

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

Natalia Cavalcante da Silva

**EDIFÍCIO RENATA SAMPAIO E A POLÍTICA DE
RETROFITS DO CENTRO DE SÃO PAULO:**

novos escritos no palimpsesto paulistano

São Paulo

2026

NATALIA CAVALCANTE DA SILVA

**EDIFÍCIO RENATA SAMPAIO E A POLÍTICA DE
RETROFITS DO CENTRO DE SÃO PAULO:**

novos escritos no palimpsesto paulistano

Trabalho de Graduação Individual
apresentado ao Departamento de
Geografia da Faculdade de Filosofia,
Letras e Ciências Humanas da
Universidade de São Paulo, como
requisito para obtenção de título de
Bacharel em Geografia.

Orientadora: Prof^a. Dra. Glória da Anunciação Alves

São Paulo

2026

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação
Serviço de Biblioteca e Documentação
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

Ce Cavalcante, Natalia
EDIFÍCIO RENATA SAMPAIO E A POLÍTICA DE RETROFIT
DO CENTRO DE SÃO PAULO: novos escritos no
palimpsesto paulistano / Natalia Cavalcante;
orientador Glória da Anunciação Alves - São Paulo,
2025.
46 f.

TGI (Trabalho de Graduação Individual)- Faculdade
de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da
Universidade de São Paulo. Departamento de Geografia.

1. Retrofit. 2. Financeirização. 3. Centro de São
Paulo. 4. Direito à cidade. 5. Política urbana. I.
Alves, Glória da Anunciação, orient. II. Título.

RESUMO

CAVALCANTE, N. **EDIFÍCIO RENATA SAMPAIO E A POLÍTICA DE RETROFITS DO CENTRO DE SÃO PAULO: novos escritos no palimpsesto paulistano.** Trabalho de Graduação Individual (TGI), Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2025.

Este trabalho analisa a produção do espaço no Centro de São Paulo através da requalificação de edifícios ociosos contemplados pelo Programa Requalifica Centro (Lei 17.577/2021), conhecido como Lei do Retrofit, investigando suas contradições entre o discurso oficial de revitalização e produção de moradia e os resultados concretos de elitização socioespacial. Partindo da metáfora do palimpsesto, que compreende a cidade como um pergaminho sucessivamente reescrito, o estudo traça a trajetória histórica de valorização, desvalorização e revalorização da região central. A pesquisa demonstra como, no contexto do capitalismo financeiro, políticas urbanas como o retrofit operam como dispositivos de financeirização do espaço, convertendo vacâncias imobiliárias em ativos de alta rentabilidade para o complexo imobiliário-financeiro. A análise do Edifício Renata Sampaio Ferreira, primeiro empreendimento concluído pelo programa, revela a materialização dessa lógica através de aluguéis mensais a partir de R\$ 7.200, comercializados via plataforma Tabas/Blueground, que o tornam inacessível à renda média paulistana. O estudo conclui que o programa, apoiado em incentivos fiscais, viabiliza a acumulação de capital, esvaziando o conceito de direito à cidade e a função social da propriedade. Dessa forma, a reescrita contemporânea do palimpsesto no Centro da capital consolida um modelo excludente de cidade, aprofundando as desigualdades socioespaciais em vez de promover o direito à cidade.

Palavras-chave: retrofit; financeirização; Centro de São Paulo; direito à cidade; política urbana.

ABSTRACT

CAVALCANTE, N. **THE RENATA SAMPAIO BUILDING AND THE RETROFIT POLICY OF DOWNTOWN SÃO PAULO: new writings in the São Paulo palimpsest.**

Individual Graduation Project (IGP), Department of Geography, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2025.

This study analyzes the production of space in downtown São Paulo through the redevelopment of vacant buildings covered by the Requalifica Centro Program (Law 17.577/2021), known as the Retrofit Law, investigating the contradictions between the official discourse of revitalization and housing production and the concrete results of socio-spatial gentrification. Based on the metaphor of the palimpsest, which understands the city as a parchment that has been successively rewritten, the study traces the historical trajectory of appreciation, devaluation, and revaluation of the central region. The research demonstrates how, in the context of financial capitalism, urban policies such as retrofitting operate as devices for the financialization of space, converting vacant real estate into highly profitable assets for the real estate-financial complex. The analysis of the Renata Sampaio Ferreira Building, the first project completed by the program, reveals the materialization of this logic through monthly rents starting at R\$ 7,200, marketed via the Tabas/Blueground platform, which make it inaccessible to the average São Paulo income. The study concludes that the program, supported by tax incentives, enables capital accumulation, emptying the concept of the right to the city and the social function of property. Thus, the contemporary rewriting of the palimpsest in the center of the capital consolidates an exclusionary model of the city, deepening socio-spatial inequalities instead of promoting the right to the city.

Keywords: retrofit; financialization; downtown São Paulo; right to the city; urban policy.

*Para os meus pais, minhas primas (irmãs), meu irmão, cunhada e sobrinhos.
Mais especialmente para o meu avô, que me ensinou a ver geografia em tudo.*

AGRADECIMENTOS

Este trabalho é fruto de um sonho que, por muita sorte, se deu coletivamente.

Aos meus pais por todo tempo dedicado à jornadas de trabalho exaustivas, que me permitiram permanecer na escola. Por todo colo que nunca me foi negado, ainda que eu tenha deixado de caber nas suas pernas há alguns anos. Por todo o amor, toda confiança e por serem os primeiros a sonhar um futuro outro para mim. Amo vocês e sou incapaz de traduzir tudo o que Dilson e Landia significam para mim.

Ao Sidney, que foi minha primeira influência de tudo. Eu tenho tanto orgulho de você! É um privilégio te ter sempre ao meu lado.

A Kelly, Isabella e Mateus, que são parte fundamental da minha vida. Espero que essa conquista se traduza em sonhos ainda maiores para vocês.

A Carol e Jessica, minhas irmãs e melhores amigas. Vocês são muito mais do que eu poderia pedir. Obrigada por acreditarem em mim todos os dias, por todos os pitacos, elogios e por sempre dizer o que eu precisava ouvir, mesmo que eu não quisesse escutar.

Ao vô Geraldo. Obrigada por me ensinar o que é o amor, o que é ser amada e por me mostrar onde é o meu lugar no mundo, mesmo que não o tenha feito intencionalmente. Meu maior sonho é que o senhor estivesse aqui hoje, que soubesse o quanto foi importante na minha vida. Sua maroca, que não se dá, nem se vende, nem se troca está formada!

A tia Clau, por ter me tratado como filha durante toda a vida, por me acolher na sua casa durante três anos para que a rotina da Etec fosse mais suportável, por me propiciar viver a casinha da vó - não sei quem seria eu se não conhecesse aquelas paredes verdes, com cadeiras de balanço e rede na varanda, localizada no interior do nosso Cearazin. Obrigada por ter colocado sua dor no cantinho do coração para nos acolher naquele sábado triste e frio, na esperança de que fosse um pouco mais fácil para nós.

Aos meus professores Roberto, que teve a ousadia de criar um projeto para que conhecêssemos São Paulo. Evadne e Ernesto, por ter me ensinado muito mais do que matemática e história. E para o mestre Alex, que me disse que eu deveria, para além de ousar sonhar em me graduar em uma universidade pública, colocá-la como um lugar que eu tenho direito de estar.

Aos meus amigos, obrigada por cada momento! A USP é um lugar melhor com vocês

A professora Rita, que eu carinhosamente “persegui” durante esses anos de curso.

A professora Glória, minha querida orientadora. Obrigada por toda paciência!

ENQUANTO A TERRA NÃO FOR LIVRE
EU TAMBÉM NÃO SOU

Principia - AmarElo - Emicida

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Triângulo histórico.....	10
Figura 2 – Plano de Avenidas de São Paulo e Modelos Concêntricos Radiais de Eugène Hen.....	12
Figura 3 – Bairros com maior valorização percentual de São Paulo.....	16
Figura 4 – Edifício Renata Sampaio Ferreira.....	26
Figura 5 – Artigo sobre a Vila Buarque no site oficial da incorporadora Planta.Inc.....	31
Figura 6 – Concepção inicial da moradia ideal para a Blueground.....	32
Figura 7 – Dados oficiais da Blueground.....	33
Figura 8 – Cotação do apartamento de 25 m ² via plataforma Tabas, em dezembro de 2025.....	34

LISTA DE SIGLAS

AIU – Área de Intervenção Urbana

CF – Constituição Federal

HIS – Habitação de Interesse Social (com subdivisões: HIS I, HIS II)

HMP – Habitação de Mercado Popular

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbana

ISS – Imposto sobre Serviços

ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis

MTST – Movimento dos Trabalhadores Sem Teto

PDE – Plano Diretor Estratégico (referenciado como PDE-SP)

PEUC – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

R2V – Residencial com Variação de Uso

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	10
1 PALIMPSESTO PAULISTA: VALORIZAÇÃO, DESVALORIZAÇÃO E REVALORIZAÇÃO DO CENTRO DE SÃO PAULO.....	12
2 URBANISMO NEOLIBERAL E O PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO.....	16
2.1 ESPECULAÇÃO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM SÃO PAULO.....	17
2.2 Direito à cidade em São Paulo?.....	19
2.3 Plano Diretor Estratégico de São Paulo.....	22
2.1.1 Programa Requalifica Centro.....	26
3 EDIFÍCIO RENATA SAMPAIO FERREIRA.....	27
3.1 AS EMPRESAS POR TRÁS DO EDIFÍCIO RENATA: PLANTA.INC E BLUEGROUND.....	32
3.2 NEOLIBERALISMO, LUCROS E SHORT STAY: NOVOS MODOS DE MORAR?.....	36
CONCLUSÃO.....	37
REFERÊNCIAS.....	38
ANEXOS.....	41

INTRODUÇÃO

Este projeto nasce do desejo de explorar o habitar em São Paulo e as desigualdades promovidas a partir da moradia. É notório a possibilidade de observar um mesmo objeto a partir de diversas visões ou com múltiplos interesses, mas o acesso à moradia possui uma particularidade por ser um pilar para a reprodução social e também uma mercadoria muito lucrativa. Convidado a prefaciar o livro *São Paulo: planejamento da desigualdade* (2022), de Raquel Rolnik, o rapper Emicida escreve: “nessa escala grotesca imposta pelo colonialismo, quem pode ser gente? E quem está amaldiçoado a ser só engrenagem? Engrenagem não tem lar, não precisa, engrenagem repousa num canto até chegar a hora de ser usada novamente”; aqui traçamos duas perspectivas sobre o objeto moradia: um ativo financeiro ou um lar. E, no neoliberalismo, se pode ser lucro, pouco necessitaria ser lar para engrenagens.

A cidade de São Paulo, caracterizada por Benedito Lima de Toledo (2004) como um palimpsesto (um pergaminho sucessivamente raspado e reescrito), exemplifica as dinâmicas cíclicas de valorização, desvalorização e revalorização do Centro, no qual camadas históricas de produção do espaço urbano se acumulam em tensões entre interesses econômicos, políticas públicas e demandas sociais. Esta pesquisa propõe uma análise crítica do Programa Requalifica Centro (Lei 17.577/2021), também conhecido como Lei do Retrofit, que incentiva a reconversão de edifícios subutilizados na região central sob o pretexto de cumprir a função social da propriedade urbana, conforme preconizado pelo Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2014. Partindo da metáfora do palimpsesto paulista, o estudo investiga como tais intervenções, longe de promover equidade e inclusão territorial (Art. 5º, IV, PDE), operam como dispositivos neoliberais de financeirização do espaço em detrimento do direito à cidade, conceito proposto por Lefebvre (1968) e termo presente na Constituição Federal de 1988.

O problema de pesquisa centraliza-se na contradição entre o discurso oficial de "revitalização inclusiva" articulado por agentes como a Prefeitura de São Paulo e incorporadoras como a Planta.Inc, e as evidências empíricas de elitização habitacional, exemplificadas pelo Edifício Renata Sampaio Ferreira, primeiro empreendimento concluído pelo programa, em 2024. Enquanto o prefeito Ricardo Nunes celebra a ocupação total de unidades com "pessoas de vários tipos de renda", a análise de tipologias locais revela aluguéis mínimos de R\$ 7.200 mensais (equivalentes a R\$ 288-411/m² em apartamentos do tipo estúdio), inacessíveis à renda média familiar paulistana, priorizando estadia de curta duração para turistas à negócios via plataformas como Tabas. Essa discrepância suscita a

questão: em que medida a Lei do Retrofit, com incentivos fiscais como isenção de IPTU e ITBI, cumpre os princípios constitucionais de função social da propriedade (Art. 5º, II, PDE) ou se limita a subsidiar a acumulação de capital imobiliário através de uma parceria público-privada?

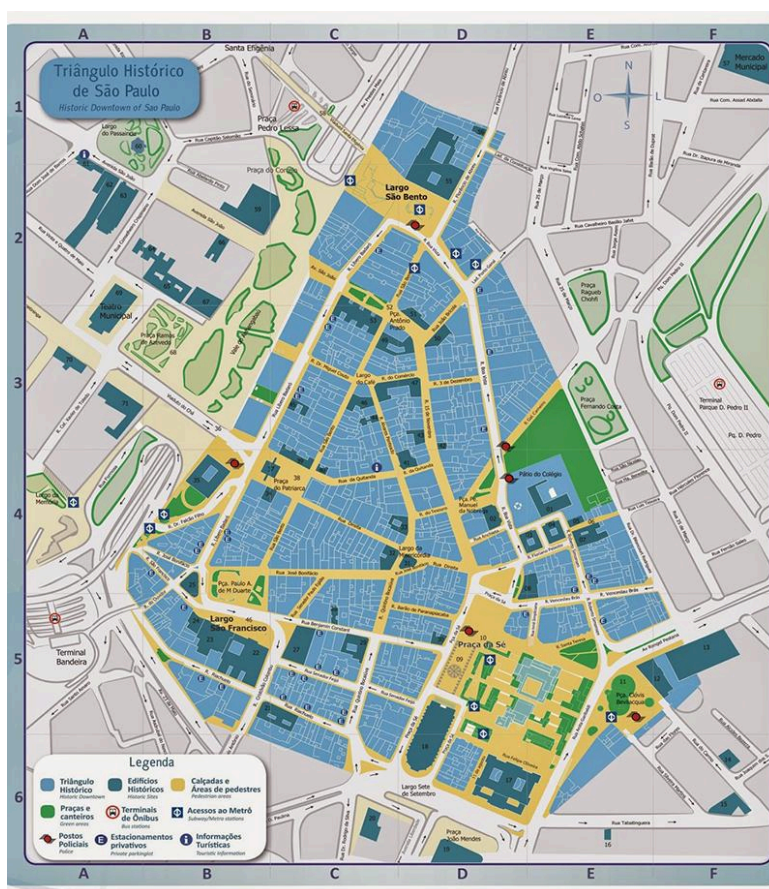
Os objetivos gerais consistem em desvelar as contradições espaciais do retrofit no Centro de São Paulo. Especificamente, busca-se: (i) traçar a trajetória histórica do palimpsesto central; (ii) examinar o urbanismo neoliberal e o Programa Requalifica Centro em confronto com o PDE e (iii) analisar o caso do Edifício Renata como protótipo de reestruturação fundiária. A justificativa reside na urgência de compreender como políticas de requalificação, em contexto de capitalismo financeiro, transformam vacância em ativo rentista, aprofundando desigualdades em uma metrópole marcada por 220 mil unidades prometidas, mas sem cotas sociais ou controles de preço.

1 PALIMPSESTO PAULISTA: VALORIZAÇÃO, DESVALORIZAÇÃO E REVALORIZAÇÃO DO CENTRO DE SÃO PAULO

De acordo com Benedito Lima de Toledo (2004), devido às sucessivas reconstruções da cidade, São Paulo seria um palimpsesto¹. O centro histórico, local da fundação e, posteriormente, imbricamento das principais edificações, manteve concentradas as funções urbanas até a década de 1960, quando se desloca para a Avenida Paulista (Villaça, 2011).

Durante a primeira fase, a cidade era característica pelo material utilizado nas construções: o barro e a taipa de pilão. Tais construções se focavam no triângulo formado pela Rua Direita (antiga Rua Direita de Santo Antonio), Rua do Rosário (atual Rua 15 de novembro) e Rua São Bento (antiga Rua Direita de São Bento), marcados por três conventos: São Francisco, São Bento e Carmo (Toledo, 2004).

Figura 1. Triângulo Histórico



Fonte: CCBB Educativo.

¹ De acordo com o autor, um palimpsesto é um “imenso pergaminho cuja escrita é raspada de tempos em tempos, para receber outra nova, de qualidade literária inferior, no geral.” (Toledo, 2004, p. 67)

O avanço da técnica viabilizou, ainda no século XIX, a construção da São Paulo Railway gerando, em decorrência desta ferrovia que se sobrepôs a declividade da Serra do Mar, uma ocupação acelerada e uma epidemia de urbanização, promovendo o transporte de materiais para a construção de chácaras para a elite (Toledo, 2004, p. 67). A partir da ferrovia, a população inicia um maior exigência por infraestrutura e, segundo Brito (2006, p. 151-152), por uma maior civilidade visando, portanto, o embelezamento da cidade - paradigma do planejamento urbano à época.

Passados pouco mais de 60 anos, o cenário político e social se altera devido à crescente organização da classe trabalhadora e a insatisfação com o padrão da governabilidade da época. Os planos, pensados pela e para a classe dominante teriam de se adequar aos novos pressupostos e, segundo Villaça (1999),

As demandas das massas populares urbanas cresciam e sua consciência social se desenvolvia. No novo contexto sociopolítico, a classe dominante não pode mais defender abertamente a idéia de derrubar "um bairro inteiro de casebres feios, insalubres, ruins. comprados por uma poderosa companhia, arrasá-los e substituí-los por um bairro elegante, bonito, confortável em todos os sentidos, realizando a companhia excelente negócio sob o ponto de vista financeiro". Pouco tempo depois, também já não poderá dizer que os favelados são "uma população meio nômade, avessa a toda e qualquer regra de hygiene, nem chamá-los de "vadios". O que dirá no lugar disso? O que fará? Isso se torna cada vez mais difícil (Villaça, 1999, p. 203).

O novo paradigma, agora envolto do tecnicismo, de base científica, adere a uma escala "geral" sob o pretexto de abranger, de maneira "ampla", os problemas das cidades e outras localidades que não os bairros de alta renda (Villaça, 1999, p. 204) sem, contudo, eximir-se de sua relação com os interesses do capital. Acerca da mudança de diretrizes supracitadas, Flávio Villaça afirma que

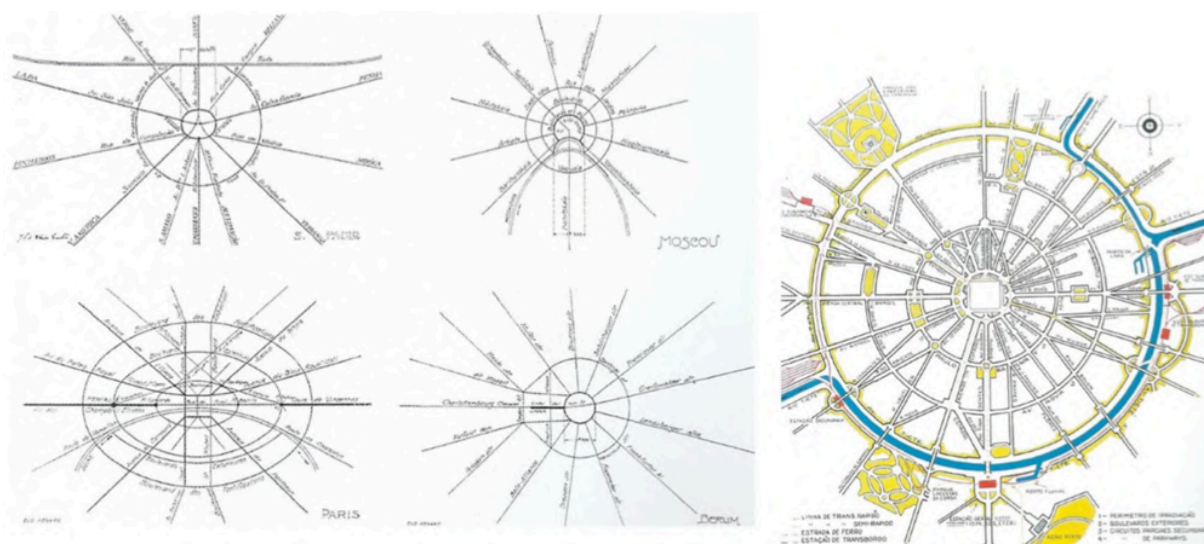
com o crescimento da riqueza do país, com a concentração e centralização crescentes do capital, há a necessidade de obras cada vez mais gigantescas, e as de embelezamento dificilmente teriam porte suficiente para consumir recursos vultuosos. Passa-se assim da "cidade bela" para a "cidade eficiente", da cidade do consumo para a cidade da produção. Em ambas, entretanto, o interesse imobiliário estará sempre fortemente presente (Villaça, 1999, p. 199).

Portanto, as implicações do capital (e de seu excedente, gerado primeiramente pelo cultivo de café e depois pelas indústrias recém instaladas) sobre o espaço urbano demandam uma outra ação do Estado que não apenas estética, mas sim de funcionalidade.

O resultado da nova conjuntura se traduziu, no caso paulistano, através do Plano de Avenidas de São Paulo, vide Figura 2, inspirado em modelos semelhantes de cidades

européias. Os objetivos de Prestes Maia estavam centrados na fluidez do transporte, integração com as demais zonas e melhoramento dos serviços. A cidade agora se volta para a modernidade, para as indústrias.

Figura 2. Plano de Avenidas de São Paulo (direita) e Modelos Concêntricos Radiais de Eugène Henard (esquerda)



Fonte: Cantarim (2020).

Já na década de 1960, no contexto das diversas obras de infraestrutura realizadas pela prefeitura e das deseconomias de aglomeração - que deslocou parte das indústrias para o interior do estado enquanto manteve suas atividades administrativas concentradas na capital - a zona central passa a disputar com outros lugares da cidade, como a Avenida Paulista e posteriormente a Avenida Brigadeiro Faria Lima e Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, os investimentos imobiliários e as sedes das grandes corporações (Sandroni, 2004, p. 364-365). Outro fator essencial que motivou a transferência das empresas foi a obsolescência tecnológica que não mais atendia às demandas da era do vidro e do aço. Outros aspectos que motivaram a mudança foram as condições de transporte, seja pelo acesso ao interior - onde estavam instaladas as plantas industriais - através das rodovias, seja pelo acesso individual e, conforme Sandroni (2004),

Embora acessível por meios de transporte público, como ônibus e metrô, a região central foi se tornando cada vez mais “distante” dos meios de transporte individuais, como o automóvel. Além disso, os calçadões e a falta de garagens e de áreas de estacionamento tornavam a acessibilidade difícil para proprietários, donos e/ou administradores das empresas, a quem cabia a decisão de permanecer ou se transferir da região central para as novas centralidades. Em síntese, os quadros de gerência e de alta administração das

empresas encontravam no centro crescentes desvantagens para a realização de suas atividades (Sandroni, 2004, p. 369).

Ao final do século XX, a Avenida Paulista também passa por um processo de envelhecimento devido a sua indisponibilidade de terrenos vagos para construções ainda mais modernas, dado que na década de 1990 estavam às vésperas do domínio cibernético e da demanda crescente por novas adaptações neste segmento, como a instalação de cabos de fibra ótica (Sandroni, 2004).

Ao passo que processos de desvalorização e valorização ocorriam em outras parcelas da cidade de São Paulo, o centro é posto como alvo do Estado a fim de promover a revalorização através de políticas que incentivam os usos do espaço para a cultura, lazer e turismo sem desconsiderar, segundo Liguori (2011), a necessidade de restauro de edificações, embelezamento e higienização. A autora ainda afirma que, para além de visar novos investimentos e um maior dinamismo local, tais políticas findam por “difundir uma marca positiva da cidade na vitrine mundial da globalização” (Liguori, 2011, p 41). Para atingir esses objetivos, ocorreu uma ação conjunta entre a iniciativa privada e o governo² - com diversas articulações da população, por meio da Associação Viva o Centro e das políticas formuladas desde a década de 1990, no contexto que David Harvey (1989) apontava para o empresariamento da administração urbana.

Ademais, as transformações e relações de valorização, desvalorização e revalorização da zona central de São Paulo refletem não apenas a ação dos governos indissociáveis à mobilização dos interesses da classe dominante, como também o planejamento vasto e articulado - na cidade dita “não planejada” -, que ora afastava as principais funções urbanas do centro e ora formulava estratégias para reaproximá-las, seguindo inclusive o paradigma de planejamento vigente à época. Tantas transformações e reconstruções geraram uma cidade que se torna obsoleta rapidamente, sendo esta uma “expressão de um processo autofágico” e, conseqüentemente, a produção de um espaço amnésico (Carlos, 2007).

² Por isso, a ação do Estado (através da prefeitura) e de instituições privadas (como a Associação Viva o Centro) buscam oficialmente um disciplinamento e controle do uso que se faz dos espaços centrais da cidade visando a uma "revitalização do centro histórico", que dá ênfase ao retorno ou à ampliação da produção econômica nessa área, de modo a fazer desse lugar a expressão de uma "cidade mundial", ou seja, um lugar que atenda às novas exigências da reprodução. (Alves, 1999, p. 24).

2 URBANISMO NEOLIBERAL E O PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO

Além de descrever as mudanças ocorridas na cidade, para analisar o atual contexto de São Paulo, é necessário discuti-lo através de diversos aspectos, situando a produção do espaço em relação ao processo de acumulação de capital e à financeirização, em um contexto no qual o próprio espaço é um momento do processo produtivo Carlos (2015, p. 44). Sendo assim, na atual fase do capitalismo financeiro, a lógica de produção de mais-valia impera na cidade e o espaço é tido como um meio para a sua realização, logo, o mercado imobiliário apresenta um salto de importância no que Carlos, Volochko e Alvarez (2015) denominaram “cidade como negócio”.

No entanto, a (re)produção de capital não se dá sem ação do Estado, que atua de maneira conjunta com empresas privadas.

No caso de São Paulo, na década de 1990, a área central voltou a ser foco de políticas públicas voltadas à revalorização urbana, em um contexto marcado por desafios econômicos e políticos. Com a crise econômica prolongada desde os anos 1980 e as novas diretrizes da Constituição de 1988, as administrações locais passaram a adotar estratégias específicas para promover o desenvolvimento econômico e social. Paralelamente, as mudanças no cenário global reforçaram a importância de modernizar os espaços urbanos, visando posicionar as cidades como protagonistas em um mundo globalizado. Assim, os projetos de requalificação de áreas centrais degradadas ganharam destaque, servindo como instrumentos de implementação de políticas neoliberais em âmbito local (José, 2004). Neste contexto, surge a requalificação de imóveis, os retrofits.

Segundo a Norma de Desempenho, retrofit é a "remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas, através da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando a valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil e eficiência operacional e energética"³. Portanto, esses edifícios antigos são reformados e modernizados para atender às demandas atuais gerando, consequentemente, valorização imobiliária.

O mercado imobiliário, figura essencial para compreender a dinâmica do centro de São Paulo, revela a atuação da iniciativa privada na apropriação e produção do espaço urbano

³ Fonte: <https://capital.sp.gov.br/web/se/w/noticias/135666> e NBR 15.565.

a partir dos seus ditos quanto à valorização de certos locais em detrimento de outros (conforme explicitado no capítulo 1) e da especulação imobiliária. Acerca dessa lógica, Liguori afirma que

É sobre as ruínas passadas que se erguem os novos projetos urbanos de revalorização urbana. Lefebvre (2008) aponta que na produção do espaço capitalista há num duplo movimento, em que o espaço como instrumento remete ao histórico e se estabelece sobre suas ruínas e, em contrapartida, sua existência prática é conferida pela apropriação dos promotores imobiliários e bancos, respondendo aos interesses privados de uma classe dominante. O espaço, segundo Lefebvre, torna-se central no capitalismo tido como uma nova indústria, subordinando a si o que lhe preexistia (agricultura, solo e subsolo, domínio edificado e realidades urbanas de origem histórica) e estendeu-se constituindo setores novos comercializados, industrializados – os lazeres, a cultura e a arte moderna, a urbanização. Assim o espaço vira instrumento produzido e manipulado pelos tecnocratas no âmbito global, do Estado, das estratégias, virando mercadoria de consumo. (Liguori, 2011, p. 23).

Ao atender aos interesses da classe dominante - assim como do capital -, o mercado imobiliário se torna agente predatório, dado que o produto da especulação é, dentre outros aspectos, o aumento do preço do solo urbano, gentrificação e segregação socioespacial (Alves, 2020).

2.1 ESPECULAÇÃO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM SÃO PAULO

A especulação imobiliária se torna um elemento significativo ao abordar o processo de produção do espaço urbano na medida em que, a partir de sua homogeneização enquanto mercadoria, a lógica de valorização mediante o modo de produção capitalista acaba por inferir prioridade aos interesses econômicos e de reprodução do capital, podendo contribuir para que assim haja um avanço do fenômeno da segregação socioespacial, culminando no aprofundamento das desigualdades dentro do espaço urbano. Dessa forma, dois fenômenos se tornam evidentes: (1) criação de vazios urbanos em áreas centrais, onde há grande oferta de emprego e infraestrutura e (2) deslocamento da população de baixa renda para as periferias. Nessa concepção, outro momento da relação dialética proposta por Lefebvre (2008), a hierarquização, produto e superação da contradição entre homogeneização e fragmentação, se mostra a partir da precificação diferenciada do solo que, por sua vez, pode ser percebida em diferentes bairros da capital paulista, como demonstrado na figura 3.

Figura 3. Bairros com maior valorização percentual de São Paulo.



Fonte: Índice de aluguel QuintoAndar e Imovelweb, 2025.

Aplicado no espaço, o capital financeiro, ao atender sua demanda de remuneração exponencial, tem no mercado imobiliário e na terra uma garantia de mais crédito (Rolnik, 2019, p. 156).

Na fase financeirizada e rentista do capital, as terras apropriadas sob regimes de posse que não a propriedade individual titulada e registrada, no campo e

nas cidades, passam a funcionar como uma reserva, passível de ser ocupada a qualquer momento por frações do capital financeiro em sua fome incessante de novas garantias para seus ativos. Assim, de *locus* de um exército industrial de reserva, as favelas do mundo convertem-se em novas reservas de terra para extração de renda, sob a hegemonia do complexo imobiliário-financeiro (ROLNIK, 2019, p. 161).

Portanto, a financeirização do espaço, ao converter o espaço urbano em mero ativo, redefine radicalmente o significado e o destino dos "vazios" do Centro. Longe de serem lacunas passivas ou terrenos baldios à espera de um desenvolvimento orgânico, essas áreas tornam-se reservas de valor sob custódia do capital especulativo. Sua ocupação ou "revitalização" deixa de responder primariamente a necessidades sociais de habitação, circulação ou lazer, para se submeter ao ritmo e à lógica da valorização financeira. O complexo imobiliário-financeiro, hegemônico nessa fase, ativa seletivamente esses territórios, engendrando processos de gentrificação, verticalização extrema e produção de espaços de luxo que funcionam como antídotos à própria ideia de centralidade acessível e diversa. Dessa forma, os vazios são preenchidos, mas não sanados; sua ocupação consolida um modelo excludente de cidade que, ao buscar novas garantias para a acumulação, esvazia o Centro de suas funções sociais históricas e consolida-o como epicentro da desigualdade espacial. A dinâmica descrita por Rolnik (2019) revela, aplicada ao contexto em questão, que uma possível fronteira da expansão do capital financeiro nas cidades não está mais apenas nas periferias distantes, mas também no cerne mesmo do tecido urbano, onde a pressão por conversão de terras em ativos líquidos reconfigura, de maneira violenta e seletiva, a vida e a paisagem dos centros urbanos.

2.2 Direito à cidade em São Paulo?

O direito à cidade, conceito cunhado pelo sociólogo Henri Lefebvre e discorrido na obra publicada em 1968 de mesmo nome, se torna um dos elementos cruciais de análise ao se abordar a (re)produção do espaço das cidades visto que, ao mesmo tempo que são locais com uma alta concentração de oportunidades, também são onde se encontram profundas concentrações de desigualdades, pois o espaço urbano organizado é um reflexo direto das relações de poder que o produziram.

No caso brasileiro, as investidas na direção do desenvolvimento econômico durante a ditadura militar se deram em moldes autoritários e sem priorizar desenvolvimento social. Com a redemocratização e a elaboração da nova Constituição Federal (CF), movimentos sociais se tornaram agentes centrais para a garantia de direitos sociais e redução das desigualdades

históricas (Rolnik, 2015, p. 268). Homologada em 1988, a CF ficou posteriormente conhecida como Constituição Cidadã.

Contudo, princípios jurídicos assegurados não garantem a tradução de tais preceitos na realidade, ainda que o fato de estar presente na CF já se configure como um grande avanço. Ao final da década de 1980 e início da década de 1990, a ascensão neoliberal representou uma derrocada no investimento do Estado em políticas públicas que garantiriam direitos à população. Sendo assim, na aurora da Constituição Cidadã, o cenário político e econômico do Brasil se direciona para um momento contraditório entre a lei e os preceitos do neoliberalismo. Segundo Rolnik

Se a ascensão das forças políticas progressistas nos anos 1980 representou um desvio da onda neoliberal que abateu o mundo nesse período, ela não foi forte o suficiente para resistir na década seguinte - e a nova Constituição permaneceu um programa não realizado (2015, p. 269).

A autora ainda afirma que um outro reflexo do neoliberalismo foi na linguagem. Um aumento progressivo da linguagem da inclusão via consumo fora substituindo a dos direitos sociais e da promoção de cidadania.

Tal substituição é ainda mais fundamental quando inserida na lógica de produção do espaço no capitalismo financeiro, sob o qual o solo é um produto a ser comercializado. Transfigurada como mercadoria, a casa própria situada em um terreno regularizado e construída em alvenaria se torna, além de um objeto de desejo, um bem quase inalcançável para famílias empobrecidas. Segundo Kowarick,

A moradia é o mundo da sociabilidade privada, o que significa dizer ajuda mútua, brigas, rivalidades, preferências, tristezas, alegrias, aborrecimentos, planos, sonhos, realizações. É, por outro lado, abrigo contra as tempestades do sistema econômico. Mas é também o locus onde se condensa a produção de discursos nos quais a casa própria é valorizada em relação à moradia de aluguel e onde se arquiteta a assim chamada estratégia de sobrevivência: quem sai para trabalhar, quem fica para cuidar das crianças, quem vem morar, quem está proibido de entrar na casa (Kowarick, 2009, p. 84)

Em uma escala mais abrangente, conforme abordado por Harvey (1980, p. 41), a cidade passa por processo no qual suas políticas públicas servem como um mecanismo que mantém uma distribuição de renda entre os variados grupos sociais que a compõe, portanto, temos que a alocação de recursos segue um princípio desigual de distribuição, fazendo com que a cidade em si sempre se encontre em um estado permanente de desigualdade. Harvey (1980, p. 32) ainda aborda a questão do denominado determinismo ambiental espacial em que, segundo ele, a forma espacial da cidade é um reflexo do comportamento humano, onde,

por exemplo, teríamos que bairros com melhores infraestruturas, quantidade de serviços e comércio seriam planejados para certas classes sociais, enquanto em bairros que são habitados por uma classe social de baixa renda, possuem justamente características opostas, revelando assim tal investimento desigual, em que a distribuição de renda dentro do espaço urbano está diretamente ligado com a qualidade e a renda dos indivíduos que o habitam. Portanto, se nota como o Estado tem seu foco prioritário em áreas capazes de gerar um maior retorno imobiliário, onde teremos também uma valorização imobiliária mais significativa, além de levarem em consideração a questão de um marketing urbano, com foco em produzir locais que gerem a capacidade de atrair investidores e consumidores, o que resulta na sua concentração nos bairros elitizados, onde na cidade de São Paulo teríamos como exemplo de tal fenômeno a Faria Lima e a Bela Vista. Por outro lado, os bairros que não atendem tal demanda acabam enfrentando carência de investimento público, sendo refletido através da existência e qualidade de elementos como transporte, saneamento básico e segurança de qualidade.

De acordo com o Plano Diretor Estratégico de São Paulo (PDE-SP) de 2014, o direito à cidade

§ 5º [...] compreende o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas.

No entanto, sob o contexto do capitalismo financeiro, universalizar acessos significaria redução de lucro para empresas privadas. O Estado, enquanto ente capaz de regulamentar via planejamento o uso do solo urbano, atua em consonância com o mercado; logo, a dualidade entre Estado e mercado e definição do neoliberalismo como um momento de não intervenção estatal é colocada em xeque, dado que as ações vão na direção de satisfazer a produção ampliada de lucro.

A partir disso teríamos a busca pelo chamado direito à cidade em que, como Harvey (2014) analisa ao trazer o conceito de Lefebvre, ao contrário de como é instrumentalizado pelo Estado, se trata de ser ao mesmo tempo uma queixa, ou seja, uma insatisfação da população com a situação que se encontra e uma exigência, em busca de um acesso pleno à cidade, portanto “surge basicamente das ruas, dos bairros, como um grito de socorro e amparo de pessoas oprimidas em tempos de desespero.” (Harvey, 2014, p. 15). A partir de uma opressão enraizada, deveria surgir tal sentimento de revolta, capaz de criar um chamado coletivo da população em busca de melhores condições, no caso específico da luta pelo prevailecimento da função social da propriedade e um acesso real a ela.

Assim, ao se abordar tal questão na cidade de São Paulo se nota alguns movimentos populares, sendo uma representação deste grito das ruas, como o caso do MTST (Movimento dos Trabalhadores Sem Teto), que tem como iniciativa a luta por moradia digna para pessoas de baixa renda e em situação de vulnerabilidade social. Sendo assim, a metrópole de São Paulo se vê marcada pela desigualdade que, em nome da modernização, temos localidades centrais, como a Luz, passando por processos de requalificação, como o caso do projeto Nova Luz⁴, em que por meio de uma empresa privada (AECOM) se teria como ideia uma concessão urbanística do espaço, a fim de modificá-lo e transformá-lo, produzindo também um forte impacto social, visto o processo de gentrificação que causaria, além de não contar com a participação dos moradores que habitam os bairros que seriam alterados. Assim se nota como o interesse na modificação da região se concentra com o objetivo de mercantilização do espaço, onde o setor privado seria o maior beneficiado.

Logo, segundo Harvey, é necessário para mudar tal situação que

Nossa tarefa política, sugere Lefebvre, consiste em imaginar e reconstituir um tipo totalmente novo de cidade a partir do repulsivo caos de um desenfreado capital globalizante e urbanizador. Contudo, isso não pode ocorrer sem a criação de um vigoroso movimento anticapitalista cujo objetivo central seja a transformação da vida urbana do nosso cotidiano (HARVEY, 2014, p. 20)

Portanto, a busca pelo direito à cidade, cuja consolidação não é possível no modo de produção capitalista de forma plena, é uma maneira de resistência à opressão que o capitalismo global e as classes dominantes exercem sobre as classes sociais mais vulneráveis, onde então é necessário que se tenha a compreensão que “reivindicar o direito à cidade no sentido que aqui proponho equivale a reenviar algum tipo de poder configurador sobre os processos de urbanização, sobre o modo como nossas cidades são feitas e refeitas, e pressupõe fazê-lo de maneira radical e fundamental” (HARVEY, 2014, p. 30).

2.3 Plano Diretor Estratégico de São Paulo

O Estatuto da Cidade, por meio da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, constitui um marco na história do planejamento urbano brasileiro, pois é a primeira ferramenta legal que delimita a função social da cidade e de suas propriedades, visando estabelecer diretrizes para a ocupação e o uso do solo. Seu objetivo primordial é garantir que a propriedade urbana atenda a quatro aspectos fundamentais: ser bem da coletividade, atender à

⁴ Lei Nº 14.918 de 7 de Maio de 2009.

segurança, ao bem-estar dos cidadãos e ao equilíbrio ambiental, conforme apresentado no Capítulo I do Estatuto.

A partir do Estatuto da Cidade e da Constituição Federal de 1988, estabelece-se a obrigatoriedade de elaboração do Plano Diretor para municípios com mais de 20.000 habitantes, possibilitando uma legislação focada em garantir uma política urbana de âmbito nacional, com ênfase no cumprimento da função social da propriedade. O Plano Diretor torna-se obrigatório, representando as diretrizes e critérios adotados para planejar a produção do espaço urbano. Embora de caráter municipal, é necessário considerar que, como destaca Andrade (2017, p. 81),

Se a função social da propriedade é cláusula pétrea na Constituição Federal, uma vez prevista enquanto direito fundamental em seu art. 5º, XXIII, e o Plano Diretor é o instrumento apto a estabelecer as exigências fundamentais para verificação de seu cumprimento (art. 182, § 2º), o Plano deve ser verificado, a nível municipal, enquanto uma legislação que estende o conteúdo constitucional da política urbana à realidade fática de cada cidade.

Portanto, nota-se que esta abrange esferas diferentes do poder público, estabelecendo que seu cumprimento é de interesse nacional. Além de propor que haja participação popular em sua elaboração, a fim de garantir que as diferentes classes sociais que habitam os municípios tivessem suas reivindicações analisadas neste processo de elaboração do plano. Assim, o PDE deveria garantir que o município se desenvolvesse de forma democrática, com aparatos ambientais e sociais.

Sendo assim, é notório que suas diretrizes tiveram como princípio incorporar e legitimar no município o direito à cidade⁵. Contudo, é válido destacar quais medidas foram tomadas para que o objetivo de alcançar uma função social da propriedade adequada. Como primeira forma pode ser citada a PEUC⁶, que é uma ferramenta a ser utilizada e aplicada em imóveis urbanos que se enquadrem em uma das seguintes situações: não utilizados, nos quais o imóvel ou terreno em questão tenha 60% de sua área construída desocupada há mais de um ano; subutilizados, no qual o terreno ou imóvel com área superior a 500m² tenha aproveitamento inferior ao mínimo definido no Plano Diretor ou em legislação decorrente;

⁵ O termo neste contexto não se refere ao conceito cunhado por Lefebvre, mas sim em seu uso banalizado. Portanto, o “direito à cidade” presente no PDE não possui em suas formas os preceitos defendidos pelo sociólogo.

⁶ Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios é definido em primeiro lugar pela Constituição Federal, em seu artigo 182, §4º. Está presente também na Lei Federal nº 10.257/01, nos artigos 5º e 6º. No Município de São Paulo, encontra-se devidamente regulamentado pelo Plano Diretor, pelos Planos regionais, pela Lei nº 15.234/10 e pelos Decretos nº 55.638/2014 e nº 57.562/2016. As leis municipais podem ser encontradas no portal da própria prefeitura e a Constituição Federal e Lei Federal no portal do governo federal (<http://www.planalto.gov.br>).

não edificado, no qual se encontra área superior a 500m² que não possui nenhuma edificação, ou seja, cujo Coeficiente de Aproveitamento é igual a zero. Seu funcionamento a partir de uma identificação pública acerca dos imóveis que se enquadram em tal situação, onde após o período de notificação, algumas sanções podem ser impostas a eles, como o IPTU⁷ progressivo, que consiste no aumento da alíquota do IPTU sobre o imóvel de forma progressiva, podendo chegar a até 15% do valor venal, como estabelecido no PDE. Tal ferramenta é utilizada como uma forma de induzir e estimular aos proprietários a utilizarem adequadamente seus terrenos, configurando-se como uma tentativa de evitar a especulação imobiliária, promovendo assim o uso das propriedades urbanas.

Outra ferramenta utilizada são as ZEIS⁸, que consistem em zonas destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por meio de regularização fundiária de assentamentos irregulares, provisão de HIS etc⁹. Seus objetivos primários se referem à busca por acesso à moradia para populações de baixa renda de forma legal, evitado a construção de novas habitações informais, além de estimular que as áreas subutilizadas possam ser reajustadas para se tornarem ZEIS, promovendo um acesso social à população mais vulnerável.

No caso de São Paulo e suas áreas de distritos centrais¹⁰, 958 imóveis descumpridores da função social da propriedade no município, representando cerca de 69,2% do total de imóveis notificados (Costa; Santoro, 2009). Além disso, temos que os principais tipos de imóveis notificados

Referem-se à tipologia de uso como comercial e serviços (67,4%), seguido de residencial (28,2%) e industrial (3,4%). Já considerando a área construída de tais imóveis, ainda destaca-se a tipologia de comercial e serviços (70,9%) seguido pelo industrial (24,8%) e residencial (3,76%). Tais dados revelam a pequena parcela de edifícios residenciais e os desafios na possível reabilitação e ampliação do parque habitacional com a utilização de imóveis ociosos então não utilizados. (Costa; Santoro, 2009, p.72)

Percebe-se, assim, que ferramentas propostas pelo Plano Diretor Estratégico, como a PEUC, são necessárias para compelir a propriedade a cumprir sua função social. Contudo, mesmo na prática, não demonstraram grande eficiência, pois, dos “958 localizados nos

⁷ Imposto Predial e Territorial Urbano.

⁸ Zonas Especiais de Interesse Social.

⁹ Segundo a Gestão Urbana de São Paulo, Disponível em:

<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/zona-especial-de-interesse-social-zeis/#:~:text=As%20Zonas%20Especiais%20de%20Interesse.provis%C3%A3o%20de%20novas%20Habita%C3%A7%C3%B5es%20de> Acesso em: 10 de novembro de 2025.

¹⁰ No caso específico os distritos centrais são os seguintes: Barra Funda, Bom Retiro, Liberdade, Pari, Cambuci, República, Sé, Bela Vista, Consolação, Santa Cecília, belém, Mooca e Brás.

distritos centrais, desses, 645 foram considerados não utilizados. Destes, apenas 91 cumpriram a obrigação com a ocupação do imóvel, representando a fração de 15,4%” (Costa; Santoro, 2009, p. 77). Ou seja, o centro de São Paulo permanece marcado pelos interesses imobiliários em detrimento do uso social da propriedade.

Ademais, o Artigo 5º do Plano Diretor Estratégico de São Paulo estabelece os princípios fundamentais que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o próprio instrumento planejador, configurando um arcabouço normativo que busca orientar a produção e a gestão do espaço urbano sob uma perspectiva pluridimensional e integradora. Esses sete princípios (a saber: a Função Social da Cidade, a Função Social da Propriedade Urbana e Rural, a Equidade e Inclusão Social e Territorial, o Direito à Cidade, o Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado e a Gestão Democrática) representam não apenas diretrizes abstratas, mas pilares constitucionais e éticos que derivam diretamente do artigo 182 da CF, adaptados ao contexto metropolitano paulista. A enumeração sequencial desses incisos reflete uma hierarquia conceitual que parte da escala macroestrutural (Função Social da Cidade) para dimensões mais específicas (propriedade e inclusão), culminando em direitos substantivos e processos participativos. Este artigo opera como um manifesto normativo contra a mercantilização desregulada do espaço, ao invocar princípios que subordinam interesses privados ao bem coletivo, citando o direito à cidade como práxis coletiva e não como mera acumulação fundiária.

A inclusão da Função Social da Cidade (inciso I) como princípio inaugural reforça a cidade como bem comum, cuja organização deve promover a equidade espacial e combater desigualdades periféricas, enquanto a duplicação da Função Social da Propriedade (incisos II e III) estende essa lógica ao domínio rural-urbano, exigindo que a posse de terra atenda critérios de produtividade social e ambiental. Já os incisos IV e V articulam uma crítica implícita à segregação socioespacial paulistana, demandando políticas que garantam acesso universal à infraestrutura, mobilidade e serviços. Complementarmente, o Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado (inciso VI), ancorado no artigo 225 da Constituição, impõe uma dimensão ecológica ao planejamento, integrando a preservação de mananciais, corredores verdes e solos contaminados à lógica desenvolvimentista, o que se revela particularmente relevante em uma metrópole como São Paulo, marcada por ilhas de calor e enchentes. Por fim, a Gestão Democrática (inciso VII) consagra a participação popular como método, prevendo conselhos, audiências e conferências, embora na prática revele tensões entre representatividade e captura corporativa. Assim, o Artigo 5º delinea um horizonte para

o Plano Diretor, no qual a tensão entre uso privado e interesse público é, em tese, mediada por princípios que visam equilibrar o desenvolvimento urbano, promovendo uma cidade mais justa, sustentável e democrática.

O § 2º, ao definir a Função Social da Propriedade Urbana como elemento constitutivo do direito de propriedade, introduz uma operacionalização concreta e mensurável desse princípio abstrato, condicionando a legitimidade da propriedade imobiliária ao cumprimento de critérios objetivos de ordenação territorial e, especialmente, aos coeficientes mínimos de utilização estipulados na lei. Essa definição não se limita a uma declaração retórica, mas estabelece uma correlação direta entre o exercício do direito de propriedade, tradicionalmente absoluto no ordenamento liberal, e obrigações urbanísticas imperativas, como taxas de ocupação, aproveitamento, que variam conforme zoneamentos e usos predominantes no município. Tal dispositivo normativo reflete a superação do paradigma clássico, incorporando à esfera privada imperativos de interesse público, de modo que a ociosidade ou subutilização de imóveis urbanos (fenômeno recorrente no Centro de São Paulo) pode ser interpretada como descumprimento da função social, abrindo margem para instrumentos como progressividade tributária ou desapropriação.

2.1.1 Programa Requalifica Centro

Recentemente, a prefeitura de São Paulo, sob o pretexto e frente ao vigente estigma de perigo e abandono do centro histórico, criou o programa Requalifica Centro (Lei 17.577/21), também chamado de Lei do Retrofit, que estabelece incentivos fiscais para a requalificação de edifícios antigos (retrofit). Dentre as propostas, o programa cita: 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 descrita acima, sendo que no 6º ano o imóvel atinge a alíquota integral do imposto; 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; Isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento por cinco anos; dispensar o pagamento de contrapartida financeira (outorga onerosa) em caso de mudança de uso da edificação¹¹. Tais instrumentos, previstos na Reforma Urbana, ainda que na dimensão dos planos e das

¹¹ Conforme informado no site da Gestão Urbana de São Paulo <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/programa-requalifica-centro/>

elaborações teóricas tenham como objetivo o cumprimento da função social da propriedade - conforme previsto no PDE -, podem corroborar com a ação especulativa do mercado imobiliário e com a conservação da segregação socioespacial vigente no mais rico município do Brasil.

Com o apoio do Estado, principalmente por meio de incentivos fiscais, e sob o pretexto da função social da propriedade, *startups* apresentam uma nova articulação para o mercado com “soluções” para edifícios ociosos e readensamento da zona central. De acordo com a prefeitura de São Paulo (2023), um retrofit é autorizado a cada 18 dias; a partir desses edifícios, 1181 unidades residenciais serão criadas. Contudo, também existem retrofits destinados a comércio, serviços, eventos e hospedagem.

Até o presente momento, foram realizados três chamamentos públicos, sendo um por ano desde 2023, no qual houve 31 edifícios credenciados para a subvenção econômica (vide anexo I), destes apenas dois são dedicados exclusivamente para Habitação de Interesse Social I (HIS I), que contempla famílias cuja renda familiar é de no máximo três salários mínimos, 4 HIS 2 destinada a famílias com renda de até seis salários mínimos, 4 HMP (Habitação de Mercado Popular) famílias cuja renda mensal seja de 6 a 10 salários mínimos, com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, 4 exclusivamente não residenciais e 25 R2V, que abrange famílias de qualquer faixa de renda.

3 EDIFÍCIO RENATA SAMPAIO FERREIRA

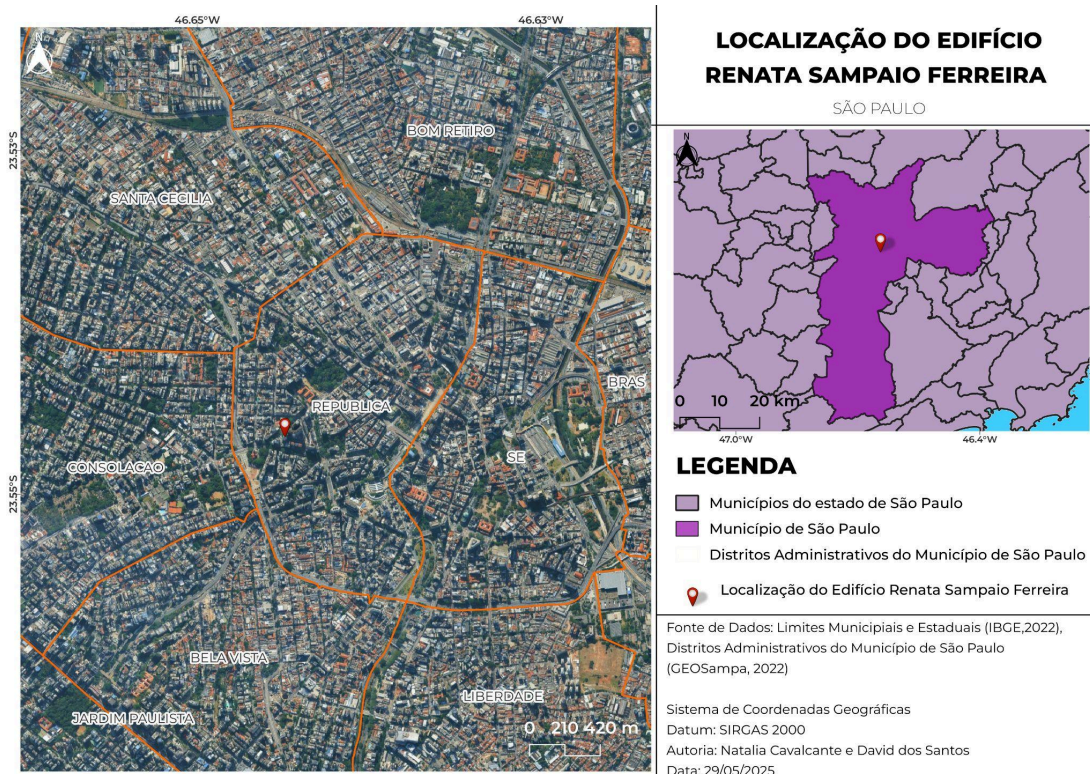
O edifício Renata Sampaio Ferreira, considerado um marco na arquitetura moderna paulista, está localizado na rua Araújo, número 216, no distrito da República. Projetado pelo arquiteto Oswaldo Bratke e inaugurado em 1956, o característico prédio de cobogós era destinado para uso comercial, mas passou anos com baixa ocupação.

Figura 4. edifício Renata Sampaio Ferreira



Fonte: Metro Arquitetos Associados

Mapa 1. localização do edifício



Fonte: elaboração própria.

O projeto de retrofit se iniciou ainda em 2021, no primeiro ano do Programa Requalifica Centro. Concluído em 2024, o edifício foi o primeiro a receber o certificado de conclusão de obras, chamado Habite-se e, dado que fora tombado em 2012, as alterações estéticas externas não foram significativas, com exceção da área da piscina. Agora, ele conta com 93 unidades residenciais e uso misto, que inclui apartamentos (entre 26 a 285 m²) para curta a longa estadia e, para uso comercial, conta com restaurantes, bar, café, espaços de eventos, áreas de lazer, que são abertos ao público que não está hospedado no Renata.

Dentre as empresas que participaram do projeto, é possível destacar duas: a empresa responsável pelo projeto arquitetônico, Metro Arquitetos Associados e a incorporadora Planta.Inc. De acordo com o site oficial da Metro,

O projeto teve como objetivo reconectar o edifício com a cidade, por meio de um programa bastante diversificado. A única intervenção proposta para a fachada visa corrigir um problema antigo e conhecido. Entre os elementos vazados e os caixilhos originais, um espaço residual e inacessível tornava-se propício para acúmulo de sujeira e formação de pombais. Como solução, o projeto propõe a retirada parcial dos caixilhos existentes e a instalação de uma nova linha de caixilhos, compostos por portas de correr e recuados em relação aos caixilhos originais, agora sem vedos. Essa alteração cria varandas para as unidades e permite o acesso até o principal elemento do edifício, os cobogós (Metro Arquitetos Associados).

Além da reforma da fachada, a empresa também foi responsável por decorar as cinco tipologias presentes no prédio.

O acesso ao edifício se faz através exclusivamente da locação via o site oficial da plataforma Tabas, empresa brasileira especializada em locação de apartamentos corporativos mobiliados situados em bairros nobres de São Paulo e Rio de Janeiro. No site, estão disponíveis fotos, tour 360 e as principais informações de todos os imóveis, como metragem, quantidade de camas e outras comodidades. Os valores são informados por diária e pela duração escolhida pelo usuário, sem restrição de tempo de permanência; ao final da cotação, é informado o valor total, com opção de pagamento mensal ou integral no momento da contratação.

As 93 unidades residenciais do edifício Renata Sampaio são divididas entre estúdios (apartamentos sem divisórias entre os ambientes), um quarto, dois quartos e duplex com 2 ou 3 quartos. Na tabela abaixo, observa-se os dados levantados no Tabas em outubro de 2025, site oficial de aluguel de apartamentos do edifício Renata.

Tabela 1: tipologias do edifício Renata Sampaio Ferreira

Metragem (m2)	Quartos	Preço por mês	Preço diária	Link
25	1	Dezembro: R\$7200,00 Janeiro: R\$8460,00 A partir de fevereiro: R\$10290,00	Dezembro: R\$240,00 Janeiro: R\$282,00 A partir de fevereiro: R\$343,00	Apartamento para alugar - Vila Buarque, São Paulo - VB0110 Tabas
27	1	Dezembro: R\$7200,00 Janeiro: R\$8460,00 A partir de fevereiro: R\$10290,00	Dezembro: R\$240,00 Janeiro: R\$282,00 A partir de fevereiro: R\$343,00	Apartamento para alugar - Vila Buarque, São Paulo - VB0111 Tabas
28	1	Dezembro: R\$7770,00 Janeiro: R\$8460,00 A partir de fevereiro: R\$10290,00	Dezembro: R\$259,00 Janeiro: R\$282,00 A partir de fevereiro: R\$343,00	Apartamento para alugar - Vila Buarque, São Paulo - VB0161 Tabas
32	1	Dezembro: R\$7200,00 Janeiro: R\$8460,00 A partir de fevereiro: R\$10290,00	Dezembro: R\$240,00 Janeiro: R\$282,00 A partir de fevereiro: R\$343,00	Apartamento para alugar - Vila Buarque, São Paulo - VB0122 Tabas
36	1	Dezembro: R\$7680,00 A partir de janeiro: R\$10950,00	Dezembro: R\$256,00 Janeiro: R\$365,00 A partir de fevereiro: R\$395,00	Apartamento para alugar - Vila Buarque, São Paulo - VB0108 Tabas
39	1	Dezembro: R\$7980,00 A partir de janeiro: R\$11400,00	Dezembro: R\$266,00 A partir de janeiro: R\$380,00	Apartamento para alugar - Vila Buarque, São Paulo - VB0117 Tabas
40	1	Dezembro: R\$7980,00 A partir de janeiro: R\$11400,00	Dezembro: R\$266,00 A partir de janeiro: R\$380,00	Apartamento para alugar - Vila Buarque, São Paulo - VB0099 Tabas
41	1	Dezembro: R\$7980,00 A partir de janeiro: R\$11400,00	Dezembro: R\$266,00 A partir de janeiro: R\$380,00	Apartamento para alugar - Vila Buarque, São Paulo - VB0146 Tabas
42	1	Dezembro: R\$7980,00 A partir de janeiro: R\$11400,00	Dezembro: R\$266,00 A partir de janeiro: R\$380,00	Apartamento para alugar - Vila Buarque, São Paulo - VB0095 Tabas
56	1	A partir de agosto: R\$12270,00 (disponível a partir de agosto de 2026)	A partir de agosto: R\$409,00 (disponível a partir de agosto de 2026)	Apartamento para alugar - Vila Buarque, São Paulo - VB0178 Tabas
59	1	A partir de junho: R\$12270,00 (disponível a partir de junho de 2026)	A partir de junho: R\$409,00 (disponível a partir de junho de 2026)	Apartamento para alugar - Vila Buarque, São Paulo - VB0102 Tabas
71	2	Dezembro: R\$10770,00 Janeiro: R\$12120,00 A partir de março:	Dezembro: R\$359,00 Janeiro: R\$404,00 A partir de março:	Apartamento para alugar - Vila Buarque, São Paulo - VB0135 Tabas

		R\$17310,00	R\$577,00	
74	2	Janeiro: R\$12120,00 A partir de fevereiro: R\$17310,00 (disponível a partir de janeiro de 2026)	Janeiro: 404,00 A partir de fevereiro: R\$577,00 (disponível a partir de janeiro de 2026)	Apartamento para alugar - Vila Buarque, São Paulo - VB0145 Tabas
231 (duplex)	3	Janeiro: R\$32880,00 Fevereiro: R\$29220,00 A partir de abril: R\$32880,00	Janeiro: R\$1096,00 Fevereiro: R\$974,00 A partir de abril: R\$1096,00	Apartamento para alugar - Vila Buarque, São Paulo - VB0184 Tabas
253 (duplex)	2	A partir de janeiro: R\$32880,00 (disponível a partir de janeiro de 2026)	A partir de janeiro: R\$1096,00 (disponível a partir de janeiro de 2026)	Apartamento para alugar - Vila Buarque, São Paulo - VB0185 Tabas
285 (duplex)	3	Dezembro: R\$43830,00 A partir de janeiro: R\$39450,00	Dezembro: R\$1461,00 A partir de janeiro: R\$1315,00	Apartamento para alugar - Vila Buarque, São Paulo - VB0183 Tabas

Fonte: elaboração própria.

A Tabela 1, que detalha as tipologias residenciais do Edifício Renata Sampaio Ferreira, revela um espectro de 93 unidades com metragens variando de 25 m² a 285 m². Os preços mensais oscilam entre R\$ 7.200 (para estúdios menores em dezembro) e R\$ 43.830 (para duplex), com diárias de R\$ 240 a R\$ 1.461, apresentando reajustes progressivos ao longo dos meses, como no caso de um estúdio de 25 m² que eleva-se de R\$ 7.200 para R\$ 10.290 a partir de fevereiro de 2026. Essa estrutura de aluguéis sazonais, intermediada pela plataforma Tabas, evidencia um modelo flexível voltado para estadias curtas a longas, alinhado ao uso misto do edifício, mas que prioriza a rotatividade ocupacional em detrimento da estabilidade residencial tradicional.

Ao calcular o preço por metro quadrado mensal, observa-se uma inversão hierárquica: unidades menores (25-42 m²) registram valores entre R\$ 288 e R\$ 411/m² (exemplo: 25 m² a R\$ 7.200 equivale a R\$ 288/m²), enquanto duplex maiores (231-285 m²) variam de R\$ 138 a R\$ 190/m², com diárias proporcionais atingindo R\$ 9,6 a R\$ 28,8/m² nos estúdios. Tal configuração reflete uma estratégia de maximização de lucros por área útil, onde a baixa metragem é convertida em rentabilidade elevada, incompatível com a renda média familiar paulistana (cerca de R\$ 3.000 mensais), limitando o acesso efetivo a perfis de alta qualificação, alto rendimento ou turismo corporativo.

Em declaração dada no momento da entrega do edifício Renata, o prefeito Ricardo Nunes afirmou que

Hoje estamos realizando a entrega do Edifício Renata que estava aqui há anos sendo subutilizado. Terá uso residencial e comercial e está 100% alugado. Aqui teremos pessoas com vários tipos de renda (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2023).

Essa composição tarifária, no entanto, contradiz frontalmente a retórica oficial de "diversidade de rendas" articulada pelo prefeito na entrega do empreendimento, que prometia inclusão de "pessoas com vários tipos de renda". Na prática, os valores mínimos mensais superam R\$ 7.000, inacessíveis a mais de 90% da população da capital, configurando o Edifício Renata como enclave de moradia premium disfarçado de espaço agregador de pessoas de diferentes padrões de rendimento. A ausência de faixas acessíveis abaixo de R\$ 2.500 reforça a crítica à Lei do Retrofit, que, ao estimular a reconversão sem mecanismos de controle de preços ou cotas sociais, legitima a elitização do Centro sem contrapartidas para populações vulneráveis. Essa narrativa, veiculada em comunicados oficiais da prefeitura, posiciona a intervenção como inclusiva e eficiente, alinhada ao Programa Requalifica Centro, que prevê investimentos de R\$1 bilhão. No entanto, é essencial examinar como essa retórica de "diversidade de rendas" mascara as dinâmicas reais de acesso ao Centro.

Tal declaração revela as contradições inerentes à Lei do Retrofit, que, ao incentivar a recuperação de prédios subutilizados sem novas construções, promete revitalização urbana sem confrontar as desigualdades socioespaciais. A ênfase em apartamentos totalmente ocupados sugere uma rápida valorização econômica do imóvel, mas não aborda quem efetivamente pode arcar com esses custos em um contexto de alta especulativa no Centro. Essa abordagem, que celebra a parceria público-privada sem mecanismos robustos de controle de preços ou priorização habitacional para populações vulneráveis, sinaliza uma estratégia de reestruturação fundiária que favorece a acumulação de capital imobiliário, em detrimento de uma intervenção urbana orientada pelo direito à cidade e pelo direito à permanência de públicos de diversas faixas de renda na região central.

Sendo assim, a tabela expõe o retrofit como dispositivo de reestruturação fundiária neoliberal, transformando vacância em ativo financeiro para incorporadoras e gerenciadores de aluguel, como a Planta.Inc e Tabas, via parcerias público-privadas. A ênfase em *short stay* e flexibilidade locacional acelera a gentrificação da Vila Buarque, deslocando usos populares e usos não rentáveis, em vez de promover o direito à cidade e a permanência socioespacial diversa. Assim, o Programa Requalifica Centro, apesar dos R\$1 bilhão investidos, opera como catalisador de segregação, priorizando acumulação imobiliária e a produção de capital para as grandes empresas.

3.1 AS EMPRESAS POR TRÁS DO EDIFÍCIO RENATA: PLANTA.INC E BLUEGROUND

A Planta.Inc foi criada em 2019 e já conta com ao menos 5 edifícios em processo de requalificação, dentre eles o FSMJ, que já abrigou a Santa Casa e o edifício Magdalena Laura, o primeiro projeto residencial da empresa. Dentre as diretrizes da Planta.Inc estão: o desenvolvimento sustentável, atração de moradores de forma racional e acesso igualitário às oportunidades, que são parte dos princípios ESG (*enviromental, social, governance*). De acordo com o site oficial da empresa, a Vila Buarque é apresentada como “exemplo de sucesso” do retrofit, e revela um processo de revalorização seletiva do espaço central de São Paulo.

Figura 5. Artigo sobre a Vila Buarque no site oficial da incorporadora Planta.Inc

ÁREA

VILA BUARQUE

O bairro da Vila Buarque, onde a Planta.Inc. iniciou suas atividades, é um retrato do processo de vacância que o Centro enfrentou a partir da segunda metade do século 20. Ali estão algumas das construções mais tradicionais do Modernismo, como os edifícios Itália, Hilton, Copan, além do Edifício Renata, tombado pelo patrimônio histórico e retrofitado pela Planta.Inc. Antes uma região vibrante de comércios e escritórios, o bairro perdeu sua vocação, e como resultado, viu boa parte da população ir embora.

Através de programas como o Projeto de Intervenção Urbana Central e da Lei do Retrofit, o poder público, junto da iniciativa privada, prevê que mais de 220 mil pessoas devem voltar a morar no Centro na próxima década, um aumento de cerca de 50% em relação aos números atuais – e sem que haja necessidade da construção de novas edificações.

O impacto das boas políticas relacionadas ao retrofit já podem ser sentidas no Centro. Na última década, o preço médio do metro quadrado na região já aumentou em 50%.



A Vila Buarque é um dos bairros mais vibrantes da capital paulista, lar de de alguma das maiores joias arquitetônicas de São Paulo. Ali estão os edifícios Itália, Copan, Hilton e Renata, cercados pelas praças Franklin Roosevelt, República e o viaduto do Minhocão. Na Vila Buarque também estão os Sesc Consolação e Sesc 24 de Maio, o IAB, a Escola da Cidade, o Cineclube Cortina, o restaurante A Casa do Porco e a lanchonete ZDeli, as galerias de arte Pivô, Central, WG e Lança.

Fonte: Planta.Inc

A narrativa de “revitalização” difundida por agentes como a incorporadora Planta.Inc oculta a dimensão conflituosa da produção do espaço, ao enfatizar ícones do Modernismo e a volta da “vocação” residencial do Centro, sem problematizar quem efetivamente se beneficia dessa transformação. A valorização de edifícios tombados e retrofitados, como o Edifício Renata, contribui para uma recomposição simbólica e econômica do bairro, mas também reforça dinâmicas de gentrificação, ao deslocar usos populares, encarecer o custo de vida e redefinir o perfil socioeconômico dos moradores do Centro.

Nesse contexto, instrumentos como AIU (Área de Intervenção Urbana) e a própria Lei do Retrofit são apresentados como mecanismos neutros de “retomada” demográfica do Centro, com a previsão de 220 mil novos moradores sem a necessidade de novas construções. No entanto, ao se observar que, na última década, o preço médio do metro quadrado na região aumentou em cerca de 50%, conforme informado pela própria incorporadora, torna-se evidente que tais políticas operam como dispositivos de captura da renda fundiária urbana, favorecendo a acumulação imobiliária em detrimento do direito à cidade descrito na legislação. Em vez de articular uma política habitacional voltada à moradia social, à permanência de populações vulneráveis e à proteção de usos não rentáveis, a Lei do Retrofit tende a legitimar a reconversão do Centro em ativo financeiro, aprofundando a segregação socioespacial e transformando a “vacância” em oportunidade de negócio, e não em campo de intervenção pública orientada pela moradia acessível.

Já a Blueground (C&V Housing à época), empresa de aluguel de imóveis fundada em 2013 na Grécia, tinha como objetivo fornecer um serviço *on-line* de aluguel de apartamentos mobiliados e “prontos para morar”. Em 2022, após diversas rodadas de investimentos e expansão por diversas cidades na Europa e Ásia, a empresa inicia seu processo de inserção no mercado latino americano através de uma rodada de financiamento Série A na *startup* Tabas, no valor de 14 milhões de dólares, adquirindo-a no ano seguinte¹².

Figura 6. concepção inicial da moradia ideal para a Blueground.



Fonte: Blueground, 2025.

¹² Informações obtidas no site oficial da Blueground, disponível em <https://www.theblueground.com/pt-br/about>.

Segundo o site oficial, a Blueground se posiciona como uma empresa que busca oferecer uma solução de moradia que possibilita diferentes modelos de aluguel, possibilitando que o locatário opte por uma estadia de curta ou longa duração, além da opção de “viver globalmente e vivenciar novas aventuras”. Hoje, a empresa atua em cerca de 100 cidades de diferentes países e possui mais de 20 mil propriedades.

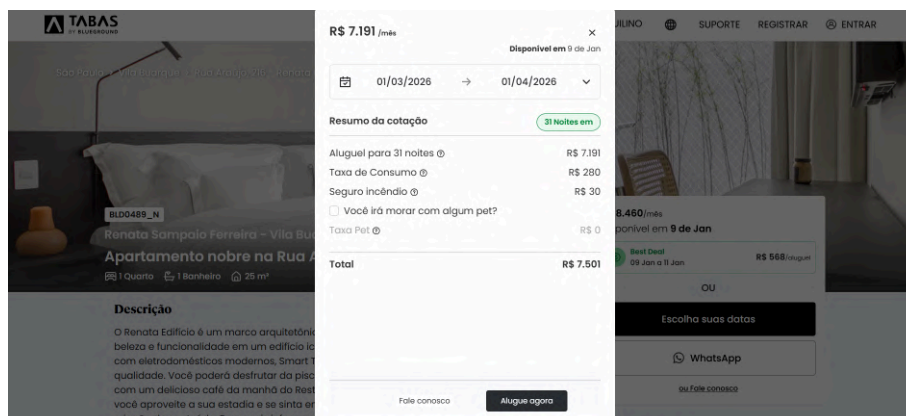
Figura 7. dados oficiais da Blueground



Fonte: Blueground, 2025.

O modelo de negócios da Blueground, para além de flexibilizar os contratos de locação, viabiliza uma maior flutuação nos valores do aluguel, que apresentaram diferentes preços a depender da data definida no site, variando de acordo com os meses, conforme indicado na tabela 1, mas também variou a depender do momento da consulta. De acordo com os dados coletados em outubro de 2025, a partir de fevereiro de 2026, o aluguel mensal para o apartamento de 25m² custaria R\$10.290,00 e este mesmo apartamento poderia ser alugado por R\$7.191,00 quando cotado em dezembro, conforme demonstra a figura x, o que significa uma variação negativa de aproximadamente 30%; contudo, a oscilação pode tanto representar redução quanto aumento no valor do aluguel. Perante esse cenário, é possível obter maior rentabilidade, dado que os preços podem ser alterados facilmente na plataforma a partir de diversos fatores, como uma maior demanda em determinados períodos.

Figura 8. cotação apartamento de 25m² via plataforma Tabas, em dezembro de 2025.



Fonte: plataforma Tabas, 2025.

O espaço, enquanto mercadoria específica, torna-se ainda mais rentável à medida que os aluguéis cobrados pela moradia flutuam e apartamentos passam a operar segundo a lógica do *short stay*. Sendo assim, a vacância do Centro de São Paulo é uma oportunidade de negócio muito lucrativa que envolve diferentes empresas, que por sua vez têm recebido financiamento público para “revitalizar” a área “abandonada”.

3.2 NEOLIBERALISMO, LUCROS E *SHORT STAY*: NOVOS MODOS DE MORAR?

Segundo Carlos (2007, p. 30), “a cidade revela-se concretamente através do uso que dá sentido à vida, revelando o conteúdo da prática socioespacial”. A cidade, enquanto local de realização e da reprodução da vida, se transforma e é transformada a partir do cotidiano, do Estado e das normas que a regem. Inserido na lógica neoliberal, a moradia de curta duração - ou *short stay* - revela um uso que está inscrito na necessária transitoriedade, uma vez que são locais de passagem, e na ampliação do lucro promovido pelo aluguel tanto por viabilizar maior oscilação de valores quanto por possibilitar maiores rendimentos no curto e longo prazo quando comparado aos contratos longos.

Mais do que um local para estar por alguns dias, o modelo promovido pelas startups como a Tabas e a Blueground indica um estilo de vida pautado no cidadão global, no trabalho flexível e na experiência premium. Em outros termos, o cidadão está posto na condição de consumidor e usuário de serviços. Carlos (2007) afirma que,

Nessa direção, a potencialidade do uso também se revela no cuidado que diferencia o habitar (analisado enquanto ato criativo, possibilidade de uma vida realizada em vários planos espaciais interligados de modo a criar um quadro amplo aonde a vida se realiza) do habitat (que significa a redução da vida ao plano do espaço privado), em que a casa foi reduzida à função de mercadoria; uma funcionalidade produzida e determinada por razões técnicas; “fornecendo um receptáculo no qual as pessoas instalam sua vida cotidiana”. Neste momento histórico, a “cidade obra” desaparece diante da generalização do produto, na medida em que o valor de uso tende a submeter-se ao de troca e como consequência esse processo traz a implosão das antigas relações de vizinhança, a perda da identidade em função da destruição dos referenciais urbanos vindos do passado, a transformação dos antigos valores que se confrontam na cidade. Nesse processo, a morfologia espacial e a morfologia social se justapõem iluminando a segregação que se realiza de formas múltiplas com a generalização da propriedade privada (Carlos, 2007, p. 30).

“Apropriar-se”, neste contexto, aparece com outros contornos. Brevemente, as malas são feitas e desfeitas para que se chegue a próxima casa-mercadoria, tirando proveito do ambiente construído ou da cidade apresentada na condição de construções verticais. A relação produzida está no interior do habitat.

O “direito à cidade” e a “revitalização”, nos moldes propostos pela Lei do Retrofit e seus desdobramentos no edifício Renata Sampaio Ferreira, não apenas demonstram a banalização do conceito cunhado por Henri Lefebvre, mas também sua intrínseca relação com o morar orientado pelo habitat, no qual o hóspede tem direito ao ambiente construído, aos restaurantes, aos eventos noturnos, ao acesso facilitado ao transporte individual ou coletivo. Conforme Carlos,

Ao lermos o texto do estatuto da cidade, bem como os documentos que orientaram os debates da conferência da cidade, deparamo-nos com um sentido reduzido e simplificado, em que o “direito à cidade” surge identificado com o “direito à moradia mais serviços”, algo que diz respeito ao mundo do habitat. A banalização do conteúdo do “direito à cidade”, fundado na ideologia, nega-o enquanto direito pleno. E esta banalização aparece tanto no discurso da cidade quanto na análise deste processo, tanto na Geografia quanto nas ciências afins, o que nos obriga a pensar no “sentido de cidade” que está embasando o entendimento do que se denomina “direito à cidade”, que não raro, é tratado como “direito à paisagem”, exemplo do que ocorre no plano diretor de São Paulo (Carlos, 2007, p. 113).

O planejamento urbano e suas ferramentas, mesmo após a Constituição de 1988, não apresenta caráter transformador ou questionador das bases que fundamentam a cidade como negócio ou nos mecanismos de reprodução do capital e, por conseguinte, não é capaz de promover mudanças estruturais. A vacância gerada a partir da desvalorização do Centro, portanto, não vem a ser solucionada através do direito à cidade, do habitar, estabelecer vínculos e construir memórias em São Paulo.

CONCLUSÃO

A análise empreendida ao longo deste trabalho, permitiu desvendar as contradições profundas que caracterizam o processo de retrofit no Centro de São Paulo, em especial através do Programa Requalifica Centro. O que se revela não é uma mera política de “revitalização” ou um cumprimento técnico da função social da propriedade, mas um sofisticado dispositivo de financeirização do espaço urbano, que opera uma reescrita violenta e seletiva das camadas históricas da cidade. A investigação do caso do Edifício Renata Sampaio Ferreira, primeiro edifício requalificado concluído sob a égide da lei, funcionou como uma “lente de aumento” que expôs o abismo entre o discurso oficial de inclusão e diversidade de rendas e a realidade material de produção de moradia de alto luxo. Aluguéis que partem de R\$ 7.200 mensais para estúdios mínimos, comercializados via plataformas como a Tabas (adquirida pela multinacional Blueground), convertem a promessa de habitação em produto financeiro, acessível apenas a uma faixa ínfima da população ou ao turismo corporativo globalizado.

O Programa Requalifica Centro, portanto, consolida-se como a expressão contemporânea do urbanismo neoliberal em São Paulo. Longe de representar uma não-intervenção do Estado, ele exemplifica uma parceria público-privada na qual o poder público atua como fiador e subsidiador do capital imobiliário-financeiro. Os incentivos fiscais, como isenção de IPTU, ITBI, constituem uma transferência de recursos públicos para incorporadoras, que capturam a valorização gerada por essas próprias políticas. Nesse processo, instrumentos originalmente concebidos para garantir a função social da propriedade, como a PEUC (Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios), são esvaziados em sua potência coercitiva e ressignificados. A “solução” para a vacância central não é a indução ao uso socialmente justo, mas a criação de um mercado garantido para a reconversão de edifícios ociosos em ativos de alta rentabilidade. A revalorização promovida é, em essência, uma captura privada da renda fundiária urbana, aprofundando o processo histórico de segregação que o Plano Diretor Estratégico de 2014, em teoria, buscava combater.

A dinâmica descrita por Raquel Rolnik (2019) de conversão de terras em “reservas de garantia” para o capital financeiro se materializa com clareza nos “vazios” do Centro. Estes deixam de ser espaços de potencialidade social para se tornarem reservas de valor sob custódia especulativa, ativadas seletivamente pelo complexo imobiliário-financeiro. O retrofit, nessa lógica, é o mecanismo técnico e legal que realiza essa ativação. Ele não preenche lacunas para sanar carências urbanas, mas preenche-as para gerar fluxos de renda

exponencial. Conseqüentemente, a operação esvazia o Centro de suas últimas possibilidades de centralidade diversa e acessível, consolidando-o como epicentro de uma desigualdade espacial renovada, agora revestida pelo verniz da “modernização”, da “sustentabilidade” e do “design”.

Este trabalho também demonstrou como a retórica do “direito à cidade” é sistematicamente banalizada e instrumentalizada nesse processo. No discurso oficial e no marketing das incorporadoras, “revitalizar” e “dar função social” se confundem com a produção de espaços de consumo premium e de habitat para um “cidadão global” nômade. Como afirma Carlos (2007), reduz-se o direito à cidade ao “direito à moradia mais serviços” ou ao “direito à paisagem” requalificada, negando sua dimensão radical de apropriação e transformação do urbano. O direito reivindicado pelo hóspede do Edifício Renata é o direito ao ambiente construído de luxo e à experiência curatorial; não é o direito à permanência, à construção de laços comunitários e à participação na produção do espaço. A cidade, assim, é produzida socialmente e apropriada de maneira privada, para se confirmar como um “negócio” (Carlos; Volochko; Alvarez, 2015), onde a lógica do valor de troca subjuga o valor de uso social.

Por fim, a pesquisa evidencia que o palimpsesto paulistano está sendo reescrito por uma lógica que impera: a do capital rentista. As camadas que se sobrepõem no Centro hoje, enquanto projetos em disputa, lutam contra a lógica de acumulação que se renova em formatos tecnologicamente atualizados.

Portanto, conclui-se que o Programa Requalifica Centro, longe de ser um caminho para a igualdade e direito à cidade, é um instrumento que a consolida como fronteira de valorização financeira. Ele revela a incapacidade estrutural do planejamento urbano, tal como praticado sob a hegemonia neoliberal, de enfrentar as desigualdades que ele próprio ajuda a produzir. A verdadeira requalificação ainda aguarda por um projeto de cidade que ouse colocar as engrenagens, nas palavras de Emicida, no lugar de gente.

REFERÊNCIAS

ALVES, G. da A. **O uso do centro da Cidade de São Paulo e sua possibilidade de apropriação.** 1998. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

ALVES, J. D. G. Função social da propriedade ou especulação imobiliária? A aplicação dos instrumentos de ordenamento territorial no município de São Paulo entre 2014 e 2019. **Revista do Departamento de Geografia**, São Paulo, v. 40, p. 13-25, 24 dez. 2020.

ANDRADE, L. T. **Direito à cidade, plano diretor e função social da propriedade: perspectivas desde a análise do plano diretor estratégico do município de São Paulo de 2014.** 2018. Dissertação (Mestrado em Direito) - Faculdade de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Estadual Paulista, Franca, 2018.

BAPTISTA, L.F.; AUGUSTO MASSARO, C.; CONSENTINO MÜLFARTH, R. **Papel das políticas públicas e do mercado imobiliário no Setor Central de São Paulo: uma análise com foco nos novos empreendimentos, na requalificação (retrofit) de edifícios existentes e na reforma de imóveis tombados.** Disponível em: <<https://ideas.repec.org/p/lre/wpaper/lares-2023-4dpz.html>>. Acesso em: 10 ago. 2025.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 2016. Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/518231/CF88_Livro_EC91_2016.pdf. Acesso em: 28 set. 2025.

BIDOU-ZACHARIASEN, C. **De volta à cidade; dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos.** São Paulo: Annablume, 2006.

CARLOS, A. F. A.; Alvarez, I. **A cidade como negócio.** São Paulo: Contexto, 2018.

CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.). **Crise urbana.** São Paulo: Contexto, 2015.

CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade.** São Paulo: FFLCH-USP, 2007.

CARVALHO, A. L. Além da habitação, muito aquém da apropriação: produção de moradia e representação nos distritos centrais da cidade de São Paulo. **Geosp – Espaço e Tempo** (Online), v. 22, n. 1, p. 138-152, 2018.

COSTA, F. C.; SANTORO, P. F. O processo de implementação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios: o caso dos imóveis não utilizados nos Distritos Centrais de São Paulo (SP). **Revista de Geografia e Planejamento Urbano**, São Paulo, v. 21, n. 1, p. 63-83, 2019. DOI: 10.22296/2317-1529.2019v21n1p63. Acesso em: 8 set. 2025.

FILGUEIRAS, L. O neoliberalismo no Brasil: estrutura, dinâmica e ajuste do modelo econômico. In: BASUALDO, E. M.; ARCEO, E. (Org.). **Neoliberalismo y sectores dominantes: tendencias globales y experiencias nacionales**. Buenos Aires: CLACSO, 2006. p. 179-212.

GESTÃO URBANA SP. Prefeitura autoriza 1 retrofit a cada 18 dias no Centro de São Paulo pelo Programa Requalifica Centro. São Paulo: **Prefeitura de São Paulo**, 2023. Disponível em:

<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/noticias/prefeitura-autoriza-1-retrofit-a-cada-18-dias-no-centro-de-sao-paulo-pelo-programa-requalifica-centro/>. Acesso em: 4 ago. 2025.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, D. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. São Paulo: Loyola, 1989.

JOSÉ, B. K. **Políticas culturais e negócios urbanos: a instrumentalização da cultura na revalorização do centro de São Paulo, 1975-2000**. 2005. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

KOWARICK, Lúcio. **Escritos urbanos**. 2. ed. São Paulo: Editora 34, 2009.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LIGUORI, F. P. **Revalorização Urbana no Centro Histórico de São Paulo: uma análise dos novos usos**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências,

Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/847334>. Acesso em: 15 ago. 2025.

OLIVEIRA, A. U. A lógica da especulação imobiliária. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, n. 1054, 2020. Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/boletim-paulista/article/view/1054>. Acesso em: 11 ago. 2025.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Entenda o que é "retrofit", ação que está revitalizando o Centro de São Paulo. São Paulo: **Secretaria Executiva de Comunicação**. Disponível em: <https://capital.sp.gov.br/web/se/w/noticias/135666>. Acesso em: 4 ago. 2025.

REDE NOSSA SÃO PAULO. Mapa da Desigualdade 2022. São Paulo, 2022. Disponível em: <https://www.nossasaopaulo.org.br/2022/11/23/rede-nossa-sao-paulo-apresenta-mapa-da-desigualdade-2022/>. Acesso em: 22 set. 2025.

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

ROLNIK, R. **São Paulo: planejamento da desigualdade**. São Paulo: Fósforo, 2022.

SANDRONI, P. **A dinâmica imobiliária da cidade de São Paulo: esvaziamento, desvalorização e recuperação da região central**. São Paulo: CEBRAP, 2004. Disponível em: <https://cebrap.org.br/wp-content/uploads/2017/03/18Sandroni.pdf>.

SANTANA, M. A.; PERES, I. Capitalismo, cidade e política na perspectiva de David Harvey. **Sociologia & Antropologia**, Rio de Janeiro, v. 3, n. 5, p. 151-174, jun. 2013. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/sant/a/HhVSKNkrBFFcc6w6vsCzJ3D/>. Acesso em: 7 ago. 2025.

SANTOS, M. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. 2. ed. São Paulo: Edusp, 2004.

SANTOS, M. **O espaço do cidadão**. 7. ed. São Paulo: Edusp, 2007. p. 121-128.

TOLEDO, B. L. **São Paulo: três cidades em um século**. São Paulo: Livraria Duas Cidades, 2004.

VILLAÇA, F. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos Avançados**, v. 25, n. 71, p. 37-58, abr. 2011.

ANEXOS

Anexo I: Empreendimentos que foram credenciados para a subvenção econômica.

EDIFÍCIO	CHAMAMENTO	USO	% SUBVENÇÃO	VALOR
Taquari	Primeiro	R2V e não residencial	12,46%	R\$ 1.065.703,30
Dona Marcha	Primeiro	R2V e não residencial	11,09%	R\$ 869.833,29
Virgínia	Primeiro	R2V e não residencial	11,06%	R\$ 2.375.969,76
Santa Therezinha	Segundo	HIS I	21,25%	R\$ 3.363.074,44
Antigo Hotel Columbia Palace	Segundo	HIS I	20%	R\$ 2.946.971,44
Cialga	Segundo	R2V	16,25%	R\$ 2.459.719,84
Tácito de Toledo Lara	Segundo	R2V	15%	R\$ 1.547.750,10
Marquês de Itu	Segundo	R2V	13,75%	R\$ 919.695,58
Astoria	Segundo	R2V	13,75%	R\$ 1.988.289,11
Independência	Segundo	R2V	13,75%	R\$ 2.791.026,18
Vera	Segundo	R2V	13,75%	R\$ 1.206.037,94
Santa Maria	Segundo	R2V	13,75%	R\$ 904.790,84
LAF Sete de Abril SPE LTDA	Segundo	R2V	13,75%	R\$ 1.702.057,18
Comendador Artin Kalaigian	Segundo	R2V	13,75%	R\$ 1.001.639,99
B. Luiz Antonio	Segundo	R2V	12,5%	R\$ 2.093.636,38

Basílio177	Terceiro	R2V e não residencial	22,45%	R\$ 21.690.192,26
Copan	Terceiro	R2V e não residencial	22,36%	R\$ 13.390.961,80
JB104	Terceiro	HIS 2, HMP e R2V	25%	R\$ 3.076.938,50
Martinelli	Terceiro	Não residencial	20%	R\$ 1.374.267,65
Bemca	Terceiro	HIS 2, HMP e R2V	24%	R\$ 1.899.702,48
Anhumas	Terceiro	R2V	18,75%	R\$ 1.447.391,78
Leon	Terceiro	HIS 2, HMP e R2V	22,75%	R\$ 3.097.571,75
Jandaia	Terceiro	R2V	21,25%	R\$ 303.719,77
Américo Destri	Terceiro	R2V	16,25%	R\$ 793.771,20
Líbero Badaró	Terceiro	R2V	16,25%	R\$ 842.165,80
Princesa Isabel	Terceiro	HIS 1, HIS 2, HMP e R2V	15,6%	R\$ 2.171.191,27
XV de Novembro	Terceiro	Não residencial	15%	R\$ 3.321.649,13
Endutex Hotéis Brasil Ltda.	Terceiro	Não residencial	15%	R\$ 1.343.672,18
H Lara	Terceiro	R2V	15%	R\$ 4.802.220,51
Helvetia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	Terceiro	R2V	13,75%	R\$ 1.851.677,02
Residencial Cambridge	Terceiro	Não residencial	12,5%	R\$ 43.318,84

Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2025. Disponível em:
<https://subvencao.prefeitura.sp.gov.br/transparencia/>.