

**As disputas socioterritoriais no Centro de São Paulo: o caso dos Campos Elíseos sob a perspectiva de um desenvolvimento sustentável**

*Socioterritorial disputes in downtown São Paulo: the case of Campos Elíseos from the perspective of sustainable development.*

*Las disputas socioterritoriales en el Centro de São Paulo: el caso de Campos Elíseos desde la perspectiva de un desarrollo sostenible.*

**Rebecca Moura Moreira**

Mestranda, PGAUR USJT, Brasil  
rebeccamoura23@gmail.com

**Leticia Moreira Sígolo**

Docente, PGAUR USJT, Brasil.  
lesigolo@gmail.com

**RESUMO**

O artigo propõe analisar as disputas socioterritoriais pelo acesso à moradia digna no bairro de Campos Elíseos, região central de São Paulo. Verificou-se, com base em revisão bibliográfica e pesquisa, que parte das políticas públicas implementadas destinadas à habitação social se mostraram insustentáveis, resultando na produção de grandes conjuntos habitacionais nas áreas mais periféricas, com infraestrutura, serviços urbanos e oferta de trabalho deficitário. Deste modo, as políticas públicas caminharam em direção oposta ao desenvolvimento sustentável, prejudicando a garantia do direito à moradia digna e o enfrentamento das abissais desigualdades socioespaciais que historicamente marcam as cidades brasileiras. A implementação de políticas públicas nas áreas centrais da capital apresentou resultados limitados na promoção de moradia digna para a população de menor renda. Parte delas provocou a saída de moradores e trabalhadores locais, empurrando-os para áreas ambientalmente vulneráveis e periféricas. O bairro estudado apresenta um território complexo, em disputa por distintos agentes sociais e palco de conflitos. De um lado, encontram-se moradores de baixa renda em habitações precárias ou em situação de rua, bem como usuários de drogas que não se veem incluídos nas políticas públicas. Por outro lado, há os interesses do capital, envolvendo os negócios imobiliários. Defende-se que ações efetivas para o enfrentamento da problemática habitacional e garantia do direito à moradia digna dependem de vontade política, o que não tem sido estruturado de forma consistente. A cada gestão, essas ações são alteradas, desfazendo acordos e violando direitos, em um ambiente de permanente insegurança.

**PALAVRAS-CHAVE:** Campos Elíseos. centro de São Paulo. Moradia digna.

**SUMMARY**

*The article aims to analyze the socio-territorial disputes over access to decent housing in the Campos Elíseos neighborhood, located in the central region of São Paulo. Based on a literature review and research, it was found that some implemented public policies aimed at social housing have proven to be unsustainable. This has resulted in the construction of large housing complexes in the more peripheral areas, characterized by deficient infrastructure, urban services, and employment opportunities. Consequently, these public policies have moved away from sustainable development, undermining the guarantee of the right to decent housing and perpetuating the profound socio-spatial inequalities that have historically marked Brazilian cities. The implementation of public policies in the central areas of the capital has shown limited results in promoting adequate housing for the lower-income population. Some of these policies have led to the displacement of local residents and workers, pushing them towards environmentally vulnerable and peripheral areas. The studied neighborhood presents a complex territory, subject to conflicts and competing social agents. On one hand, there are low-income residents living in precarious housing conditions or facing homelessness, as well as drug users who feel excluded from public policies. On the other hand, there are capital interests involved in real estate business. It is argued that effective actions to address the housing issue and ensure the right to decent housing depend on political will, which has not been consistently structured. With each administration, these actions are altered, undoing agreements and violating rights, creating a climate of perpetual insecurity.*

**Key words:** Campos Elíseos. Downtown São Paulo. Dignified house.

**RESUMEN**

*El artículo propone analizar las disputas socioterritoriales por el acceso a una vivienda digna en el barrio de Campos Elíseos, ubicado en la región central de São Paulo. Según una revisión bibliográfica e investigaciones, se ha comprobado que parte de las políticas públicas implementadas destinadas a la vivienda social resultaron insostenibles, lo que dio lugar a la construcción de grandes conjuntos habitacionales en áreas periféricas con infraestructuras, servicios urbanos y oportunidades laborales deficitarias. De esta manera, las políticas públicas se han alejado del desarrollo sostenible, perjudicando la garantía del derecho a una vivienda digna y perpetuando las profundas desigualdades socioespaciales que históricamente han caracterizado a las ciudades brasileñas. La implementación de políticas públicas en las áreas centrales de la capital ha tenido resultados limitados en la promoción de viviendas dignas para la población de menores ingresos. Parte de estas políticas ha provocado la expulsión de residentes y trabajadores locales, empujándolos hacia áreas periféricas y ambientalmente vulnerables. El barrio estudiado presenta un territorio complejo, disputado por diferentes agentes sociales y escenario de conflictos. Por un lado, se encuentran residentes de bajos ingresos que viven en condiciones precarias o en situación de calle, así como usuarios de drogas que no se sienten incluidos en las políticas públicas. Por otro lado, están los intereses del capital, que incluyen los negocios inmobiliarios. Se argumenta que acciones efectivas para abordar el problema habitacional y garantizar el derecho a una vivienda digna dependen de la voluntad política, la cual no ha sido estructurada de manera consistente. En cada administración, estas acciones se modifican, deshaciendo acuerdos y violando derechos, en un ambiente de inseguridad constante.*

**PALABRA-CLAVE:** Campos Elíseos. Centro de São Paulo. Vivienda digna.

## 1. INTRODUÇÃO

Um dos Objetivos para o Desenvolvimento Sustentável de acordo com as metas da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU), firmada em setembro de 2015, é a erradicação da pobreza, juntamente com a redução da desigualdade e a promoção de cidades e comunidades sustentáveis. Para atingir essas metas, precisamos que todos tenham seus direitos básicos assegurados. Enquanto vivermos em cidades onde há pessoas sem moradia digna, ocupando áreas insalubres sem acesso adequado ao saneamento básico, em áreas fragilizadas ambientalmente, sujeitas a deslizamentos e enchentes, com dificuldades no à saúde, educação, cultura e lazer, às refeições completas diárias, oportunidades de trabalho e geração de renda, não seremos capazes de aprofundar o debate público tampouco avançar nas ações necessárias para frear o aquecimento global e enfrentar os desafios colocados pela deflagrada condição de emergência climática.

Por isso, discutir modelos de cidade mais sustentável e resiliente, frente à abissal desigualdade socioespacial presente em nosso país, coloca em relevo políticas, programas, projetos e ações públicas comprometidas com a garantia de direitos básicos a todos, principalmente no que se refere ao enfrentamento da problemática habitacional. Assim, trouxemos à baila a discussão em torno da região central de São Paulo, com enfoque no bairro dos Campos Elíseos, que por estar situado na principal centralidade da capital, evidencia de forma eloquente as disputas e os conflitos presentes nos processos de (re)produção social do espaço, do capital e da vida em uma cidade na periferia do capitalismo. Nesta localidade da coroa central, bastante heterogênea, destacam-se grupos com grande vulnerabilidade social como os formado por moradores e trabalhadores de baixa renda em habitações informais e precárias, os em situação de rua e também os dependentes químicos, constantemente sob a ameaça de despejos e/ou remoções. Tais eventos, por vezes, ocorrem sem prévia escuta aos grupos mais afetados e sob forte repressão policial. Muitas delas são motivadas por intervenções públicas, como obras de infraestrutura urbana e/ou grandes projetos urbanos, ou mesmo por novas frentes de negócios imobiliários, elaboradas sem a devida participação social e implementadas sem a devida transparência. Essas ações de remoções impõem a essas pessoas já vulnerabilizadas a instalação em favelas, ocupações informais, mais afastadas das áreas centrais e infraestruturadas, intensificando, ainda mais sua condição de vulnerabilidade socioambiental, caminhando em sentido oposto ao de uma trajetória alinhada com os preceitos de um desenvolvimento sustentável, como preconizado pela Agenda 2030.

Assim, este artigo, estruturado a partir de uma revisão bibliográfica, de consulta documental e de abordagem qualitativa, organiza-se em duas partes, além das considerações finais. A primeira parte contextualiza e analisa programas, projetos e ações do poder público voltadas para as áreas centrais de São Paulo e seus impactos socioespaciais, sobretudo sobre as condições de acesso à moradia digna às camadas de mais baixa renda. A segunda parte se debruça mais atentamente sobre o bairro dos Campos Elíseos, problematiza os conflitos e disputas em curso nesta localidade, que envolve o poder público, a iniciativa privada, sobretudo o setor imobiliário, moradores e trabalhadores locais. E, finalmente, a última parte em que são feitas considerações finais sobre as políticas e ações implementadas nesta região central e seus rebatimentos na configuração de uma ordem urbana pouco afeita aos princípios da sustentabilidade urbana e da justiça socioambiental.

## **2. AS RECENTES POLÍTICAS URBANAS E HABITACIONAIS NO CENTRO DE SÃO PAULO E SEUS IMPACTOS NA PERSPECTIVA DE UM DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

O centro de São Paulo constitui uma região privilegiada pela sua infraestrutura consolidada e pela grande oferta de empregos, serviços e equipamentos urbanos, mobilidade, educação e cultura. Por isso, torna-se objeto de interesse de grupos sociais distintos e alvo de disputas socioespaciais. A cada governo surge um novo plano para esta tão singular área, que se divide em ações de requalificação direcionadas para a população moradora e trabalhadora da região, e ações de revitalização para atrair investimentos e atender aos interesses do setor imobiliário (KARA-JOSÉ, 2010, p.154).

A partir da década de 1960, iniciou-se um processo de declínio e posterior disputa na região central de São Paulo, mediante o deslocamento da elite paulistana das regiões mais centrais para bairros do chamado Quadrante Sudoeste, que engloba localidades como Higienópolis, o entorno da Avenida Paulista, conhecido como Jardins (Paulista, Paulistano e América) e, posteriormente, as proximidades da Marginal Pinheiros, na região da Avenida Berrini, conformando novas centralidades (CUSTODIO, 2019, p. 2; SANDRONI, 2004, p.3).

Ao longo das décadas seguintes, o centro passa por um processo de esvaziamento populacional, acompanhado pelo fortalecimento da presença de uma população de menor poder aquisitivo, dando a ele significativo caráter popular e, conseqüente, desvalorização imobiliária que se soma à redução do potencial de retorno financeiro auferido ao setor imobiliário, que volta a sua atuação para outras localidades da capital. Um robusto estoque construído, antes ocupado pelo morar e trabalhar de grupos sociais de maior renda, tornou-se ociosos. Paralelamente, assiste-se à ampliação da presença de cortiços, pensões, ocupações informais, moradias em condições precárias, bem como de pessoas em situação de rua na região, que encontram no abandono e na ausência de políticas públicas e oportunidades o seu abrigo. E nesse contexto de precariedade urbanística e habitacional e de vulnerabilidade social, o tráfico encontra espaço, e com ele, o consumo de drogas, principalmente o “crack”, que se instala em regiões específicas da área central, nos Campos Elíseos, tornando-a conhecida como “Cracolândia” (GATTI, 2015, p.99).

Na década de 1990, após a redemocratização do país, intensificou-se o debate público em torno da necessidade de “revitalização da área central”, sobretudo pelo retorno do interesse das elites para aquela localidade. Nessa época, grupos sociais pauperizados ao longo das décadas perdidas e organizados em torno da luta pelo direito à moradia passaram a ocupar imóveis ociosos, reivindicando a transformação em habitação social, para o cumprimento da função social destas propriedades imobiliárias ociosas e para pautar o debate público acerca do direito à moradia digna (NEUHOLD, 2009, p.18), alicerçado nos avanços sociais e políticos conquistado em nossa Carta Magna então recém promulgada, a Constituição Federal de 1988, datam deste período as primeiras ocupações.

A União dos Movimentos de Moradia (UMM) anunciou que as ocupações de edifícios ociosos na região central seriam recorrentes caso o poder público não atendesse suas reivindicações, após ocuparem o conhecido “Casarão Santos Dumont” nos Campos Elíseos. Também nesse período, o Fórum de Cortiços apresentou à Administração Municipal uma lista de dez imóveis públicos sem uso, localizados nos Campos Elíseos e na Barra Funda. E ainda, após ações de despejo em um cortiço na região, houve nova ocupação em um conjunto de casas vazias de propriedade da Universidade de São Paulo, organizada pela União das Lutas de Cortiço

(NEUHOLD, 2009, p. 53). Frente a esse conjunto de ocupações, o governo municipal negociou a compra de imóveis e deu início a um programa habitacional na região central de São Paulo. Neste período, o Fórum de Cortiços ocupou um edifício de quatorze andares do Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), mas desta vez não houve negociação com o poder público para compra e permanência dos ocupantes.

Há um amplo debate na literatura sobre a ocorrência de um processo de esvaziamento da área central, por ser uma região que acolhe grande fluxo de pessoas, além de áreas residenciais e centros comerciais e de serviços. Parte dos autores que refutam esse esvaziamento afirma que houve apenas uma mudança no perfil de seus ocupantes, com o seu empobrecimento, diminuição da qualidade de vida local pelo aumento da violência, falta de segurança e de limpeza urbana e diminuição da vida noturna (COMIN, 2004, p.19).

Já no início dos anos 2000, órgãos públicos começam a retornar para o centro em edifícios então vazios, paralelamente ocorre um aumento nos aluguéis de imóveis para comércio popular, nos pavimentos térreos, ou para depósitos.

Neste momento, a administração municipal estrutura um programa para o centro que prevê a produção de habitação de interesse social, que caminha em paralelo à promoção de um conjunto de incentivos fiscais e urbanísticos para atração de investimentos privados e promoção da valorização imobiliária na região central. Todas essas iniciativas modificam a dinâmica imobiliária na área e, conseqüentemente, aumentam os custos de terrenos e imóveis, o que repercute na produção de habitação de interesse social, aumentando o montante dos investimentos necessários e criando novos entraves (SILVA, SIGOLO, 2007 p.18).

Assim, o debate em torno da necessidade de revitalização e/ou reconversão e/ou requalificação do centro de São Paulo ganha relevo, surgindo vários planos, programas e projetos tanto promoção de moradia social e qualificação dos espaços públicos quanto para atrair a elite paulistana de volta para a região, sobretudo para as adjacências dos Campos Elíseos e da Luz, com o pretexto de acabar com a chamada “Cracolândia” e de reverter o processo de “degradação” do centro. Cumpre observar que, segundo Flávio Villaça (2001), o conceito de “degradação” e de “decadência” estariam associados a um discurso ideológico, mobilizado pelas classes dominantes, relacionado à mudança nas classes sociais que passaram a habitar o centro de São Paulo (KARA-JOSÉ, 2007, p.29).

Na esteira da redemocratização do país, após a promulgação da Constituição de 1988, na gestão municipal de Luiza Erundina (1989-1992), surgem iniciativas comprometidas com a recuperação da coroa central de São Paulo associada à promoção de habitação de interesse social na região. Durante a gestão municipal de Celso Pitta (1997-2000), é criada a Operação Urbana Centro (Lei Municipal nº 12.349 de 6 de junho de 1997), com objetivo de promover a revitalização da área central, prevendo incentivos fiscais e urbanísticos para a produção imobiliária e a regularização edilícia, além da requalificação de vias e calçadas, de áreas livres e verdes, entre outros, mediante arrecadação oriunda da outorga onerosa do direito de construir. Ao longo dos anos 1990, o projeto de revitalização da região central aposta na instalação de grandes equipamentos culturais, contando com: em 1998, reforma da Pinacoteca do Estado; em 1999, construção da Sala São Paulo na Estação Ferroviária Júlio Prestes; e, anos depois, em 2006, restauração da Estação da Luz e instalação do Museu da Língua Portuguesa; e, em 2009, restauração do Palácio das Indústrias e instalação do Museu Catavento. Estas chamadas “âncoras culturais”, conforme esclarece Kara-José (2007), funcionam como instrumentos de transformação territorial e social, montando um cenário voltado para a valorização simbólica do

lugar, antes desprestigiado pelas classes de maior poder aquisitivo, e ainda funcionando como pólos de atração turística (KARA-JOSÉ, 2007, p.216).

Na gestão municipal de Marta Suplicy (2001-2004), nasce o Programa Morar no Centro, coordenado pelo Procentro (Programa de reabilitação da área Central de São Paulo), para reabilitação da área central, que consistia em ações para a ampliação do uso residencial, com a construção e reforma de imóveis para moradia voltada a famílias de baixa renda, promovendo, assim, um processo de inclusão social na região (INSTITUTO POLIS, 2004, p.61). A gestão municipal de José Serra (2005-2006) institui o Projeto Nova Luz (2005), que propunha intervenções urbanas com a participação de investimentos públicos e privados. Várias ações foram previstas, estabelecimentos comerciais e cortiços foram fechados sob a alegação de irregularidade, um conjunto de 11 (onze) quadras foi expropriado por utilidade pública, sem a elaboração de um plano de reassentamento da população que ali morava, inclusive em áreas demarcadas como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) (GATTI, 2015, p.185). Além destas ações, houve a previsão de incentivos fiscais e tributários para a instalação de empresas prestadoras de serviços voltados à demanda de maior renda, excluindo, assim, o comércio popular varejista local (SILVA, SÍGOLO, 2007, p.24).

Contudo, o projeto foi engavetado na gestão municipal de Fernando Haddad (2013-2016), em resposta a uma grande mobilização social envolvendo comerciantes locais, movimentos sociais em luta por moradia e o conselho gestor de uma das ZEIS da região. A nova gestão municipal, com o lançamento do programa de Braços Abertos, parte para o enfrentamento das condições degradantes vivenciadas pela população local, sobretudo pela parcela envolvida com o tráfico e consumo de drogas na região dos Campos Elíseos. O programa foi desenvolvido de forma participativa com os moradores e previa ações de redução de danos, inserindo os usuários na sociedade, por meio da atenção integral, oferecendo moradia, alimentação, trabalho e saúde, abrindo uma nova discussão para a recuperação da região (GATTI, 2015, p.211). Concomitantemente, o governo do Estado de São Paulo, sob a gestão de Geraldo Alckmin (2011-2018), institui a Parceria Público-Privada Habitacional Casa Paulista, uma “PPP” para a construção de habitação popular no centro. Como resultado desta iniciativa, foi implementado no antigo Terminal Rodoviário da Luz (em funcionamento entre os anos de 1960 e 1980), o Complexo Júlio Prestes, com 1.200 unidades habitacionais de interesse social e 72 unidades para o mercado popular.<sup>1</sup>

Em 2017, inicia o mandato do prefeito João Dória (2017-2018), que apresenta propostas apoiadas em PPPs para a região, além do Programa Redenção para a reinserção de dependentes químicos na sociedade. Contudo, segundo Custódio (2019), as ações pouco consideraram os moradores e trabalhadores locais, sendo avaliadas por organizações da sociedade civil e movimentos sociais atuantes na região e parte dos pesquisadores como higienistas e orientadas pelos interesses do setor imobiliário e das classes de mais alta renda (CUSTÓDIO, 2019, p.5).

O governo do vice e sucessor de Dória, Bruno Covas (2019-2020 e 2021), substituído em 2021, em razão de sua morte, pelo seu vice, Ricardo Nunes (2021 - 2024), comprometeu-se com a elaboração do Projeto de Intervenção Urbana - PIU Setor Central, em substituição à Operação Urbana Centro, além da PPP Habitacional Municipal Casa da Família, lançada em 2018, para a construção de habitação popular em todo o município, mas também na região central.

---

<sup>1</sup> Complexo Júlio Prestes e sua implementação. Fonte: <http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?id=13>

Sobre esta PPP Habitacional Municipal, mais especificamente a que será implementada nos Campos Elíseos, Ungaretti, Castro e Santoro (2020) avaliam que parte da população local não será contemplada por não se enquadrar nos critérios do Programa, principalmente os relacionados à renda familiar. Assiste-se, então, à intensificação de situações de ameaça de remoção de moradores e comerciantes locais, sem cadastramento e acompanhamento apropriados, bem como previsão de realocação e de indenizações adequadas a essa população (UNGARETTI, CASTRO e SANTORO, 2020). Em 2018, moradores e comerciantes da quadra 36, demarcada como ZEIS-3, foram removidos com urgência e sem atendimento adequado e previsão de realocação, para a construção do Hospital Pérola Byington. Em 2021, o então prefeito Bruno Covas colocou em prática a decisão de desapropriar 400 famílias que moravam nas quadras 37 e 38, também demarcadas como ZEIS-3, para dar início às obras da PPP Habitacional, contrariando a orientação do Ministério Público de não promover remoções no período da pandemia de Covid-19.<sup>2</sup> Uma parcela das pessoas removidas recebeu auxílio financeiro (bolsa aluguel), no valor de R\$ 400,00, insuficiente para custear o aluguel de um imóvel na região, forçando-a a sair do centro, habitar moradias em condições mais precárias em áreas periféricas (MUNDARÉU, 2018, p.12). Essas ações caminham em direção oposta a de um Estado Democrático de Direitos: moradores e trabalhadores de baixa renda, em uma área demarcada como ZEIS, sendo removidos com truculência, sem amparo do Estado, e tendo seu direito à moradia violado.

Na resistência e na luta pela moradia digna, estão os movimentos sociais e coletivos, como o Fórum Mundaréu da Luz, que articulou e produziu uma proposta-manifesto, um Plano Urbanístico Social, como alternativa para os projetos direcionados para a área, sem a previsão de remoção de moradores e comerciantes, demolições em larga escala e ações truculentas sob a justificativa da "guerra às drogas", que ignoram as pessoas que ali vivem e trabalham.

A proposta se concentrou nas quadras 36, 37 e 38, comprometidas, no projeto oficial, com as parcerias público-privadas instituídas para a construção do Hospital Pérola Byington e do Conjunto Habitacional, respectivamente, e foram definidos cinco princípios básicos: Primeiro, o atendimento habitacional conforme a realidade socioeconômica dos moradores; Segundo, a preservação dos imóveis existentes e suas tipologias; Terceiro, intervenções em áreas vazias e ociosas sendo prioritárias as quadras citadas e seu entorno; Quarto, a alocação definitiva das famílias removidas de suas casas e comércio para as moradias produzidas nessas localidades; Quinto, a elaboração, discussão e aprovação das propostas de intervenção em conjunto com a comunidade, ampliando o processo participativo em espaços decisórios, conforme está previsto no Plano Diretor Estratégico (PDE 2014) para as ações em ZEIS (MUNDARÉU, 2018, p.10). A proposta reconhece a diversidade de atributos da região e de quem vive nela e procura soluções para as diversas necessidades habitacionais existentes e para a garantia do direito à moradia, considerando a realidade das pessoas que ali vivem e convivem, que não têm como arcar com financiamentos para a aquisição do imóvel e tampouco com o custo de um aluguel com base no valor praticado pelo mercado formal na região.

Os programas habitacionais em implementação, pelas esferas municipais e estaduais, no Centro de São Paulo, na atualidade, têm apostado nas Parcerias Público Privadas. Parte significativa dos financiamentos disponibilizados para a aquisição de moradia apresenta

---

<sup>2</sup> Notícia sobre a remoção de 400 famílias nas quadras 37 e 38 no bairro dos Campos Elíseos em 2021, em período de pandemia de Covid-19. Fonte: <https://www.cartacapital.com.br/sociedade/cerca-de-400-familias-que-moram-no-centro-de-sp-podem-ficar-sem-teto/>

impedimentos de acesso por grande parte da população mais vulnerável que deveria ser priorizada, pois muitas famílias não conseguem comprovar renda, tampouco vínculos empregatícios e/ou salário compatível com as exigências para enquadramento no financiamento do imóvel. Como avalia Akaishi (2021), parte importante dos programas habitacionais tem apresentado maior compromisso com o aquecimento do mercado imobiliário que com o equacionamento do déficit habitacional, concentrado nas faixas de mais baixa renda, e ainda se utilizam de recursos e terras públicas (AKAISHI, 2021, p.230).

A implantação de novos conjuntos habitacionais em regiões onde há forte presença de moradias, comércios e serviços populares, a exemplo da PPP Habitacional do Complexo Júlio Prestes, sem a garantia de atendimento das famílias removidas nos novos empreendimentos, têm provocado alterações no perfil de moradores e trabalhadores nestas localidades, com a progressiva substituição de moradores e trabalhadores de menor renda por outros de maior poder aquisitivo. Ademais, cumpre observar que parte destas intervenções em curso resultaram de processos de elaboração pouco transparentes e com reduzida participação social, o que colocou muitas famílias em condição de insegurança na posse das ameaças de remoção.

Mais recentemente assiste-se ao lançamento e implementação de novas políticas, programas, projetos urbanos e habitacionais na área central, como o PIU Setor Central, a PPP do Largo do Paissandu e também o Programa Habitacional Pode Entrar, aprovado em Julho de 2021, que gerou grandes expectativas, inclusive por parte dos movimentos sociais em luta por moradia no centro, sobretudo pela previsão de reforma do edifício Prestes Maia, a maior ocupação vertical do país.<sup>3</sup> Esses programas são acompanhados pela “redescoberta” do centro pelo setor imobiliário, com um grande volume de novos lançamentos, por mudanças no mercado de locação com o fortalecimento do aluguel de curta permanência via plataformas e pelo aumento da reabilitação de edifícios (retrofit), que demandam estudos mais aprofundados.

### **3. NOTAS SOBRE OS CAMPOS ELÍSEOS: INTERVENÇÕES, REMOÇÕES, MIGRAÇÕES PARA ÁREAS AMBIENTALMENTE FRÁGEIS E O REFORÇO DAS PRECARIIDADES SOCIOESPAIAIS**

O bairro dos Campos Elíseos surge no século XIX, fazendo referência ao bairro parisiense Champs Elysees, sendo, na época, o primeiro bairro planejado, com casarões para a elite paulistana e frequentado por barões de café, artistas como Tarsila do Amaral e Oswald de Andrade. Foi fundado pelos engenheiros Frederico Glette e Victor Nothmann, cujos nomes foram adotados nas principais ruas do bairro. À época, o setor imobiliário se viu atraído para a região, e se utilizou de estratégias mercadológicas que a associavam a um “ideário de progresso” (FOGAÇA, 2019, p.42).

Como as novas centralidades engendradas pela saída das elites em direção ao quadrante sudoeste e pela mudança de perfil econômico, com a perda do interesse do setor imobiliário e a presença de uma população de menor poder aquisitivo, ocorre uma desvalorização imobiliária na região central, tornando-se um referencial negativo aos olhos do setor empresarial (SANDRONI, 2004, p.9). Deste modo, amplia-se a presença de moradias informais, bem como de pessoas em situação de rua na região, pauperizadas e desassistidas pelo poder público. O bairro dos Campos Elíseos ilustra bem ao longo de sua história os conflitos

---

<sup>3</sup> A prefeitura de São Paulo autoriza as obras no edifício Prestes Maia, localizado no bairro da Luz. Fonte: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=335368#:~:text=O%20Edif%C3%ADcio%20Prestes%20Maia%20atender%C3%A1,possibilitar%20a%20contrata%C3%A7%C3%A3o%20das%20obras>

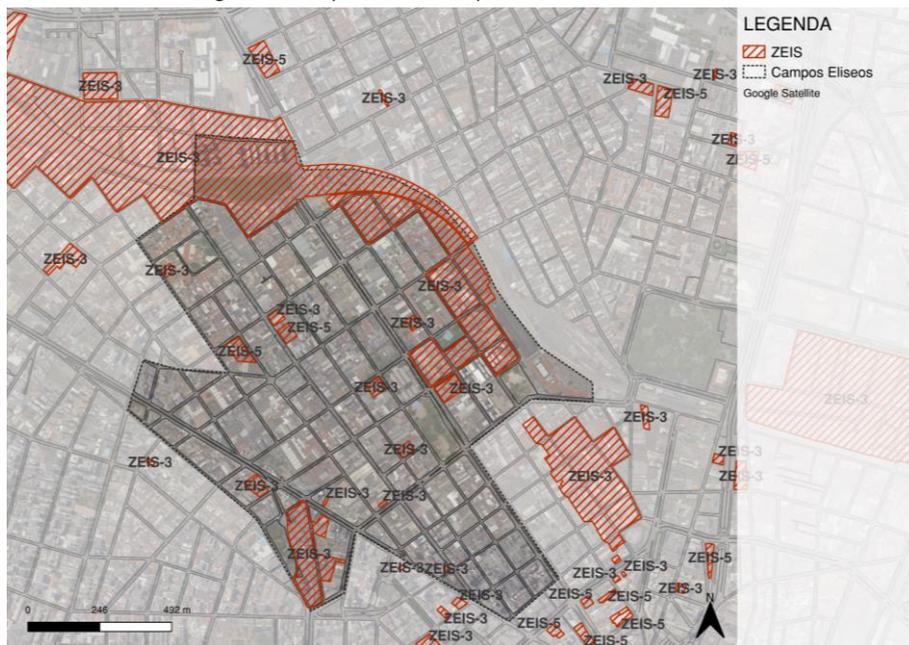
de classes inerentes a uma cidade forjada na periferia do capitalismo. Inicialmente apropriado pela elite paulistana, passou a ser espaço de moradia e de trabalho de uma população empobrecida (FOGAÇA, 2019, p.41).

Voltando-se às dinâmicas atuais, a região está situada entre o polo comercial no bairro do Bom Retiro, destacando-se o da Rua José Paulino, onde há comércios de vestuário com vendas em atacado e varejo, frequentado tanto por moradores da cidade quanto por turistas de diferentes partes do país, criando movimento e vida, gerando trabalho e renda no mercado formal e também informal, fazendo girar a economia. Outro setor importante na região é o cultural, contando com equipamentos como a Pinacoteca do Estado, a Sala São Paulo, o Museu da Língua Portuguesa, o recém- inaugurado Museu das Favelas, dentre outros, além de espaços culturais.

Como parte da área central, que responde por cerca de um quarto da massa salarial de todo o município de São Paulo e por onde circula diariamente aproximadamente um quarto da população da cidade, os Campos Elíseos tem grande concentração de oportunidades de trabalho e geração de renda, o que atrai um volume significativo de pessoas, sobretudo nos chamados “horários de pico” e torna o cotidiano do(a) trabalhador(a) mais difícil ao impor a ele um deslocamento diário entre casa e trabalho, moroso e bastante oneroso (ALMEIDA, 2008, p.8). Já as regiões periféricas, em sua maioria, apresentam dinâmicas distintas às das áreas centrais, posto que concentram moradias, nos chamados “bairros-dormitórios”, e carecem de oportunidades de geração de renda e trabalho para seus moradores (ALVES et al, 2010, p.6). Frente a essa ampla desigualdade socioespacial, após a promulgação da Constituição Federal de 1988, que traz um capítulo específico sobre Política Urbana, foram regulamentados, em 2001, pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/2001) os instrumentos urbanísticos com objetivo de ampliar o acesso à moradia digna em áreas bem localizadas e mais centrais, para as parcelas mais vulnerabilizadas da população que habitam territórios precários e informais e que se deslocam compulsoriamente diariamente para estas centralidades, democratizando, assim, o acesso à cidade. As zonas especiais de interesse social (ZEIS) apresentam-se como um dos instrumentos comprometidos com a promoção de moradias populares. No caso da ZEIS-3, conforme consta do Plano Diretor Estratégico do município (Lei Municipal n. 16.050/2014) para suas demarcações foram consideradas a oferta de infraestrutura e serviços urbanos, bem como a presença de habitações precárias em regiões com grande concentração de imóveis vazios ou subutilizados (GATTI, 2015, p.19), condições presentes nos Campos Elíseos.

O mapa a seguir apresenta as ZEIS-3 demarcadas, abrangendo todo o bairro. Observa-se uma grande extensão de perímetros demarcados, destinados à promoção de moradia popular na região, que, ainda assim, é palco de inúmeras remoções sem assistência adequada. Resulta também dessas ações de remoções e despejos a formação de assentamentos precários nas adjacências da coroa central, como a favela do Moinho que acolhe pessoas que não encontram espaço em um território cheio de potencialidades, que se uniram após despejos, desocupações e incêndios de outros assentamentos precários, e sobretudo pela falta de políticas públicas adequadas (ZANON, 2014, p.236).

Figura 1 – Mapa de Zonas especiais de interesse social



Fonte: Mapa autoral com informações retiradas do portal do Geosampa.

O próximo mapa revela uma significativa concentração de imóveis subutilizados na região, notificados, através do instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), mesclados a cortiços e a imóveis cujos ocupantes sofreram ações de remoção, evidenciando essa contradição que envolve a existência de imóveis vazios e/ou subutilizados e o fato de famílias estarem sendo removidas de suas casas sem realocação e/ou previsão de atendimento habitacional ou mesmo vivendo em moradias precárias.

Figura 2 – Mapa de áreas vazias, subutilizadas e de vulnerabilidade social



Fonte: Mapa autoral com informações retiradas do portal Geosampa e do LabCidade FAU USP.

<http://www.labcidade.fau.usp.br/mapa-denuncias/>< .

Um levantamento feito com base em dados extraídos do cadastro fiscal da prefeitura do município de São Paulo e disponibilizado pelo portal Geosampa, em Setembro de

2018<sup>4</sup>, referente a imóveis vazios na região central, pertencentes a proprietários particulares, identificou 94 edifícios, fechados há, pelo menos, 1 ano. Para a totalização foram considerados apenas os imóveis ociosos notificados pela prefeitura, por não estarem cumprindo sua função social, o que coloca a possibilidade de esse número ser ainda maior.

A região analisada, os Campos Elíseos, possui infraestrutura e serviços urbanos adequados, ampla oferta de oportunidades de geração de renda e trabalho, pólos comerciais, equipamentos saúde, educação, cultura e lazer, infraestrutura de mobilidade urbana qualificada, permitindo percursos a pé ou de bicicleta ou por transporte público, de fácil acesso. Uma localidade com atributos que a colocam como adequada para se morar bem, atendendo todas as demandas para o acesso à cidade com dignidade, ideal para a implementação de moradias para uma população de mais baixa renda, que, em parte, já vive, e circula pelo bairro. Assim, a demarcação de zonas destinadas à promoção de habitação social e a concentração de imóveis ociosos notificados poderiam impulsionar um processo de reabilitação desse território comprometido com os objetivos do desenvolvimento sustentável presentes na Agenda 2030. Todavia, são identificadas ações articuladas a políticas públicas que caminham na contramão do que se esperava com a implementação destes instrumentos e da Agenda 2030, e que se traduzem em processos de remoções, aumento da população em situação de rua, principalmente após o período de pandemia de Covid-19, com a construção de conjuntos habitacionais em áreas ocupadas por famílias pobres, moradoras de cortiços e pensões, que não contempladas, migram para outras moradias precárias e informais, perpetuando sua condição de risco e insegurança.

Corroborando, o mapeamento realizado pelo Fórum Mundaréu da Luz sobre o destino das famílias removidas na quadra 36 para a construção do Hospital Pérola Byington revela que a maioria delas permaneceu na região central, em pensões e ocupações informais, no entorno. Outra parte se abrigou em favelas, mais centrais como a do Moinho, próxima à região, quanto mais distantes, em localidades mais periféricas. Conclui-se que, mesmo em condições precárias e sujeita a novas remoções, a maioria das famílias optou por continuar na região central, explicitando a necessidade desses grupos mais vulnerabilizados em habitar esse território.

---

<sup>4</sup> Levantamento realizado pela Arquitetura e Urbanista Ana Gabriela Akaishi, pesquisadora no laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos LABHAB FAU-USP Fonte: <https://outraspalavras.net/cidadesemtranse/as-casas-sem-gente-e-seus-proprietarios-impunes/>

Figura 3 – Mapa de migração das famílias removidas da quadra 36

# PARA ONDE FORAM AS FAMÍLIAS REMOVIDAS DA ZEIS NA QUADRA 36 EM CAMPOS ELÍSEOS?

Levantamento realizado pelo Fórum Aberto Mundaréu da Luz que acompanhou o processo de remoção das famílias que ali moravam ou trabalhavam

**METADE** das pessoas removidas não tinham ou não informaram seu destino pós-remoção.



Das famílias removidas, cujo destino é sabido.



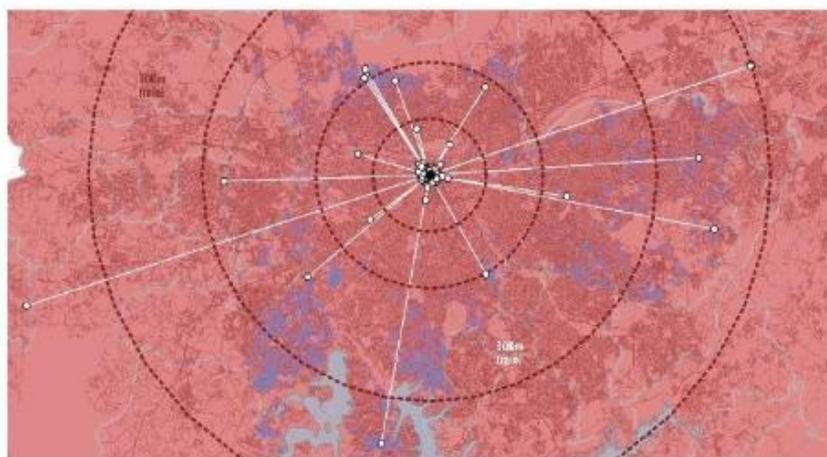
**60%**, ao menos, foram para ocupações e pensões do entorno: Vitorino Camilo, já removida, e o Edifício Wilton Paes de Almeida, no Largo Paissandu, que desabou pelo incêndio, e outras.



**14%**, ao menos, foram para favelas: Molinho e outras na Zona Norte, Leste e Sul.



**4%**, ao menos, foram para pensões na quadra 37 e 38, também ameaçadas de remoção pela PPP Habitacional



## MAPEAMENTO DAS REMOÇÕES



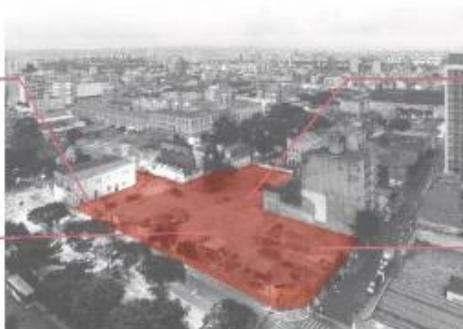
As famílias buscaram, majoritariamente, permanecer no Centro, mantendo suas condições de sobrevivência, mesmo em situações de precariedade, mas em alguns casos os deslocamentos foram para as bordas da cidade ou para a Região Metropolitana, sobretudo favelas.

### SEM PARTICIPAÇÃO

Conselho Gestor não pode discutir o projeto e as alternativas de atendimento habitacional apesar da área ser uma ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

### SEM JUSTA COMPENSAÇÃO

O auxílio moradia oferecido não possibilita o acesso à moradia adequada.



### 250 FAMÍLIAS

Removidas sem alternativa habitacional definitiva, os comerciantes não receberam atendimento

### 2 DIAS

Tempo dado a maioria das famílias para buscar uma nova moradia

Fonte: Levantamento realizado pelo Fórum Mundaréu da Luz mapeando o destino das famílias removidas da quadra 36 nos Campos Elíseos. Disponível em <

<https://www.facebook.com/ForumMundareuDaLuz/photos/248510799073949> >

Outro levantamento realizado pelo LabCidade da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo sobre as remoções na região dos Campos Elíseos, mais especificamente nas quadras 36, 37 e 38, sob o pretexto da construção do Hospital Pérola Byington e o conjunto habitacional via Parceria Público Privada (PPP), contabilizou cerca de 250 famílias removidas, sem planejamento e acolhimento pelo o estado, que apenas forneceu um

auxílio aluguel no valor de R\$400,00 por mês, valor que se afasta dos praticados no mercado de locação da região<sup>5</sup>.

### 3. CONCLUSÃO

As áreas centrais, destacadamente o bairro dos Campos Elíseos, vivenciam uma disputa territorial deflagrada, sobretudo, pela retomada do interesse de grupos de maior renda por esse território, vivo, espaço de moradia e trabalho, em grande medida, de uma população de menor renda que se encontram sob ameaça constante de remoção.

As remoções sem planejamento, acolhimento e atendimento adequados por parte do poder público, como as ocorridas no bairro citado, resultam em novas ou maiores ocupações precárias e informais em áreas inadequadas à promoção de uma moradia digna, perpetuando assim, a problemática habitacional e contribuindo para a expansão dos assentamentos em direção à áreas onde se acumulam problemas e riscos sociais e ambientais, pela ausência de saneamento básico, serviços urbanos e equipamentos sociais adequados e pela degradação ambiental decorrente da ocupação de áreas ambientalmente frágeis como encostas, margens de rios e/ou córregos, definidas legalmente como Áreas de Preservação Permanente (APP). Estes grupos pauperizados e vulnerabilizados colocam-se em situação de risco e mais suscetíveis a doenças e desastres climáticos, expondo-se a processos de deslizamento de terra, enchentes e também a doenças de veiculação hídrica (ALVES, PEREIRA, MONTEIRO, 2010, p.154). Portanto, os impactos destas ações permeiam e se refletem por toda a cidade e acarretam prejuízos à vida e bem-estar da população, além de onerar os cofres públicos, com o encadeamento de outros problemas resultantes das migrações destes grupos, desamparados pelas políticas públicas e sem outras alternativas, para áreas precárias urbanisticamente e fragilizadas ambientalmente, como única solução para equacionar sua necessidade de morar.

A urbanização com baixos salários, como clientelismo político, como analisa Maricato (1999), foi acompanhada por investimentos públicos e privados em infraestrutura, saneamento e serviços urbanos, concentrados em frações do território, segundo interesses dos grupos de poder econômico e político e dos negócios imobiliários. Resulta desse padrão de urbanização “desigual e combinado” extensas ocupações periféricas marcadas pela precariedade urbana e habitacional e pela informalidade territorial. Assim, as áreas mais baratas, pouco adequadas aos assentamentos humanos, foram progressivamente ocupadas pelos espaços de moradia das camadas de mais baixa renda, expostas então a riscos ambientais e longe dos centros urbanos, mais infra estruturados, com maior oferta de serviços, equipamentos urbanos e oportunidades de trabalho e geração de renda. O processo investigado, em curso nos Campos Elíseos, reforça esse legado de ilegalidade, desigualdade e violência, como qualifica Maricato (1999) em seu livro “Metrópole na Periferia do Capitalismo”, e que marca a formação histórica de São Paulo e de tantas outras cidades brasileiras.

Com isso, a fim de combater o avanço das crises climáticas, é essencial discutir a criação de cidades mais igualitárias, que garantam direitos básicos, especialmente no que se refere ao acesso à moradia digna e, sobretudo, à cidade. Para a construção de cidades mais justas e sustentáveis é preciso primeiramente atender a população mais vulnerável,

---

<sup>5</sup> Matéria sobre as famílias removidas nas quadras 37 e 38 no bairro do Campos Eliseos. Fonte: <http://www.labcidade.fau.usp.br/familias-removidas-dos-campos-eliseos-correm-risco-de-serem-excluidas-da-ppp-habitacional-no-centro/>

consequentemente, reduzindo a desigualdade socioespacial e construindo um pacto civilizatório pautado nos princípios de equidade e de justiça socioambiental.

#### 4. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

AKAISHI, Ana Gabriela. A herança mercantil e os entraves dos imóveis ociosos no centro de São Paulo. (Tese de Doutorado). São Paulo: FAU USP, 2022.

ALMEIDA, Ronaldo de; D' ANDREA, Tiarajú; DE LUCCA, Daniel. **Situações periféricas**: etnografia comparada de pobreza urbanas. *Novos Estudos*, São Paulo, Novos estudos Cebrap, n. 82, 2008.

ALVES, Humberto Prates da Fonseca; ALVES, Claudia Durand; PEREIRA, Madalena Niero; MONTEIRO, Antonio Miguel Vieira. **Dinâmicas de urbanização na hiperperiferia da metrópole de São Paulo**: análise dos processos de expansão urbana e das situações de vulnerabilidade socioambiental em escala intra urbana. *Revista Brasileira de Estudos de População*, 2010.

COMIN, Alvaro Augusto. **Caminhos para o centro**: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. CEM-CEBRAP/EMURB. São Paulo: Editora da UNESP, 2004.

CUSTODIO, Roberta Cavedini. **A Gentrificação da cracolândia na cidade de São Paulo**: A materialização do pensamento higienista. *Anais do XVI SIMPURB Campinas*, v. 1, 2019.

FOGAÇA, Aline Fernanda de Oliveira. **Campos Elíseos em disputa**: território, sujeitos e coletividades. Dissertação de mestrado - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC - SP), 2019.

FÓRUM ABERTO MUNDARÉU DA LUZ. Plano alternativo Luz, projeto Campos Elíseos Vivo. Disponível em: [https://mundareudaluz.files.wordpress.com/2018/04/completo\\_caderno-plano-alternativo-luz-r09-2018-04-10\\_web1.pdf](https://mundareudaluz.files.wordpress.com/2018/04/completo_caderno-plano-alternativo-luz-r09-2018-04-10_web1.pdf) Acesso em: 14 abr. 2021

GATTI, Simone Ferreira. **Entre a permanência e o deslocamento**. ZEIS 3 como instrumento para a manutenção da população de baixa renda em áreas centrais. **O caso da ZEIS 3 C 016 (Sé) inserida no perímetro do Projeto Nova Luz**. 2015. Tese de Doutorado - Universidade de São Paulo (USP). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.

INSTITUTO POLIS. **Habitação. Avaliação da política municipal (2001-2002)**. Observatório dos direitos do cidadão. acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo, 2004.

KARA-JOSÉ, Beatriz. **Políticas culturais e negócios urbanos**. A Instrumentalização da cultura na revalorização do centro de São Paulo (1975 a 2000). *Annablume*, 2007

KARA-JOSÉ, Beatriz. **A popularização do centro de São Paulo**: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. 2010. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

MARICATO, Erminia Terezinha Menon. **Metrópole na Periferia do Capitalismo**: Ilegalidade, Desigualdade e Violência. Editora Hucitec, São Paulo, 1999.

MIRANDA, Felipe Villela. **Do Cortiço à ocupação**: Contribuições dos sem-teto na região central de São Paulo para o planejamento urbano insurgente. 2016. Acesso em: 20 Abr. 2023

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

SANDRONI, Paulo. **A dinâmica imobiliária da cidade de São Paulo**: esvaziamento, desvalorização e recuperação da região central. CEM-Cebrap/Emurb. Editora Unesp, São Paulo, 2004.

SILVA, Helena Menna Barreto; SÍGOLO, Leticia Moreira. Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo, 2007. Lincoln Institute of Land Policy LABHAB/FAUUSP. Acesso em: 21 Abr. 2021

UNGARETTI, Debora; CASTRO, Ulisses; SANTORO, Paula Freire. **PPP Habitacional em São Paulo**: nova concorrência e novas ameaças de remoção. 17 de março de 2020. Disponível em: < <http://www.labcidade.fau.usp.br/ppp-habitacional-em-sao-paulo-nova-concorrenca-e-novas-ameacas-de-remocao/> > Acesso em: 14 abr. 2021.

ZANON, Breilla. **Um enclave às avessas: Favela do Moinho e o muro da vergonha.** Revista Enfoques. Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), 2014.