

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO DO LARGO DE SÃO FRANCISCO



RUA JOSÉ BONIFÁCIO:
Uma análise legislativa sob o viés da caminhabilidade

Juliana Novaga Motta Rodrigues

Orientador:
Luis Fernando Massonetto

São Paulo – SP
2024

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO DO LARGO DE SÃO FRANCISCO

RUA JOSÉ BONIFÁCIO:
Uma análise legislativa sob o viés da caminhabilidade

Juliana Novaga Motta Rodrigues

Tese de láurea apresentada ao Curso de Graduação em Direito da Universidade de São Paulo, Faculdade de Direito do Largo de São Francisco, como parte dos requisitos para aprovação da disciplina de Trabalho de Conclusão de Curso II, com orientação do Professor Luis Fernando Massonetto.

SÃO PAULO – SP
2024

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, dedico a mais profunda gratidão. Eles, que me concederam o milagre da vida e, mais que isso, me ensinaram a vivê-la. Com paciência e amor infinito, estiveram ao meu lado nos momentos em que a estrada parecia íngreme demais. São eles as raízes que me sustentam, mesmo quando os ventos sopram mais fortes.

À minha irmã, eterna companheira de jornadas, partilhamos o aprendizado do viver como quem divide um doce segredo. Em cada riso e em cada lágrima, somos um reflexo do amor e da força que nos une.

Às minhas avós, guardiãs de um amor ancestral, envolto em orações silenciosas, abraços acolhedores e o aroma inesquecível do café e do pão quente. Elas, que protegem com gestos tão simples quanto grandiosos, são o meu porto seguro.

À Tia Lula, cuja força se mistura com gentileza, mostrando que determinação e ternura podem caminhar lado a lado. Sua luz é um guia e sua presença, uma inspiração.

À Lilly, à Cacau e à Ravena, minhas fiéis companheiras de quatro patas, que com seu amor puro e despretensioso me ensinam diariamente sobre a beleza do afeto simples e verdadeiro.

Aos que já partiram, mas que, em espírito, dançam nas memórias e nos ventos que sacodem as folhas dos flamboyants. Mesmo na ausência, se fazem presentes em cada detalhe que a vida oferece, lembrando-me que o amor transcende o tempo e o espaço.

Aos amigos, que caminharam comigo em diferentes tempos e formas, dedico um carinho especial. Aos de longa data, pela constância e pela profundidade dos laços que construímos. Aos que chegaram recentemente, pela alegria das novas conexões. Cada um de vocês traz cor e leveza a esta jornada.

À minha família, a Novaga, a Motta e a Rodrigues, que com suas histórias e afetos me moldaram e construíram. Em cada gesto, um pedaço de quem sou se reflete e se fortalece.

E a mim mesma, por acreditar e continuar, mesmo quando a aflição parecia maior que a esperança.

A todos, meu amor eterno e minha gratidão sem medidas.

RESUMO

O presente trabalho monográfico desenvolve uma análise jurídico-urbanística acerca da complexidade dos centros urbanos contemporâneos, tendo São Paulo como *locus* privilegiado de investigação. Os grandes centros urbanos configuram-se como espaços jurídicos de múltiplas dimensões: simultaneamente, territórios de potencialidades e palcos de desafios socioestruturais. Utilizando o Direito Urbanístico como hermenêutica interpretativa, a pesquisa investiga os mecanismos jurídicos de mediação e transformação dos espaços públicos. O Direito Urbanístico emerge como instrumento jurídico-normativo fundamental, cuja gênese remonta ao período pós-Segunda Guerra Mundial. No ordenamento jurídico brasileiro, a legislação, que historicamente se apresentava fragmentária, conquistou marcos normativos significativos, destacando-se o Estatuto da Cidade, diploma legal que concentra sua teleologia na função social da propriedade e no bem-estar coletivo. No microcosmo paulistano, o Triângulo SP representa verdadeiro laboratório de intervenção urbanística, configurando-se como estratégia normativa de revitalização do centro histórico, com vistas à dinamização do espaço urbano e preservação do patrimônio histórico-cultural. A Rua José Bonifácio constitui-se como estudo de caso emblemático, simbolizando os desafios hermenêuticos da preservação urbana. A descoberta de trilhos pretéritos evidencia a complexa necessidade de harmonização entre modernidade e memória histórica. A caminhabilidade apresenta-se não como mero conceito técnico, mas como categoria jurídica que transcende o deslocamento físico, englobando dimensões de acessibilidade e experiência urbana. A análise comparativa internacional revela arquétipos normativos bem-sucedidos, notadamente nas experiências de Porto e Barcelona, que demonstram competência na integração entre preservação histórica e mobilidade pedonal. As recomendações jurídico-propositivas compreendem uma intervenção multidimensional: restauração de calçadas, integração de elementos patrimoniais e implementação de tecnologias não invasivas, privilegiando uma hermenêutica urbanística contemporânea. O objetivo teleológico concentra-se na construção de um ambiente jurídico-urbanístico inclusivo, funcional, que dialogue simultaneamente com a memória histórica e as dinâmicas contemporâneas de mobilidade. Mais do que uma análise técnico-jurídica, o estudo convida a uma reflexão histórica sobre os espaços urbanos: como transformá-los em territórios de convivência, memória e potência coletiva?

Palavras- chaves: Direito Urbanístico, Caminhabilidade, Mobilidade Urbana.

ABSTRACT

The following monographic work develops a legal-urbanistic analysis of the complexity of contemporary urban centers, using São Paulo as a privileged locus of investigation. Large urban centers are configured as legal spaces of multiple dimensions: simultaneously, potentiality territories and hosts of socio-structural challenges. Using Urban Law as an interpretative hermeneutics, the research investigates the legal mechanisms of mediation and transformation of public spaces. Urban Law emerges as a fundamental legal-normative instrument, whose genesis dates back to the post-World War II period. In the Brazilian legal system, legislation, which was fragmented at the historical time, achieved significant normative milestones, notably the City Statute, a legal diploma that concentrates its teleology on the social function of property and collective well-being. In the São Paulo micro environment, the SP Triangle represents a true laboratory of urbanistic intervention, configuring itself as a normative strategy for revitalizing the historic center, with goals to dynamize urban space and preserve historical-cultural heritage. José Bonifácio Street constitutes an emblematic case study, symbolizing the hermeneutical challenges of urban preservation. The discovery of ancient railroad tracks evidences the complex need for harmonization between modernity and historical memory. Walkability presents itself not as a mere technical concept, but as a legal category that transcends physical displacement, encompassing dimensions of accessibility and urban experience. The international comparative analysis reveals successful normative archetypes, notably in the experiences of Porto and Barcelona, which demonstrate competence in integrating historical preservation and pedestrian mobility. The legal-propositional recommendations comprise a multidimensional intervention: sidewalk restoration, integration of patrimonial elements, and implementation of non-invasive technologies, privileging contemporary urbanistic hermeneutics. The teleological objective focuses on constructing an inclusive, functional legal-urbanistic environment that simultaneously dialogues with historical memory and contemporary mobility dynamics. More than a technical-legal analysis, the study invites a complex historical reflection on urban spaces: how to transform them into territories of coexistence, memory, and collective potential?

Keywords: Urban Law, Walkability, Urban Mobility, Historical Heritage.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Anexo I da Lei nº 17.332/2020	12
Figura 2 – Trecho da Rua José Bonifácio. Arquivo Pessoal	14
Figura 3 – Trecho da Rua José Bonifácio que encontra a Praça do Ouvidor e a Rua São Bento. Arquivo Pessoal	37
Figura 4 – Trecho da Rua José Bonifácio. Arquivo Pessoal	38

LISTA DE SIGLAS

AIU-SCE: Área de Intervenção Urbana do Setor Central
EHIS: Empreendimentos de Habitação de Interesse Social
EHMP: Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular
FONDO: Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural
FUNDURB: Fundo de Desenvolvimento Urbano
HIS: Habitação de Interesse Social
IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU: Imposto Predial e Territorial Urbano
NR: Nova Redação
PDI: Propostas de Diretrizes de Investimentos
PIU-SCE: Plano de Intervenção Urbana do Setor Central
SMUL/DEUSO: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento / Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo
SMUL: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

LISTA DE ABREVIATURAS

Art.: Artigo

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	10
1.1. Centros urbanos e o Direito	10
1.2. Contexto histórico e Urbanístico da Rua José Bonifácio.....	13
2. DIREITO URBANÍSTICO E LEGISLAÇÃO	16
2.1. Estatuto da Cidade	19
2.2. Plano Diretor	21
2.3. Triângulo SP.....	24
2.4. Projeto de Intervenção Urbana - Centro	25
3. CAMINHABILIDADE	29
3.1. Desafios Contemporâneos.....	29
4. ANÁLISE COMPARATIVA.....	31
4.1. Exemplos que deram certo	32
4.2. Recomendações e Futuros	36
5. CONCLUSÃO	39
REFERÊNCIAS	41

1. INTRODUÇÃO

1.1. Centros urbanos e o Direito

Possuidores de um caráter dual, de um lado o ideal de prosperidade e oportunidades e, de outro, a degeneração e mazelas, os grandes centros urbanos revelam-se como desafio contemporâneo para o Estado, vez que exigem deste uma conduta proativa.

No âmbito urbano, as mais diversas questões se conectam, tais quais a saúde, educação, segurança, transporte, mobilidade, habitação e saneamento, formando, juntos, grandes obstáculos que não podem ser resolvidos ou analisados individualmente. Isto é, nas grandes cidades, os problemas são multissetoriais, devendo ser resolvidos com uma abordagem que também seja múltipla.

Nesse contexto, o direito se apresenta como uma ferramenta de ordenamento, agindo no controle do uso do solo, no desenvolvimento das funções sociais da cidade e na garantia do bem-estar de seus habitantes, como assim preceitua a Constituição Federal em seu artigo 182¹, de forma a distribuir a cidade, lidando com a segregação residencial e seus diversos desdobramentos. Por segregação residencial entende-se que “o assentamento urbano não somente é desordenado, mas iníquo, efetivado sob o domínio da chamada “segregação residencial”², por força da qual as populações carentes e de baixa renda são ejetada para a periferia do espaço urbano onde vivem em condições dilacerantes, agravadas pela ausência de uma política de transporte de massa, recebendo as áreas de assentamento da população abastada e da classe média superior os maiores benefícios líquidos da ação do Estado.

Assim, o Direito Urbanístico surge concomitantemente, de acordo com os ensinamentos de José Afonso da Silva, como o estudo do conjunto de legislações reguladoras da atividade urbanística, ou seja, aquelas destinadas a ordenar os espaços habitáveis, e também como a ciência que busca o conhecimento sistematizado das mencionadas normas e princípios reguladores da atividade urbanística³.

¹ BRASIL, 1988.

² LIRA, 2006, p. 262.

³ SILVA, 2008.

Vale ressaltar que o Direito Urbanístico se relaciona intrinsecamente com o urbanismo, definido por Meirelles como o “conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade”⁴.

Tendo estes conceitos em mente, infere-se que em grandes cidades, tais quais São Paulo, onde há uma abundância de problemas relativos aos espaços urbanos, faz-se necessário um amplo planejamento, que deve abranger desde aspectos “simples” e concretos, como a altura dos edifícios, até questões complexas, como a caminhabilidade - termo a ser pormenorizadamente definido em futuro capítulo da presente tese.

São Paulo, como cidade existente há 470 anos, pode ser tomada como recorte analítico do avanço do Direito Urbanístico no Brasil. Espectadora de grande parte da história pátria, a capital paulista viu a escravidão e a imigração, revoluções e grandes greves, mudanças e golpes políticos, ao mesmo tempo em que era espaço de efervescência cultural e econômica.

Com uma população atual estimada de 11.895.578 habitantes, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), São Paulo é a cidade mais populosa do país e continua crescendo demograficamente e espacialmente⁵.

Apesar das grandes mudanças vividas pela capital, o centro de São Paulo continua com muitas de suas qualidades originais, isto é, as edificações, ruas, calçadas e monumentos permanecem com elementos construtivos e estéticos particulares das épocas em que foram idealizados. Assim, a Catedral da Sé, por exemplo, destaca-se por seu estilo neogótico, influenciado fortemente pela arte europeia medieval⁶.

Nesse sentido, tem-se o chamado Triângulo SP, criado pela Lei nº 17.332, de 24 de março de 2020⁷, e regulamentado de forma mais pormenorizada pelo Decreto nº 61.815, de 15 de setembro de 2022⁸, formado pelas ruas Boa Vista, incluindo lado par, Líbero Badaró, incluindo lado ímpar, e Benjamin Constant, incluindo lado par, constituindo a área da imagem abaixo, é uma verdadeira atração turística, sendo um museu a céu aberto.

⁴ MEIRELLES, 2001, p. 546-547.

⁵ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA.

⁶ SANTOS, 2014.

⁷ SÃO PAULO, 2020.

⁸ SÃO PAULO, 2022.

estabelecimentos, como restaurantes, praças, livrarias, mercados e diversas outras lojas e salão de cabeleireiro, que, junto com a Rua José Bonifácio, se encerram ao encontrar a Rua Direita.

1.2. Contexto histórico e Urbanístico da Rua José Bonifácio

As cidades funcionam como ecossistemas complexos, onde a vitalidade urbana depende diretamente da interação social e da diversidade. As ruas não são apenas corredores para circulação de veículos, mas canais fundamentais de comunicação entre as pessoas, em seus encontros casuais nas calçadas. Há problemas o zoneamento urbano rígido e deve-se valorizar o papel dos pequenos comércios e interações informais¹¹.

Esta via que integra o centro histórico da cidade era, inicialmente, uma rua como qualquer outra do centro, isto é, por seu perímetro forrado de pedras portuguesas transitavam veículos automotores e pedestres. Entretanto, no início da década de 1970 com a implementação do transporte de alta capacidade, o espaço destinado aos automóveis foi transformado em espaço exclusivo para pedestres. Assim, surgiram os calçadões do centro, dentre os quais está incluída a Rua José Bonifácio.

Cabe ressaltar que os calçadões feitos de pedras portuguesas são uma marca identitária do centro, sendo que este material passou a ser utilizado no período colonial, seguindo o padrão de piso público usado em Lisboa¹².

Apesar de ser relevante para a estética e patrimônio histórico do centro da capital paulista, as calçadas não têm a manutenção devida e, se seguirem os exemplos de outras áreas da cidade¹³, logo serão feitas de concreto com uma faixa de acessibilidade para deficientes visuais. A manutenção dos calçadões não é um serviço tão simples, visto que as pedras portuguesas precisam ser colocadas adequadamente para que não sejam obstáculos ou dificultem o caminhar dos transeuntes com deficiência - sendo que esta prestação no centro é de responsabilidade da Prefeitura, considerando o grande movimento de pessoas,

¹¹ JACOBS, 2011.

¹² VILARDAGA, 2024

¹³ Ibidem.

segundo Wans Spiess, líder de grupo ativista urbano chamado “Calçada SP”, que busca valorizar a história e valor cultural dos pisos¹⁴.

Diante da deterioração dos calçadões, em dezembro de 2022 a Prefeitura de São Paulo informou através de nota o início de um projeto de restauração do piso das calçadas. Contudo, como exposto em artigo da Veja São Paulo¹⁵, tal reparação possui previsão legislativa desde 2019. Na ocasião, o projeto inicial de reparo foi barrado pelo Tribunal de Contas do Município, além de ter sido fortemente criticado por especialistas, visto que propunha a retirada das tradicionais pedras portuguesas, como havia ocorrido no Vale do Anhangabaú.

Até o presente momento, os calçadões não foram devidamente restaurados, sendo que a Rua José Bonifácio se encontra em grande parte interditada, dificultando a circulação de pedestres e comprometendo seriamente a caminhabilidade do trecho.



Figura 2 – Trecho da Rua José Bonifácio. Arquivo Pessoal

Nesse cenário de desafios para a preservação e manutenção do patrimônio histórico e cultural, uma descoberta arqueológica veio à tona. Trilhos de trens antigos foram encontrados sob as calçadas da Rua José Bonifácio. Essa revelação não só acrescenta uma nova camada ao patrimônio urbano, como também gera

¹⁴ VILARDAGA, 2024

¹⁵ VEJA SÃO PAULO. Prefeitura inicia obras de reparo em 23 vias do centro histórico. Veja São Paulo, 19 dez. 2022. Disponível em: <https://vejasp.abril.com.br/cidades/prefeitura-inicia-obras-de-reparo-em-23-vias-do-centro-historico/>. Acesso em: 16 nov. 2024.

questionamentos sobre os próximos passos: como a Prefeitura deve agir diante dessa situação? Manter os trilhos expostos, incorporá-los ao projeto atual ou removê-los? A decisão certamente impactará a caminhabilidade do local, que deve ser preservado, inclusive para que os objetivos das supracitadas normas referentes ao Triângulo SP sejam alcançados.

O presente trabalho busca responder esses questionamentos, identificando e analisando o arcabouço legislativo e as diretrizes legais e urbanísticas que regem a preservação e manutenção do patrimônio histórico na Rua José Bonifácio. Além disso, com fulcro na legislação, será apresentada recomendação sobre as medidas que devem ser adotadas diante da descoberta dos trilhos históricos, de forma a garantir, concomitantemente, a proteção do patrimônio histórico e a melhoria da caminhabilidade, essencial para o uso pleno e acessível do espaço público urbano.

2. DIREITO URBANÍSTICO E LEGISLAÇÃO

O direito urbanístico emergiu como um campo jurídico específico, nascido da necessidade premente de conceber princípios e institutos próprios para regulamentar a política urbana, um segmento singular de atuação estatal. Sua origem ocorreu na Europa Continental no pós-Segunda Guerra Mundial, momento em que os países desenvolveram Códigos Nacionais de Urbanismo como resposta técnico-jurídica à reconstrução e reorganização das cidades destruídas pelo conflito. Esses códigos representaram uma inovação jurídica ao estabelecer um arcabouço legal específico para tratar as complexidades do espaço urbano, inaugurando uma perspectiva sistematizada de compreensão e intervenção no território citadino. Para nós, operadores do direito, esse movimento significou o reconhecimento do urbanismo não apenas como uma questão administrativa, mas como um campo autônomo de regulação jurídica, com princípios, métodos e instrumentos próprios de análise e intervenção¹⁶.

O desenvolvimento urbano brasileiro apresenta uma complexa teia legislativa que, embora fragmentada, busca disciplinar os princípios e institutos do Direito Urbanístico. A ausência de um código próprio e unificado resulta em um mosaico normativo que regula diferentes aspectos do espaço urbano.

Três leis se configuram como marcos fundamentais nesse cenário jurídico: a Lei do Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/79)¹⁷, que estabelece diretrizes para o desenvolvimento territorial urbano; o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01)¹⁸, diploma legal que introduziu princípios de função social da propriedade; e a Lei de Regularização Fundiária (Lei nº 11.977/09)¹⁹, que busca consolidar assentamentos informais e promover a integração socioespacial.

A complexidade normativa se evidencia na diversidade de instrumentos legais complementares. O Decreto-Lei nº 3.365/41²⁰ disciplina as desapropriações por utilidade pública, enquanto a Lei nº 4.132/62²¹ define os casos de desapropriação por interesse social. O Decreto-Lei nº 271/67²² versa sobre a concessão de direito real de

¹⁶ REVISTA MAGISTER DE DIREITO IMOBILIÁRIO, REGISTRAL, URBANÍSTICO E AMBIENTAL, 2005, p. 30-31.

¹⁷ BRASIL, 1979.

¹⁸ BRASIL, 2001a.

¹⁹ BRASIL, 2009a.

²⁰ BRASIL, 1941.

²¹ BRASIL, 1962.

²² BRASIL, 1967.

uso, e a Medida Provisória nº 2.220/01²³ estabelece mecanismos de concessão de uso especial para fins de moradia.

O Código Florestal, Lei nº 4.771/65²⁴, emerge como elemento adicional fundamental, interconectando questões ambientais com o desenvolvimento urbano e demonstrando a natureza multidisciplinar do direito urbanístico contemporâneo.

A dispersão normativa representa um desafio significativo para a implementação de políticas urbanas consistentes, visto que a falta de um código sistematizado gera complexidades na interpretação e aplicação dos princípios urbanísticos, resultando em potencial insegurança jurídica e dificuldades na resolução de conflitos territoriais.

Essa configuração legislativa revela a necessidade de uma abordagem mais integrada e sistemática, capaz de contemplar as múltiplas dimensões do espaço urbano: social, econômica, ambiental e jurídica. A fragmentação atual demanda uma reflexão crítica sobre a possibilidade de consolidação de um código unificado de urbanismo que articule de forma mais orgânica os diferentes aspectos da regulação territorial.

[...] o Urbanismo transcendeu os problemas urbanos. Eles são compreendidos e tratados dentro de um todo em que a cidade se integra com os espaços circunvizinhos e com outras cidades, em plano local, regional, nacional e, em próximo futuro, até mesmo continental e global". Para este jurista urbanismo é "arte e técnica social de adequar o espaço físico às necessidades e à dignidade da moradia humana. A dimensão social veio somar-se à física para tomar o Urbanismo a disciplina físicosocial dos espaços habitáveis²⁵.

Partindo desse ponto, a mobilidade urbana representa um elemento estratégico crucial para o desenvolvimento social e econômico das cidades contemporâneas, transcendendo a simples locomoção e configurando-se como um instrumento fundamental de transformação urbana. Seu impacto se manifesta de forma multidimensional, influenciando diretamente a qualidade de vida dos cidadãos e o potencial de crescimento regional²⁶.

²³ BRASIL, 2001b.

²⁴ BRASIL, 1965.

²⁵ MOREIRA NETO, 1977. p. 50, apud CARDOSO, 2003, p. 135.

²⁶ BRASIL. Ministério das Cidades. **PlanMob**: Caderno de referência para elaboração de plano de mobilidade urbana. Brasília, DF: Secretaria Nacional de Transporte e da Mobilidade Urbana – SeMob; 2015. Disponível em <http://planodiretor.mprs.mp.br/arquivos/planmob.pdf>. Acesso em: 20 out. 2024.

A mobilidade adequada permite que cidadãos de diferentes perfis socioeconômicos acessem oportunidades, contribuindo para uma sociedade mais equitativa e integrada. Ainda, configura-se como elemento fundamental para otimizar a logística e distribuição de produtos, aumentar a produtividade dos trabalhadores, estimular o crescimento econômico local e atrair investimentos externos²⁷.

O desafio contemporâneo da mobilidade urbana reside na capacidade de conciliar eficiência com sustentabilidade ambiental. Desse modo, ela ultrapassa a dimensão técnica de deslocamento, configurando-se como um elemento estratégico para a construção de cidades mais humanas, produtivas e sustentáveis. Requer planejamento integrado, visão sistêmica e compromisso permanente com a qualidade de vida dos cidadãos, representando um investimento fundamental no futuro das áreas urbanas²⁸.

Nesse sentido, a Rua José Bonifácio, abordada no presente trabalho, parte do Triângulo SP²⁹, no coração de São Paulo, representa um laboratório urbano de mobilidade, onde o deslocamento transcende a simples movimentação física para se tornar um elemento de conexão social e desenvolvimento econômico. Mais do que um corredor de trânsito, a rua precisa ser compreendida como um ambiente vivo de interações, onde a caminhabilidade se configura como elemento fundamental de ressignificação do espaço público.

A revitalização da mobilidade neste local apresenta potencial significativo para dinamizar a economia local, atraindo investimentos e aumentando o fluxo de pessoas. Um projeto integrado que priorize transportes públicos, espaços seguros para pedestres e ciclistas pode transformar radicalmente a experiência urbana, elevando a produtividade e a qualidade de vida dos cidadãos.

O desafio central reside no equilíbrio entre preservação histórica e modernização urbana. A descoberta de trilhos antigos sob as calçadas³⁰ simboliza essa complexidade, convidando a uma abordagem inovadora que integre elementos históricos com soluções contemporâneas de mobilidade. Estratégias como requalificação de calçadas, implementação de infraestrutura cicloviária, introdução de

²⁷ Ibidem.

²⁸ Ibidem.

²⁹ SÃO PAULO, 2020

³⁰ SALES, 2023.

mobiliário urbano e sinalização inteligente podem converter limitações em oportunidades de redesenho urbano.

A Rua José Bonifácio deixa de ser apenas um espaço geográfico para se tornar um modelo de intervenção urbana, demonstrando que mobilidade eficiente é aquela que coloca o ser humano no centro do planejamento, promovendo conexão, acessibilidade e desenvolvimento sustentável.

2.1. Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade, instituído pela Lei nº 10.257/2001³¹, representa um marco revolucionário na legislação urbana brasileira, consolidando princípios fundamentais de ordenamento territorial e justiça social. Nascido da regulamentação constitucional sobre política urbana, o documento estabelece diretrizes essenciais para o desenvolvimento das cidades, priorizando o bem-estar coletivo e a função social da propriedade.

O Estatuto da Cidade é fruto de longo processo de luta social e política de setores da sociedade interessados em criar mecanismos de política urbana afinados com o objetivo de democratizar o acesso às cidades, conferindo aplicabilidade aos preceitos constitucionais em destaque. Estes, por sua vez, já incluídos na Constituição federal, por pressão de diversos movimentos sociais³².

O documento consagra, logo em seu Art. 2º, o conceito de "direito à cidade"³³, compreendido como um direito coletivo que engloba acesso equitativo a serviços públicos, mobilidade urbana adequada, habitação digna e espaços públicos de qualidade. Essa perspectiva ultrapassa o simples ordenamento territorial, propondo uma visão holística de desenvolvimento urbano que prioriza a inclusão, a justiça social e a sustentabilidade.

No cerne da legislação está o conceito de função social da propriedade, que ressignifica a compreensão tradicional de propriedade urbana. Mais do que um direito individual, a propriedade passa a ser entendida como um bem coletivo, cujo uso deve beneficiar o conjunto da sociedade. Cada imóvel deve estar alinhado às

³¹ BRASIL, 2001a.

³² BRASIL, 2009b, p. 45.

³³ BRASIL, 2001a.

diretrizes do plano diretor municipal, promovendo o desenvolvimento urbano equilibrado e inclusivo.

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2o desta Lei³⁴.

O Estatuto da Cidade inova ao apresentar um conjunto de instrumentos urbanísticos que possibilitam aos municípios uma gestão mais eficaz do espaço urbano. Destacam-se mecanismos como parcelamento compulsório de terrenos ociosos, IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública e outros mecanismos de indução do cumprimento da função social da propriedade. Tais ferramentas visam combater a especulação imobiliária e promover o aproveitamento adequado dos espaços urbanos, reduzindo vazios e subutilizações que prejudicam o desenvolvimento das cidades.

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

[...]

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5o desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5o do art. 5o desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

[...]

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública³⁵.

Um dos aspectos mais inovadores do Estatuto é a ênfase na participação popular nos processos de planejamento urbano. A legislação garante que a elaboração de planos diretores e leis de uso do solo seja um processo democrático e participativo, assegurando que as decisões urbanísticas reflitam genuinamente as necessidades e aspirações da população.

³⁴ BRASIL, 2001a.

³⁵ Ibidem.

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V – (VETADO)

Art. 44. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III do art. 4o desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania³⁶.

Mais do que uma lei, o Estatuto da Cidade representa um projeto de transformação social que reconhece a cidade como um espaço de convivência, oportunidades e direitos. Ao estabelecer princípios claros de gestão urbana, o documento oferece um caminho para cidades mais humanas, democráticas e comprometidas com o bem-estar de todos os cidadãos, convidando gestores públicos, sociedade civil e proprietários a repensarem o espaço urbano não como um território de disputas, mas como um ambiente de colaboração e desenvolvimento coletivo.

2.2. Plano Diretor

A Constituição de São Paulo³⁷, em seu artigo 181 representa um marco normativo fundamental no ordenamento jurídico urbanístico, estabelecendo um arcabouço legal que orienta os municípios na regulação do espaço urbano. O dispositivo determina que cada município, alinhado às diretrizes do plano diretor, deve criar normas específicas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, definindo índices urbanísticos e estabelecendo limitações administrativas, com especial atenção à proteção ambiental. Os parágrafos subsequentes detalham essa obrigação, tornando os planos diretores compulsórios para todos os municípios e exigindo que considerem a totalidade do território

³⁶ BRASIL, 2001a.

³⁷ SÃO PAULO, 1989.

municipal. Ademais, o texto estabelece uma hierarquia normativa interessante, prevendo que, em caso de conflito entre normas municipais e estaduais, prevalecerá a mais restritiva, respeitando a autonomia dos entes federativos. O artigo também aborda a necessidade de critérios para regularização de assentamentos e loteamentos irregulares, além de estabelecer limites à burocracia municipal, vedando exigências excessivas de documentação para edificações unifamiliares e reformas residenciais, desde que acompanhadas por profissionais habilitados.

Artigo 181 - Lei municipal estabelecerá em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.

§1º - Os planos diretores, obrigatórios a todos os Municípios, deverão considerar a totalidade de seu território municipal.

§2º - Os Municípios observarão, quando for o caso, os parâmetros urbanísticos de interesse regional, fixados em lei estadual, prevalecendo, quando houver conflito, a norma de caráter mais restritivo, respeitadas as respectivas autonomias.

§3º - Os Municípios estabelecerão, observadas as diretrizes fixadas para as regiões metropolitanas, microrregiões e aglomerações urbanas, critérios para regularização e urbanização, assentamentos e loteamentos irregulares.

§4º - É vedado aos Municípios, nas suas legislações edilícias, a exigência de apresentação da planta interna para edificações unifamiliares. No caso de reformas, é vedado a exigência de qualquer tipo de autorização administrativa e apresentação da planta interna para todas as edificações residenciais, desde que assistidas por profissionais habilitados. (NR)³⁸

O Plano Diretor representa um documento jurídico fundamental para o desenvolvimento urbano, sendo essencial para compreender a organização e estruturação das cidades. Sua relevância está diretamente conectada à política urbana, que cuida do ordenamento territorial, ou seja, do processo de criação e renovação do tecido urbano. Essa política atua como um instrumento de regulação que controla as atividades de construção civil, abrangendo tanto iniciativas privadas quanto ações do Poder Público, com o objetivo de promover um crescimento urbano equilibrado, sustentável e que atenda às necessidades da população. Através de diretrizes claras e estratégicas, o Plano Diretor orienta como os espaços urbanos devem ser ocupados, construídos e transformados, garantindo uma gestão mais racional e humanizada do território municipal³⁹.

³⁸ SÃO PAULO, 1989.

³⁹ REVISTA MAGISTER DE DIREITO IMOBILIÁRIO, REGISTRAL, URBANÍSTICO E AMBIENTAL, 2005, p. 29.

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, implantado pela Lei nº 16.050/2014⁴⁰ configura-se como um documento fundamental para o planejamento urbano, estabelecendo diretrizes estratégicas para o desenvolvimento da cidade até 2029. Sua essência reside na promoção de um desenvolvimento urbano equilibrado, sustentável e socialmente inclusivo, abordando desafios estruturais como desigualdade territorial, mobilidade e preservação ambiental.

Todos os instrumentos de política urbana estão diretamente vinculados ao plano diretor. A Constituição vinculou o IPTU progressivo, o parcelamento e a edificação compulsórios e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. A lei de parcelamento do solo urbano vinculou o zoneamento e os índices urbanísticos. Por fim, o Estatuto da Cidade Vinculou o direito de preempção, a outorga onerosa de direito de construir e alteração de uso, a operação urbana consorciada e a transferência do direito de construir⁴¹.

A lei propõe uma transformação urbana multidimensional, priorizando a criação de espaços que integrem habitação, serviços e oportunidades de emprego. Seu foco principal está na redução das desigualdades socioespaciais, incentivando o uso misto do solo e a criação de áreas de habitação social próximas a centros de serviços e emprego, com o objetivo de minimizar deslocamentos longos e melhorar a qualidade de vida dos cidadãos.

Na perspectiva jurídico-urbanística, o artigo 229⁴² representa um marco normativo fundamental na ressignificação da mobilidade urbana em São Paulo. O dispositivo estabelece uma hierarquia modal inovadora, priorizando os modos não motorizados e o transporte público coletivo em detrimento do transporte individual motorizado. Sob a ótica de um operador do direito, esse artigo não é meramente uma prescrição técnica, mas uma verdadeira diretriz de política pública que busca ressignificar o espaço urbano, promovendo uma mobilidade mais democrática, sustentável e inclusiva. A norma explicita uma mudança paradigmática no planejamento urbano, reconhecendo que a mobilidade não é apenas uma questão de deslocamento, mas um direito fundamental do cidadão à cidade, privilegiando modos de transporte que promovam maior equidade socioespacial e qualidade ambiental. Tal

⁴⁰ SÃO PAULO, 2014.

⁴¹REVISTA MAGISTER DE DIREITO IMOBILIÁRIO, REGISTRAL, URBANÍSTICO E AMBIENTAL, 2005, p. 27.

⁴² SÃO PAULO, 2014.

abordagem jurídica traduz-se em um instrumento de concretização dos princípios constitucionais de função social da cidade e desenvolvimento sustentável.

Instrumentos urbanísticos inovadores, como outorga onerosa do direito de construir, operações urbanas consorciadas e zonas especiais de interesse social, são mobilizados para direcionar o crescimento urbano de forma estratégica. Além disso, o plano inova ao estabelecer mecanismos de participação popular, garantindo que a comunidade tenha voz ativa nas decisões de planejamento urbano.

Em sua essência, o Plano Diretor Estratégico se revela como um projeto de cidade que busca transformar São Paulo em um espaço urbano mais justo, inclusivo e sustentável, respondendo aos desafios contemporâneos do desenvolvimento urbano.

2.3. Triângulo SP

O Decreto nº 61.815/2022⁴³ representa um marco estratégico na revitalização do centro histórico de São Paulo, regulamentando a Lei nº 17.332/2020⁴⁴ com diretrizes específicas para transformação urbana do Triângulo SP. Seu objetivo central transcende a simples renovação física, propondo uma reconfiguração completa do espaço urbano em suas dimensões cultural, econômica e social.

A proposta inovadora do decreto concentra-se na criação de um ambiente urbano dinâmico e multifuncional, que opera continuamente e promove uma economia vibrante 24 horas por dia. Essa abordagem busca não apenas incrementar a atividade econômica, mas também ressignificar a percepção de segurança e atratividade da região, transformando o centro histórico em um território de oportunidades e interações constantes.

Estrategicamente, o documento incentiva a diversificação econômica, criando mecanismos para atração de novos negócios e iniciativas inovadoras. De forma paralela, propõe melhorias infraestruturais fundamentais em áreas como segurança pública, iluminação e manutenção urbana, elementos essenciais para consolidar um ambiente urbano acolhedor e seguro.

A preservação do patrimônio histórico emerge como elemento diferenciador, sendo integrado de maneira harmônica aos processos de

⁴³ SÃO PAULO, 2022a.

⁴⁴ SÃO PAULO, 2020.

modernização. O decreto promove a valorização cultural através do estímulo a eventos, exposições e atividades que potencializem o rico patrimônio arquitetônico e histórico local, convertendo-o em ativo estratégico para desenvolvimento turístico e econômico.

Mais do que um documento normativo, o Decreto nº 61.815/2022⁴⁵ configura-se como um projeto de ressignificação urbana, visando transformar o Triângulo SP em um polo contemporâneo de cultura, negócios e turismo, reafirmando a vitalidade do centro histórico de São Paulo.

2.4. Projeto de Intervenção Urbana - Centro

O Decreto nº 63.368⁴⁶, sancionado em 23 de abril de 2024, representa um marco estratégico no planejamento urbano do centro de São Paulo, regulamentando a Lei nº 17.844/2022⁴⁷ e estabelecendo o Plano de Intervenção Urbana do Setor Central (PIU-SCE). A norma em questão, além de regular normativamente o tema, revela-se como um projeto abrangente de ressignificação do espaço urbano, definindo diretrizes precisas para uso e ocupação do solo.

A iniciativa propõe uma abordagem integrada de desenvolvimento, com a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) coordenando a Área de Intervenção Urbana do Setor Central (AIU-SCE), enquanto a SP-Urbanismo gerencia as ações públicas e elabora estudos estratégicos. O foco central está na promoção de um desenvolvimento urbano sustentável, equilibrando aspectos econômicos, sociais e ambientais.

Art. 2º A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL é o órgão municipal responsável pela coordenação e a gestão da implantação da AIU-SCE, nos termos previstos na Lei nº 17.844, de 2022, cabendo-lhe, ainda, os procedimentos de recebimento das propostas de adesão e a análise dos pedidos de licenciamento no âmbito da mencionada lei.

[...]

Art. 3º Compete à São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo a gestão das ações públicas e a elaboração de estudos, projetos e Propostas de Diretrizes de Investimentos – PDI, necessários ao desenvolvimento e implantação do Programa de Intervenções da AIU-SCE, nos termos da Lei nº 17.844, de 2022, dentre as quais estão inseridas as seguintes atribuições:⁴⁸

⁴⁵ SÃO PAULO, 2022a.

⁴⁶ SÃO PAULO, 2024.

⁴⁷ SÃO PAULO, 2022b.

⁴⁸ SÃO PAULO, 2024.

O artigo 34º complementa essa estrutura, ao permitir a edição de normas regulamentares que otimizem a operacionalização desses objetivos.

Art. 34. A SMUL, por meio de ato próprio, ou por meio de ato conjunto com a SP-Urbanismo, poderá editar normas regulamentares às disposições deste decreto, com o detalhamento, dentre outros, dos fluxos de informações internas e entre órgãos externos, no sentido de racionalizar e efetivar os objetivos da AIU-SCE, nos termos e limites da Lei nº 17.844, de 2022⁴⁹.

O decreto inova ao estabelecer mecanismos detalhados de gestão do potencial construtivo, incluindo declarações, bônus e métodos de transferência de direitos de construção. Destaca-se o incentivo à Habitação de Interesse Social (HIS), com concessão gratuita de direitos construtivos adicionais, demonstrando um compromisso com a inclusão social no planejamento urbano. O artigo 8º disciplina as modalidades de pagamento de potencial construtivo, enquanto o artigo 9º detalha os procedimentos de Transferência do Direito de Construir. O artigo 14º estabelece um rigoroso sistema de controle de estoques, e o artigo 40º materializa o compromisso com a Habitação de Interesse Social, ao prever incentivos e acréscimos de coeficiente de aproveitamento.

Art. 8º O pagamento de potencial construtivo adicional poderá ser realizado por meio de Bônus Equivalente ou de Transferência do Direito de Construir. [...]

Art. 9º Caso o pagamento do potencial construtivo adicional seja realizado por meio da Transferência do Direito de Construir, a Certidão de Transferência de Potencial Construtivo deverá ser juntada pelo interessado, no processo do Alvará de Aprovação, para fins de abatimento no valor da contrapartida financeira à Outorga Onerosa do Direito de Construir. [...]

Art. 14. Para atendimento ao disposto nos artigos 76 e 77 da [Lei nº 17.844, de 2022](#), a SP-Urbanismo deverá implementar, controlar e monitorar os seguintes estoques de potencial construtivo adicional:

I – estoque de potencial construtivo adicional não oneroso, limitado a 1.800.000 m² (hum milhão e oitocentos mil metros quadrados);

II – estoque de potencial construtivo adicional oneroso para concessão de bônus equivalente, limitado a 540.000 m² (quinhentos e quarenta mil metros quadrados);

III – estoque de potencial construtivo adicional oneroso, limitado a 1.800.000 m² (hum milhão e oitocentos mil metros quadrados).

[...]

Art. 40. Para atendimento dos objetivos e da estratégia associada à proposição de incentivos do atendimento habitacional de interesse social do PIU-SCE, previstas no inciso II do art. 3º e inciso III do art. 4º da [Lei nº 17.844, de 2022](#), fica mantida, nas Áreas de Transformação, a permissão de

⁴⁹ Ibidem.

acrécimo de 50% (cinquenta por cento) de coeficiente de aproveitamento máximo para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS e 25% (vinte e cinco por cento) para Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular – EHMP, previstos no Quadro 2 anexo à [Lei nº 16.050, de 2014](#).⁵⁰

A transparência emerge como princípio fundamental, com a exigência de publicação eletrônica das alterações nos estoques de potencial construtivo e prestação de contas ao Conselho Gestor da AIU-SCE. Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) são direcionados de forma estratégica, garantindo que os investimentos atendam às necessidades específicas do território. O artigo 12º determina a publicação eletrônica das alterações nos estoques, o artigo 13º estabelece procedimentos detalhados de informação e monitoramento, e os artigos 29º a 33º regulam a destinação e gestão dos recursos do FUNDURB, garantindo um modelo de governança que privilegia o controle social e a transparência na aplicação dos recursos públicos.

Art. 12. A SP-Urbanismo publicará, através dos meios eletrônicos da Prefeitura de São Paulo, todas as alterações nos estoques de potencial construtivo, tornando pública a informação dos estoques utilizados e disponíveis.

Art. 13. Para atendimento ao disposto no artigo 318 da [Lei nº 16.050, de 2014](#), deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

I – a área técnica responsável pelo licenciamento deverá informar periodicamente à SP-Urbanismo as informações referentes a todos os alvarás por ela emitidos, mesmo que não envolvam desconto nos estoques de potencial construtivo adicional;

II – a SP-Urbanismo deverá encaminhar mensalmente à SMUL/DEUSO os dados georreferenciados dos estoques de potencial construtivo adicional contendo, no mínimo, a listagem de todos os empreendimentos e respectivo potencial construtivo consumido, e dará ciência formal sobre tais informações ao Conselho Gestor da AIU-SCE;

III – a SP-Urbanismo deverá manter a base de dados, inclusive os georreferenciados, atualizada e acessível, para fins de gestão e planejamento;

IV – SP-Urbanismo dará publicidade periódica aos dados relativos aos processos aprovados pela [Lei nº 17.844, de 2022](#).

[...]

Art. 29. A destinação de recursos da Conta Segregada da AIU-SCE no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB deverá obedecer aos termos do art. 80 da [Lei nº 17.844, de 2022](#).

Art. 30. As matérias relacionadas ao Conselho Gestor do FUNDURB deverão ser submetidas à Secretaria Executiva do Conselho Gestor do FUNDURB, nos termos do [Decreto nº 57.547, de 19 de dezembro de 2016](#).

Art. 31. Os eventuais rendimentos financeiros da conta segregada da AIU-SCE no FUNDURB serão destinados à implantação do Programa de Intervenções definido pela [Lei nº 17.844, de 2022](#).

⁵⁰ SÃO PAULO, 2024.

Art. 32. No caso de existência de recursos na conta segregada da AIU-SCE, após a realização de todo o Programa de Intervenções definido pela [Lei nº 17.844, de 2022](#), os recursos restantes serão transferidos à conta geral do FUNDURB, desde que haja prévia prestação de contas ao Conselho Gestor da AIU e anuência do Conselho Gestor do FUNDURB.

Art. 33. Os processos relacionados à utilização dos recursos da conta segregada da AIU-SCE no FUNDURB deverão seguir os termos do [Decreto nº 57.547, de 2016](#)⁵¹.

Integrado a legislações urbanas anteriores, especialmente a Lei nº 16.050/2014⁵², o Decreto nº 63.368⁵³ representa verdadeira proposta de transformação do centro de São Paulo, tornando-o um espaço mais dinâmico, inclusivo e sustentável, que equilibra preservação histórica e desenvolvimento contemporâneo.

⁵¹ SÃO PAULO, 2024.

⁵² SÃO PAULO, 2014.

⁵³ SÃO PAULO, 2024.

3. CAMINHABILIDADE

3.1. Desafios Contemporâneos

A caminhabilidade emerge como um conceito estratégico fundamental na ressignificação dos espaços urbanos contemporâneos, transcendendo a simples ideia de deslocamento para configurar-se como elemento essencial de inclusão, sustentabilidade e qualidade de vida nas cidades⁵⁴.

Mais que uma abordagem acerca de transporte e locomoção, a caminhabilidade representa uma experiência urbana complexa que envolve acessibilidade universal, infraestrutura urbana e segurança pública. Seu objetivo central é garantir mobilidade para todos os cidadãos, eliminando barreiras físicas e arquitetônicas através de um desenho urbano verdadeiramente inclusivo⁵⁵.

Os desafios contemporâneos neste campo são múltiplos e interconectados. A infraestrutura precária, com calçadas irregulares e deterioradas, compromete a experiência do pedestre. A acessibilidade limitada ainda exclui pessoas com deficiência, mantendo barreiras arquitetônicas que impedem a mobilidade plena. A segurança do pedestre também se configura como um problema crítico, com riscos constantes de atropelamentos e conflitos com o transporte motorizado⁵⁶.

Aspectos ambientais complementam essa complexidade, incluindo poluição urbana, falta de arborização e microclimas inadequados que desestimulam a caminhada. Esses elementos convergem para um ambiente urbano que frequentemente desencoraja o deslocamento a pé⁵⁷.

As perspectivas estratégicas para enfrentar esses desafios passam por um planejamento urbano integrado, que priorize o pedestre e adote princípios de desenho universal. A incorporação de tecnologias inovadoras, como aplicativos de rotas acessíveis e sistemas de monitoramento, surge como potencial ferramenta de transformação⁵⁸.

Políticas públicas desempenham papel crucial, demandando legislações específicas, investimentos em infraestrutura e campanhas educativas que promovam

⁵⁴ GEHL, 2013.

⁵⁵ SPECK, 2016.

⁵⁶ JACOBS, 2011.

⁵⁷ MONTGOMERY, 2013.

⁵⁸ SPECK, 2016.

uma cultura de valorização do pedestre. A caminhabilidade ultrapassa aspectos meramente físicos, impactando diretamente saúde pública, desenvolvimento econômico local, coesão social e sustentabilidade ambiental⁵⁹.

A caminhabilidade vai além de um conceito técnico, sendo um indicador essencial da qualidade urbana, que reflete o grau de desenvolvimento, inclusão e humanização das cidades atuais. Para sua aplicação eficiente, é necessária uma abordagem multidisciplinar que combine planejamento urbano, políticas públicas, tecnologia e o envolvimento da sociedade⁶⁰.

A transformação dos espaços urbanos em ambientes verdadeiramente caminháveis demanda um olhar sistêmico, que reconheça o pedestre não apenas como um usuário, mas como protagonista central da dinâmica urbana⁶¹.

⁵⁹ SPECK, 2016.

⁶⁰ GEHL, 2013.

⁶¹ SPECK, 2016.

4. ANÁLISE COMPARATIVA

No contexto contemporâneo, o planejamento urbano vai além da simples organização territorial, configurando-se como um complexo processo hermenêutico que exige uma compreensão multidisciplinar.

Nas últimas cinco décadas, consolidou-se o entendimento de que a cidade não representa apenas um espaço geográfico, mas um organismo jurídico-social dinâmico, cujas interações ultrapassam delimitações físicas e se estabelecem em dimensões sociológicas e existenciais. Essa nova perspectiva exige dos profissionais uma abordagem interdisciplinar que articule dimensões jurídicas, sociológicas e econômicas, transformando o planejamento urbano de uma atividade técnica em um instrumento de construção e ressignificação dos espaços coletivos, garantindo o pleno exercício da cidadania e a função social da cidade.

Em geral, o planejamento urbano ao longo dos últimos cinquenta anos tem sido tarefa difícil. Não se reconhece que a vida na cidade tenha se distanciado de seguir a tradição para tornar-se uma função urbana vital, exigindo consideração e cuidadoso planejamento de profissionais⁶².

A análise comparativa da caminhabilidade é processo complexo de avaliação urbana, que ultrapassa simples medições físicas e incorpora múltiplas dimensões de experiência urbana. Ao examinar diferentes contextos urbanos, evidenciam-se padrões fundamentais que determinam a qualidade da experiência pedonal nas cidades contemporâneas.

Os principais indicadores considerados nesta análise compreendem aspectos infraestruturais, socioeconômicos e ambientais. A infraestrutura física das calçadas, sua pavimentação, largura e continuidade, representa elemento basilar para compreensão da caminhabilidade. Igualmente relevantes são os aspectos socioeconômicos, como densidade populacional, distribuição de serviços e uso misto do solo, que impactam diretamente a dinâmica de deslocamentos pedestres.⁶³

Metodologicamente, utilizam-se índices internacionais, georreferenciamento, análises qualitativas e estudos de percepção, permitindo uma compreensão multidimensional do fenômeno. As variáveis críticas incluem

⁶² GEHL, 2013, p. XIV.

⁶³ CARMONA, 2015.

infraestrutura, segurança, conectividade e conforto ambiental, elementos que transcendem a simples existência física de calçadas⁶⁴.

As tendências globais apontam para uma crescente priorização do pedestre, com desenhos urbanos mais inclusivos, integração de tecnologias de monitoramento e desenvolvimento de políticas públicas específicas. Cidades ao redor do mundo têm progressivamente reconhecido a caminhabilidade não apenas como questão técnica, mas como elemento fundamental de qualidade de vida urbana⁶⁵.

Assim, a caminhabilidade configura-se como elemento estratégico de planejamento urbano, representando muito mais do que simples deslocamento, mas configurando-se como experiência social, cultural e ambiental que qualifica a vivência nas cidades contemporâneas.

4.1. Exemplos que deram certo

A preservação do patrimônio histórico aliada à melhoria da caminhabilidade tem se tornado um desafio e uma oportunidade para diversas cidades ao redor do mundo. Alguns casos exemplares demonstram estratégias inovadoras que conseguiram equilibrar a conservação histórica com a mobilidade pedonal. Temos exemplos importantes no Brasil e exterior.

A reinauguração dos lampiões a gás nas imediações do Pateo do Collegio exemplifica como a preservação do patrimônio histórico pode ressignificar espaços urbanos, transformando elementos arquitetônicos em narrativas vivas que conectam passado e presente. Essas tradicionais luminárias, revitalizadas pela parceria entre a subprefeitura da Sé e a Comgás, não são meros objetos decorativos, mas testemunhas materiais da evolução urbana de São Paulo, capazes de devolver à cidade uma ambiência bucólica e sensorial que transcende a funcionalidade contemporânea. Com seu acionamento automatizado por fotocélulas, que identificam a queda da luminosidade natural e controlam o fornecimento de gás, esses lampiões representam uma sofisticada integração entre tecnologia moderna e memória histórica, reafirmando o centro da cidade como um espaço dinâmico onde diferentes

⁶⁴ SPECK, 2016.

⁶⁵ GEHL, 2013.

temporalidades coexistem, convidando transeuntes a experimentarem uma caminhabilidade que é simultaneamente nostálgica e inovadora⁶⁶.

Durante o Carnaval, o desfile de blocos e bandas infantis no centro histórico de São Paulo materializa a essência de como espaços patrimoniais podem ser revitalizados e ressignificados, transformando-se em ambientes vivos, dinâmicos e inclusivos que celebram a cultura, a memória urbana e a diversidade geracional. Ao receber o Bloco Fraldinha Molhada, o rock infantil do Beatles Para Crianças e a banda Charanguinha do França, o centro histórico deixa de ser apenas um cenário estático de monumentos e arquitetura antiga, tornando-se um palco vibrante de experiências coletivas, onde crianças podem se conectar com a história da cidade de forma lúdica, participativa e prazerosa, reafirmando o potencial dos espaços urbanos históricos como territórios de encontro, aprendizado e ressignificação cultural⁶⁷.

O Edifício Renata, vencedor do Monocle Design Awards 2024 na categoria Melhor Retrofit, é o único representante brasileiro selecionado na quarta edição da premiação internacional que celebra as melhores criações de design mundial em 31 países. Tombado pelo patrimônio histórico e localizado no coração do Centro de São Paulo, na esquina das ruas Araújo e Major Sertório, próximo à Praça da República, o edifício foi reaberto em 2023 com 93 unidades de apartamentos para moradia temporária, o restaurante Parador e uma área de piscina livre para não hóspedes no terraço, representando um projeto inovador de revitalização urbana⁶⁸.

No Direito Português, a conceituação do Direito Urbanístico é diversificada, com correntes que variam conforme o escopo de seu objeto. Diogo Freitas do Amaral⁶⁹ adota um conceito com menor incidência, sendo “o conjunto de normas direcionadas ao ordenamento racional da cidade, como no caso das que envolvem as regulamentações de segurança, localização, salubridade e estética das construções”. Luís Filipe Colaço Antunes⁷⁰ propõe uma visão intermediária, com “o conjunto de normas e institutos jurídicos que, no quadro das directivas e orientações definidas pelo direito do ordenamento do território, surgem destinados a promover o

⁶⁶ VEJA SÃO PAULO, 2023A.

⁶⁷ VEJA SÃO PAULO, 2023B.

⁶⁸ VEJA SÃO PAULO, 2024.

⁶⁹ AMARAL, 1994, p. 11-22, apud CARMONA, 2015.

⁷⁰ ANTUNES, 2002, p. 68, apud CARMONA, 2015.

desenvolvimento e a conservação cultural da urbe”. Por fim, Fernando Alves Correia⁷¹ apresenta um conceito amplo:

[...]o conjunto de normas e de institutos respeitantes à ocupação, uso e transformação do solo, isto é, ao complexo das intervenções e das formas de utilizações deste bem (para fins de urbanização e de construção, agrícolas e florestais, de valorização e proteção da natureza, de recuperação de centros históricos etc.).

Um exemplo prático da aplicação desses conceitos pode ser observado no centro histórico de Porto, em Portugal. A cidade passou por uma revitalização completa que respeitou a arquitetura tradicional, enquanto implementava melhorias urbanísticas como calçadas largas, pavimentação adequada e zonas de tráfego compartilhado⁷². Esta transformação demonstra como a aplicação do Direito Urbanístico, mesmo sob diferentes concepções, pode resultar na preservação da identidade cultural e na melhoria da experiência do pedestre, tornando espaços históricos mais acessíveis e caminháveis. A revitalização no Porto reflete a capacidade do Direito Urbanístico de equilibrar conservação cultural e modernização urbana, alinhando-se com as correntes teóricas propostas por autores como Freitas do Amaral⁷³, Antunes⁷⁴ e Alves Correia⁷⁵.

Quito, no Equador, primeiro Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO, desenvolveu um modelo singular de preservação. A cidade implementou corredores históricos com calçadas restauradas, mantendo a autenticidade arquitetônica e criando rotas pedonais seguras e acessíveis. O centro histórico tornou-se um exemplo de como patrimônio e mobilidade podem coexistir harmonicamente.

Dada a própria natureza do processo de reconstrução de uma cidade abalada por um terremoto, a ação desenvolvida pelo Fondo não se limitou ao restauro de monumentos – como era comum nas ações relacionadas à preservação patrimonial –, mas envolveu uma amplo leque de intervenções: qualificação de espaços públicos (praças, parques, calçadas e ruas); melhorias na infraestrutura urbana e mobilidade (sinalização urbana, iluminação, recuperação das “baterias sanitárias”, reordenamento do trânsito, melhoria no sistema de transporte coletivo e implantação de estacionamentos);

⁷¹ CORREIA, 2008, p. 54, apud CARMONA, 2015.

⁷² SAMPAIO, 2016.

⁷³ CORREIA, 2008, p. 54, apud CARMONA, 2015.

⁷⁴ Ibidem.

⁷⁵ Ibidem.

projetos integrados em áreas concentradas; recuperação de áreas habitacionais; restaurações e reciclagem de edifícios⁷⁶.

Na Espanha, o Direito Urbanístico é amplamente considerado um ramo do Direito Administrativo, com autores como Ricardo Estévez Goytre⁷⁷ destacando a importância de analisar decisões judiciais, como a do Tribunal Constitucional em 20 de março de 1997, para compreender o conceito. Este campo jurídico foca na regulação do regime jurídico dos diferentes tipos de solo, buscando harmonizar o direito à edificação com as responsabilidades comunitárias impostas pela legislação urbanística e o planejamento urbano. Antônio Carceller Fernández⁷⁸ define a legislação urbanística como um conjunto de normas que estabelecem o regime da propriedade do solo e a ordenação urbana, regulando a atividade administrativa relacionada ao uso, urbanização e edificação do solo. De maneira semelhante, Tomás-Ramón Fernández⁷⁹ descreve o direito urbanístico como um conjunto de normas que regulam o planejamento físico do território, uso do solo, urbanização, edificação, disciplina urbanística e mecanismos financeiros.

Uma aplicação concreta desses princípios pode ser observada em Barcelona, onde o bairro gótico passou por uma requalificação significativa. As intervenções urbanísticas priorizaram o pedestre, reduziram o tráfego motorizado e criaram espaços públicos que valorizam o patrimônio arquitetônico. Esta transformação de áreas históricas em ambientes modernos, acessíveis e caminháveis demonstra a execução eficaz do planejamento urbano orientado pelo Direito Urbanístico, ilustrando como a teoria se traduz em práticas que melhoram a qualidade de vida urbana enquanto respeitam e preservam a história local.

Ainda, Copenhague emerge como paradigma jurídico-espacial de ressignificação do espaço público, protagonizando, na década de 1960, uma revolucionária estratégia de reconfiguração territorial que subverte a lógica automobilística predominante, ao transformar Stroget - via pública tradicional - em zona pedonal, sendo um marco jurisprudencial no direito urbanístico contemporâneo. A implementação desta política pública configurou-se como experimento jurídico-urbanístico de excepcional relevância, cujos resultados empíricos corroboraram a tese

⁷⁶ Ilustre Municipio de Quito, 1994, apud BONDUKI, 2010, p. 39.

⁷⁷ GOYTRE, 2001, apud CARMONA, 2015.

⁷⁸ FERNÁNDEZ, 1993, apud CARMONA, 2015.

⁷⁹ FERNÁNDEZ, 2006, apud CARMONA, 2015.

de resignificação do ambiente urbano: o incremento de 35% no fluxo pedonal no primeiro ano evidenciou a eficácia da intervenção normativa, demonstrando que a regulação espacial pode induzir transformações comportamentais significativas, com a progressiva conversão de áreas destinadas ao estacionamento em praças públicas, representando, sob a ótica jurídica, a concretização do princípio constitucional da função social do espaço urbano e materializando o direito à cidade e à convivialidade coletiva⁸⁰.

Essas experiências internacionais compartilham estratégias comuns: integração entre preservação histórica e mobilidade urbana, políticas públicas específicas, participação social e investimento em infraestrutura pedonal. Demonstram que é possível conservar a memória arquitetônica sem comprometer a funcionalidade contemporânea dos espaços urbanos.

A análise desses casos evidencia que o sucesso na integração entre patrimônio histórico e caminhabilidade depende de uma abordagem holística, que considere aspectos culturais, sociais, econômicos e urbanísticos.

4.2. Recomendações e Futuros

A Rua José Bonifácio, considerando seu rico contexto histórico e potencial urbanístico, demanda uma abordagem estratégica e multidimensional para qualificação de sua caminhabilidade. As recomendações propostas visam transformar este logradouro em um espaço público contemporâneo, preservando sua identidade histórica e melhorando a experiência pedonal.

As intervenções prioritárias devem contemplar a restauração e padronização das calçadas, considerando acessibilidade universal, largura adequada e pavimentação que dialogue com o patrimônio arquitetônico existente. A recuperação de elementos históricos, como pisos originais, fachadas e mobiliário urbano, deve ser realizada de forma integrada com soluções de mobilidade moderna.

A proposta de intervenção considera três eixos principais: infraestrutura, patrimônio e sociabilidade. Na infraestrutura, recomenda-se ampliação e qualificação das calçadas, implementação de faixas táteis, rampas de acessibilidade e padronização de materiais. No aspecto patrimonial, propõe-se um projeto de restauro

⁸⁰ GEHL, 2013.

que valorize as características arquitetônicas originais, com iluminação especial e sinalização histórica.

A dimensão da sociabilidade sugere a criação de espaços de permanência, como áreas de descanso e pontos de encontro que estimulem a vitalidade urbana. A integração com o entorno, especialmente com equipamentos culturais e instituições históricas, pode potencializar a experiência de fruição do espaço público.

Tecnologias contemporâneas podem ser incorporadas de forma não invasiva, como sistemas de iluminação inteligente, *wi-fi* público de qualidade e totens informativos sobre a história local. Essas intervenções devem considerar princípios de sustentabilidade, economia circular e resiliência urbana.

Idealmente, a Rua José Bonifácio deve passar pelas transformações necessárias de forma a ser um espaço de memória viva, onde patrimônio histórico e dinâmica contemporânea se complementam. Tal transformação dependerá de uma governança colaborativa, envolvendo poder público, comunidade local, instituições culturais e sociedade civil.

A visão estratégica é criar um ambiente urbano que seja simultaneamente memorial, funcional e inclusivo, reafirmando a rua como elemento fundamental da experiência urbana paulistana.

Entretanto, apesar de o cenário acima descrito ser deveras interessante para a sociedade como um todo, mas, principalmente, para os habituais transeuntes da região, em fotos atualizadas, tiradas em 29 de novembro de 2024, constata-se que a Prefeitura já iniciou o processo de concretar toda a via:



Figura 3 – Trecho da Rua José Bonifácio que encontra a Praça do Ouvidor e a Rua São Bento. Arquivo Pessoal



Figura 4 – Trecho da Rua José Bonifácio. Arquivo Pessoal

Nesse contexto e considerando todo o exposto anteriormente, infere-se que a escolha de concretar a área não apenas rompe com a identidade cultural e arquitetônica do centro e da via como dificulta, novamente, o trânsito de pedestres. Antes, os transeuntes tinham que desviar das pedras portuguesas danificadas, e agora precisam desviar das novas obras de concretagem e rearranjo de tubulações.

Vale ressaltar que o mencionado trilho de trem encontrado, julgado como oportunidade de os entes públicos renovarem o local de forma a preservar o patrimônio histórico pré-existente e o recentemente descoberto, já fora retirado do local, mas não se sabe de seu paradeiro.

5. CONCLUSÃO

A revitalização urbana, sob a ótica do Direito Urbanístico, configura-se como um complexo processo de ressignificação do espaço público, no qual os instrumentos jurídicos desempenham papel fundamental na mediação entre preservação histórica e desenvolvimento contemporâneo. No caso específico da Rua José Bonifácio, no Triângulo Histórico de São Paulo, observa-se um cenário paradigmático que demanda uma análise hermenêutica aprofundada dos princípios norteadores do planejamento urbano, notadamente aqueles preconizados pelo Estatuto da Cidade e pelos marcos regulatórios municipais.

A aplicação dos princípios constitucionais da função social da propriedade e do direito à cidade emerge como elemento basilar para compreender as possibilidades de intervenção urbanística. O arcabouço legal vigente não apenas autoriza, mas impõe uma abordagem integrada que considere as múltiplas dimensões do espaço urbano - social, econômica, cultural e ambiental - superando a tradicional concepção meramente física de intervenção urbanística. Nesse sentido, a requalificação do espaço público demanda uma interpretação sistemática dos diplomas legais que regulam o uso e a ocupação do solo, privilegiando sempre o interesse coletivo sobre o individual.

Do ponto de vista hermenêutico, a análise comparativa com experiências internacionais - como os modelos de revitalização urbana implementados em Porto, Barcelona e Copenhague - oferece subsídios interpretativos relevantes para a construção de uma metodologia de intervenção que harmonize preservação patrimonial e modernização infraestrutural. Tais referências corroboram a tese de que é possível desenvolver estratégias jurídico-urbanísticas capazes de ressignificar espaços históricos sem incorrer em descaracterização ou supressão da memória local.

A colaboração interdisciplinar surge como pressuposto metodológico imprescindível, demandando uma atuação coordenada entre diferentes atores jurídico-institucionais - poder público, sociedade civil, instituições culturais e comunidade local. Nesse contexto, os instrumentos de gestão democrática previstos no Estatuto da Cidade, como audiências públicas e consultas comunitárias, configuram-se como mecanismos essenciais para legitimação e construção participativa das intervenções urbanísticas.

Por fim, é imperativo reconhecer que a transformação urbana não se encerra na implementação inicial, mas exige um processo contínuo de monitoramento, avaliação e readequação. A dinamicidade do espaço urbano demanda uma hermenêutica jurídica flexível e prospectiva, capaz de interpretar os diplomas legais de forma a garantir a constante adaptabilidade das intervenções às mutáveis necessidades sociais. Assim, a revitalização da Rua José Bonifácio representa mais do que uma intervenção pontual: constitui-se como uma oportunidade ímpar de demonstrar a potencialidade do Direito Urbanístico enquanto instrumento de transformação social e promoção da cidadania.

REFERÊNCIAS

BONDUKI, Nabil. **Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos**. Brasília, DF: Iphan / Programa Monumenta, 2010.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 3.365**, de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 22 jun. 1941.

BRASIL. **Lei nº 4.132**, de 10 de setembro de 1962. Define os casos de desapropriação por interesse social. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 set. 1962.

BRASIL. **Lei nº 4.771**, de 15 de setembro de 1965. Institui o novo Código Florestal. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 16 set. 1965.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 271**, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre a concessão de direito real de uso. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 28 fev. 1967.

BRASIL. **Lei nº 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 dez. 1979.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República. 1988.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 3.365**, de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 22 jun. 1941.

BRASIL. **Lei nº 4.132**, de 10 de setembro de 1962. Define os casos de desapropriação por interesse social. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 set. 1962.

BRASIL. **Lei nº 4.771**, de 15 de setembro de 1965. Institui o novo Código Florestal. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 16 set. 1965.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 271**, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre a concessão de direito real de uso. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 28 fev. 1967.

BRASIL. **Lei nº 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 dez. 1979.

BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jul. 2001a.

BRASIL. **Medida Provisória nº 2.220**, de 4 de setembro de 2001. Dispõe sobre a concessão de uso especial para fins de moradia. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 5 set. 2001b.

BRASIL. **Lei nº 11.977**, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos urbanos. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 8 jul. 2009a.

BRASIL. Ministério da Justiça. **Série Pensando o Direito**, n.º 9/2009: versão publicação. Brasília: Ministério da Justiça, 2009b.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli. **Por um conceito de Direito Urbanístico**. In: R. Bras. de Dir. Urbanístico – RBDU | Belo Horizonte, ano 1, n. 1, p. 15-32, jul./dez. 2015.

GEHL, J. **Cidades para pessoas**. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 2013.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Panorama São Paulo. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-paulo/panorama>>. Acesso em: 22 nov. 2024.

ISIN, Engin F. **Democracy, citizenship, and the global city**. New York: Routledge, 2000

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. 3. ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011.

LIRA, Ricardo Pereira. **Direito Urbanístico**, estatuto da cidade e regularização fundiária. In: Revista de Direito da Cidade, Rio de Janeiro, v.1, n.1, p. 261-276, 2006. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4956894/mod_resource/content/0/Lira_200

6_Direito%20urban%C3%ADstico%2C%20estatuto%20da%20cidade%20e%20regul
ariza%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 27 de outubro de 2024.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito municipal brasileiro**. 12. ed. São Paulo: Malheiros, 2001.

MONTGOMERY, Charles. **Happy City**: Transforming Our Lives Through Urban Design. London, Penguin Books, 2013.

NICOLLAZI, Fernando. **Um mosaico de passados**: o Bairro Gótico de Barcelona (Artigo). In: Café História. Disponível em: <https://www.cafehistoria.com.br/bairro-gotico-de-barcelona/> Publicado em: 16 set. 2019. Acesso: 25 nov. 2024.

REVISTA MAGISTER DE DIREITO IMOBILIÁRIO, REGISTRAL, URBANÍSTICO E AMBIENTAL. v. 2, Porto Alegre: Magister, 2005. Bimestral.

SALES, Angélica. **Obras nos calçadões de SP revelam trilhos de bondes da light**. In: Metrôpoles, São Paulo, 10 out. 2023. Atualizado em 18 out. 2023. Disponível em: < <https://www.metropoles.com/sao-paulo/obras-nos-calcadoes-de-sp-revelam-trilhos-de-bondes-da-light-veja>>. Acesso em: 10 nov. 2024.

SANTOS, Marcos Eduardo Melo dos. **Revista Eletrônica Espaço Teológico** ISSN 2177-952X. Vol. 8, n. 13, jan/jun, 2014, p. 4-15. Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/index.php/reveleteo/issue/view/1254>>. Acesso em: 22 abr. 2024.

SAMPAIO, Andréa da Rosa. **Porto**: reabilitação urbana em questão. In: Vitruvius. Jul. 2016. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/index.php/revistas/read/arquiteturismo/10.112/6101>>. Acesso em 15 nov. 2024.

SÃO PAULO (Estado). **Constituição (1989)**. Constituição do Estado de São Paulo. Artigo 181. São Paulo: Assembleia Legislativa, 1989.

SÃO PAULO (Município). **Lei nº 16.050**, de 31 de julho de 2014. Dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Diário Oficial do Município de São Paulo, São Paulo, SP, 31 jul. 2014.

SÃO PAULO (Município). **Lei nº 17.332**, de 24 de março de 2020. Cria o Triângulo SP. Diário Oficial do Estado de São Paulo, São Paulo, 25 mar. 2020.

SÃO PAULO (Município). **Decreto nº 61.815**, de 15 de setembro de 2022. Regulamenta a Lei nº 17.332, de 24 de março de 2020, que cria o Triângulo SP. Diário Oficial do Estado de São Paulo, São Paulo, 16 set. 2022a.

SÃO PAULO (Município). **Lei nº 17.844**, de 14 de setembro de 2022. Aprova o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE, institui e regulamenta a Área de Intervenção Urbana do Setor Central – AIU-SCE. Diário Oficial do Estado de São Paulo, São Paulo, 14 set. 2022b.

SÃO PAULO (Município). **Decreto nº 63.368**, de 23 de abril de 2024. Regulamenta a Lei nº 17.844, de 14 de set de 2022, que aprova o Plano de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE, Diário Oficial do Estado de São Paulo, São Paulo, 23 abr. 2024.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 5a ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

SPECK, J. **Cidade Caminhável**. São Paulo: Perspectiva, 2016.

VILARDAGA, Vicente. **Futuro das calçadas de São Paulo revela falta de identidade**. In: Folha de S. Paulo, São Paulo, 10 out. 2024. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/blogs/andancas-na-metropole/2024/10/futuro-das-calçadas-de-sao-paulo-revela-falta-de-identidade.shtml>>. Acesso em: 10 nov. 2024.

VEJA SÃO PAULO. **Edifício Renata ganha prêmio internacional como melhor retrofit**. In: Veja São Paulo, 27 abr. 2024. Disponível em: <<https://vejasp.abril.com.br/coluna/terrace-paulistano/edificio-renata-ganha-premio-internacional-como-melhor-retrofit/>>. Acesso em: 20 abr. 2024.

VEJA SÃO PAULO. **Festival infantil no Centro tem tour histórico e blocos de Carnaval**. In: Veja São Paulo, 24 out. 2023A. Disponível em: <<https://vejasp.abril.com.br/coluna/criancas-sao-paulo/festival-centro-historico-blocos-de-rua-infantis/>>. Acesso em: 20 abr. 2024.

VEJA SÃO PAULO. **Lampiões a gás são reinaugurados no centro da capital**. In: Veja São Paulo, 15 set. 2023B. Disponível em: <<https://vejasp.abril.com.br/cidades/lampioes-gas-pateo-collegio/>>. Acesso em: 20 abr. 2024.