21 a 22 agosto 2025
CAMPINAS
VALENCIA
19 a 20 junho 2025
XVII SIIU
Seminário Internacional de Investigação em Urbanismo
DOI:10.5821/siiu.14192

PLANO DE INTERVENÇÃO URBANA SETOR CENTRAL E A QUESTÃO HABITACIONAL

Análise das políticas habitacionais no Centro de São Paulo

CAVALCANTE, Bruna de Freitas Guimarães[1]
ANDRADE, Bruno dos Santos[2]
ABASCAL, Eunice Helena Sguizzardi[3]
ANTONUCCI, Denise[4]

Abstract
The following paper's theme is the analysis of the housing policies aspects as part of the Urban Intervention Plan Central sector (PIU-SCE), with the objective of understanding how the housing questions are treated in this project and their purposes form its approach. The PIU-SCE, part of the Strategic City Plan (PDE) from 2014, has as an objective the restructuring and requalification of São Paulo Central area, seeking to promote populational densification and urban integration, with the objective to attract new residents and boost the local economy. The analysis particularly focuses on the housing proposals inside this context, considering the population growth of the city and the housing conditions for the lower classes. The study is justified by the need to understand the implications of housing policies in downtown São Paulo, a region that concentrates a big amount of job opportunities, but presents significant challenges for housing issues, especially due to the high cost of land and dwellings.

Keywords: *Urban policy, housing, urban intervention, housing deficit.*

Resumo
O presente artigo tem como tema a análise do aspecto habitacional nas políticas do Plano de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SCE), com o objetivo de compreender como as questões habitacionais são tratadas nesse projeto e as propostas decorrentes dessa abordagem. O PIU-SCE, parte do Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2014, visa a reestruturação e a requalificação da área central de São Paulo, buscando promover o adensamento populacional e a integração urbana, com o objetivo de atrair novos moradores e impulsionar a economia local. A análise, em particular, focaliza as propostas habitacionais dentro deste contexto, considerando o crescimento populacional da cidade e as condições de moradia para as classes de renda mais baixa. O estudo justifica-se pela necessidade de entender as implicações das políticas habitacionais no centro de São Paulo, uma região que concentra grande oferta de empregos, mas apresenta desafios significativos para moradia, especialmente devido ao alto custo da terra e das habitações.

Palavras-chave: *Política urbana, habitação, intervenção urbana, déficit habitacional.*

[1] Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, Brasil, ORCID: https://orcid.org/0009-0007-5955-2837, arqbrunacavalcante@gmail.com.
[2] Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, Brasil, ORCID: https://orcid.org/0009-0009-4596-8203, arq.andradeb@gmail.com.
[3] Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, Brasil, ORCID: https://orcid.org/0000-0002-7721-220X, eunicehelena.abascal@mackenzie.br.
[4] Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, Brasil, ORCID: https://orcid.org/0000-0002-6693-3001, denise.antonucci@mackenzie.br.

Área temática: *Cidade.*

Subárea temática: *Habitação e cidade.*

1. Introdução

A cidade de São Paulo, nos últimos 150 anos, passou por intensos processos de urbanização e crescimento populacional. A pequena vila fundada no alto da serra experimentou uma explosão demográfica impulsionada por três momentos-chave: a expansão da produção cafeeira, a instalação das ferrovias e a intensificação da atividade industrial. Esses fatores interligados ocasionaram transformações rápidas no território, exigindo sua expansão para acomodar um contingente populacional cada vez maior. Como resultado, a cidade se desenvolveu de forma significativa, atingindo um estágio de conurbação com diversos municípios vizinhos. O Centro Histórico, núcleo inicial da cidade, sofreu grandes transformações ao longo das décadas. A partir do chamado "triângulo histórico" – formado pelo trajeto entre as igrejas do Carmo, de São Bento e de São Francisco –, a cidade expandiu sua centralidade para regiões como República e Santa Cecília, especialmente com a construção de viadutos que estruturaram o chamado "centro novo" (Sarra; Mülfarth, 2020).

Com o crescimento acelerado e a contínua reestruturação urbana, além da maior presença da classe trabalhadora na região, atraída pela oferta de emprego e melhor mobilidade principalmente a partir dos anos 1980, as classes média e alta passaram a migrar para outras regiões (Ávila, 2024). Esse processo resultou no esvaziamento populacional de parte da região central e no aumento da ociosidade imobiliária, ao mesmo tempo em que a área manteve sua forte concentração de atividades econômicas e oferta de empregos, resultando no aumento do custo de vida (Nobre; Seo; Marques, 2021). Paralelamente, a cidade enfrentou um grave déficit habitacional, caracterizado tanto pela insuficiência de moradias populares quanto pela precariedade das habitações existentes. Esse fenômeno ainda é evidente no centro, onde a desconexão entre emprego e moradia agrava as desigualdades no acesso à habitação digna.

Esse cenário motivou a atuação de movimentos sociais que reivindicaram a ocupação desses espaços, considerando a atratividade da região central para a classe trabalhadora em decorrência do fácil acesso ao transporte público e a oferta de empregos no local (Sanches; Stevens; Piotto, 2019). Assim, políticas públicas urbanas têm sido formuladas para enfrentar os desafios habitacionais tendo por base o Plano Diretor Estratégico (PDE)[5] do município, objetivando a promoção do adensamento habitacional e a redução da segregação socioespacial. Instrumentos recentes, como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e os Planos de Intervenção Urbana (PIU) buscam integrar a população de baixa renda ao tecido urbano consolidado e dotado de infraestrutura. Apesar dos avanços, a efetividade dessas políticas ainda enfrenta desafios, incluindo burocracias institucionais e resistência do mercado imobiliário.

O presente artigo busca enfocar a análise específica dos aspectos habitacionais contidos no Plano de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SCE)[6] por meio de um levantamento documental das estratégias de adensamento e atendimento habitacional de interesse social propostas pelo plano. A análise terá enfoque principalmente nas habitações de interesse social (HIS) tipo 1 (destinadas a pessoas com renda familiar até 3 salários-mínimos) e tipo 2 (destinadas a famílias com renda familiar entre 3 e 6 salários-mínimos). Outro enfoque será dado às propostas de atendimento à população em situação de rua, muito presente no centro de São Paulo. Pressupõe-se que o PIU possa oferecer maior controle público no processo de estudos e transformação do espaço urbano, com o direcionamento de políticas públicas com foco em uma região específica, o que gera um grande potencial de transformação urbana. A proposta dos PIU considera entre suas diretrizes a realização de um diagnóstico urbano relativo ao território-alvo e ao cotidiano da população.

Busca-se, portanto, compreender quais as reais contribuições que o PIU-SCE pode oferecer em resposta às questões habitacionais presentes no centro de São Paulo. Dessa forma, esse artigo propõe a análise crítica do PIU-SCE e a avaliação de suas potencialidades, relativas à participação social e atendimento das demandas de seu território. Essas análises possibilitam uma compreensão mais profunda das dinâmicas políticas e socioeconômicas que permeiam as políticas urbanas com foco na

[5] Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014.

[6] Lei Municipal nº 17.844 de 14 de setembro de 2022.

transformação dos espaços, buscando contribuir para processos de intervenção urbana mais inclusivos e equitativos à luz do direito à cidade.

2. Objetivos

O objetivo geral deste artigo é analisar o tema "habitação" dentro das propostas no Plano de Intervenção Urbana – Setor Central (PIU-SCE), avaliando suas implicações na oferta de moradia no centro de São Paulo e aferindo as potencialidades deste tipo de instrumento relativamente ao atendimento desse importante tema. Para isso, será realizada uma investigação dos impactos das políticas habitacionais propostas pelo PIU no atendimento à demanda por moradia, especialmente para a população de baixa renda. A investigação será feita a partir da interpretação das relações (ou das ausências delas) entre o crescimento da oferta imobiliária e o contingente populacional na região. Logo, serão avaliadas a eficácia das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)[7] como instrumento de inclusão habitacional e sua inserção no PIU-SCE e, por fim, serão identificados os efeitos da requalificação urbana sobre processos de gentrificação e exclusão social, propiciando a discussão sobre a necessidade de políticas públicas mais integradas e inclusivas que garantam o acesso à moradia digna a toda população.

O método adotado consiste na leitura do diagnóstico e caderno de propostas do PIU-SCE, que mostram um panorama geral da fundamentação do plano, além da utilização de dados abertos provenientes de fontes como o Censo do IBGE e informações disponibilizadas pela Prefeitura de São Paulo por meio dos portais Infocidade e Geosampa. Esses dados permitem uma compreensão aprofundada das condições habitacionais da região central e ajudam a contextualizar as propostas do PIU-SCE em relação à realidade local. A análise dos dados é fundamental para avaliar como as políticas habitacionais previstas no PIU podem ou não atender à demanda por moradia na região, especialmente considerando o elevado número de imóveis vazios e a crescente população em situação de rua.

3. As políticas de habitação no Plano Diretor Estratégico de São Paulo e o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SCE)

A revisão do PDE do município de São Paulo realizada em 2014 propôs estruturar a cidade a partir do uso do transporte público. Para isso, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016) delimitou os intitulados Eixos de Estruturação e Transformação Urbana (EETU) e definiu subdivisões de planejamento da cidade, nas denominadas macroáreas. Entre estas, encontra-se a MEM (Macroárea de Estruturação Metropolitana[8]), que possui o intuito de adensar populacional e construtivamente as áreas ao longo de corredores de ônibus e estações de transporte público de média ou alta densidade (Jesus, 2016). Na MEM estão presentes porções do território urbano que concentram oferta de infraestruturas; inclui a região central (os distritos Sé, República, Brás, Bom Retiro e Barra Funda), as marginais dos rios Tietê e Pinheiros e o entorno das orlas ferroviárias do município.

Uma das novidades lançadas pelo PDE de 2014, em seu artigo nº 134, foi a criação de um novo instrumento de política urbana denominado Plano de Intervenção Urbana (PIU), instituído pelo Decreto nº 56.901 de 29 de março de 2016. O PIU tem por finalidade atuar em áreas de transformação urbana, buscando viabilizar transformações espaciais a partir de intervenções pontuais ao longo dos eixos de transporte e junto às áreas cujos imóveis não cumprem a função social (Leite *et al.*, 2016). Conforme o painel de monitoramento dos PIUs disponível no portal Gestão Urbana (2025), foram criados 20 PIUs, que atualmente se encontram em diferentes estados de implantação. A tabela 1 esclarece esses fluxos:

[7] "Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP [...]". Gestão Urbana SP, disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/zona-especial-de-interesse-social-zeis/.

[8] Conforme se lê no site da PMSP, "O PDE reconheceu a Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) como um território estratégico de transformação, onde podem incidir instrumentos específicos que tenham condições de promover essas transformações, como, por exemplo, os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) e as operações urbanas consorciadas". Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/o-zoneamento-na-macroarea-de-estruturacao-metropolitana/. As regras dos Eixos de Estruturação da Transformação são específicas, e neles estão previstos perímetros de Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU).

Tabela 1. *Planos de Intervenção Urbana (PIU) produzidos e seus status de implantação.* Fonte: Elaborado pelos autores a partir de Gestão Urbana (2025)

PLANO DE INTERVENÇÃO URBANA	STATUS
PIU Arco Tietê	Em elaboração
PIU Arco Leste	Em estado de consolidação
PIU Polo Barra Funda	Em estado de consolidação
PIU Arco Pinheiros	Em tramitação no Legislativo
PIU Ginásio do Ibirapuera	Em tramitação no Legislativo
PIU Setor Central	Em processo de regulamentação
PIU Vila Leopoldina-Villa Lobos	Em processo de regulamentação
PIU Arco Jurubatuba	Em processo de regulamentação
PIU Bairros do Tamanduateí	Em processo de regulamentação
PIU NESP	Em processo de implantação
PIU Pacaembu	Em processo de implantação
PIU Anhembi	Concluído e não implantado
PIU Terminal Princesa Isabel	Concluído e não implantado
PIU Jockey Club	Em espera, suspenso ou descontinuado
PIU Minhocão	Em espera, suspenso ou descontinuado
PIU Nações Unidas	Em espera, suspenso ou descontinuado
PIU Rio Branco	Em espera, suspenso ou descontinuado
PIU Terminal Campo Limpo	Em espera, suspenso ou descontinuado
PIU Terminal Capelinha	Em espera, suspenso ou descontinuado
PIU Vila Olímpia	Em espera, suspenso ou descontinuado

Enfocando especificamente o PIU-SCE, verifica-se que seu perímetro inclui dois setores com dois setores expandidos complementares, totalizando área de 2.098 hectares: o setor Centro Histórico (que contempla os distritos República e Sé); e o setor Centro Metropolitano (que contempla total ou parcialmente os distritos Brás, Mooca, Belém, Pari, Bom Retiro e Santa Cecília). Os perímetros de expansão contemplam parte da Santa Cecília, Bela Vista e Liberdade. A figura 1 demonstra os perímetros citados

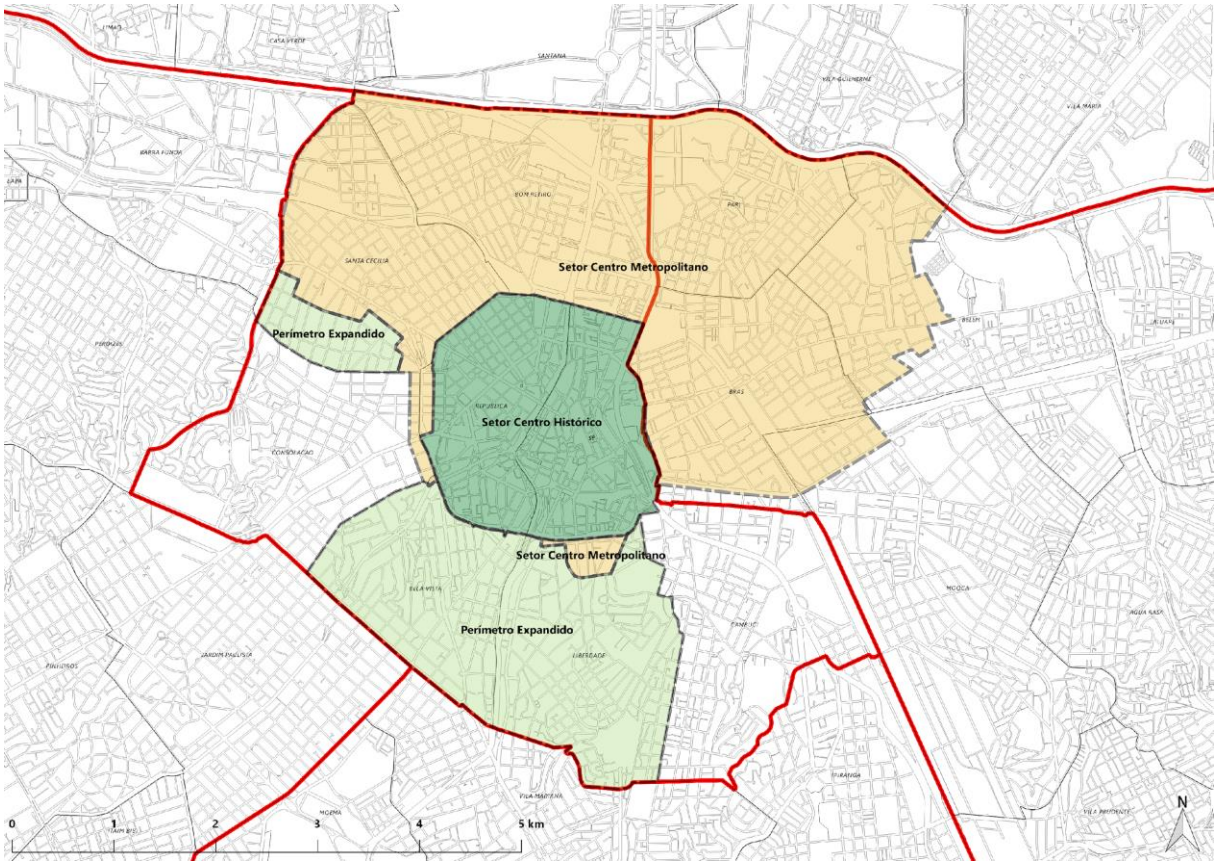

Fig. 1 *Perímetro dos setores do PIU-SCE.* Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do Geosampa

Em relação às propostas habitacionais do PIU-SCE, observa-se que o plano busca atrair novos moradores e promover a qualificação do território por meio de diferentes ações. No entanto, uma crítica recorrente é que a principal estratégia adotada no PIU (requalificação das áreas subutilizadas) tem planejamento de execução baseada em parcerias público-privadas, o que pode intensificar o processo de gentrificação na região por meio da atuação do mercado imobiliário (Santoro *et al.*, 2020). Especialmente a construção de HIS tem sido delegada à iniciativa privada, o que levanta a hipótese de que os setores de mais baixa renda não são os que mais se beneficiam dessas intervenções, considerando que além da construção, cabe também à iniciativa privada a comercialização dessas unidades habitacionais. Sem fiscalização e acompanhamento por parte do poder público da real destinação dos apartamentos aprovados e construídos como HIS, há suspeitas de que haja deturpação dos objetivos iniciais (Santoro *et al.*, 2020).

Por seu caráter inovador, os PIUs têm sido objeto de estudos acadêmicos que apontam boas perspectivas, mas, também, críticas a aspectos ainda pouco claros quanto à sua execução. O instrumento possui características específicas de planejamento em escala intermediária, que pode ser interessante para resolução de conflitos socioespaciais (Montandon, 2022). Além disso, outra novidade é o fato de que o PIU pode ser proposto tanto pelo poder público como pelo setor privado[9], sejam instituições ou representantes da sociedade civil. Porém, alguns pesquisadores apontam lacunas quanto à sua transparência e definição de metodologias (Santoro e Nunes, 2018; Jesus, 2016). A exigência de um estudo técnico pode ser obstáculo quanto à acessibilidade da população como ente propositivo devido aos altos custos e principalmente quanto à forma fragmentada e muito pouco transparente que esse trâmite político ocorre (Santoro e Nunes, 2018), consequentemente afastando a população do debate urbanístico. Os principais entraves do instrumento citados por Jesus (2016)

[9] Um PIU pode ser proposto por atores privados mediante Manifestação de Interesse Privado, um tipo de instrumento jurídico (NLCC - Nova Lei de Licitações e Contratos, Lei Federal nº 14.133/2021) propondo ao poder público uma relação colaborativa entre a Administração Pública e a iniciativa privada, para o desenvolvimento e apresentação de projetos, levantamentos, investigações ou estudos técnicos.

seriam a falta de responsabilidades para seu desenvolvimento e aplicação[10] e a definição de mecanismos para orçamento e legitimação democrática quanto às metodologias participativas. Quanto à sua escala de planejamento, podemos questionar a integração do plano com o projeto urbano (Abascal *et al.*, 2016); o projeto urbano abrange questões globais alinhadas às necessidades locais, buscando acompanhar transformações sociais utilizando instrumentos capazes de gerar mudanças positivas, como geração de empregos e outras formas de renda.

Um dos instrumentos previstos no PDE que atraiu a ação do mercado imobiliário foi a consolidação das Áreas de Intervenção Urbana (AIUs) propostas pelo PIU-SCE. Aprovadas pelo legislativo como projeto de Lei em 2020 a partir do PL 720/2020, as AIUs compreendem porções do território destinadas à reestruturação urbana, com o objetivo de contribuir para a qualidade de vida da população. Nestas áreas, por haver regulamentação através de legislação específica, permite-se a construção acima do coeficiente de aproveitamento instituído pelo zoneamento geral do município, por meio da compra de direito adicional de construção. A verba arrecadada é destinada ao FUNDURB – Fundo de Desenvolvimento Urbano e deve ser usada para as transformações previstas pelo PIU. O PL 720/2020 propõe que 40% dos recursos arrecadados com a contrapartida de outorga onerosa sejam direcionados à construção de moradia popular para famílias com até 2 salários-mínimos, 20% para melhorias de equipamentos públicos e 5% para a preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural.

> [...] uma das suas principais estratégias é justamente não conseguir recursos para um fundo para a prefeitura investir nas melhorias, mas, sim, incentivar os privados a produzir diretamente, por sua própria conta, parte das intervenções do projeto (Santoro *et al.*, 2020, n.p).

A principal proposta apresentada no PIU-SCE é a construção de 220.000 novas moradias em áreas delimitadas como ZEIS. As ZEIS são um instrumento da política urbana previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), instituídas a partir do reconhecimento histórico da reivindicação das lutas populares pelo acesso à terra e à cidade. Formuladas há quatro décadas, as ZEIS foram sendo definidas e aplicadas em diversos municípios brasileiros (Borges, 2023), como porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas. Objetivam ainda a recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP) a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais (Gestão Urbana, 2025). A proposta de construção de novas moradias embora pareça a princípio fundamental para cumprimento dos objetivos do PIU de promover o adensamento e o acesso equitativo à moradia, revela uma ausência de fundamentação clara do plano quanto às realidades locais, considerando que há muitos edifícios subutilizados na região e estes não são citados nas propostas do plano. A figura 2 destaca as áreas demarcadas como ZEIS e os imóveis e lotes vazios, não edificados ou subutilizados presentes dentro da área do PIU-SCE:

[10] Recentemente se tem noticiado na imprensa que o Ministério Público de São Paulo (MP-SP) está investigando subsídios concedidos em São Paulo destinados ao mercado imobiliário, para a construção de quase 240 mil apartamentos que deveriam ser comercializados para famílias de baixa renda. Entende-se por hipótese (sob investigação judicial) que uma parte dessas unidades, classificadas como Habitação de Interesse Social (HIS 2), tenha sido vendida para pessoas de classe média alta ou investidores, que utilizam plataformas como o Airbnb para lucrar com a locação (SindicoNet, 2024).

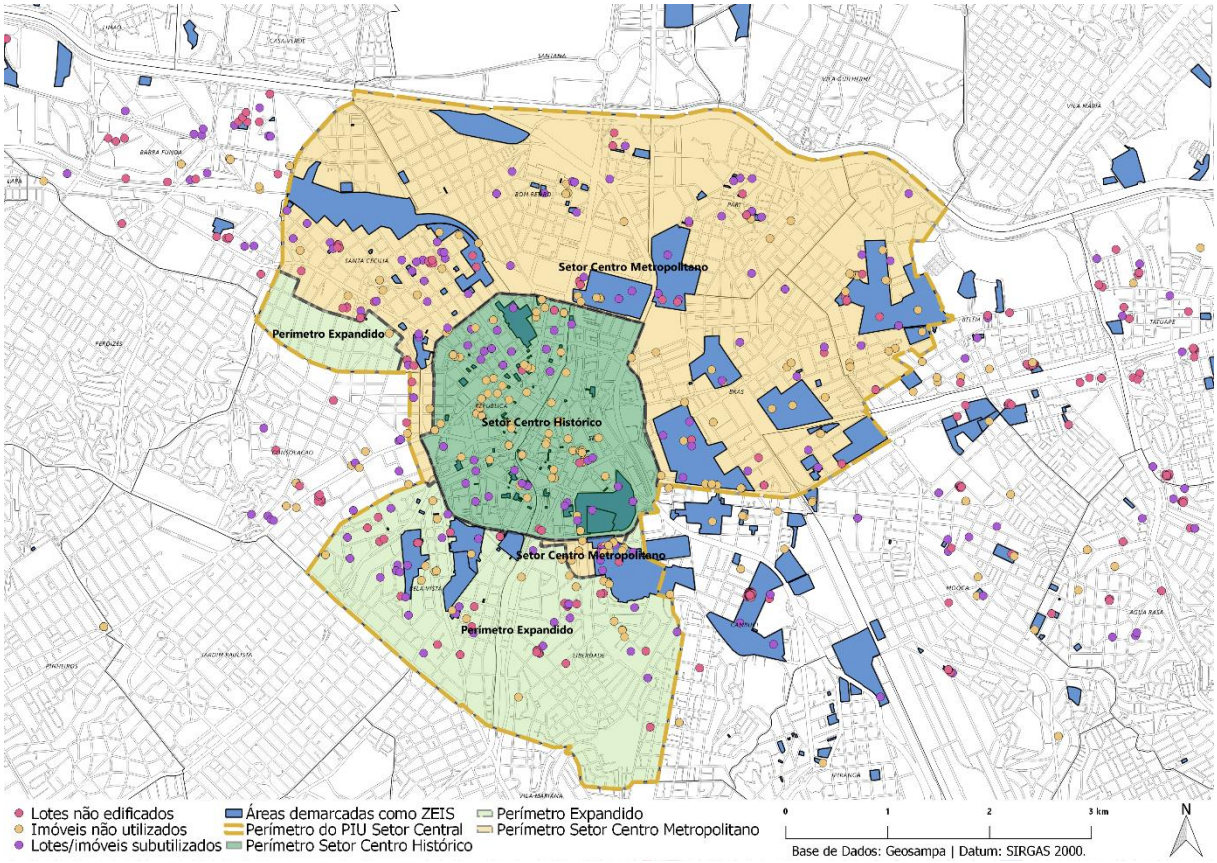

Fig. 2 *Áreas de ZEIS e imóveis/lotes notificados pela Prefeitura para cumprimento da Função Social da Propriedade presentes dentro do perímetro do PIU-SCE e em seu entorno imediato.* Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do Geosampa (2025)

Uma pesquisa recente realizada pelo Instituto Tide Setúbal em conjunto com a CEBRAP (Centro Brasileiro de Análise e Planejamento) levantou dados sobre a produção de HIS desde o PDE 2014. O estudo demonstra que a produção de HIS tipos 1 e 2 possuem a menor proporção em relação às unidades habitacionais produzidas no município de São Paulo, apenas 2% dos projetos construídos são de produção de órgãos públicos como a COHAB (Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo) (Tavolari *et al.*, 2024). Em relação à região central da cidade, o estudo de 2022 demonstrou que as unidades habitacionais produzidas no perímetro do PIU-SCE têm valor inicial de venda de 240 mil podendo chegar até 750 mil reais (Canan, 2022), o que sinaliza que grande parte destas unidades não estão sendo destinadas à comercialização para população de baixa renda. Em relação a habitações precárias, considerando o alto número de cortiços e ocupações presentes na região, a Prefeitura de São Paulo realizou, em 2024, um Censo de cortiços e habitações no Centro (Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo, 2024). Os dados revelaram que o valor do aluguel de cortiços varia entre R$200 e R$1.200; quanto às famílias moradoras em cortiços, 51,1% vivem com renda de até 1 salário-mínimo mensal. Apesar da produção de HIS ter crescido desde o PDE 2014, não é possível afirmar que sua destinação tenha sido corretamente direcionada, tanto em relação a sua categoria de uso (HIS 1 e/ou HMP) e a quantidade de unidades destinadas a cada uso quanto aos compradores das unidades habitacionais (Tavolari *et al.*, 2024).

4. Resultados

Apesar dos incentivos ao adensamento construtivo como principal estratégia para o adensamento populacional, a análise dos dados do Censo 2022 (IBGE, 2022) e dos dados disponíveis no portal Infocidade da Prefeitura de São Paulo revelam um panorama preocupante: enquanto a oferta de unidades residenciais na região central de São Paulo tem crescido significativamente, a população não acompanhou esse aumento. Entre 2010 e 2022, a oferta de imóveis na área aumentou 24%, passando de 228 mil para 283,2 mil unidades, enquanto a população cresceu apenas 0,4%, resultando em um

acréscimo de apenas 1.900 pessoas (Censo 2022 apud Santos *et al.*, 2024). Isso sugere que a produção imobiliária não tem atendido adequadamente à demanda habitacional, especialmente para as camadas de renda mais baixa, que se enquadram nas categorias HIS 1 e 2. Além disso, o aumento no número de imóveis vazios aponta para uma falha nas políticas de ocupação da região. O PIU-SCE também se insere em um contexto de crescente desigualdade no acesso à moradia, com um número elevado de imóveis vazios e um aumento da população em situação de rua, além do alto número de cortiços e núcleos habitacionais, como as favelas Moinho, Parque do Gato e Santo Antônio do Canindé (Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo, 2024).

A análise propiciou o entendimento de que as estratégias de implementação propostas pelo PIU fortalecem o mercado imobiliário através da produção de habitações incentivadas por benefícios fiscais e urbanísticos, mas que, sem fiscalização adequada, tem sofrido deturpação quanto ao propósito inicial ocasionando cenários de gentrificação na região. A questão da população em situação de rua também não parece estar contemplada no projeto, já que não há propostas de provisão de moradias a esse público, ainda que essa população seja cada vez maior. Como afirma Antonucci (2009), para uma política habitacional consistente é necessário priorizar a produção para os setores de menor renda, garantir fontes de recursos permanentes e a articulação com as demais políticas urbanas.

Por fim, salienta-se que a proposta deste trabalho não contemplou a avaliação de demais diretrizes do PIU-SCE, porém, a partir desta leitura fica nítida a necessidade de políticas públicas articuladas que dialoguem com a setores sociais do município, como por exemplo cultura, educação e saúde e que extrapolam o âmbito do planejamento urbano.

5. Conclusões

O centro da cidade passou por diversas transformações ao longo dos anos e foi alvo de inúmeras propostas de revitalização. Sua localização é estratégica devido a ampla oferta de transporte público e a alta concentração de empregos. No entanto, a questão habitacional representa um problema histórico na região. Além disso, a população em situação de rua tem crescido continuamente, enquanto o atendimento social destinado a esse grupo se mostra insuficiente e pouco articulado com outros órgãos governamentais, dificultando a reinserção dessa população à sociedade. A ausência de políticas urbanas que integrem o desenvolvimento territorial e também uma abordagem social e educativa – com participação popular e acesso transparente à informação – impacta diretamente a formulação do PIU-SCE. Como se observa, o plano se fundamenta majoritariamente na aplicação de políticas territoriais já existentes, com pouca ênfase na integração social e na promoção da cidadania.

Acompanhando a elaboração e implementação do PIU, dados do Censo 2022 evidenciam que a oferta residencial na região vem crescendo nos últimos anos; porém, o crescimento populacional não acompanhou a produção imobiliária. O PIU parece não oferecer soluções eficazes para essa população vulnerável, concentrando-se mais na requalificação da área para atrair novos investimentos. As políticas habitacionais propostas, como o incentivo à produção de HIS por meio de parcerias público-privadas, podem contribuir para o fortalecimento do mercado imobiliário, mas não são suficientes para resolver o problema do déficit habitacional e da exclusão social. Por fim, destaca-se a necessidade de criação de políticas públicas mais inclusivas que integrem diferentes setores (como saúde, educação e cultura) e que adotem uma abordagem mais ampla para o desenvolvimento urbano. É fundamental que o PIU-SCE e outras políticas habitacionais considerem as necessidades da população de baixa renda e busquem soluções que realmente promovam a equidade e o acesso à moradia digna no centro de São Paulo.

6. Agradecimentos

Bruna de Freitas Guimarães Cavalcante e Bruno dos Santos Andrade agradecem à Fundação Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pelo financiamento para esta pesquisa através da bolsa CAPES-Proex.

7. Referências

ABASCAL, E. H. S. et al. (2016). *Projetos urbanos na América Latina: Critérios qualitativos e indicadores – Parte II*. São Paulo: PPGAU/FAU Mackenzie.

ANTONUCCI, D. (2009). A Produção estatal da moradia em São Paulo. *V Fórum de Pesquisa FAU Mackenzie*, São Paulo (paper).

ÁVILA, R. (2024). *Ocupações de edifícios no centro de São Paulo: transformação e habitabilidade*. Dissertação (Mestrado) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, Brasil.

BORGES, I. (2023). Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS): das lutas populares pelo acesso à terra urbanizada à viabilização de grandes projetos urbanos em São Paulo. *XX ENANPUR*, Belém (paper).

CANAN, H. G. et al. (2023). Cartografias imobiliárias e interseccionais da área do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central em São Paulo. *XX ENANPUR*, Belém (paper).

GESTÃO URBANA SP. (2025). *Plano de Intervenção Urbana Setor Central*.

IBGE. (2022). *Censo Demográfico*.

JESUS, L. P. (2016). Projeto de Intervenção Urbana como articulador de políticas públicas. Em BALBIM, R. e KRAUSE, C. *Eixos de estruturação da transformação urbana: inovação e avaliação em São Paulo*. Rio de Janeiro: Ipea.

MONTANDON, D. T. (2022). *Zoneamento e projetos urbanos: estudo das matrizes do planejamento urbano em São Paulo*. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, Brasil.

NOBRE, E. A. C., SEO, H. N. K. e MARQUES, M. P. (2021). *Contexto territorial da cidade de São Paulo: a dinâmica imobiliária e sua relação com a aplicação dos instrumentos urbanísticos no município*. São Paulo: FAUUSP

SANCHES, D., STEVENS, J. e PIOTTO, M. (2019). Ocupações e urbanismo insurgentes: área central de São Paulo. *III Colóquio Internacional ICHT*, São Paulo (paper).

SANTORO, P. F. e NUNES, F. (2018). *Projetos de Intervenção Urbana (PIUs) em São Paulo: transferência de terras para exploração comercial por terceiros*. São Paulo: LabCidade.

SANTORO, P. F. et al. (2020). *PIU Setor Central: será mesmo que vai atender aos desafios habitacionais do centro?* São Paulo: LabCidade.

SANTOS, N. et al. (2024). 20% dos imóveis do centro de São Paulo estão desocupados, mostra Censo. *Folha de S. Paulo*, São Paulo.

SARRA, S. R. e MÜLFARTH, R. C. K. (2020). *A evolução da arquitetura comercial no centro de São Paulo à luz das mudanças na legislação urbana*. PosFAUUSP (São Paulo) Brasil.

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO. (2024). *Censo de cortiços e assemelhados da região central de São Paulo*. São Paulo.

SINDICONET. (2024). *Fraude sob investigação SP: Concessão de subsídios a construtoras vira alvo do MP*. São Paulo.

TAVOLARI, B. et al. (2024). *Habitação de interesse social privada em São Paulo*. CEBRAP, São Paulo.