em: 20 jun. 2025.

RIO DE JANEIRO (Cidade). *Lei de Uso e Ocupação do Solo*. Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/documents/91237/ddbd40f5-fa89-40ff-b7e3-c2a9339f578d#:~:text=A%20Lei%20de%20Uso%20e,de%20forma%20equilibrada%20e%20sustent%C3%A1vel>. Acesso em: 23 out. 2024.

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

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

ROLNIK, R. Gentrificação, acesso à moradia e justiça espacial em São Paulo. *Revista e-metropolis*, n. 20, 2015.

ROLNIK, R. KLINTOWITZ, D. A luta pela terra urbana no centro da cidade: disputas em torno da função social da propriedade. *Revista PÓLIS*, n. 29, 2011.

SALCEDO, R. F. B.; LUCREDI, V. Patrimônio Arquitetônico na Paisagem Cultural da Avenida São João. *Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades*, v. 6, 2018. DOI: 10.17271/2318847263820181785.

SANTOS, M. R.; ARAÚJO, A. C. População em situação de rua e políticas públicas no Brasil. *Revista Brasileira de Políticas Públicas*, v. 10, n. 2, p. 100–120, 2020.

SANTOS, R. P. Revitalização urbana em áreas centrais: discussões sobre o caso da cidade de São Paulo. *Revista de Estudos Urbanos*, São Paulo, v. 12, n. 2, p. 45–68, 2020.

SÃO PAULO (Cidade). *Plano Diretor Estratégico: macroáreas e setores*. 2013. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-macroareas/>. Acesso em: 10 out. 2024.

SÃO PAULO (Município). *Lei nº 12.349, de 06 de junho de 1997*. Estabelece programa de

melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso em: 10 maio 2025.

SÃO PAULO (Município). *Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002*. Institui o Plano Diretor Estratégico e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13430-de-01-de-setembro-de-2002>. Acesso em: 3 abr. 2025.

SÃO PAULO (Município). *Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004*. Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13885-de-25-de-agosto-de-2004>. Acesso em: 3 abr. 2025.

SÃO PAULO (Município). *Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050/14*. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso em: 10 maio 2025.

SÃO PAULO (Município). *Mapa de zoneamento da Subprefeitura da Sé*. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2018. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/06/09-MAPA-SE-04.jpg>. Acesso em: 5 maio 2025.

SÃO PAULO (Município). Secretaria Municipal da Saúde. *Pirâmide etária da população da cidade de São Paulo – 2010*. Disponível em https://capital.sp.gov.br/web/saude/w/epidemiologia_e_informacao/geoprocessamento_e_informacoes_socioambientais/347284. Acesso em: 5 maio 2025.

SÃO PAULO (Município). Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social. *Censo da população em situação de rua: São Paulo, 2021*. São Paulo: SMADS, 2021. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/assistencia_social/. Acesso em: 5 maio 2025.

SILVA, A. F.; PEREIRA, M. C. Os CEPACs e a produção do espaço urbano na Operação Urbana Centro. *Revista de Geografia Urbana*, 2020.

SILVA, D. A. *et al.* Desigualdade digital e políticas públicas de conectividade em São Paulo. *Revista Brasileira de Políticas Públicas*, v. 12, n. 2, p. 45–66, 2022.

SILVA, H. M. B. *Observatório do uso do solo e gestão fundiária do centro de São Paulo*. São Paulo: LabHab FAUUSP; Lincoln Institute of Land Policy, 2006.

SILVA, J. C. S. da; LIMA, M. L. G. de. Habitação popular e políticas públicas: permanências e rupturas no centro de São Paulo. *Cadernos Metrópole*, n. 40, 2018.

SILVA, M. Gentrificação e transformação do espaço urbano: um estudo sobre a região central de São Paulo. *Cadernos de Geografia Urbana*, São Paulo, v. 18, n. 3, p. 123–140, 2019.

SMITH, N. Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American*

Geographers, v. 77, n. 3, p. 462–465, 1987.

SOJA, Edward W. *Seeking spatial justice*. Minneapolis: University of Minnesota Press, 2010.

SOUZA, Marcelo; SAMPAIO, Rafael. *Verticalização e mobilidade no centro de São Paulo: desafios e perspectivas*. São Paulo: FFLCH-USP, 2018.

SÃO PAULO TRANSPORTE (SPTRANS). *Relatório Integrado da Administração 2023*. Disponível em: <https://www.sptrans.com.br/relatorio-integrado-da-administracao-2023/>. Acesso em: 10 maio 2025.

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

YAMAGUTI, W. L. *ZEIS e inclusão socioterritorial: desafios da política habitacional no centro de São Paulo*. 2019. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.