

REHABIT-SE



Catálogo na Publicação
Serviço Técnico de Biblioteca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Baptista, Ana Luiza Broetto
ReHabite-se: uma proposta de requalificação para o
patrimônio público vago / Ana Luiza Broetto Baptista;
orientadora Helena Aparecida Ayoub Silva. - São Paulo, 2024.
80.

Trabalho Final de Graduação (Bacharelado em Arquitetura
e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade de São Paulo.

1. Centro. 2. Reabilitação. 3. Requalificação. 4.
Habitação. 5. Preexistência. I. Silva, Helena Aparecida
Ayoub, orient. II. Título.

Elaborada eletronicamente através do formulário disponível em: <<https://fichacatalografica.fau.usp.br/>>

REHABITE-SE

UMA PROPOSTA DE REQUALIFICAÇÃO PARA O PATRIMÔNIO PÚBLICO VAGO

Ana Luiza Broetto Baptista

Orientadora
Prof.ª Dr.ª Helena Aparecida Ayoub Silva

Trabalho Final de Graduação
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Universidade de São Paulo

2024

SUMÁRIO

Prêambulo	8
O vazio e o Centro	12
Políticas habitacionais no Centro	16
O Requalifica Centro	20
Movimentos de Moradia no Centro	22
Democratização do patrimônio público	24
Por que reabilitar?	26
Métodos	28
Edifício 611	38
Bibliografia	70

RESUMO

Há décadas o centro de São Paulo é palco de projetos e tentativas de reabilitação, já que desde os anos 1980 sofre com a perda de moradores e o aumento de edifícios vagos. Ao longo dos anos, foram constantes os esforços dos governos municipais para atrair novamente o mercado e os investimentos privados a fim de requalificar e revitalizar a região. Sendo São Paulo uma das maiores cidades do mundo, um dos processos que mais chama atenção neste âmbito é o abandono de centenas de edifícios ao longo do tempo, principalmente na região central. Enquanto a demanda habitacional não para de crescer, edifícios são fechados, subutilizados e aguar-

dam a revalorização da região para recuperação das perdas financeiras dos proprietários.

Prevê-se que em 2030, o déficit habitacional na cidade São Paulo passará de 1 milhão de unidades habitacionais¹. Desde os anos 1990 os movimentos de moradia lutam pelo direito à habitação e reivindicam os espaços vagos na cidade. Constantemente pressionados pelo mercado imobiliário, cada vez mais se faz necessário assegurar este direito através de política.

Sendo assim, o presente trabalho analisa os edifícios vacantes pertencentes ao patrimônio público e busca aproximar-se através de estudos de caso, análises e projeto,

da questão da requalificação de edifícios antigos e sem uso para fins habitacionais. Busca-se assim, analisar as dinâmicas urbanas envolvidas, compreendendo as políticas e os instrumentos urbanos disponíveis e produzir um projeto que exercite os conhecimentos e estudos explorados até aqui na graduação.

palavras chave: centro, habitação, reabilitação, patrimônio.

1. (O GLOBO, 2023)



PRÊAMBULO

Sempre gostei de ir ao centro de São Paulo. Me chamava atenção a quantidade de história que havia por trás daquelas ruas, a memória que cada edifício carrega e a quantidade de equipamentos de cultura e lazer existentes. Ao mesmo tempo, questionava o medo que as pessoas tinham da região, sentia uma certa pena de ver tudo aquilo e o ver vazio. E foi justamente por isso que decidi cursar Arquitetura e Urbanismo. A partir de então, pude cada vez mais explorar essa relação, o movimento da cidade, a construção, a preservação e todas as relações insurgentes que se dão a partir daí.

“Habitação é necessidade, é produto, e é direito que só pode ser universalizado através da Política.” (Adelcke, 2017, p.17)

A maior cidade do hemisfério sul já não tem mais área para expansão urbana. Com um déficit habitacional de mais de 600 mil unidades habitacionais² e um crescente mercado imobiliário que

marginaliza cada vez mais a população de baixa renda, caminhar pelo centro e ver a quantidade de edifícios desocupados revela a urgência de discutir o tema. Neste caso, é importante estabelecer que o entendimento sobre política habitacional deve ser visto não só como garantia do direito à moradia, mas também como do direito à cidade. É necessário promover habitação bem localizada, onde se viva de forma adequada e com qualidade de vida urbana, em região com boa oferta de serviços e empregos.

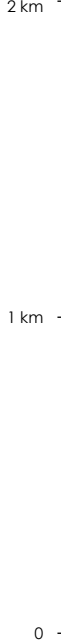
Se estabelece então o desafio de lidar com as edificações existentes, utilizando-se não só do acervo de edifícios reconhecidos pelas instâncias públicas de preservação, mas também do restante dos edifícios que compõem a paisagem urbana do centro da cidade. Projetar sobre uma pré-existência é reconhecer a relevância histórica daquela construção, de seu volume e inserção, e readequar para as dinâmicas e necessidades atuais. Dessa forma, contribuindo para o desenvolvimento sustentável da cidade.

Neste trabalho, busco me relacionar com as questões e temas que se destacaram durante minha graduação. Tanto nas disciplinas que cursei, quanto na extensão

do curso, a questão da habitação sempre esteve presente de alguma forma e pude trabalhá-la cada vez mais. Em especial, fazendo parte do Projeto de Cultura e Extensão PUB Ocupas, orientado pela professora Camila D’Ottaviano, onde nos aproximamos dos movimentos populares por moradia e ressocialização do centro histórico da cidade de São Paulo e onde tive a oportunidade de estar em contato com o MMCR (Movimento de Moradia Central e Regional) e de visitar obras de reabilitação, dos antigos hotéis Cambridge e Lord.

Fotos: Centro de São Paulo por Ronald Ansbach

2. De acordo com o Relatório Geral Déficit Habitacional no Brasil (PnadC 2022) da Fundação João Pinheiro, encomendado pelo Ministério das Cidades, a Região Metropolitana de São Paulo possui um déficit habitacional de 638.916 domicílios, enquanto o estado de São Paulo possui de 1.250.419.



O VAZIO E O CENTRO

Na segunda metade do século XX se iniciou o processo de esvaziamento do Centro a partir do deslocamento do vetor de valorização imobiliária. Até os anos 1960, a área central de São Paulo era o local onde trabalhavam e consumiam as classes médias e altas. Mas a partir dos anos 1970, novas centralidades econômicas surgiram no eixo Sudoeste da cidade e para lá migraram as famílias abastadas que antes habitavam a região.

A infraestrutura urbana foi sendo conduzida em direção à região da Avenida Paulista e depois, à Faria Lima e Marginal Pinheiros, que conduzida pela rede viária e o crescente mercado do automóvel, passou a atrair os empreendimentos de alto padrão. Assim como em outras cidades brasileiras, houve um redirecionamento dos investimentos públicos que aos poucos deixava o Centro. A partir da queda do interesse e da produção imobiliária, o Centro se desvalorizou

economicamente ocasionando o abandono de dezenas de edifícios e a degradação da região.

Ao mesmo tempo que a população de alta renda já não queria mais morar e trabalhar no Centro, a população de baixa renda não conseguia pagar pela moradia na região, que continuava com preços altos. Houve então o espraiamento da urbanização à medida que a população mais pobre buscava por habitação e lotes nas periferias. Dessa forma, foram afastados para as margens da cidade, sendo privados das infraestruturas de mobilidade, educação, saúde, cultura e trabalho, que permaneciam concentrados nas áreas centrais e do novo eixo financeiro da cidade.

Sob a justificativa de que o custo de terra no Centro era muito alto, o Estado não investia em Habitações de Interesse Social (HIS) em regiões centrais e implantava os conjuntos habitacionais também nas periferias. Assim, contribuiu para a lógica do espraiamen-

to urbano e para o afastamento da população de baixa renda ao centro da cidade e às infraestruturas urbanas, colaborando com a segregação socioespacial.

A tabela a seguir, que apresenta os números absolutos da população dos anos 1980 aos anos 2000 em alguns distritos de São Paulo, explicita o processo que ocorria na capital. Nela, é possível observar a queda populacional expressiva que ocorria na área central e a explosão populacional que se dava nas periferias. Os distritos da Sé, Bom Retiro, Brás e Pari se apresentam como os distritos com maior queda, superiores a 35%. Enquanto Santa Cecília, República, Consolação e Bela Vista apresentam as menores, mas ainda acima dos 20%. No mesmo período, nota-se o relevante acréscimo populacional dos bairros periféricos, como é o caso do bairro Cidade Tiradentes, com acréscimo de 2.115%.

	POPULAÇÃO EM NÚMEROS ABSOLUTOS			CRESCIMENTO EM PORCENTAGEM (%)		
	1980	1991	2000	1980/1990	1991/2000	1980/2000
Sé	32.965	27.188	20.106	-17,53	-26,04	-39,01
Bom Retiro	47.588	36.136	26.569	-24,06	-26,47	-44,17
Brás	47.535	33.536	24.505	-13,19	-26,93	-36,56
Pari	44.581	21.299	14.521	-21,02	-31,82	-46,15
Santa Cecília	94.952	85.829	71.111	-9,22	-17,15	-24,78
República	60.999	57.797	47.459	-5,25	-17,89	-22,21
Consolação	77.338	66.590	54.301	-13,91	-18,45	-29,79
Bela Vista	26.968	71.825	63.143	-15,91	-12,09	-26,08
Área Central	591.769	513.512	412.185	-13,22	-19,73	-30,35
Cidade Tiradentes	8.603	96.281	190.555	1019,16	97,92	2144,98
Parelheiros	37.711	55.594	102.493	75,31	84,36	223,21
Anhanguera	5.350	12.408	38.502	131,93	210,30	619,66
Áreas Periféricas	45.664	164.355	331.557	408,03	130,85	985,95
Município	8.493.226	9.646.185	10.405.867	13,58	7,88	22,52

Dinâmica populacional nos distritos da área central em comparação com distritos da periferia. (1980-2000) Fonte: NEUHOLD, 2009, p. 29.



Vista Av. Nove de Julho. Foto da autora. Junho, 2024.

O Centro passou então a caracterizar-se como um lugar de impermanência, que mantém seu movimento em dias de semana e durante o dia, mas que eventualmente se esvazia. Se atribui à falta de segurança e à própria imagem do Centro, sujo e degradado, como causadores do abandono do bairro, mas pode-se dizer que o processo é justamente o contrário. A degradação dos espaços e dos edifícios foi decorrência de seu abandono, deixado a se deteriorar, e não a sua causa³. A falta de moradores frequentando o bairro de noite e aos domingos surge como um catalisador da insegurança que se sente⁴.

O Centro de São Paulo, apesar dos fatos relatados, ainda é um lugar bastante ativo da cidade e não deve ser interpretado como um vazio. Lá, oportunidades de emprego e comércios ainda mantêm vivos os térreos comerciais, que dialogam com as ruas através das suas lojas e restaurantes. Ali, edifícios administrativos e comerciais dialogam nas suas esquinas com o comércio e empregos informais. No Centro, há o encontro de diferentes realidades, que buscam oportunidades distintas e se fortalecem nos diálogos e encontros.

3. (JOSÉ, 2010)
4. (MILANEZ, 2018)



Rua 25 de março em véspera do dia das crianças, 2013. Foto por Newton Santos / Folhapress.

POLÍTICAS HABITACIONAIS NO CENTRO

Já na década de 1970 começaram os esforços para a “revitalização” da região, com o Plano de Revitalização do Centro (Olavo Setúbal/1975-1979), Plano de Revitalização da Área Central (Reynaldo de Barros/1979-1982), Projeto Luz Cultural (Mario Covas/1983-1985). Mas foi somente na década de 1990 que a questão habitacional passou a fazer parte da agenda do governo, com a gestão de Luiza Erundina (1989-1992), que implementou o Programa Municipal de habitação. Dentre as práticas implementadas, o Programa de Recuperação de Cortiços, recuperou imóveis no centro da cidade voltados à habitação.

Nessa mesma década, se intensificaram as disputas territoriais impulsionadas pelos movimentos de moradia, que começaram a reivindicar os espaços vagos no centro e a de-

nunciar a falta de política habitacional de qualidade na cidade, a especulação imobiliária e a irresponsabilidade do Estado. Os movimentos de moradia reivindicavam pelo direito à moradia e pelo direito à cidade e o faziam denunciando os edifícios vazios, públicos ou privados, em áreas providas de infraestrutura.

Em 1997, foi criada a Operação Urbana Centro (OUC), com objetivo de revitalizar o Centro e promover incentivos que atraíssem o mercado imobiliário para a região. Mas ainda assim, a estagnação imobiliária seguiu até o final da década de 2000 e não se observou um resultado significativo dos incentivos⁶. Em contrapartida, foi também neste período que grandes grupos econômicos aproveitaram para comprar e acumular estoques de terrenos e edifícios para especulação⁷.

No início dos anos 2000, a Prefeitura de São Paulo iniciou esforços para catalogar e identificar edifícios ociosos e promover iniciativas para conversão em HIS, foi o caso do Programa de Arrendamento Residencial – Reforma e o Programa Morar no Centro.

As unidades residenciais eram acessadas por financiamento ou pelo recém-lançado Programa de Locação Social e, de certa forma, ambos os programas atendiam às reivindicações dos movimentos de moradia. Depois desse período e até o surgimento do Minha Casa Minha Vida – Entidades em 2009, houve apenas um edifício reformado para HIS no centro. (INSTITUTO PÓLIS, 2021)

A partir de 2014, com o novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE), foi regulamentado o PEUC - Parcelamento, edificação e utilização compulsória, instrumento

que passaria a notificar imóveis edificadas não utilizados, subutilizados ou não edificadas⁸, que não cumpriam função social. Este e outros instrumentos foram implementados para que se pudesse combater de forma massiva os imóveis ociosos localizados em regiões com infraestrutura, oferta de empregos e transporte e com usos incompatíveis. Através do PEUC opera o IPTU Progressivo no Tempo, instrumento que prevê o aumento progressivo do valor da alíquota do IPTU do imóvel em até 5 anos⁹.

Em 2022, a Operação Urbana Centro foi revogada com a criação da Área de Intervenção Urbana (AIU) do Setor Central. O novo plano urbanístico, compreendido pelo Projeto de Intervenção Urbana Centro¹¹ busca o atendimento habitacional para famílias de baixa renda e a mobilidade urbana. A AIU tem como premissa o adensamento populacional e estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para o território, além de um programa de intervenções para a região, como obras de infraestrutura e melhorias na rede de equipamentos públicos. Por fim, destaca-se a possibilidade, em alguns setores do plano, de ampliação

do coeficiente máximo de aproveitamento dos terrenos para 6 vezes a área do lote.

Ao longo dos anos, diversos planos e projetos foram propostos para a região central para incentivar a produção de moradia para os mais pobres, seja por meio de novas unidades habitacionais ou por reabilitação. Mas, como aponta Raquel Rolnik, “Ocorre uma evidente instrumentalização do tema da habitação social como justificativa para diversos incentivos à produção imobiliária de mercado que [...] não é acessível para quem precisa de moradia. No entanto, muito tem sido produzido com o carimbo de aprovação da “habitação de interesse social” para utilizar estes estímulos”¹¹. Como é o caso do Programa Requalifica Centro, regulamentado junto à AIU.

6. (INSTITUTO PÓLIS, 2021)

7. (INSTITUTO PÓLIS, 2021)

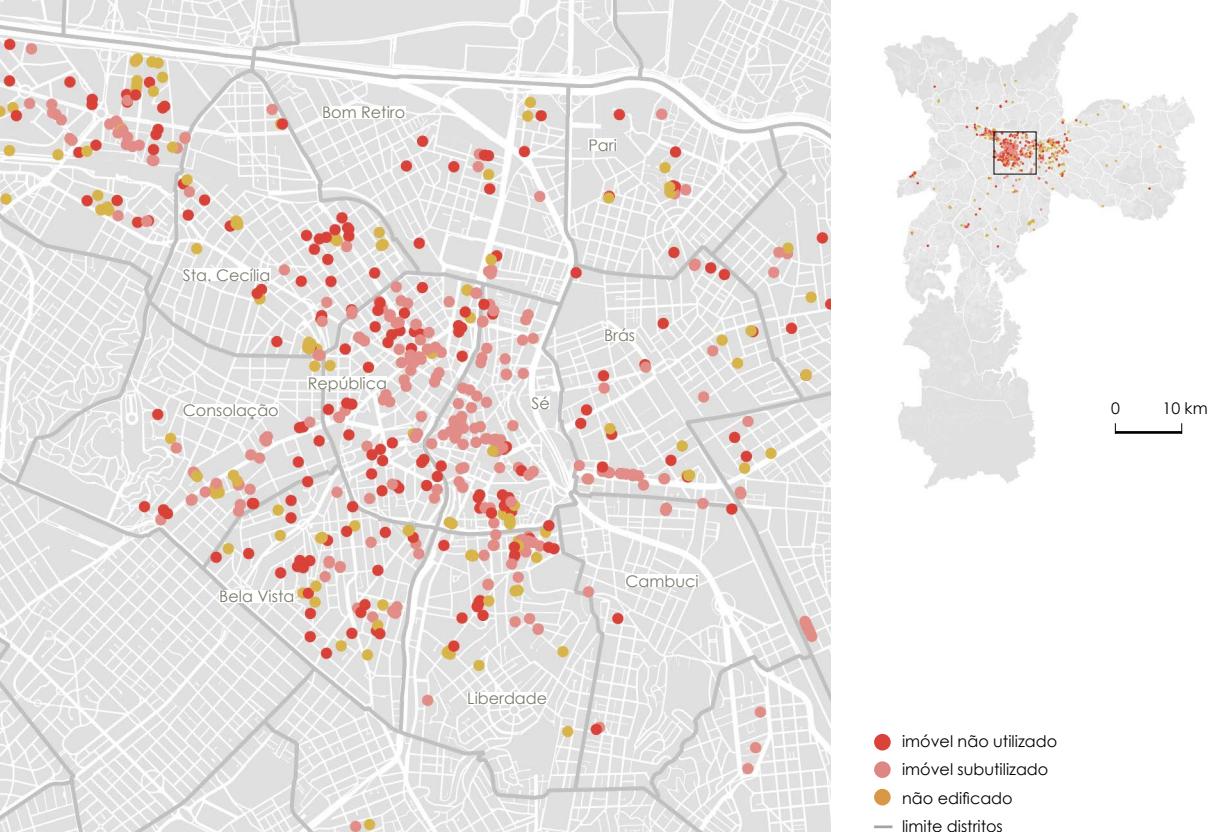
8. De acordo com o Plano Diretor Estratégico, um imóvel é considerado subutilizado quando, possuindo área superior a 250 m², seu aproveitamento esteja abaixo do coeficiente mínimo definido pelo zoneamento do local onde o imóvel se situa. No caso do centro, é considerado imóvel não utilizado aquele que, embora possua edificação que atenda o coeficiente mínimo exigido, tem, no mínimo, 60% de sua área construída desocupada.

9. Decorridos 5 anos da cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a Prefeitura pode proceder à desapropriação do imóvel.

10. A lei nº 17.844, de 14 de setembro de 2022 aprovou o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE, instituiu a Área de Intervenção Urbana do Setor Central – AIU-SCE e revogou a Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997. A lei nº 17.844 pode ser acessada pelo link: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17844-de-14-de-setembro-de-2022>

11. (ROLNIK, 2021)

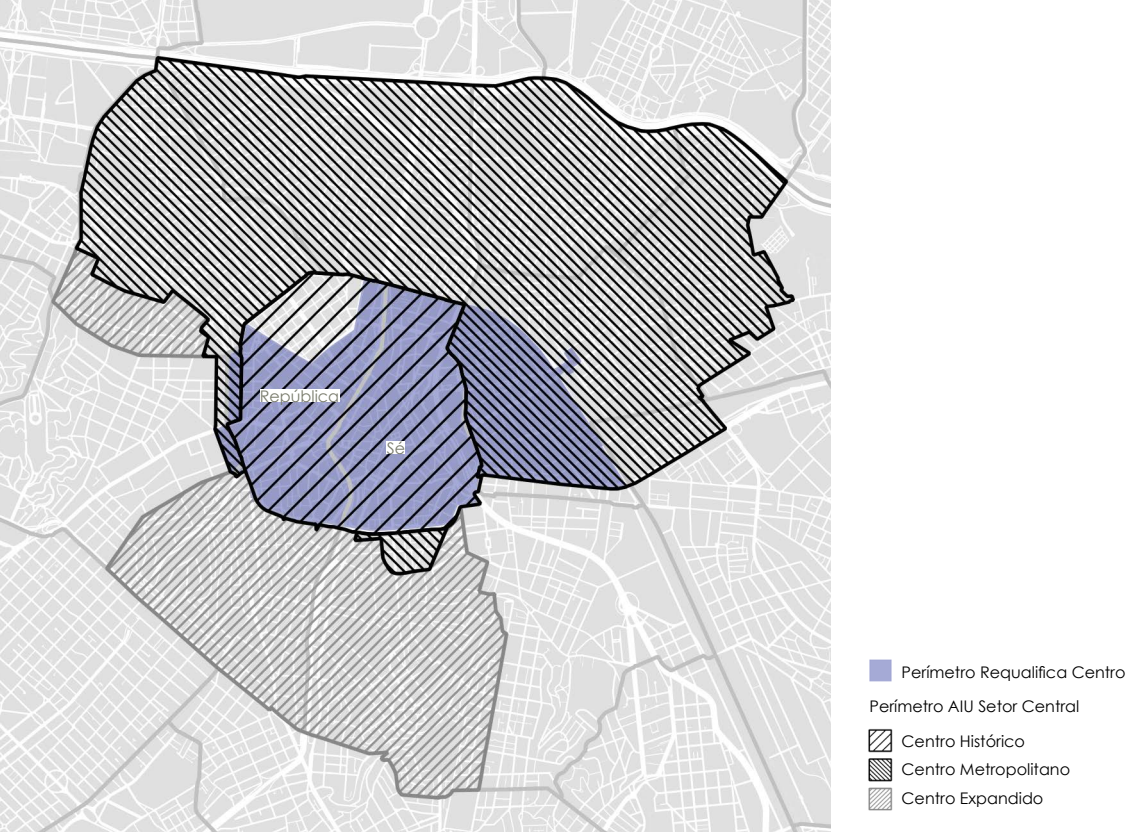
Políticas habitacionais no Centro



Edifícios notificados pela Prefeitura de São Paulo através do PEUC.
Fonte: Dados do Geosampa e Prefeitura de São Paulo, 2024.

Observa-se pelos mapas que o Centro tem um número elevado de imóveis notificados; no Centro Histórico, nos distritos da República e Sé, percebe-se maior relevância de imóveis vazios ou subutilizados.

ReHabite-se



Perímetros do AIU Setor Central e do Programa Requalifica Centro.
Fonte: Dados do Geosampa e Prefeitura de São Paulo, 2024.

A AIU do Setor Central está dividida em dois setores, Setor Centro Histórico, nos distritos da República e Sé, e o Setor Centro Metropolitano, que abrange total ou parcialmente os distritos do Brás, Belém, Pari, Bom Retiro e Santa Cecília.

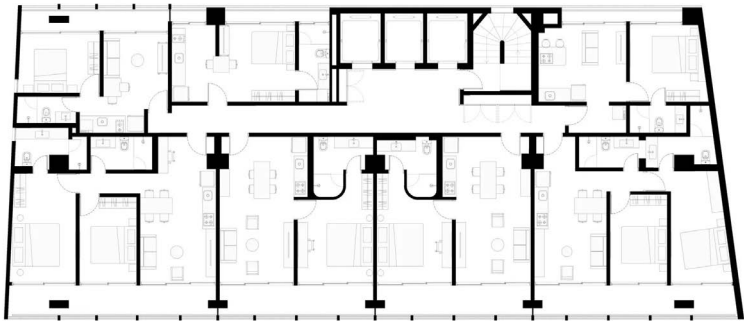
O REQUALIFICA CENTRO

Como citado anteriormente, em maio de 2022 foi regulamentado o Programa Requalifica Centro, que prevê incentivos e isenções fiscais para reforma de prédios antigos da região central da cidade. Seus benefícios têm atraído muitos investimentos no mercado dos chamados retrofits que agora atuam com um boom na região da República e Consolação principalmente. Mas apesar do programa inicialmente se justificar sob a pauta da habitação de interesse social, o que se apresenta mais uma vez é um projeto de facilitação para o mercado de média e alta renda. Já em 2021, Rolnik apontava para a ausência de garantias e incentivos especiais para produção de habitação acessível, “a luta pela habitação de interesse social em nome da qual a prefeitura justificou a pressa e o interesse público do projeto, está ausente nesta lei”¹².

Dentre os inúmeros benefícios fiscais, o programa propõe a remissão dos créditos de IPTU; isenção de IPTU nos três primeiros anos a partir da emissão

do certificado de conclusão de obra; aplicação de alíquotas progressivas para o IPTU pelo prazo de cinco anos após a isenção; redução para 2% da alíquota de ISS para os serviços relativos à obra de requalificação (engenharia, arquitetura, construção civil, limpeza, manutenção, meio ambiente); isenção de ITBI aos imóveis objetos de requalificação e isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento por cinco anos.

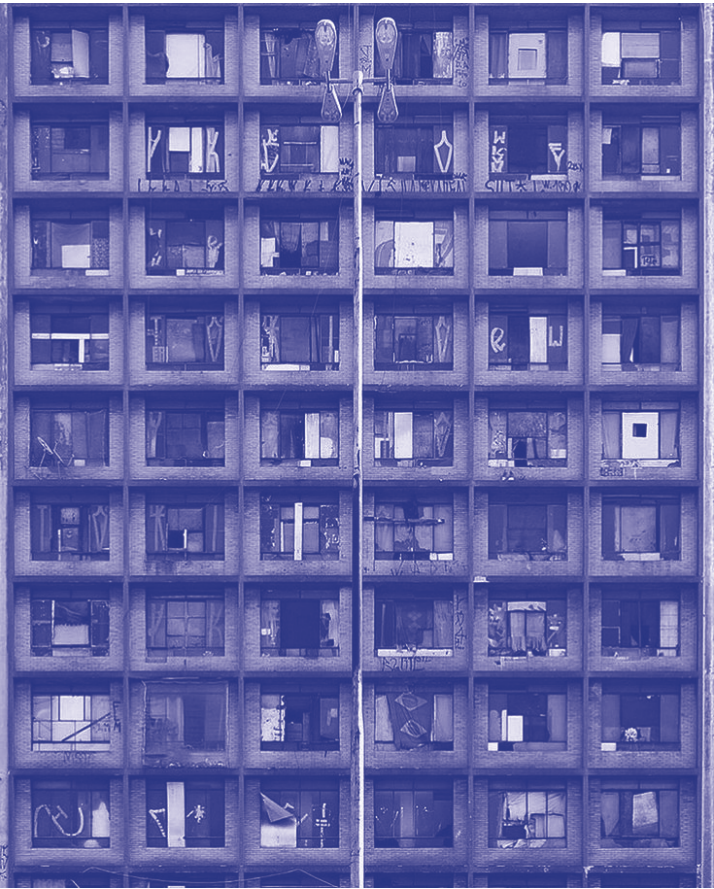
Além dos incentivos, no último ano foi apresentada uma enorme agilidade na análise dos órgãos de patrimônio e de liberação da prefeitura. Entre março e outubro de 2023 a Prefeitura de São Paulo autorizou em média, a requalificação de um edifício a cada 18 dias¹³. O que evidencia mais ainda os objetivos do Programa que beneficia o mercado imobiliário em detrimento da Habitação de Interesse Social e dos movimentos de moradia que há tempos reivindicam esses espaços.



Planta tipo do Edifício Renata Sampaio reformado, projeto do escritório Metro Arquitetos. Fonte: Metro Arquitetos. Foto Edifício Renata Sampaio. Fonte: Vitruvius.

O novo modelo de produção imobiliária que muito tem se beneficiado com o Programa é o dos chamados retrofits de aluguel, que consiste na compra de edifícios para reforma e produção de unidades habitacionais que serão entregues à gestoras profissionais de aluguel¹⁴. Como é o caso do Edifício Renata Sampaio Ferreira, do arquiteto Oswaldo Bratke, que foi o primeiro imóvel contemplado pelo Requalifica. Segundo reportagem sobre a inauguração, feita em 2023, suas unidades seriam alugadas entre R\$ 5,5 mil e R\$ 20 mil o mês¹⁵, valores que se apresentam muito elevados em relação à realidade de famílias de baixa renda. Também, de acordo com pesquisa feita pelo Labcidade no mesmo ano, haviam casos de studios de 20 m² alugados por R\$1.900, mais raros; e apartamentos maiores, a partir de 50 m², por valores que partiam de R\$4.700¹⁶.

12 (ROLNIK, 2021)
13. (ESTÚDIO FOLHA, 2023)
14. (LABCIDADE, 2023)
15. (METRÓPOLES, 2023)
16. (LABCIDADE, 2023)



“TANTO IMÓVEL SEM GENTE, TANTA GENTE SEM CASA”¹⁷

Foto Edifício Prestes Maia por Fernando Boselli, 2016.
Foto Ocupação Nove de Julho por Jornalistas Livres, 2019.

MOVIMENTOS DE MORADIA NO CENTRO

Há décadas os movimentos sociais por moradia reivindicam o direito à cidade e contestam a forma especulativa e segregadora de seu desenvolvimento. Os primeiros movimentos de moradia de São Paulo surgem nos anos 70, ainda que muito relacionados às demandas locais e associações de trabalhadores¹⁸, organizavam-se reivindicando melhor qualidade habitacional, principalmente aqueles que viviam em cortiços, e demandando melhor infraestrutura nos bairros periféricos que se formavam. Em meados da década seguinte, com a falta de resposta do poder público, os movimentos começaram a utilizar-se das ocupações como estratégia de pressão na promoção de moradia popular e regularização e reforma de edificações encortiçadas.

Em 1997 aconteceu a primeira ocupação de um edifício vazio na cidade, pertencente ao governo estadual e localizado na Rua do Carmo, na região cen-

tral. O movimento responsável era o Unificação das Lutas de Cortiços (ULC), que foi o primeiro movimento ou entidade de luta por moradia institucionalizado juridicamente em São Paulo¹⁹. Desde então, com o uso da ocupação como estratégia de pressão e negociação com o poder público, a ULC viabilizou mais de dez projetos de reforma de edifícios para fins de moradia²⁰.

Há, porém, uma distinção que se dá entre alguns movimentos quanto ao propósito das ocupações. Algumas ocupações se dão de forma rápida, para pressionar negociações com o poder público, enquanto outras se dão como forma de garantia e efetivação do acesso à moradia. Para o MSTC (Movimento Sem Teto do Centro), que atua na região central, e os movimentos associados à FLM (Frente de Luta por Moradia), as famílias se reúnem para ocupar um prédio abandonado por ser a única alternativa de conseguirem um teto para viver.

Independente do propósito, ambas as formas de ocupações são denúncias à falta de políticas habitacionais para a população de baixa renda, principalmente em áreas centrais e com acesso à in-

fraestrutura urbana, emprego, lazer e cultura. Para essas famílias, morar no centro também representa redução de custos e tempo de deslocamento, além do acesso aos equipamentos da região. Ou seja, morar no centro representa a garantia do direito à cidade.

A realidade que se apresenta - de grande déficit habitacional, de afastamento da população de baixa renda às infraestruturas urbanas, com um número relevante de ocupações e principalmente, de imóveis vagos e subutilizados -, torna necessário considerar o uso de edifícios e imóveis públicos desocupados como uma solução possível para fins de moradia²¹.

17. Dizer popular - frase muito veiculada em protestos e pelas organizações por moradia.
18. (D’OTTAVIANO & OTERO, 2023)
19. (D’OTTAVIANO & OTERO, 2023)
20. (NETTO, 2017; D’OTTAVIANO & ROVATI, 2019)
21. (D’OTTAVIANO & OTERO, 2023)

DEMOCRATIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO

24

Além dos edifícios privados que hoje se encontram vagos, há também uma relevante quantidade de edifícios públicos que estão desocupados, por vias de ou subutilizados. Tais imóveis, cuja manutenção depende de verba pública, também não cumprem sua função social e são justamente o foco desta pesquisa.

Apesar de muitas vezes se realizarem de forma pontual, frente às reais demandas habitacionais, algumas ações do Estado foram significativas para a viabilização de reformas e utilização desse patrimônio público. A Lei Federal n. 11.481/07 possibilitou a utilização de imóveis da União para Habitação de Interesse Social²². Em âmbito municipal, no ano de 2016, a PMSP desapropriou seis edifícios na região central para futura adequação para uso habitacional²³. Evidenciando a importância desse instrumento na inversão da lógica habitacional da cidade.

Recentemente, o Governo Federal mapeou cerca de 500 imóveis da União em todo o Brasil para serem destinados a programas de habitação popular, saúde pública, educação, esporte e cultura. A iniciativa faz parte do programa Imóvel da Gente, o Programa de Democratização dos Imóveis da União, institucionalizado em fevereiro de 2024. O Programa tem como meta entregar esses ativos a prefeituras, famílias de baixa renda ou ao setor privado até o fim da gestão Luiz Inácio Lula da Silva, em 2026²⁴ e dar destinação estratégica ao patrimônio público. Além dos imóveis mapeados, que estão sob gestão da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) tem 3.213 imóveis não operacionais passíveis de serem destinados para outros projetos²⁵.

O programa lançado pelo Governo visa concluir obras que

estavam em andamento, construir novas unidades habitacionais em terrenos da União, requalificar edifícios abandonados ou já ocupados por movimentos de moradia e também realizar a regularização fundiária de assentamentos em áreas públicas. Além das parcerias com estados e prefeituras, o governo pretende fazer parceria com movimentos sociais e parte dos recursos utilizados virão do Minha Casa, Minha Vida Entidades.

Quanto aos imóveis pertencentes ao INSS, o presidente Lula assinou também o decreto de criação do Grupo de Trabalho interministerial dos imóveis não operacionais do INSS, que tem como objetivo aprimorar a gestão desse patrimônio. O documento permite ainda a transferência desses imóveis para a SPU sem necessidade de recomposição do Fundo Geral de Previdência. Dos 3.213 imóveis do órgão, 483 já foram identificados como



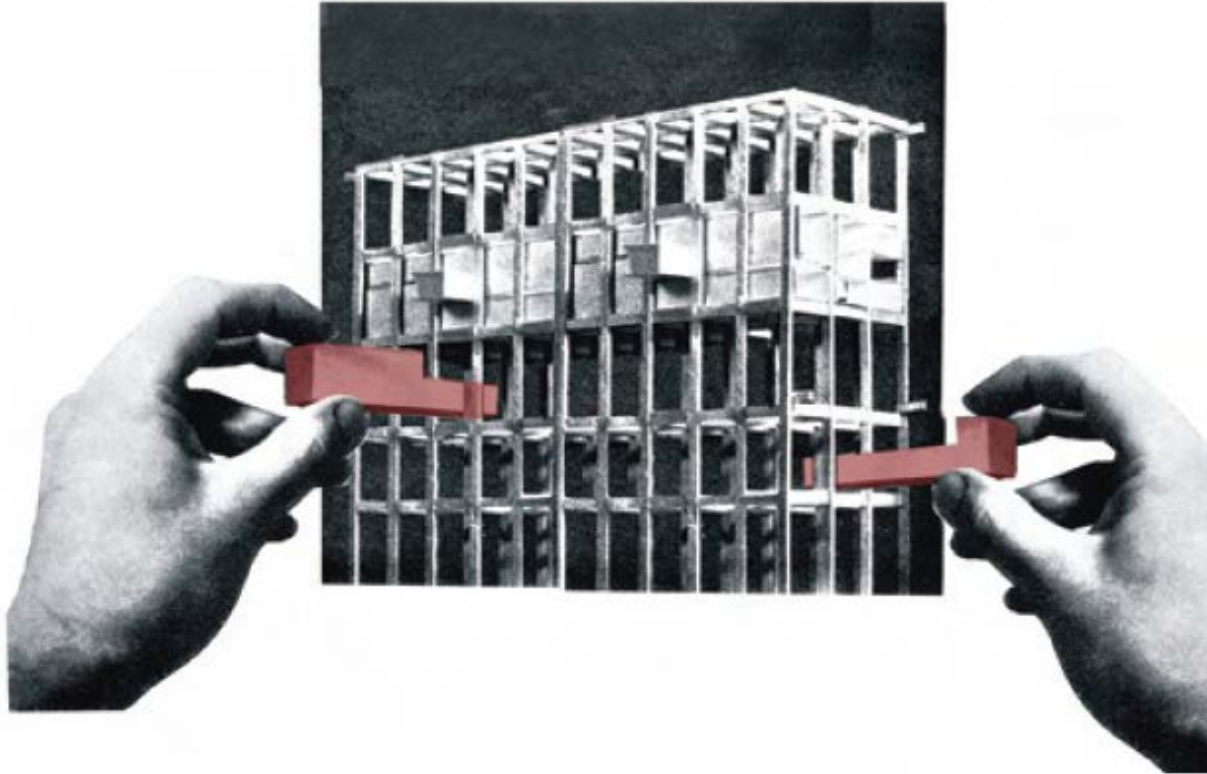
Prédio que já foi da Justiça Federal na Praça da República, no Centro de São Paulo, hoje ocupado por movimento de moradia — Foto: Edilson Dantas. Fonte: Jornal O Globo.

25

elegíveis para o programa, sendo 12 prédios para projetos habitacionais e 471 glebas ocupadas e conjuntos habitacionais a serem regularizados²⁶. Em São Paulo a parceria com o governo federal deve incluir em sua maioria imóveis do INSS²⁷.

Tais indícios e dinâmicas atuais para programas habitacionais no centro levam à metodologia que será abordada adiante, evidenciando a grande quantidade de imóveis ociosos pertencentes à União e ao INSS na cidade de São Paulo.

22. (D’OTTAVIANO & OTERO, 2023)
23. (NETTO, 2017)
24. (O GLOBO, 2023)
25. (AGÊNCIA BRASIL, 2024)
26. (AGÊNCIA BRASIL, 2024)
27. (O GLOBO, 2023)



Colagem Manifiesto para rehabitar.
Proyecto Rehabitar - Revista
Arquine. México, 2012.

POR QUE REABILITAR?

Cada vez mais se faz necessário o debate sobre formas sustentáveis de desenvolvimento das cidades. Embora sempre seja necessária a avaliação sobre a viabilidade das reabilitações, os impactos ambientais quase sempre são menores do que o de demolições e novas construções²⁸. A reutilização de um edifício é uma alternativa superior em relação aos gastos de energia, já que conserva recursos naturais e poupa a energia necessária em extraí-los e transportá-los.

Se uma coisa aprendemos com os movimentos de moradia que ocupam edifícios ociosos é que “o ambiente construído é capaz de ter “vidas múltiplas” servindo a uma variedade de usos e significados além daqueles incorporados nos objetivos originais do projeto”²⁹. Daí se dão os desafios de trabalhar com o patrimônio construído, que à depender da funcionalidade original, conduzem a caminhos completamente distintos e se abrem a múltiplas interpretações

de como preencher e reabilitar a estrutura existente.

Em uma cidade em que o habitante gasta em média quase 2,5 horas por dia em trânsito³⁰, promover habitação em regiões centrais e com grande oferta de emprego é mais uma forma de torná-la mais eficiente. À medida que a população de baixa renda foi afastada para as margens da cidade, foi sendo privada de boas infraestruturas de transporte, saúde, educação, cultura e trabalho, concentradas nas regiões centrais e no eixo sudoeste. Do mesmo modo, pode-se dizer que a vacância no centro é uma forma de desperdício de infraestrutura urbana e de investimento público. Por se tratar de uma região com bairros antigos e já estabelecidos, a implementação de serviços como luz, água, saneamento, coleta de lixo e de infraestrutura viária como pavimentação de rua e calçamento, já foram custeados pelo poder público e agora estão subutilizados³¹.

A cidade de São Paulo se desenvolve hoje sob a hegemonia do mercado imobiliário, que estabeleceu a prática da construção de novas edificações como seu principal produto. Financiado por bancos e estatais, a produção e comercialização de imóveis novos sempre foi um mercado muito mais atrativo que a requalificação de edifícios ociosos. Por outro lado, como evidenciado anteriormente, os novos incentivos fiscais estabelecidos com o Requalifica Centro e demais programas citados estão atraindo o mercado para os retrofits e para o centro e criando uma nova dinâmica para a região.

28. (TSUDA, DUARTE, 2018)

29. (STEVENS, 2019)

30. IPEC, 2023. Pesquisa “Viver em São Paulo: Mobilidade Urbana”.

31. (MILANEZ, 2018)

MÉTODOS

A partir dessas informações, neste trabalho foi realizada uma pesquisa dos imóveis públicos disponíveis para serem convertidos em habitação social. Para isso, foi utilizada a lista de Lei-lão da SPU de 2021, que contém imóveis da União e do INSS de todo o estado de São Paulo que estão sem uso ou que serão desocupados e estavam disponíveis para compra.

A Lista de Patrimônios da União e do INSS

A lista contém edifícios, terrenos e salas de todo o estado de São Paulo, totalizando 803 imóveis, e o trabalho inicial foi a categorização e listagem dos imóveis que se adequam ao exercício proposto. Primeiro foram colocados na planilha os imóveis que se localizam na cidade de São Paulo, com exceção dos categorizados como salas, e identificados seus bairros e regiões e o tipo de imóvel. Esta última categoria em alguns momentos precisou ser deduzida pela imagem no google maps, já que alguns deles não eram identificados pela própria lista da SPU e a interpretação foi livre.

É importante também referir que a lista continha abreviações, erros de ortografia e endereços incompletos ou de difícil identificação, dificultando o processo de

localização e categorização. Em alguns casos, a numeração estava duplicada e a interpretação pode ser ambígua.

Foram listados 114 imóveis e foi utilizada então a classificação através de cores para identificar os imóveis que interessavam ao exercício proposto. Sendo colocados em vermelho os imóveis fora da região central ou não edificad- dos, roxo, os imóveis com falta de informação e por consequência, não identificados, e verde aqueles que se encontram na região cen- tral e estavam edificad- os.

Por resultado, chegou-se a uma segunda lista, com 20 imó- veis, que se apresenta a seguir e no seguinte mapa.

IMÓVEIS UNIÃO			
R São Joaquim, 329	Liberdade	Edifício	Instituto de Desenvolvimento de Educação e Saúde
R. dos Ingleses, 118	Bela Vista	Casarão	Museu de Memória Negra do Bixiga
R. Pernambuco, 36/42	Higienópolis	Casarão	Por suposição, desocupado
IMÓVEIS INSS			
Rua Luis Gama, 500	Glicério	Edifício	Ocupação Luis Gama - MMCR - FLM
Rua Martins Fontes, 109/119	Consolação	Edifício	Ocupação do Movimento de Moradia na Luta por Justiça
Av. Nove de Julho, 611 a 663	Bela Vista	Edifício	Antiga Sede Superintendência Ministério de Saúde
Av. Nove de Julho, 570,584 e 594	Bela Vista	Edifício	Ocupação 9 de Julho
R. Marques de Paranaguá, 124	Consolação	Casarão	Por suposição, desocupado
R. Piauí, 527	Higienópolis	Casarão	Por suposição, desocupado
R. Santo Antônio, 580/590	Bela Vista	Edifício	Instituto de Saúde
R. Conselheiro Crispiniano, 20	Centro	Edifício	Coordenadoria de Saúde
Av. Ipiranga Esq. R. Araújo Esq. Major Sertório, S/N	Consolação	Edifício	-
R. Santo Antônio, 630/642	Bela Vista	Edifício	Antigo Ambulatório da Mulher (desativado)
R. Leopoldo Miguez, QD D - LT 1, 327	Glicério	Edifício	Ambulatório de Especialidades Várzea do Carmo
R. Antônio de Sá, QD K - LT 1, S/N	Glicério	-	-
Praça Donatello, QD B - LT 25, S/N	Glicério	-	-
Av. Prefeito Passos, QD L - LT 1, S/N	Glicério	-	-
Av. Prefeito Passos, QD N - LT 1, S/N	Glicério	-	-
Al. Cleveland, 374	Bom Retiro	Casarão	SAE DST/AIDS Campos Elísios
Rua Martins Fontes, 180/208	Consolação	Edifício	no 180 um edifício ocupado e no 208, um AME



Desta lista, retirando os casarões e o ambulatório que ainda se encontra ativo e que não se adequam a um programa de adensamento habitacional, destacam-se os seguintes edifícios:

AVENIDA NOVE DE JULHO, 611 A 663, BELA VISTA
antiga sede da Superintendência do Ministério da Saúde
ocupado: não



RUA LUÍS GAMA, 500 - GLICÉRIO
Ocupação Luís Gama MMCR - FLM
ocupado: sim

RUA SANTO ANTÔNIO, 630/642, BELA VISTA
Antigo Ambulatório da Mulher (desativado)
ocupado: não



RUA SANTO ANTÔNIO, 580/590, BELA VISTA
Instituto de Saúde (ativo)
ocupado: não

AVENIDA NOVE DE JULHO, 570,584 E 594, BELA VISTA
Ocupação Nove de Julho MSTC
ocupado: sim





**RUA MARTINS FONTES,
180/208 - CONSOLAÇÃO**
no número 180, o edifício
encontra-se ocupado e no 208,
funciona o Ambulatório Médico de
Especialidades Bourroul
ocupado: sim



**RUA CONSELHEIRO
CRISPINIANO, 20 - CENTRO**
Edifício da Coordenadoria de Saúde
ocupado: não



**RUA MARTINS FONTES,
109/119, CONSOLAÇÃO**
antiga Sede da Superintendência
Regional do Trabalho e Emprego
ocupado: sim



**AVENIDA IPIRANGA ESQ. R.
ARAÚJO ESQ. MAJOR SERTÓ-
RIO, S/N, CONSOLAÇÃO**
* A identificação deste edifício
foi feita por aproximação, já que
na lista não contém numera-
ção. Através de fotos antigas do
Google Maps foram identificadas
bandeiras municipais, indicando
que em algum momento ele já
foi institucional. Hoje o edifício
aparenta se encontrar fechado.
ocupado: não



Fotos da autora. Junho, 2024.

Da escolha do edifício

O edifício pertence ao INSS, é utilizado pelo Ministério da Saúde e de acordo com reportagens recentes e visitas ao local, o edifício está desocupado, funcionando somente como arquivo. Sua arquitetura e localização chamam atenção, um edifício robusto, alto e com planta livre, está localizado na Avenida Nove de Julho, de frente a uma passarela que atravessa a Avenida. Em lotes ao lado, porém com acesso para a rua de trás, R. Santo Antônio, estão outros dois edifícios do INSS que se encontram na lista e foram destacados acima, do Instituto de Saúde e do antigo Ambulatório da Mulher, podendo também propiciar exercícios de projeto interessantes quanto a um núcleo de equipamentos e de habitação.

Outro elemento que também influenciou na escolha do edifício foi a semelhança com algumas condições existentes na Ocupação 9 de Julho, que fica no outro lado da rua, e a possibilidade de explorar em projeto essas relações.

Durante o desenvolvimento da pesquisa o edifício foi ocupado pelo movimento FLM (Frente de Luta por Moradia), na noite do dia 25 de novembro, porém os manifestantes foram removidos em ação violenta da polícia poucas horas depois. Em nota, o Ministério da Saúde alegou estar em diálogo com lideranças do movimento e justificou a permanência de parte da estrutura da superintendência que ainda não havia sido migrada para a nova sede³².

A escolha do edifício se dá, portanto, pela potencialidade de propor a reabilitação de um edifício subutilizado, público, antes mesmo dele ser ocupado, o que geralmente acontece de forma precária.

32. (PODER 360, 2023)





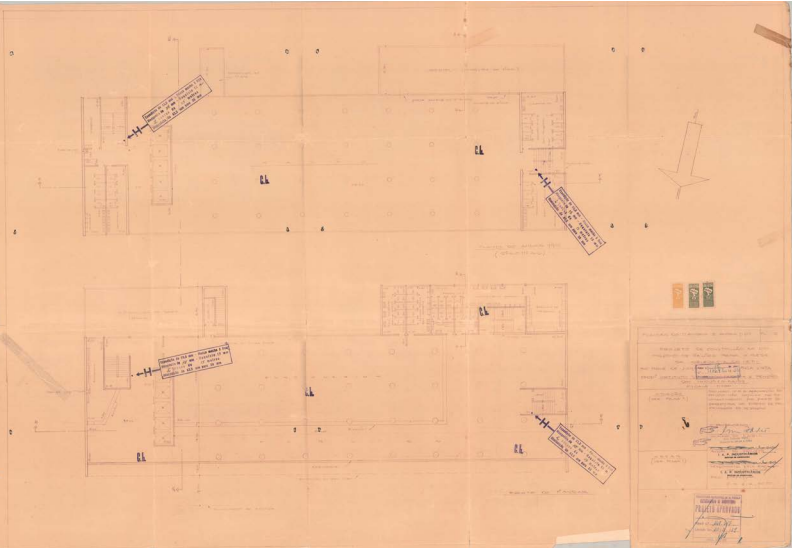
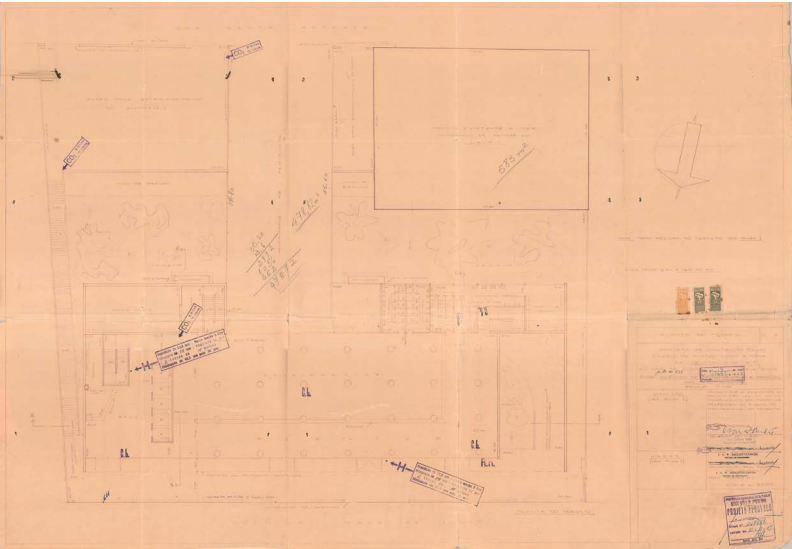
EDIFÍCIO 611

Construído em 1960 pelo IAPI - Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários, foi projetado para ser sede de sua Delegacia. O edifício possui 15 pavimentos sendo um deles o subsolo, em sua maioria com planta livre, sendo que no ultimo andar, estava um restaurante avandado e um espaço amplo para receber conferências e reuniões.

Para aproximar-se do edificio e obter mais informações, foram necessárias consultas ao Arquivo Público Municipal “Jornalista Paulo Roberto Dutra”, onde foram encontras as plantas de aprovação do projeto, datadas de 1959 e as plantas de uma reforma, de 1992.

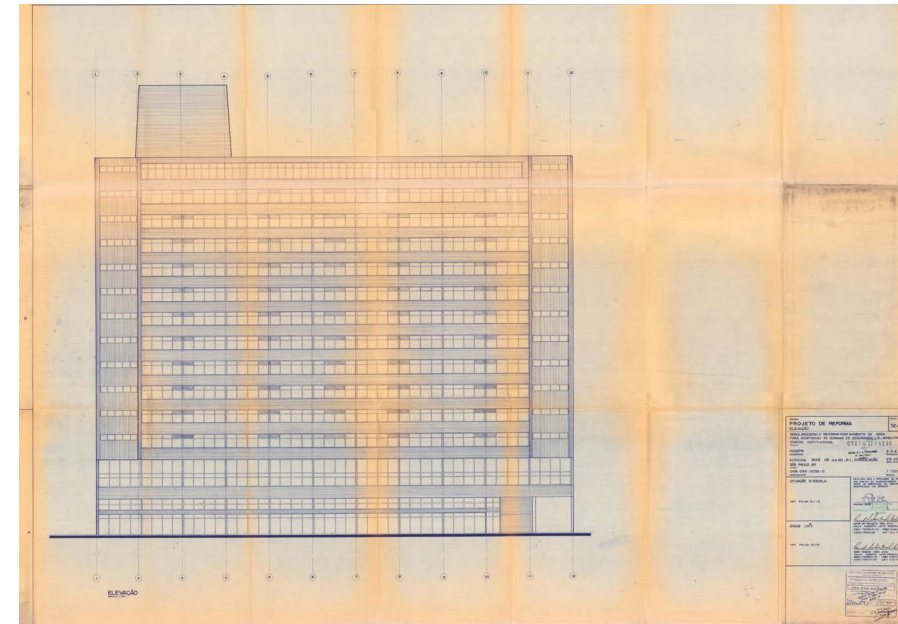
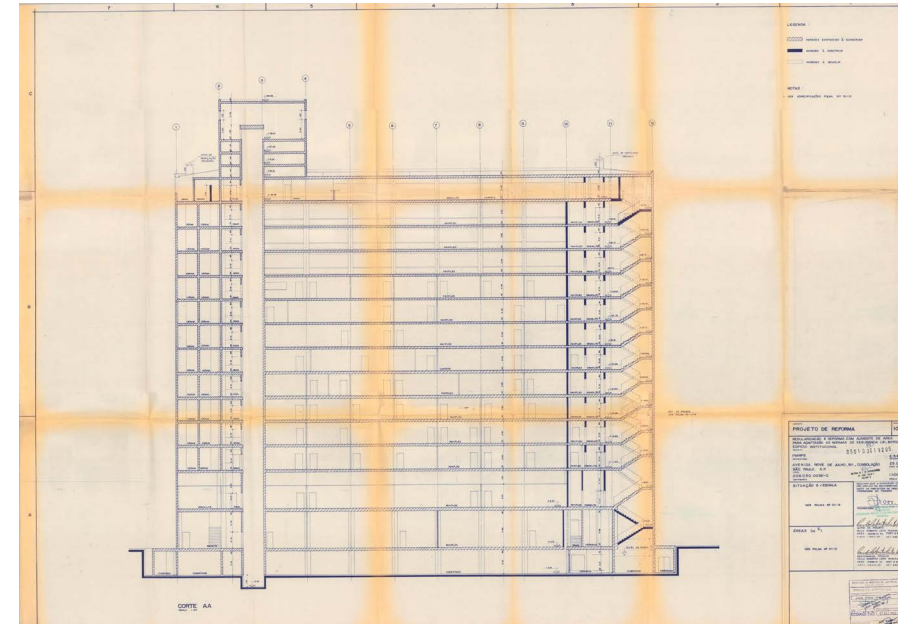
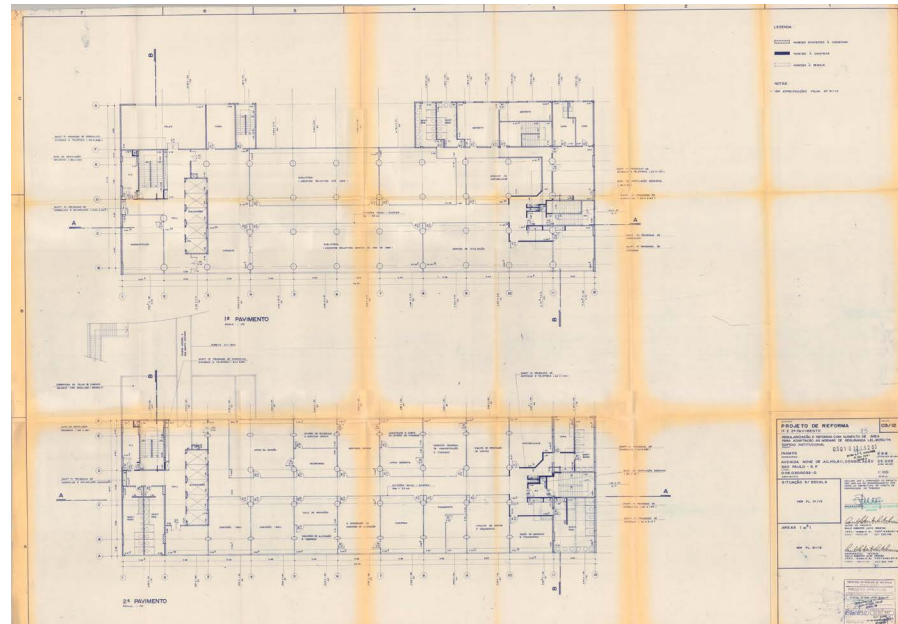
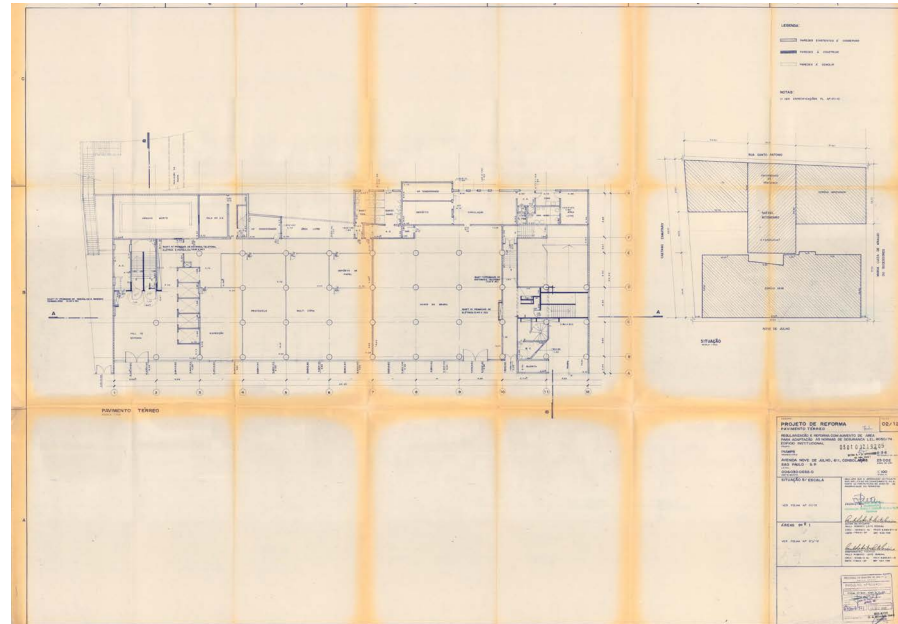


Fotos da autora. Junho, 2024.



Através das plantas de aprovação do projeto, pôde-se inferir que os lotes voltados para a rua de trás, do Instituto de Saúde e do antigo ambulatório, pertenciam ao mesmo proprietário e por isso antes eram conectados. Na lateral do lote existe uma estreita escada que conecta o nível da avenida ao do edificio de trás, tendo uma saída para a Rua Santo Antônio. Há um terreno localizado entre os três edifícios, que hoje se encontra vazio, e que é integrado ao projeto para a proposta de reabilitação.

Plantas de aprovação do projeto titulado “Projeto de construção de um prédio de salões para a sede da Delegacia do IAPI”. 10 de março de 1959.



Plantas, corte e elevação referentes à projeto de reforma para adaptação às normas de segurança de 1992. 17 de dezembro de 1992.

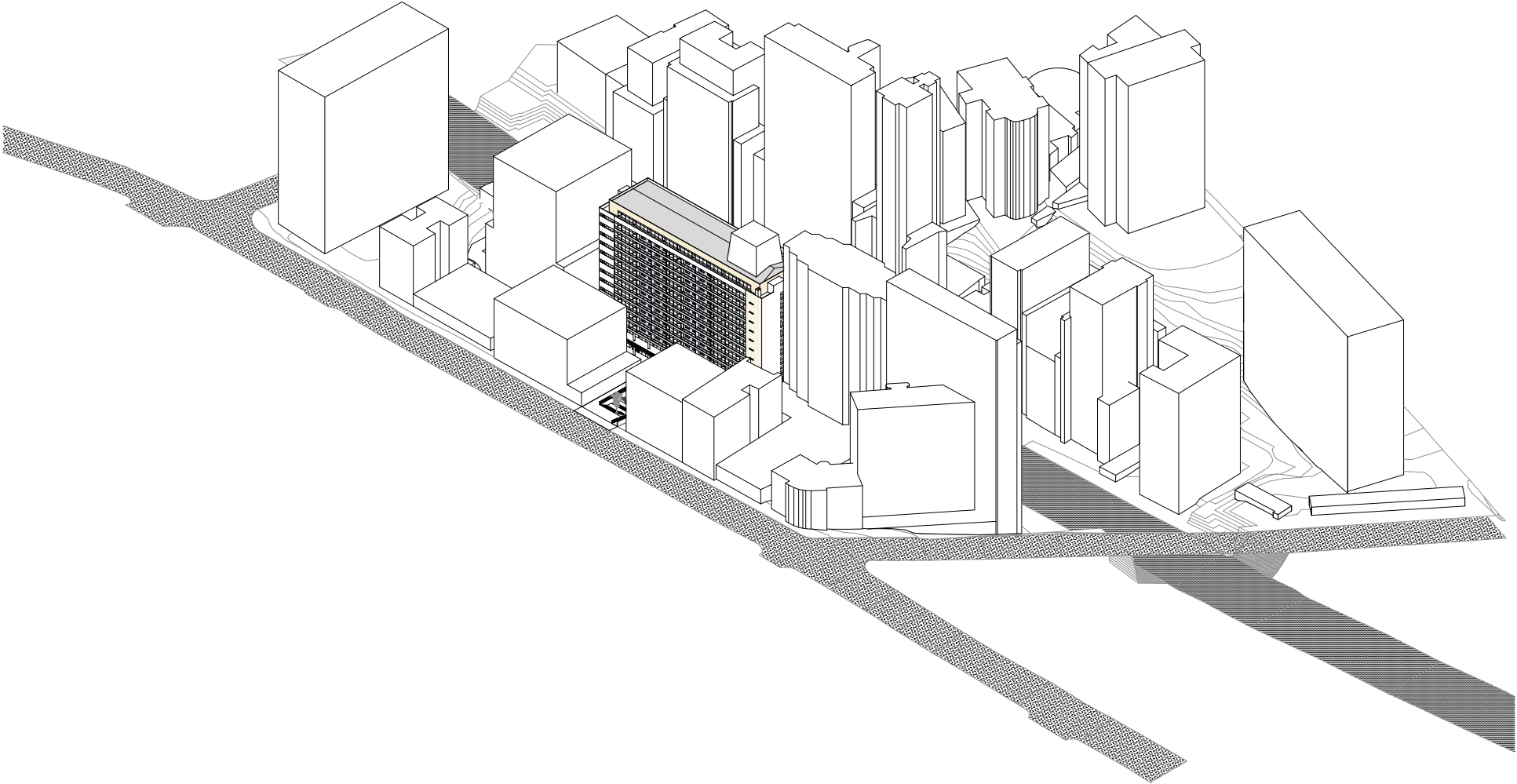
PROPOSTA

Para o Edifício 611 é proposto um programa de uso misto, com uma galeria de lojas nos primeiros pavimentos, unidades habitacionais, espaços comunitários e um restaurante no último andar. Em confluência com o uso típico das edificações do entorno, em sua maioria residenciais com comércio no térreo, a galeria além de servir aos moradores do novo condomínio, gera também empregos e renda. Nela, os espaços propostos são modulares e poderiam instalar-se comércios de pequeno e médio porte, como mercadinhos, farmácias, restaurantes, lojas e etc.

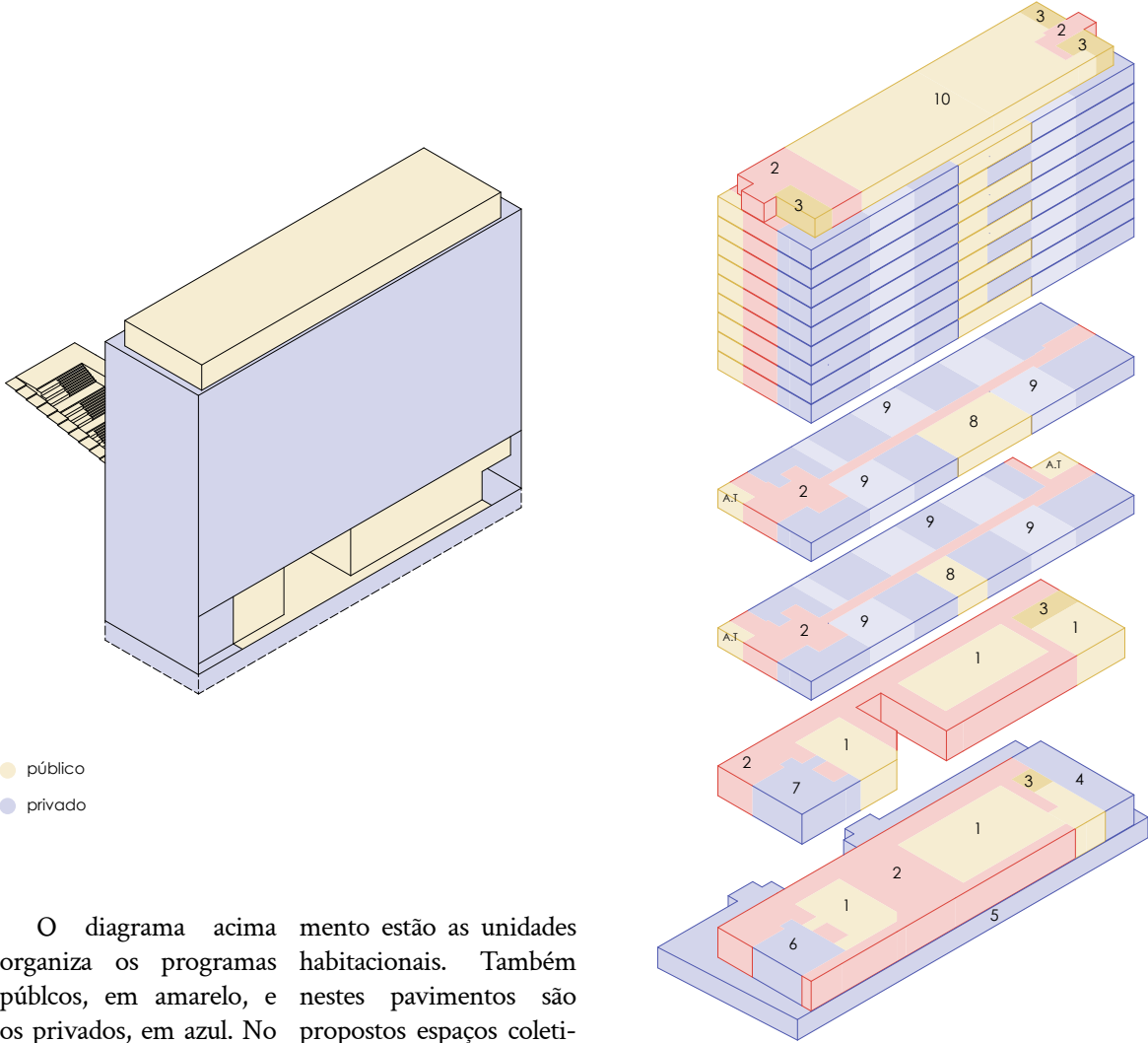
Outra premissa fundamental para o projeto era criar uma

conexão entre a Avenida Nove de Julho e a Rua Santo Antônio, com desnível de 12m entre elas. Como o edifício anteriormente já se conectava com a rua de trás e o terreno ao lado desta saída está atualmente vazio, vê-se a oportunidade de realizar esta conexão de forma acessível e de criar um espaço público de qualidade, combiando passagem e permanência.

O modelo habitacional proposto se baseia nas relações que se estabelecem em ocupações, criando espaços coletivos e voltados para a comunidade que ali habitará. Ao todo são 137 unidades habitacionais e 6 tipologias distintas.

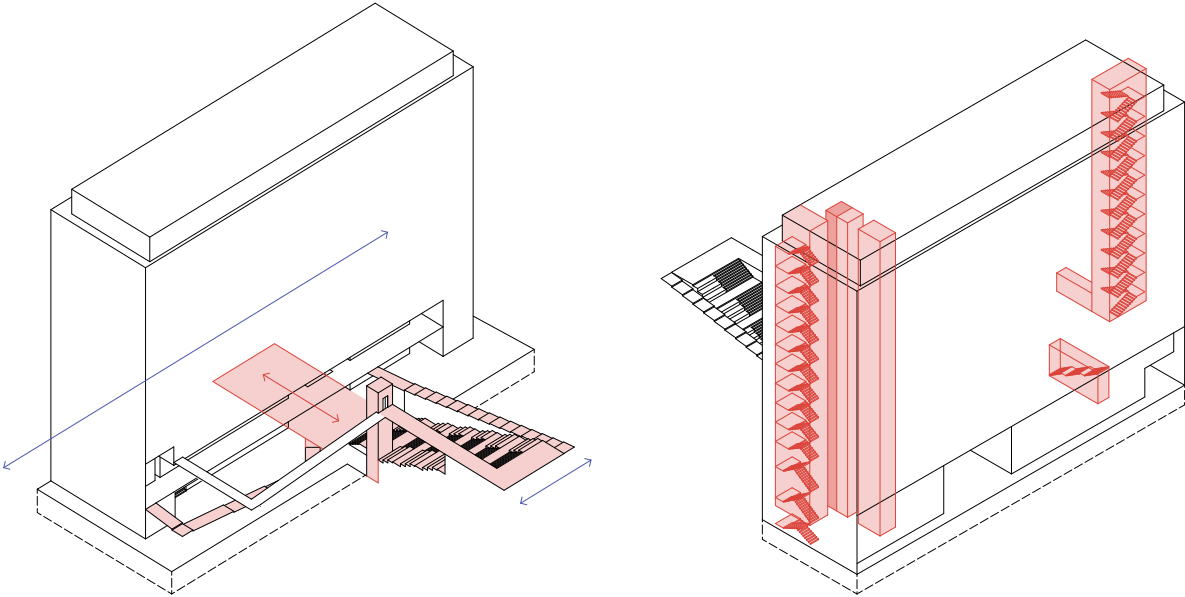






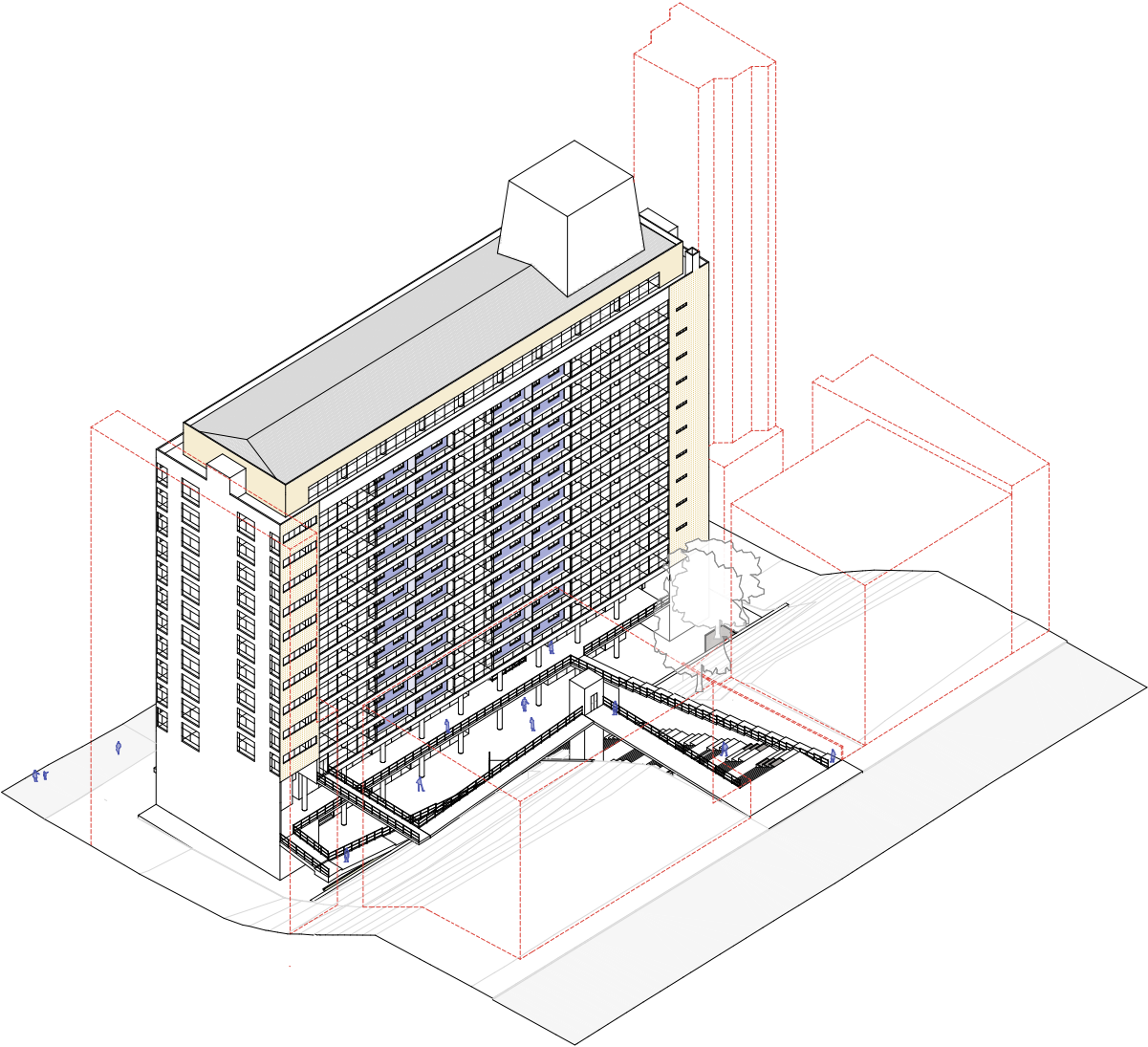
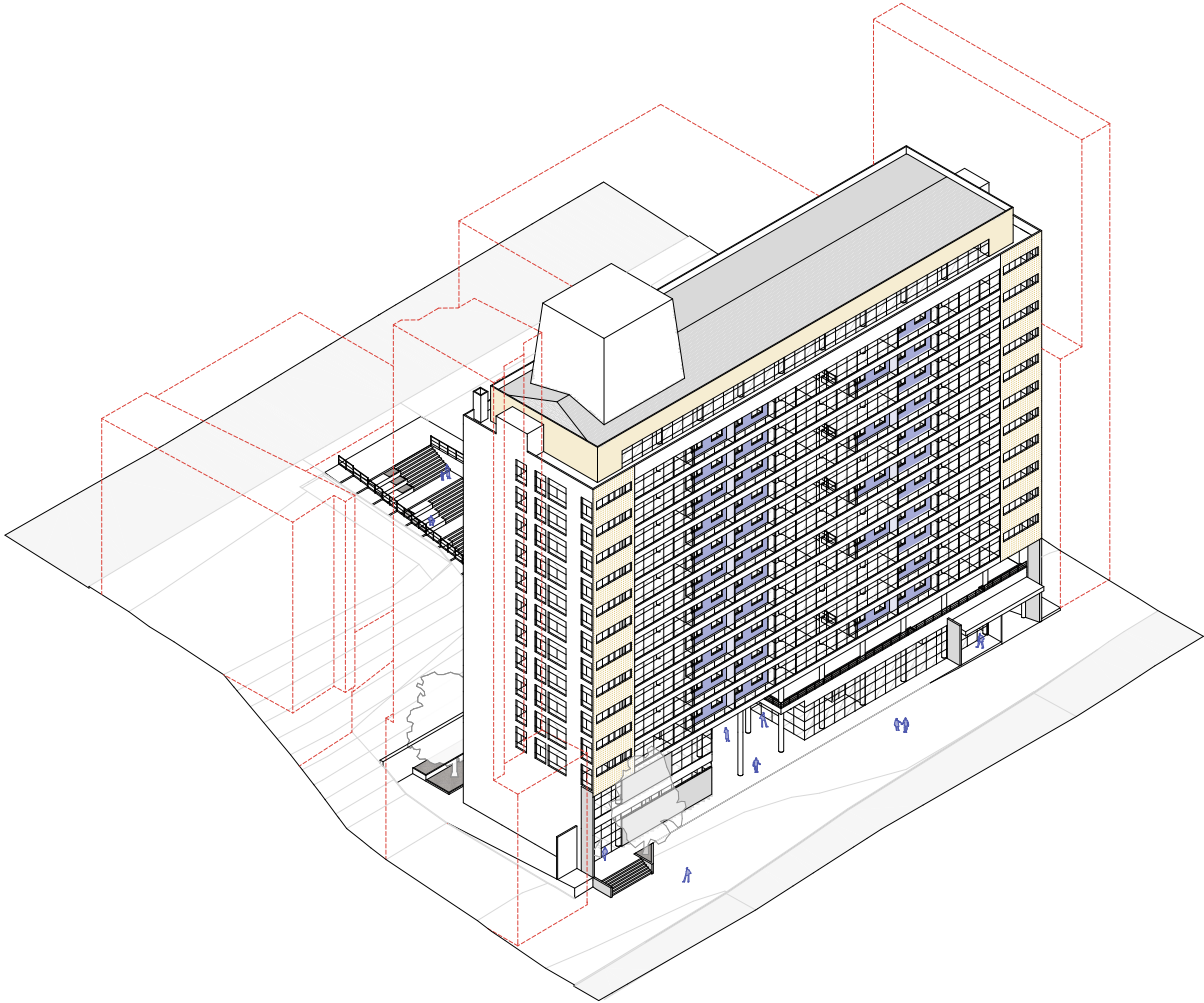
O diagrama acima organiza os programas públicos, em amarelo, e os privados, em azul. No térreo e no primeiro pavimento do edifício, que já possuem um pé direito amplo, está a galeria comercial. Do segundo ao décimo segundo pavimento estão as unidades habitacionais. Também nestes pavimentos são propostos espaços coletivos flexíveis, que se adaptam à programas e necessidades dos moradores, podendo funcionar como oficinas, como espaço de trabalho ou capacitação.

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| 1. galeria comercial | 6. acesso condomínio |
| 2. circulação | 7. salão de festas |
| 3. sanitários | 8. espaços coletivos |
| 4. acesso garagem | 9. unidades habitacionais |
| 5. garagem | 10. restaurante e auditório |

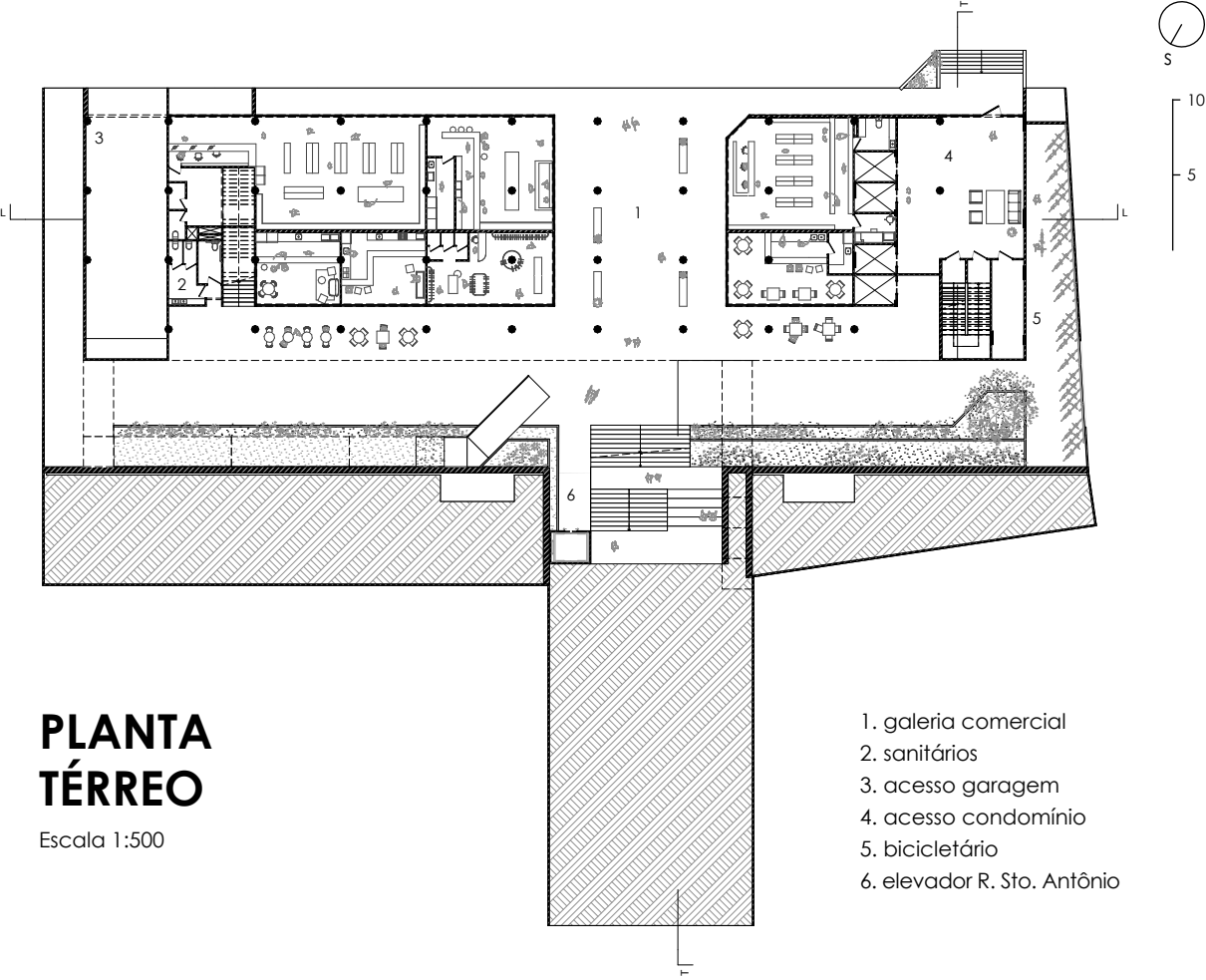


A circulação foi guiada pela criação de um eixo principal que conecta as duas ruas que limitam longitudinalmente os lotes, a Rua Santo Antônio e a Avenida Nove de Julho. Na galeria, se abre uma passagem pública que atravessa o edifício. As rampas-escadas, com número reduzido de degraus foram pensadas para pessoas com bicicletas, já que no térreo há um bicicletário e há próximo dali diversas ciclovias.

As circulações verticais internas se estruturam a partir das duas torres de escadas existentes e dos elevadores. É proposta a utilização de três deles exclusivamente para o condomínio residencial e um deles para a galeria e restaurante, destacado em vermelho mais escuro, dividindo assim os fluxos públicos e privados.

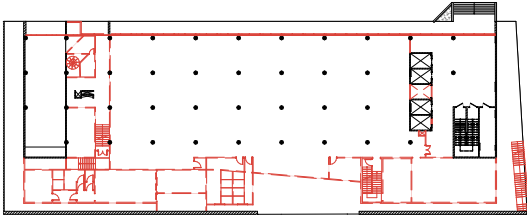






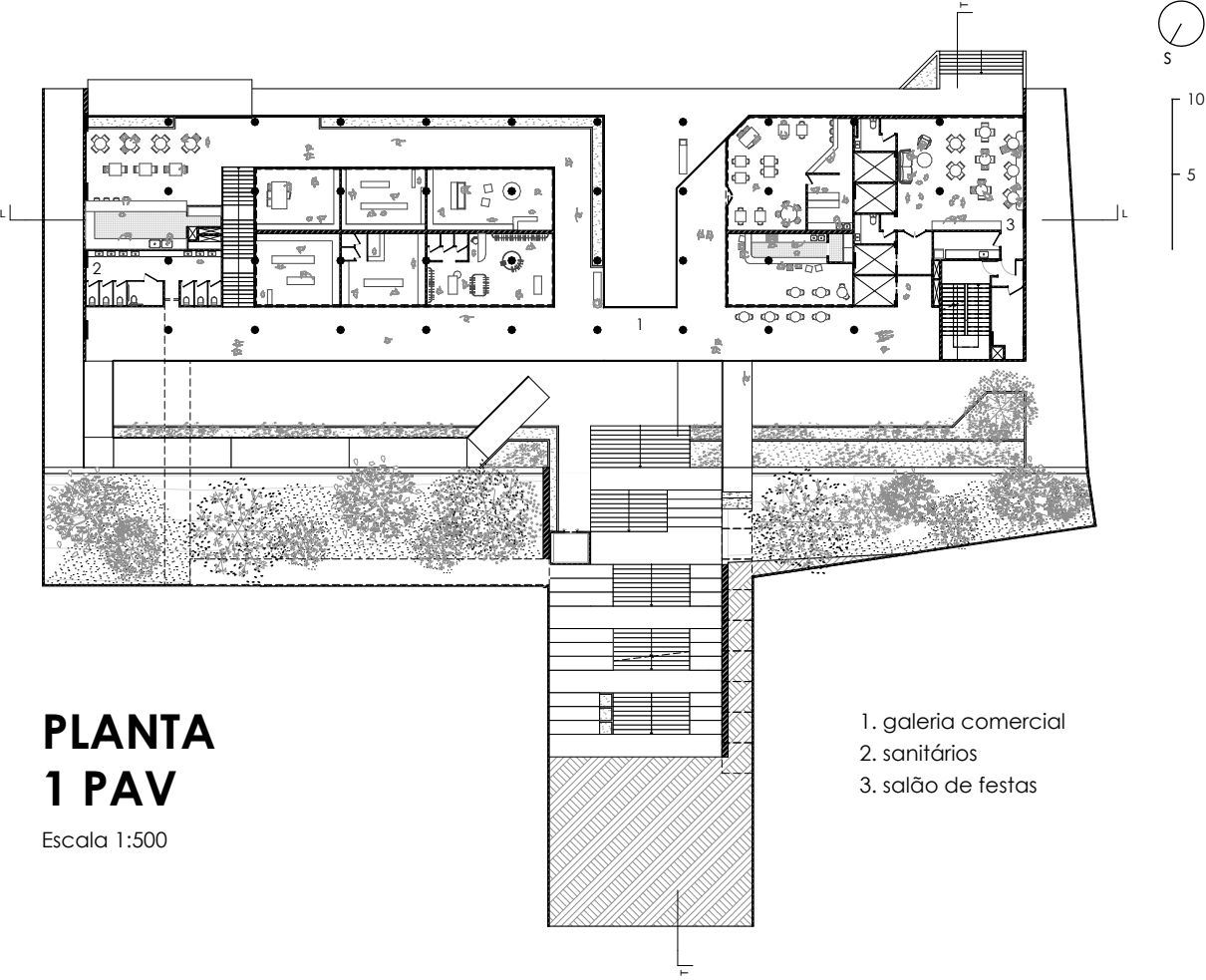
PLANTA TÉRREO

Escala 1:500



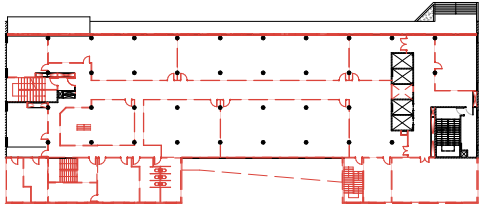
Planta Térreo
existente de acordo
com projeto de
reforma 1992.

● paredes à demolir



PLANTA 1 PAV

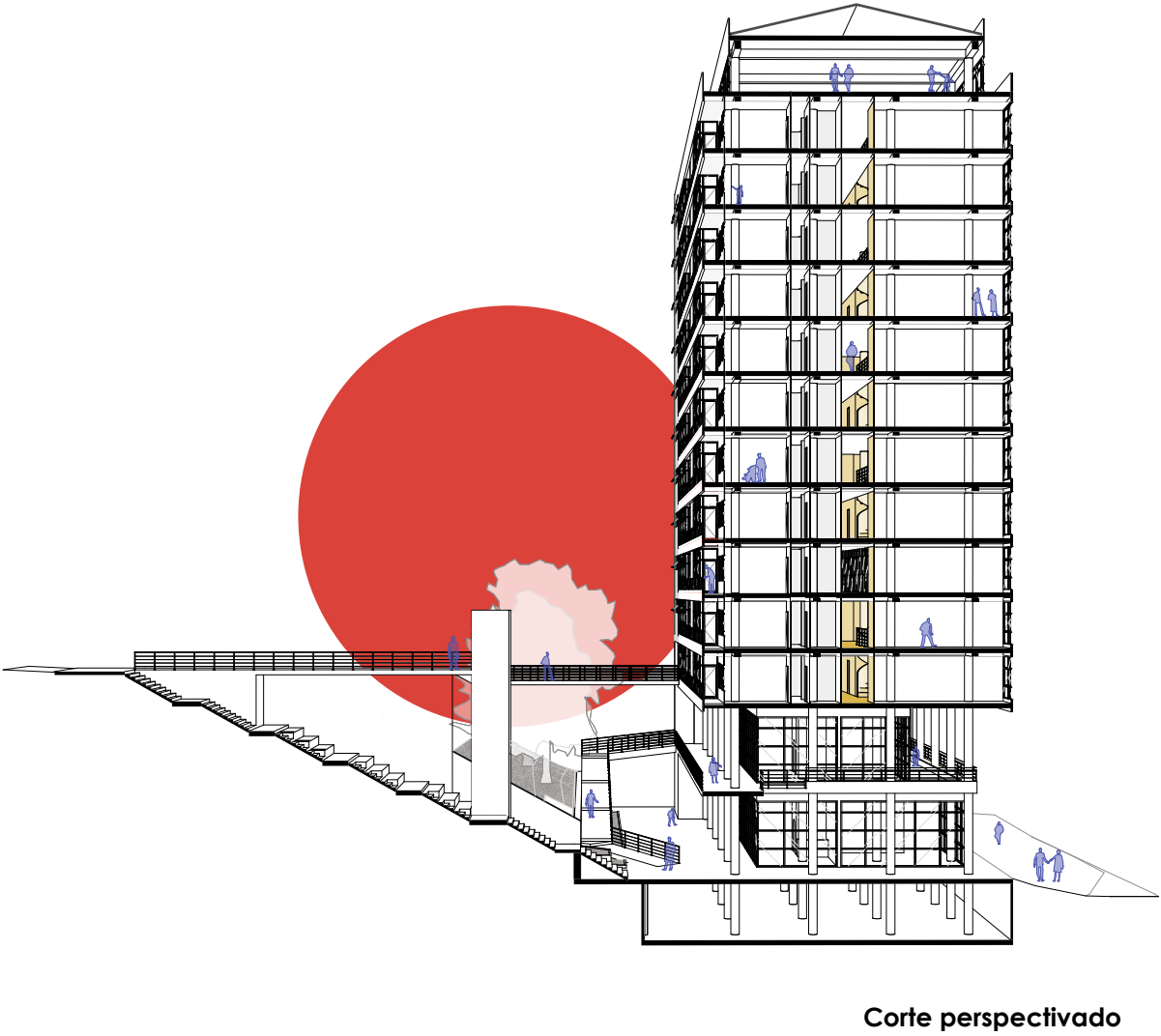
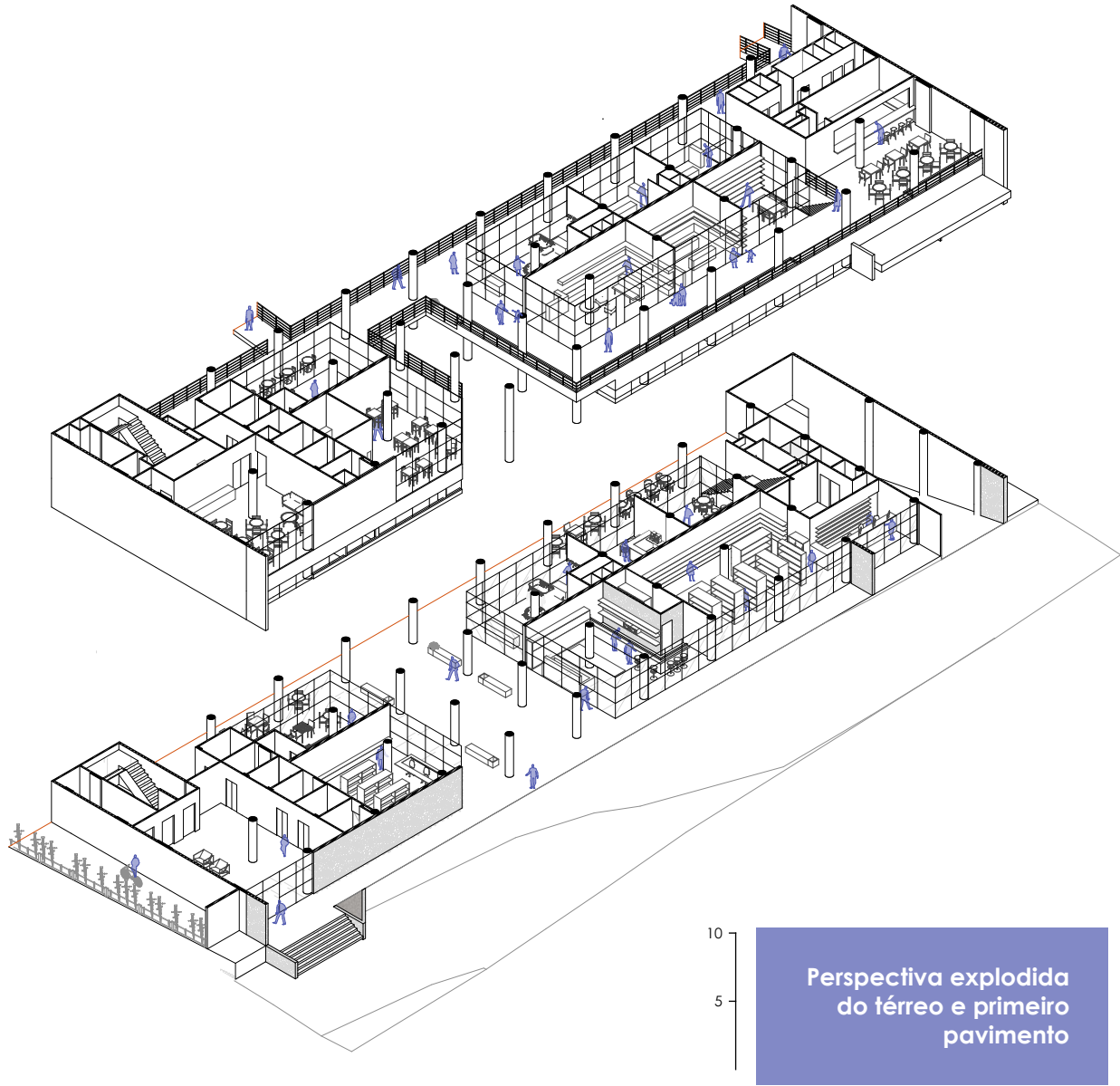
Escala 1:500

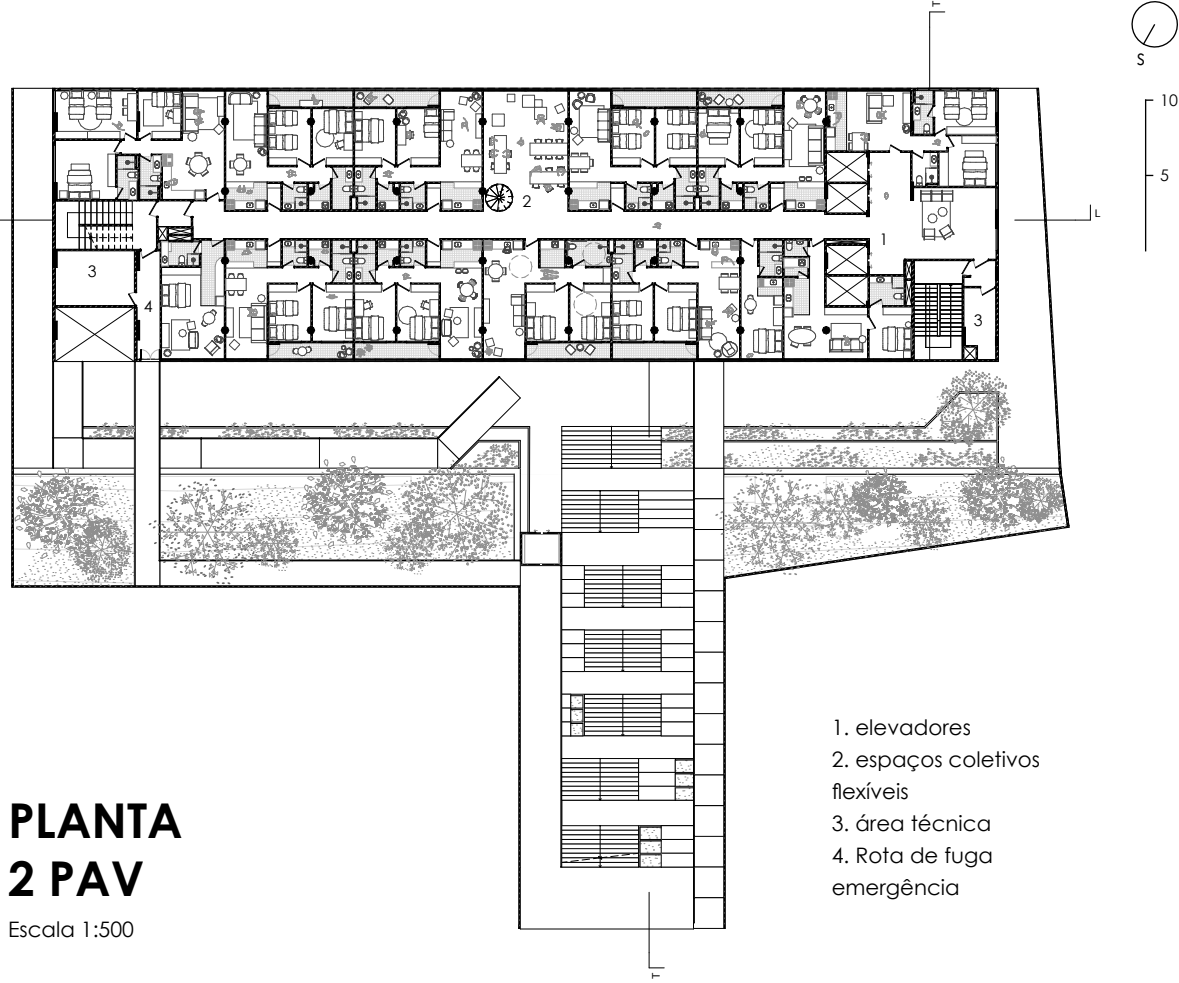


Planta 1º Pavimento
existente de acordo
com projeto de
reforma 1992.

● paredes à demolir

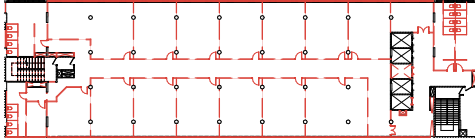






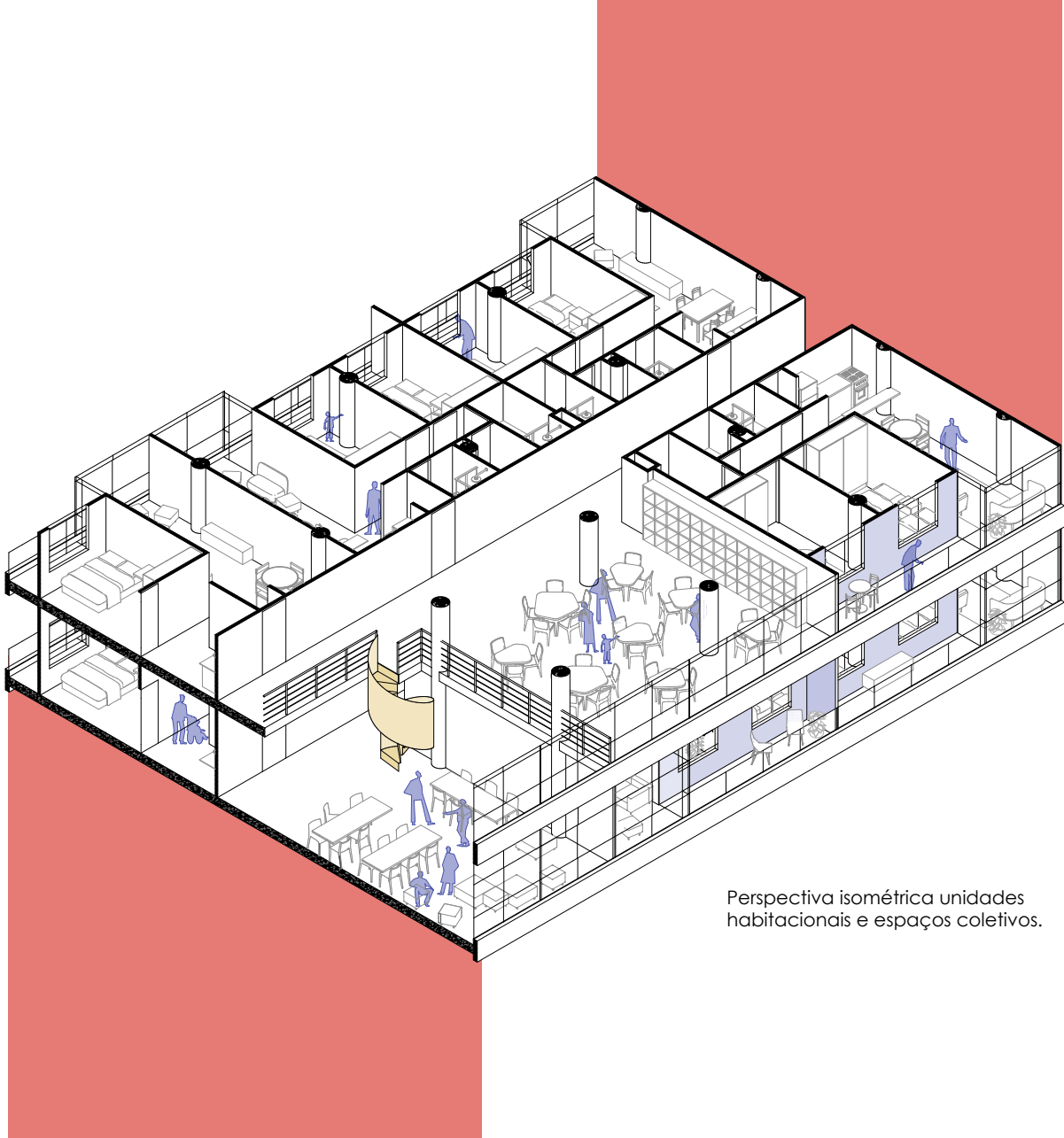
PLANTA 2 PAV

Escala 1:500



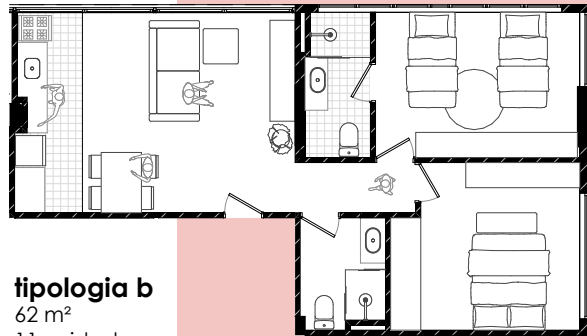
10 Planta existente do pavimento tipo de acordo com projeto de reforma 1992. No segundo pavimento há uma conexão com o atual edifício do Instituto de Saúde.

● paredes à demolir

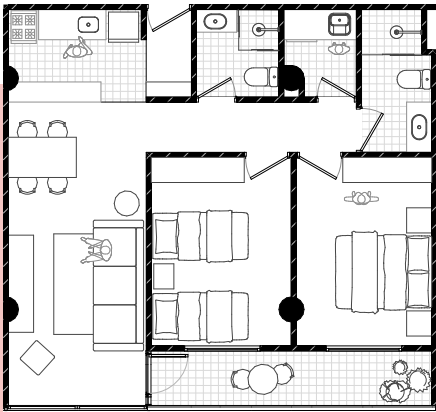


Perspectiva isométrica unidades habitacionais e espaços coletivos.

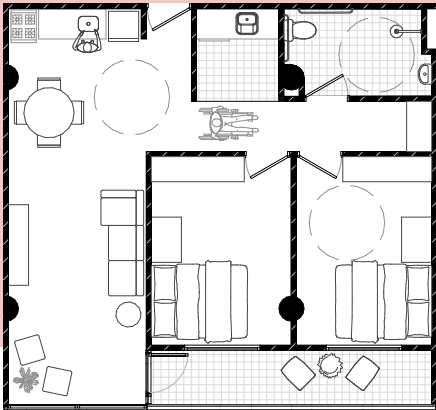
TIPOLOGIAS



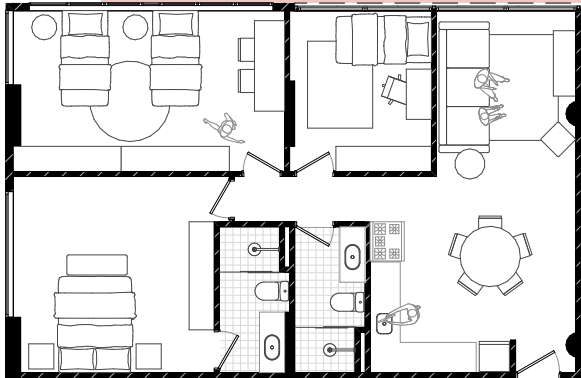
tipologia b
62 m²
11 unidades



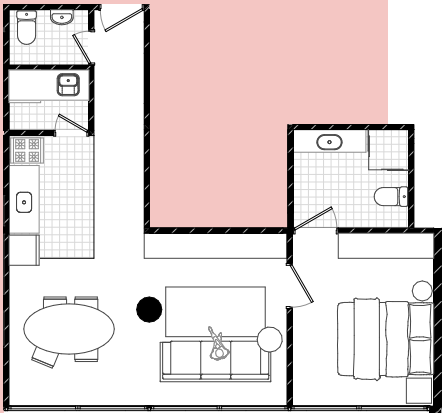
tipologia a
69 m²
82 unidades



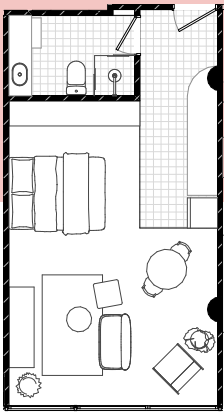
tipologia a adaptada
69 m²



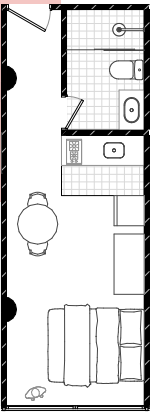
tipologia c
85 m²
21 unidades



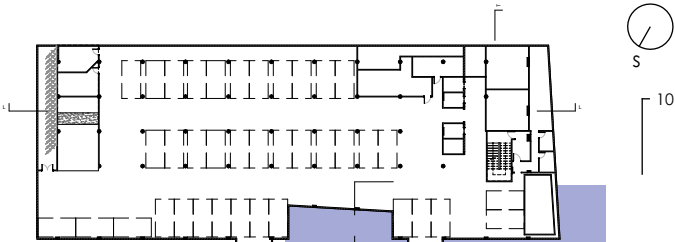
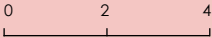
tipologia d
48 m²
11 unidades



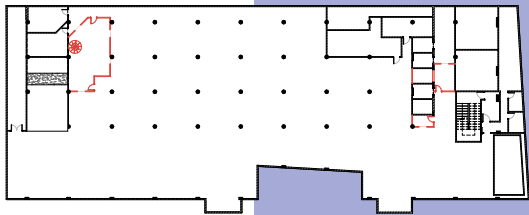
tipologia e
35 m²
1 unidade



tipologia f
23 m²
11 unidades

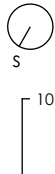


PLANTA
SUBSOLO

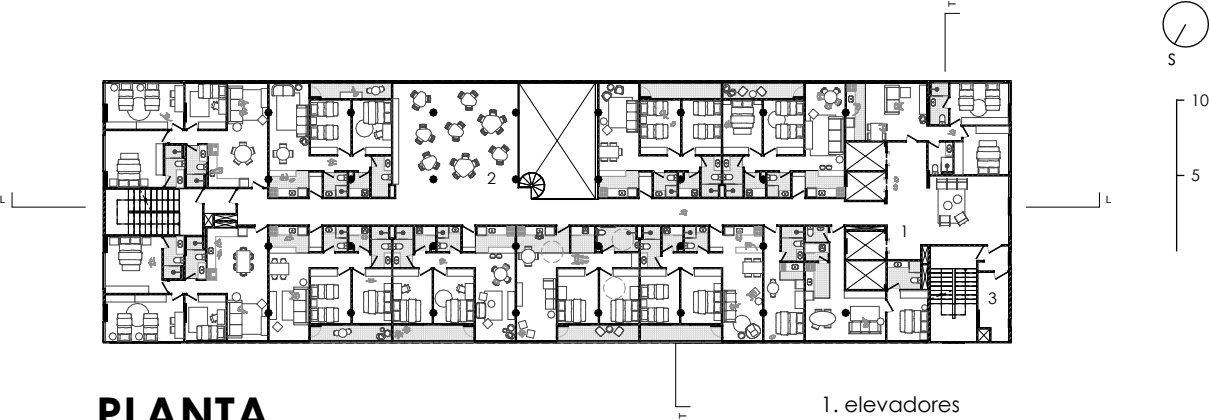


Planta Subsolo
existente de acordo
com projeto de
reforma 1992.

● paredes à demolir



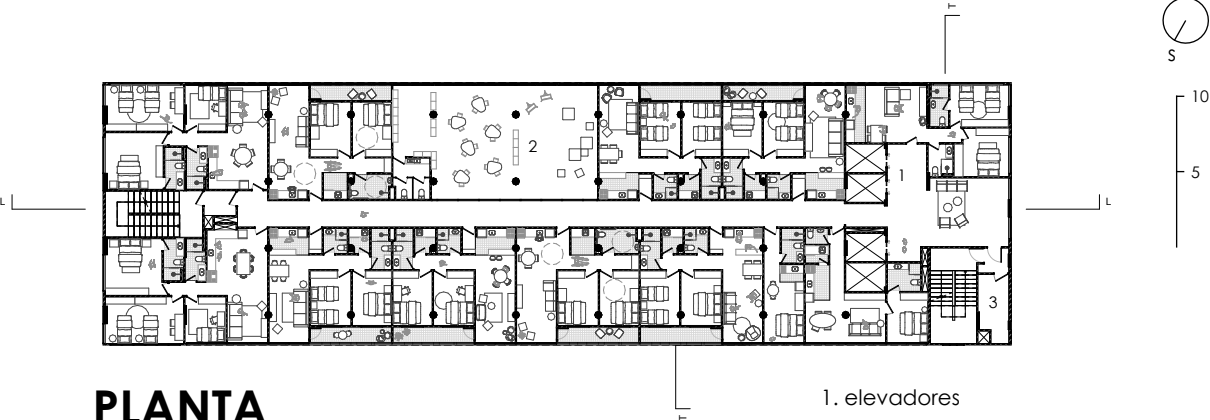




PLANTA 3 PAV

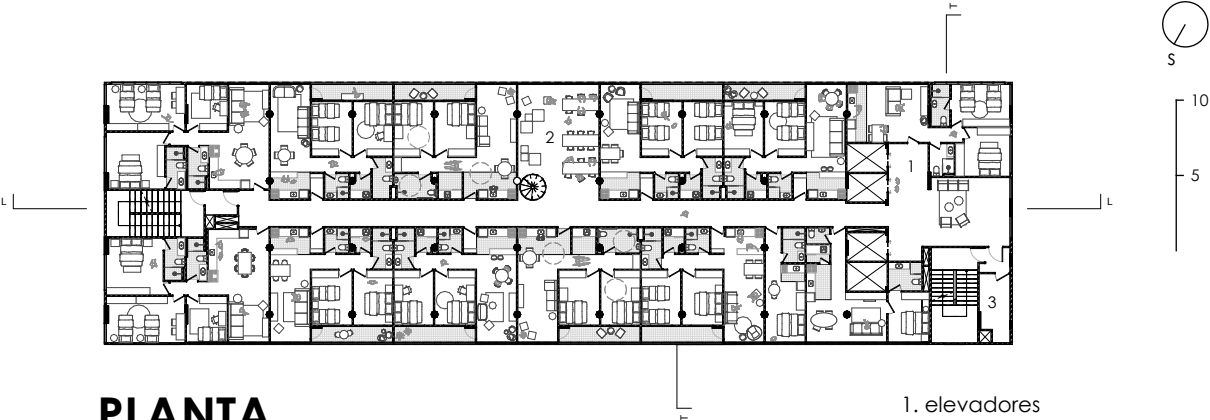
A planta do 3º pavimento se repete no 6º, 8º, 10º e 12º.

- 1. elevadores
- 2. espaços coletivos flexíveis
- 3. área técnica



PLANTA 4 PAV

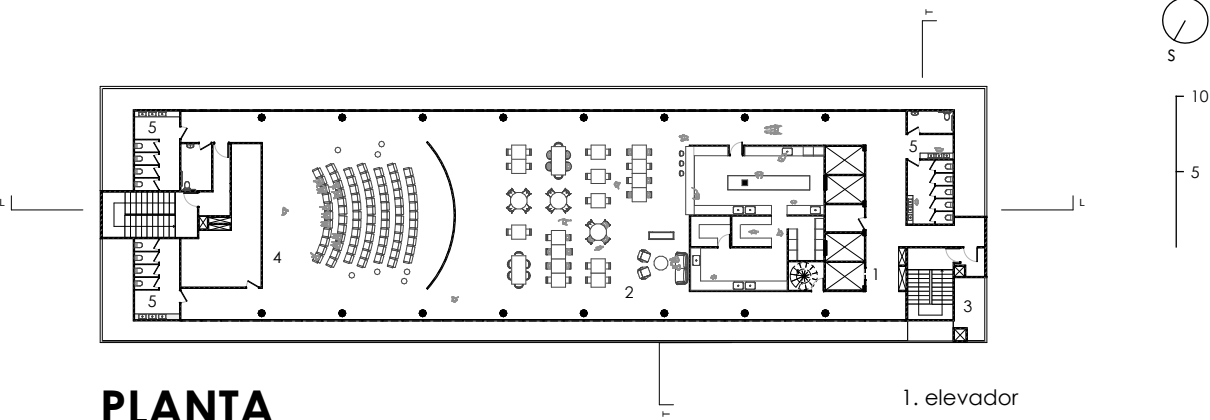
- 1. elevadores
- 2. espaço infantil
- 3. área técnica



PLANTA 5 PAV

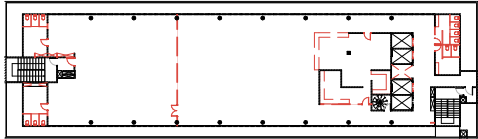
A planta do 5º pavimento se repete no 7º, 9º e 11º.

- 1. elevadores
- 2. espaços coletivos flexíveis
- 3. área técnica



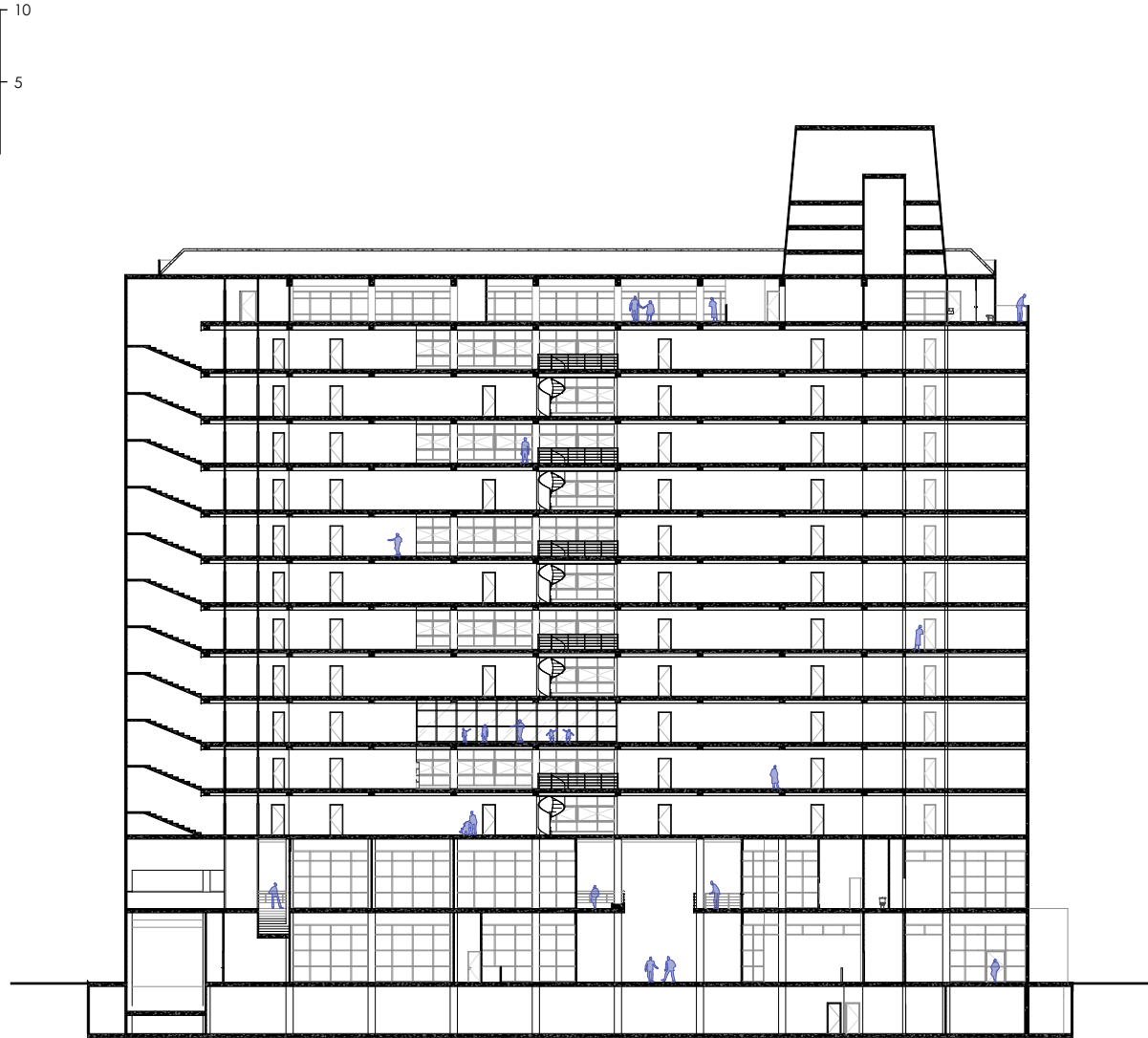
PLANTA 13 PAV

- 1. elevador
- 2. restaurante
- 3. área técnica
- 4. auditório
- 5. sanitários

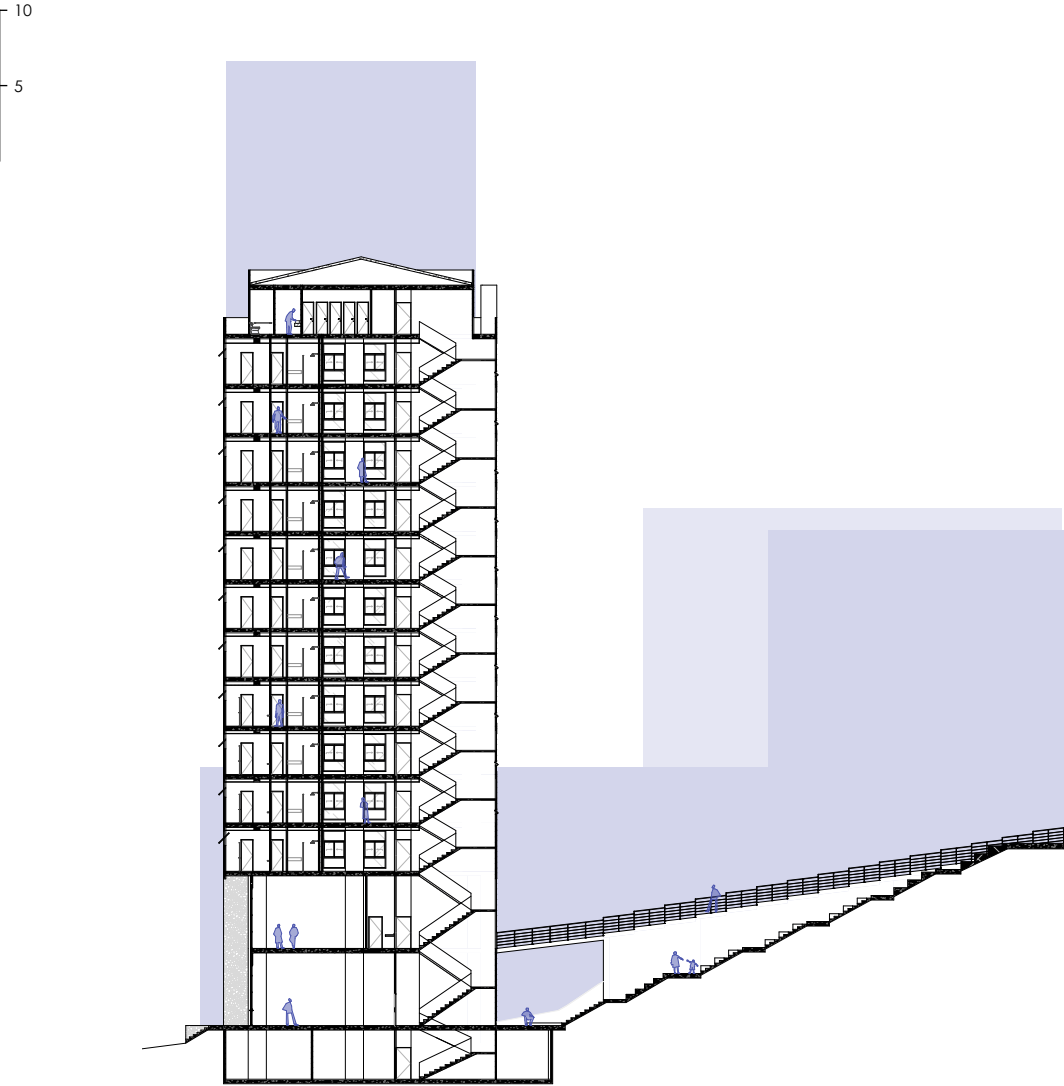


Planta 13º pavimento de acordo com projeto de reforma 1992.
● paredes à demolir

CORTE
LONGITUDINAL L



CORTE
TRANSVERSAL T









Mural semana dos bixos, 2018.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a minha família pelo apoio incondicional durante todos estes anos. Aos meus pais, Rodrigo e Raquel, que são minha base e me ensinam todos os dias sobre amor e parceria. Às minhas irmãs, Marina e Clara, que compartilham tanto dessa vida comigo e em quem me inspiro e me fortaleço. Às minhas avós, Marcia e Maria Amália e em memória dos meus avôs, David e Zezé, que sempre foram meus maiores apoiadores e meus maiores exemplos.

À minha orientadora Helena Ayoub, por me guiar e acreditar no meu trabalho, mesmo quando os caminhos pareciam

diffíceis e incertos. Às professoras Marta Bogéa e Camila D'Ottaviano, pelas orientações tão importantes para este trabalho. Ao Gustavo Wierman, que tanto me ensinou e auxiliou. E a todos que contribuíram de algum modo para este TFG; em especial ao Lucas Henrique, do Arquip, que tornou este trabalho possível e foi essencial no processo de busca das plantas originais do edifício.

Aos amigos queridos que me acompanharam na graduação, que sempre me deram muito carinho e apoio e em quem sempre me fortaleci. Em especial à Giovanna, Isabela, Jasmim, Jessica,

Jefferson, Larissa, Nina e Pedro, que se fazem muito presentes e que me ajudaram a percorrer este caminho rodeada de amor. Aos amigos chilenos, Camila e Gael, que à distância me dão o maior apoio e amor que poderia receber. E aos amigos da vida, Daniela, Gabriella, Giulia, Isabella, João Vitor e Patricia.

Agradeço à FAU USP e a todos que de algum modo contribuíram com a minha formação, em especial aos professores e funcionários da faculdade que fazem dela tão excelente.

BIBLIOGRAFIA

AGÊNCIA BRASIL. Por VERDÉLIO, Andreia. **Governo vai destinar imóveis da União sem uso para habitação popular**. Brasília, 26 de fevereiro de 2024. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/politica/noticia/2024-02/governo-vai-destinar-imoveis-da-uniao-sem-uso-para-habitacao-popular>. Acesso em março de 2024.

ANDRADE, Beatriz Moraes de. **Como eu morava, Como eu moro**. Modos de morar entre as ocupações Cambridge e Nove de Julho / Beatriz Moraes de Andrade; orientadora Prof.ª Dra. Karina Oliveira Leitão; coorientador Alexandre Hodapp. Trabalho Final de Graduação FAUUSP, São Paulo, 2021.

ARQUINE. **Manifesto para reabitar**. México, 19 de dezembro de 2012. Disponível em: <https://arquine.com/manifiesto-para-rehabitar/>. Acesso em maio de 2024.

DEVECCHI, Alejandra Maria. **Reformar não é construir: a reabilitação de edifícios verticais - novas formas de morar em São Paulo no século XXI**. São Paulo: Editora Senac, São Paulo, 2014.

D’OTTAVIANO, Camila. OTERO, Estevam Vanale. **OCUPAÇÕES: moradia e resistência**. Interfaces - Revista de Extensão da UFMG, Belo Horizonte, v. 11, n. 1, p.01-706, jan./jun. 2023.

D’OTTAVIANO, Camila. ROVATI, João. **Além dos Muros da Universidade: Planejamento Urbano e Regional e Extensão Universitária**. São Paulo: ANPUR, 2019. Disponível em: <https://anpur.org.br/alem-dos--muros-da-universidade-planejamento-urbano-e-regional-e-extensao-universitaria/>

ESTÚDIO FOLHA. **Prefeitura autoriza um retrofit a cada 18 dias para viabilizar unidades residenciais no centro de SP**. 24 de outubro de 2023. Disponível em: <<https://estudio.folha.uol.com.br/prefeitura-de-saopaulo/2023/10/prefeitura-autoriza-um-retrofit-a-cada-18-dias-para-viabilizar-unidades-residenciais-no-centro-de-sp.shtml>>. Acesso em dezembro, 2023.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Relatório Geral Déficit Habitacional no Brasil (PnadC 2022)**. Belo Horizonte, 2024. Disponível em: <<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>>. Acesso em maio de 2024.

GONÇALVES, Mariana Da Silva. **Rua 24 de Maio, 199/207/211: união de três imóveis para produção de habitação no centro de São Paulo** / Mariana da Silva Gonçalves. Orientação Prof.ª Dra. Helena Aparecida Ayoub Silva. Trabalho Final de Graduação FAUUSP, São Paulo, 2019.

INSTITUTO PÓLIS. Org. UEMURA, Margareth Matiko; NISIDA, Vítor Coelho; CAVALCANTE, Lara Aguiar. **ATHIS para o direito à moradia**. [S. l.: s. n.], 2021. Disponível em: <https://polis.org.br/publicacoes/athis-para-o-direito-a-moradia/>. Acesso em março, 2024.

IPEC, 2023. **Pesquisa “Viver em São Paulo: Mobilidade Urbana”**. Viver em São Paulo: Mobilidade Urbana. Disponível em: https://www.nossasaopaulo.org.br/wp-content/uploads/2023/09/221910_Viver-em-Sao-Paulo-Mobilidade_completa.pdf. Acesso em dezembro, 2023.

JOSÉ, Beatriz Kara. **A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos**. Tese de doutorado FAUUSP, São Paulo, 2010.

LABCIDADE. Por CANAN, Henrique, SANTORO, Paula Freire, STROHER, Laisa. **Muitos incentivos, pouca inclusão: mais microapartamentos caros e retrofit de aluguel na produção imobiliária recente no Centro de SP**. 26 de julho de 2023. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/muitos-incentivos-pouca-inclusao-mais-microapartamentos-caros-e-retrofit-de-aluguel-na-producao-imobiliaria-recente-no-centro-de-sp/>. Acesso em agosto de 2023.

LIMA, Juliana Do Amaral Costa. **BAIXADA DO GLICÉRIO ONTEM, HOJE E AMANHÃ – O patrimônio cultural como ferramenta de transformação social** / Juliana do Amaral Costa Lima. Orientação Prof.ª Dra. Maria Camila Loffredo D’Ottaviano. Trabalho Final de Graduação FAUUSP, São Paulo, 2021.

METRÓPOLES. Por RIBEIRO, Bruno. **Primeiro retrofit com incentivo fiscal cobra até R\$20 mil de aluguel**. 30 de outubro de 2023. Disponível em: https://www.metropoles.com/sao-paulo/primeiro-retrofit-com-incentivo-fiscal-cobra-ate-r-20-mil-de-aluguel?utm_medium=website&utm_source=archdaily.com.br. Acesso em março de 2024.

MILANEZ, Flora Bello. **Vaga: proposta para reativação de edifícios não ocupados** / Flora Bello Milanez. Orientação Prof.ª Dra. Helena Aparecida Ayoub Silva. Trabalho Final de Graduação FAUUSP, São Paulo, 2018.

NEUHOLD, Roberta Reis. **Os movimentos de moradia e sem-teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo**. Dissertação de mestrado, FFLCH USP, São Paulo, 2009.

NETTO, Adelcke Rossetto. **Habitação central. Produção Habitacional no Centro de São Paulo, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1** / Adelcke Rossetto Netto. Orientação Prof.ª Dra. Maria Camila Loffredo D’Ottaviano. Dissertação de mestrado, São Paulo, 2017.

O GLOBO. Por DOCA, GERALDA; ABEL, VICTÓRIA. **União vai destinar 500 imóveis a habitação, educação e cultura. Veja alguns deles**. Brasília, 24 de Julho de 2023. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/noticia/2023/07/24/uniao-vai-destinar-500-imoveis-a-habitacao-educacao-e-cultura-veja-alguns-deles.ghtml>. Acesso em novembro, 2023.

O GLOBO. Por MARTINS, Elisa; MARIANO, Laura. **Demanda por moradia na maior metrópole do país pode passar de 1 milhão de imóveis em 2030**. 19 de fevereiro de 2023. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/brasil/noticia/2023/02/demanda-por-moradia-na-maior-metropole-do-pais-pode-passar-de-um-milhao-de-imoveis-em-2030.ghtml>. Acesso em novembro, 2023.

PODER 360. **Manifestantes invadem prédio do Ministério da Saúde em SP**. 26 de novembro de 2023. Disponível em: <https://www.poder360.com.br/brasil/manifestantes-invadem-predio-do-ministerio-da-saude-em-sp/>. Acesso em novembro de 2023.

ROLNIK, Raquel. **As falsas promessas da lei de retrofit em São Paulo**. Labcidade, 26 de julho de 2021. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/as-falsas-promessas-da-lei-de-retrofit-em-sao-paulo/> . Acesso em fevereiro, 2024.

STEVENS, Jeroen; MEULDER, Bruno de; SOMEKH, Nadia. **Ocupações no centro da cidade de São Paulo. Um urbanismo emergente?** Vitruvius, 20 jul. 2019. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/20.230/7472>>. Acesso em: dezembro, 2023.

TSUDA, Fernanda Panontin; DUARTE, Denise Helena Silva. **Reabilitação de Edifícios Residenciais: Estudos de Adequação Ambiental**. Arquitextos, São Paulo, Vitruvius, Julho de 2018. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/index.php/revistas/read/arquitextos/19.218/7024> . Acesso em novembro, 2023.

Este caderno, composto pelas fontes Crimson Text, Roboto e Century Gothic, foi impresso em papel pólen bold 90g/m², na gráfica Aro Print em junho de 2024.

