

Urbanismo corporativo e o plano diretor estratégico de São Paulo: inclusão social nas “lições” de Paris?

Corporate urbanism and São Paulo’ strategic master plan: social inclusion in the “lessons” from Paris?

Marcio Veronese Alves*, Nadia Somekh**

*Universidade Presbiteriana Mackenzie, Brasil, mveronese@me.com

**Universidade Presbiteriana Mackenzie, Brasil, nadiasom@terra.com.br

usjt

arq.urb

número 40 | abr - dez de 2025

Recebido: 25/06/2024

Aceito: 07/07/2025

DOI: [10.37916/arq.urb.vi40.745](https://doi.org/10.37916/arq.urb.vi40.745)



Palavras-chave:

Urbanismo Social.
Segregação Urbana.
Direito à cidade.

Keywords:

Social urbanism.
Urban segregation.
The right to the city.

Resumo

Entre 2023 e 2024, São Paulo, maior cidade do hemisfério sul, teve seu Plano Diretor Estratégico submetido à revisão dos legisladores municipais. As discussões, centradas em potencial construtivo, zoneamento urbano e gabarito de edificações, ofereceram poucas respostas para uma das questões centrais do urbanismo contemporâneo das grandes metrópoles ocidentais: como aumentar a inclusão e diversidade social em todo tecido urbano do município. Uma lacuna relevante quando se aborda o direito de acesso à cidade da parcela mais carente da população. Enquanto isso, em Paris, continuava em desenvolvimento nas operações urbanas das ZACs (*Zones d’Aménagement Concerté*) o urbanismo social, que tem no seu cerne a diversidade e inclusão social como diretriz primária de execução. A prática parisiense de priorizar a inclusão social nos seus grandes projetos urbanos migrou também para o nível do lote urbano, o que tem feito prosperar edificações de uso socialmente mistas por todo território da cidade, com ênfase nos distritos mais nobres. Ainda que não se possam comparar as duas cidades, questionamo-nos se há lições que São Paulo possa tirar do urbanismo social parisiense.

Abstract

Between 2023 and 2024, São Paulo, the biggest city in the Southern Hemisphere, had its Strategic Master Plan reviewed by municipal legislators. The discussions, focusing on building potential coefficient, urban zoning, and building height, left little room for one of the central themes in contemporary urbanism of major Western metropolises: how to enhance social inclusion and diversity across the urban fabric of the municipality. This is a significant gap when addressing the right of access to the city for the most vulnerable segments of the population. Meanwhile, in Paris, developments in urban operations of ZACs (*Zones d’Aménagement Concerté*) continued to advance social urbanism, with diversity and social inclusion as central themes of urban public policies. Originally executed in urban operations, this practice has also migrated to the level of urban plots, fostering socially mixed-use buildings throughout the city, with a focus on the most affluent districts. This is not a comparison between the two cities, but we wonder whether there are lessons that São Paulo can learn from Parisian social urbanism.

Introdução

Entre 2023 e 2024, durante a revisão do plano diretor estratégico (PDE) da cidade de São Paulo, originalmente aprovado em 2014, o território da cidade voltou a ser palco aberto de disputas fundiárias e conceituais por grupos diferentes, alguns antagonísticos entre si, sobre o desenho urbano que a maior cidade do hemisfério sul (ao menos aquela que chamamos de cidade “formal”) deveria ter.

Nestas disputas ficou evidente a prevalência dos temas caros ao urbanismo corporativo no desenho da cidade, ou seja, dos interesses privados voltados à maximização dos lucros imobiliários frente ao efetivo atendimento do interesse público coletivo. Ou, num conceito mais amplo, do urbanismo corporativo entendido no sentido de distanciamento da produção das cidades do interesse público e coletivo, quando, “grandes grupos corporativos funcionalizam a institucionalidade do Estado ou a instrumentalidade de seu poder” (FERNANDES, 2013, p. 92).

A prevalência dos interesses privados na disputa pelo desenho da cidade só reitera que “a habitação deixou de ser um bem social e vem se transformando num ativo financeiro” (ROLNIK, GUERREIRO e SANTORO, 2024, p. 779). A dinâmica das discussões do PDE evidencia ainda a “financeirização do espaço urbano na sua fase neoliberal do capitalismo com a reestruturação dos marcos regulatórios e os padrões de desenvolvimento territorial das cidades”, (FANTON, 2024, p. 835).

Para efeito deste trabalho, entretanto, optamos por referir o fenômeno contemporâneo de apropriação do território urbano por urbanismo corporativo por entendermos que isso possa trazer a possibilidade de formulação de políticas públicas. Queremos acreditar que isso é possível.

Ainda quanto ao processo de revisão do PDE, em contraponto ao tempo dispendido em gritos e manifestos por mais ou menos garagens, maior ou menor gabarito das edificações, mais ou menos locais onde possam ocorrer, nota-se a ausência no debate da questão da inclusão social como tema central no desenho urbano de São Paulo. Ou seja, do franqueamento do acesso à porção central e mais formalizada do território à população mais carente, majoritariamente concentrada nas porções periféricas do município.

E, ainda quando o tema da inclusão social surge nos debates, como quando se discute o cumprimento da cota de solidariedade presente na legislação, é para criar

alternativas a que ocorra ainda mais segregação social (e não o contrário) como veremos ao longo deste artigo. É a reiteração da dinâmica urbana da cidade corporativa, onde o grosso da população é praticamente o residual na organização dos orçamentos públicos (SANTOS, 1990). E organizada dialeticamente pela verticalização e pela expansão contínua das periferias horizontais, esta cidade corporativa reitera a racionalidade da acumulação concentrando funções urbanas em áreas que respondem exclusivamente a produtividade das atividades modernas econômicas. Os investimentos se organizam para criar as condições de fluidez necessária para que essa modernidade, incompleta e seletiva, se instale (SOMEKH, BALBIM, 2023).

Consideramos que um dos maiores desafios das cidades contemporâneas em geral, e da cidade de São Paulo, em particular, seja o de equalizar o acesso ao seu território a cada um dos fragmentos sociais componentes da sociedade. Não é possível continuarmos com a lógica prevalente de expansão contínua das periferias horizontais. Assim, nos parece urgente a necessidade de criação de mecanismos de forma a evitar que o território da cidade, espaço vital de convivência social, reduza-se a mero ativo financeiro, percebido como reserva de valor e acumulação do capital privado. Portanto, em contraponto à lógica pecuniária do urbanismo corporativo propomos possa prevalecer no desenho da cidade a lógica da diversidade e inclusão do urbanismo social (SOMEKH, BALBIM 2023, p. 01).

Ao mencionarmos inclusão social, referimo-nos aos mecanismos urbanos que estimulem a coexistência, no mesmo território - gleba, quadra e lote - de extratos sociais diferentes da sociedade. Consequentemente contrapomo-nos às ideias de setorização social da cidade como a vemos hoje, onde as camadas sociais mais favorecidas habitam no entorno dos centros econômico, cultural e educacional da cidade e a parcela economicamente mais carente se instala majoritariamente em territórios distantes e periféricos do município.

Antes de sermos acusados de utilizar “ideias fora do lugar”, buscamos experiências do que vem ocorrendo na cidade de Paris e que evidenciam que o debate no urbanismo contemporâneo quanto a urgência da inclusão social no desenho das cidades prevalece até mesmo numa sociedade substancialmente menos desigual que a nossa. É esta “estreita relação entre cidade e sociedade” (ASCHER, 2010, p. 19) que nos interessa.

A comparação do debate da inclusão social que acontece em Paris frente ao que acontece em São Paulo nos dá pistas do quanto podemos evoluir enquanto sociedade para a produção, de fato, de uma cidade mais inclusiva socialmente.

Assim, estruturamos este artigo em três seções. A primeira sumariza algumas lacunas de inclusão e diversidade social nos programas habitacionais adotados no Brasil em geral e na cidade de São Paulo, em particular. A segunda descreve como os mesmos temas de inclusão e diversidade social vêm sendo incorporados nos instrumentos da política pública habitacional da cidade de Paris e, finalmente, na terceira seção, propomos uma síntese do que poderia ser inspirador para a cidade de São Paulo ao discutir inclusão e diversidade social nos seus instrumentos de política pública urbana a partir das práticas adotadas em Paris, ainda que entendamos estarmos tratando de realidades sociais bastante distintas uma da outra.

Projetos urbanos e Habitação de Interesse Social no Brasil e em São Paulo

No Brasil, o ideário vigente para viabilização do acesso à moradia digna para a população de baixa renda é o da aquisição da casa própria. Neste sentido, o Estado financia os adquirentes de um lado e/ou subsidia os construtores/incorporadores, executores da política habitacional estatal, de outro. Esta lógica permeia as propagandas oficiais, alimentando o imaginário popular já nutrido por raízes sociais, históricas, econômicas e culturais de que a única forma de acesso possível à habitação possa se dar somente pela propriedade do bem.

É o mito da casa própria, “que transforma objetiva e subjetivamente o indivíduo, acoplado à propriedade privada, esse elemento crucial das relações sociais capitalistas” (BALBIM 2015 apud PELUSO, 2003, p. 11).

O imóvel como garantia, reserva de valor, que parece um dado da equação do acesso da população de baixa renda à habitação digna com qualidade, nem sempre foi a tônica do acesso à habitação no Brasil. “Antes da Lei do Inquilinato - Decreto Lei 5.598/1942, a principal forma de acesso à moradia era através do pagamento de aluguel” (BALBIM, 2015, p.10). “Com o advento da Lei, houve um impacto muito forte na produção de moradias no Brasil, com a inibição à produção rentista de moradias” (BALBIM, 2015, p. 9).

Com isso, a produção de moradias subsidiadas pelo Estado a serem ofertadas na forma de locação social não é estatisticamente relevante no Brasil, em geral, e na cidade de São Paulo, em particular. Locação social a que nos referimos, e como vimos viabilizada na França para a população de baixa renda, não é equivalente ao que, no Brasil, chamamos de “aluguel social”.

Como afirma Balbim (2015, p12):

Em linhas gerais, locação social consiste em um programa ou ação do Estado, podendo haver parceria com o setor privado, para viabilizar o acesso à moradia por meio de pagamento de taxas e/ou aluguel. Estes pagamentos podem ser ou não subsidiados, de maneira direta (orçamento) ou indireta (contribuições e diferentes taxas cobradas em um parque locatício com tipologias diversas), sem haver a transferência de propriedade do imóvel para o beneficiário. Locação social refere-se a um serviço de moradia, ofertado a beneficiários finais, sendo necessária a definição do público-alvo para a configuração exata tanto dos benefícios/serviços, quanto dos subsídios que os assegurem.

Já no Brasil, ainda conforme Balbim (2015, p. 12)

Utiliza-se esta expressão muitas vezes para tratar do que é mais apropriadamente chamado de bolsa aluguel, um benefício temporário, destinado a estratos específicos e sob condicionantes, seja em função de desastres naturais, necessidade de realocação por conta de obras e intervenções ou outros – nestes casos, o poder público paga um valor a título de ajuda para que a família possa alugar temporariamente uma casa.

Em 2001, a cidade de São Paulo lançou o Programa de Locação Social, que buscava proporcionar moradia adequada para famílias em situação de vulnerabilidade. O programa oferecia subsídios de aluguel para que essas famílias pudessem alugar imóveis no mercado privado.

Entretanto, com o advento do programa Minha Casa, Minha Vida a partir de 2009, houve um redirecionamento das políticas habitacionais para a construção de unidades habitacionais próprias, ao invés de viabilizar o aluguel social propriamente dito.

Atualmente, o aluguel social continua sendo uma ferramenta nas políticas habitacionais da cidade de São Paulo, especialmente para atender a situações emergenciais, como desastres naturais, e fornecer moradia temporária para famílias em extrema vulnerabilidade. Confirmando a tese de que o nome correto do programa deveria ser “bolsa aluguel” ou “vale aluguel”.

De forma que, na cidade, o que há de mais frequente são iniciativas estatais de financiamento, ora ao comprador ora ao produtor de habitações de interesse social quando se trata de abarcar o problema da insuficiência de moradias dignas para a população de baixa renda no país.

Atualmente o programa habitacional vigente mais conhecido destinado à produção de imóveis voltados para a população de baixa renda é o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), que visa facilitar o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda. Um programa federal, não específico para São Paulo, e aplicado em todo o país.

As principais características do PMCMV incluem: os subsídios para construtoras e incorporadoras que atendem aos critérios estabelecidos para produção de imóveis destinados às famílias de baixa renda, o financiamento com juros mais baixos para as famílias de baixa renda que desejam adquirir essas habitações e a classificação das famílias assistidas por faixas de renda, na lógica de que quanto maior a renda, menores os subsídios estatais.

Em relação as faixas de renda para o enquadramento dos potenciais beneficiários e os limites de preço para os imóveis que eles podem acessar sob programa de subsídio estatal varia de acordo com a região do país e são atualizadas periodicamente. Em 2023, as faixas de renda para áreas urbanas eram¹:

Faixa 1 - Até R\$ 2.640,00: Nesta faixa, as famílias tinham acesso a subsídios significativos e recebiam um desconto de até 90% no valor do imóvel. O limite de preço para os imóveis era de até R\$ 170.000,00. Ainda em 2023, o governo federal isentou de pagamento de prestações os beneficiários do programa assistencial Bolsa-Família, o que representou a possibilidade destas famílias receberem a casa própria praticamente sem contrapartida financeira.

Faixa 2 - Até R\$ 4.400,00: Nesta faixa, as famílias tinham acesso a financiamentos com juros mais baixos e prazos estendidos para pagamento. O limite de preço para os imóveis era de até R\$ 264.000,00, com subsídio de R\$ 55.000,00 no valor total do imóvel.

Faixa 3 - Até R\$ 8.000,00: As famílias com renda de até R\$ 8.000,00 poderiam financiar imóveis com taxas de juros competitivas, mas sem subsídios diretos nem desconto no preço do imóvel. O limite de preço era de até R\$ 350.000,00.

Pela análise das faixas, nota-se que somente a primeira, com desconto de 90% ou até de 100% no valor do imóvel, viabiliza o acesso da população mais carente aos imóveis. Entretanto, esta faixa representou apenas 1/3 da quantidade de entregas do programa entre 2009 e 2020. Foram, no período, 1.507.365 unidades² (215 mil em área rural). Isso no Brasil inteiro. E, na época, não havia subsídio de 100%.

Em sua pesquisa sobre a produção do PMCMV no município de São Paulo entre 2009 e 2020, Sabadi (2021, p.179) menciona:

De qualquer forma, foi possível notar um padrão dos empreendimentos propostos para a cidade de São Paulo, que corresponde ao usual para população de baixa renda: projetos em áreas periféricas, alguns localizados nos extremos da cidade, em glebas com um número médio de 200 unidades habitacionais por conjunto. Ou seja, nenhuma inovação em se tratando de inserção urbana ou mistura social, em comparação ao que foi construído anteriormente pela COHAB ou CDHU.

Em suma, o maior programa social de acesso à habitação para a população de baixa renda, ao menos no município de São Paulo, somente contribui para uma maior segregação da população mais carente, empurrando-a para as franjas da cidade. Na execução do programa estatal, portanto, repete-se o ciclo vicioso de se perpetuar a lógica do centro da cidade para os mais ricos e a periferia para os mais pobres. Se a questão da ocupação central da cidade de São Paulo pelos mais carentes é apenas tangenciada pelo PMCMV, a questão de sua inserção social, a promoção da diversidade social, notadamente em nível de lote, é nula. Não parece haver tal debate. Como se construir para os mais pobres devesse ser, originariamente, um ato de somente materializar a segregação social e não um posicionamento político de materializar o combate à exclusão.

¹Programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/conheca-o-programa-minha-casa-minha-vida> . Acessado em 18/03/2025

²Dados compilados no Relatório de Avaliação Programa Minha Casa, Minha Vida – Ciclo 2020 – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - Ministério da Economia

Dados disponibilizados pelo IBGE coletados para o censo de 2022³ evidenciam o tamanho da exclusão social no território de São Paulo quando comparados com os mesmos dados do censo de 2010. Comprovação do nosso fracasso, enquanto sociedade, em combater os efeitos nefastos do urbanismo corporativo em seu processo contínuo de gentrificação para onde quer que aponte seus recursos financeiros. Em suma, grande parte dos distritos nas regiões mais “nobres” ou ricos da cidade perderam população nos 12 anos que separam os dois dados censitários, de 2010 e 2022 (figura 1), ainda que haja algumas exceções relacionadas àqueles distritos que passam por transformação do perfil histórico, casos da Moóca, Lapa ou Barra Funda, por exemplo, distritos com passado industrial e que, paulatinamente convertem-se em distritos de uso misto e que tiveram aumento de população no período medido pelo IBGE.

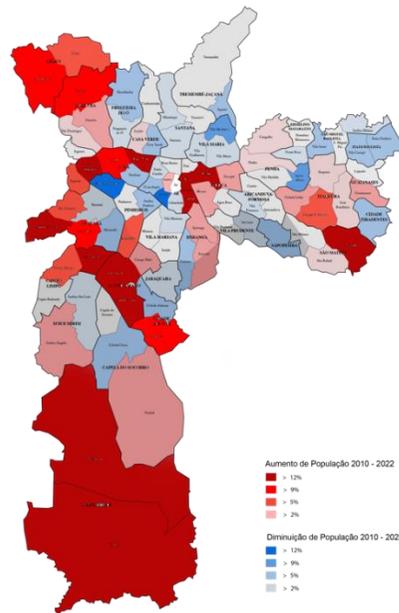


Figura 1. Evolução da população por distrito em São Paulo entre 2010 e 2022. Fonte: IBGE. Gráfico elaborado pelo autor (2024)

Resta evidente que a dinâmica de aumento da população se dá de forma mais expressiva nos bairros periféricos da cidade, com especial velocidade em áreas de preservação permanente no sul do território da cidade.

Ou seja, a partir especificamente destes dados, não é possível afirmar que o adensamento estimulado a partir do PDE 2014 nos eixos de transporte tenha gerado qualquer inclusão social estatisticamente relevante.

Neste sentido, é interessante notar os efeitos práticos (ou a ausência deles) de um dos instrumentos urbanísticos inseridos no plano diretor da cidade de São Paulo em 2014 e que, teoricamente, visava aumentar a inclusão social no tecido urbano mais nobre do município: a cota de solidariedade.

Urbanismo Corporativo em São Paulo: Operações urbanas e a Cota de Solidariedade

“Cota de solidariedade. Instrumento de Inclusão Socioespacial ou Bônus de Potencial Construtivo?” É com esta provocação que MOREIRA (2022, p. 01) abre sua tese de mestrado. Em seu trabalho, a pesquisadora se debruçou em como tem sido utilizado o instrumento, previsto no plano diretor estratégico de São Paulo em 2014 na prática construtiva. Ao longo do trabalho, Moreira (2022, p. 07) conclui que:

apesar de poder ser intuitivamente avaliada como uma baliza de desincentivo aos empreendimentos de grande porte, uma vez que impõe ao proprietário uma obrigação de contrapartida social, acaba por se revelar uma grande vantagem para o agente privado, pois o autoriza a extrapolar os limites de aproveitamento praticados pelas construções de menor estatura.

Da lista de empreendimentos que teriam requerido o uso da cota de solidariedade (28 na pesquisa mencionada), somente 8 optaram por construir o excedente da cota no próprio terreno. Todos os demais, optaram por depositar um recurso financeiro correspondente no FUNDURB (ABREU, 2022, p. 95).

Ou seja, mesmo a cota de solidariedade não consegue fazer cumprir a meta de estimular a inclusão social e permitir o acesso às porções mais centrais do território da cidade aos mais pobres.

³Censo 2022 Distritos das zonas Sul e Oeste têm aumento de população e Zona Leste para de crescer. Disponível em <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp->

Na prática, a grande parte do mercado que teve que fazer uso do instrumento, preferiu pagar para que os mais pobres ficassem longe de seu lote. E aqueles que optaram por construir no lote, só o teriam feito pois o perfil dos moradores seria exatamente o mesmo (já eram edifícios voltados ao mercado popular - HMP).

Para o que nos interessa nesse trabalho, a questão da inclusão social como eixo central do urbanismo no século XXI, chama particular atenção a forma como mecanismo oposto, o da não inclusão social, aparece na formulação legislativa da cota de solidariedade no PDE de São Paulo. Referimo-nos ao fato de o legislador permitir ao incorporador as opções de não cumprir a cota no próprio terreno. O que nos parece um contrassenso em relação ao que deveriam ser práticas inclusivas do mundo contemporâneo e que talvez nos ajudassem a fechar o fosso que separa as diferentes classes sociais em sua ocupação do território na cidade.

Não bastasse a pouca eficácia da cota de solidariedade como instrumento urbano no enfrentamento da questão da inclusão social no tecido central da cidade, também as Operações Urbanas Consorciadas (OUC) parecem, igualmente, pouco contribuir neste sentido.

Há mais de duas décadas, como resposta ao esvaziamento de grandes plantas industriais no processo de reestruturação produtiva que aconteceu nas décadas de 1980 e 1990, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE) instituído pela Lei nº 13.430/2002 criou as denominadas áreas em transformação, que totalizaram mais de 250 km² – número que correspondia a cerca de 25% da área urbana do município.

Porém, esse mesmo PDE representou a mudança de um zoneamento regulador (controlado pelo poder público e vigente desde 1972) para um zoneamento operacional que envolve o poder público e um conjunto de agentes privados para o financiamento de intervenções (FELDMAN 2024).

Na revisão do PDE em 2014, foram incluídos na legislação municipal temas como agenda ambiental; projetos urbanos nas áreas sujeitas à reestruturação física e funcional; o desenvolvimento orientado pelo transporte; a expansão da demarcação das Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis); e a delimitação definitiva do

Coefficiente de Aproveitamento (CA) básico correspondente a um (1,0) em toda a extensão das áreas urbanizadas.

Mesmo com essas inclusões, a revisão do PDE trouxe alguns resultados inesperados. Como os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, por exemplo, áreas demarcadas ao longo de sistemas de transporte coletivo e que visam promover o uso misto de atividades urbanas e residenciais e incentivar o adensamento populacional. Entretanto, esse instrumento produziu novos edifícios que deveriam ser parcialmente voltados para as classes de mais baixa renda, mas que foram apropriados por investimentos privados, como os Fundos de Investimento Imobiliários (FII) (SOMEKH, FRAGONEZI, DEL'ARCO, 2024). Muitas das unidades acabaram destinadas à locação por temporada e algumas tornaram-se objeto de investigação do Ministério Público de São Paulo por supostos desvio de finalidade praticado pelas incorporadoras que as promoveram em contrapartida ao benefício de aumento do coeficiente de aproveitamento na edificação⁴.

Ainda no mesmo PDE de 2014, foram estabelecidas as Zonas de Estruturação Urbana (ZEU), que não só reforçaram a flexibilização do zoneamento como acrescentaram incentivos fiscais para o mercado imobiliário, supostamente para incentivar a utilização do transporte público reduzir o uso do automóvel (MILITELLI, 2021).

As chamadas Operações Urbanas Consorciadas (OUC) constituíam exceções aos parâmetros estabelecidos pela legislação de zoneamento, e passaram a ser concedidas em troca de recursos a serem aplicados em melhorias na própria área da OUC.

A partir daí as Operações Urbanas inauguram um movimento “antirredistributivo”, ou seja, os recursos de investimento passaram a ser aplicados nas áreas que já estão valorizadas em oposição às políticas anteriores que direcionavam esses investimentos à população de mais baixa renda.

É o caso, por exemplo, da Operação Urbana Faria Lima, associada ao prolongamento da Avenida Faria Lima, que atravessa bairros residenciais de alta renda na região sudoeste da cidade. Nesta OUC, introduziu-se o Certificado de Potencial

⁴MP pede suspensão de venda de imóveis para famílias de baixa renda em São Paulo por suspeita de fraude, disponível em <https://oglobo.globo.com/brasil/sao-paulo/noticia/2025/01/29/mp-pede->

[suspensao-de-venda-de-imoveis-para-familias-de-baixa-renda-em-sao-paulo-por-suspeita-de-fraude.ghtml](https://oglobo.globo.com/brasil/sao-paulo/noticia/2025/01/29/mp-pede-suspensao-de-venda-de-imoveis-para-familias-de-baixa-renda-em-sao-paulo-por-suspeita-de-fraude.ghtml) acessado em 20/03/2025

Adicional de Construção (Cepac), títulos imobiliários emitidos pela Prefeitura, negociáveis em bolsas de valores e conversíveis por seu detentor em quantidade de metros quadrados de área adicional de construção dentro da mesma Operação Urbana.

Trata-se, portanto, de um instrumento de intermediação financeira que tem como lastro o valor comercial do solo urbano. Nesse caso, a valorização imobiliária foi provocada diretamente pela intervenção do Poder Público, antes de qualquer contrapartida privada (CASTRO, 2007).

Em suma, instrumentos urbanos como a cota de solidariedade ou a instituição das diversas Operações Urbanas Consorciadas foram muito pouco efetivos na redução da assimetria no acesso ao tecido urbano da cidade, notadamente aqueles mais centrais e bem servidos pela disponibilidade de empregos, cultura e lazer, pela parcela mais carente da população. Isto evidencia não termos, de fato, projetos urbanos com inclusão social em São Paulo, mas tão somente Operações Urbanas operando como meros instrumentos de “rezoneamento” e na sua maioria voltadas para investimentos no sistema viário (CASTRO, 2007). Além disso com as zonas de estruturação urbana, nas novas operações urbanas não há sequer efetividade de provisão habitacional (MILITELLI, 2021).

Urbanismo Social nas operações urbanas em Paris

Dentre diversos países que poderiam ter sido considerados como referência para o desenvolvimento deste trabalho, fizemos a opção por restringir geograficamente o estudo ao sistema francês de acesso à moradia de interesse social. E, em particular, seus reflexos em Paris, com sua produção contemporânea de imóveis de uso socialmente mistos entre 2010 e 2023.

Na França, há várias políticas públicas e programas que preveem subsídios e incentivos para a disponibilização de imóveis para a população de baixa a média rendas, não apenas em Paris, mas em todo o país. O que os diferencia em linhas gerais é a questão da propriedade final do imóvel ou, em última instância, se a população destino das políticas públicas irá acessá-los pela aquisição da propriedade ou por mecanismos de locação social.

A seguir, alguns dos programas que são voltados à aquisição de imóveis:

- *Prêt à Taux Zéro (PTZ)*: Mecanismo de empréstimos subsidiados a famílias de baixa renda para a compra de sua primeira residência. O valor do empréstimo e as condições variam de acordo com a localização e a composição da família.
- *Prêt Action Logement*: Mecanismo de empréstimo oferecido por organizações de habitação social e empresas privadas que contribuem para o fundo de habitação Action Logement. Ele oferece empréstimos subsidiados para ajudar os trabalhadores de baixa renda a comprar uma casa.
- *Aide Personnalisée au Logement (APL)*: Embora não seja um subsídio direto para aquisição de imóveis, o APL é uma ajuda financeira do governo que pode ser aplicada para reduzir o custo mensal do aluguel ou do empréstimo imobiliário.

Para além do financiamento aos compradores de imóveis, o governo francês prevê mecanismos de subsídio e/ou incentivos fiscais à sua produção desde que destinados à habitação social. São políticas públicas que visam tornar a produção de habitação de interesse social viável para os desenvolvedores. Eventualmente, os governos das diversas esferas públicas podem disponibilizar glebas públicas a preços acessíveis para a viabilização de projetos de habitação de interesse social.

As alternativas anteriores tratam do subsídio aos compradores para a aquisição de seus imóveis e não difere substancialmente das práticas que temos nos programas habitacionais do Brasil, como veremos mais adiante. Esta solução, entretanto, ajusta-se às necessidades da população de rendas baixa a média, mas tende a inviabilizar-se para as rendas baixa a baixíssima, uma vez que implica no comprometimento econômico da família no longo prazo, normalmente famílias em condições de vulnerabilidade econômico-social.

Em complemento aos programas anteriormente citados, voltados à aquisição de imóveis, na França também são oferecidos diversos programas de locação social:

- *Habitação Social (Logement Social)*: Neste sistema de habitação social são oferecidos aluguéis subsidiados para famílias de baixa renda. Classificados em diferentes modalidades (PLAI, PLUS, PLS ou PLI), de acordo com a forma de financiamento que viabilizou a construção das habitações. A propriedade do imóvel permanece nas mãos das organizações públicas ou privadas participantes do programa e a destinação locatícia é atribuída com base na renda e em critérios relacionados à vulnerabilidade social do demandante.

- **Locação Social (*Location Social*):** Além das habitações sociais, há também programas de locação social nos quais o governo subsidia parte do aluguel de imóveis no setor privado. Isso permite que as famílias de baixa renda possam ter acesso a moradias no mercado de aluguel.
- **Alojamento Temporário (*Logement Temporaire*):** Para pessoas em emergências, como desabrigados ou refugiados, há programas de alojamento temporário que oferecem moradia de curto prazo em condições acessíveis.
- **Alojamento Estudantil (*Logement Étudiant*):** Para estudantes de baixa renda, há programas específicos de habitação estudantil a preços acessíveis.

Em Paris, cuja experiência é o ponto de partida para o desenvolvimento deste trabalho, duas das principais agências de habitação social que gerenciam uma grande parte dos imóveis de locação social na cidade, oferecendo uma ampla gama de opções de moradia acessível são:

- **Paris Habitat:** agência de habitação social com história que remonta a 1921. Tem como principal missão fornecer e gerenciar habitações acessíveis na cidade e possui uma ampla variedade de propriedades, incluindo apartamentos e residências para diferentes grupos de inquilinos, como famílias de baixa renda, idosos e pessoas com necessidades especiais. Em 2022, o parque de habitações de interesse social em locação geridos pela Paris Habitat constava de 125.956 habitações e 286.556 habitantes. Deste parque locatício somavam-se ainda 46.611 postos de estacionamento e 4.231 espaços comerciais. Naquele ano, somente este parque acomodava 1 em cada 9 parisienses, ou seja, mais de 11% da população da cidade de Paris. Dentre os locatários, 22% tinham menos de 18 anos e 20% mais de 65 anos. 22% já eram locatários há mais de 30 anos, o que demonstra a eficácia do programa a longo prazo.
- **Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP):** A RIVP, por sua vez, foi fundada em 1924 e é uma das agências imobiliárias públicas mais antigas da cidade. Também está envolvida na gestão de habitações sociais e de interesse social, sendo que sua atuação se concentra principalmente em habitações construídas em terrenos públicos da cidade de Paris. Ela também pode estar envolvida em projetos de construção e renovação de imóveis em colaboração com autoridades locais e outros parceiros. Em 2022, eram 55.130 as habitações geridas pela RIVP, sendo

92% delas em Paris, abrigando mais de 130.000 habitantes e 1.800 espaços comerciais.

Outras entidades que também atuam na cidade na gestão de habitações de interesse social são: *Elogie-Siemp*, *Immobilière 3F*, *ICF - La Sablière*, *EFIDIS*, *ADOMA*, *BATIGERE Ile de France*.

Em janeiro de 2023, ao se somar todas as habitações de interesse social em Paris alcançava-se o número de 269.080 habitações. Ou seja 23,7% de residências principais na cidade. A distribuição do parque social concentrava-se, majoritariamente, nos 13o, 19o e 20o distritos, alguns dos mais distantes do centro geográfico da cidade, fruto, em grande parte, das políticas do pós-guerra, que estimulavam a construção de grandes conjuntos habitacionais nas periferias dos grandes centros urbanos no século passado. Na Figura 2, pode-se notar a quantidade percentual de habitações de interesse social por distrito em Paris em janeiro de 2023.

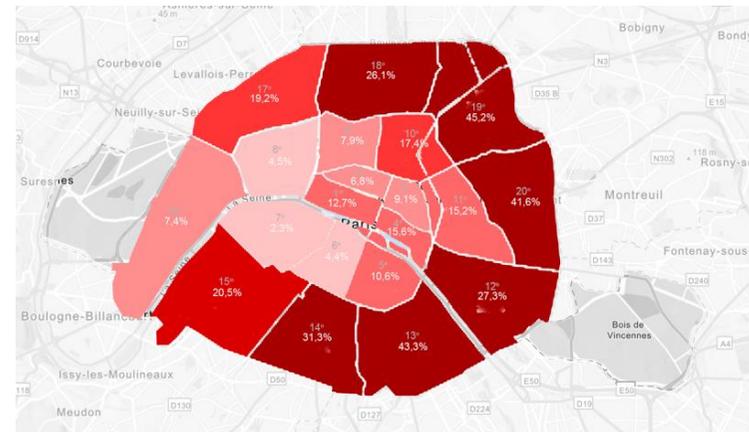


Figura 2. Porcentagem de Habitação de Interesse Social por Distrito Parisiense. Fonte: Gráfico elaborado pelo autor (2024)

Este cenário, entretanto, vem mudando desde o ano 2000, quando foi promulgada, na França, a lei SRU - *Loi Solidarité et Renouvellement Urbain*, que visa promover a inclusão social, o desenvolvimento urbano sustentável e a diversificação das habitações nas cidades francesas. A lei SRU estabeleceu, ainda, metas para a criação de habitação de interesse social em novos empreendimentos imobiliários. Em áreas

urbanas, a lei determinou que pelo menos 20% das novas construções habitacionais deveriam ser habitações de interesse social.

Notam-se os efeitos da lei na cidade de Paris em duas frentes distintas: nas operações urbanas e em intervenções pontuais em nível de lote urbano. No primeiro caso, na formulação e constituição das ZACs (*Zones d’Aménagement Concerté*), a diversidade e inclusão social e funcional são tema central do urbanismo e o cumprimento da cota de habitações de interesse social se dá já no planejamento do território. Atualmente, o número de ZACs vigentes em Paris é de 18, distribuídas conforme Figura 3.

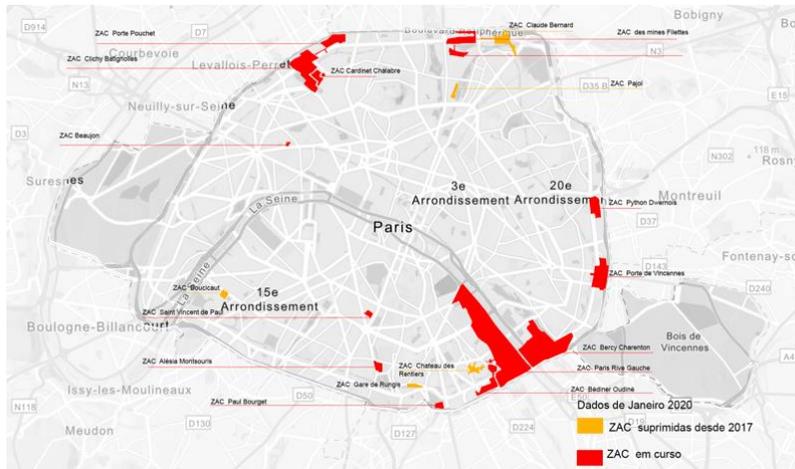


Figura 3. Distribuição das ZACs em Paris em janeiro de 2020. Fonte: Gráfico elaborado pelo autor (2024)

Como exemplo do que chamamos urbanismo social aplicado em escala urbana, na ZAC Clichy Battignoles, das 3.400 unidades habitacionais previstas, 50% foram destinadas à habitação de interesse social. Unidades que não apresentam diferenças em sua expressão arquitetônica formal frente as demais destinadas à venda ao mercado. Pelo contrário, elas coexistem, frequentemente, na mesma edificação como se pode notar na Figura 4 em alguns dos edifícios de uso socialmente mistos desenvolvidos na ZAC Clichy Battignoles.



Figura 4. ZAC Clichy Battignoles e edificações de uso socialmente mistos. Fonte: Acervo do autor

O debate quanto a distribuição das habitações de interesse social de forma mais equânime no território das cidades francesas tem evoluído a tal ponto que já se avalia, no país, a possibilidade de se aprovar uma lei que impeça a criação de novas habitações de interesse social nos bairros mais carentes para concentrá-las nos distritos mais centrais e ricos das cidades. O tema tem repercutido na imprensa aberta, como na reportagem publicada pelo periódico *Le Monde* em 31/10/2023 com o título “*Ne plus loger les plus précaires dans les quartiers pauvres, une mesure de “mixité sociale à l’envers”*”.

Urbanismo Social em Paris: da escala urbana à escala do lote

Ainda com os diversos projetos urbanos em curso, outra iniciativa foi lançada pela Prefeitura de Paris para efetuar transformações pontuais em todo território. A iniciativa intitulada *Réinventer Paris*, iniciada em 2014, teve como objetivo revitalizar imóveis urbanos subutilizados e promover o desenvolvimento sustentável por meio de projetos arquitetônicos inovadores.

O programa originalmente buscou atrair propostas de desenvolvedores, arquitetos e designers para transformar 23 locais diferentes em toda a cidade em áreas de uso misto que combinassem habitação, comércio, cultura, lazer e espaços públicos de alta qualidade (Figura 5). Grande parte dos imóveis objeto da primeira fase do programa já foi implantada. A iniciativa incorpora uma das diretrizes definidas para a

cidade de Paris para o século XXI: a da cidade de um quarto de hora, em que se busca uma política urbana de proximidade e de otimização dos percursos para os cidadãos. A repercussão da iniciativa foi tal que outras duas fases foram posteriormente lançadas: *Réinventer Paris* fase 2, com adicionais 23 lotes entre 2015-2016 e *Réinventer Paris* fase 3, com outros 38 lotes entre 2017-2018. Outros programas equivalentes foram lançados posteriormente ampliando o impacto das intervenções urbanas pontuais no território da cidade, como o *Réinventer La Seine* ou mesmo na região metropolitana de Paris, com o *Inventons La Métropole du Grand Paris*.

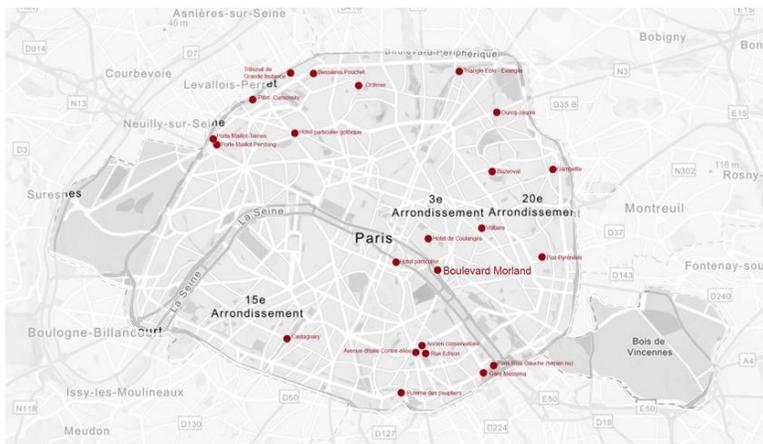


Figura 5. Réinventer Paris – fase 1, com os 23 lotes iniciais. Fonte: Elaborado pelo autor

É da primeira fase do programa *Réinventer Paris*, no lote do Boulevard Morland, o exemplo que tomamos como referência de urbanismo social em nível de lote. Capiteada pelos escritórios David Chipperfield Architects e CALQ, a intervenção contemporânea proposta pelos arquitetos para o edifício inaugurado entre os anos 1955-56, com projeto original de Albert Laprade, ampliou o conceito do que se possa (ainda) pensar como edificação de uso funcionalmente misto. E incorporou a ele o que consideramos deva ser o tema central do urbanismo contemporâneo: o de edificação de uso socialmente misto. (Figura 6)



Figura 6. Intervenção finalizada no Boulevard Morland, denominado “La Felicité”.
Fonte: Acervo do autor

O extenso programa da intervenção contemporânea no que era a antiga *Préfecture de Paris* do 4º *arrondissement* inclui: moradia com alguns apartamentos voltados ao mercado, outros disponibilizados à aquisição com financiamento público subsidiado ao comprador e 80 apartamentos de interesse social na modalidade de aluguel. Inclui também creche, serviços de hospedagem (operando, lado a lado um hotel 5 estrelas e um albergue da juventude), escritórios, atividades comerciais como padaria, restaurantes, mercado de produtos locais, galerias de arte e até uma “fazenda urbana” para a produção de alimentos em parte da cobertura do empreendimento.

Ainda que seja um dos exemplos mais impactantes da maximização dos usos de uma edificação funcional e socialmente, o “La Felicité”, nome atribuído ao conjunto do Boulevard Morland após sua inauguração, Figura 6, não representa exceção ao que vem sendo desenvolvido em áreas nobres de Paris. A mesma tônica de maximização de usos da edificação e a introdução de habitações de interesse social como parte do programa aparece também em outras edificações emblemáticas da capital francesa com intervenções contemporâneas capitaneadas por arquitetos laureados com o prêmio Pritzker: o La Samaritaine e La Poste du Louvre, respectivamente nas figuras 7 e 9 a seguir.

		
Figura 7. La Samaritaine	Figura 8. La Felicité	Figura 9. La Poste du Louvre
Sanaa FBAA Architectes Lagneau Architectes SRA Architectes	David Chipperfield architects CALQ Agence d'Architecture	Dominique Perrault Architectes Lagneau Architectes CALQ Agence d'Architecture
96 apartamentos interesse social	80 apartamentos interesse social	17 apartamentos interesse social

Figuras 7, 8 e 9. Acervo do autor

Considerações Finais

Vimos que na cidade de São Paulo práticas de inclusão social como as que se multiplicam em Paris, são praticamente inexistentes. Por lá o entendimento é o de que a segregação social, que no século passado aparecia materializada na forma dos grandes conjuntos habitacionais, só contribui para uma desagregação social e que a riqueza e aumento de oportunidades para todos no uso da cidade só se amplifica com a aplicação do conceito amplo, em todo o território, de diversidade (*mixité*) social.

Vimos também que os franceses evoluíram seus conceitos de urbanismo para centralizarem no debate (e nos projetos) a questão de que somente o convívio entre classes sociais diferentes, pessoas de faixas etárias diferentes, em áreas de uso misto, com atividades diferentes é que produz uma cidade mais justa, mais compacta e mais ajustada aos desafios impostos pelas mudanças climáticas em curso no mundo contemporâneo. Esta evolução, provavelmente, não se deu sem a mobilização permanente da sociedade democrática pressionando para que o Estado continue a assumir seus compromissos sociais.



Figuras 10. Manifestação em Paris (2024) por mais habitações de interesse social. Acervo da autora

Em São Paulo, continuamos reproduzindo no desenho da cidade, um pensamento elitista de sociedade, tomando emprestadas as lições de ASCHER, 2010. Por aqui, o Estado delega o controle do território às forças de mercado. E o faz já no desenho da legislação, como vimos nos debates da revisão do plano diretor estratégico. Ainda que tenhamos incorporados instrumentos urbanos como a cota de solidariedade no nosso PDE, vimos que sua utilização estimula mais segregação e não o contrário. Se na França a lei exige que haja no mínimo 20% de habitações de interesse social nas cidades de uma forma geral, e em empreendimentos de uso misto em particular, unidades que serão, de fato, destinadas a quem realmente precisa por mecanismos de controle de prioridade estatal, por aqui, transformamos os 20% de cota de solidariedade (quando obrigatória) em potencial construtivo adicional. E mais, damos a opção aos empreendedores a depositarem os recursos equivalentes ao que seria construído em habitações de interesse social num fundo sob gestão municipal. Ou seja, o empreendedor pode pagar para “se livrar” dos mais pobres

em seus lotes. E, mesmo quando optam por construir o equivalente a cota nos seus lotes, podem vender as unidades a quem quiserem, sem nenhum controle quanto as urgências sociais que demandam serem atendidas. É o Estado virando as costas a quem mais precisa.

Quando mencionamos que em Paris, 23% dos imóveis principais (aqueles que as pessoas utilizam para morar, de fato) são já parte do parque social sob controle e regras do Estado e disponibilizados para a população que mais precisa na forma de locação social, o que estamos chamando atenção é para o efeito adicional que a posição estatal causa no tecido urbano da cidade: a criação de um escudo social em quase ¼ do parque habitacional em território parisiense, imunizando-o contra as forças do urbanismo corporativo e do poder do capital privado que utiliza e tenta continuamente expandir as terras e bens privados da cidade como sua reserva de valor. Uma força econômica que os cidadãos, se deixados desamparados, não têm como competir. Este capital que, em muitos casos não tem fronteiras, e que pouco se importa em índices de vacância dos imóveis, ou se serão ou não vendidos, tem o tempo a seu favor. Afinal, as terras e bens em cidades de atração global só tendem a se valorizar com o tempo. As pessoas que precisam de habitação, ao contrário, só têm o tempo de suas vidas.

Reside aí uma das diferenças fundamentais da nossa legislação urbana *vis-à-vis* legislação francesa. Enquanto lá o Estado resolveu atuar no mercado imobiliário para neutralizar, em favor dos mais pobres, as forças do urbanismo corporativo, por aqui deixamos as forças de mercado resolverem tudo. É o Estado virando as costas aos cidadãos, em particular aos mais pobres.

Ao compararmos as transformações urbanas nas áreas mais nobres das duas cidades, vimos os efeitos que a posição antagônica do ente estatal paulistano frente ao parisiense causa no território das respectivas cidades. Por lá, mostramos o surgimento de empreendimentos de uso socialmente mistos, alguns cujas unidades de interesse social alcançam 50% do empreendimento. Isto em algumas das áreas mais valorizadas no mundo. Por aqui, vimos uma rápida transformação urbana nas ZEU – Zonas de Estruturação Urbanas, em bairros nobres como Pinheiros, por exemplo, com edificações novas, algumas sem limite de gabarito, sem que praticamente nada tenha sido construído de habitações de interesse social no mesmo lote. E, mesmo as poucas unidades que porventura tivessem sido classificadas para este

fim em outros lotes no bairro, seu destino, na maioria das vezes, é o mesmo daquelas unidades destinadas ao mercado aberto: a venda para quem pode pagar o preço que os empreendedores exigem.

Resta evidente que, para que possamos reverter o quadro do domínio do urbanismo corporativo nos destinos e desenho da cidade, condenando os mais pobres a viverem longe do centro onde estão os melhores empregos, oportunidades e renda, num processo de gentrificação contínua, também teremos que mudar (Estado e sociedade) o modo como pensamos a forma de acesso à habitação de interesse social. Nos exemplos que tomamos por empréstimo em Paris, o Estado tomou a decisão de ter o ativo real. Ter o controle do imóvel (direta ou indiretamente). Por aqui, optamos por investir em subsídios (ora ao comprador ora ao produtor dos imóveis de interesse social) e transferir a propriedade (e em consequência todas as responsabilidades que dela advém) para a população a ser assistida, para o “comprador”. E, ao fazermos isso, retornamos o ativo ao controle do urbanismo corporativo, que se apropriará dele quando lhe for conveniente.

Se o objetivo de termos maior inclusão social em São Paulo, notadamente nas porções mais valorizadas de seu território é ainda uma utopia, nos parece que devemos notar os bons exemplos que vem de alguns países. Ao irmos para Paris, por exemplo, talvez aguçarmos nossa curiosidade para além dos monumentos que se apresentam, como sempre, belíssimos ao olhar. E entendermos que não são eles que “fazem” a cidade agradável que tipicamente encontramos. E sim as decisões que o Estado toma em favor de seus próprios cidadãos ao equilibrar a disputa fundiária pelo “ativo real” representado pelos imóveis urbanos.

Em São Paulo, consideramos que priorizar diversidade social em todo o tecido urbano é o que fará a cidade melhor, mais viva, mais dinâmica, mais justa. Neste sentido, nos parece urgente que a inclusão social seja o tema central dos debates legislativos referentes ao planejamento da cidade. E que a mobilização social pragmática possa ser o gatilho para que o tema ganhe os ouvidos e prioridade dos representantes legislativos.

Em suma, em contraponto ao urbanismo corporativo que deu as cartas no território da cidade no século XX, consideramos ser urgente termos o urbanismo social a dar a tônica para a construção da cidade no século XXI.

Referências

ACTION LOGEMENT SERVICES. **Logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, PLI, quelles différences?** Disponível em: <https://www.actionlogement.fr/guides/trouver-un-logement/logements-plai-pli-plus-plus>. Acesso em 24/06/2024.

ALVES, Marcio Veronese. **Qualidade e inclusão social: edifícios de uso socialmente mistos**. Trabalho Final de Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2024.

APUR - ATELIER PARISIEN D'URBANISME. **Les Chiffres du Logement Social à Paris em 2023**, Paris: APUR, 2024. Disponível em: https://www.apur.org/sites/default/files/4p253_chiffres_logement_social_paris_2023.pdf?token=mgA30FMt. Acesso em 24/06/2024.

ASCHER, François. **Os Novos Princípios do Urbanismo**. Tradução e apresentação Nadia Somekh - São Paulo: Romano Guerra. 2010.

BALBIM, Renato. **Serviço de Moradia Social ou Locação Social: Alternativas à Política Habitacional**. Brasília: Ipea, 2022. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5787/1/td_2134.pdf. Acesso em 20/03/2025.

BRASIL. **Programa Minha Casa, Minha Vida**. Disponível em <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/conheca-o-programa-minha-casa-minha-vida>. Acesso em 18/03/2025.

BRASIL. **Relatório de Avaliação Programa Minha Casa, Minha Vida: Ciclo 2020**. Brasília: Conselho de Monitoramento e Avaliação de Políticas Públicas; Secretaria de Avaliação, Planejamento, Energia e Loteria; Ministério da Economia. Disponível em: https://www.gov.br/planejamento/pt-br/aceso-a-informacao/participacao-social/conselhos-e-orgaos-colegiados/cmap/politicas/2020/subsidios/relatorio_avaliacao-cmas-2020-pmcmv.pdf. Acesso em 20/03/2025.

CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. **Operações urbanas em São Paulo: interesse público ou construção especulativa do lugar**. 2007. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

FANTON, Hugo. O consenso de Wall Street na produção das cidades e a

emergência do urbanismo neoliberal-autoritário no Brasil. In: LAVINAS, Lena et al. **Financeirização: crise, estagnação e desigualdade**. São Paulo: Editora Contracorrente, 2024. V. 1, p. 817-856.

FELDMAN, Sarah. A metrópole paulistana no século XXI: gestão de instrumentos urbanísticos e desafios de aproximação do território. **Estudos Avançados**, São Paulo, Brasil, v. 38, n. 111, p. 165–177, 2024. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/eav/article/view/229904>. Acesso em 27/11/2024.

FERNANDES, Ana. **Decifra-me ou te devoro: urbanismo corporativo, cidade-fragmento e dilemas da prática do urbanismo no Brasil**. In Gonzales, Suely F. N.; Francisconi, Jorge Guilherme; Paviani, Aldo (Org.). Planejamento e urbanismo na atualidade brasileira: objeto teoria prática. São Paulo/Rio de Janeiro, Livre Expressão, 2013, p. 83-107.

FRANÇA. **Bourses sur critères sociaux**. Paris: Ministère chargé de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, 2024. Disponível em: <https://www.etudiant.gouv.fr/fr/bourses-sur-criteres-sociaux-1897>. Acesso em 24/06/2024.

FRANÇA. **Les Chiffres du Logement Social à Paris em 2023**, Note 253- APUR – Atelier Parisien d'urbanisme, Paris, Junho 2024. Disponível em: https://www.apur.org/sites/default/files/4p253_chiffres_logement_social_paris_2023.pdf?token=mgA30FMt. Acesso em 18/03/2025.

FRANÇA. **Les zones d'aménagement concerté (ZAC)**. Disponível em: <https://www.paris.fr/pages/les-zones-d-amenagement-concerte-zac-5763#:~:text=La%20Ville%20de%20Paris%20a,une%20opération%20d'aménagement>. Acesso em 18/03/2025

FRANÇA. **Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains**. Paris: Légifrance, 2000. Disponível em: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000207538>. Acesso em 24/06/2024.

FRANÇA. **Quelles sont les conditions pour obtenir un logement social**. Paris: Departamento de Informação Jurídica e Administrativa, 2025. Disponível em: [https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869#:~:text=Pour%20obtenir%20un%20logement%20social%20\(ou%20logement%20HLM\)%2C%20il,province%2C%20autre%2Dmer](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869#:~:text=Pour%20obtenir%20un%20logement%20social%20(ou%20logement%20HLM)%2C%20il,province%2C%20autre%2Dmer). Acesso em 24/06/2024.

LAVINAS, Lena et al. **Financeirização: crise, estagnação e desigualdade**. São Paulo: Editora Contracorrente, 2024.

MILITELLI, Fernanda Amorim. **Cidade compacta e zona de estruturação urbana em São Paulo**: aproximações e dissonâncias / Fernanda Amorim Militelli. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2021.

MOREIRA, Fernanda Abreu, **Cota de Solidariedade: Instrumento de Inclusão SocioEspacial ou Bônus de Potencial Construtivo?** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2022.

PARIS. **Les zones d'aménagement concerté (ZAC)**. Paris: Prefeitura Municipal, 2021. Disponível em: <https://www.paris.fr/pages/les-zones-d-amenagement-concerte-zac-5763#:~:text=La%20Ville%20de%20Paris%20a,une%20op%C3%A9ration%20d'am%C3%A9nagement>. Acesso em 24/06/2024.

PARIS. **Paris ville du quart d'heure, ou le pari de la proximité**. Paris: Prefeitura Municipal, 2022. Disponível em: <https://www.paris.fr/dossiers/paris-ville-du-quart-d-heure-ou-le-pari-de-la-proximite-37>. Acesso em 24/06/2024.

PARIS. **Réinventer Paris**. Paris: Prefeitura Municipal, 2022. Disponível em: <https://www.paris.fr/pages/reinventer-paris-4632>. Acesso em 24/06/2024.

ROLNIK, Raquel. Prefácio. In: Montaner, Josep Maria. **Política e arquitetura**: por um urbanismo do comum e ecofeminista. São Paulo: Editora Olhares, 2021.

ROLNIK, Raquel; GUERREIRO, Isadora; SANTORO, Paula Freire. **A moradia popular entre o extrativismo financeiro, a necessidade e o direito**. In: Lavinas, Lena et al. (Org.). **Financeirização Crise, Estagnação e Desigualdade**, Editora Contracorrente, 2024, p. 779 a 816.

SABADI, Adriana Luz, **Vide Meu Endereço**: um panorama do Programa Minha Casa Minha Vida Entidades na cidade de São Paulo. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021.

SANTOS, Milton. **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo**. São Paulo: Nobel, 1990.

SÃO PAULO (Município). **População de São Paulo por Distrito**. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2024/05/IU_64_censo-2022-1.pdf Acessado em 18/03/2025

SOMEKH, Nadia; BALBIM, Renato. **Urbanismo corporativo ou urbanismo social. Qual proposta para o Brasil?** *Arquitextos*, São Paulo, ano 23, n. 276.00, Vitruvius, maio 2023. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/23.276/8784>. Acesso em 24/06/2024.

SOMEKH, Nadia; FREGONEZI, Bruna; DEL'ARCO, Guilherme. **Urbanismo corporativo / urbanismo cooperativo: uma gestão responsável em São Paulo é possível? Estudos Avançados**, São Paulo, Brasil, v. 38, n. 111, p. 199–215, 2024.