

**Programa de Locação Social como alternativa para o déficit de habitação
e à salvaguarda do patrimônio arquitetônico no centro histórico
de São Paulo**

*Social Rental Program as an alternative for the housing deficit and the safeguarding of
the architectural heritage in historic centers of Latin America.*

*Programa de Alquiler Social como alternativa para el déficit de vivienda y la salvaguarda
del patrimonio arquitectónico en centros históricos de América Latina.*

Edgar Mauricio Bárcenas Sánchez

Mestrando, UNESP, Brasil
mb.arq2@gmail.com

Rosio Fernández Baca Salcedo

Professora Doutora, UNESP, Brasil
rosio.fb.salcedo@unesp.br

RESUMO

Diante do déficit habitacional e a existência de edifícios ociosos em centros históricos de países da América Latina, a reabilitação de edifícios para habitação social preserva o patrimônio arquitetônico e cria oportunidades para moradia. Objetivo: verificar se o Programa de Locação Social é alternativa para resolver o déficit de habitação e a reabilitação do patrimônio arquitetônico em centros históricos, tomando como estudo de caso São Paulo, Brasil. Método: o Programa Locação Social é analisado segundo os seguintes critérios: beneficiários, renda mensal, tipologias, localização, reabilitação de edifícios e agentes do programa. Resultados: o Programa Locação Social atrelado a reabilitação de edifícios em centros históricos torna-se como alternativa flexível, eficiente e inclusiva para resolver o déficit de habitação e à salvaguarda do patrimônio arquitetônico.

PALAVRAS-CHAVE: Programa de locação social, habitação social, salvaguarda do patrimônio arquitetônico, centro histórico.

RESUME

In view of the housing deficit and the existence abandoned buildings in historical centers of Latin American countries, the objective of this study is to verify if the affordable housing program is an alternative to solve the housing deficit and the rehabilitation of the architectural patrimony in historical centers taking as case study the Social Rental Program in São Paulo. Method: The Social Rental Program is analyzed according to the following criteria: beneficiaries, monthly income, typologies, location, building rehabilitation and program agents. Results: The Social Rental Program linked to the rehabilitation of buildings in historical centers becomes a flexible, efficient and inclusive alternative to solve the housing deficit and the safeguard of the architectural heritage.

KEY WORDS: Social Rental Program housing, public housing, safeguard of the architectural heritage.

RESUMEN

Ante el déficit de habitación y la existencia de edificios vacíos en centros históricos de países de América Latina el trabajo tiene como objetivo verificar si el Programa de Alquiler social es una alternativa para resolver el déficit de habitación y la rehabilitación del patrimonio arquitectónico en centros históricos, analizando como caso de estudio el programa de Alquiler Social en San Pablo, Brasil. Método: El programa de Alquiler Social es analizado según los siguientes criterios: beneficiarios, renta mensual, tipología, localización, rehabilitación de edificios y agentes del programa. Resultados: el Programa de Alquiler Social vinculado con la rehabilitación de edificios en centros históricos se torna una alternativa flexible, eficiente e inclusiva para resolver el déficit de habitación y la salvaguarda del patrimonio arquitectónico.

PALABRAS CLAVE: Programa de alquiler social, vivienda social, salvaguarda del patrimonio arquitectónico.

1. INTRODUÇÃO

O déficit habitacional nas cidades é um dos problemas que enfrenta a gestão pública das urbes. Segundo o Banco Internacional de Desenvolvimento (BID, 2012) na América Latina e o Caribe, em 2012, 59 milhões de pessoas moravam em condições inadequadas, construções com materiais precários e carentes dos serviços básicos, como consequência das insuficientes políticas públicas de habitação social. Só no Brasil tem um déficit habitacional de 6.355.743 milhões de domicílios, segundo dados de 2015 da Plataforma FJP Dados da Fundação João Pinheiro. Em São Paulo o déficit habitacional é de 474 mil domicílios novos sem contar os outros 830 mil domicílios que precisam de uma melhoria habitacional e regularização fundiária.

Por outro lado, os centros históricos apresentam edifícios ociosos que contribuem com a degradação do patrimônio arquitetônico e dos centros históricos. Em São Paulo segundo um reporte apresenta 1,385 imóveis ociosos, abandonados, subutilizados que poderiam ser reabilitados para seu uso. Neste contexto, as cidades são alvo de intervenções públicas e privadas, e o direito à cidade para todos torna-se desafiante.

Henri Lefebvre em 1967 coloca o direito à cidade como o direito dos habitantes urbanos de construir, decidir e criar a cidade, e fazer deste um espaço privilegiado da luta anticapitalista. Questão que nos leva a refletir se realmente existe esse direito para todos ou só para quem tem condições econômicas para comprar ou financiar um apartamento ou casa.

As cidades são objeto de dinâmicas múltiplas e intervenções dos atores políticos, econômicos e sociais. Achei essa frase perdida em um único parágrafo. A prefeita de Barcelona (Espanha), Ada Colau, ressalta em uma entrevista que teve que “estamos no século das cidades e na luta contra as desigualdades” (referência da citação), sendo um dos desafios o déficit de habitação. Por outro lado, algumas intervenções dos atores públicos e privados em centros históricos levam a processos de gentrificação que expulsam aos moradores.

“A gentrificação é reconhecida como um elemento que se destaca na transformação dos centros urbanos” (SMITH, 1999, pág.); O termo foi utilizado primeiramente pela socióloga britânica Ruth Glass em 1964 para descrever os câmbios que estavam acontecendo nos antigos bairros desvalorizados de Londres, Inglaterra - após a sua requalificação as famílias de classe média começaram a povoar de novo esses bairros, expulsando os antigos moradores para as periferias.

O termo gentrificação na Latinoamérica é definido como uma “operação que restringe as alternativas dos setores da sociedade para conseguir um lar adequado para morar” (JANOSCHKA y SEQUERA, 2014, p.8). Uma das características principais é o deslocamento que ocorre por causa da “revalorização das áreas centrais que complica as possibilidades das famílias de baixa renda a reter suas próprias moradias sendo forçados a ter que deslocar-se para as periferias” (JANOSCHKA y SEQUERA, 2014, p.8).

Podemos ver que em varias cidades do mundo a deterioração do centro, provocado pela saída das pessoas e as empresas, começou a ser um problema para a gestão pública. Soluções como a renovação urbana foram subsidiadas pelo governo para enfrentar esse problema. Temos como exemplo as cidades de Paris (França) e Londres (Inglaterra), onde os centros foram completamente renovados. Entenda-se por renovação urbana:

La acción de demoler las edificaciones existentes en una área determinada y la construcción de acuerdo con los planos de zonificación de nuevas estructuras para el mismo o diferentes usos a las que estaba destinadas las edificaciones demolidas y la provisión de los servicios comunales correspondientes (SALCEDO, 2007, p. 34 apud POZO DIAZ, 2000, p. 272)

Para Salcedo (2007) nas décadas de 1960 e 1970, diante da experiência de que as técnicas de renovação urbana levaram a um alto custo social e econômico, e principalmente a destruição de complexos urbanos nas áreas históricas, “surge a reabilitação como medida de preservação, revitalização e modernização, mantendo as funções, o tecido urbano e social, e fixando nas residências o grupo social que mora” (COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS, 1985, p. 105 apud SALCEDO, 2007, p. 41)

Entenda-se a reabilitação como “uma ação que preserva o mais possível, o ambiente construído existente (pequenas propriedades, fragmentação no parcelamento do solo, edificações antigas) e dessa forma também os usos e a população moradora” (MARICATO, 2011, p. 126). A reabilitação tem como objetivos a requalificação de espaços incluindo a recuperação do patrimônio, atração de novos tipos de atividades e moradores, e melhoria ambiental. É por isso que a Prefeitura de São Paulo implementou o Programa Locação Social no centro histórico, para a reabilitação de edifícios junto com a implementação de habitação social.

2. OBJETIVO

Verificar se o Programa de Locação Social é alternativa para resolver o déficit de habitação e a reabilitação do patrimônio arquitetônico em centros históricos. Tomando como estudo de caso o programa da cidade de São Paulo, Brasil.

3. MÉTODO

Para analisar se o Programa Locação Social implementado no centro histórico de São Paulo é uma alternativa para a crise de habitação e se os métodos de intervenção nos edifícios reabilitaram e preservaram o patrimônio arquitetônico foram utilizados os seguintes critérios: beneficiários, renda mensal, tipologias, localização, reabilitação de edifícios e agentes do programa.

4. RECOMENDAÇÕES DAS CARTAS PATRIMONIAIS PARA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO E PERMANÊNCIA DOS MORADORES

Sobre os centros históricos e inclusão social, as Cartas Patrimoniais reforçam que a salvaguarda do centro histórico está principalmente em função da preservação do patrimônio arquitetônico, da função residencial e da permanência dos moradores. A Resolução de São Domingos de 1974 ressalta:

a salvação dos centros históricos é um compromisso social além do cultural e deve fazer parte da política de habitação [...]. Todos os programas de intervenção e resgate dos centros históricos devem, portanto, trazer consigo soluções de saneamento integral que permitam a permanência e melhoramento da estrutura social existente (IPHAN, 1995).

A Declaração de Amsterdã de 1975, Alemanha, apresenta importantes contribuições para permanência dos moradores, a conservação e reabilitação do patrimônio arquitetônico dos centros históricos.

A reabilitação dos bairros antigos deve ser concebida e realizada, tanto quanto possível, sem modificações importantes da composição social dos habitantes, e de uma maneira tal que todas as camadas da sociedade se beneficiem de uma operação financiada por fundos públicos (IPHAN, 1995).

Compete a gestão pública proteger o patrimônio arquitetônico mediante tombamento e planejamento das cidades que garantam os interesses de todos através de “regulamentação do uso de solo e os gabaritos de edificações, financiamento, fiscalizações, reabilitação, controle da especulação imobiliária e garantir a participação da população organizada” (SALCEDO, 2007, p. 45)

Com respeito a especulação imobiliária nas áreas reabilitadas, a Declaração de Amsterdã de 1975 ressalta:

Para evitar que as leis do mercado sejam aplicadas com todo o rigor nos bairros restaurados o que teria por consequência a evasão dos habitantes, incapazes de pagar aluguéis majorados, é necessária uma intervenção dos poderes públicos no sentido de moderar os mecanismos econômicos, como sempre é feito quando se trata de estabelecimentos sociais. As intervenções financeiras podem se equilibrar entre os incentivos à restauração concedida aos proprietários através de fixação de tetos para os aluguéis e da alocação de indenizações de moradia aos locatários, para diminuir ou mesmo completar a diferença existente entre os antigos e os novos aluguéis. (IPHAN, 1995).

Desta forma se considera a importância que tem o poder público para controlar os preços de aluguel e financiar os projetos de reabilitação para manter os moradores mais vulneráveis nas áreas centrais das cidades.

Como podemos ver, as Cartas Patrimoniais recomendam a importância de preservar a função residencial, a permanência dos moradores, e a relevância do poder público para o controle dos preços do aluguel.

5. DIREITO A MORADIA ADEQUADA

Podemos começar afirmando que “a residência é a função básica do centro histórico, função permanente, registro das manifestações sociais, o palco permanente das atividades de descanso, lazer e serviços em geral, ligados aos hábitos e práticas de uma sociedade, sendo a arquitetura seu espaço construído” (SALCEDO, 2007, p. 233).

Segundo Canales (2017, p. 8) “a moradia não é apenas o laboratório da esfera íntima, é a base para a conformação das cidades e a relação entre seus habitantes. É o elemento de base do bairro e o elo entre as pessoas e o meio ambiente”. Portanto, é fundamental colocar a questão habitacional de volta no centro das discussões, já que é mais uma vez prioridade para melhorar a qualidade de vida das pessoas através da reabilitação do patrimônio arquitetônico em centros históricos.

O artigo 25º da Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948) e o Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (1966) reconhecem o direito de que todos devem ter acesso a uma “moradia adequada”, sendo algo que vai além de quatro paredes e um telhado. Assim, a moradia adequada deve reunir critérios como:

1. Segurança da posse: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.
2. Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: a moradia não é adequada, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.
3. Economicidade: a moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.
4. Habitabilidade: a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde.
5. Acessibilidade: a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levados em conta.
6. Localização: a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas.
7. Adequação cultural: a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural (UNITED NATIONS, 1991).
- 8.

Dentro do Forum Habitat III realizada na cidade de Quito, Equador, em 2016, se delineou a Nova Agenda Urbana 2016 que tem como propósito “alcançar cidades e assentamentos

humanos onde todas as pessoas possam desfrutar de direitos e oportunidades iguais, guiados pelos propósitos e princípios da Carta das Nações Unidas” (UN-HABITAT, 2016, pág.).

Dentro desses propósitos está promover habitação acessível e sustentável com acesso a espaços públicos e serviços básicos com qualidade, que favoreçam a interação social, apoiar o desenvolvimento de políticas, instrumentos, mecanismos e modelos de financiamento que promovam o acesso a uma ampla gama de opções de moradia acessíveis, incluindo o aluguel, a fim de melhorar o fornecimento de moradia, evitar a segregação, deslocamentos e despejos forçados arbitrários e proporcionar uma mudança digna e adequada.

6. CASA PRÓPRIA OU CASA ALUGADA

Segundo o Banco Interamericano de Desenvolvimento na América Latina e no Caribe (2014), os governos optam por privilegiar o conceito de habitação como um ativo de capital sobre todos os outros serviços incentivando as pessoas a adquirir uma casa própria. A escolha da casa a ser adquirida é realizada segundo os seguintes critérios: tamanho e qualidade, localização, serviços e como um investimento financeiro. Porém, nem todas as pessoas têm condições econômicas para participar da oferta de habitação gerada pelo mercado, o que leva a procurar as periferias da cidade, longe dos locais de trabalhos, da oferta de equipamentos e do transporte coletivo.

No início do século XX, em muitas cidades da América Latina, possuir uma casa não era tão comum, a habitação de aluguel predominava e era nos centros das cidades onde isso acontecia, porém com o passar do tempo as cidades começaram a crescer e pouco a pouco ser proprietário de uma casa se tornou algo cotidiano na vida.

De acordo com um estudo realizado por Cerrutti e Bertonecello em 2003, nos anos 50 houve um aumento na população urbana, cidades que tinham 25% da população em anos anteriores tiveram um aumento para atingir 41%. Este mesmo estudo mostra que, na década dos anos 70, devido às políticas públicas de cada país de incentivar a habitação como um ativo particular, ser proprietário de uma casa era normal, e na década de 1990 foi observado um aumento de 60% até 70% das famílias que já eram proprietários de uma residência (BID, p. 17). Desde meados do século XX, pode se observar um crescimento para o financiamento da casa própria nas cidades, segundo um estudo realizado por Gilbert (2012) se deve a três fatores: desenvolvimento de políticas de habitação, o crescimento da urbanização informal e ferramentas para controlar a renda.

As instituições públicas de países da América Latina como Colômbia, Brasil e México, implementaram políticas públicas de habitação concedendo créditos para aquisição da casa própria. Esse tipo de crédito era apenas para pessoas com estabilidade econômica, de forma que os trabalhadores informais e as pessoas em situação de vulnerabilidade foram excluídos.

Figura 1 La cité-jardin du Pré-Saint-Gervais, desenhado pelo arquiteto francês Félix Dumail foi um projeto de moradia social na França no século XX.



Fonte: www.citedelarchitecture.fr/fr/collection/les-expositions-virtuelles/les-logements-sociaux-en-france.

Segundo Rolnik (2018) países como Inglaterra, França, Rússia, Holanda ou Estados Unidos, enfrentaram o déficit de habitação através de programas de locação social com várias modalidades. Ver figura 1.

Nos países socialistas ou da social democracia foram criados estoques públicos de casas para serem alugadas com valores subsidiados e proporcionais à renda das pessoas. Em outros lugares foram criados estoques cooperativos de casas, alugadas de forma estável e permanente para seus membros.

Segundo o BID (2014) na América Latina e no Caribe uma em cada cinco famílias aluga a casa que ocupa apesar das políticas públicas favorecerem a aquisição da casa própria. Também, no documento “Alquiler en Números, la Tenencia de Vivienda en América Latina y El Caribe” publicado em 2011 pelo BID, em 2011 se observou uma tendência crescente com relação a locação da casa.

Segundo o IBGE, em 2017, no Brasil existe 71,0 milhões de domicílios dos quais 18,1% (12,9 milhões) são alugados. Cabe ressaltar que houve uma expansão de 5,3% (649 mil) de domicílios alugados em relação a 2017.

Neste contexto, a casa de aluguel torna-se uma alternativa eficaz, flexível e inclusiva das políticas habitacionais para enfrentar o déficit de habitação. Nas áreas centrais, densas e consolidadas das cidades, existem numerosos edifícios ociosos que contribuem com a degradação urbana.

Na cidade de Sao Paulo, Brasil existe 1,385 imóveis ociosos, abandonados e subutilizados que poderiam ser reabilitados para promover a moradia. Portanto, a política habitacional atrelada ao Programa Locação Social através da reabilitação de edifícios ociosos para habitação social, “ajudaria a recuperar áreas centrais e mitigar o crescimento periférico de baixa densidade juntamente com a segregação que isso causa, gerando cidades mais densas, mais acessíveis e compactas” (BID, 2014, pág.).

Para Rolnik (2018) “os modelos de locação sempre tiveram grande efetividade porque não há apropriação individual do investimento público, não há necessidade de que as pessoas se endividem para pagar por um bem caríssimo e não há aquecimento do mercado pelo aumento da demanda privada por terra”. A autora no artigo “Cidades: da especulação à Reforma Urbana” ressalta que caso houvesse um estoque público de casas para locação, seria mais fácil

atender o déficit habitacional através do gerenciamento público ágil e eficiente que leve a manutenção permanente das casas e a oferta deste serviço para a população mais vulnerável.

7. O PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL EM SÃO PAULO

O Programa Locação Social foi criado em 2002 pela Resolução Nº 23 do Conselho do Fundo Municipal de Habitação da Prefeitura de São Paulo tem como objetivo:

Ampliar as formas de acesso à moradia para a população de baixa renda, que não tenha possibilidade de participar dos programas de financiamento para aquisição de imóveis ou que, por suas características, não tenha interesse na aquisição, através da oferta em locação social de unidades habitacionais já construídas (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2002).

O Programa Locação Social em São Paulo é analisado segundo os seguintes critérios: beneficiários, renda mensal, tipologias, localização, reabilitação de edifícios e agentes gestores.

Beneficiários: O programa de locação social atende famílias cuja renda mensal é de até 3 salários mínimos e seja destinado a pessoas com mais de 60 anos, pessoas em situação de rua, portadoras de direitos especiais e moradores em áreas de risco e de insalubridade. Não poderão participar pessoas que já foram beneficiadas anteriormente em programas de habitação de interesse social.

Renda mensal: O comprometimento máximo de renda familiar para locação da unidade de habitação varia de 10% a 15% (Tabela1).

Tabela1: Comprometimento de renda familiar para locação da unidade de habitação

Faixa de Renda Familiar (em salários mínimos)	Composição Familiar (membros)	Capacidade de endividamento (%)
Até 2 SM	Todas	10%
Acima de 2 SM a 3 SM	1 – 4	12%
	5 – 7	11%
	8 ou mais	10%
Acima de 3 SM* *Famílias com renda per capita inferior a 1 SM	3 – 4	15%
	5 – 7	14%
	8 ou mais	13%

Fonte: Resolução CFMH nº23. Prefeitura de São Paulo. Realizado pelo autor

Para ter acesso aos imóveis os beneficiários, previamente selecionados, assinaram os contratos de locação social, e de forma periódica serão avaliados para verificar se ainda cumprem com as condições de acesso e subsídio.

Tipologias: As unidades de habitação poderão ser produzidas a partir de construção de novas edificações ou através da aquisição e reabilitação, de imóveis existentes adquiridas com

recursos públicos do Município, exclusivamente, ou em parceria com outras instituições, públicas ou privadas. Deverão ser empreendimentos onde se tenha uma plena utilização de recursos e um menor investimento por família ou pessoa. Deve ser considerada a relação entre o número de moradores e a dimensão da unidade para assegurar as condições de habitabilidade antes de ser entregue à unidade. Os empreendimentos formarão um estoque público para atender o déficit habitacional no futuro e para viabilizar economicamente a manutenção dos empreendimentos fomenta-se o uso misto.

Localização: A maioria dos empreendimentos estão localizados em áreas centrais dotadas de infraestrutura, preferencialmente em um raio de 800 m de algum equipamento de transporte (trem, ônibus, metrô, monotrilho), em áreas com alta densidade de oferta de empregos e nas ZEIS 3, zonas destinadas aos programas de Locação Social.

Reabilitação de edifícios: no centro histórico de São Paulo e sua ambiência, através do Programa Locação Social, foram reabilitados os edifícios Senador Feijó, Asdrúbal do Nascimento, Palacete dos Artistas e Asdrúbal II.

Agentes do programa: a gestão do Programa Locação Social é realizada pela Secretaria de Habitação (SEHAB) por meio da Superintendência de Habitação Popular (HABI) e tem como finalidade coordenar e assegurar o desenvolvimento do programa, selecionar a demanda, contar com um acompanhamento socioeducativo, reavaliar a situação econômica dos usuários, monitorar o programa e analisar e aprovar a prestação de contas.

O operador do Programa Locação Social é a Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB), que tem como função a aquisição do imóvel, contratação do projeto e da obra de construção ou reforma (dependendo do caso), dar manutenção aos imóveis, firmar os contratos de locação com os beneficiários do programa, administrar o condomínio, promover o retorno mensal do valor dos aluguéis ao Fundo Municipal de Habitação (FMH), definir o valor do subsídio para os beneficiários e a prestação de contas dos recursos despendidos no programa. E por último os promotores são a Prefeitura do Município de São Paulo e parcerias com agentes públicos ou privados que tem como função a promoção do Programa Locação Social.

8. CONCLUSÕES

Diante do déficit de habitação nos países da América Latina, o Programa de Locação Social torna-se uma alternativa eficaz, flexível e inclusivo das políticas habitacionais. Nos centros das cidades existem numerosos edifícios vazios e degradados que contribuem com a degradação urbana. Muitos desses edifícios são grandes obras arquitetônicas que estão esquecidas no barulho da cidade e formam parte do rico patrimônio arquitetônico que possuem. Ao mesmo tempo existe um déficit de habitação muito grande e muitas pessoas em situação vulnerável que precisam de uma residência onde morar.

Por essa razão, uma política habitacional de locação social articulada com o planejamento adequado e ferramentas de ordenamento territorial junto com uma boa gestão e operação do programa ajudaria a recuperar as áreas centrais das cidades, atenuando o crescimento

periférico juntamente com a segregação, gerando cidades mais densas, mais acessíveis e compactas e ajudando a salvar o patrimônio das cidades com a reutilização dos prédios existentes.

No Programa de Locação Social em São Paulo observamos que os beneficiários são uma população com renda mensal de até 3 salários mínimos sendo pessoas em situação vulnerável e ajudando para que toda a população tenha acesso a uma moradia. Vemos que a renda mensal não sobrepassa o 15 % da capacidade de endividamento sendo assim acessível para as famílias. Nas tipologias analisamos que o programa dentro de seus objetivos tem como reabilitar e reutilizar prédios antigos ajudando a salvar o patrimônio. O programa contempla que os prédios devem estar localizados em áreas com boa infraestrutura, opções de emprego e serviços. O programa é bem sucedido para reabilitação de prédios contando já com vários exemplos. Por último é necessário uma boa gestão e operação do programa para que seja exitoso. O Programa de Locação Social em São Paulo atrelado a reabilitação de edifícios em centros históricos torna-se como alternativa flexível, eficiente e inclusiva para resolver o déficit de habitação e à salvaguarda do patrimônio arquitetônico.

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine et al. **De Volta à cidade: Dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos.** São Paulo: Annablume, 2006. 294 p.

BLANCO, Andrés Guillermo e al. **Se busca vivienda en alquiler: opciones de política para América Latina y el Caribe.** Monografía del BID; 181

CANALES, Fernanda. **Vivienda Colectiva en México. El derecho de la arquitectura.** Gustavo Gili, 2017

CONSELHO DE MONUMENTOS E SÍTIOS **Resolução de São Domingos** In. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, Cartas patrimoniais, Brasília Iphan, 1995.

CONSELHO DE MONUMENTOS E SÍTIOS **Resolução de Amsterdã** In. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, Cartas patrimoniais, Brasília Iphan, 1995.

JANOSCHKA, Michael. **Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina** Revista INVI, vol. 31, núm. 88, noviembre, 2016, pp. 27-71. Universidad de Chile Santiago, Chile

LEFEBVRE, Henry. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2001.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades: Alternativas para a crise urbana.** 4. ed. Petrópolis, Rj: Vozes, 2011.

SALCEDO, Rosío Fernández Baca. **A reabilitação da residência nos centros históricos da América Latina: Cusco (Peru) e Ouro Preto (Brasil).** São Paulo: Editora UNESP, 2007.

DOCUMENTOS DIGITAIS:

Direito à moradia adequada, Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013.

Nueva Agenda Urbana, Naciones Unidas, Español, 2017.

RESOLUÇÃO CFMH nº23, de 12 de junho de 2002. Programa de Locação Social no Município de São Paulo.
Prefeitura do Município de São Paulo.

Procura-se casa para alugar: opções de política para a América Latina e Caribe. Blanco, Andrés; Fretes, Vicente Cibils; Muñoz, Andrés F., Monografia do BID; 181.